



ORROLI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Comune di Orroli

Il Sindaco: Ing. Antonio Orgiana

Il Responsabile del Servizio Tecnico: Ing. Efsio Orrù

Redatto da:

arch. Fausto Solla _ arch. Franco Galdieri

Gruppo di lavoro:

PROST Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.

arch. Giovanni Galdieri
arch. pian. jr. Miriam Cambuli
geom. Antonio Curreli

arch. Stefania Nudda
arch. Maria Luisa Zonca
geom. Mariano Boi

A_RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gennaio 2019

PROST

PRODUZIONI E SERVIZI TECNICI srl
Sede Legale Via Edmondo De Magistris, 29 - 09123 CAGLIARI - Sede Operativa Piazza Pietro Pucchi, 7 - 09056 ISILI
Telefax 070 282152 - Telefax 0782 802890 - email prost@prost.it - pec prost@pec.it - sito web www.prost.it

Azienda con Sistema di Gestione Qualità
Certificato da Kiwa Cermet Italia S.p.A.
UNI EN ISO 9001:2015



COMUNE DI ORROLI

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE
DEL CENTRO STORICO
in adeguamento al
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
URBANISTICA E PAESAGGISTICA**

1.	PREMESSA	4
2.	QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA	4
2.1	Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	4
2.1.1	L'ambito di paesaggio n. 36 REGIONE DELLE GIARE BASALTICHE	5
2.1.2	Gli insediamenti storici nel PPR e la perimetrazione del centro di antica e prima formazione	5
2.2	Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP)	6
2.3	Il Programma di Fabbricazione (PdF) e il Piano Urbanistico Comunale (PUC)	6
2.4	Il Piano Particolareggiato vigente del Centro Storico (PPA).....	8
3.	INDAGINE STORICO-URBANISTICA.....	10
3.1	Il luogo	10
3.2	Notizie sull'abitato e il territorio.....	11
3.3	Cronologia storica	19
3.4	Il toponimo.....	19
3.5	La popolazione.....	20
3.6	Infrastrutture, Sistema produttivo e Servizi	21
3.7	Morfologia e strutture del territorio.....	21
3.8	Morfologia urbana e tessuto edilizio – fasi di crescita dell'abitato.....	22
3.9	Tessuto urbano e tipologia edilizia.....	25
4.	ANALISI DELLA TIPOLOGIA URBANA, DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA E CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI	28
4.1	La tipologia urbana ed edilizia delle aree delle colline della Sardegna centro meridionale	28
4.2	La casa a corte delle colline e le sue varianti	30
5.	OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PPCS	33
5.1	Concetti metodologici di riferimento	33
5.2	Linee guida per la tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione della Sardegna	34
5.3	Salvaguardia dei valori architettonici, tipologici e dell'iconografia e dei valori paesaggistici di contesto del Centro Storico di Orroli	35
6.	IL PROGETTO URBANISTICO.....	37
6.1	Il metodo dell'analisi tipologica	37
6.2	Elaborati e struttura del Piano.....	37
6.3	Analisi del patrimonio edilizio esistente	40
6.3.1	Individuazione delle unità di analisi.....	40
6.3.2	La scheda delle Unità edilizie.....	41
6.3.3	Tabella delle Unità edilizie: Consistenza – Calcolo volumi	42
6.4	Definizione degli interventi: processo di pianificazione	43

6.4.1	Qualità e criticità degli edifici	43
6.4.2	Tipologia edilizia e varianti tipologiche	44
6.4.3	Datazione degli edifici	44
6.4.4	Attribuzione del valore degli edifici.....	45
6.4.5	Categorie d'intervento (Azioni consentite) e Classe d'intervento (Grado di trasformabilità)	45
6.4.6	Definizione degli interventi sugli edifici.....	46
6.4.7	Linee guida per il greening urbano.....	48
6.4.8	Riqualificazione energetica degli edifici storici	48
6.4.9	Compensazione urbanistica.....	49
7.	LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI	50
8.	CAPACITÀ INSEDIATIVA, VERIFICA DEGLI STANDARDS E ACCESSIBILITÀ.....	50
9.	I MARGINI DELL'ABITATO.....	51
10.	INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....	51
1_	Intervento urbanistico di riqualificazione dell'ambito urbano della Chiesa di San Nicola.....	52
2_	Intervento urbanistico di riqualificazione dell'ambito urbano Via E. D'Arborea.....	52
3_	Intervento urbanistico di riqualificazione dell'ambito urbano della Biblioteca Comunale	52
4_	Intervento urbanistico di ristrutturazione e riqualificazione dell'ambito urbano Comparto 9 .	52
5_	Intervento urbanistico di ristrutturazione e riqualificazione dell'ambito urbano Comparto 14	52
6_	Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione della via Roma.....	53
7_	Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione delle diverse vie del centro matrice	53
11.	COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL PPCS	53
11.1	Considerazioni di carattere generale.....	53
11.2	Finalità paesaggistiche del PPCS.....	54
11.3	Metodologia dell'analisi e della progettazione paesaggistica	54
11.4	La percezione paesaggistica - qualità e criticità degli edifici.....	55
11.5	La percezione paesaggistica - i caratteri dello spazio pubblico	56

1. PREMESSA

Il Piano Paesaggistico approvato nel 2006 è gerarchicamente lo strumento più organico di governo del territorio della Sardegna che, in applicazione del "Codice Urbani", individua le principali risorse storiche, culturali e ambientali del paesaggio naturale ed antropico da sottoporre a conservazione e a tutela ed orienta l'attività degli Enti locali cui è demandata la ricognizione di dettaglio e il progetto di pianificazione paesaggistica comunale.

Il PPR suggerisce e richiede all'Ente locale di argomentare le scelte politiche d'uso del territorio sulla base di rigorosi criteri di compatibilità, da desumere dall'approfondimento della "conoscenza" del proprio luogo di appartenenza culturale, quale passaggio preliminare per il conseguimento degli obiettivi di conservazione e salvaguardia delle strutture materiali, espressione peculiare della cultura della società locale.

Alla consueta pianificazione urbanistica è stato quindi aggiunto un ulteriore livello di analisi e di approfondimento degli aspetti che concorrono alla costruzione del "paesaggio", ossia del territorio naturale e antropizzato che è giunto fino a noi nel lento processo di trasformazioni ed interazioni tra diversi sistemi: ambiente naturale e insediamento umano, geografia e storia, sistemi produttivi e infrastrutture.

Sistemi soggetti a continui adeguamenti, spesso con trasformazioni sostanziali ed antiche permanenze che si manifestano sia in ambito territoriale sia in quello urbano che è specificamente il campo di interesse del presente lavoro. L'analisi sarà condotta con maggiore dettaglio sul "*centro matrice di prima o antica formazione*" che è il principale contenitore e custode dell'identità del territorio, dove cioè sono state nel tempo più intense le relazioni fra l'ambiente naturale e l'opera dell'uomo.

L'obiettivo finale dello studio è volto a individuare le azioni che la comunità vorrà porre in atto per conservare, tutelare e anche valorizzare la parte antica del centro abitato attraverso una preliminare analisi che, da un lato, riconosca gli elementi di rilevanza del paesaggio urbano, quelli storici e culturali, puntuali o diffusi, ma anche le criticità e le dissonanze e, dall'altro, cerchi di ricostruire il processo di trasformazione, alla scala territoriale, urbana ed edilizia, della fisicità che rileviamo finalizzato alla definizione di strumenti e modalità di intervento sostenibili e compatibili con gli obiettivi prefissati.

In tal senso, speriamo che il progetto che andremo a definire, in coerenza con le finalità e l'impostazione metodologica del PPR, possa essere un utile contributo per il recupero della consapevolezza del valore culturale ed economico del centro storico e per il rafforzamento della identità della comunità con il suo luogo.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

2.1 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Sardegna, il primo ad essere entrato in vigore quale strumento operativo dei contenuti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è caratterizzato da un approccio alla pianificazione paesaggistica profondamente innovativo sia negli obiettivi e nei contenuti, sia nelle modalità in cui il Piano è stato costruito, ponendo, tra l'altro, particolare attenzione alla partecipazione alla formazione del Piano stesso da parte degli enti territoriali ed in particolare dei comuni.

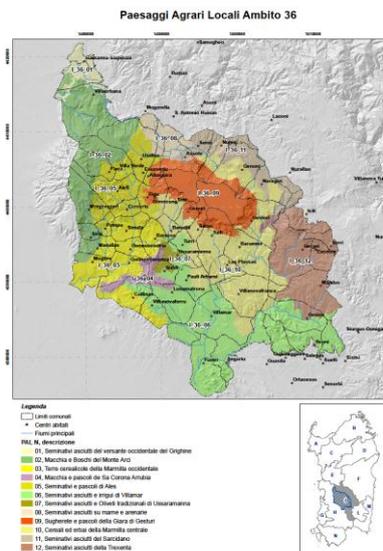
Il Piano si pone di fronte al paesaggio della Sardegna interpretandolo come risorsa peculiare per orientare lo sviluppo regionale: superando quindi da un lato la concezione dei "quadri paesistici" e della tutela dei singoli beni che caratterizzava l'impianto delle due leggi del 1939 – peraltro più che avanzate rispetto all'epoca ed al contesto politico in cui furono concepite –; dall'altro perseguendo l'obiettivo di trarre vantaggi pubblici da quella risorsa-paesaggio, soprattutto in riferimento alle aree costiere, da cui invece l'iniziativa privata ha conseguito innegabili rendite¹ a detrimento dell'ambiente naturale e paesaggistico.

Rispetto alla identificazione della città storica, l'aspetto più interessante ed innovativo del PPR sta nel fatto che esso individua come tale non tanto la sommatoria o concentrazione di edifici non contemporanei ma la matrice

¹ Il PPR attribuisce ai beni paesaggistici "il valore demiurgico di fondamento della nuova idea di Sardegna... [in cui la popolazione] riconosca il valore della propria identità e il modello di sviluppo" (Regione Sardegna – Piano paesaggistico regionale Relazione tecnica generale, p. 109).

dello sviluppo storico dell'insediamento: oggetto di tutela diventa quindi, in altre parole, la *forma urbis* più che il singolo edificio, ovvero l'insieme costituito da edifici, pertinenze, spazi pubblici, così come le relazioni con la campagna e gli elementi naturalistici e geomorfologici del paesaggio extraurbano, con le reti infrastrutturali storiche, con le preesistenze archeologiche, senza per questo negare la possibilità di immaginare nuovi usi, interventi di sostituzione del patrimonio edilizio privo di valore storico – ricorrendo preferibilmente al concorso di progettazione –, e comunque l'insediamento di funzioni o la realizzazione di interventi tali da rendere, e in molti casi far ritornare ad essere, la città storica il luogo privilegiato dell'incontro e delle relazioni sociali.

2.1.1 L'ambito di paesaggio n. 36 REGIONE DELLE GIARE BASALTICHE²



Il territorio di Orroli è ubicato nell'ambito di paesaggio n. 36 della Regione delle Giare basaltiche e, in particolare, nel Macro paesaggio rurale del Gerrei.³

La carta a lato riporta solo l'ambito del Macro paesaggio rurale delle Giare in quanto quello adiacente di nostro interesse non è stato ancora trattato.

Per il nostro Macro-paesaggio l'Atlante dei Paesaggi rurali riporta:

Per i Paesaggi seminativi:

La trama di appoderamento: è costituita da campi aperti di dimensioni e forme variabili, a tratti delimitati ... da filari di specie forestali spontanee ...

Ordinamento culturale: Il territorio è caratterizzato dalla presenza di seminativi nella valle ...

Insedimento rurale e trama stradale: Non si rileva la presenza di una tipologia di casa rurale specifica legata all'attività agricola, i fabbricati presenti in agro sono pochi e legati alla conduzione agricola dei fndi.

Per i Paesaggi dei pascolativi arborei:

La trama di appoderamento: è caratterizzata da campi chiusi, di forma e dimensione variabili, delimitati da muri a secco in continuità con siepi arbustive. La morfologia del terreno varia da collinare ad ondulata con presenza di roccia affiorante ...

Ordinamento culturale: è costituito dalla copertura vegetale erbacea e da quella costituita da cespuglieti e arbusteti dei sistemi preforestali. Oltre all'utilizzo tipico dei sistemi boschivi, questa è impiegata per l'allevamento zootecnico estensivo ovino e caprino.

Insedimento rurale e trama stradale: La presenza di fabbricati in agro è piuttosto limitata: generalmente non risulta legata a funzioni residenzialima, piuttosto, allo svolgimento delle attività agro pastorali che si intensifica in prossimità dei centri abitative dei collegamenti stradali principali. ...

2.1.2 Gli insediamenti storici nel PPR e la perimetrazione del centro di antica e prima formazione

Le potenzialità degli insediamenti storici urbani nella riorganizzazione e nel riequilibrio funzionale del territorio riconosciute dal PPR hanno determinato, da parte del PPR medesimo, la definizione dei seguenti indirizzi da seguire nella definizione dei contenuti dei piani urbanistici:

- Conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;*
- Conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;*
- Riconoscere e valorizzare i margini;*
- Evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardano identità e differenze specifiche;*

² PPR – Schede e Atlante degli ambiti di paesaggio

³ UNISS Dipartimento di agraria – sito Dia sui Paesaggi agrari della Sardegna.

- e) *Promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;*
- f) *Favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;*
- g) *Individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue e incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.*

A questi indirizzi generali si affiancano politiche di qualità da definire da parte degli strumenti urbanistici e attivabili anche con il concorso finanziario della Regione, che possono interessare non soltanto l'ambito geografico del centro storico ma anche le sue adiacenze, con queste finalità:

- a) *Ridurre/eliminare il traffico veicolare privato, con particolare riferimento a quello dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali;*
- b) *Eliminare gli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie;*
- c) *Unificare e coordinare gli elementi dell'illuminazione pubblica, le superfici pavimentate ed in generale gli elementi di arredo urbano che caratterizzano lo spazio pubblico;*
- d) *Ricorrere alla forma del concorso di idee o di progettazione per favorire l'innalzamento qualitativo degli interventi;*
- e) *Ricorre alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli interventi onde favorire a più ampia partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale.*

All'interno degli insediamenti storici i piani urbanistici possono altresì prevedere operazioni di demolizione totale o parziale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle preesistenze storiche, nonché per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità.

Le possibilità e modalità di intervento che il PPR fornisce affinché tutela, salvaguardia, rifunzionalizzazione degli insediamenti storici possano avere luogo sono dunque notevoli e, specie in riguardo alla promozione di interventi integrati tra pubblico e privato, forniscono la possibilità di individuare non solo contenuti e strumenti per la configurazione degli interventi anche per le successive fasi gestionali, superando i limiti disciplinari della pianificazione urbanistica.

2.2 IL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE (PUP)

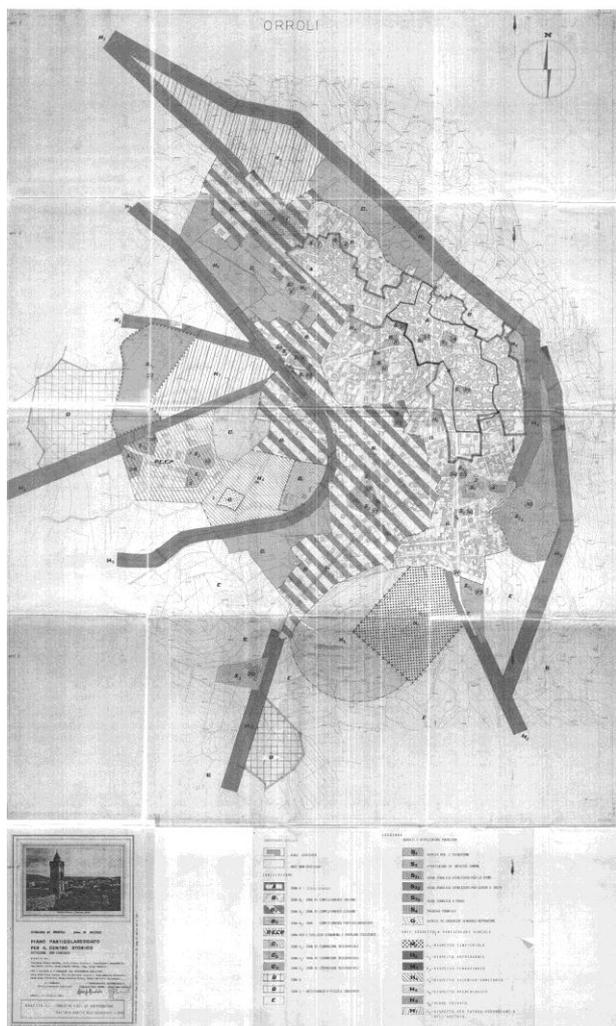
Il Piano Urbanistico Provinciale/Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cagliari, è stato approvato in via definitiva con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 133 del 19.12.2002 ed è entrato in vigore con la sua pubblicazione sul BURAS, avvenuta il 19 febbraio 2004.

La Variante al PUP in adeguamento al PPR, che comprende anche il territorio di Orroli (prima il territorio di Orroli era parte integrante della provincia di Nuoro) è stata approvata con Deliberazione C.P. n. 37 del 12.04.2010, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica. Il Piano è quindi adeguato ai nuovi contenuti paesaggistici ed alle nuove competenze introdotte dall'art. 106 della normativa del PPR, che richiama la legge 12 giugno 2006, n. 9 "Conferimento di funzioni e compiti agli Enti Locali".

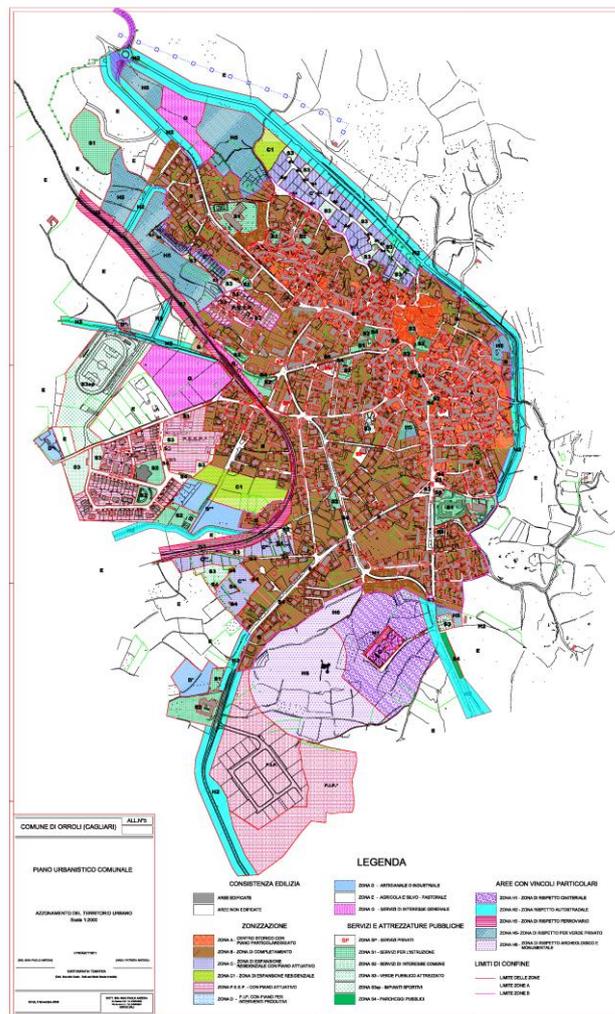
Il PUP propone solo degli indirizzi generali per gli Enti Locali volti alla tutela e salvaguardia dei centri storici.

2.3 IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (PDF) E IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

L'aspetto urbanistico-edilizio relativo all'intervento privato è attualmente regolato dal Programma di Fabbricazione di cui la stesura iniziale risale a 50 anni fa, nel quale è individuata la zona A – Centro Storico. Il Piano fu approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 20.12.1969 e pubblicato nel BURAS n. 30 del 02.09.1975. Nel 1984 fu redatto un aggiornamento della pianificazione, mentre l'ultima variante approvata è stata adottata in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 05.08.2016 e



Il Pdf del 1984 strumento urbanistico vigente



Il PUC in adozione

pubblicato nel BURAS n. 52 del 17.11.2016. Il Programma di fabbricazione redatto nel 1984, individuava il nucleo storico del tessuto edilizio dell'abitato, zona "A" Centro Storico, distinguendo due sottozone: San Vincenzo e San Nicola e sottolineando la diversità dei caratteri architettonici dei due nuclei che hanno originato l'attuale centro urbano. Attualmente è in adozione il nuovo Piano urbanistico comunale il quale nelle norme tecniche di attuazione, per quanto riguarda la zona A Centro storico, rimanda al Piano particolareggiato delle zone A e A1.

Per tali zone il PUC prevede:

"... Sono comprese in questa zona le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere ambientale e tradizionale e le porzioni di esse, comprese le relative aree di pertinenza, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il trattamento di questa zona è indirizzato soprattutto alla conservazione della fisionomia ambientale nel suo valore urbanistico. Gli edifici infatti, se presi singolarmente non hanno particolare importanza architettonica, ma nell'insieme creano un tessuto urbano caratteristico che merita di essere conservato. In questa zona sono consentite le operazioni di risanamento conservativo.

Per tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico ambientale. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, che non alterino la tipologia edilizia circostante, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. L'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, non può superare le altezze degli edifici circostanti, computate senza tenere conto di

sovrastutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni non si deve mai superare l'altezza di ml.9,50. ... All'interno del cortile sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto, rispettino le distanze consentite tra i fabbricati e non superino l'altezza di mt.3,00."

2.4 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE DEL CENTRO STORICO (PPA)

Come già accennato, il Programma di Fabbricazione del 1984 distingue l'ambito storico in due sottozone, quella di San Vincenzo e quella di San Nicola, per le quali fu elaborata una prima pianificazione, approvata nel 1987, per una parte della sottozona San Vincenzo, con la quale fu definita la metodologia di studio, fondata sull'analisi delle tipologie edilizie, che condusse alla definizione delle categorie di intervento per la della salvaguardia del patrimonio storico tradizionale incentrate sulla continuità dei processi operativi spontanei storicizzati inizialmente individuati. Negli anni novanta, valutata l'operatività del Piano vigente e i risultati prodotti dagli interventi di recupero, venne confermata l'impostazione metodologica, introducendo specificazioni ed approfondimenti normativi che indirizzarono verso una maggiore attenzione per la conservazione dei caratteri costruttivi originari dell'edificato storico. Tale Piano particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 09.10.1999, completò la pianificazione della sottozona di San Vincenzo e, coerentemente con gli indirizzi programmatici che l'Amministrazione Comunale si diede per la valorizzazione turistica del suo territorio, nel quale l'aggregato storico era destinato ad accogliere le attività ricettive e ricreative dell'offerta turistica, elaborò quella del nucleo più antico di San Nicola per tutelare ed esaltare le peculiari caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive di questa porzione di abitato.

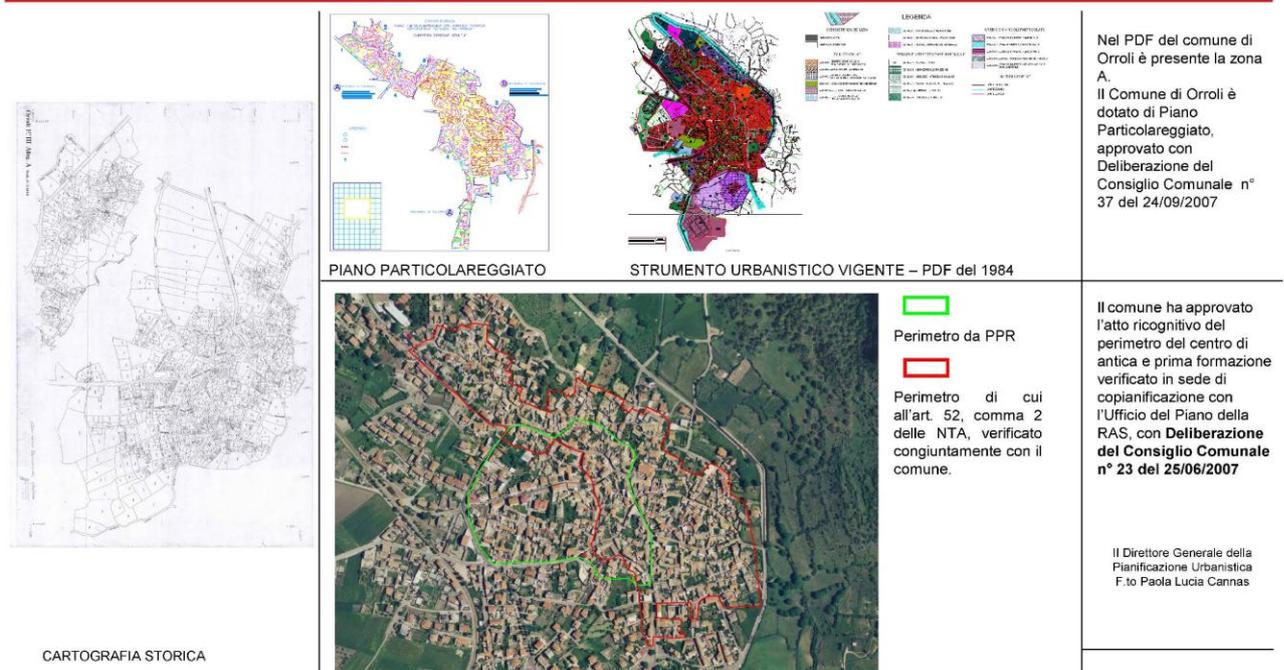
Successivamente, dopo l'entrata in vigore del Piano paesaggistico regionale, fu approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione ed espletata, in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, la verifica di conformità del Piano Particolareggiato di Attuazione del centro storico al Piano



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 187/D.G. del 6/02/2008

Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente



ORROLI

Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR, con Determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 187/D.G. del 06.02.2008.

Rispetto alla iniziale individuazione del centro matrice definita dal PPR che escludeva ampi ambiti storici dell'abitato, includendone altri di nessun interesse, l'attività di verifica ha definito il nuovo perimetro della zona di salvaguardia, salvo piccoli aggiustamenti, sostanzialmente corrispondente con quello che definisce il centro storico nella pianificazione generale, sia del Programma di fabbricazione vigente, sia del nuovo Piano urbanistico comunale in adozione. In particolare sono state incluse alcune aree marginali, presenti nella cartografia storica dei primi decenni del '900, in cui permangono conservate parti di tessuto edilizio con caratteristiche tipologiche storico-tradizionali.

È stato riconosciuto che i Piani Particolareggiati risultano nel complesso conformi alle norme del PPR, tuttavia, relativamente agli aspetti riepilogati nell'allegato A, è risultato necessario ampliare gli studi sui contenuti geografici e paesaggistici, in quanto non trattati, e sistemare alcune criticità che troveranno adeguato riscontro con il presente PPCS.

È stato importante tuttavia effettuare una valutazione generale sui risultati dell'attività edilizia svoltasi in attuazione dei piani vigenti, poiché, anche a fronte delle richiamate "carenze documentali" rispetto alla normativa intervenuta successivamente, la valutazione finale non può che essere positiva.

