



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



TAVOLA

A

COMUNE DI TORRALBA (SS)

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - (CENTRO MATRICE)

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

REVISIONE / EMISSIONE

DATA

GIUGNO 2016

NOVEMBRE 2014

GENNAIO 2015

ALLEGATO n° ALLA DELIBERA CONSILIARE n° del / / 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE :

RUP : GEOM. SALVATORICO FARA

DOTT. ING.
FRANCESCO BOSINCU

VIA MANNO 7
07100 SASSARI - TEL. 079238513

IL SINDACO
ING. GIOVANNI MARIA URAS

IL PROGETTISTA

COMUNE DI TORRALBA (SS)

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A CENTRO MATRICE

RELAZIONE GENERALE

Novembre 2014

Aggiornamento Luglio 2016

1 – IL QUADRO DI AREA VASTA

Riportiamo, dal “Dizionario storico-geografico dei comuni della Sardegna”, C. Delfino Editore, alcuni paragrafi della voce “Logudoro” redatta da Paolo Pulina:

Quadro geografico

In tutte le carte della Sardegna la scritta “Logudoro” incrocia la linea del tracciato della superstrada 131, tra Sassari e Cagliari all’altezza di una zona tra Banari e Siligo (a ovest) e Monte Santo (a est).

Dal punto di vista geografico, l’orientamento più sicuro per inquadrare l’estensione territoriale della regione del Logudoro è offerto dal volume di Alberto Mori, Sardegna (Torino, UTET, 1975, seconda edizione riveduta e aggiornata, p. 209): “I nomi dei Giudicati hanno avuto fortuna diversa: quello medievale, e anche il nome di Logudoro ha avuto una notevole persistenza nella parte costituente il cuore dell’antico Giudicato e cioè da Bonorva a Mores e da Pozzomaggiore fin verso Ploaghe, pur essendo qui più appropriato e usato il nome di Meilogu. Ma bisogna riconoscere che questo di Logudoro, piuttosto che un nome regionale va inteso come toponimo storico riferito a un territorio assai diverso secondo che si consideri l’antico regno, oppure il Giudicato o ancora, come più spesso si fa – e con minor ragione – l’ambito di diffusione del dialetto logudorese”.

Un altro geografo, Osvaldo Baldacci, morto nel 2007, studiando nel 1945 i nomi regionali della Sardegna, aveva sottolineato il fatto che, una volta venuta a decadere l’istituzione giudiciale, il nome era rimasto specialmente nelle zone che coincidevano con “il cuore dell’antico giudicato (da Bonorva a Mores e da Pozzomaggiore fino alla fascia meridionale della provincia di Sassari)” come termine di riferimento territoriale.

Per la “Guida rossa” del Touring Club Italiano per la Sardegna (edizione 1984), è “un appellativo storico e non il nome di una unità territoriale ben definita da un quadro fisico (...) Nell’accezione odierna – e non senza pareri controversi – il Logudoro occupa con il Goceano la fascia meridionale della provincia di Sassari, incurvandosi da est verso sud-ovest da Pattada fino al triangolo Pozzomaggiore – Mara – Padria, e distinguendosi, sempre da est a sud-ovest, nelle due aree del Monteacuto e del Meilogu”.

Sappiamo che il Giudicato medioevale del Logudoro (Logu de Torres) si estendeva dall’Anglona all’Asinara, al Montiferru e alla zona del Nuorese e che il Meilogu o Meilocu (Mediolocum) ne rappresentava approssimativamente la parte centrale.

Collocato a sud dell’Anglona, il Logudoro, dice la “Guida verde” (1993) del Touring Club Italiano, “si determina meglio in alcune subregioni: il Montacuto, col capoluogo Ozieri a oriente; il Goceano con Bono a sud; il Meilogu con Bonorva e Torralba a occidente; cui si aggiunge un rapido sconfinamento nel margine di Bolotana, in provincia di Nuoro”.

Etimologia

La denominazione “Logudoro” attira curiosità sia in chi studia (è presumibile, soprattutto nell’isola) la storia dei quattro giudicati della Sardegna e vorrebbe conoscere i confini fisici del Giudicato del Logudoro; sia in chi studia (non solo in Sardegna ma anche presso tutti gli istituti linguistici specializzati nell’approfondimento delle specificità delle lingue romanze) la variante logudorese della lingua sarda e vorrebbe conoscere l’ampiezza della sua diffusione, sia in chi vede questo nome come intestazione di qualche circolo di emigrati sardi nell’Italia continentale e vorrebbe conoscere insieme storia, geografia, lingua di questo ambito territoriale.

Dal punto di vista etimologico, riassumendo le diverse ipotesi interpretative, Carla Marcato nel Dizionario di toponomastica. Storia e significato dei nomi geografici italiani (Torino, UTET, 1990) scrive: “Il coronimo Logudoro è stato interpretato, in modo fantasioso, come “Locu Turris”, “Locu de Turres”, “Logu de Torres”, in riferimento alla capitale (del giudicato); “Logu de Doria” dalla famiglia genovese che ebbe rapporti col giudicato; “Logu Dore” nel senso di “curatoria di Dore”, che, in effetti, è storicamente attestata per la zona nuorese; “logu d’oro” per la fertilità del terreno; da un etnico lucudorenses, forma arbitrariamente ricostruita su alcune lezioni dell’Itinerarium Antonini (Portus Liquidonis, o Liguionis, Liquidoni, sulla costa orientale della Sardegna, e Lugudunec, da taluni identificato con le rovine di Castro presso Oschiri, nel centro del Logudoro) e di Tolomeo. G.D. Serra (Del nome Logudoro e di altri nomi locali in -oro), ricostruisce un originario Locu d’Ori; tale Ori potrebbe essere di origine africana e riprodurre il nome Oris della Mauretania, così denominata per il colore della pelle dei suoi abitanti. Questo Oris sarebbe giunto in Sardegna in veste punica, *Horim, ad indicare “I Mauri”. L’interpretazione non è accolta da Massimo Pittau, che preferisce ipotizzare alla base di Logudoro una base protosarda *Lokudon. Anche Giulio Paulis ha posto in discussione l’africabilità di (Logud)oro; a suo giudizio Ori rappresenterebbe invece il greco bizantino òpt(ov) nel senso di “circoscrizione amministrativa” (nel Logudoro non mancano tracce bizantine).

L’ambiente

Il Logudoro costituisce una zona di grande interesse paesaggistico e un ambiente ideale per l’attività agropastorale.