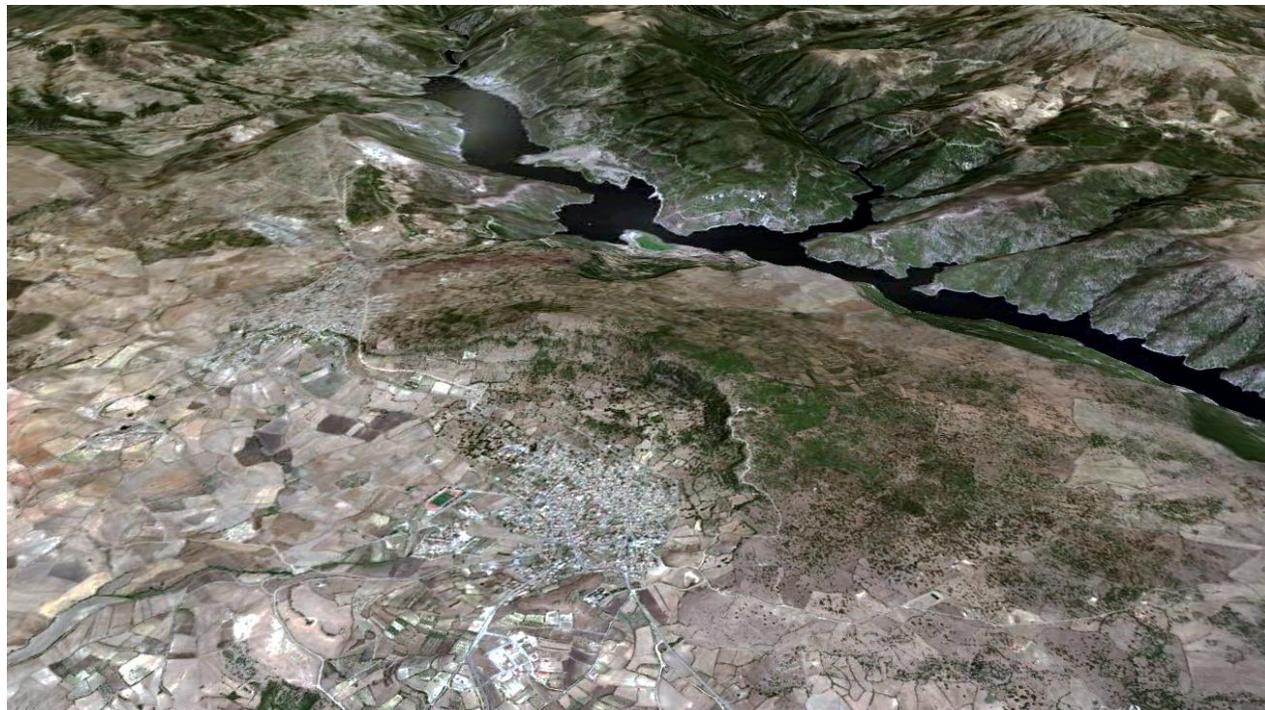
Infatti, lo stato di conservazione del patrimonio edilizio è oggi soddisfacente sia sotto l'aspetto della qualità abitativa, sia della salvaguardia architettonica. Risulta del tutto evidente come nel corso dei 25 anni di vigenza dei piani, siano state rilasciate numerosissime concessioni e autorizzazioni edilizie per interventi di restauro, recupero e ristrutturazione che, nel complesso, hanno salvaguardato il centro antico nei suoi peculiari caratteri tipologici, costruttivi ed identitari.

Il vigente Piano particolareggiato è stato redatto dal medesimo gruppo di lavoro che sta curando il presente adeguamento. Gli obiettivi del Piano vigente, la metodologia di analisi e l'impostazione progettuale sono analoghi a quelli del presente piano, il quale tenuto conto delle prescrizioni del PPR e del nuovo limite del centro matrice, propone l'adeguamento dello stesso al Piano paesaggistico regionale.

Nella tavola D_1 sono riportate le perimetrazioni del centro matrice definita in sede di copianificazione con gli uffici regionali, di quella della zona A Centro storico del vigente Programma di fabbricazione, di quella del nuovo PUC in adozione e di quella dell'area oggetto della presente pianificazione, la quale rettifica le piccole imprecisioni sulle proprietà delle singole unità edilizie e si allinea all'area di vincolo del centro matrice rettificato in sede di copianificazione con la Regione.

3. INDAGINE STORICO-URBANISTICA⁴

La lettura del presente capitolo è sostenuta dai documenti e dalle analisi grafiche contenute nelle tavole di cui all'allegato A_1 INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO. I contenuti di dette tavole sono specificati nel successivo capitolo 6 in cui è indicata la struttura del piano con l'elenco degli elaborati.



Veduta satellitare dell'abitato di Orroli a ridosso de Sa Corona Arrubia e dell'altopiano di Pran'e Muru e del bacino del Flumendosa

3.1 IL LUOGO

Orroli è un centro del Sarcidano, zona interna della Sardegna, tra la Trexenta, il Siurghese e le Barbagie. L'abitato, alla quota di circa 500 slm, è situato a ridosso del costone meridionale dell'Altopiano di *Pran'e Muru*, (650 sml) imponente formazione basaltica che delimita, sul versante opposto, la stretta valle del Flumendosa, confine naturale e culturale della regione con la Barbagia di Seulo.

L'altopiano, formatosi in seguito ai processi di erosione, è delimitato da una cornice rocciosa che si presenta con scarpate verticali soggette ad arretramento tramite processi gravitativi di crollo e di ribaltamento in seguito alla disgregazione favorita dalla fratturazione colonnare del basalto stesso e dalla presenza di acqua nelle fratture.

A ridosso dell'affioramento basaltico sono presenti detriti di falda provenienti dal disfacimento della cornice che formano accumuli caotici di brecce e blocchi rocciosi anche di dimensioni metriche, che si estendono quasi fino a lambire il centro abitato.⁵

Il bacino imbrifero del Flumendosa è alimentato dalle montagne del massiccio del Gennargentu che nel territorio scorre nella stretta gola a nord dell'abitato, mentre il bacino del Mulargia si estende sulle morbide colline che degradano dagli altipiani di Pran'e Muru, di Guzzini e si chiude sul passo di Genniau nei pressi di Serri.

Le notevoli emergenze naturalistiche non hanno subito nel corso degli ultimi decenni manomissioni importanti o irreversibili in quanto tutelate dalla continuità culturale e produttiva ancora fortemente legata all'attività agraria e pastorale che ha conservato scenari paesaggistici di grande interesse che si colgono anche solo percorrendo le strade.

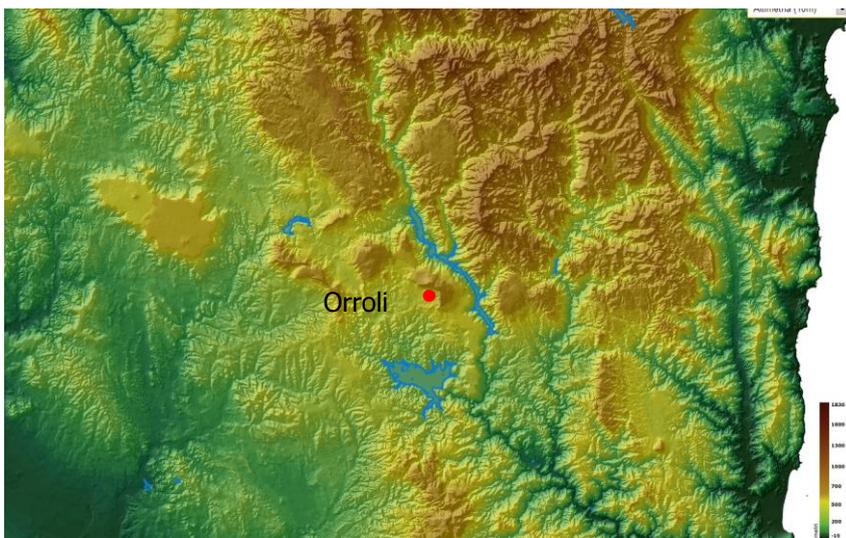
⁴ Le notizie riportate sono state raccolte da diversi testi e su diversi siti internet.

⁵ Piano stralcio di assetto idrogeologico - 2008

Il territorio ospita anche due importantissime strutture del sistema di gestione delle acque per usi civili, industriali ed agrarie della Sardegna meridionale, con i due laghi artificiali del Medio Flumendosa e del Mulargia, capaci ciascuno di raccogliere oltre 300 milioni di mc. d'acqua.

Ambito territoriale importantissimo sia sotto il profilo ambientale che dell'insediamento umano proto-storico e preistorico, ospita, fin dalle immediate vicinanze dell'abitato, importanti monumenti archeologici delle due epoche: le interessantissime Domus de Janas di *Su Monti*, realizzate su massi erratici

ed una miriade di siti nuragici, torri, villaggi, tombe di giganti, pozzi sacri, che costituiscono un vero "sistema insediativo" diffuso su tutto l'altopiano che culmina con la reggia del *Nuraghe Arrubiu*.



Il bacino imbrifero dei laghi artificiali del Flumendosa e del Mulargia

Incorniciato dal suggestivo anfiteatro naturale de *Sa Corona Arrubia*, originato dallo sprofondamento della bocca di un vulcano, ormai inattivo di millenni, le cui pareti residue di pietra basaltica sono ricoperte dai muschi rossi secolari, l'insediamento presenta più nuclei matrice di origini antichissime, testimoniati principalmente dall'arcaico tessuto edilizio della zona adiacente il nuraghe e la chiesa di san Nicola, quasi certamente il primo impianto insediativo, e dal non meno interessante, ma più recente e più ordinato tessuto che si sviluppa a ridosso delle due chiese intitolate a san Vincenzo Martire e San Vincenzo Ferreri.

Orroli ha avuto nel corso degli anni, '70 e '80 del secolo scorso un forte sviluppo edilizio che si è manifestato con la costruzione di numerosi edifici residenziali concentrati fortunatamente nelle nuove zone di espansione, ed interessando limitatamente i tessuti storici.

Grande attenzione è stata riposta dalle Amministrazioni comunali che si sono avvicendate in questi ultimi 20 anni, alla valorizzazione delle risorse archeologiche e culturali ed alla valorizzazione del centro storico.



Veduta dell'abitato di Orroli

3.2 NOTIZIE SULL'ABITATO E IL TERRITORIO

Dal libro "Orroli paese da scoprire"⁶ di Maria Antonietta Orrù si riportano le seguenti descrizioni:
La Preistoria - La tradizione vuole che Orroli sia stato fondato circa 800 anni fa; parecchie testimonianze

⁶ Maria Antonietta Orrù - "Orroli paese da scoprire" Edizioni Grafiche Sarde - Cagliari 1988

archeologiche lasciano intravedere, invece, la presenza dell'uomo fin dal neolitico (2600 a. C.). Numerose domus de janas, o "case delle fate" (grotticelle, artificiali, scavate nella roccia), resti di necropoli, circa una trentina di nuraghi sparsi in una vasta area di tutto il territorio orrolese, confermano quell'antica forma di popolamento, opera di movimenti migratori, di provenienza incerta, ma fautori di quella che noi chiamiamo la nostra preistoria. Le prime abitazioni dei neolitici furono indubbiamente le grotte naturali de "Sa Carona Arrubia", in località "Su Motti", dove numerose domus de janas testimoniano il culto dell'oltretomba di quelle antiche genti primitive. Tracce dell'uomo neolitico, per la tipica dispersione geografica dell'habitat primitivo, sono state individuate anche in altri salti del territorio orrolese, per es. a "Santa Caterina", a Baccu Meu, a Tacchisceddu" ecc.

La presenza d'insediamenti neolitici, per quanto ancora non siano state compiute ricerche archeologiche degne di rilievo per scientificità, è testimoniata dal rinvenimento di tombe, manufatti e ceramiche, tipiche per le forme e le decorazioni dal raffinato gusto artistico, oggetti d'ornamento personale, lamine in preziosissima ossidiana proveniente dal Monte Arei. Ma sono soprattutto le ceramiche che permettono di localizzare cronologicamente il primo tipo di civiltà orrolese, da inquadrarsi nella cultura di San Michele¹¹¹, non a torto il primo vero tipo di cultura isolana, estesasi gradualmente a tutta la Sardegna, dalle località marine, maggiormente popolate, verso l'interno.



Domus de ianas in località Su Motti

Fu forse per le favorevoli condizioni ambientali e naturali che

Orroli fu sempre, in passato, un importante centro d'insediamenti preistorici. All'ultima fase del neolitico si sovrappose gradualmente la civiltà dei nuraghi (1500.238 a.C.), ciclopiche costruzioni, che per la loro cantonalità e la loro estrema dispersione territoriale, tipica della geografia umana dell'habitat preistorico, fanno pensare a insediamenti di comunità autonome, organizzate a struttura tribale, spesso in guerra fra loro, perché guerriero era lo spirito di quei popoli e troppo orgoglioso il loro senso di libertà. Queste ciclopiche costruzioni, così numerose e solitarie hanno in comune la particolare scelta della loro localizzazione geografica presso alture, volutamente strategiche, che in tutti i casi rivelano da parte di quelle antiche genti, preoccupazioni di difesa e di sicurezza.

Però, né l'elevato numero dei nuraghi, né la loro localizzazione e distribuzione geografica sono in grado di fornirci un'idea esatta circa la consistenza numerica di quelle genti, forse Balari, Iolei, o Corsi, anche perché non tutti i nuraghi ancora oggi esistenti furono innalzati nello stesso periodo.

La loro storia si perde, infatti, in una prospettiva di secoli e lo dimostra il fatto che si passa da formule architettoniche semplici (nuraghe San Nicola ...), tipiche del nuragico arcaico, a forme più complesse, a tecniche costruttive più evolute, quali quelle del polibolato **nuraghe Arrubiu**, uno dei più vasti ed interessanti complessi architettonici della Sardegna protostorica, edificato al margine del terrazzo orografico strapiombante ad est sul lago del medio Flumendosa. ... La civiltà nuragica fu messa in crisi intorno all'ottavo secolo a.C. dall'arrivo e dalla conquista del territorio da parte dei Fenici, e verso il VI secolo a.C. dall'arrivo dei Cartaginesi, portatori di avanzate istituzioni politiche, di elementi socio culturali e religiosi dei quali ancora oggi è possibile comprovarne la testimonianza. ...



Il Nuraghe Arrubiu

Indubbiamente, nel remoto e misterioso passato della preistoria e soprattutto durante la dominazione romana, Orroli conobbe momenti di vita più brillante di quelli dei tempi storicamente più recenti e a noi più vicini.

La Romanizzazione - *Alla civiltà fenicio cartaginese, intorno al 238 a.C., anno in cui Roma conquistò la Sardegna, si sovrappose lentamente, non senza difficoltà, un nuovo popolo di conquistatori: i Romani che hanno lasciato impronte mai più cancellabili. La romanizzazione fu, indubbiamente, lenta per l'aperta ribellione dei locali, ma non per questo infeconda. In tutto il territorio orrolese, nell'attuale centro abitato e nelle campagne circostanti, si hanno tracce d'insediamenti romani e resti di necropoli ... I Romani diffusero la loro lingua, il latino, i loro usi, i loro costumi e la loro religione, ma soprattutto diedero l'avvio ad un vigoroso processo di avviamento urbano e demografico, insediandosi in località già abitate come "Cracina, Ollasta, le nuraghe Arrubiu, Su Putzu, Santu Marcu", dove sono evidentissimi i segni di una stazione romana. ... S'immagini, quindi, il territorio orrolese come un insieme di piccoli e grandi nuclei, comunità e villaggi sparsi in un'area vasta e favorevole all'insediamento umano. Anche nei rioni "San Nicola e Santa Susanna", un tempo fitti di rovere, nell'attuale centro abitato a nord del paese, sono stati rinvenuti reperti archeologici di origine romana. Come vuole la tradizione, il villaggio sarebbe nato nel fitto di queste piante. Non è dato, però, sapere con certezza, quale dei due nuclei urbani debba considerarsi il primo habitat di quello che è l'attuale paese Orroli. ...*

L'era cristiana - *È lecito supporre che anche Orroli abbia avuto, fin dai primi tempi dell'introduzione e diffusione (II -III secolo d.C.) della religione cristiana nell'isola ... Non si hanno, però, fonti storiche né sulla introduzione e tanto meno sulla diffusione del cristianesimo ad Orroli, anche perchè quelli sono secoli che la storia della Sardegna considera oscuri. La toponomastica orrolese vanta diverse località dedicate a Santi cristiani, quali San Marco, Santo Stefano, Santa Susanna, ... Ancora oggi è possibile individuare ciò che resta delle rovine di detti templi, testimonianze archeologiche di vita religiosa di antiche comunità rurali che subirono i gravissimi effetti dello spopolamento dell'epoca medioevale e la conseguente concentrazione dell'habitat ad Orroli, limitrofo centro urbano in via di formazione. Comunità cristiane potrebbero essersi insediate anche in località "Santa Susanna", nell'attuale centro abitato a nord del paese, dove sono state rinvenute tombe di epoca romana ed un pozzo sacro, mentre fino a poco tempo fa potevano individuarsi anche i pochi resti della chiesa omonima. Non molto distante si trova la chiesa di San Nicola che per tradizione pare sia stata la prima vera e propria parrocchia di Orroli, riedificata più volte durante i secoli.*

Il dominio bizantino - *Caduto l'impero romano, la Sardegna ne condivide le sorti. Per secoli, infatti, si espone alle reiterate e sanguinose incursioni dei Barbari e dei Saraceni. Dopo l'occupazione vandalica durata quasi un secolo, l'isola nel VII secolo viene presa di mira dagli Arabi e conquistata definitivamente dai Bizantini. ... I Santi del menologio greco venivano largamente venerati, soprattutto San Michele, protettore degli eserciti, ... Ancora oggi la toponomastica locale potrebbe essere una valida conferma della penetrazione degli influssi orientali sulla religiosità degli Orrolesi. Per tradizione, si sa che a "Santu Mialli" (San Michele), salto del territorio orrolese, esisteva una chiesa. Anche ad Orroli, quasi certamente si diffuse il culto per San Nicola di Mira, vescovo turco, particolarmente venerato dai Bizantini, al quale in Sardegna, con la penetrazione degli influssi orientali, vennero dedicate alcune chiese. Ad Orroli esiste tuttora la chiesa di San Nicola di Bari, più volte riedificata durante i secoli. In realtà le spoglie di San Nicola di Bari appartengono a San Nicola di Mira, vescovo turco, ...*

Orroli: secondo risveglio di vita urbana - *... la tradizione vuole che Orroli sia stato fondato circa 800 anni fa da una famiglia di porcari, provenienti dall'Iglesiente, che costruì la propria abitazione nella zona più alta del paese, attualmente detta "San Nicola. Questa e poi altre famiglie, col tempo, avrebbero formato un piccolo villaggio denominato, per l'appunto, Orroli. Secondo la tradizione, gli abitanti del piccolo villaggio, per sfuggire ad una peste che stava decimando la popolazione, si sarebbero invocati a San Nicola, chiedendogli come grazia la salvezza e gli avrebbero dedicato la chiesa omonima. ... Verso il XII, XIII secolo si assiste ... al fenomeno della concentrazione demografica a vantaggio di centri urbani in via di formazione, alimentati soprattutto dall'esodo rurale. È possibile che Orroli ... sia la risultante dello spopolamento di antichi villaggi rurali, sorti nell'epoca romana, dei quali ancora oggi è possibile individuare le testimonianze archeologiche in località "Bruncu Ruinas, Santu Marcu, S'Ortu de is Caiddus, is Arroinalis" dove sono facilmente individuabili i resti di necropoli romane. ... In località "San Nicola", però, si conservano testimonianze di eccezionale interesse storico ed archeologico che confermano ... una ininterrotta continuità demografica.*

Se si analizza l'attuale tessuto urbano, è possibile mettere in luce un tracciato urbanistico costituito da nuclei diversi, saldatisi col tempo e che consentono di ricostruire le diverse fasi di crescita del paese. Il primo stanziamento urbano, come si è già detto, si sarebbe avuto a San Nicola, nei pressi del nuraghe omonimo, edificato in un altopiano dalle favorevoli condizioni ambientali e naturali, dal quale poteva dominarsi una grande vallata. Ancora oggi, le caratteristiche insediative, elementari e spontanee di quell'antico nucleo, le sue piccole e irregolari strutture edilizie, caratteristiche che non hanno gli altri nuclei urbani, potrebbero essere una valida conferma di quello che anche per la tradizione fu il primo agglomerato urbano del paese di Orroli.

L'urbanizzazione degli altri nuclei sarebbe avvenuta secondo una certa logica, col pieno rispetto di quell'originario tessuto urbano presso alture che per le favorevoli condizioni morfologiche del sito, consentivano l'insediamento umano. Lo stanziamento del nucleo urbano in località "Santa Susanna" potrebbe essere avvenuto in un momento successivo. Intanto il paese si andava estendendo. Successivamente, infatti, si sarebbe urbanizzato quel nucleo, prossimo all'attuale chiesa parrocchiale e quello stanziato nell'attuale "Xinau (rione) de Angiu". Più recente, sarebbe l'urbanizzazione di "su Xinau de Labroi" e di "su Xinau de Palmas", cosiddetto anticamente.

La configurazione originaria del tracciato urbanistico mette quindi in evidenza un centro urbano, Orroli, costituito da diversi nuclei, distinti non solo per la localizzazione territoriale, ma anche per le abitudini, gli usi e i costumi degli stessi abitanti. Per esempio, gli abitanti di San Nicola, "i Nigollesusu", secondo il dialetto locale, anche in tempi non molto lontani ai nostri, hanno conservato costumi propri e tradizioni proprie.

Il paese, ancora nel secolo scorso, come dice il Casalis risulta "traversato da un ruscello che in alcuni luoghi fa pantani. Questo ruscello che nasce ai piedi di "su Motti", attualmente incanalato, in passato durante le piene non solo isolava gli abitanti dei vicini nuclei urbani, ma creava soprattutto dei gravi problemi di natura ambientale. Il Casalis dice, infatti, che ad Orroli "L'aria dovrebbe essere salubre, e lo sarebbe se le acque del suindicato rivo scorressero men lente, se non si sporcassero con le immondezze e contaminassero con i cadaveri dei cani e altre bestie, parimenti se i cortili si nettassero da letami che vi si accumulano".

Ancora oggi, l'abitato irregolare e allungato, si compone di abitazioni che spesso mantengono la tradizionale struttura con caratteristici cortili a loggia, aperti da pregevoli portali ad arco.

L'istituzione del Montegranatico - *Ad Orroli, il Montegranatico era stato istituito intorno al 1749. Il Monte rispondeva, come d'altra parte in tutti i villaggi in cui furono istituiti, alla diffusa esigenza di mettere a disposizione dei contadini meno abbienti le sementi per le semine, combattendo in tal modo l'acuta piaga dell'usura, causa non ultima del generale impoverimento delle campagne e favorire di conseguenza l'incremento della produzione agricola.*

Architetture religiose - *All'interno dell'abitato del paese di Orroli, esistono attualmente, oltre alla chiesa parrocchiale, dedicata a San Vincenzo Martire, due chiese filiali: San Vincenzo Ferreri e San Nicola. Fuori dell'abitato, poco distante dal paese c'è la chiesa rurale di Santa Caterina.*

Chiesa di San Nicola - *La tradizione vuole che la chiesa di San Nicola sia stata la prima chiesa parrocchiale degli Orrolesi. Più volte riedificata durante i secoli, non si sa nulla del suo fondatore, anche se per tradizione si ritiene che la sua ultima edificazione sia contemporanea a quella dell'attuale chiesa parrocchiale.⁷ Due leoni scolpiti nel tufo grigio, sistemati ai lati della balaustra dell'altare testimoniano l'antichità di questa chiesa. Nel piazzale adiacente la chiesa di*



San Nicola è stata individuata un'area cimiteriale che per tradizione pare sia stata il primo cimitero degli Orrolesi. Nel XVI secolo la chiesa con una ristrutturazione viene modificata in alcune parti essenziali per

⁷ *L'ultima edificazione della chiesa di San Nicola si farebbe risalire, come vuole la tradizione, alla fine del XVI secolo, poiché la chiesa parrocchiale, nella sua ultima struttura, fu edificata nel 1582. A.A.C, Respuestas su Orroli.*

assumere l'aspetto finale: la facciata, sormontata da un campaniletto, dotata di tre ingressi, è caratterizzata da un ampio protiro. All'intero, la chiesa si articola in tre navate abbastanza ampie, dotate di copertura lignea a capriate e delimitate da arconi a tutto sesto; il presbiterio, leggermente rialzato rispetto al piano delle navate, ha un altare semplice impreziosito dalla presenza dei simulacri di due leoni di pregevole fattura, poste alla base dello stesso. Nel corso degli ultimi interventi di restauro lo smantellamento della pavimentazione ha permesso l'individuazione di strutture preesistenti: un edificio di epoca altomedioevale realizzato su costruzione murarie del periodo nuragico, per poi arrivare all'individuazione del perimetro di un primo tempio cristiano del VI secolo da cui con successivi ampliamenti è derivata la struttura attuale.⁸

Chiesa di San Vincenzo Martire - La prima chiesa parrocchiale, per tradizione fu, come si è detto, la chiesa di San Nicola, edificata nella zona più alta del paese, dove probabilmente si stanziò il primo nucleo urbano di quello che è l'attuale paese di Orroli. Con l'aumento della popolazione, poiché il nucleo urbano, col tempo, si allargò spostandosi verso l'interno, si sarebbe edificata una nuova chiesa parrocchiale, la chiesa di San Vincenzo Martire e Anastasia che presenta strutture originarie del XII secolo, mentre la sua ultima edificazione risale al 1582⁹. L'attuale chiesa parrocchiale, tanto all'interno, quanto all'esterno presenta qualche struttura dello stile gotico aragonese. Sempre del Cinquecento è l'imponente torre campanaria a canna quadrata, realizzata in porfido rosso e dotata di monofore a sesto acuto ornate da archetti pensili. La facciata, che si configura con terminale piano su cui poggia un'interrotta teoria di merli lanceolati, è tipizzata dal bel portale impreziosito da fregi di gusto moresco. Anticamente, nel sagrato della chiesa c'era un cimitero ed un ossario. La chiesa ospita al suo interno una bellissima esposizione di paramenti sacri.¹⁰



Chiesa di San Vincenzo Ferreri - La chiesa di San Vincenzo Ferreri, in stile aragonese rustico, fu edificata nel 1704, per espressa volontà del suo fondatore, il teologo Salvatore Pisano, orrolese, Rettore di Senorbì, Arixi e Segolai¹¹. La facciata presenta un portale con antichi fregi oramai deteriorati e falsa lunetta lavorata a modanature. Nella parte alta del prospetto frontale, unico elemento ornamentale è un rosone a sguanci inserito in un semplice fastigio ricurvo alle cui estremità sono posti due monoliti sferici sormontati da cuspide. Un interessante campanile a vela biluce, con monofore a sesto acuto e linea superiore definita da una cornice modanata, è posizionato su un'opera muraria affiancata al lato destro dell'edificio. Nel sagrato è stata individuata un'area cimiteriale ed un ossario.¹²



Chiesa di Santa Caterina - La chiesa rurale di Santa Caterina, situata a 2 Km. dal paese, edificata alla fine del XVI secolo, all'atto di fondazione non possedeva alcuna dote. Alla festa della cera (in dialetto, "su cereu"), cosiddetta anticamente, provvedeva quindi la parrocchia, a sue spese. È di stile gotico-catalano attardato

⁸ Notizie riportate da diversi siti internet.

⁹ Orroli paese da scoprire op.cit.: Tale data compare visibilmente nel capitello destro dell'arcone gotico del presbiterio.

¹⁰ Notizie riportate da diversi siti internet.

¹¹ Orroli paese da scoprire op.cit.: Segolai, nei pressi di Senorbì, esisteva fino alla fine del 1600.

¹² Notizie riportate da diversi siti internet.

nutrito di elementi vernacolari. Esterno è in pietra a vista, facciata essenziale con un portale centrale sormontato da un piccolo rosone, abside cupolato, monofore con arco a tutto sesto lungo i fianchi.¹³



Le chiese distrutte - Nel territorio orrolese, in località "San Marco, Santo Stefano, e Santa Susanna", martiri cristiani, possono individuarsi i reperti archeologici delle chiese omonime. I primi divulgatori del messaggio cristiano, probabilmente, prestarono molto interesse a queste località, per la posizione favorevole dei siti, poco distanti dai nuclei urbani stanziati nelle vicine campagne. Non a caso, quindi, vi eressero dei luoghi di culto. Il culto per San Marco e Santo Stefano, nonostante lo

spopolamento dei nuclei urbani insediatisi nelle località omonime e l'esodo degli stessi abitanti verso Orroli, limitrofo centro urbano, venne conservato dagli Orrolesi, infatti perdurava fino alla metà del secolo scorso.

Chiesa di Santo Stefano - La chiesa di Santo Stefano sorgeva nelle pendici dell'altopiano di "Taccu Maiori", dove ancora oggi si individuano facilmente i ruderi dell'antico fabbricato. I primi divulgatori del messaggio cristiano, prestarono molto interesse alla suddetta località, per la favorevole posizione del sito, poco distante dal villaggio nuragico "Su Putzu" e, un po' più distante, dalla fortezza nuragica del Nuraghe Arrubiu e dagli altri insediamenti sparsi nelle vicine e fertili terre della vallata di Cea-Mulargia.

Chiesa di San Marco - La chiesa dedicata a San Marco sorgeva nell'altipiano di "Taccu", una località amenissima dal punto di vista paesaggistico e interessantissima sul piano strategico. Questa disposizione strategica non avvenne a caso. Numerosi reperti archeologici: una tomba di giganti, dei menhirs, dei circoli megalitici, i resti di una stazione romana, fanno pensare allo stanziamento di un nucleo urbano, intelligentemente stanziato, in modo tale da rendersi quasi inattaccabile. È lecito supporre che in località San Marco, toponimo di origine cristiana, si sia avuta una continua sovrapposizione di culture e di civiltà ed una ininterrotta continuità demografica protrattasi fino all'alto Medio Evo ed il conseguente spopolamento del nucleo urbano i cui abitanti si trasferirono ad Orroli. Gli Orrolesi conservarono nel tempo, il culto per San Marco. E una certezza storica che in località San Marco esistesse la chiesa omonima. Intorno al 1777, il fabbricato è ancora intatto: manca solo il tetto e la popolazione si auspica il restauro¹³. Il fabbricato compare ancora intatto verso la metà del secolo scorso, ma con le leggi di spoglio dei beni ecclesiastici, la chiesa fu abbandonata e il culto interrotto. Le pietre del fabbricato, asportate, furono utilizzate per la costruzione di case private ad Orroli. Oggi restano solo poche ruderi. La tradizione popolare vuole che fino al 1850, a San Marco, si celebrasse la festa omonima.

Chiesa Santa Maria ad Nives - La chiesa di Santa Maria di Nives, sorgeva nella sommità di "Taccu" a nord-est del paese, località fredda e ventosa. Pare che per l'edificazione della chiesa, di cui s'ignora il fondatore, si scelse tale sito proprio perché Santa Maria, sotto il venerabile titolo della Neve (Nives) avesse particolare cura degli interessi spirituali e materiali degli agricoltori e pastori del villaggio. La chiesa, attualmente, è distrutta e non restano che pochi ruderi. Fino al secolo scorso si poteva scorgere il pavimento quasi intatto, anche se molte pietre dei muri del fabbricato erano state asportate e utilizzate per la recinzione e la costruzione di case, ad Orroli.

Chiesa di Santa Susanna - La chiesa di Santa Susanna, dentro il popolato, poco distante da quella che per tradizione pare sia stata la prima parrocchia (San Nicola) di Orroli, fu forse la prima chiesa filiale eretta ad Orroli, quando il villaggio era già un consistente centro urbano. È probabile che nella località omonima, com'è testimoniato dal rinvenimento di una necropoli, fosse sorto un insediamento romano e successivamente, durante la divulgazione del cristianesimo, i primi cristiani vi avessero eretto un luogo di culto. Il culto per Santa Susanna, martire cristiana, con la divulgazione del cristianesimo, infatti, si diffuse in tutta l'isola. La tradizione vuole che la chiesa, intorno al 1750, fosse completamente distrutta, mentre alla fine del 1800 si vedevano pochi ruderi.

¹³ Notizie riportate da diversi siti internet.

Architetture civili¹⁴: Nel centro abitato sono presenti numerose abitazioni storiche padronali ben conservate anche a seguito di recenti ristrutturazioni. Tra le altre, si ricorda:

- la padronale "Casa Schirru", residenza privata sulla via Roma, casa "Dessi",
- la "Casa Sirigu" e la "Casa Carrus", di cui le ultime due acquisite dal Comune e adibite a laboratori artigianali sulla via Eleonora d'Arborea e sulla via Nuraghe;
- il vecchio Municipio;



Casa Schirru sulla via Roma



Casa Dessì nella cui corte è presente il nuraghe San Nicola



Ex Casa Sirigu in via Roma, sede pro loco



Ex Casa Carrus con i laboratori artigianali del Comune



Vecchio Municipio prospiciente il sagrato della chiesa

¹⁴ Notizie riportate da diversi siti internet.

l'ottocentesca villa della famiglia Anedda, palazzina la cui configurazione attuale a seguito di ampliamenti e modifiche strutturali risale ai primi del Novecento, residenza privata il cui stile mostra affinità con il neogotico diffuso nelle abitazioni signorili e nelle ville costruite tra XIX e XX secolo: tra gli elementi caratterizzanti si ricorda il rivestimento decorativo in cotto a vista nella cornice delle finestre del piano terreno e nella ghiera dell'arco a sesto acuto della monofora centrale al primo piano e la lunga scalinata in pietra per l'accesso al giardino sopraelevato antistante l'abitazione;

- l'elegante palazzina della famiglia Demuro non distante dalla chiesa di San Vincenzo Ferreri, edificio religioso in passato di proprietà della famiglia;
- "Omu Axiu" della famiglia Vargiu attualmente adibita a museo-ristorante-albergo sulla via Roma;
- il caratteristico e interessante "S'Arcu S'Impiccu", sul largo Boi, utilizzato nel passato per le pubbliche esecuzioni, attualmente portale d'ingresso di un'abitazione privata.



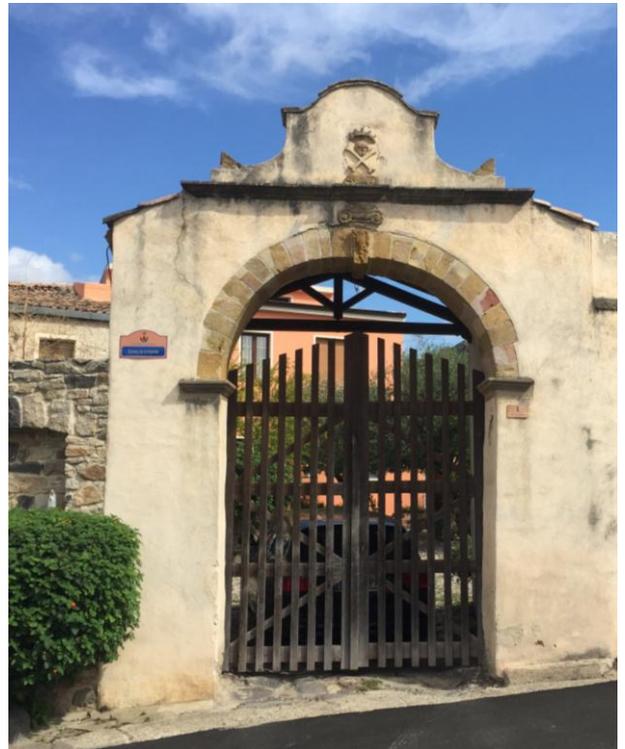
Palazzina dei primi del '900 della famiglia Anedda



Palazzina dei primi dl '900 della famiglia Demuro



Complesso di Omu Axiu in vico I Roma



S'Arcu S'Impiccu in via Gronchi

3.3 CRONOLOGIA STORICA

Le prime testimonianze storiche del centro abitato Orroli risalgono ad un documento del **XII secolo**, ancora in epoca giudicale, che lo annovera come facente parte della Curatoria di Seurgus.

A questa fase appartarrebbe l'ampliamento della chiesa di san Nicola, ritenuta l'antica chiesa parrocchiale, sulle preesistenze altomedievali di cui sono state rinvenute le tracce nel suo sottosuolo.

Nel **1332**, durante la dominazione aragonese, Alfonso IV d'Aragona concesse in feudo a Goffredo Gilarberto Cruilles la villa di Orroli oltre a quelle di Goni, Sanluri e Gesturi.

Nel **1350**, a seguito dell'estinzione della dinastia dei Cruilles, la villa di Orroli e altre confinanti fu ceduta a Giovanni Carroz.

Al **1582** risale la costruzione nelle forme attuali della chiesa parrocchiale, su probabili preesistenze del XII - XIII secolo, posta in posizione baricentrica rispetto all'abitato, intitolata a San Vincenzo martire e Santa Anastasia.

Nel **1604** il territorio di Orroli è annesso al Ducato di Mandas insieme alla Curatoria di Seurgus, alla Barbagia di Ollolai ed al Marchesato di Terranova Orroli.

Nel **1652-55** a seguito dell'epidemia di peste i superstiti del villaggio di Mulargia, localizzato ai confini con Mandas, trovarono rifugio in Orroli. La proprietà del relativo territorio è stata oggetto di una sanguinosa controversia con Mandas, iniziata ai primi del '700 e conclusasi solo alla fine dell'800.

Non si conosce la dimensione demografica di tale trasferimento ma, nonostante la contenuta dimensione dei "fuochi" registrati dai documenti, è presumibile che la vicenda abbia favorito nel 1704 la costruzione della chiesa di San Vincenzo Ferreri posta nella parte meridionale e più recente dell'abitato.

Tra il **1820-85**, sotto il governo piemontese, Orroli fa parte della Provincia di Isili sotto il Mandamento di Nurri.

Al **1885** risale la costruzione della linea ferroviaria Mandas-Tortoli e della relativa stazione a valle del paese.

Solo negli **anni '70** del secolo scorso viene realizzato il collegamento stradale con Siurgus Donigala, prima affidato ad un percorso non facilmente praticabile.

3.4 IL TOPONIMO

Dal libro di Maria Antonietta Orrù "Orroli paese da scoprire" si riporta: *Il nome del paese, Orroli, si deve indubbiamente al rovere, precisamente ai boschi di rovere che il territorio possedeva. Le prime abitazioni del paese furono, appunto, costruite nel fitto di queste piante. Della rilevante risorsa si è fatto, però, già nei tempi passati, un vero scempio, in seguito agli incendi dovuti al caso o alla malignità o al troppo arbitrio lasciato ai pastori, oltreché al taglio delle stesse piante. Ora, restano scoperti grandi spazi di quei boschi secolari. Non è però improbabile che toponimo Orroli si debba ad una quercia in particolare, sotto la quale gli abitanti del luogo, secondo l'usanza del sardo antico, amministravano la giustizia, stipulavano i contratti e progettavano i matrimoni. La quercia era considerata come una specie di divinità occulta, ma benefica, un sacro testimone delle cose più importanti della vita, degli avvenimenti familiari e della comunità. Il toponimo Orroli deriverebbe dal latino robur, roboris, in italiano rovere, in sardo "arrolli".*

Ma c'è anche chi sostiene che l'origine etimologica del termine sia un vocabolo nuragico che si rifà all'etrusco "rupur". Di tutt'altro avviso è invece il Di Tucci, il quale ritiene che il toponimo Orroli conservi il ricordo dell'antica "scriptura romana", quantità di grano che la Sardegna inviava obbligatoriamente a Roma, col tempo trasformatasi in veri e propri centri di raccolta, detti appunto "horrea fiscalia", di cui parla Salviano per la Sardegna invasa dai Vandali. Si creò in questo modo l'obbligo, per gli isolani, di coltivare e di versare al fisco una determinata quota di frumento. La Sardegna era infatti considerata il granaio dell'Urbe. "La scriptura" consisteva nell'imposizione del quinto sulla produzione granaria locale. Anche Orroli sarebbe stato, per l'appunto, un centro di raccolta, cioè un "horrea fiscalia" e in quanto tale il suo toponimo ne conserverebbe il ricordo. Altri ritengono invece che il toponimo Orroli derivi dal vocabolo fenicio "hor", cioè dimora, abitazione.¹⁵

¹⁵ Orroli paese da scoprire op.cit.

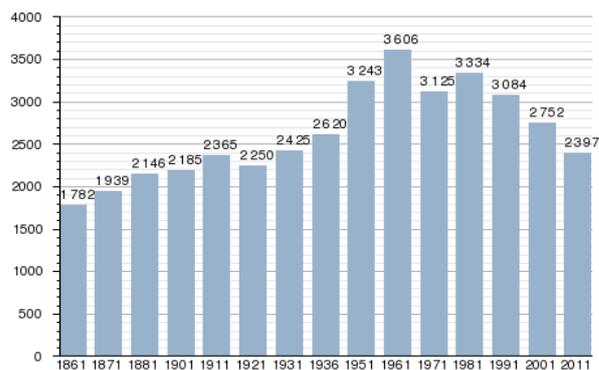
Dal libro di Massimo Pittau "Toponimi della Sardegna meridionale" si riporta: **Orroli** (pronuncia locale *Arròlli* ed *Arròri*) (villaggio della curatoria di Siurgus). L'abitante *Orrolesu*, *Arrollesu*, *Arroresu* - Il nome di questo villaggio è probabilmente da connettere coi toponimi seguenti: Orrolò (Osidda), Orrolotzi (Baunei), Orrilí (Lodè), Orrúle (Pattada), Orroale (Orgosolo), Oroèlle (Bitti), Arailo (Orani), Arráilo (Mamoiada), Arralái (Loculi), Arrèle (Laconi), Arrelia (Desulo), Arroléi (Senorbi), Arruiliè (Urzulei), Arraúle od Orroúle (Dorgali), Arrauli (Villagrande Strisaili), Araule (Ovodda), Oráule (Fonni), Riolè (Bottidda), su Dorròle (Galtelli) (accento, suffissi e suffissoidi sardiani) e da riportare al nome di pianta orròli, orròele, arròele, arròili, arròali, orròali «rovere», «roverella» (*Quercus pubescens* Willd.). Questo fitonimo è da confrontare - non derivare - col lat. *robur-oris* «róvere» (indeur.; DELL, DELI) (OPSE 93, DILS II, LISPR). Sono troppo grandi le differenze fonetiche tra la forma del fitonimo sardo rispetto a quello latino per poter accettare la tesi di una derivazione del primo dal secondo. Dal fitonimo latino invece è regolarmente derivato il sardo *róvulu* «rovere». È dunque evidente che il fitonimo esisteva già in Sardegna, nella lingua sardiana o protosarda, prima che ve lo portassero i Romani. Dunque il villaggio ha derivato il suo nome dalla particolare presenza, in origine, di roveri nel sito in cui è sorto. Probabilmente la più antica attestazione del villaggio si trova nel Condaghe di Bonarcado, dove si parla di individui nativi di Orroolo od Urroolo od Urrolo (CSMB 157a, 192, 194).- Il villaggio è citato nella *Chorographia Sardiniae* (132.32; 218.3) di G. F. Fara (anni 1580-1589) come oppidum Orroli della diocesi di Dolia e della curatoria di Siurgus.¹⁶

3.5 LA POPOLAZIONE

Sulla consistenza demografica i dati certi risalgono ai censimenti periodici che hanno inizio negli ultimi decenni del '600:

anno	fuochi	abitanti
1678	216	
1688	154	644
1698	189	844
1728	230	1018
1751	262	1065
1821		1400
1824		1437
1838		1570
1844		1606
1848		1539
1857		1749

Dal 1861 la popolazione ha un trend crescente con un picco nel 1961 a cui ha fatto seguito un progressivo spopolamento, determinato dall'emigrazione verso la penisola e la città di Cagliari.



¹⁶ Massimo Pittau – Toponimi della Sardegna meridionale – EDES Sassari 2011

3.6 INFRASTRUTTURE, SISTEMA PRODUTTIVO E SERVIZI

Il territorio di Orroli fa parte della Comunità Montana "Sarcidano Barbagia di Seulo" e gravita su Isili per i servizi, il commercio e le esigenze di ordine burocratico-amministrativo che non possono essere soddisfatte nel paese.

L'infrastruttura viaria principale è costituita dalla SP 10 che collega gli abitati di Nurri e Orroli alla SS 128 e continua a sud per Escalaplano e a sud-ovest, nella strada provinciale per Siurgus Donigala e Senorbì, dopo aver attraversato il rio Mulargia e l'omonimo lago.

Orroli ospita anche la stazione della linea delle Ferrovie Complementari della Sardegna, utilizzato attualmente quasi esclusivamente come ferrovia turistica del cosiddetto *trenino verde*, che collega Mandas con Tortoli.

Il territorio può essere esplorato negli innumerevoli sentieri panoramici e naturalistici, i quali sono gestiti con iniziative di valorizzazione delle risorse locali dai comuni e dagli operatori turistici che nell'ultimo decennio hanno avviato numerose attività ricettive e di ristorazione.

Tradizionalmente l'attività economica è sorretta dal settore primario; in particolare Orroli è un paese di agricoltori, anche se è ben rappresentata la categoria dei pastori.

La piana di *Corte su fenu* e le arrotondate colline verso la valle del Mulargia hanno consentito in passato e consentono tutt'oggi coltivazioni cerealicole per il consumo umano e per l'allevamento bovino e suino oltre che per le greggi ovine e caprine.

L'artigianato locale, oggi in via di estinzione, nel passato è stato costituito dalla tradizionale tessitura delle "burras" (tappeti fatti con stracci), dalle "bertulas" (bisacce), dai tappeti di lana, dal ricamo, dalla concia delle pelli, dalla lavorazione artistica del ferro battuto, dalle tipiche "arresojas" (coltello a serramanico) e dall'incisione del legno.

Negli ultimi decenni si è sviluppata una rete di strutture ricettive e di ristorazione che si sostengono sulla frequentazione turistica e ricreativa delle emergenze paesaggistiche e culturali del compendio dei laghi.

Il terziario non assume dimensioni rilevanti: la rete distributiva, di cui si compone, assicura il soddisfacimento delle esigenze primarie della comunità.

Per il sociale, lo sport e il tempo libero non mancano strutture di una certa rilevanza. Le scuole dell'abitato assicurano la frequenza delle classi dell'obbligo; per l'arricchimento culturale è attiva la biblioteca comunale.

Nei servizi sanitari è assicurato dagli ambulatori medici e dalla farmacia, mentre il presidio sanitario specialistico è assicurato dall'ospedale di Isili.

3.7 MORFOLOGIA E STRUTTURE DEL TERRITORIO

L'insediamento urbano è inserito nel suggestivo anfiteatro naturale originato dallo sprofondamento del cratere di un antico vulcano, ormai inattivo di millenni, denominato **sa Corona Arrubia**, le cui pareti di pietra basaltica sono caratterizzate dal colore rossastro di secolari muschi.

La geomorfologia del territorio, la presenza delle sorgive che sgorgano nella conca, ricca di vegetazione e di monumentali alberi di rovere, e la sottostante fertile piana di *Cort'e su fenu*, sono gli elementi che hanno favorito la nascita di un insediamento stabile.

Il territorio di Orroli ha ospitato uno dei maggiori sistemi insediativi della preistoria sarda, con origini e testimonianze che risalgono al secondo millennio a.C., che proprio nella conca sotto sa Corona Arrubia hanno lasciato notevoli manufatti di straordinario valore documentale.

La cultura nuragica ha qui raggiunto uno sviluppo elevatissimo, sia in termini di densità insediativa (un nuraghe per kmq), sia in termini di emergenza architettonica come il **Nuraghe Arrubiu**, il pozzo sacro di **Su putzu**, ecc

La continuità insediativa del sito è un dato certo, e i caratteri morfologici arcaici del tessuto edilizio del nucleo di san Nicola, è testimoniato dalla presenza al suo interno di un **nuraghe bilobato e dalle tracce del villaggio che si estendono fino alla chiesa medievale omonima**, edificata, come documentato da scavi recenti, sui resti di manufatti di epoca nuragica e tardo romana.

Ma non meno interessanti, anche se più recenti ed ordinati, sono i tessuti a ridosso delle chiese intitolate a **san Vincenzo Martire** (XVI sec) e **San Vincenzo Ferreri** (XVII sec).

Tutti i monumenti religiosi si attestano lungo un'unica direttrice, interna all'abitato ma di valenza territoriale, la via Roma, che ancora oggi costituisce l'asse portante dell'aggregato urbano.

Il processo analitico di lettura prende avvio con la ricostruzione dell'assetto idrografico naturale del sito che accoglie l'insediamento. Infatti, nella depressione ai piedi dell'altopiano, assumono particolare importanza i compluvi dove scorrevano i torrenti che attraversavano l'abitato: la sorgente di san Nicola, il ruscello de *Su Monti*, quello di via Monte Grappa, a monte della chiesa



Veduta dell'abitato dall'altopiano

parrocchiale, che rappresentavano la risorsa idrica indispensabile all'insediamento.

In questo ambito ristretto emergono diversi piccoli promontori a cui fanno capo alcune emergenze: su uno è situato il nuraghe san Nicola, su un altro sorge la chiesa parrocchiale, nel cui sottosuolo non sarebbe una sorpresa rinvenire testimonianze di questa fase.

I siti sono serviti da un percorso di controcrinale, ovvero di mezzacosta, che corre sul fianco del costone proveniente dal territorio di Nurri. Il percorso insediativo, oggi per gran parte assorbito e consolidato nella viabilità moderna, la via Roma, prosegue oltre l'abitato e passando in prossimità del nuraghe *Sa Serra*, conduce al passo di *Arcu Santu Stefano* per discendere nella gola e guardare il Flumendosa, verso Escalaplano e Perdasdefogu.

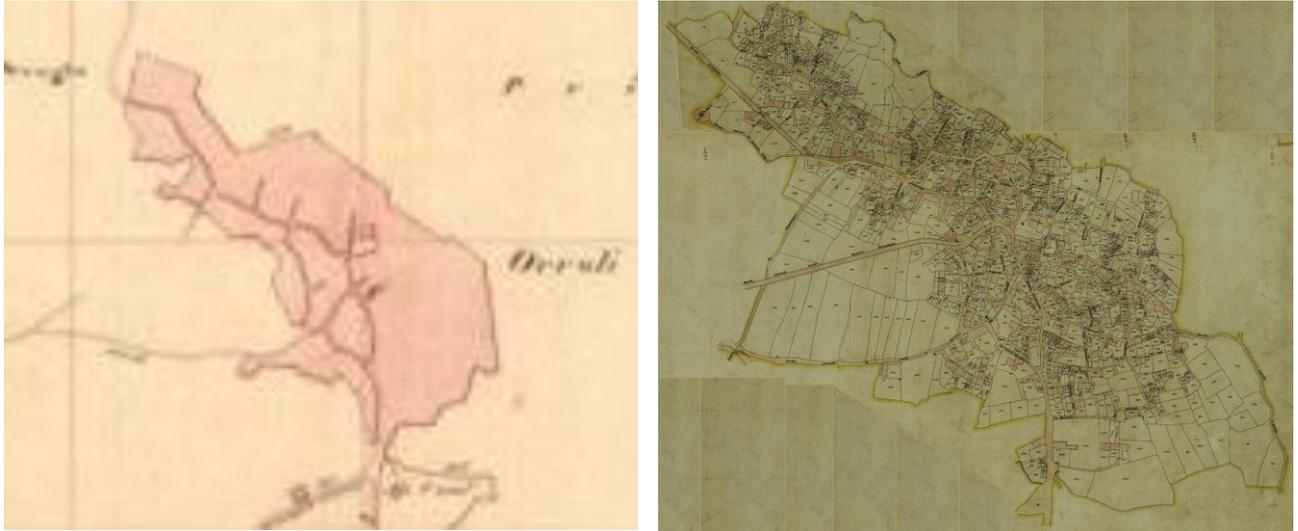
Nell'area compresa tra il nuraghe e la chiesa di san Nicola, si estendeva il villaggio di epoca nuragica che ha mantenuto la frequentazione anche in periodo tardo-romano e bizantino, periodo al quale si fa risalire il primo impianto della chiesa intitolata a san Nicola

Oltre alle tracce archeologiche non disponiamo di testimonianze storiche ed ai fini della ricostruzione delle fasi di formazione dell'abitato dobbiamo fare riferimento agli elementi leggibili registrati dalla cartografia storica disponibile: il catasto De Candia del 1844 e il catasto particellare d'impianto risalente ai primi anni del '900 pubblicato negli anni '20, di seguito riportati.

3.8 MORFOLOGIA URBANA E TESSUTO EDILIZIO – FASI DI CRESCITA DELL'ABITATO

Dalla lettura e dal confronto della Carta del Catasto De Candia e della Carta del catasto particellare è stato possibile delineare le fasi più importanti della storia edilizia dell'abitato, attraverso ipotesi formulate sulla interpretazione dei *segni* incisi sul territorio urbano dai processi storici insediativi, costituiti dalla viabilità, dai limiti proprietari, dall'articolazione distributiva e dalle caratteristiche delle strutture abitative, restituite con particolare perizia e precisione.

La planimetria del catasto De Candia del 1846, delinea la struttura degli isolati ed evidenzia la viabilità principale nella sua configurazione arcaica ed indica le aree di interesse pubblico (le aie a sud dell'abitato), mentre la planimetria catastale particellare, mette in evidenza l'articolazione delle singole proprietà e dei corpi di fabbrica all'interno di queste. Attraverso la scomposizione degli elementi costitutivi la struttura urbanistica, si è cercato di leggerne le specificità.



Carta del Catasto De Candia metà '800 e Carta del Catasto particellare di impianto

Nella tav. 3.1 sono stati messi a confronto le cartografie del Catasto De Candia (1844-48) e la planimetria del quadro d'unione del catasto del 1949, da cui è evidente quanto il primo documento distingua l'ambito urbano dal *saltus* agricolo e di come questo perimetro risulti pressoché ancora mantenuto circa un secolo dopo.

Nella tav. 3.2, a scala urbana, sono stati posti graficamente a confronto la morfologia degli isolati e quella dei percorsi, da cui si deduce la "spontaneità" dei tracciati curvilinei che assecondano la giacitura del suolo insediato e si incunea tra gli isolati a raggiungere le più lontane abitazioni.

Nella trama labirintica non emerge con particolare evidenza nemmeno il percorso principale che si distingue rispetto ai restanti percorsi solo per la continuità del tracciato.

Dal punto di vista funzionale è abbastanza leggibile invece la gerarchia dei tracciati viari, che oltre a quello principale di mezzacosta lungo il quale si attestano polarità religiose e civili, (san Nicola, san Vincenzo, il vecchio municipio, san Vincenzo Ferreri, le vecchie aie, e alla confluenza dei percorsi secondari, si determinano anche delle nodalità, come nel caso della via Cesare Battisti con le vecchie scuole, della via Eleonora d'Arborea con l'accesso alla parrocchiale, della via XX Settembre, della via San Vincenzo con la piazzetta della chiesa.

Nella tav. 3.3, utilizzando la cartografia catastale d'impianto, sono stati messi in evidenza l'assetto proprietario, con il perimetro dei lotti, e il sistema degli accessi agli stessi.

La lettura congiunta della struttura dei percorsi e delle modalità di accesso ai lotti, rende evidente un esteso sistema di percorsi ciechi (vicoli), ognuno dei quali funzionale ad una singola fascia edificata posta sul lato a monte. Ciò accade, sia pure con maggiore articolazione rispetto alle diverse situazioni che si determinano nel tessuto edilizio, anche nei casi di percorsi più strutturati e continui.