Arnaldo Satta-Branca, nel volume *La Sardegna attraverso i secoli. Leggende, storie, cronache*, Cagliari, Fossataro, 1966, racconta: “Il compagno di viaggio di Quintino Sella nel suo viaggio in Sardegna del 1869, l’ingegnere Eugenio Marchese, ligure, ha lasciato un volumetto di ricordi. (...) Quintino Sella fu sempre colpito dal senso di solitudine che era (ed è anche oggi) una caratteristica degli stradoni sardi: osservando l’ampia plaga che si stendeva sotto il suo sguardo in vista di Bonorva si rivolse al suo accompagnatore con queste parole: “Ma questa terra è migliore di quella dei tuoi compatrioti liguri. Ma noi abbiamo trovato della acque. Ma questo sole è tale da produrre ogni ben di Dio. Ma, all’ombra di quei begli alberi io potrei credermi in Savoia, se non sapessi che sono alla cantoniera di Bonorva. Ma perché dunque non si popola questa Sardegna?”.

Il capitano Alete Cionini nel volume *La Sardegna (Note e impressioni di viaggio)*, Parma, Luigi Battei, 1896, così ricorda: “Entriamo in una regione più fertile e più ricca, in quella di Ozieri. Però ci sono sempre pascoli e pascoli, non mai campi lavorati coi loro filari d’alberi maritati alle viti, colle loro siepi educate con l’arte.

Queste cose non si usano in Sardegna, dove l’agricoltura è in uno stato preadamitico, e dove non si curano che la pastorizia, un po’ la vite e il grano, il quale, ad onta dell’antica fiaba, che dice la Sardegna essere stata il granaio di Roma, non è neppur sufficiente pei pochi abitanti dell’isola”.

Il Logudoro è “verde”, oltre che “antico”, anche nei versi dei Canti (1908-1914) di Sebastiano Satta:

Introducendo, nel vol. IX (1841) del “Dizionario Geografico – Storico – Statistico Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna di Goffredo Casalis”, le oltre 300 pagine della voce “Logudoro, o Logudori (uno degli antichi regni della Sardegna, confinante a ponente e

tramontana col mare sardo, a levante con la Gallura, ad austro con l'Arborea)", Vittorio Angius afferma: "L'origine di questo nome è ancora dubbiosa, non essendosi potuto tra le varie opinioni, che si proposero, indicare quella che fosse con certezza unicamente vera; già che parve originato, a questi da' Doria, che ebbero nella provincia amplissimi possedimenti; a quelli, or dalla esuberanza del fecondissimo suolo, ora dalla inesauribil ricchezza delle miniere d'oro; e ad altri da altre ragioni. Tuttavola a chi sia versato nella storia, non sarà d'uopo di una studiosa considerazione perché possa conoscere in quale delle tante sentenze sia maggior probabilità, in quale minore, o nessuna. Da questo che l'uso di siffatta appellazione fu di lungo tratto anteriore ai tempi, né quali è notato il primo domicilio di que' nobili genovesi in Alghero, e sul promontorio Frisano (Frigianu di Castelsardo), è a tutti palese l'inganno dei primi; e del nessun cenno, che trovasi nelle memorie antiche di alcun minerale d'oro, e dal nessun indizio, che dello stesso occorre a periti ed oculati mineraloghi nella più curiosa esplorazione delle rocce sarde, è certificata l'illusione di coloro che vogliono indicata la frequenza di quel prezioso metallo".

Gino Bottiglioni, in Vita sarda. Note di folklore, canti e leggende, Milano, Trevisini, 1925, osserva: "Da Sassari potremmo dirigerci a Sud attraversando il Logudoro, il cuore della Sardegna, anche per ferrovia, ma i fitti e verdeggianti boschi del Ploaghese e la fertile pianura di Ozieri si rivelano in tutta la loro magnificenza soltanto a chi voglia percorrere la regione lentamente, sulle vie polverose, fermandosi di tanto in tanto nei paesi di Torralba, Mores, Ittiri e Thiesi, donde si accede senza difficoltà alla grotta di Monte Maggiore, ampia e ricca di stalattiti e stalammiti".

Giangiorgio Gardelin, nell'introduzione al capitolo Sassari e il Logudoro del volume relativo alla Sardegna della collana "Tuttitalia. Enciclopedia dell'Italia antica e moderna", Sansoni e Istituto Geografico De Agostini, 1963, annota: "Procedendo sulla statale Carlo Felice verso nord, scavalcando il Marghine e l'altopiano della Campeda, che materialmente dividono il Capo di sotto dal Capo di sopra, superata la vallata di Bonorva, poco più in là il Logudoro si apre come qualcosa di nuovo. La natura diventa diversa: dopo duecento chilometri di terreno brullo e roccioso, cosparso di brughiera e di vegetazione quasi tropicale, ecco gli alberi; e con gli alberi il verde; l'ombra, finalmente, dopo ore di viaggio sotto il sole continuo, incalzante".

Emergenze preistoriche e chiese medioevali

In questo territorio sono presenti numerose costruzioni preistoriche, alcune delle quali abbiamo già nominato: la grotta Sa Corona di Monte Maggiore a Thiesi; domus de janas (a Bonorva Sant'Andrea Priu, a Thiesi le tombe di Mandra Antine con decorazioni pittoriche che rappresentano scene di caccia e animali); dolmen (Sa Coveccada a Mores); singoli nuraghi (Monte Maggiore a Thiesi) e complessi nuragici (Santu Antine e Torralba). Di poco interesse per i Fenici-punici, la zona fu invece valorizzata dai Romani con la creazione dei centri di Gurulis Vetus (Padria) e Hafa (Mores) e di un ramificato sistema viario che la qualificò come luogo di transiti obbligati tra le coste e le aree più interne dell'isola.

I monumenti religiosi che caratterizzano le successive fasi storiche sono le chiese rupestri altomedioevali (Su Crastu de Santu Eliseu a Mores), le chiese di primo impianto bizantino (Sant'Andrea a Torralba; Sana Maria di Mesumundu a Siligo), le mirabili architetture romaniche (San Pietro di Sorres a Borutta; Santissima Trinità di Saccargia a Codrongianos; San Michele di Salvenero a Ploaghe; San Nicolò di Trullas a Semestene; Nostra Signora di Cabu Abbas a Torralba; Sant'Antioco di Bisarcio in territorio di Ozieri), erette tra l'XI ed il XIII secolo e legate agli insediamenti monastici dei Camaldolesi e dei Cistercensi. Ad Ardara, si distingue la grande basilica romanica di Nostra Signora del Regno.

2 - TORRALBA NELLA STORIA

Dal secolo XII Torralba fece parte della curatoria di Mejlogu annessa ai possedimenti dei Doria; alla liquidazione del patrimonio di famiglia venne assegnata a Raimondo Rivosecco che, nel 1442, la vendette a Cristoforo Manno.

Si susseguirono quindi le famiglie Viguino, Montanans Enriquez e Castelvì a cui venne riconosciuto il titolo di marchesi di Cea.

Nel 1699 si formò la contea di Monteacuto che venne assegnata a Giovanni Battista Fortesa; successivamente, con la confisca dei beni del figlio Gregorio, passò alla famiglia Musso sotto il titolo di contea di Villanova Montesanto.