Rileviamo come all'interno dei perimetri proprietari i fabbricati occupano sistematicamente una posizione contrapposta a quella dell'accesso, e affiancati in sequenza, formando delle lunghe stecche, con le facciate orientate nell'arco est-sud-ovest, con adattamenti appena condizionati dalla giacitura del terreno e dalla sinuosità dei tracciati viari.

All'interno dei recinti, gli edifici, sono riconoscibili per importanza gerarchica, da quello principale ad altri chiaramente accessori che, addossati alle murature di confine dei lotti, si affacciano all'interno dello spazio scoperto che risulta centrale rispetto alla disposizione dei fabbricati.

Sono evidenti tutti i caratteri del tipo edilizio *a corte* che osserviamo ancora oggi riconoscendo una permanenza quasi immutata della maglia urbana e dei tessuti abitativi così come restituiti nella cartografia storica. La stessa cartografia riporta tra l'altro alcuni segni di particolare interesse, come alcuni spazi comuni che si riconoscono come aggregazioni di vicinato accomunate da un pozzo o uno slargo.

L'articolazione della posizione dei lotti, degli accessi, delle strade e dei vicoli, consentono di ripercorrere la sequenza di costituzione dei lotti nel processo di espansione dell'abitato e di formulare alcune ipotesi delle fasi di formazione dello stesso.

L'analisi eseguita conforta la tradizione popolare sull'origine dell'abitato che narra la iniziale esistenza di due nuclei distinti che nel tempo si sono fusi in un unico aggregato, interessando, in un limitato arco temporale le

aree libere a ridosso del percorso territoriale matrice dell'insediamento che corrisponde all'attuale via Roma, via San Nicolò e via Nuraghe. Tale espansione dell'abitato fu presumibilmente determinata dal trasferimento di gruppi dimoranti in più antichi piccoli nuclei presenti nel territorio circostante e, in particolare, a seguito dell'abbandono del villaggio di Mulargia.

Nelle tav. 3.2 sono stati schematizzate le ipotesi formative dell'abitato che è stato possibile ricostruire.

Nella fase 1, procedendo da nord-ovest, si osserva il tessuto edilizio nei pressi della chiesa di san Nicola che sappiamo avere origine antica, almeno altomedievale, sui resti di un villaggio nuragico su cui si è stratificato un insediamento di epoca romana. Non si hanno prove certe della continuità insediativa del sito fra le fasi nuragica, romana e medioevale, ma certamente deve aver avuto molto influsso, almeno in termini logistici, la presenza della sorgiva. Il tessuto edilizio si attesta principalmente sul percorso di mezzacosta da cui dipartono alcuni diverticoli, certamente di seconda fase. Questo è caratterizzato da consistenti processi di frazionamento della proprietà fondiaria, fino a determinare mono-cellule abitative, che si è realizzata su lotti già di ridotta dimensione originaria.

Tale condizione si estende per tutta la via san Nicola fino al suo innesto con la via Roma in maniera pressoché omogenea e, verosimilmente fino all'alveo del ruscello de *Su Monti*, che tradizionalmente è ritenuto il *confine* tra i due nuclei. Il rio, oggi incanalato, è ridotto ad un piccolo rivolo, per la costruzione del canale di guardia a monte dell'abitato; esso si incunea tra le vecchie case e non è più, come racconta il Casalis, causa di allagamenti.

Da questo punto, verso sud-ovest, l'aggregato si attesta sulla via Roma fino a giungere alla chiesa parrocchiale di San Vincenzo Martire, nei pressi della quale dipartono due percorsi secondari, la via Eleonora d'Arborea, verso nord, e la via XX Settembre, l'altro verso est.

In questo punto, sulla via Montebello si incanalava il ruscello che attraversando la via Roma, proseguiva nella vecchia via Casula, attuale via Eugenio Montale. L'alveo definisce di fatto un altro limite naturale a ridosso del quale, a nord e in posizione emergente, si colloca la chiesa parrocchiale e il tessuto edilizio adiacente compreso tra le vie Eleonora d'Arborea (la vecchia via Chiesa) e Umberto I; a sud invece, gli isolati a valle della via XX Settembre fino alla via san Vincenzo. Di fatto due entità saldate dai consolidamenti successivi del tessuto urbano.

Le fasi successive vedono l'espansione edilizia occupare le aree libere comprese tra i due nuclei lungo la via Roma e a valle fino alla via Umberto I, solo ad una fase successiva è da attribuire l'espansione che interessa il rione di san Vincenzo Ferreri.

Questo comparto compreso tra le vie Roma e la parte più a valle della via XX Settembre presenta una viabilità frammentata derivata dal prolungamento dei vicoli necessario per la creazione di nuovi lotti, che però non sono ancora riusciti ad avere la maturazione per diventare delle nuove strade. Un dedalo contorto di viuzze senza un asse principale di riferimento che sfuma nella campagna con orti e campi aperti.

È evidente che questo comparto è quello più recente che risulta in fase di formazione sia nella mappa del 1920 che tutt'oggi, come se si fosse congelato il processo di maturazione del tessuto urbano. Questo avvenimento può essere addebitato al fatto che la fase moderna ha visto spostare l'asse di espansione dell'abitato verso valle, dove alle fine dell'800 viene realizzata la stazione delle ferrovie complementari, che costituisce la nuova polarità urbana.

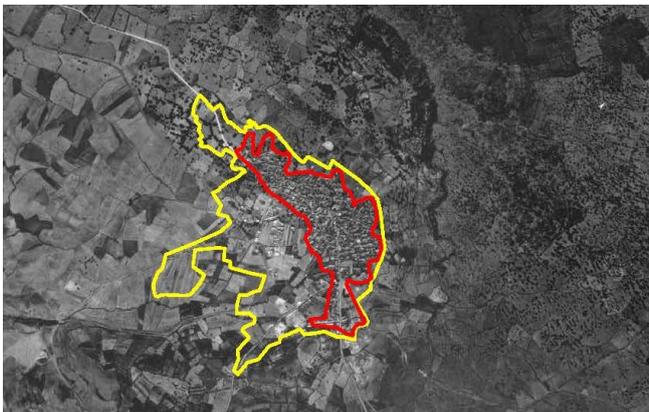


Foto aerea del 1954-55 (in giallo l'attuale espansione)

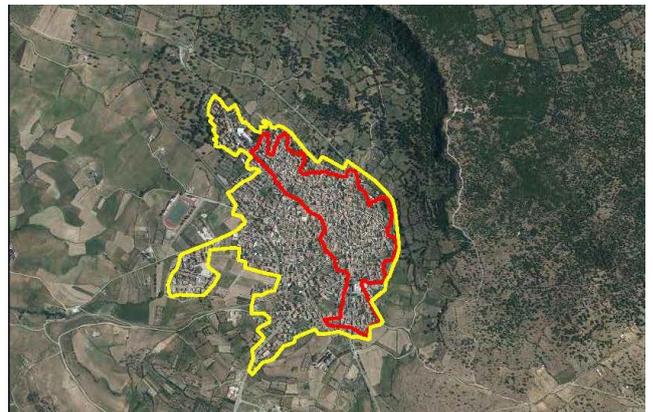
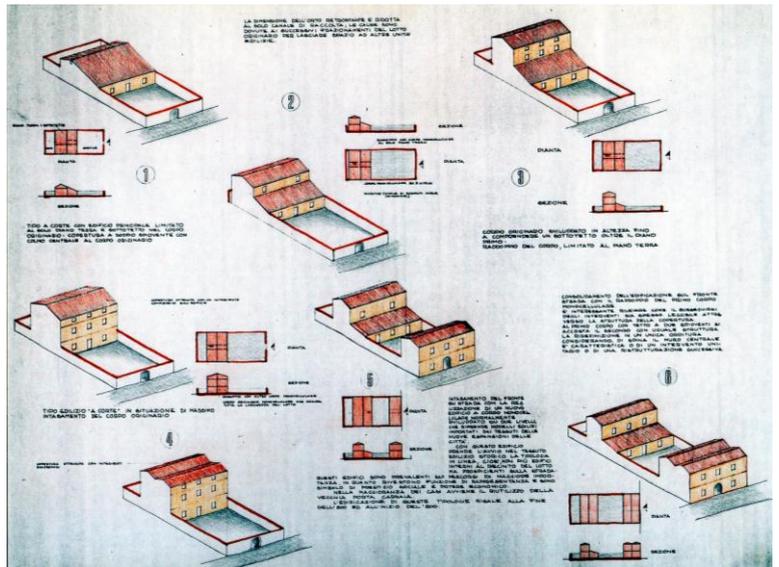


Foto aerea del 2013 (in rosso il nucleo urbano del 1954-55)

3.9 TESSUTO URBANO E TIPOLOGIA EDILIZIA

Dalla lettura della mappa catastale il tessuto urbano di Orroli appare caratterizzato dalla preponderante presenza di unità abitative nelle quali il concetto dominante è quello del *recinto*: elemento fondamentale della *casa a corte*, non soltanto nella parte più antica dell'abitato ma anche negli isolati costruiti a cavallo dell'ultima guerra.¹⁷

Il carattere costante che individua questo tipo edilizio è il *recinto*: un alto muro che delimita un'area pressochè rettangolare con uno dei lati corti verso strada munito di accesso; tale area assume dimensioni variabili comprese tra i 14 - 17 metri (lato corto) e i 24 - 30 metri (lato lungo), ma sono presenti casi in cui i recenti originari sono anche di maggiori dimensioni (24 x 50 metri).



All'interno del recinto la parte costruita occupa trasversalmente l'intera larghezza del lotto con un corpo semplice della profondità di circa 4/5 metri limitato al solo piano terra; a questo è affiancato un altro corpo, di minori dimensioni, a Orroli in genere chiuso avente funzioni distributive.

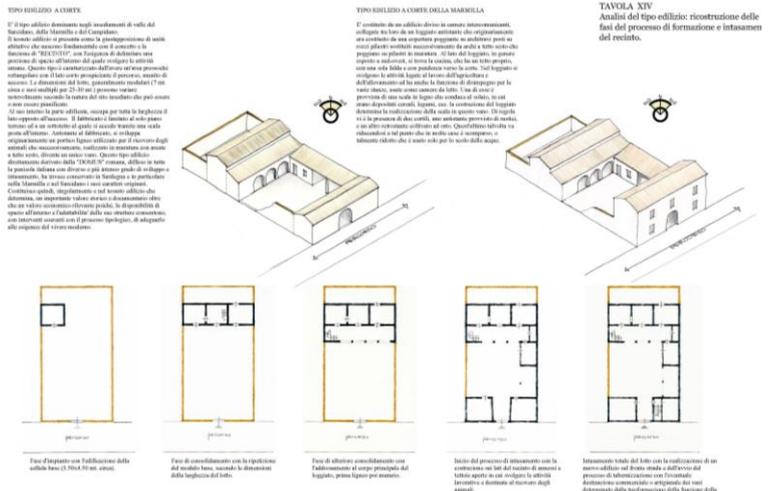
Questo fabbricato, che rappresenta la parte residenziale del costruito, definisce con la sua posizione la suddivisione dell'area scoperta in due distinte porzioni che assumono funzioni specializzate: quella retrostante destinata ad orto ed attività secondarie; quella antistante a cortile, spazio vitale per le lavorazioni connesse con le attività produttive e con funzioni distributive ed aereo-illuminanti.

Molte *case-corte* sono comunque sprovviste della corte retrostante; questo fatto è dovuto o alla particolare conformazione del lotto o alla suddivisione dell'area originaria per la formazione di una nuova unità abitativa. Il corpo principale è quasi sempre sormontato da un sottotetto - *su staulu* - destinato alla conservazione di derrate alimentari; lo stesso corpo principale si è sviluppato in molti casi fino a raggiungere i due livelli abitativi.

Le pareti laterali del recinto sono generalmente occupate da corpi accessori destinati a servizi dell'abitazione o all'attività produttiva legata al mondo agro-pastorale.

All'interno del recinto si accede da un unico varco realizzato nel muro di cinta, spesso con portale archivoltato in conci squadrati di pietra, che costituisce la parte più curata e *monumentale* della casa.

L'organizzazione dei lotti e la posizione stessa del fabbricato principale è legata alla ricerca della migliore esposizione solare che generalmente tende ad orientarsi verso il sud; a Orroli si riscontra la preferenza per



¹⁷ G.Caniggia - Strutture dello spazio antropico - Firenze 1976

Il termine "corte" è espressamente riferito allo spazio scoperto e deriva certamente dalla voce latina "chorte" riportata da Varrone nel "De vita populi romani" - facendo riferimento alla differenza tra case "domus" di città e quelle di campagna, "...rure in chorte, in urbe tablinio." Questo tipo edilizio, diffuso con varie accezioni, riconducibili alla stessa matrice, in tutta la penisola italiana e nelle aree più fortemente romanizzate, è derivato dalla "domus romana" che in Sardegna si è conservata ai livelli originari fino ai nostri giorni, mantenendo anche la terminologia, "is domus" al plurale, probabilmente riferita ad un'origine monocellulare.

l'arco che va da sud a ovest, anche se sono presenti dei lotti esposti verso sud-est a causa dell'orientamento del percorso nella direzione NE – SW.

Le schematizzazioni riportate nell'analisi dei tipi edilizi (Allegato A.1) e nelle immagini a lato, ricostruiscono criticamente le fasi di formazione del recinto della "domus" nel tipo più canonico e ricorrente del tessuto urbano, anche se sono rilevabili edifici che possono apparire differenti dal tipo schematizzato.

Questi non sono altro che varianti sincroniche dello stesso concetto di casa, adattati a situazioni particolari del tessuto urbano o altrimenti dovute a mutazioni intervenute per formare organismi più complessi dello stesso tipo edilizio.

Non necessitando di affacci su strada e di un rapporto diretto con l'esterno, oltre all'unico accesso, l'organismo risulta autosufficiente all'interno del recinto: L'apertura di affacci su strada è infatti da considerare una conquista recente, databile intorno alla metà del secolo scorso.

Il rapporto tra casa e strada è di conseguenza del tutto particolare: le strade, considerate solo un accesso alle corti, sono caratterizzate da alti muri paralleli interrotti esclusivamente dagli ingressi carrai a cui è destinata una cura particolare nel trattamento architettonico.

Ne deriva un'immagine urbana fortemente unitaria ed uniforme per la stretta relazione funzionale esistente tra i singoli lotti e l'assetto complessivo del tessuto urbano. Un'omogeneità che si è mantenuta fino a tempi relativamente recenti, interrotta soltanto alla fine del secolo scorso con l'introduzione della casa a due piani, realizzata sul filo stradale, arricchita di fregi ed elementi decorativi dettati dall'esigenza di rappresentatività del proprietario.

Questo nuovo tipo edilizio costituisce la prima consistente mutazione dell'organizzazione interna al recinto, anche se sostanzialmente la tipologia rimane immutata nella sua distribuzione formale.

La continuità d'uso dei materiali da costruzione, le tecnologie tradizionali impiegate, la perfetta conoscenza dei caratteri tipologici mitigano l'impatto del "nuovo" con l'esistente, che lo assimila prontamente.

Nella seconda metà di questo secolo, dopo l'ultima guerra, si avviano i primi mutamenti sostanziali della tipologia tradizionale e già alla fine degli anni 50 con la *casa in linea* finisce la continuità del processo tipologico.

Il cambiamento del modo di vivere ed il riferimento ai modelli abitativi esterni all'area culturale hanno condotto ad un progressivo abbandono delle tipologie originarie, ormai considerate obsolete e comunque non funzionali e non recuperabili alle esigenze del *vivere moderno*.

Tutto questo ha innescato un processo di squilibrio nella strutturazione esistente, tuttora in fase di mutazione.

Il continuo fenomeno di frantumazione dei lotti originari, dettato dalle successioni proprietarie, e la successiva sostituzione delle vecchie *case-corte* con le nuove tipologie abitative, sta portando ad un ambiente urbano degradato dal punto di vista ambientale.

L'analisi fin qui condotta fa emergere come sia sempre più necessaria una ricucitura della frattura di continuità e processualità tipologica quale unica e reale modalità per il recupero ed il mantenimento dell'antico tessuto, dei suoi valori architettonici ed ambientali e la salvaguardia dell'identità culturale.

Le scelte progettuali adottate per raggiungere l'obiettivo hanno quale fondamento irrinunciabile i caratteri peculiari riconosciuti e catalogati negli elaborati di questa analisi che faranno parte integrante dello strumento urbanistico-paesaggistico in corso di elaborazione.

Oltre ai caratteri tipici sopra descritti, diffusi nella gran parte del territorio meridionale regionale, ampiamente conosciuti, Orroli presenta alcune varianti:

- lotti nei quali la posizione del corpo principale non è a fondo lotto, ma in posizione intermedia individuando una corte retrostante *doppia corte*, che può assumere dimensioni variabili, da ampi spazi destinati ad orto a ridotti a ristretti canali di scolo per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche provenienti dal terreno a monte e dalla copertura;
- lotti *a corte antistante* come canonicamente conosciuti nelle varianti di accesso da sud o laterale;
- lotti *a corte antistante passanti*, cioè compresi tra due strade contrapposte nei quali l'edificio principale è allineato sul filo della strada a monte e vi si affaccia;
- la presenza sistematica del *loggiato chiuso* che assume non solo funzione distributiva ma di vano abitativo e spesso ospita la cucina;

- sviluppo in altezza del corpo principale con piano terra, primo e sottotetto, ben maggiore del consueto *staulu* o un più compiuto primo piano;
- presenza del tipico *palazzotto* su fronte strada, ma sviluppato fino a tre livelli fuori terra;
- presenza di *corti monofamiliari con una sola cellula abitativa*, sia di interessanti e più complessi sistemi di *corti plurifamiliari monocellulari*;
- presenza di *corti comuni con palazzotti interni alla corte* sia ottenuti per sopraelevazione del corpo principale, sia disposti sui confini laterali del lotto, a corpo semplice, composti da due o tre cellule con due o tre piani fuori terra; quest'ultima variante è inconsueta per l'area culturale del basso Sarcidano, più fortemente influenzato dall'ambito campidanese, mentre invece è più riferibile e diffusa nelle zone montane delle vicine Barbagie.

4. ANALISI DELLA TIPOLOGIA URBANA, DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA E CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI

4.1 LA TIPOLOGIA URBANA ED EDILIZIA DELLE AREE DELLE COLLINE DELLA SARDEGNA CENTRO MERIDIONALE^{18 19}

I centri abitati dell'area collinare e d'altopiano si sviluppano mantenendo un rapporto strettissimo con il luogo e con la cultura materiale che gli appartiene. La morfologia urbana evidenzia la rispondenza alle istanze dettate dalle specifiche condizioni orografiche, climatiche, economiche e sociali. Occorre precisare che le comunità presidiano il territorio con forme di insediamento stabile e permanente, prevalentemente accentrato, come è tipico della gran parte delle aree mediterranee, e che la dispersione sul territorio, peraltro diffusa in altri ambiti regionali, non è propria di questi luoghi. ...



Il paese ripreso dal nuraghe San Nicolò in una foto del 1920

Gli abitati, nonostante la difficoltà di operare una sintesi delle varianti con cui si

presentano sull'intero territorio collinare, manifestano sistematicamente alcuni elementi ricorrenti. La piccola dimensione rappresenta un dato costante, se si tiene conto che la gran parte di essi, tuttora, non raggiunge i 1000 abitanti e che solo una percentuale marginale supera i 2000. Gli insediamenti seguono modalità di aggregazione e accrescimento consolidate nella tradizione dell'architettura popolare di derivazione medioevale e, non di rado, di origine ben più antica, riconducibili sostanzialmente alle esigenze difensive, di gestione della proprietà terriera e della risorsa idrica. I villaggi sono localizzati in prossimità o lungo i corsi d'acqua, in pianura o in collina, prediligendo di norma i luoghi alti per un migliore controllo del territorio e per ottimizzare le condizioni di salubrità del centro.

Gli schemi di riferimento dipendono dalle particolari condizioni orografiche e ricalcano le configurazioni a "schiera" e a "grappolo", con sviluppi allungati sulle coste, sui crinali e sui bordi degli altipiani, o più compatti e geometricamente regolari in pianura e altopiano o, ancora, con forme riconducibili a logiche centripete e radiali in prossimità delle alture isolate in cui spesso erano collocati edifici di culto.

In generale, l'abitato si distingue nettamente dal territorio che presidia attraverso margini ben definiti e con un forte carattere di compattezza, a cui corrisponde, però, una densità edilizia particolarmente bassa nonostante la massa costruita domini l'immagine complessiva del villaggio. Nelle regioni in cui il suolo si presenta con forme dolci non particolarmente declivi, i tessuti edilizi sono, per così dire, a maglie larghe, cioè il vuoto prevale decisamente sul pieno e il carattere apparentemente denso e compatto che emerge dai sistemi murati dei centri storici di queste aree si deve, in massima parte, alla prassi consolidata di cingere le ampie corti private con alti muri. ...

I tessuti edilizi non presentano complessità di impianto e sono strutturati su maglie viarie essenziali, con isolati che, almeno originariamente, erano definiti da lotti passanti a doppio affaccio.

La logica urbana del vicolo è diffusa sull'intera area ma diventa sistematica e ricorrente nei centri di fondovalle a lieve pendenza in relazione ai processi di frazionamento per successioni ereditarie delle grandi case a corte che

¹⁸ RAS Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica a cura di C. Atzeni - I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna - Architetture delle colline e degli altipiani centro-meridionali - Ed. DEI 2009

¹⁹ Le fotografie riportate nel presente capitolo sono tratte dal libro "In Orroli" curato da Laura Trogu - Editoriale Documenta Cargeghe - vol I 2011 vol II 2013.

costituiscono i tessuti edilizi più antichi.

È proprio in virtù di tale fenomeno che nei centri di pianura e di collina aumenta la densità del costruito di generazione in generazione senza che si modifichino, entro certi limiti, i margini dell'abitato. In altri termini, come si può facilmente riscontrare comparando cartografie catastali storiche riferite ad anni differenti, l'aumento progressivo del numero di abitazioni è questione interna all'abitato e ad esso non corrisponde un incremento apprezzabile nelle dimensioni del centro almeno sino ai primi '60 del Novecento. È proprio durante questa fase di addensamento edilizio che, peraltro, non raggiunge nei centri dell'area delle colline un livello di saturazione, che l'impianto urbano si arricchisce del vicolo come elemento indispensabile ad assicurare l'accesso a ogni unità edilizia che deriva 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.

Gli spazi pubblici e di aggregazione non appartengono alla cultura dell'insediamento dei centri rurali della Sardegna e l'area collinare, in questo senso, non rappresenta un'eccezione. Il luogo di culto, solitamente al centro del paese, ma non di rado situato in luoghi alti ai margini dell'abitato, costituisce il polo più importante nella vita sociale delle comunità e ad esso è sempre associato un ampio spazio comune più o meno raccolto e in cui l'architettura sacra della chiesa si confronta con quella domestica.

La diffusione dei tipi edilizi a corte antistante e doppia (in cui lo spazio retrostante si configura però di solito come orto e di pertinenza della casa, più che come spazio



Cartolina degli anni quaranta scattata dalle aie in cui veniva trebbiato il grano

centrale nella sua dinamica di sviluppo) impone che l'abitazione si disponga a fondo lotto e al centro lotto mantenendo l'affaccio sulla corte principale verso sud o sud-est. La sistematica disposizione isorientata e l'aggregazione dei corpi di fabbrica residenziali in lunghe stecche edificate, sono elementi invariati dell'insediamento di origine rurale, sia di piccole che di medie dimensioni, anche quando il centro tende ad assumere carattere montano. Queste poche e semplici regole insediative risolvono alla base i rapporti di vicinato: riducono le ombre portate sui lotti confinanti e limitano i problemi dell'introspezione fra le diverse unità edilizie. ... La 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 essenzialmente all'orografia del luogo e all'assetto proprietario. ...

L'elemento della costruzione tradizionale che con più forza diventa portatore del carattere identitario di questi luoghi e che più 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. Ancora il muro o il sistema di muri che delimitano i percorsi pubblici definiscono con visuali preferenziali sul paesaggio circostante, polarizzandone e parzializzandone la percezione dal centro. 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. Proprio l'accesso alle corti private, garantito dai portali, costituisce un elemento importantissimo nell'identità di questi luoghi. Il portale è infatti un punto di "tensione" alla scala urbana che si configura come unico elemento di interruzione della cortina muraria sulla strada. I portali definiscono il ritmo della proprietà privata sulla strada e, in base alla loro disposizione su strada, raccontano implicitamente il sistema di relazioni e di aggregazioni che intercorrono fra case contigue. Il portale diventa il luogo privilegiato delle relazioni fra casa e strada, il varco attraverso cui l'universo privato e quello pubblico

possono realmente entrare in contatto diretto.

Il rapporto molto stretto che i centri urbani dell'area delle colline instaurano con il territorio, in alcuni casi, si manifesta con una stretta relazione fra costruito e orti periurbani, tanto che vi è la difficoltà di identificare nettamente i margini dell'abitato che si fanno sfrangiati ed incerti.

La sostanziale uniformità tipologica, ... rappresenta l'elemento di maggiore forza di questi insediamenti. Non le singole case ma il loro aggregarsi in complessi costruiti e strutturati secondo regole condivise durante un secolare processo di continuità e modificazione, la loro capacità di costituire tessuto e di essere riconoscibili come insieme determinano certamente il carattere che più di ogni altro connota l'identità dei paesaggi costruiti degli ambiti collinari in Sardegna.

4.2 LA CASA A CORTE DELLE COLLINE E LE SUE VARIANTI²⁰

Lo sviluppo edilizio nei centri delle aree collinari e degli altopiani del centro Sardegna è fortemente condizionato dall'attività in prevalenza agropastorale delle comunità insediate. ... La casa, dunque, è luogo dell'abitare ma anche del lavoro, nel senso che in essa si svolgono gran parte delle attività di lavorazione e stoccaggio della produzione dei campi e, di norma, dispone di una serie variamente specializzata di annessi rustici (cantine, frantoi, depositi di derrate alimentari, ricoveri per il bestiame domestico e da lavoro ecc.) distribuiti all'interno delle corti, oltre che negli spazi prettamente residenziali.



Panorama di Orroli risalente agli anni cinquanta

La casa a corte doppia su lotto passante costituisce il tipo edilizio più diffuso su gran parte del centro antico, anche se si registra la presenza sistematica sul territorio del tipo edilizio a sola corte antistante. La casa con affaccio su strada, e il palazzetto che ne costituisce la derivazione più prettamente urbana e recente, infatti si colloca di solito lungo i percorsi principali è decisamente meno presente in quelli che mantengono una connotazione prevalentemente rurale. Se nelle case a corte doppia il corpo di fabbrica residenziale trova collocazione in posizione baricentrica all'interno del lotto, negli altri due casi l'edificio principale è disposto rispettivamente a fondo lotto (casa a corte antistante) e a filo strada (casa a corte retrostante).

Il centro antico di Orroli è un insediamento di controcinale che si forma sulla costa dell'altopiano di *Pran'e Muru* ad una quota compresa fra i 520 e i 550 mt. s.l.m. In corrispondenza di questo luogo ricco di sorgenti, il tessuto urbano si è inizialmente costituito presumibilmente con piccoli nuclei abitativi costituiti da fabbricati isorientati convergenti in un ambito comune centrale che probabilmente in una fase successiva è stato suddiviso formando corti private. Dopo la formazione dei percorsi territoriali, l'abitato si è consolidato con l'intasamento dei vuoti presenti fra i nuclei iniziali con l'attestazione dei lotti lungo il percorso territoriale costituito dalla via Roma, la via San Nicolò e la via del Nuraghe.

Le abitazioni derivano dalla giustapposizione di corpi di fabbrica elementari a spessore semplice e doppio, a uno o più livelli, anche se raramente si raggiungono i tre, con differenti gradi di specializzazione.

Le necessità di ottimizzare l'uso degli spazi aperti e le relazioni fra residenza e corte determinano strutture urbane in cui l'aggregazione dei corpi di fabbrica residenziali in lunghe stecche edificate, prevalentemente orientate a meridione, costituisce regola invariante ed espressione del legame fortissimo tra insediamento e luogo. La

²⁰ Op. cit. I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna

dimensione delle corti è normalmente consistente, raggiungendo con facilità estensioni di diverse centinaia di metri quadrati a testimonianza di una comunità dedita interamente alle attività agricole e pastorali, ma non è raro incontrare interi isolati costituiti dall'aggregazione di case minime mono o bicellulari fatto anch'esso coerente con la struttura della società rurale costituita in buona parte da braccianti e pastori non possidenti.

La casa si colloca in una dimensione di estrema ruralità e la corte, di norma unifamiliare, si configura come l'estensione all'interno del villaggio dei luoghi della produzione agricola. La casa a corte dispone spesso di un pozzo per l'approvvigionamento idrico e di un forno per il pane, riflettendo in tal modo un'organizzazione sociale che si regge sull'autosufficienza dei singoli gruppi o di limitati clan familiari. Elemento di fondamentale importanza nell'articolazione degli spazi abitativi, ma non sempre presente, è il loggiato che collega gli ambienti della casa e la corte. Il loggiato è più di un semplice elemento di smistamento distributivo: esso infatti ristabilisce il giusto equilibrio bioclimatico della casa, preservando i vani dalle calure estive e limitando la dispersione termica nelle stagioni fredde. Insieme alla corte, costituisce lo spazio delle relazioni familiari in cui si svolgono le attività strettamente finalizzate al vivere quotidiano. Il loggiato solitamente è esposto a meridione ed è giustapposto al corpo di fabbrica residenziale per tutta la sua lunghezza oppure solo parzialmente. La sua larghezza varia da un minimo di due metri a un massimo di tre e anche quattro metri, in relazione alle diverse varianti tipologiche e alla grandezza della casa. La copertura del loggiato può essere un semplice prolungamento della falda frontale del corpo di fabbrica residenziale (come si verifica di solito nelle case di modeste dimensioni e sviluppate su un solo livello abitabile), oppure una falda indipendente leggermente ribassata rispetto a quella della residenza. La struttura frontale del loggiato, che ne definisce il limite sulla corte e che sostiene la copertura, può essere architravata oppure ad archi.

Nel caso delle strutture spingenti, invece, gli archi che definiscono il sistema di apertura del loggiato verso la corte sono realizzati con mattoni crudi o con elementi lapidei, si presentano principalmente con geometria a tutto sesto oppure a tre centri. Il numero di archi dei loggiati varia in funzione della dimensione del loggiato.

Il portale di accesso alla corte, posto di norma in posizione frontale o laterale, costituisce l'elemento di passaggio fra la strada e la proprietà privata, e ribadisce che la regola tipologica di questi ambiti si traduce nella successione ordinata e invariante strada-corte-casa, che presiede il sistema di rapporti fra spazi pubblici e proprietà private.

All'interno di un repertorio tipologico sostanzialmente riconducibile a un numero

limitato di tipi di riferimento e alle relative varianti dimensionali, il portale costituisce invece un elemento architettonico e tipologico di assoluto valore con numerose varianti in funzione della conformazione del vano in cui è inserito (a doppia o singola falda, talvolta con strombatura per favorire l'accesso dei carri in prossimità di strade strette, dal disegno monumentale ecc...), della geometria strutturale (architravato o arcuato) e dei materiali dell'imbotte, dei differenti tipi di infisso (a doghe staccate, interamente chiuso, ecc.).

Per la classificazione delle tipologie edilizie dell'area culturale, si fa riferimento alle descrizioni riportate nei Manuali per il recupero dei centri storici e in particolare nell'Atlante - Le culture abitative della Sardegna, pubblicato dalla R.A.S. Regione Autonoma della Sardegna Assessorato all'Urbanistica e dal Dipartimento di Architettura Università di Cagliari nell'aprile 2008, di cui si riportano alcuni stralci.

Ancor oggi, in termini di classificazione e riconoscimento complessivo possiamo solo articolare e specificare, ma non modificare sostanzialmente quelle fondamentali sistematizzazioni – del francese Maurice Le Lannou e di Osvaldo Baldacci - delle tipologie dell'architettura popolare; semmai è nostro compito precisare ulteriormente le modalità formative e di modificazione del patrimonio edilizio storico-tradizionale, alla luce di un più completo apparato di rilievo architettonico, di più stratificate ricognizioni storiche e d'archivio, di nuove consapevolezze sul



Via Roma negli anni cinquanta

piano storico e antropologico.

Insieme agli aspetti tipologici che determinano la struttura morfologica del tipo edilizio si aggiungono gli elementi costruttivi e formali che caratterizzano in modo peculiare i singoli centri abitati delineandone l'immagine paesaggistica con varietà di soluzioni tecniche ed uso di materiali.

Le grandi differenziazioni sono osservabili a tal proposito, a parità di tipologie edilizie, tra le aree della *pietra* e quelle della *terra*.

Orroli, assimila l'impianto tipologico dei Campidani con influssi montani e produce edifici in pietra ed in particolare di basalto o di arenaria, relegando l'uso della terra a rare soluzioni strutturali per limitate sopraelevazioni o per altrettanto rare suddivisioni interne.

Tra i principali elementi costruttivi che caratterizzano il paesaggio urbano, possiamo segnalare:

- l'essenzialità dei sistemi costruttivi: la muratura in pietra;
- la tessitura muraria è irregolare, conseguente alla limitata lavorabilità del materiale lapideo impiegato e l'apparecchio è completato da una fitta riscagliatura minuta ed accurata che chiude gli interstizi;
- finiture esterne con intonaci a pietra rasa;
- limitata dimensione delle aperture;
- bordo delle aperture tinteggiate con calce viva;
- tinteggiature bicolore dei palazzotti distinta tra piano terra e primo;
- portale in pietra prevalentemente con arco a tutto sesto;
- uso diffuso del cancello in ferro non cieco a semplici aste;

Il dettaglio e gli esempi significativi sono rappresentati nell'allegato Abaco dei caratteri Costruttivi.

5. OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PPCS

5.1 CONCETTI METODOLOGICI DI RIFERIMENTO

Il dibattito sui centri storici dal secondo dopoguerra fino alla fine del Novecento è stato caratterizzato dalla contrapposizione di due posizioni che, estremizzando, sono schematicamente ridotte a quella dell'aggiornamento totale dei tessuti antichi, anche attraverso corpose ristrutturazioni, e quella contrapposta della conservazione ad ogni costo. Anche a causa dell'atteggiamento storico delle istituzioni di controllo, l'attenzione è stata concentrata prevalentemente sugli edifici emergenti e di maggiore valore storico e architettonico, sul "monumento".

Ormai da diversi anni, con l'affermarsi nella pianificazione del valore del contesto ambientale in senso lato, che, come noto, è stato ricompreso nel concetto di "paesaggio" con la definizione sancita nella Convenzione europea del paesaggio tenutasi a Napoli nel 2000, quando è stato affermato che "**il paesaggio**" è "*una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni*", viene evidenziato come anche il valore individuale di un bene è tale solo se contestualizzato nel sistema di strette relazioni fra lo spazio e la comunità che lo vive, fra la natura e la cultura di quel luogo, dove tutto ciò che è costruito è la risultante della stratificazione dei processi di insediamento che si sono susseguiti nella storia e che sono ricompresi e riconosciuti nel concetto di **identità del territorio**.

Questo concetto, parlando delle parti antiche degli abitati, assume un rilievo ancora maggiore in quanto questi luoghi sono quelli dove, nel corso della storia, sono stati più intense le trasformazioni e quindi le relazioni fra la natura del luogo e l'umanità che lo abita. L'adeguamento dell'ambiente ai bisogni della comunità, in ogni tempo è stata e nel futuro probabilmente continuerà ad essere, una necessità incontrovertibile dell'uomo che vive un territorio. Questa esigenza si è attuata nel tempo con atteggiamenti condivisi dalle comunità locali e comportamenti spontanei che hanno prodotto l'ambiente fisico che conosciamo.

La comprensione di questo "*insediamento*", fenomeno tuttora in corso, che noi percepiamo come paesaggio urbano, è il presupposto fondamentale per definire gli obiettivi e le strategie della pianificazione urbanistica e paesaggistica.

In tal senso è stato composto un percorso di indagine che intende giungere alla conoscenza del paesaggio attraverso la lettura dei seguenti ambiti:

- **ambiente naturale**, negli aspetti fisici orografici e idrografici;
- **storico-culturale**, nel riconoscimento delle fasi di formazione e sviluppo delle strutture antropiche del territorio attribuibili anche in via ipotetica alle diverse fasi storiche;
- **insediativo**, nelle fasi storiche e nella definizione attuale, approfondendo la lettura nelle seguenti quattro scale: territoriale, urbana e dei tessuti, della tipologica edilizia e dei caratteri costruttivi.

Nel corso degli anni, alla luce di tutta una serie di esperienze, l'atteggiamento pianificatorio è stato ridotto essenzialmente alla schematicità di due posizioni prevalenti e contrastanti:

*"...Privilegiando l'aggiornamento delle strutture alle nuove esigenze dell'abitare si riduce la Storia a contingenza...", al contrario "...privilegiando la conservazione delle testimonianze esteriori di una cultura in estinzione si riduce la Storia a documento inerte, destinato ad essere presto travolto dall'inevitabile processo di trasformazione delle strutture"*²¹.

La mediazione tra queste due posizioni può trovarsi in una progettazione metodicamente derivata dall'analisi e dalla conoscenza dei processi di trasformazione del reale che si identifica con la "tipologia", "*...ossia le relazioni spontaneamente codificate tra ambiente ed opera del singolo col tramite della collettività ... intendendo con questo termine la porzione di umanità, che stanziata in un luogo ne ha condizionato nel tempo la strutturazione, ad assumere caratteri peculiari, individuati, codificati*"²².

²¹ VACCARO P., *Politica e metodologia del Recupero: il Piano del Centro Storico e la sua gestione*, Cortona 1980.

²² CANIGLIA G.F., *Strutture dello spazio antropiche*, Firenze 1976.

La realtà fisica prodotta dalla società del passato è bene culturale e come tale le va riconosciuto il valore storico documentario trasmesso da questa fisicità. La cultura è data dalle relazioni che l'uomo ha instaurato nel corso della storia con l'ambiente che ha insediato, ed il bene culturale è il tramite, il prodotto finito, l'immagine di questa relazione. Relazioni che esistono e, nonostante tutto, continuano ancora tra l'uomo e l'ambiente in un rapporto dinamico dettato dall'uso.

Se il problema oggi è quello di tramandare una cultura e nello stesso tempo permettere una qualità abitativa rispondente alle nuove esigenze della vita moderna, la risposta più consona viene da una progettazione derivata dall'analisi del processo tipologico che, peculiarmente, porta in sé tutto il bagaglio di conoscenza e di modi di vita precedenti e le esigenze di mutazione proprie dei bisogni storicamente determinati.

La ricostruzione della successione storica di formazione dell'abitato e di sviluppo dei tipi edilizi, si pone come obiettivo prioritario nella definizione del Piano. Ciò che tuttavia interessa non è una ricostruzione storico-analitica con fatti e personaggi, ma un riconoscimento critico delle fasi fondamentali nella definizione del tessuto urbano. Conoscere le origini, il tempo e le circostanze nelle quali si è venuto a formare il centro storico è un argomento che affascina ma che non rientra negli obiettivi di questo lavoro. Si sta cercando di costruire un'ipotesi ragionata delle fasi suddette aiutandosi con le notizie storiche che si possiedono e soprattutto concentrando l'attenzione sulle testimonianze giunte sino a noi sotto forma di manufatti edilizi e di strutture urbanistico-territoriali.

La conoscenza del reale, derivata da questi assunti è passata attraverso un'analisi condotta a quattro scale differenti: territorio, tessuto urbano, tipologia edilizia e caratteri costruttivi degli edifici.

Si è così tracciato un quadro tipico delle evoluzioni e delle trasformazioni delle strutture insediative fino a giungere alla determinazione delle fasi di mutazione attraverso le quali il manufatto edilizio è giunto fino a noi, passando da situazioni elementari fino ad organismi più complessi ed importanti. La parte progettuale è metodologicamente fondata sull'analisi della tipologia edilizia ed urbana attentamente studiata e recepita dal sistema degli interventi programmati.

L'indagine analitica su ogni unità abitativa, condotta con l'ausilio di schede appositamente predisposte, ha consentito di individuare sia le caratteristiche più significative degli edifici e dell'ambiente urbano, sia le tendenze di trasformazione in atto, alle quali il Piano deve dare risposta.

La salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, intendendo con questo termine l'intera struttura organizzata, architettonica e formale, dell'unità abitativa, accompagnata dalla regolamentazione degli interventi compatibili, è diventata l'obiettivo prioritario del Piano.

Il metodo "tipologico", cioè la rilettura critica delle leggi spontanee di trasformazione delle strutture edilizie, ha condotto verso la ricerca di soluzioni - per il recupero del Centro Storico - non ancorate a principi di conservazione assoluta e generalizzata, o al contrario a drastici interventi di ristrutturazione urbanistica, ma tali che, utilizzando il parametro tipologico, consentano interventi rivolti alla definizione delle nuove masse edilizie, alla loro giusta collocazione all'interno del lotto e in armonia con i lotti circostanti, alla salvaguardia dei caratteri formali, edilizi e ambientali, alla tutela e conservazione degli elementi di pregio artistico, architettonico o di valore documentario.

L'attenzione del Piano è inoltre e perciò rivolta a salvaguardare gli elementi significativi dell'organizzazione urbana, i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici che insieme costituiscono gli elementi identitari di questo luogo che definiscono il suo peculiare aspetto e i caratteri distintivi del paesaggio urbano.

Questo studio quindi porterà a definire una disciplina di intervento per il centro storico dell'abitato che mirerà alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici e architettonici e, parallelamente, predisposto a risolvere i problemi di adeguamento delle vecchie costruzioni ai moderni canoni dell'abitare.

5.2 LINEE GUIDA PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEI CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DELLA SARDEGNA

I principi in premessa alle "Linee guida per la Tutela del Paesaggio nei Centri di antica e prima formazione" rafforzano l'esigenza di inquadrare le misure del piano particolareggiato nel divenire storico dei Centri e di dare centralità, nelle strategie di tutela, agli elementi di valore. Le linee guida affermano esplicitamente " la

preminenza dei valori storici del contesto", vera linea guida per rapportarsi "ad entrambi i momenti, quello della conservazione e quello della modificazione con la consapevolezza che essi sono inscindibilmente connessi in ogni fase del processo di recupero e riuso del costruito storico, e che solo da una consapevole sintesi di questi due momenti può derivare un insieme di interventi capace di migliorare la qualità della vita e di assicurare il mantenimento del livello dei valori architettonici, identitari e urbani nei centri storici".

Si parte dal presupposto che l'edilizia storica della Sardegna costituisce un patrimonio complesso, che non si presta

a facili schematismi. Con riferimento alla presenza di cellule elementari e di tipologie edilizie più articolate, quali il palazzo, la sottolineatura si fa esplicita: *"la storia dell'insediamento ci ha consegnato architetture che nel tempo hanno subito processi di modificazione anche molto radicali, che hanno comportato la formazione di sistemi edilizi estremamente stratificati. Per esempio, nella maggior parte dei centri storici, ancora a metà '800 quasi due terzi delle case risultano essere, nei censimenti comunali, composte da una o due stanze. Un patrimonio di "cellule elementari" che poi nel corso dell'800 e dei primi decenni del '900 viene sostanzialmente incrementato, ampliato, sostituito. La forma più radicale di questa sostituzione è il palazzo, che noi oggi percepiamo come punto di eccellenza del percorso storico, ma che in realtà costituiva una drastica modernizzazione, spesso con distruzioni altrettanto drastiche del preesistente tessuto".* Tale complessità è ancora amplificata dagli eventi urbani della prima metà del novecento e, in particolare, dalle grandi trasformazioni avvenute dal secondo dopoguerra ai giorni nostri, con incidenti fenomeni di sostituzione edilizia dei fabbricati unifamiliari con le moderne tipologie della casa in linea plurifamiliare.

Nella constatazione di tale fenomenologia urbana, nei nostri orientamenti progettuali vengono raccolte e condivise le premesse alla normativa del PPR nei punti in cui è scritto a chiare lettere che *"sta una visione non cristallizzata dell'intero processo storico: nello stesso momento in cui si riafferma la centralità del patrimonio architettonico e urbano storico nelle scelte strategiche per il paesaggio e il nuovo modello di sviluppo della Sardegna, la Regione riafferma anche i contenuti contemporanei del recupero del costruito storico, e sottolinea la consapevolezza del carattere processuale e di perenne modificazione, anche degli stessi interventi di restauro, all'interno dei centri storici".*

Di conseguenza, un approccio critico documentato, reso solido da un'attenta analisi tipologica e morfologica, appare in generale come la migliore strada da seguire per evitare di cadere in due errori di segno opposto: da un lato la cristallizzazione acritica di ciò che è preesistente, dall'altro l'apertura a modifiche incaute, che rischiano di compromettere non solo e non tanto il singolo edificio, ma il valore storico e paesaggistico in cui è riconoscibile l'identità degli abitati della Sardegna.



ORROLI (Nuoro) --Panorama parziale
Cartolina della metà del novecento con il campanile della chiesa di San Vincenzo M.

5.3 SALVAGUARDIA DEI VALORI ARCHITETTONICI, TIPOLOGICI E DELL'ICONOGRAFIA E DEI VALORI PAESAGGISTICI DI CONTESTO DEL CENTRO STORICO DI ORROLI

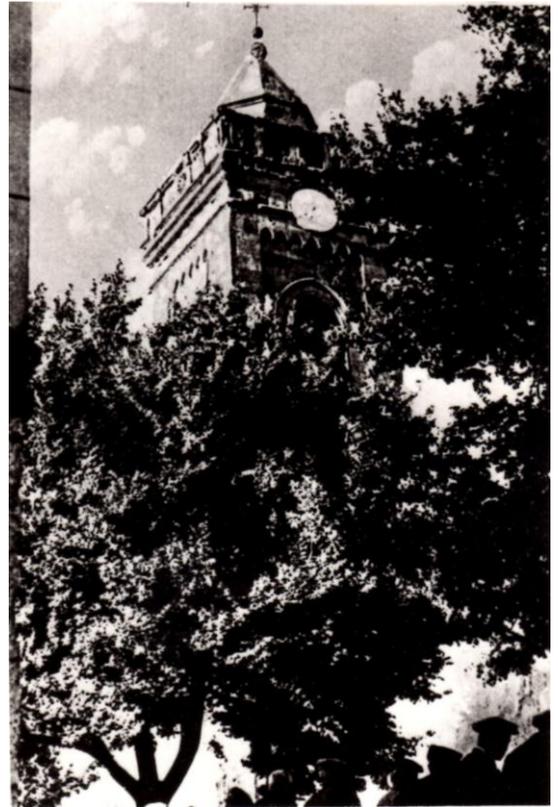
Coerentemente con i criteri di lavoro adottati, che poggiano, in sintesi, sull'analisi dell'evoluzione tipologica e sulla individuazione del valore storico del contesto specifico di Orroli a seguito delle indagini effettuate sia sotto il profilo edilizio ed urbanistico, sia sotto il profilo iconografico e paesaggistico, è stato possibile mettere a fuoco gli obiettivi specifici da porre al centro della strategia del Piano Particolareggiato e del suo apparato normativo.

Le strategie di tutela e reintegrazione del valore del contesto tradizionale del territorio di Orroli, convergono con le più aggiornate e interessanti indicazioni europee per la rigenerazione urbana.

L'iconografia storica esaminata, costituita da foto d'epoca e cartoline dalla prima metà del '900 agli anni '60, restituiscono l'immagine di un centro abitato fortemente integrato con la cultura rurale e le tradizioni agricole locali.

Si tratta di un elemento caratterizzante del valore storico-paesaggistico dell'abitato, che si fondeva armonicamente con il tessuto edilizio fatto principalmente di case-corte. **La particolarità dei tessuti urbani e delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei due originari nuclei abitativi polarizzati uno nella chiesa di San Nicola, l'altro nella chiesa di San Vincenzo Martire, sono un fattore di distinzione del paesaggio urbano, che nella sua varietà non deve essere sfumato, ma al contrario salvaguardato e valorizzato.**

Questi elementi del paesaggio del centro storico di Orroli, sono stati nel tempo talvolta erosi dal progressivo abbandono dell'attività agricola, dall'edificazione o occupazione delle corti e degli spazi verdi privati, dall'utilizzo di criteri di sistemazione e di gestione dello spazio pubblico non coerenti con il contesto, spesso standardizzati e in discontinuità con le soluzioni e le pratiche tradizionali, nelle componenti di arredo, nei materiali, nella scelta delle essenze delle alberature, nelle sistemazioni a verde dello spazio pubblico, ma nell'insieme conservano il carattere originario che determinano una forte identità del luogo.



ORROLI (Nuoro) - La Torre (da sud)

Il Campanile di San Vincenzo M. con la cuspid

6. IL PROGETTO URBANISTICO

6.1 IL METODO DELL'ANALISI TIPOLOGICA

Nella considerazione che dal secondo dopoguerra in avanti si sia consumata una frattura tra le modalità insediative del passato (il pre-moderno) e quelle attuali (moderne), che hanno prodotto evidenti elementi di discontinuità che, come unanimemente riconosciuto, è necessario ricomporre, il Piano per il Centro Storico del Comune di Orroli si porrà come strumento fondamentale di ricucitura e continuità processuale con i metodi operativi spontanei e storicizzati rilevati alle diverse scale nel centro antico dell'abitato.

È stato così elaborato uno schema di processo tipologico della edilizia di base che sarà il riferimento costante per ogni singola situazione d'intervento. Una constatazione importante è che ogni organismo edilizio è in continua trasformazione e che i nuovi e più recenti adeguamenti, pur non essendo consoni al carattere delle strutture preesistenti - superfetazioni - contengono le esigenze di adeguamento spontaneo ai nuovi bisogni individuali che attengono a modelli edilizi e residenziali differenti dal tessuto urbano che gli accoglie.

L'intento è quello di ricucire la frattura di continuità del processo interrotto e portare gli organismi edilizi e l'intero tessuto urbano ad una nuova condizione di equilibrio.

Il progetto di pianificazione particolareggiata è stato impostato con la definizione di una disciplina e una normativa che passano metodologicamente attraverso lo studio dei caratteri morfologici e funzionali del tessuto urbano giunto fino alla configurazione attuale attraverso una molteplicità di adeguamenti e trasformazioni che risultano di fondamentale importanza per la comprensione dei caratteri anzidetti.

I più recenti processi di ampliamento, di inserimento, intasamento e, in diversi casi, di totale sostituzione edilizia, come già detto, hanno reso complesso e articolato e spesso conflittuale il rapporto tra edifici antichi e gli inserimenti moderni, sia per le forme che per i caratteri costruttivi.

Nel processo tipologico di formazione e trasformazione del tipo edilizio, di fatto non esiste la codificazione di un **limite evolutivo**, poiché questo è storicamente dettato dal mutare delle esigenze abitative che negli ultimi 50 anni si sono spesso rivelate non più coerenti, in quanto si sono riferite a modelli differenti ai caratteri del tipo originario e, conseguentemente, hanno determinato una perdita di **rendimento** funzionale ed estetico, sia del sistema abitativo, sia del suo rapporto con il contesto. Individuare la soglia utile che consente di tutelare i valori complessivi urbanistici e paesaggistici del centro matrice è pertanto una delle priorità del piano, perseguita attraverso le indagini conoscitive svolte, che hanno consentito di individuare nelle varianti della *tipologia edilizia* il riferimento oggettivamente più corretto e coerente per agire in continuità culturale.

Pertanto, ai fini progettuali, per ogni unità edilizia è stata preliminarmente riconosciuto oltre l'appartenenza al tipo edilizio, anche **lo stadio della sua evoluzione** all'interno del proprio processo tipologico, in quanto detentore di differenti soluzioni edilizie che ne caratterizza in modo significativo la configurazione complessiva e la percezione esteriore. Si deve perciò prestare grande attenzione all'interpretazione dei segni e dei significati edilizi ed architettonici, soprattutto dove si dovesse rendere necessario correggere un elemento esistente di contrasto o per l'inserimento di nuovi elementi in modo coerente con il tipo stesso. Ciò vale in generale per tutti gli elementi costruttivi, murature, solai, coperture, aperture ed elementi di decoro che incidono sui caratteri costruttivi e in modo particolare sull'estetica dei fronti degli edifici. Ai fini della **leggibilità architettonica**, i prospetti degli edifici, che costituiscono la rappresentazione esterna delle componenti strutturali e funzionali del fabbricato, non devono riportare elementi che non siano giustificati da precisi significati architettonici.