Aderì ai moti antifeudali della fine del '700 capeggiati da Giommaria Angioy, firmando il 25 marzo 1796 l'atto di unione e concordia tra le "ville" che si ribellavano ai soprusi degli antichi "padroni", e nel 1800 inviò un forte stuolo di cavalieri in difesa di Thiesi.

Il feudo di Torralba venne soppresso nel 1837, quando Carlo Alberto abolì tutti i feudi in Sardegna.

LE SOLLEVAZIONI DI THIESI E I TENTATIVI INSURREZIONALI DEL SANNA CORDA

Insurrezioni antifeudali con un sottofondo politico si ebbero nel 1800 a Thiesi e a Santu Lussurgiu.

Thiesi faceva parte del feudo del duca Antonio Manca dell'Asinara, che, per le vessazioni inflitte ai vassalli, sarebbe stato privato della giurisdizione feudale ed obbligato a risiedere ad Alghero. Tra il 22 ed il 23 settembre 1800 diversi esponenti thiesini, appoggiati da alcuni sacerdoti, organizzarono una manifestazione di protesta che preoccupò alquanto il conte di Moriana, governatore di Sassari. Convocatili alla sua presenza, ordinò pertanto al sindaco ed alle altre autorità di far pagare solo i tributi feudali sicuramente legittimi, ma i thiesini, sospettando un inganno, si misero d'accordo con gli abitanti di due paesi vicini, Banari e Bessude, per resistere ad eventuali misure di rigore. In effetti il 6 ottobre si avvicinò al paese una spedizione militare con la quale venne ingaggiato un conflitto a fuoco.

Sopraffatti dal numero, i paesani dovettero cedere.

Le indagini ed il successivo processo si conclusero con sedici condanne a morte, solo otto delle quali poterono essere eseguite, tre condanne all'ergastolo, altre a pene minori. Dodici sacerdoti vennero denunciati all'autorità ecclesiastica.

FRANCESCO SANNA CORDA

Sacerdote, patriota della Sarda Rivoluzione (Torralba 1759-Longosardo 1802). Laureatosi nel 1778, teologo, fu ordinato sacerdote nello stesso anno; divenuto parroco del suo paese, si guadagnò fama di difensore dei deboli. Di idee liberali, aderì al programma politico di Giovanni Maria Angioy, che seguì nei tormentati momenti della sua esperienza politica. Dopo la caduta dell'*Alternos*, nel 1798 lasciò la sua parrocchia e, a causa della repressione degli angioyani posta in quegli anni in atto con crescente intensità, fu costretto a espatriare clandestinamente dall'isola. Si rifugiò nella vicina Corsica, dove entrò nel giro degli amici della famiglia Bonaparte; Stabilitosi ad Ajaccio, divenne confessore di Letizia, madre di Napoleone, e cercò di organizzare i fuorusciti sardi nell'intento di rientrare in Sardegna con l'aiuto del Direttorio per instaurare nell'isola un governo repubblicano.

Rimase a Parigi fino al 1802, partecipando nel 1801 al concilio nazionale della Chiesa francese.

Subito dopo si recò a Bastia, dove si adoperò per organizzare una spedizione. Nel giugno 1802, messo insieme un piccolo corpo da sbarco, comandato da lui e dal giovane notaio Francesco Cilocco, raggiunse le coste della Sardegna sulle Bocche di Bonifacio prendendo terra in due diversi punti.

Sanna Corda ebbe facilmente ragione della guarnigione che difendeva la torre di Longosardo alzata su questa la bandiera della Rivoluzione, S.C. scrisse una serie di lettere alle autorità della Gallura invitandole a riconoscere il nuovo stato di cose. Ma nel giro di pochi giorni un attacco di forze sabaude si concluse con un breve scontro ai piedi della torre in cui S.C. trovò la morte (18 giugno). Quasi contemporaneamente falliva anche l'impresa del Cilocco, catturato e subito giustiziato a Sassari.

LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE NEGLI ULTIMI DUE SECOLI

La parte più consistente del patrimonio edilizio che costituisce il centro storico attuale è certamente quella realizzata nel XIX secolo ed il primo novecento.

Con la fine del sistema feudale, avvenuta col riscatto del feudo nel 1839 e la unità d'Italia del 1861, determinarono dei grandi cambiamenti. Le grandi famiglie consolidarono i loro patrimoni, le attività produttive di commercianti e di artigiani ebbero un notevole sviluppo e la popolazione crebbe considerevolmente, così come il patrimonio edilizio. A Torralba dove ebbe certamente grande impulso l'attività estrattiva della pietra vulcanica, appaiono (pochi) palazzi di tipo urbano; si passa infatti dagli ornamenti vernacolari e di gusto popolare agli elementi architettonici ufficiali; appaiono così cornicioni, lesene, finestre con mostre che conferiscono al paese un aspetto urbano a modifica all'originario aspetto da villaggio.

ANALISI COMPARATIVA FRA I CATASTALI DEL 1844 E DEL 1930

Dai dati sulla popolazione e dal confronto fra i due catastali a nostra disposizione, quello sabaudo del 1844 e quello dello Stato Italiano del 1930, possiamo verosimilmente ricostruire la storia urbanistica del piccolo centro in quell'epoca.

Il patrimonio edilizio nel censimento del 1848 era costituito da 303 case per 1184 abitanti e 306 famiglie (da Angius – Canalis), la popolazione tocca la sua punta massima nel 1951.

Nel frattempo l'area dell'insediamento è rimasta pressoché invariata, ciò sta a significare che i cambiamenti sono avvenuti con la sostituzione e l'ammodernamento del patrimonio edilizio esistente; pertanto gran parte degli edifici costruiti nei secoli precedenti furono demoliti, ad eccezione dei grandi palazzi, per lasciar posto ai nuovi.

Nella mappa catastale del 1930 abbiamo un quadro molto simile a quello attuale, infatti gli interventi di demolizione e ricostruzione di fine ottocento inizi novecento sono ormai finiti; ciò che rimane è un paese con un tessuto sempre uguale all'interno, la zona di via Carlo Felice è completata (la vera unica zona di espansione dal 1844 in poi). Rimangono tuttavia molto diffuse le case con orto, soprattutto nelle zone perimetrali al centro abitato, e sempre in queste aree è notevole il numero dei locali di supporto, stalle, magazzini, che solitamente sono distanti dall'abitazione dei proprietari.

L'immagine che registra la lettura delle carte catastali è quella di un paese nelle condizioni pressoché invariate negli ultimi due secoli, a parte l'incremento della popolazione.

3 – GENERALITA'

Il centro storico di Torralba ha rilevanza storico-architettonica ed è caratterizzato da beni paesaggistici e storici dalle peculiarità inconfondibili.

la perimetrazione della zona A coincide completamente con quella del centro matrice, oggetto di copianificazione assentita con D.D.G. n° 1289 del 19.11.2007.

Ciò in quanto con la variante n° 1 al P.U.C. adottata con delibera di C.C. n° 5 del 15.02.2013, si è modificato il precedente perimetro che presentava alcune differenze con il perimetro del centro matrice.

Il vigente P.P. della zona A è stato approvato con delibera di C.C. n° 31 in data 25.11.2005.

La verifica di conformità del vigente P.P. ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R. è stata approvata con D.D.G. n° 2505/DG del 29.10.2008.

Il centro storico conserva notevoli valenze paesaggistiche, storiche e culturali, che costituiscono un sistema relazionale che acquista una potenzialità socio-economica, in riferimento alla quale vanno definite le logiche di tutela, salvaguardia e valorizzazione dei beni culturali in un'ottica integrata e globale, che fa riferimento al Piano Paesaggistico Regionale e alla L.R. 20.09.2006, n° 14: "Norme in materia di beni culturali, istituti e luoghi della cultura".

Il C.S. risulta quasi privo di insediamenti di attività produttive e commerciali sicchè, al progressivo spopolamento, ha fatto seguito il parziale degrado e la manomissione del patrimonio edilizio, patrimonio costituito spesso da piccole strutture, realizzate dall'uomo nel corso dei secoli e che sono testimonianze della identità storico-culturale del paese.

Nel passato, alcuni interventi hanno provocato danni all'immagine edilizia ed urbanistica in nome di un progresso tecnologico estraneo e poco sensibile alla memoria storica.

Questi interventi, poco appropriati, sono stati conseguenza di uno spirito di emulazione di modelli avulsi dalla cultura locale e forniti dalla cultura "moderna". Inoltre, l'aspirazione, anche nelle trasformazioni edilizie, verso uno "status" sociale, convenzionalmente diffuso, hanno indotto il piccolo risparmiatore o l'emigrato di ritorno a realizzare interventi che hanno, spesso, alterato i caratteri tradizionali del C.S.

E' stato alterato non solo il modello strutturale dell'edificato storico ma, in alcuni casi, anche l'intervento pubblico ha cancellato modelli e tipologie dell'architettura e dell'urbanistica tradizionale, ricca di valori e qualità ambientali con demolizioni ed opere fuori scala.

Il nuovo P.P. è rivolto a conseguire la riappropriazione dei luoghi all'identità storico-culturale dei suoi abitanti (genius loci) in uno con il miglioramento della qualità abitativa in condizioni di efficienza nei servizi e nella fruibilità, oltre a puntare su un adeguamento degli standard abitativi, nel rispetto dei caratteri tradizionali.

Il P.P. consente un recupero non limitato al solo aspetto esteriore degli edifici, ma esteso al conferimento di funzioni economiche valide, così da renderlo un contesto vivo e dinamico, coagulo di interessi pubblici e privati, connesso soprattutto alle potenzialità del turismo culturale (reggia nuragica di S. Antine).

Il P.P. si propone di valorizzare non solo gli elementi di particolare rilievo (anche in quanto testimonianze del passato) ma anche di contrastare i fenomeni di omologazione dell'ambiente costruito.

Nell'ambito dello studio del nuovo P.P., si è ricercata:

- 1) la qualità progettuale degli interventi di recupero e l'assegnazione delle classi di trasformabilità alle singole unità edilizie;
- 2) la qualità sull'integrazione tra valenze sociali, funzionali, nell'ambito della funzione primaria del risiedere, ma anche la ricostruzione della trama economica e sociale che rivitalizzi l'economia di Torralba, nel quadro dell'area vasta del Meilogu e del Sassarese;

3) la qualità nel rapporto formale e fisico con i luoghi di appartenenza degli interventi, avendo speciale riguardo all'asse portante della strada reale (la vecchia Carlo Felice) che innerva l'intero paese;

4) la qualità nella interpretazione dei segni e della geografia urbana del C.S., nobilitato dall'uso sia dalla locale pietra vulcanica (M. Austu e M. Austidu) che della pietra calcarea dell'altopiano di Mura;

5) le valenze del museo archeologico e le relazioni dell'abitato con l'area vasta della valle dei nuraghi.

La sobrietà dell'edilizia - soprattutto privata - di questo centro storico è una componente essenziale del paesaggio urbano, ove si riconoscono i segni della identità della comunità locale.

Pertanto, è stata messa a punto una metodologia di analisi, rilievo e studio, sviluppando, in particolare, le seguenti azioni:

- definizione di elaborati cartografici atti a fornire una rappresentazione degli elementi che hanno contribuito a generare la forma del centro abitato;
- analisi e studi di dettaglio di tutto il tessuto edilizio e urbanistico;
- individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136, D. Leg. n° 42/2004);
- individuazione degli immobili e delle aree tipizzate (ex art. 143, D. Leg. n° 42/2004);
- individuazione dei contesti identitari (ex artt. 5 e 9 delle N.T.A. del P.P.R. 2006);
- individuazione delle componenti di paesaggio con valenza storico-culturale;
- catalogazione e definizione delle tecnologie edilizie riferite alla struttura fisica del patrimonio edilizio e urbanistico;
- formulazione di progetti e di procedure di intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali locali agli elementi di arredo urbano e agli spazi di relazione;
- indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute con classificazione di ciascun immobile e relativa classe di trasformabilità;
- predisposizione di tipologie d'intervento (abaco dei tipi edilizi e abaco degli elementi architettonici);
- implementazione di sistemi informativi dedicati alla cartografia del centro storico e alle attività di rivitalizzazione del patrimonio storico-culturale, con relativa restituzione cartografica dei dati trattati;
- abachi per le sistemazioni degli spazi pubblici.

Il P.P. del centro storico fa riferimento, inoltre, al ruolo "pedagogico" di alcuni restauri di edifici già aperti dell'A.C., che diventano esemplari e, quindi, palinsesti didattici per gli interventi.

Anche le opere comunali e tutti gli interventi a destinazione pubblica debbono rappresentare per i cittadini l'occasione per conoscere, verificare e confrontare i modi in cui realizzare un corretto intervento che risulti utile e significativo per l'intera comunità.

Tutti i rilievi architettonici, gli abachi e le ipotesi progettuali, costruiti per il P.P., formano i primi concreti materiali per un suo ruolo propositivo e di indirizzo.

Alla lettura dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia privata (anche minore) e alla normativa per l'innovazione, è stato dato un ruolo di rilievo, alla luce delle attuali tendenze.

A partire dagli anni '50 del novecento, il paese ha subito, oltre che la emigrazione verso altri comuni e soprattutto la città capoluogo, anche la emigrazione della popolazione dal C.S. alla periferia.

La necessità di uno spazio abitativo più ampio, di una maggiore dotazione di servizi, di un posto auto coperto, ecc., ha portato all'abbandono di numerosi edifici.