6.2 ELABORATI E STRUTTURA DEL PIANO

A_ RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A_1 INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO (ALLEGATO)

1_ QUADRO GEOGRAFICO E STORICO

1_1_Ambito storico culturale

1_2_Morfologia del territorio _ Orografia e idrografia su base CTR

- 1_3_Quadro geografico storico al 1844
- 1_4_Quadro geografico storico al 1900-20
- 1_5_ Viabilità storica e tracce e testimonianze dell'insediamento antico e medievale
- 1_6_ Ambito paesaggistico dell'insediamento

2_ QUADRO STORICO DEL TERRITORIO COMUNALE

- 2_1_Viabilità, idrografia e orografia su Carta Catasto De Candia (1844)
- 2_2_Aassetto viario, idrografico e orografico su Carta particellare d'impianto (1920 – 1930)
- 2_3_Morfologia del territorio comunale _ Orografia e idrografia su base altimetrica
- 2_4_Confronto cartografia Quadro Unione Catasto De Candia e Quadro Unione Catasto di Impianto

3_ QUADRO STORICO DELL'URBANO

- 3_1_Confronto cartografia De Candia – Catasto 1900 (Impianto) – Catasto 1949 (Visura)
- 3_2_Crescita dell'abitato: insediamento, espansione, consolidamento, ristrutturazione ed espansione contemporanea
- 3_3_Morfologia dell'abitato: isolati, percorsi e orientamento corpi di fabbrica
- 3_4_Gerarchia dei percorsi, nodalità e polarità
- 3_5_Confronti cartografie e immagini aeree: evoluzione nel tempo

4_ ANALISI DEI TIPI EDILIZI

- 4_1_Individuazione dei tipi edilizi di base su carta catastale di impianto
- 4_2a_Abaco dei tipi edilizi
- 4_2b_Abaco dello sviluppo del tipo edilizio a corte
- 4_3_Individuazione nel tessuto urbano dei tipi edilizi nello sviluppo diacronico
- 4_4a_Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati (Casa a corte doppia)
- 4_4b_Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati (Casa a corte doppia)
- 4_4c_Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati (Casa a corte antistante)
- 4_4d_Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati (Casa a corte antistante con accesso retrostante, palazzotto)

5_ INDAGINE DEL PATRIMONIO URBANO

- 5_1_Rapporti tra tessuto urbano e margini
- 5_2_Spazi pubblici: slarghi e piazze
- 5_3a_Spazi pubblici: pavimentazioni
- 5_3b_Spazi pubblici: illuminazione pubblica
- 5_3c_Spazi pubblici: illuminazione pubblica
- 5_3d_Spazi pubblici: arredo urbano

6_ INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- 6_1_Complexi e manufatti di carattere emergente
- 6_2a_Data o epoca di impianto_ Ambito urbano De Candia
- 6_2b_Data o epoca di impianto
- 6_3_Tipologie edilizie
- 6_4_Tipo d'uso

7_ INDAGINE SUGLI ELEMENTI EDILIZI E ARCHITETTONICI

- 7_1_Murature
- 7_2_Portali
- 7_3_Porte
- 7_4_Finestre
- 7_5_Soluzioni di gronda e di coronamento
- 7_6a_Criticità dei prospetti
- 7_6b_Criticità delle aperture e elementi di recinzione
- 7_6c_Criticità elementi impropri e arredo urbano

B_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B_1_ ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: VARIANTI TIPOLOGICHE DI INTERVENTO (ALLEGATO)

- B_1_a VTI - casa corte doppia A1

B_1_b VTI - casa corte antistante A2, casa corte antistante accesso retrostante A3, palazzo B
 B_1_c VTI – edificio su percorso – in linea C, edificio isolato nel lotto D

B_2_ ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI E TABELLE DEL COLORE (ALLEGATO)

B2_1a_Abaco dei portali: sistemi statici e serramenti
 B2_1b_Abaco dei portali: sistemi di chiusura
 B2_2_Abaco delle porte
 B2_3a_Abaco delle finestre
 B2_3b_Abaco delle portefinestre
 B2_4_Abaco dei balconi
 B2_5_Abaco delle soluzioni di gronda e di coronamento
 B2_6_Abaco delle recinzioni
 B2_7_Abaco delle murature e delle finiture
 B2_8a_Tabelle del colore: pitture alla calce
 B2_8b_Tabelle del colore: intonaci
 B2_9a_Tabelle del colore: verniciature porte e portali
 B2_9b_Tabelle del colore: verniciature finestre

C_ LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO PER L'ARREDO URBANO

C_1_ Stato attuale delle pavimentazioni stradali
 C_2a_ Indirizzo progettuale trattamento delle pavimentazioni stradali
 C_3a_ Stato attuale dell'illuminazione pubblica
 C_3b_ Stato attuale dell'illuminazione pubblica
 C_4_ Stato attuale dell'arredo urbano
 C_5_ Indirizzo progettuale illuminazione pubblica e dell'arredo
 C_6_ Intervento di collegamento della biblioteca comunale con l'edificio antistante

D_ RILIEVO DELLO STATO ATTUALE E PROGETTO

D_1_ Pianificazione vigente nell'area di Piano
 D_2_1_Rione San Nicola e Rione San Vincenzo: comparti da 1 a 14
 Planivolumetrico dello stato attuale _Analisi della consistenza edilizia e dati planivolumetrici (sc 1:1000)
 D_2_2_Rione San Nicola e Rione San Vincenzo: comparti da 1 a 14
 Planivolumetrico di progetto _ Nuova configurazione volumetrica e dati planivolumetrici (sc 1:1000)
 D_2_3_Rione San Nicola e Rione San Vincenzo: comparti da 1 a 14
 Planivolumetrico di progetto _ Interventi urbanistici, decrementi e incrementi volumetrici (sc 1:1000)
 D_2_4_Planimetria di stato attuale e carta catastale di impianto con individuazione della permanenza dei caratteri originari e sovrapposizione dei perimetri delle unità edilizie (sc 1:1000)
 D_3_1_Rione San Nicola e Rione San Vincenzo: comparti da 1 a 14
 Geometria delle coperture di stato attuale - Analisi morfologica e materica (sc 1:1000)
 D_3_2_Rione San Nicola e Rione San Vincenzo: comparti da 1 a 14
 Geometria delle coperture di progetto (sc 1:1000)
 D_4_1_ Rione San Nicola: comparto 1
 Planivolumetrico di stato attuale (scala 1:500)
 Planivolumetrico di progetto (scala 1:500)
 Geometrie e materiali delle coperture di stato attuale (scala 1:1000)
 Geometrie delle coperture di progetto (scala 1:1000)
 Incrementi e decrementi volumetrici (scala 1:1000) - Pictometria più significative (scala 1:1000)
 Stralcio carta catastale di impianto (scala 1:1000) - Individuazione comparto nel contesto (scala 1:5000)
 Profili viari di stato attuale (scala 1:400) - Profili viari di progetto (scala 1:400)

- D_4_2_ Rione San Nicola: comparto 2
- D_4_3_ Rione San Nicola: comparto 3
- D_4_4_ Rione San Nicola: comparto 4
- D_4_5_ Rione San Nicola: comparto 5
- D_4_6_ Rione San Vincenzo: comparto 6
- D_4_7_ Rione San Vincenzo: comparto 7
- D_4_8_ Rione San Vincenzo: comparto 8
- D_4_9_ Rione San Vincenzo: comparto 9
- D_4_10_ Rione San Vincenzo: comparto 10
- D_4_11_ Rione San Vincenzo: comparto 11
- D_4_12_ Rione San Vincenzo: comparto 12
- D_4_13_ Rione San Vincenzo: comparto 13
- D_4_14_ Rione San Vincenzo: comparto 14

E_ SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE

- E_1_ Schede Unità edilizie _ Rione San Nicola_ comparto 1
- E_2_ Schede Unità edilizie _ Rione San Nicola_ comparto 2
- E_3_ Schede Unità edilizie _ Rione San Nicola_ comparto 3
- E_4_ Schede Unità edilizie _ Rione San Nicola_ comparto 4
- E_5_ Schede Unità edilizie _ Rione San Nicola_ comparto 5
- E_6_ Schede Unità edilizie _ Rione San Vincenzo_ comparto 6
- E_7_ Schede Unità edilizie _ Rione San Vincenzo_ comparto 7
- E_8_ Schede Unità edilizie _ Rione San Vincenzo_ comparto 8
- E_9_ Schede Unità edilizie _ Rione San Vincenzo_ comparto 9
- E_10_ Schede Unità edilizie _ Rione San Vincenzo_ comparto 10
- E_11_ Schede Unità edilizie _ Rione San Vincenzo_ comparto 11
- E_12_ Schede Unità edilizie _ Rione San Vincenzo_ comparto 12
- E_13_ Schede Unità edilizie _ Rione San Vincenzo_ comparto 13
- E_14_ Schede Unità edilizie _ Rione San Vincenzo_ comparto 14

F_ ELENCO DELLE UNITÀ EDILIZIE: CONSISTENZA – CALCOLO DEI VOLUMI

- F_1_ Elenco unità edilizie: Consistenza stato attuale - Calcolo volumi esistenti - Calcolo indice medio di zona
- F_2_ Elenco unità edilizie: Consistenza progetto - Calcolo volumi massimi presunti di progetto

G_ DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

6.3 ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

6.3.1 Individuazione delle unità di analisi

L'elemento di principale riferimento operativo è costituito dall'unità edilizia: si intende con questo termine l'unità di utilizzo specialistico o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste costituito da uno o più volumi elementari o edifici.

L'unità edilizia è l'insieme funzionalmente organico del fabbricato o dell'insieme di fabbricati e della eventuale corte ed ha per carattere imprescindibile l'utilizzo monofamiliare.

Le Unità Edilizie anche dette Unità Minime di Intervento, sono state individuate tenendo conto delle esigenze di unitarietà nella progettazione e nella realizzazione dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico - economico, architettonico e urbanistico.

Si tiene conto, inoltre, della tipologia strutturale degli edifici che le compongono separando le diverse proprietà pubbliche, da quelle private.

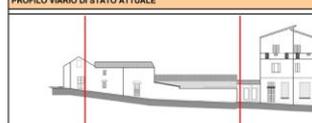
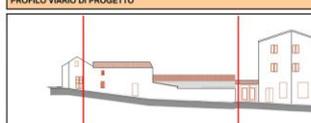
6.3.2 La scheda delle Unità edilizie

L'indagine su ogni unità edilizia è servita alla compilazione della scheda edificio del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

L'Unità edilizia è individuata univocamente con riferimento al numero attribuito, nonché al numero dell'isolato di cui fa parte e ai numeri dei corpi di fabbrica che la compongono. Per l'individuazione di ogni Unità edilizia si può far riferimento sia alle tavole D_2 relative all'intera area pianificata, e D_4 dei singoli isolati, sia allo stralcio delle stesse tavole riportate nelle schede delle unità edilizie.

In essa sono contenute informazioni utili per la progettazione e per la gestione del Piano da parte dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia Comunale. La scheda è composta **da tre parti**:

Comune di Orroli PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO		COMPARTO n. 4	
SCHEDA DI INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO		UNITA' EDILIZIA n. 2	
Proprietà Sullis Salvatore		Indirizzo Via San Nicola	
Toponimo/Vicinato San Nicola			
PLANIMETRIA CATASTALE foglio 3/4 map. 185 - F86		PLANIMETRIA DELLE COPERTURE con indicazione dei volumi elementari (v. A.)	
			
DATA O EPOCA DI IMPIANTO Documentata Ambito urbano Catasto Di Canale 1843 Presente al Catasto di Impianti primi '900 Presente al catasto n. 900 Successivo al 1950		TIPOLOGIA EDILIZIA Casa corte Casa corte padronale Casa corte con palazzetto su percorso Palazzo Villa storica Edificio su percorso ad anello Edificio in linea Edificio annesso dal percorso Edificio isolato nel lotto Edificio specialistico Lotto libero - autonomabile e senza titoli	
PROPRIETA' Privata Pubblica Beni privati Beni pubblici		RILEVANZA PAESAGGISTICA-URBANA Subito conservativa Su percorso territoriale matrice	
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATI Residenziale Artigianale commerciale uffici Magazzino deposito Servizio pubblico Culto		RILEVANZA ARCHITETTONICHE Impianto tipologico	
DESTINAZIONE AREA SCOPERTA Cortile Giardino Orto Parcheggio Altro		CRITICITA'	
PARAMETRI URBANISTICI Rap. del lotto mq. 360 Superficie coperta mq. 195 Volume edificato mq. 884		CONSISTENZA EDILIZIA Rapporto coperture mq/mq. 2,40 Rapporto volumi mq/mq. 0,53	
CONSERVABILITA' Non conservabile Conservabile		STATO DI CONSERVAZIONE Normale Parzialmente In forte degrado	
CARATTERI ESPOSIZIONALI Orientamento Esposizione Direzione Altezza		COPERTURA Geometrica Manto Altro	
TIPO D'USO Residenziale Artigianale Commerciale Industriale Pubblico Altro		TITOLO DEL DOCUMENTO Progetto Autorizzazione Altro	
VEDUTA AEREA 45° 		FOTO SIGNIFICATIVA 	

Comune di Orroli PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO		COMPARTO n. 4	
INDICAZIONI DI PIANO		UNITA' EDILIZIA n. 2	
Proprietà Sullis Salvatore		Area/zona omogenea Unica	
Indirizzo Via San Nicola		Indice medio di zona 2,89	
PLANVOLVUMETRICO DI RILIEVO		PLANVOLVUMETRICO DI PROGETTO	
			
PROFilo VIARIO DI STATO ATTUALE 		PROFilo VIARIO DI PROGETTO 	
DATI DI PROGETTO			
V.T.I. A2 - Corte antistante			
C.I.M.A. CLASSE "3" - Restauri e risanamento conservativo CLASSE "5" - Incremento tipologico (Ampliamenti) (Forme a righe)			
TUTELA SPECIFICA			
PRESCRIZIONI PG - Sostituzione infissi in alluminio o altri tipi non cenerenti			
INDICAZIONI			
NOTE Area a rischio ng2 - Pericolosità da frana (AR n° 606 dello Studio di compatibilità geologica e geotecnica)			
MONITORAGGIO E GESTIONE			
DATA E TIPOLOGIA PRECEDENTI INTERVENTI EDILIZI Data Tipologia intervento		FINANZIAMENTI PUBBLICI Importo Legge di Finanziamento	

- **la prima riguarda la parte conoscitiva dell'unità edilizia**, comprensiva del fabbricato e della sua area di pertinenza in cui sono riportati:
 - i dati della proprietà, l'indirizzo e, se esiste, la denominazione del vicinato;
 - gli stralci della planimetria catastale e della planimetria delle coperture;
 - le informazioni sull'intera unità edilizia che comprendono la data o l'epoca di impianto, il tipo di proprietà, la destinazione d'uso dei fabbricati, la tipologia edilizia, la destinazione dell'area scoperta, le eventuali rilevanze paesaggistiche e architettoniche e le eventuali criticità, la consistenza edilizia, i parametri urbanistici, la veduta aerea dell'area con foto inclinata di 45° (pictometria) e una foto significativa del complesso.
- **la seconda riguarda la parte progettuale dell'unità edilizia**, in cui sono riportati:
 - gli stralci del planivolumetrico di rilievo e di quello di progetto
 - il profilo viario dello stato attuale e quello di progetto, se esistenti

- i dati di progetto che comprendono la **VTI** (individuazione della tipologia edilizia e attribuzione all'unità edilizia della Variante Tipologica d'Intervento), la **CIMA** (la Classe d'Intervento Massima Ammessa) in cui sono riportati l'indirizzo progettuale e gli interventi edilizi ammessi, la segnalazione di corpi di fabbrica o elementi architettonici sottoposti a **Tutela specifica**, le eventuali **Prescrizioni**, le eventuali **Indicazioni**, di cui si tratterà di seguito in paragrafi specifici
 - un campo Note
 - un campo di monitoraggio e gestione destinato alla segnalazione di precedenti interventi edilizi subiti dall'unità edilizia con l'indicazione della attribuzione di eventuali finanziamenti pubblici che, qualora la scheda venisse gestita come database, potrebbero essere estratti con modalità informatiche.
- **la terza, destinata ad accogliere, se presente, la eventuale documentazione fotografica aggiuntiva.**

Tutte le informazioni raccolte, siano esse numeriche o culturali, sono rivolte alla massima comprensione delle strutture esistenti e delle realtà sociali che le hanno prodotte e che oggi le utilizzano, nell'obiettivo di individuare soluzioni adeguate alle effettive esigenze emerse, in coerenza con le preesistenze.

L'esame di tali situazioni e il confronto con l'ufficio tecnico, soprattutto nella segnalazione dei bisogni insoddisfatti manifestati dagli abitanti del centro storico, consente di tracciare un bilancio della gestione del vecchio piano e di fare un esame critico sull'attività edilizia che ha determinato, in modo da poter, più correttamente, apportare nella nuova pianificazione le modificazioni più convenienti per soddisfare da una parte la tutela del patrimonio storico e dall'altra i bisogni della popolazione. L'intero programma, di analisi e di progetto, si prefigge in particolare, la messa a punto di una normativa capace di mediare le esigenze dell'utenza con la volontà di salvaguardare il patrimonio edilizio e culturale esistente nel Centro Storico.

Comune di Orroli Piano Particolareggiato per il Centro Storico		COMPARTO n. 4
SCHEDA DI INDAGINE DEL PATRIMONIO PER IL CENTRO STORICO		UNITA' EDILIZIA n. 2
Documentazione fotografica		

6.3.3 Tabella delle Unità edilizie: Consistenza – Calcolo volumi

L'analisi dello stato di fatto è stata svolta anche nella valutazione della consistenza edilizia con il calcolo delle superfici e dei volumi esistenti al fine di individuare l'indice fondiario medio di zona previsto dal Decreto Floris (Decreto assessoriale 20 dicembre 1983 n. 2266/U). Gli isolati individuati nel piano non sono stati divisi, ai fini della determinazione di tale indice, in aree differenziate, in quanto nel tessuto urbano non sono state individuate parti caratterizzate da una tipologia prevalente su un'altra tale da esprimere, per la diversa consistenza di occupazione del lotto, una differente densità edilizia.

La valutazione della consistenza è stata eseguita con la compilazione di una **tabella** (elaborato F) nella quale sono stati calcolati i volumi esistenti, in metri cubi, delle singole unità abitative, scomposti per corpi elementari. Il calcolo della consistenza edilizia è stato condotto attraverso la verifica della cartografia più aggiornata esistente, che è stata rivista, integrata e aggiornata a seguito di sopralluoghi specifici nell'abitato, nella quale sono stati riportati il numero dei livelli di piano esistenti nei singoli corpi di fabbrica.

Per il calcolo dei volumi sono stati assunti, riguardo all'altezza dei singoli corpi di fabbrica, parametri omogenei medi di riferimento, assumendo l'altezza di mt. 3,50 per i piani terra, di mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di sottotetti), di mt. 6,50 per due livelli, di mt. 8,50 per due livelli e mezzo, di mt. 9,20 per tre livelli e di mt 11,00 per tre livelli e mezzo. Dal calcolo sono stati esclusi i lotti liberi e l'edilizia specialistica destinata ai servizi pubblici e privati.

Il valore dell'**indice fondiario medio**, omogeneo in tutto l'ambito pianificato, che è stato assunto in sede progettuale per il presente Piano Particolareggiato, è di **2,89 mc./mq.**

6.4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI: PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Le prime considerazioni sulle rilevazioni effettuate, ci mostrano un quadro del centro storico di **Orroli** caratterizzato, come molti altri centri della Sardegna, da una edilizia storica che si presenta nei diversi stadi di evoluzione del suo processo tipologico, che risulta in gran parte completato, con diversi episodi di superfetazione edilizia. Sono inoltre presenti, ed è l'aspetto che preoccupa maggiormente dal punto di vista paesistico e ambientale, interventi di sostituzione edilizia e di nuova edificazione non coerenti con la tipologia edilizia ricorrente realizzati prevalentemente a partire dalla metà del novecento.

Questa situazione consiglia la predisposizione di una pianificazione non semplicemente definita da una normativa vincolistica, ma che sia, insieme, molto precisa nella gestione e nella definizione delle nuove volumetrie in coerenza con l'edilizia storica e nel dettare le regole per riparare, dove possibile, le situazioni compromesse realizzate negli ultimi decenni.

Gli interventi di progetto sono specificati nelle schede analitico-progettuali, relative ad ogni unità edilizia, nelle quali vengono assunti gli elementi dell'analisi compiuta e vengono indicati dettagliatamente gli interventi consentiti. L'elemento di principale riferimento operativo è costituito dall'**unità edilizia**: si intende con questo termine l'unità di utilizzo specialistico o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste.

A Orroli le **447 unità edilizie** sono riunite in **14 comparti**, la cui delimitazione è riportata in apposite planimetrie in scala 1:1000 e 1:500 che riproducono la situazione planivolumetrica dello stato attuale, della previsione di progetto, la geometria delle coperture esistente con la loro caratterizzazione materica, la situazione dei profili stradali dello stato attuale e di progetto. Sono inoltre riportati per gli isolati interessati gli stralci delle planimetrie catastali di impianto e le rilevazioni fotografiche inclinate a 45° (pictometrie). Tale documentazione è riportata negli allegati da D_4_1 a D_4_14.

La tavola D_2_4, sulla base dell'analisi svolta sulle qualità e criticità edilizie rilevate, rappresentano gli ambiti di maggiore conservazione caratterizzati dalla permanenza dei caratteri storici e tipologici originari.

L'individuazione delle qualità e delle criticità degli edifici, l'attribuzione della tipologia edilizia e della variante di appartenenza e la datazione sono propedeutiche all'attribuzione del valore degli stessi (edifici di valore storico, edifici modificati, alterati, recenti) e, conseguentemente, all'assunzione dell'indirizzo progettuale con la definizione dell'azione consentita (conservazione, riqualificazione, recupero, mitigazione/sostituzione).

6.4.1 Qualità e criticità degli edifici

La *qualità* o *rilevanza* riguarda le caratteristiche emergenti delle unità edilizie e delle relative aree di pertinenza e viene attribuita in base ai seguenti criteri:

la rilevanza paesaggistica viene attribuita a quegli organismi edilizi che occupano una posizione emergente, orografica e/o morfologica, rispetto all'intorno che ne consente la percezione da punti panoramici;

la rilevanza urbana viene attribuita a quegli organismi edilizi che occupano una posizione di rilievo all'interno del contesto urbano in quanto prospicienti ad una piazza, ad una strada importante o significativa nell'ambito urbano o in quanto luogo riconosciuto dalla cultura locale come identitario (per una vicenda storica, percorso religioso, etc.);

la rilevanza architettonica viene attribuita a quegli organismi edilizi che presentano caratteristiche tali da emergere rispetto agli altri edifici per tipologia edilizia, caratteri costruttivi, elementi decorativi, per la destinazione l'uso specialistico pubblico o privato (palazzo, scuola, municipio, montegratico, opificio, etc.).

La *criticità* viene rilevata quando nell'analisi visiva si riscontrano le condizioni di seguito specificate:

la criticità tipologica si attribuisce a quelle unità edilizie con disposizione planivolumetrica non corretta e tipologia incoerente con i tipi edilizi storici tradizionali; costituisce criticità tipologica anche la mancanza di parte dell'unità edilizia dovuta a crolli/demolizioni che alterino le caratteristiche originarie della tipologia tradizionale;

la criticità volumetrica/morfologica si attribuisce a quelle unità edilizie che presentano consistenza volumetrica e morfologica inadeguata ed esuberante rispetto al contesto, costituisce criticità morfologica anche il salto di quota in prospetto di 2 o più piani, fatto salvo il caso di edifici sviluppati in altezza con rilevanza paesaggistico-urbano-architettonica che conservano i caratteri storici tradizionali;

la criticità architettonica si attribuisce a quelle unità edilizie che espongono o possiedono elementi architettonici non coerenti con le tipologie storico-tradizionali.

6.4.2 Tipologia edilizia e varianti tipologiche

I rilievi e le analisi condotte nel tessuto urbano storico, riportate nell'allegato A_1 al punto 4_Analisi dei tipi edilizi, ci hanno consentito di definire una classificazione dei tipi edilizi esistenti che rappresentano dei modelli comportamentali di riferimento per la progettazione, che sono stati rappresentati in un abaco allegato alle Norme tecniche di attuazione: allegato B_1_Varianti tipologiche d'intervento.

In sintesi i tipi edilizi classificati sono:

Tipo A: Casa a corte

- A1.** Casa a doppia corte
- A2.** Casa a corte antistante
- A3.** Casa a corte antistante con accesso retrostante

Tipo B: Palazzo

- B1.** Palazzo / Palazzotto
- B2.** Villa storica

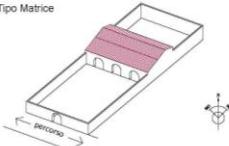
Tipo C: Edificio su percorso

Tipo D: Edificio isolato nel lotto

TIPO A "CASA A CORTE"

TIPO A1 DOPPIA CORTE

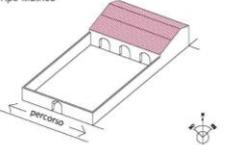
A1 Tipo Matrice



Il tipo edificio è caratterizzato dal "recinto" con unico accesso disposto sul lato corto. Il corpo di fabbrica principale è posto in posizione contrapposta all'accesso ed intermedia rispetto alla profondità del recinto late da generare una corte antistante ed una sul retro dell'edificio. Questo è costituito da una serie semplice di cellule cui è addossato un loggiato.

TIPO A2 CORTE ANTISTANTE

A2 Tipo Matrice



Il tipo edificio è caratterizzato dal "recinto" con unico accesso disposto sul lato corto. Il corpo di fabbrica principale è posto in posizione contrapposta all'accesso appoggiato sul fondo lotto. Questo assume le stesse connotazioni della corte doppia, ma non potendo usufruire del doppio affaccio presenta i vani senza aerolluminazione sul retro.

Deriva spesso dai processi di suddivisione proprietaria ma si configura anche quale primo impianto edilizio.

TIPO A3 CORTE ANTISTANTE CON ACCESSO RETROSTANTE

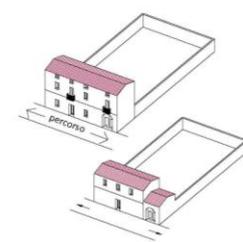
A3 Tipo Matrice



Variante di posizione nel tessuto edilizio che si verifica o per il rispetto del corretto suo-orientamento della corte o nel caso in cui l'unità faccia parte di un isolato doppio con unico affaccio su percorso. Tale variante costringe alla perdita di una cellula per ricevere l'ingresso carraio.

TIPO B "PALAZZO O VILLA STORICA"

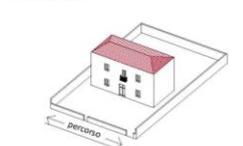
B1 Palazzo/Palazzotto



Il "palazzo" e il "palazzotto" presentano caratteristiche analoghe allineati sul filo strada senza preferenze di suo-orientamento. Il "palazzo" si propone, rispetto al "palazzotto" con maggiore rappresentatività architettonica e gerarchia funzionale dei singoli piani. Presenta impostazione compositiva progettata ed arricchita da elementi architettonici di pregio.

L'area scoperta, in entrambi i casi, non assume funzione distributiva, ma di spazio accessorio.

B2 Villa Storica

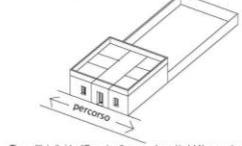


Tipo edificio prevalentemente monofamiliare che si sviluppa nelle aree urbane a partire dalla seconda metà dell'Ottocento per iniziativa della classe borghese. Si presenta con un fabbricato posto al centro dell'area di pertinenza, a più piani fuori terra e progettualmente elaborato in forme architettoniche tipiche del periodo di edificazione, dal neoclassico, al liberty all'eclettismo, al moderno.

L'area scoperta non assume funzione distributiva ma spesso è costituita da un giardino importante per la vita abitativa della villa.

TIPO C "EDIFICIO SU PERCORSO"

C1 Edificio su percorso



Tipo edificio ibrido diffuso nella seconda metà del Novecento che propone un impianto con fabbricato a filo strada e affaccio sull'area retrostante. L'edificio, a piano terra, presenta ingresso centrale e ampio corridoio che disimpegna due camere per lato, che si affacciano sulla strada o sul corteo. Sul fronte interno talvolta è presente un loggiato di protezione simile a quello delle corti. Lo sviluppo successivo è il raddoppio in altezza del fabbricato per realizzare quando la posizione della scala lo consente un'altra unità residenziale che lo porta ad assumere l'aspetto di una casa in linea.

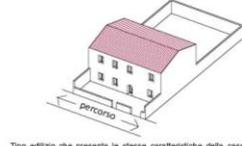
C2 Edificio in Linea



Tipo edificio che presenta il fabbricato disposto sul filo strada, con profondità doppia e sviluppo multipiano, monofamiliare o plurifamiliare con scala comune.

L'area scoperta non assume funzione distributiva ma di spazio accessorio comune o connesso al solo piano terra. Gli sviluppi successivi sono in altezza o con corpi accessori all'interno dell'area scoperta.

C3 Edificio arretrato dal percorso



Tipo edificio che presenta le stesse caratteristiche della casa in linea, ma si dispone in posizione arretrata rispetto al filo strada. La profondità del corpo di fabbrica è con doppio affaccio a più piani fuori terra, può essere monofamiliare o plurifamiliare con scala comune. L'area scoperta non assume funzione distributiva ma accessori. Gli sviluppi successivi sono in altezza o con corpi accessori all'interno dell'area scoperta.

TIPO D "EDIFICIO ISOLATO NEL LOTTO"

D Villetta di recente formazione



Tipo edificio estraneo al linguaggio tipologico tradizionale, prevalentemente monofamiliare che si sviluppa nella seconda metà del '900 e nei decenni più recenti. Si presenta con un fabbricato posto al centro dell'area di pertinenza, con uno o due piani fuori terra ed elaborato progettualmente in forme architettoniche variegata.