Per tener conto di queste necessità e per consentire – almeno – il mantenimento dell'attuale già basso numero dei residenti, si è elaborata anche una serie di norme che consentano di “adattare” e permettano, soprattutto, la realizzazione di opere interne adeguate agli attuali standard abitativi.

Il punto di partenza è stato la lettura dello stato di fatto attraverso i caratteri tipologici e morfologici del tessuto esistente, caratteri che sono, principalmente:

- la compattezza degli spazi e dei volumi;
- l'uniformità e la ripetitività dei materiali lapidei locali (calcareniti e vulcaniti) usati per gli stipiti, le architravi, gli archi, ecc. che assumono una dominante di rilievo;
- l'uniformità dei tetti a falde con coppi;
- la netta prevalenza dei pieni delle murature rispetto ai vuoti delle bucatore nei prospetti;
- la generale mancanza di gerarchie e di simmetrie nello sviluppo del tessuto residenziale, che segue ragioni storiche e si legge ancora nell'aggregato urbano, con i suoi nuclei originari.

Le innovazioni tecnologiche ci sono sempre state (introduzione dell'acqua corrente nelle case, realizzazione dei bagni, ecc.) e continuano, in altre forme, anche oggi, ma devono rispettare le peculiarità della edilizia locale.

Nelle N.T.A., redatte per questo piano particolareggiato, le varie regole tentano, pur nel mantenimento sostanziale dei caratteri tradizionali dell'edilizia minore, di far raggiungere gli obiettivi di:

- assicurare la possibilità di realizzare un alloggio confortevole, in linea con i tempi, con il riuso dell'edificato antico;
- migliorare le condizioni di abitabilità (in qualche caso si rende necessario un lieve innalzamento della linea di gronda);
- rafforzare i rapporti tra residenza e attività legate al lavoro artigianale e commerciale;
- riedificare i ruderi anche per ottimizzare l'utilizzo di aree già urbanizzate;
- recuperare e integrare i modi di utilizzo delle tecniche edili tradizionali con l'uso di materiali “autoctoni”;
- incentivare un modello di sviluppo urbanistico integrato con l'economia legata alle risorse locali che prevedono forme miste di attività economiche legate alla ripresa dei lavori tradizionali (per es. la lavorazione della pietra vulcanica locale), alla crescita di iniziative culturali (il Museo Archeologico della Valle dei Nuraghi e del Logudoro Meilogu), a forme di turismo atte alla fruizione di beni culturali quali il complesso nuragico di S. Antine, l'ambiente naturale del territorio aperto in sinergia con i comuni limitrofi, con l'ospitalità diffusa e i “bed and breakfast”;
- 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 la valorizzazione dei margini, che si identificano con muri a secco e percorsi (cammini verso la campagna: via Fontana, via Musio – Moro, ecc.);
- promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare il necessario mix di funzioni residenziali e non residenziali;
- eliminare alcuni elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi;
- unificare e coordinare gli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico del C.S.;
- riconoscere alla Carlo Felice il ruolo di via maestra (e "reale") che ha sempre avuto sia per Torralba che per tutta la Sardegna.

La presenza in alcune unità urbanistiche di margine quali:

- AF e AN tra via Delogu e via Chiesa;
- V tra via Roma e via IV Novembre;
- B tra via Carlo Felice ovest e via Musio;
- AQ tra via Fiori e via Montiju Mannu

di zone edificate ha portato alla necessità, per dare risposte ai criteri di contenimento del consumo di territorio, di prevedere alcune nuove costruzioni.

Si tratta di utilizzare meglio un patrimonio di aree già urbanizzate e ove la possibilità di edificare non produrrebbe alcun detrattore visivo, ma anzi potrebbe consentire il recupero di zone (o ruderi) che, essendo – quasi tutte – abbandonate sono fonte solo di problemi.

Il P.P., come si evince dalla sua impostazione progettuale, non mira ad aumenti volumetrici (che, peraltro, non sarebbe realistico attendersi che venissero realizzati) bensì al recupero degli immobili esistenti.

Le volumetrie esistenti oggi sono in buona parte costituite da "edifici specialistici":

- magazzini,
- cantine di vino,
- autorimesse,
- locali a supporto delle piccole attività agricole,

alcuni di questi edifici sono vecchie abitazioni di dimensioni piccolissime (una stanza), costruite con materiale calcareo locale.

Per tali edifici, come si evince dalla consultazione delle schede, si prevede, in genere, solo il mantenimento con consolidamento, restauro e manutenzione straordinaria.

Per i ruderi è stata eseguita un'accurata analisi per valutare la possibilità in primis di un uso "pubblico" delle aree di sedime.

La presenza di ampi spazi stradali e la elevata dotazione di standard fa ritenere sia più congruo prevedere un organico recupero delle vecchie costruzioni più o meno degradate:

- ultimo immobile di via Fontana (comparto AO, U.M.I. n° 18);
- via A. Fiori (ex n° 63), comparto AQ, U.M.I. n° 7, già edificata;
- via Delogu 27-29, comparto AN, U.M.I. n° 4;
- vicolo Giudra, comparto P, U.M.I. n° 1.

Fase della conoscenza

La preliminare fase della conoscenza contiene la rappresentazione cartografica descrittiva del contesto territoriale in cui si localizza l'abitato (studio dell'area vasta del Meilogu).

E' stato portato avanti uno studio dettagliato del sistema urbano all'interno del quale si articola il centro di prima e antica formazione e l'evoluzione dell'abitato con elaborazioni e analisi cartografiche.

L'indagine (unità edilizia per unità edilizia) ha condotta all'assegnazione delle classi di trasformabilità delle singole unità edilizie.

L'analisi delle tipologie edilizie è supportata da alcuni elaborati grafici.

Il centro matrice, per la presenza di alcuni edifici pubblici e privati di valore ambientale e storico, esige il completamento della riqualificazione già, in parte, attuata.

Si tratta di salvaguardare un sistema fisico complesso che deve continuare ad essere abitato per poter esistere ancora.

Le norme del P.P. garantiranno:

- una "regola" sulla trasformabilità (o non trasformabilità) edilizia per ogni singola unità immobiliare;
- un'attenta considerazione (ed il relativo miglioramento) degli standard abitativi al fine di "recuperare" peso abitativo per la primaria funzione residenziale stabile, unico elemento in grado di assicurare un corretto e indispensabile uso del patrimonio edilizio nel pieno rispetto delle tipologie stratificatesi nel tempo e far diventare nuovamente attrattivo il risiedere nel centro, evitando ulteriore consumo di territorio;
- una serie di abachi che consentano, nel rispetto della tipo-morfologia di ciascun edificio, un nuovo e adeguato confort abitativo tale da far diventare "competitivo" e sempre più "attraente" il vivere nel centro di antica e prima formazione, vincendo il confronto con le abitazioni "nuove";
- una serie di norme sulle "superfici architettoniche" delle case;
- una serie di norme circa la corretta realizzazione di impianti di climatizzazione, antenne paraboliche, ecc.

La pianificazione del sistema insediativo principale, con i suoi valori paesaggistici e identitari, precede e condiziona eventuali modifiche al sistema delle reti stradali, per le quali non vi è alcuna particolare previsione, intendendosi conservare il tessuto urbanistico consolidato.

La conservazione attiva, la memoria collettiva e di testimonianza culturale degli elementi che costituiscono il paesaggio urbano troverà nel P.P. le azioni necessarie per il loro sviluppo.

Il P.P. cerca di chiarire (anche scheda per scheda) le motivazioni e i criteri che hanno condotto alla scelta degli interventi ammissibili.

In particolare, i (pochi) incrementi volumetrici sono finalizzati esclusivamente all'adeguamento igienico-sanitario e al raggiungimento, nei diversi livelli, dell'altezza utile minima di legge per ottenere l'agibilità, nonché alla riedificazione su vuoti urbani o ruderi.

Per tutti gli edifici che conservano tracce dell'assetto originario, gli interventi dovranno salvaguardare la stratificazione storica e prevederne il restauro.

4 - SINTESI DELLA METODOLOGIA DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato della Zona A di Torralba analizza i contenuti relativi alla geografia dei luoghi e al sistema urbano e soprattutto all'edificato "storico".

Il Piano si estende a tutto il Centro di Antica e Prima Formazione il cui perimetro è anche quello del PUC (variante n° 1 definitivamente approvata nel 2014).

Sono stati predisposti studi, indirizzi di progetto e norme per la disciplina degli interventi negli spazi collettivi, nelle aree verdi, nelle strade e nelle piazze, necessari a contestualizzare gli interventi all'interno del centro storico e a garantire il rispetto delle NTA del PPR, nonché la salvaguardia dei caratteri originari del tessuto insediativo; il P.P. inoltre contiene analisi che rappresentano ambiti o scenari progettuali all'interno dei quali si articola il centro storico.

Il P.P. ha cercato, immobile per immobile, di indagare sulla formazione e sull'evoluzione tipologica dell'edificato: tali analisi sono fondamentali per la definizione degli interventi ammissibili in coerenza con i caratteri del tessuto storico; anche l'individuazione degli isolati e delle unità urbanistiche è supportata da studi e/o analisi che specificano i criteri e il metodo utilizzato.

Il Piano contiene tutti gli studi e le analisi che rappresentano ambiti o scenari progettuali all'interno dei quali si articola il centro storico, consentendo di individuarne i punti di forza (la Carlo Felice), i caratteri significativi, le peculiarità, sulle quali si intende operare al fine di valorizzarlo e salvaguardarlo.

Rilievo unità minima di intervento (unità edilizia = U.M.I.)

Gli elaborati di rilievo e la descrizione delle modalità insediative in relazione al tessuto edilizio ed urbanistico consentono la classificazione degli edifici in relazione alla conservazione dei loro caratteri storici. Tale classificazione risulta necessaria per poter definire gli interventi sui singoli edifici in coerenza con le NTA del PPR: in particolare, sono riscontrabili i principi di base per l'identificazione degli edifici di valore storico (soprattutto per gli edifici di fine '800) e delle relative azioni compatibili, nonché i criteri per il riconoscimento degli edifici da riqualificare, di quelli alterati e delle relative azioni compatibili, a seguito della redazione dell'abaco delle tipologie edilizie.

Rilievi unità urbanistiche

La formazione degli isolati è stato oggetto di particolare lettura con sviluppo di specifico elaborato.

Abachi dei caratteri costruttivi (abachi degli elementi architettonici)

Gli abachi costituiscono un repertorio di balconi, finestre, porte e portali presenti nel centro storico, integrato con i tipi edilizi e la rappresentazione grafica e planimetrica.

Nell'abaco dei caratteri architettonici sono specificate dimensioni, rapporti di proporzionalità, materiali e caratteri costruttivi, al fine di costituire un riferimento certo per gli interventi previsti nelle schede edilizie e per il rispetto delle relative prescrizioni.

Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche (e gli elaborati connessi) specificano quale relazione sussista tra le

caratteristiche storico-architettoniche e lo stato di conservazione dell'edificio, da una parte, e gli interventi ammissibili dall'altra parte: è ciò per spiegazione come siano state scelte le modalità di intervento ammesse dal P.P. alle unità edilizie.

Nelle norme si cerca di esplicitare, per un uso corretto di tutte le disposizioni del P.P., la correlazione tra tutti gli elaborati di progetto, gli abachi e le schede delle U.M.I..

In particolare, si evidenzia la presenza di:

- normative sul trattamento delle superfici architettoniche;
- normative sui materiali lapidei;
- normative sulle aperture (rispetto rapporto vuoti-pieni);
- normative sui materiali per gli infissi;
- normative sugli impianti tecnologici;
- normative sugli spazi pubblici (con adeguati abachi).

In particolare, è stata predisposta una esaustiva disciplina per gli impianti tecnologici con le prescrizioni relative agli impianti tecnologici pubblici sottotraccia (illuminazione, telefonici, TV, gas, ecc.), all'unificazione e al riordino degli impianti tecnologici privati sulle facciate, al posizionamento dei contatori, alla possibilità di posizionamento e mitigazione di impianti puntuali, quali impianti di condizionamento d'aria, antenne paraboliche televisive, corpi illuminanti, prese d'aria per camini e caldaie, pannelli solari e impianti fotovoltaici.

Categorie d'intervento

La classificazione degli interventi rispetta il D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e le vigenti leggi regionali, nonché fa riferimento anche alle pubblicazioni relative ai progetti LABnet e LABnet PLUS.

Per gli edifici storici sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo senza aumento di volume.

Per le ristrutturazioni si è indicato il divieto di procedere a demolizioni totali, in ottemperanza ai suggerimenti del Servizio Tutela Paesaggistica.

Coordinamento e sinergie

In attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto dal Comune con la R.A.S., si sono concretizzate modalità di affiancamento e di supporto da parte dell'A.C. e del tecnico esterno incaricato con la struttura tecnica regionale (Laboratori di progettazione per la redazione dei P.P. dei centri di antica e prima formazione) ed, in particolare, con il Laboratorio (LAB NET PLUS) per il centro storico dell'Unione dei Comuni del Meilogu con sede a Cheremule, operativo fino al giugno 2014.

5 – LA RIQUALIFICAZIONE E I “PERCORSI DI PIETRA”

Le opere di riqualificazione rappresentano, per i cittadini, l'occasione per conoscere, verificare e confrontare i modi con cui realizzare un corretto intervento.