L'area scoperta non assume funzione distributiva ma accessori ed ospita il successivo sviluppo in profondità del fabbricato.

6.4.3 Datazione degli edifici

Ad ogni unità edilizia è stata attribuita una datazione, nei casi di comprovata data di costruzione (es. alcuni edifici specialistici), è stata inserita la data certa; negli altri casi è stata attribuita la datazione attraverso la verifica della presenza dell'edificio nelle carte catastali, a partire da quella del De Candia (1843/1844) e, a seguire con il Catasto di Impianto (primi anni del 1900) e il Catasto di Visura (Prima metà del 1900). In tutti gli altri casi è stata

attribuita la datazione successiva al 1950.

6.4.4 Attribuzione del valore degli edifici

Il valore storico - architettonico è determinato sulla base degli elementi rilevati con l'analisi con particolare riguardo all'**epoca di impianto e costruzione** e alla **permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi originari**. L'assegnazione del valore tiene conto e rimanda metodologicamente al Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Direzione Regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dalla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, in data 12 novembre 2007, che riassume in quattro categorie gli edifici esistenti a cui devono corrispondere le azioni consentite connesse con le categorie d'intervento:

- 1. Edifici di valore storico** (conservati): si tratta di edifici il cui corpo di fabbrica ha conservato integralmente i caratteri tipologici, la consistenza materica e formale dell'architettura storico-tradizionale.
- 2. Edifici da riqualificare** (modificati compatibili): si tratta di edifici il cui corpo di fabbrica ha conservato la consistenza e i caratteri tipologici storico-tradizionali, ma presentano adeguamenti non sostanziali ed integrazioni recenti che non hanno alterato irrimediabilmente gli aspetti architettonici originali.
- 3. Edifici Alterati o di recente/nuova edificazione** (modificati incompatibili, nuovi compatibili, nuovi incompatibili): si tratta di edifici il cui corpo di fabbrica ha subito sostanziali modifiche che hanno alterato il preesistente manufatto e generato contrasto tipologico e paesaggistico con il contesto; si tratta inoltre di edifici e corpi di fabbrica di recente edificazione realizzati con tipologie edilizie coerenti e tecnologie costruttive attuali che si integrano in modo compatibile con il contesto o ancora di edifici il cui corpo di fabbrica di recente edificazione presenta tipologia edilizia estranea alla tradizione che non si integra con il contesto ma anzi costituisce degrado dei tessuti storici, con posizione nel lotto, dimensioni planimetriche, numero di piani e altezza che determinano ombre portate e introspezione visiva nei lotti adiacenti ed hanno utilizzato tecnologie costruttive e assunto connotati architettonici in contrasto con il contesto.
- 4. Ruderi:** edifici il cui corpo di fabbrica è strutturalmente degradato in modo irreversibile sui quali non è più possibile il recupero dell'organismo edilizio originario ma che presentano elementi di interesse identitario o documentale degni di tutela.

6.4.5 Categorie d'intervento (Azioni consentite) e Classe d'intervento (Grado di trasformabilità)

Le azioni consentite sugli edifici e sui singoli corpi di fabbrica sono definite all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione e rappresentano le categorie d'intervento ammesso che esprimono l'indirizzo progettuale dell'intervento. Si suddividono in:

- **conservazione** quelle rivolte alla salvaguardia strutturale, distributiva e formale dei manufatti edilizi;
- **riqualificazione** quelle rivolte a restituire qualità architettonica ai manufatti salvaguardando le parti originarie e provvedendo alla eliminazione degli elementi incongrui;
- **recupero** quelle rivolte a ricondurre gli edifici tradizionali fortemente trasformati entro gli equilibri volumetrici e parametri estetico-formali dell'edilizia tradizionale;
- **mitigazione** quelle rivolte all'eliminazione / correzione degli elementi edilizi in forte contrasto con il contesto e il linguaggio architettonico storicizzato quale alternativa alla sostituzione edilizia quando si è in presenza di organismi tipologicamente incongrui.

La Classe di Intervento Massima Ammessa (C.I.M.A), definita all'art. 9.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta il massimo grado di trasformabilità consentito secondo la classificazione degli interventi edilizi (D.P.R. n. 380/01).

Le classi di intervento sono ordinate con numeri in modo crescente per consistenza dell'intervento e si intende che ogni classe ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono. Ogni scheda delle Unità edilizie contiene, nella Indicazione di Piano, la *Classe d'Intervento Massima Ammessa (C.I.M.A.)* per quella unità edilizia e se necessario per singolo corpo di fabbrica (volume elementare).

Le C.I.M.A. sono così suddivise:

- CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA
- CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: R1 - INTERNA _ R2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE _ R3 - INTEGRALE
- CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (AMPLIAMENTO)
- CLASSE "6" - DEMOLIZIONE
- CLASSE "7" - DEMOLIZIONE PER RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA (RICONVERSIONE TIPOLOGICA)
- CLASSE "8" - NUOVA COSTRUZIONE TIPOLOGICA
- CLASSE "9" - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

6.4.6 Definizione degli interventi sugli edifici

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti, compresi nelle aree soggette al Piano Particolareggiato è regolato dalla consultazione congiunta degli elaborati grafici, delle schede delle unità edilizie e delle norme di attuazione.

L'individuazione del comparto e dell'isolato nei quali è situata la singola U.E. è indispensabile per il reperimento della scheda analitico-progettuale.

Gli **Elaborati grafici** definiscono, con un sistema di consultazione incrociata i cui elementi devono essere congiuntamente verificati, l'ingombro planivolumetrico della situazione attuale e il massimo ingombro planivolumetrico (**la sagoma**) della situazione di progetto (Elaborati D_4_1 / D_4_14).

Il valore grafico dell'elaborato è quello tipico della pianificazione urbanistica particolareggiata della scala 1:500, intendendo con questo il valore fondamentalmente concettuale del rilievo e della progettazione e solamente quello indicativo della rappresentazione grafica metrica. Ne consegue quindi che le linee di demarcazione dei fabbricati e delle aree, in particolare di quelle relative alla parte progettuale, hanno significato in termini urbanistici e di tipologia edilizia e non quello della definizione metrica e della proprietà.

La definizione dei livelli di piano per ogni volume elementare, anche se non corrispondente al contesto esistente in quanto le situazioni rilevate potrebbero essere interpretate in modo diverso, mentre ha solo valore indicativo nella lettura separata dei planivolumetrici dello stato attuale e di progetto, assume valore prescrittivo quando viene valutata la differenza dei livelli fra i due elaborati.

È possibile, secondo quanto descritto negli artt. 8 e 10 delle NTA, prevedere un incremento volumetrico nel rispetto delle prescrizioni. Gli incrementi previsti dal piano sono leggibili attraverso il confronto tra il planivolumetrico dello stato attuale e quello di progetto e quando espressamente previsto nelle Indicazioni di Piano contenute nella scheda. Gli incrementi hanno per scopo, nell'ambito della riqualificazione funzionale ed architettonica complessiva dei fabbricati e/o delle unità edilizie, l'aumento della superficie utile e/o della volumetria, con conseguente adeguamento distributivo e formale, in coerenza con lo sviluppo del tipo edilizio. Gli incrementi volumetrici, ai sensi dell'art.4 del D.A. 20.12.1983 n.2266/U, non possono superare l'indice fondiario medio definito nelle norme.

Nei casi di interventi edilizi di incremento volumetrico finalizzati al miglioramento del valore paesaggistico dell'isolato e dell'immagine urbana percepita dallo spazio pubblico, sono ammesse deroghe al tetto di indice fondiario di cui sopra, esclusivamente per i volumi specificamente individuati nelle relative Schede e alle condizioni prescritte dalle Schede (utilizzo del credito volumetrico, incremento volumetrico con greening, adeguamento formale delle coperture, adeguamento dimensionale o formale delle facciate, etc) e dagli altri elaborati del Piano (Linee Guida, NTA, etc).

Gli elaborati F_ "Elenco delle unità edilizie - consistenza di stato attuale - Calcolo dei volumi esistenti" e "Elenco delle unità edilizie - consistenza di progetto - Calcolo dei volumi massimi presunti di progetto" raccolgono i dati di superficie delle unità edilizie e della loro consistenza volumetrica. Il loro valore è solo statistico, gli effettivi dati di superficie e di volume dovranno essere calcolati nella esecuzione dei progetti a seguito dei rilievi delle aree e dei fabbricati.

Negli elaborati grafici sono inoltre riportati i **profili viari** delle principali vie e piazze della situazione esistente. È anche ipotizzata, con un valore prevalentemente indicativo, la previsione di progetto che evidenzia nel prospetto stradale, il massimo sviluppo previsto rispetto alla situazione esistente.

In alcune situazioni, nelle quali sono previste opere di ristrutturazione urbana e di nuova urbanizzazione primaria, gli interventi edilizi, con esclusione delle semplici manutenzioni, sono subordinati dalla preventiva esecuzione di dette opere. Tale esecuzione potrà essere effettuata sia dalla pubblica amministrazione, sia dai privati, secondo la legislazione vigente e le norme specifiche del presente piano. In alcuni casi, quelli definiti "Aree per servizi vincolati dal PPA con intervento pubblico/privato" l'intervento urbano prima dell'esecuzione dovrà essere accettato congiuntamente dal pubblico e dal privato.

Le **Schede delle unità edilizie** riportano nella casella **Indicazioni di Piano** gli interventi ammessi attraverso la individuazione di un sistema incrociato di indicazioni che classificano gli interventi sugli edifici entro indirizzi progettuali, ne specificano la classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.) secondo quanto riportato nel paragrafo 7.4.5, impongono vincoli, danno indicazioni e prescrizioni particolari.

Con l'indicazione dell'indirizzo progettuale e con la classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.) si individuano rapidamente le diverse possibilità operative consentite per ogni unità edilizia. Le operazioni d'intervento sono specificate e regolate dall'art. 11 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.).

Ad integrazione delle C.I.M.A. sono contenute nelle schede analitico-progettuali eventuali prescrizioni particolari, con carattere vincolistico **Prescrizioni (P)** o indicativo **Indicazioni (I)**, relative ad interventi ed operazioni prioritarie da eseguirsi nei fabbricati e nelle pertinenze delle singole unità edilizie.

Con le prescrizioni vengono descritti quegli interventi specifici relativi ad elementi o strutture da sostituire, modificare o integrare, esistenti nelle unità edilizie; tali interventi debbono considerarsi prioritari per il raggiungimento degli obiettivi del Piano. Essi rivestono, in una prima fase, carattere indicativo ma assumono carattere vincolistico (in quanto costituiscono condizione indispensabile) al momento del rilascio del permesso a costruire per gli interventi definiti dalla classe della ristrutturazione edilizia R.3 e successivi e per le porzioni di edifici o interi edifici o volumi elementari interessati dall'intervento edilizio.

Gli edifici che rivestono particolare interesse storico-artistico, documentario o ambientale, i portali o i portoni archivolati di accesso meglio conservati, gli elementi decorativi e di arredo urbano, sono stati individuati e segnalati nella scheda; essi sono sottoposti a **Tutela specifica** con un vincolo di rispetto e conservazione che prevede l'esclusivo intervento con opere di restauro scientifico e di risanamento conservativo.

Il documento **Orientamenti per la progettazione: Abaco dei caratteri costruttivi degli edifici e tabelle del colore** (Allegato B_2 alle Norme di attuazione) raccoglie i caratteri e le modalità esecutive degli elementi edilizi e architettonici maggiormente ricorrenti che sono stati riscontrati durante i rilievi effettuati. Tali schede potranno essere utili nella progettazione e nella realizzazione dei lavori di recupero per riproporre i caratteri stilistici e dimensionali di alcuni elementi tipici dell'edilizia e dell'architettura locale.

Tali caratteri sono distinti per l'appartenenza alle tipologie storiche presenti, la casa-corte e il palazzo - palazzotto; gli orientamenti progettuali riportati si uniformano a questa categorizzazione.

Talvolta le tipologie storiche possono aver perso i caratteri storici originari, ma comunque gli edifici si presentano architettonicamente compiuti e caratterizzati dagli stili della loro epoca di costruzione. In questi casi l'indirizzo progettuale è quello della conservazione dei caratteri architettonici esistenti dei quali non si descrive un abaco per la varietà e la non ricorrenza delle situazioni.

Per quanto riguarda le tipologie C e D che comprendono l'edilizia recente o di sostituzione, con edifici o completamenti di edifici che, non avendo una precisa connotazione, rimangono anonimi per la presenza di elementi architettonici variegati e impropri, l'orientamento progettuale è, oltre quello di realizzare le opere di mitigazione sulle criticità riportate nelle schede delle singole unità edilizie, quello di eseguire un intervento di recupero, attraverso l'utilizzo dei modelli riportati negli abachi, ma improntando la loro definizione alla massima sobrietà e semplicità, al fine di evitare la riproduzione del falso storico.

Al paragrafo 6.2 Elaborati e struttura del piano è riportato l'elenco delle tavole descrittive e grafiche.

6.4.7 Linee guida per il greening urbano

Il rafforzamento della presenza del verde rappresenta uno dei criteri guida essenziali per conservare o ripristinare il valore storico e paesaggistico del tessuto urbano. Nella sua evoluzione storica, infatti sono andati nel tempo saturandosi molti spazi verdi presenti tradizionalmente nell'abitato, spazi che, almeno fino alla metà del '900, caratterizzavano il centro storico.

La strategia di rinverdimento (*regreening*) si caratterizza a Orroli non solo in relazione all'esigenza di ripristinare una maggiore integrazione città – campagna alla scala edilizia, promuovendo l'integrazione verde-edificio, ma si lega anche con la stessa conformazione paesaggistica del centro urbano.

L'intervento di *regreening* è consigliato anche per intervenire con azioni di miglioramento del paesaggio urbano, laddove si riscontrano criticità tipo-morfologiche come l'accostamento fra fabbricati o annessi con un solo piano e palazzi. In questi casi il *regreening* verticale consente di migliorare l'inserimento nel paesaggio urbano delle facciate laterali dei palazzi o dei fabbricati caratterizzati da una scarsa qualità estetica come nel caso di edifici di sostituzione edilizia: è il caso, ad esempio, della presenza delle balconate comparse negli ultimi 50 anni sulle facciate di molte

case, o di facciate oggetto di interventi di rimodernamento che hanno introdotto elementi dissonanti nel contesto del paesaggio urbano. La strategia di *regreening* entra in gioco anche con riferimento all'opportunità di migliorare le prestazioni energetico-ambientali dei singoli edifici o degli spazi aperti mediante l'utilizzo del verde per schermature, ombreggiature, fattori di miglioramento del microclima.



Pergolato a ridosso di una stalla

6.4.8 Riqualificazione energetica degli edifici storici

Il tema della riqualificazione energetica di edifici storici rappresenta un aspetto complesso della gestione del Centro Storico, in quanto sono compresenti due finalità di interesse pubblico: quella della tutela dei beni architettonici e paesaggistici e quella dell'efficienza energetica e della riduzione dell'immissione di gas inquinanti e climalteranti in atmosfera, come parte essenziale degli impegni internazionali per la lotta ai cambiamenti climatici e per la realizzazione di un modello di sviluppo sostenibile.

Il tema richiama il rapporto che si deve instaurare tra la tradizione, il patrimonio culturale di cui si deve conservare e tramandare la memoria, e modernità, la continua evoluzione delle tecniche e delle nuove esigenze espressione dei mutamenti della società e dell'economia.

Si tratta di un tema che è da molti anni al centro delle riflessioni sul restauro e della tutela del patrimonio storico che ha come punto di riferimento tecnico e culturale le "Linee guida per l'uso efficiente dell'energia nel patrimonio culturale", emanate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali nel 2011.

Le linee guida del Ministero, nell'applicazione delle regole di intervento postulate dalle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato costituiscono un riferimento valido anche per gli interventi nel tessuto storico di Orroli. Di particolare utilità sono le indicazioni riguardanti l'involucro dell'edificio e le possibili integrazioni tra impianti per il risparmio energetico e tutela della qualità architettonica e paesaggistica degli edifici. Tra queste è da segnalare, al fine di favorire la ventilazione naturale, la realizzazione di lucernari e camini di ventilazione in copertura.

Interessante, in chiave di integrazione con le strategie del *regreening* anche la scheda tecnica relativa alla introduzione di sistemi di ombreggiatura naturale come strategia di controllo microclimatico dell'edificio.

Un tema molto rilevante è anche la questione degli impianti per le energie rinnovabili, tema ampiamente trattato nelle Linee Guida "Nei centri storici" – si argomenta nelle Linee Guida – "la casistica al momento più diffusa in Italia di applicazione del fotovoltaico è quella dell'inserimento di pannelli contigui sulle falde di copertura e il requisito minimo di compatibilità di tale inserimento viene in genere individuato nel fatto che i pannelli siano in queste integrati – vengano collocati cioè in modo da sostituire porzioni più o meno estese del manto di copertura senza essere ad esso meramente sovrapposti – e ne seguano inclinazione e orientamento, e si attengano inoltre a geometrie il più possibili regolari e coerenti con la configurazione della falde medesime".

Le direttive per i pannelli fotovoltaici proposte dalle Linee Guida, cui le NTA del Piano Particolareggiato fanno riferimento, prevedono le seguenti disposizioni:

- laddove possibile, inserire i pannelli sulle coperture degli edifici annessi (pergole sul parcheggio ecc.) invece che sulla copertura dell'edificio storico;
- utilizzare le soluzioni integrate – a sostituzione della copertura;
- studiare la disposizione dei pannelli in una striscia continua, al di sopra della linea di gronda, su tutta la lunghezza del tetto, o eventualmente a copertura dell'intera falda che presenta la migliore esposizione: la superficie di pannelli risulta in questo modo meno invasiva rispetto alla frammentazione visiva della falda;
- scegliere soluzioni cromatiche compatibili per la superficie dei pannelli, nel caso di inserimenti sulle coperture (grigio dell'ardesia, rosso mattone dei coppi ecc.), sui muretti dei terrapieni, sulle recinzioni.

Una prospettiva sicuramente interessante, segnalata nelle Linee Guida è offerta dai coppi in cui le celle di silicio sono completamente inglobate nel corpo degli stessi, essendo questi realizzati in composto polimerico caricato con polveri naturali, tale da risultare alla vista del tutto analogo al materiale tradizionale e di consentire al contempo ai raggi solari di filtrare attraverso la superficie esterna (come fosse trasparente) e raggiungere le celle fotovoltaiche.

Si tratta del cosiddetto "fotovoltaico invisibile", applicabile anche ad altri elementi di finitura, che si è andata sviluppando negli ultimi anni e successivamente oggetto di approfondimenti e verifiche da parte dell'ENEA.

Il caricamento con polveri naturali consente di ottenere i diversi caratteri cromatici tipici delle tradizioni costruttive locali in relazione alle argille disponibili nei vari ambiti territoriali regionali e sub-regionali, oltre che caratteristiche materiche analoghe a quelle dei normali elementi laterizi.

Per quanto riguarda i pannelli per la produzione di acqua calda o "collettori solari" vanno considerati quali aspetti potenzialmente critici:

- la presenza del serbatoio esterno a vista, vicino al pannello;
- l'alterazione della cromatica tradizionale e della percezione generale delle superfici architettoniche.

Ove possibile, andrà quindi privilegiato l'uso di pannelli con serbatoio interno, salvo che l'articolazione delle coperture ne consenta un inserimento non invasivo sotto il profilo estetico-percettivo.

6.4.9 Compensazione urbanistica

Al fine di favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti urbani degradati del centro storico, di migliorare la qualità estetica degli edifici segnalati dal presente Piano per criticità tipologiche e volumetriche o superfetazioni edilizie, per i quali le Indicazioni di piano prescrivono il decremento volumetrico e per consentire la messa in sicurezza del territorio e dell'edificato urbano, il Piano prevede, attraverso lo strumento della compensazione urbanistica, di attribuire al proprietario dell'immobile gravato dal vincolo di demolizione, crediti compensativi in diritti edificatori.

Tale diritto edificatorio espresso in volumetria costruibile e valutato in metri cubi, corrisponde quantitativamente alle volumetrie demolite di fabbricati o porzioni di fabbricati regolarmente assentiti per i quali nel piano è apposto la prescrizione o l'indicazione della demolizione.

Tale credito volumetrico è annotato in un apposito registro comunale dei diritti edificatori in cui è indicato, per la proprietà catastalmente individuata, la quantità volumetrica del diritto edificatorio.

Il credito volumetrico che può essere totalmente o in parte trasferito ad altro proprietario, può essere riutilizzato all'interno dell'area di piano negli immobili in cui la sagoma planivolumetrica di cui al precedente

punto 7.4.6 definita negli elaborati grafici, che rappresenta il massimo sviluppo tipologico dell'edificio, è in esubero rispetto al valore dell'indice medio di zona attribuito a quell'immobile.

Qualora il Comune dovesse attivare la procedura della Compensazione urbanistica su ulteriori ambiti del Piano urbanistico comunale, il credito volumetrico generato dal presente Piano particolareggiato potrà essere usato in tali zone.

7. LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI

Il sistema dei percorsi connettivi e delle aree esterne pubbliche concorre a costruire, assieme alle quinte edilizie, l'immagine percepita dell'insediamento storico. I caratteri e la qualità di questi elementi sono determinanti per definire la scena urbana e incidere sulla loro fruizione.

Nell'apposito elaborato C sono stati trattati i seguenti argomenti:

- le pavimentazioni di strade e piazze
- l'arredo urbano
- l'illuminazione pubblica

8. CAPACITÀ INSEDIATIVA, VERIFICA DEGLI STANDARDS E ACCESSIBILITÀ

Il bilancio degli standard urbanistici nel centro storico di Orroli ha evidenziato una condizione in genere ricorrente nelle parti antiche degli abitati: le dotazioni di servizi direzionali, amministrativi, di servizi per la cultura e di luoghi di culto sono sovrabbondanti, mentre sono carenti sia il verde attrezzato, sia i parcheggi pubblici.

Per quanto riguarda lo spazio pubblico, il centro matrice di Orroli, come già detto, era caratterizzato da un asse stradale matrice che, solo dopo l'insediamento dei due nuclei di san Nicola e di san Vincenzo, è diventato e si è conservato fino alla metà del novecento, come il percorso matrice dell'insediamento. Si tratta dell'attuale via Roma, la via San Nicola e la via Nuraghe, la vecchia strada provinciale che, attraversando Orroli, collegava Nurri con Escalaplano a sud-est e Siurgus Donigala verso sud-ovest. Con la successiva realizzazione della stazione ferroviaria e la conseguente realizzazione di due nuovi percorsi di ristrutturazione urbana, tale percorso ha in parte perso la sua polarità. Infatti, da una parte il tracciato della strada provinciale è stato modificato con la realizzazione, all'innesto con la via San Nicola, di un nuovo tratto in prosecuzione della via Roma verso Nurri e l'abbandono della via San Nicola e la via del Nuraghe, e dall'altro la costruzione del nuovo tratto stradale di collegamento con la nuova stazione ferroviaria, la via Cesare Battisti, che si innesta nella via Roma in corrispondenza dell'attuale biblioteca. Questi interventi di ristrutturazione urbana con la successiva realizzazione della via Matteotti, hanno determinato nell'abitato una profondissima trasformazione che ha portato alla creazione di un nuovo percorso polarizzante, la via Cesare Battisti, in cui sono stati realizzati nuovi servizi come il palazzo del Comune, l'ufficio postale, le scuole, servizi commerciali e, non cosa irrilevante, la presenza di spazi di sosta per le vetture.

Tutto l'ambito urbano storico è caratterizzato da strette strade che talvolta si inoltrano in ancora più stretti vicoli ciechi, con rara presenza di slarghi. Questa caratteristica causa una significativa carenza di spazi pubblici e, in particolare di area destinate alla sosta delle vetture che determina notevoli problemi di mobilità. A tale scopo il piano prevede, tra le azioni prioritarie di riqualificazione, interventi che promuovono la mobilità e l'accessibilità del centro antico. Gli Obiettivi di tali azioni sono:

- a) favorire l'inclusione e la partecipazione alla vita sociale e culturale delle persone con ridotte capacità motorie che risiedono o vogliono visitare il centro antico di Orroli;
- b) favorire l'inserimento di nuovi abitanti di tutte le fasce di età, dalle famiglie con bambini alle persone anziane o, in genere con difficoltà motorie;
- c) favorire la presenza di attività garantendo vie accessibili per la clientela, per gli utenti e per la logistica necessaria allo svolgimento delle attività consentite.

L'individuazione di percorsi accessibili e delle opere necessarie a garantire la rimozione o aggiramento delle barriere architettoniche dovrà essere definita in forma partecipata, attraverso la somministrazione di questionari e

l'organizzazione di incontri di co-progettazione con la popolazione, le imprese, le categorie professionali e con gli stakeholder pubblici e privati. Il miglioramento dell'accessibilità pedonale al centro storico va anche considerata come un'azione di compensazione e mitigazione dell'effetto della mancanza di parcheggi e aree di sosta.

Per quanto riguarda la carenza di parcheggi, risulta ovviamente difficile il reperimento di nuove superfici per la sosta nel denso tessuto storico consolidato. La carenza potrà essere parzialmente colmata attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici perimetrali nelle aree di margine, con il vantaggio di liberare gli stretti vicoli dalle vetture a favore della qualità della percezione ambientale.

9. I MARGINI DELL'ABITATO

La ricostruzione delle fasi formative e di espansione dell'abitato fino a tempi recenti anche in termini di tipologia hanno consentito di riconoscere i margini dell'abitato storico: Non essendo mai esistiti limiti artificiali realizzati a protezione dell'insediamento, quali mura, fossi o canali, i limiti sono quelli fisici determinati dalla morfologia dei luoghi e soprattutto dal passaggio tra una fase storica e quella successiva.

Passaggio che distinguiamo solo in relazione alla presenza dei nuovi modelli di urbanizzazione ed edificatori concretizzatosi a partire dalla seconda metà del secolo scorso e che individuiamo solo nella parte a valle dell'abitato storico, mentre invece a monte, il margine è costituito dal costone dell'altopiano di Su Monti, in cui l'urbanizzazione sfuma nei tancati di roverelle destinati al pascolo, nella strada e nel canale di guardia.

La trattazione dei margini dell'abitato è importante ai fini della tutela del Centro Matrice per non alterare gli equilibri esistenti in modo particolare del rapporto esistente tra l'ambito urbano e la campagna per quanto riguarda la parte a monte, dove già il Piano Urbanistico Comunale, pone dei limiti alla edificazione e destina l'area storica de Su Monti a parco archeologico e naturalistico.

Per quanto attiene invece il rapporto con le aree di espansione recenti, è opportuno che gli edifici prospicienti le strade a confine del centro matrice che presentano elementi di forte contrasto con i caratteri storici, debbano essere trattati, con una opportuna normativa disposta dal Puc in adozione, coerentemente con le norme definite nel presente piano per gli edifici interni al centro matrice, in particolare con quelle relative alla mitigazione degli edifici.

10. INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L'analisi eseguita nell'ambito urbano storico ha evidenziato diversi elementi di criticità che sono attribuibili prevalentemente ad alcuni interventi edilizi effettuati nella seconda metà del novecento che, secondo una pratica diffusa in Sardegna e nella penisola, ha portato spesso alla sostituzione edilizia con interventi radicali di demolizione e ricostruzione o di ampliamento secondo modelli diversi da quelli della tipologia tradizionale sia per gli aspetti formali che per i caratteri materici.

Le criticità più frequentemente rilevate e di maggiore impatto paesaggistico, come evidenziato nelle tavole grafiche, si riferiscono alle coperture degli edifici per le quali sono previste nel progetto delle specifiche "prescrizioni" che impongono l'adeguamento formale quando la geometria non è coerente con i tipi tradizionali ricorrenti e la sostituzione del manto quando questo, in particolare, è in lastre di fibrocemento (eternit).