Nel nostro caso, si possono individuare, tra opere realizzate e opere in fase di realizzazione, numerosi esempi, tra cui:

- il recupero della ex caciara di via Marconi quale centro per anziani;
- il consolidamento e restauro di numerose abitazioni da adibire ad alloggi per studenti del Centro mediterraneo di studi archeologici (avente base nell'ex scuola media di via G. Deledda e con alloggi in via Cavour), iniziativa poi entrata in fase di stallo;
- il recupero dell'edificio che ospita il Museo Archeologico della Valle dei Nuraghi ed il suo ampliamento;
- il recupero di spazi aperti, quali:
 - a) piazza S. Maria (Piazza Chiesa),
 - b) piazza Sas Molas, lungo la via Carlo Felice, al centro fisico del paese,
 - c) piazza Monsignor Pola (ottenuta negli anni '60 con l'abbattimento di alcune vecchie costruzioni) per la edificazione del municipio,
 - d) via Roma, via Cavour, via Marconi, via V. Emanuele, via Sorres, via Chiesa, ecc.,
 - e) le aree esterne alla fontana e al lavatoio.

In questo P.P. sono stabiliti obiettivi in termini di:

- recupero del degrado fisico del patrimonio edilizio esistente,
- qualità ambientale,
- qualità sociale,
- qualità architettonica,
- eventuali esigenze di servizi pubblici aggiuntivi,
- elevazione degli standard di qualità del tessuto urbano interessato.

Anche a Torralba, la riqualificazione del centro storico risponde all'obiettivo di ridare identità e senso di appartenenza ad una parte e ad un luogo circoscritto, tramite interventi e azioni puntuali da ricondurre ad un quadro d'insieme.

In ogni caso, il P.P. deve svolgere una funzione di trascinamento per una numerosa serie di iniziative, ricomposte a sistema, attraverso un "disegno a scala urbana".

In particolare, il presente piano è occasione per:

- ripensare alla parte più importante del paese in termini nuovi e con la tensione ideale verso uno sviluppo indirizzato al miglioramento della qualità della vita e al ritrovato orgoglio di abitare nella parte più bella di Torralba;
- mettere a sistema le politiche di settore (turistiche, di beni culturali, di valorizzazione in senso lato di tutto il quadro urbano, sia per ciò che riguarda l'edilizia pubblica e privata che per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

I “percorsi di pietra” all’interno del centro storico devono integrarsi con le tracce delle antiche strade (ancora integre) che portano fuori paese e verso le 2 colline verdi che cingono l’abitato (M. Austu e Oes da una parte e l’altopiano di Mura dall’altra).

I percorsi di pietra sono caratterizzati dalle pavimentazioni che ripetono l’uso della pietra effusiva vulcanica locale, che fanno accedere ai palatti e ai centri culturali di qualità, contribuendo a fare in questo centro storico una serie di scoperte.

La forte presenza del Museo, alcuni portali (es. quello della casa parrocchiale), la suggestione dell’ottocentesco rettilineo della Carlo Felice dovranno permettere la ricostruzione di quella particolare atmosfera locale con una particolare sensibilità dell’anima del paese, tra nostalgia e ricordo del passato e contemporaneità.

Un’anima nascosta ma che diventa presente e viene vissuta “in punta di piedi” lungo alcuni percorsi pedonali che raggiungono episodi diversi, omogenei anche se non uniformi (la fontana, la chiesa di S. Pietro, il museo, la chiesa S. Croce posti ai 4 punti cardinali del centro matrice).

La “forza urbanistica” della via Carlo Felice è evidente in tutte le carte e nella realtà del centro storico.

Il nastro (di asfalto) sale da Bonnanaro e taglia il paese dividendo il lato nord (con la chiesa di S. Croce) dal lato sud.

Una politica di valorizzazione complessiva regionale ad ampio respiro sulla “strada centrale”, che da Portotorres giungeva (e giunge) a Cagliari, potrebbe consentire anche il recupero dell’edificato che vi si affaccia e che, in parte, è diventato anonimo.

6 – INTEGRAZIONE TRA P.P. E P.P.R.

Benché il Piano Paesaggistico Regionale comprenda un attento riconoscimento delle principali risorse storico culturali, è al livello della pianificazione comunale che è prevista la ricognizione locale di queste risorse e l'individuazione dello specifico progetto di tutela. Il P.P.R. orienta la regolamentazione comunale nel senso di un prevalente contenuto conservativo ed, in ogni caso, impone di argomentare le modificazioni sulla base di rigorosi criteri di compatibilità.

Inoltre, il P.P.R. riconosce le matrici urbane degli insediamenti storici, con una nozione ampia e comprensiva della dimensione storico culturale che include, a pieno titolo, anche il moderno ed il contemporaneo di qualità.

Tra le grandi classi di insediamenti storici rilevati a livello regionale, è stata riconosciuta l'importanza della trama dei centri rurali, ai quali appartiene Torralba.

Il P.P.R. prevede che i Comuni, nell'adeguamento e nella nuova formazione degli strumenti urbanistici, si conformino ai seguenti indirizzi:

- a. conservazione della stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- b. conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- c. riconoscimento e valorizzazione dei margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- d. esigenza di evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- e. intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare il necessario mix di funzioni residenziali e produttive;
- f. riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- g. individuazione delle misure per riqualificare i tessuti di antica formazione anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto urbano;
- h. predisposizione dell'analisi dei seguenti fattori:
 - quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture,
 - funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali e nell'area vasta,
 - margini,
 - assi e poli urbani,
 - caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie,
 - presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale,
 - presenza di verde, slarghi e piazze,
 - caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano,
 - stato di conservazione del patrimonio storico,
 - criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

Nella relazione del PPR si evidenzia che quasi nessun aspetto del paesaggio regionale è rimasto esente dalla “perdita di qualità”: non i centri storici e le aree urbane che non hanno ordinato le loro crescite; non l’insediamento rurale antico o recente, non gli ambiti costieri né le forme più suggestive del paesaggio naturale.

7 - SALVAGUARDIA DELL'IDENTITÀ DEL C.S. DI TORRALBA

I processi di banalizzazione del C.S. di Torralba riguardano, in genere:

- i pochi interventi di sostituzione edilizia parziali o totali della originaria cellula abitativa;
- gli interventi di sopraelevazione con linguaggio architettonico diverso dalle linee dell'edificio preesistente (es. casa Dalerci – Tigli in piazza Serra, comparto T, U.M.I. n° 1);
- la mancata gestione degli elementi di arredo urbano, con un “progetto” coordinato (es. piazza Moro);
- gli interventi di sostituzione di singoli elementi (come, ad esempio, gli infissi);
- la modifica (in genere allargamento delle aperture) del rapporto tra pieni e vuoti;
- la demolizione, spesso assolutamente ingiustificata, di partiti costruttivi significativi della memoria storica (archi e volte soprattutto);
- l'assenza di un disegno complessivo per ciò che concerne gli elementi della comunicazione (segnaletica, affissioni, insegne, ecc.);
- la frammentazione degli elementi di complemento presenti negli spazi di relazione;
- la distruzione di elementi identitari di valore;
- la mancanza di conoscenze di tecniche d'intervento adeguate per la manutenzione delle facciate, nel rispetto dei “modi” tradizionali e dell'uso dei materiali.