Al fine di minimizzare l'impatto di questi interventi e riqualificare la scena urbana, si suggerisce di sostenere economicamente gli interventi dei proprietari privati volti all'adeguamento delle volumetrie e delle coperture dei fabbricati e alla sostituzione dei manti con materiali coerenti con le tipologie tradizionali. Tali interventi, ad esempio, potrebbero risultare prioritari nelle graduatorie dei bandi regionali di sostegno della riqualificazione urbana o potrebbero essere oggetto del sostegno economico aggiuntivo da parte del Comune alle leggi in vigore che già finanziano tali opere come quelle rivolte alla sostituzione delle coperture in fibrocemento.

All'interno del tessuto edilizio sono stati individuati alcuni ambiti suscettibili o meritevoli di interventi di riqualificazione urbana o di valorizzazione delle strutture pubbliche e private esistenti.

Ci riferiamo in particolare al comparto che include **il nuraghe e la chiesa di San Nicola**, sia per le arcaiche caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici privati, sia per la presenza dell'emergenza archeologica all'interno del tessuto edilizio. Il compendio già oggetto di interventi da parte dell'Amministrazione di

valorizzazione paesaggistica e architettonica, finalizzata all'incremento del turismo, necessita di opere di connessione urbana e di sistemazione degli spazi pubblici adeguati al valore delle preesistenze.

Altro compendio di interesse per una riqualificazione urbana è quello che comprende **Sa Domu Axiu**, la **casa del generale Anedda**, la chiesa di San Vincenzo Ferreri.

La prima per il carattere conservativo delle strutture edilizie, già destinate ad usi turistico-ricettivi, la seconda per il carattere architettonico della casa padronale con palazzotto che ben si presterebbe all'accoglienza ricettiva, la terza per ovvi motivi di valore architettonico e storico. Il tessuto edilizio compreso in questo triangolo di nodalità avrebbe la necessita di essere valorizzato attraverso interventi di recupero di alcuni edifici, di mitigazione in altri e di completamento di alcuni vuoti.

Questi compendi che, stimolando le giuste sinergie fra i proprietari delle unità edilizie interessate e/o fra questi e l'Amministrazione pubblica, potrebbero sensibilmente migliorare la qualità del paesaggio urbano.

Ai fini della riqualificazione e valorizzazione dell'ambito storico e per la salvaguardia dei caratteri identitari del luogo, si segnalano i seguenti interventi prioritari che nel complesso tendono a migliorare ad alleggerire i percorsi storici dalle auto in sosta rendendo più visibili i contesti ambientali, con un conseguente miglioramento del rendimento del paesaggio urbano:

1_ INTERVENTO URBANISTICO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO URBANO DELLA CHIESA DI SAN NICOLA

L'intervento è teso a riqualificare l'ambito paesaggistico della Chiesa di San Nicola (Comparto 2) ed è finalizzato ad ampliare l'ambito pubblico per dare respiro alla chiesa acquisendo le aree ad essa adiacenti. Gli spazi in questione, ubicati nel Comparto 2, sono aree private al cui interno sono stati eretti annessi non abitabili utilizzati come magazzini, corrispondenti alle U.E. 26 e 27. Si auspica pertanto l'acquisizione dell'area e si propone l'annessione con il sagrato della Chiesa di S. Nicola per usi pubblici.

2_ INTERVENTO URBANISTICO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO URBANO VIA E. D'ARBOREA

L'intervento di riqualificazione urbana è teso all'ampliamento dell'ambito pubblico per permettere miglorie nella circolazione urbana tramite la realizzazione di spazi da destinare al parcheggio delle vetture.

È prevista quindi l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale dell'area identificata come Unità edilizia 25, all'interno del Comparto 6.

3_ INTERVENTO URBANISTICO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO URBANO DELLA BIBLIOTECA COMUNALE

All'interno del Comparto 8 sono presenti diverse Unità edilizie destinate a servizi pubblici (sia vincolate sia non vincolate dal Piano di Fabbricazione e dal P.U.C.). In particolar modo ci si focalizza sui fabbricati della Biblioteca Comunale (U.E. 19) e dell'edificio di recente acquisizione pubblica di fronte ad essa (U.E. 8), entrambi affacciati sulla via Cesare Battisti: data la comune destinazione d'uso dei due fabbricati, si auspica la connessione fisica degli stessi tramite un collegamento in quota corrispondente al primo livello di piano della Biblioteca comunale.

L'intervento comprende anche la riqualificazione e la mitigazione dell'U.E. 8, in conformità con i caratteri architettonici storici del Centro matrice.

4_ INTERVENTO URBANISTICO DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO URBANO COMPARTO 9

L'intervento è teso a riqualificare l'ambito paesaggistico del vico I M. bello tramite l'acquisizione pubblica di due porzioni di area ricadenti nel Comparto 9 (U.E. 9 e U.E. 10). Gli spazi ricavati sono finalizzati a migliorare l'assetto della circolazione stradale e a regolarizzare i perimetri delle U.E.

5_ INTERVENTO URBANISTICO DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO URBANO COMPARTO 14

L'intervento è teso a riqualificare l'ambito paesaggistico della parte terminale di via XX Settembre tramite l'acquisizione pubblica e la cessione al privato di due porzioni di area ricadenti nel Comparto 14 (U.E. 35). Gli spazi ricavati sono finalizzati a migliorare l'assetto della circolazione stradale e a regolarizzare i perimetri della U.E.

6_ INTERVENTO URBANISTICO PUBBLICO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA VIA ROMA

L'intervento è teso ad un migliore assetto della viabilità attraverso il rifacimento di un tratto di pavimentazione della carreggiata stradale (come indicato nella Tavola C_2a delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano), attualmente in conglomerato bituminoso, da realizzare secondo la soluzione già adottata nel restante tratto, ovvero pavimentazione con carreggiata e cunette in lastre di basalto disposte ad opus incertum, con carrarecce in lastre regolari di basalto e banchettoni di basalto.

7_ INTERVENTO URBANISTICO PUBBLICO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE DIVERSE VIE DEL CENTRO MATRICE

L'intervento è teso ad un migliore assetto della viabilità mediante la realizzazione delle pavimentazioni stradali, attualmente in calcestruzzo o in conglomerato bituminoso, come indicato nella tavola C_2b delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano.

11. COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL PPCS

La presente relazione costituisce anche la RELAZIONE PAESAGGISTICA che è l'elaborato richiesto ai sensi dell'art. 146 comma 5, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, denominato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in quanto contiene gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni urbane previste nel Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Con adeguata documentazione fotografica, analitica e di ricerca, lo studio condotto rende conto dello stato attuale dei luoghi soggetti al vincolo paesaggistico trattando:

- del bene paesaggistico e degli elementi di valore presenti;
- dei beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- dei caratteri ambientali, storici e culturali;
- delle previsioni progettuali contenute nel Piano;
- della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- degli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- degli elementi di mitigazione e compensazione;
- del risultato finale e della coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

11.1 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

In applicazione del "Codice", il Piano Paesaggistico regionale approvato nel 2006 è gerarchicamente lo strumento più organico di governo del territorio della Sardegna ed individua le risorse storiche, culturali ed ambientali del paesaggio naturale ed antropico da sottoporre a conservazione e a tutela, ed orienta l'attività degli Enti locali cui è demandata la ricognizione di dettaglio e il progetto di pianificazione paesaggistica comunale.

Il PPR suggerisce e richiede all'Ente locale di argomentare le scelte politiche d'uso del territorio sulla base di rigorosi criteri di compatibilità, da desumere dall'approfondimento della **conoscenza** del proprio luogo di appartenenza culturale, quale passaggio preliminare per il conseguimento degli obiettivi di conservazione e salvaguardia delle strutture materiali, espressione peculiare della cultura della società locale.

Alla consueta pianificazione urbanistica è stato quindi aggiunto un ulteriore livello di analisi e di approfondimento degli aspetti che concorrono alla costruzione del "paesaggio", ovvero l'attuale assetto del territorio naturale e antropizzato che è giunto fino a noi nel lento processo di trasformazioni ed interazioni tra diversi sistemi: **ambiente naturale e insediamento umano, geografia e storia, sistemi produttivi e infrastrutture.**

Sistemi soggetti a continui adeguamenti, spesso a trasformazioni sostanziali e al perdurare di antiche permanenze che si manifestano sia in ambito territoriale sia in ambito urbano, ed in particolare nel "centro matrice di prima o antica formazione", principale contenitore e custode dell'identità dell'ambito urbano e della comunità, dove nel tempo sono state più intense le relazioni fra l'ambiente naturale e l'opera dell'uomo.

L'obiettivo dello studio è volto a individuare le componenti del paesaggio urbano, storiche e culturali, puntuali o diffuse, ma anche a rilevare le criticità e le dissonanze da porre all'attenzione della comunità e, con questa, condividere gli strumenti e le modalità di intervento sostenibili e compatibili con gli obiettivi di conservazione, di tutela e di valorizzazione del patrimonio culturale ed edilizio della parte antica del centro abitato.

11.2 FINALITÀ PAESAGGISTICHE DEL PPCS

Il presente lavoro si pone l'obiettivo di adeguare la pianificazione particolareggiata di attuazione agli indirizzi ed ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, all'interno delle aree perimetrate quale "centro matrice di antica o prima formazione" e di definire le modalità e gli strumenti per la regolamentazione degli interventi sugli edifici privati e sugli spazi pubblici circoscritti dal vincolo paesaggistico con la finalità principale di "recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa";

Le principali finalità che lo strumento è chiamato a perseguire sono di **ordine paesaggistico**:

- approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali;
- tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali;
- individuare modalità di intervento adeguate alle peculiarità paesaggistiche ed ambientali e ai caratteri architettonici dell'insediamento storico;
- limitare all'indispensabile le modificazioni volumetriche ed architettoniche;
- contenere gli interventi di arricchimento decorativo, valorizzando l'essenziale sobrietà dell'ambiente costruito;
- conservare l'arcaicità delle soluzioni costruttive;

e parallelamente di **ordine urbanistico**:

- integrare il centro matrice dei servizi indispensabili per innalzare la qualità della vita;
- rispondere ai problemi della circolazione e della sosta veicolare con soluzioni a basso impatto;

ed infine, ma non secondario, di **ordine strategico**:

- stimolare il rientro della popolazione residente all'interno del centro matrice;
- promuovere all'interno dell'abitato storico l'avvio di nuove attività economiche con iniziative che valorizzino le risorse locali e l'identità culturale;
- coinvolgere la cittadinanza in un processo di partecipazione in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini.

11.3 METODOLOGIA DELL'ANALISI E DELLA PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA

L'adeguamento dell'ambiente ai bisogni della comunità è stato in ogni tempo e sarà per il futuro una condizione necessaria e incontrovertibile dell'uomo che vive un territorio. Questo rapporto è stato nel corso del tempo attuato dalle popolazioni, dalle comunità, con modalità caratteristiche che definiscono la diversità dei **linguaggi** che risultano elementi di riconoscibilità e identificazione dei luoghi.

Dalla relazione generale al PPR estrapoliamo una considerazione che condividiamo: *"Risulta evidente che dal secondo dopoguerra in avanti si sia consumata una frattura tra il modo di agire del passato (pre-moderno) e il nostro presente, che ha prodotto fenomeni di discontinuità che, come unanimemente riconosciuto, è necessario ricucire. Agire nel rispetto delle proprie radici e, possibilmente in continuità culturale è, sia doveroso che metodologicamente corretto, per quelle discipline dell'urbanistica e dell'architettura che ritengono inderogabile fondare l'agire progettuale sulla conoscenza delle risorse, delle qualità e dei valori propri del luogo, individuando e recuperando quelle regole che hanno guidato l'azione dell'uomo sul territorio fino alla crisi degli ultimi decenni."*

Appare ovvio e conseguente che senza la conoscenza di tali **regole** non possa esistere un **progetto** aderente al luogo ed alla comunità che lo vive.

Il progetto di conoscenza, nel nostro caso, è sostenuto, per formazione didattica, dall'applicazione del metodo della **lettura tipologica**, ovvero, dall'analisi critica delle leggi di formazione e trasformazione delle strutture territoriali ed edilizie, spontanee o progettate, convinti che sia il metodo più adeguato per reinserirsi nella continuità del linguaggio architettonico e culturale in parte dimenticato, ma nella sostanza detentore dei valori identitari della comunità.

Altresì convinti che operare **in continuità** con i caratteri tipologici che riassumono l'intera struttura architettonica, funzionale e formale dell'unità abitativa, il suo rapporto con il contesto e lo spazio pubblico, consenta di salvaguardare gli elementi più significativi dell'organizzazione urbana e l'immagine paesaggistica del tessuto edilizio antico.

Su questi presupposti e sulle ricerche condotte è stato costruito il progetto che ha inteso giungere alla conoscenza del paesaggio attraverso la lettura dei sistemi che lo compongono:

- **l'ambiente naturale:** negli aspetti fisici, orografici, idrografici, produttivi;
- **il sistema storico-culturale:** nelle vicende storiche e nelle loro ripercussioni sul territorio;
- **il sistema insediativo:** storico e attuale, con il riconoscimento delle strutture antropiche, delle fasi di formazione e di sviluppo, approfondendo in modo particolare l'analisi sulle quattro scale:
 - **territoriale:** quadro geografico naturale, orografia e idrografia;
 - **urbana:** insediamento, aree produttive, funzioni e ruoli, assi e polarità;
 - **tessuti e tipologie edilizie:** caratteri tipologici e linguaggio architettonico;
 - **caratteri costruttivi:** modalità costruttive di dettaglio.

In modo particolare, il tessuto e il tipo edilizio, attentamente studiati nelle varianti sincroniche e diacroniche, catalogate in appositi **abachi**, sono stati recepiti nel sistema della strumentazione normativa affinché da essi possano essere tratte le soluzioni progettuali più convenienti e di maggiore rendimento, che risultino corrette sia negli interventi minimi di adeguamento, sia nella collocazione delle nuove masse edilizie, in armonia con le unità circostanti e senza alterare gli equilibri esistenti.

Pertanto, con l'individuazione degli elementi tipologici e costruttivi sono stati descritti nel dettaglio gli aspetti costitutivi dei singoli elementi architettonici, restituendo il loro corretto significato nel linguaggio architettonico.

Il documento così redatto ha l'intento di guidare il progettista e l'utenza alla corretta applicazione degli elementi stessi dell'abaco alle singole e svariate condizioni che si presentano nell'attività progettuale, limitando soggettive interpretazioni.

11.4 LA PERCEZIONE PAESAGGISTICA - QUALITÀ E CRITICITÀ DEGLI EDIFICI

Osservando il contesto urbano emergono gli aspetti rilevanti sotto il profilo della **"qualità"** che sono rappresentati dal contesto urbano, tipologico, costruttivo e paesaggistico, rappresentativi nel loro complesso dell'identità culturale; di contro, sono presenti anche situazioni che si configurano come **"criticità"**, ossia elementi che, singolarmente e nel contesto, emergono per contrasto sostanziale o percettivo, costituiscono cioè dissonanze nella scena urbana o nell'organismo edilizio, frutto di interpretazioni soggettive non in linea con l'identità che si vuole salvaguardare.

Qualità e criticità costituiscono valutazioni paesaggistiche e sono utili per dettare un orientamento per la progettazione attuativa.

Le valutazioni paesaggistiche sono distinte in categorie connesse con la loro percezione o al punto di osservazione, ovvero all'incidenza rispetto alla dimensione territoriale, al contesto urbano, all'organismo architettonico a al dettaglio costruttivo.

Sono segnalate quali **rilevanze di livello territoriale** quegli elementi, naturali ed antropici, percettibili da posizioni extraurbane, dalla viabilità territoriale, da siti significativi e da punti panoramici (uno scorcio sulla campagna, la percezione di un sito archeologico, di un castello, della chiesa, ecc).

La **rilevanza nel contesto urbano** è invece assegnata a spazi o a edifici interni all'abitato significativi nella scena urbana e percettibili nel percorrere la viabilità interna all'abitato ordinata nella sua articolazione

gerarchica, per posizione, dimensione, rappresentatività e significato culturale (piazze, slarghi, edifici pubblici, luoghi deputati a particolari funzioni di riunione sociale, celebrativi, ecc) per la vita sociale o privati.

La **rilevanza architettonica** è riferita invece al singolo edificio e definisce una sintesi qualitativa espressa dall'importanza storica, tipologica e dalla presenza dei caratteri costruttivi originari, anche di valore documentale, o anche dall'isolata presenza di elementi di pregio, architettonici, decorativi, votivi, commemorativi e di arredo, sia puntuali che diffusi (portali, pozzi, pavimentazioni, murales, ecc).

Anche le **dissonanze** o criticità sono suddivise in categorie che descrivono il livello di **"gravità"** dell'effetto prodotto nell'ambito di valutazione percettiva e correlate con la facilità/difficoltà di risoluzione e di fattibilità nel breve, medio o lungo termine e dalla rilevanza dei costi della loro eliminazione o mitigazione.

La valutazione delle criticità è anch'essa estesa sia alla proprietà privata che agli spazi pubblici e sottolinea spesso modalità e comportamenti, talvolta diffusi e stabilizzati, che costituiscono una risposta inadeguata a reali e legittime esigenze ma che necessitano di essere reindirizzate, anche in modo innovativo, entro i processi formativi storicamente consolidati.

Per gli edifici privati le criticità o dissonanze segnalate sono distinte, in ordine di gravità in:

- **contrasto tipologico**, relativo a edifici nuovi che per posizione nel lotto, impianto planimetrico, profondità ed altezza dei corpi di fabbrica, soluzioni architettoniche ed uso di materiali non si integrano nel contesto che li accoglie;
- **contrasto volumetrico** relativo a edifici storici sui quali sono stati realizzate aggiunte ed ampliamenti, planimetrici o in sopraelevazione, in contrasto con le modalità determinatesi nei processi tipologici evolutivi codificati nell'abaco tipologico;
- **contrasto architettonico** relativo a edifici nuovi o ristrutturati sui quali siano state adottate errate soluzioni compositive per i caratteri stessi dell'organismo architettonico (errata geometria delle coperture, dimensioni ed allineamento delle aperture, eccessivi aggetti di gronda, profilo di cornicioni, di cornici, etc.);
- **contrasto tecnologico e materico** relativo all'impiego in edifici nuovi o antichi di materiali e soluzioni di finitura inadeguate ai caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli stessi (infissi, intonaci e tinteggiature, rivestimenti ed elementi decorativi, installazione di manufatti ed impianti in facciata o sulle coperture, etc.).

La concentrazione o la sporadicità delle emergenze e/o delle criticità ha reso possibile l'individuazione all'interno del centro matrice di ambiti differenziati per qualità e degrado.

Sono stati individuati quali ambiti di particolare interesse:

- il compendio compreso tra il nuraghe e la chiesa di san Nicola;
- il compendio che include la "Sa Domu Axiu" e la "Casa Anedda".

11.5 LA PERCEZIONE PAESAGGISTICA - I CARATTERI DELLO SPAZIO PUBBLICO

Il sistema dei percorsi connettivi e delle aree esterne pubbliche concorre a costruire, assieme alle quinte edilizie, l'immagine percepita dell'insediamento storico. I caratteri e la qualità di questi elementi sono determinanti per definire la scena urbana e incidere sulla loro fruizione.

Il piano ha rilevato nel dettaglio gli aspetti inerenti l'edilizia privata, ma eguale attenzione è stata rivolta ai caratteri degli spazi pubblici, strade, piazze, slarghi, luoghi dell'incontro, edifici, raffrontando la situazione di fatto con quella storica consegnataci dalle rare foto d'epoca.

Sappiamo, dalla documentazione storica disponibile e dalle testimonianze di fine '800 a livello regionale, in quale stato si trovassero le infrastrutture dei centri abitati minori della Sardegna, sprovviste di qualsiasi sistemazione diversa dagli sterrati naturali, che sono rimasti tali fino ai primi decenni del '900, cosa accaduta anche a Orroli. Rare erano le sistemazioni con acciottolati e rarissimi i lastricati in granito o basalto, che erano per lo più diffusi nei maggiori centri urbani.

Dopo decenni nei quali è stata rivolta poca attenzione alle caratteristiche delle finiture e all'arredo degli spazi pubblici degli insediamenti storici operando scelte solo di tipo funzionale, si è assistito nell'ultimo ventennio ad

interventi di sistemazione della viabilità interna e dell'arredo urbano, caratterizzati in molti casi da un eccesso di valorizzazione.

Infatti, si è diffuso l'impiego e l'accostamento dei materiali più disparati reperibili sul mercato, anche di provenienza extra regionale, che spesso non hanno nessun riferimento con il luogo. Si è inoltre assistito alla proliferazione di elaborazioni progettuali fantasiose, sovraccariche di partizioni geometriche e di disegni decorativi che raramente dialogano con la scena urbana, soprattutto con gli ambiti più conservati dove emergono invece i caratteri della semplicità e dell'essenzialità.

Fortunatamente ciò non è avvenuto nel centro antico di Orroli, nel quale sono state operate scelte di sistemazione e valorizzazione dello spazio pubblico sufficientemente sobrie.

I primi interventi di sistemazioni della viabilità sono stati operati alla fine degli anni '90 nel nucleo di san Nicola, imponendo l'uso di materiali di provenienza locale.

Il territorio pur avendo una predominanza di pietra basaltica offre anche altri materiali lapidei, tra cui una trachite rossa con la quale è stato realizzata la parte più elevata del campanile della chiesa parrocchiale e vari tipi di arenarie e di depositi alluvionali con ciottoli di varia natura litoide.

Nella sistemazione delle strade di san Nicola è stata impiegato un lastronato irregolare di arenaria (tellas) di media dimensione (cm. 30-35) di facile reperibilità, montato ad "opus incertum", con cunetta centrale in ciottoli tondeggianti.

Nonostante la tecnologia costruttiva non abbia diretti riferimenti storici, in quanto le vecchie sistemazioni, quando esistenti, prevedevano l'uso esclusivo di sterrati o in qualche caso di pavimentazioni in ciottoli, anche grossolani, ritenuti non adeguati all'uso attuale, il risultato ottenuto, sufficientemente comodo per l'uso pedonale, non costituisce contrasto nel compendio paesaggistico.

Con altri interventi sono state realizzate:

- la sistemazione delle strade interne adiacenti alla chiesa di san Vincenzo Ferreri, nelle quali è stata impiegato un lastricato ad *opus incertum* con corselli carrabili di pietra basaltica. Questa soluzione, pur sobria e corretta per l'uso di materiali locali, costituisce un'interpretazione senza riferimenti storici. Il risultato complessivo è comunque rispettoso dei caratteri paesaggistici;
- la sistemazione del sagrato della chiesa di san Vincenzo Ferreri eseguita con l'uso di un sobrio lastricato ad *opus incertum* di piccola pezzatura senza ricorsi decorativi, ad esclusione di un lastricato regolare antistante la scalinata di accesso, che ben si inserisce nel contesto;
- la sistemazione della corte della casa Sirigu, resa pubblica a seguito della demolizione del muro di recinzione, realizzato con parziale recupero della pavimentazione originaria, in ciottoli di piccola dimensione, corretta fattura ed ottimo risultato estetico;
- la sistemazione del sagrato della chiesa della chiesa parrocchiale e della scalinata di accesso, realizzata interamente in basolato in pietra basaltica, che riporta una pavimentazione con ricorsi geometrici dello stesso materiale e colore, con limitati parti in ciottoli, che risulta cromaticamente abbastanza uniforme;
- la sistemazione della scalinata di accesso ha determinato la modifica della precedente muratura di contenimento del terrapieno che occultava in modo eccessivo la chiesa rispetto alla strada sottostante; la soluzione adottata, tesa a raccordare con una scalinata curva la parete dell'edificio del vecchio municipio con la parete prospiciente la via Eleonora d'Arborea, ha valorizzato il compendio, anche se con una soluzione "progettata" in un contesto caratterizzato da elementi di spontaneità;
- la sistemazione della piazza antistante la biblioteca comunale realizzata con cubetti di porfido e ricorsi in pietra calcarea bianca, benché pregevole, risulta estranea al contesto;
- la sistemazione della piazzetta angolo via Roma via E. d'Arborea realizzata con piastrelle di cotto con ricorsi bicolore e pannello centrale circolare in ciottoli che impiega troppi materiali ed accostamenti inadeguati oltre a soluzioni di finitura dei muri di delimitazione estranee al linguaggio architettonico locale;
- nella realizzazione o nell'ammodernamento, in diversi periodi, degli impianti di illuminazione pubblica sono state adottate soluzioni diversificate che andrebbero omogeneizzate;
- stessa considerazione può essere fatta per l'arredo urbano.

Per intervenire con coerenza e correttezza progettuale, occorre un approccio che interpreti le diverse esigenze in campo: la volontà di valorizzare, le esigenze funzionali, gli aspetti di rispetto dei luoghi e di corretta ambientazione paesaggistica.

Con questa consapevolezza, sono state elaborate le Linee guida per l'intervento negli spazi pubblici che propongono modalità di approccio alle problematiche progettuali, piuttosto che l'imposizione di tipi e di soluzioni preconfezionate, che male reggerebbero all'innovazione delle tecniche, alla variazione delle produzioni industriali, alla mutazione delle esigenze.

BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA:

- 1) ANGIONI Giulio, "Luoghi del produrre e luoghi dell'abitare nella Sardegna tradizionale", in G.G. Ortu, A. Sanna (a cura di), *I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna – V.0.1 – Atlante delle culture costruttive della Sardegna. La geografia dell'abitare*, DEI, Roma 2009, pp. 130-132; 209.
- 2) ANGIUS Vittorio, *Città e villaggi della Sardegna dell'Ottocento. Vol.2 Ichnusa-Ozieri*. A cura di Luciano Carta. Ilisso, Nuoro 2006.
- 3) C. ATZENI RAS *Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica a cura di - I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna - Architetture delle colline e degli altipiani centro-meridionali - Ed. DEI 2009*
- 4) CANIGGIA G.F., *Strutture dello spazio antropiche*, Firenze 1976.
- 5) CORRIDORE Francesco, *Storia documentata della popolazione di Sardegna (1479-1901)*, Carlo Clausen, Torino 1902, pp. 108-109.
- 6) CUBONI Fausto, SANNA Antonello, *I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna – V.II.1 – Architettura in pietra delle Barbagie, dell'Ogliastra, del Nuorese e delle Baronie*, DEI, Roma 2009, pp. 8-9.
- 7) J. DAY - Villaggi abbandonati in Sardegna dal 300 al 700 Inventario - Parigi 1973
- 8) MIGLIOR Josto, *I comuni della Sardegna*, Cagliari 1987, pp. 56-57.
- 9) ORRÙ Maria Antonietta, *Orroli paese da scoprire*, Edizioni grafiche sarde – Cagliari 1988
- 10) ORTU Gian Giacomo, "Le aree storiche della Sardegna: costruzioni territoriali e civili. La storia istituzionale e sociale delle comunità insediate", in G.G. Ortu, A. Sanna (a cura di), *I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna – V.0.1 – Atlante delle culture costruttive della Sardegna. La geografia dell'abitare*, DEI, Roma 2009, pp. 34-35.
- 11) PAULIS Giulio, *Lingua e cultura della Sardegna bizantina*, L'Asfodelo Editore, Sassari 1983.
- 12) Trogu Laura *In Orroli*, Editoriale Documenta Cargeghe, vol. I 2011, vol II 2013.
- 13) VACCARO P., *Politica e metodologia del Recupero: il Piano del Centro Storico e la sua gestione, Cortona 1980*.