Si noti che non sono solo gli edifici, ma l'insieme dei vuoti (piazze, strade e vicoli) a rappresentare il valore architettonico del centro storico attuale, valore – comunque – elevato e oggi meglio valutabile per effetto del riconoscimento degli insediamenti storici come componenti del paesaggio sardo di assoluto valore identitario e paesaggistico.

Crisi di paesaggio / crisi di modernità

Nella relazione del PPR si afferma che:

“Lo stato di crisi che il paesaggio contemporaneo ci rimanda è, pertanto, ancora segno di crisi di modernità se, con questa terminologia, intendiamo prendere atto della crisi che investe l'identità delle comunità regionali, la capacità di formulare prospettive in grado di interagire con i processi di sviluppo economico e di elaborazione culturale.

Sotto questo profilo, mettere al centro dell'attenzione la lettura critica del paesaggio significa fornire le coordinate culturali e politiche per prendere posizione nei confronti della multiforme realtà regionale, premessa indispensabile per superare quella “passività generalizzata” che ha consentito il decadimento di tutte le forme di antropizzazione”.

Una riorganizzazione sostanziale degli assetti urbani complessivi deve essere fondata su

un'idea contemporanea della urbanità, come rete di relazioni e di opportunità in stretto e capillare rapporto con la trama dei centri interni.

I centri rurali, come Torralba, sono investiti da “potenti processi di marginalizzazione e spopolamento”.

Luogo – non luogo (dalla relazione del PPR)

La Sardegna, oggi, la si legge anche in alcuni paesaggi interpretati dai non luoghi, diventati invece luoghi del sociale che i giovani frequentano solo per incontrarsi e relazionarsi. In questi casi il non luogo perde il significato dato dall'antropologo francese Marc Augè quale spazio non identitario, in cui non è possibile alcuna relazione e riferimento storico (un luogo che potrebbe essere ovunque poiché assolutamente slegato dal genius loci del territorio che lo circonda). Tra questi “luoghi” troviamo i grandi centri commerciali e i cinema multisala.

Interessante è invece la lettura del fenomeno inverso: alcuni “luoghi” sono diventati “non luoghi”. Ai processi di “globalizzazione economica” è seguito il processo di “deteritorializzazione umana”. Alcune parti dei paesaggi urbani sono diventate agglomerati sconosciuti, senza più quel tessuto sociale che creava rapporto fiduciario fra gli abitanti ed il territorio. Le zone di espansione di tutti i centri abitati appaiono equivalenti negli stili (vista la scarsa qualità architettonica sarebbe meglio dire “non stile”). Appaiono luoghi tra loro perfettamente intercambiabili, dove si indebolisce il concetto di stabilità, il legame con le tradizioni, la relazione tra città e cittadini. Il brutto e l'anonimo sono i comuni denominatori di tutte le espansioni urbane degli ultimi 30 anni. Niente è stato risparmiato anche ai centri storici della Sardegna che, inseriti nel processo di rinnovamento, hanno perso il loro carattere e sono stati “arricchiti” da brutte architetture disegnate da cattivi interpreti di imprecisabili stili o da imbarazzanti arredi urbani.

L'obiettivo del P.P. è quello di attivare una progettazione “ambientale” condivisa dalla popolazione che, nel centro storico, riconosce il valore della propria identità.

I “contenitori” più grandi avranno funzioni primarie culturali e saranno connessi con la rete del sistema museale regionale, così come definite dalla delibera di G.R. n° 36 del 26.7.2005 e già presenti con il Museo Archeologico della Valle dei Nuraghi.

Orientamenti del P.P.R.

Alla luce del P.P.R., il piano particolareggiato:

“ha il fine di preservare e conservare l'identità degli insediamenti storici che costituiscono un patrimonio importante per le culture locali.

Spesso, quando si parla di centri storici come per associazione di idee, soprattutto per i piccoli centri, si parla di abbandono causato da condizioni di vita inadeguate se comparate con quelle possibili altrove. L'abitato storico deve essere inteso come risorsa che l'intera collettività deve impegnarsi a mantenere.

La costosa attività di recupero dei centri storici può dare ritorni economici se si affiancano iniziative organizzate. Per continuare a essere risorsa, il centro storico deve essere mantenuto e valorizzato. Servono, quindi, politiche e strumenti come, ad esempio, i piani particolareggiati che dettino regole per la gestione e valorizzazione degli abitati storici che ne blocchino l'abbandono ed il degrado”.

8 – INDIRIZZI E LINEE GUIDA DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato si è conformato ai seguenti indirizzi specifici:

- orientamento prioritario su obiettivi di elevata qualità urbanistica – architettonica;
- criterio conservativo nei confronti della preesistente organizzazione spaziale consolidata;
- criterio del recupero di tutti gli elementi del sistema insediativo, applicato alle preesistenze e a tutti i manufatti architettonici, antichi e moderni, costituenti testimonianza significativa della storia costruttiva locale;
- individuazione dei caratteri connotativi della identità del centro storico;
- facilitazione per il riuso e la riqualificazione dell'insediamento esistente;
- attenzione per il recupero delle tecniche costruttive tradizionali e l'uso della pietra locale, per il mantenimento delle morfologie e degli elementi costruttivi tipici;
- attenzione per favorire l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura, di risparmio energetico e di confort abitativo;
- disciplina dell'arredo urbano con definizione dei caratteri identitari del contesto;
- attenzione per il decoro architettonico con controlli sul rispetto delle prescrizioni delle N.T.A. del P.P. e norme sul trattamento delle superfici esterne;
- integrazione tra norme del P.U.C. (N.T.A. e Regolamento Edilizio) e norme del P.P.;
- rispetto degli indirizzi del P.P.R. con individuazione di tutti i beni paesaggistici e dei beni identitari;
- sviluppo della qualità morfologica con la definizione di appropriate modalità di intervento commisurate ai caratteri dell'edificato storico presente;
- sviluppo della qualità ecosistemica con un nuovo e realistico approccio bioclimatico ed ecologico, in linea con le politiche regionali e nazionali della casa e con gli incentivi anche fiscali vigenti, nonché sulle recenti normative sul risparmio energetico;
- sviluppo della qualità fruitiva con definizione dei requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità del patrimonio edilizio esistente;
- rispetto delle finalità della L.R. n° 14/2006 in materia di beni culturali, con la quale la R.A.S. persegue la tutela, la valorizzazione e la fruizione del patrimonio culturale materiale e immateriale della Sardegna.

8.1 - FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL C.S.

Il centro storico deve rinascere grazie ad una pluralità di strumenti e diventare oggetto di sovrapposizioni e interconnessioni tra fonti di finanziamento diverse e procedure operative, nel rispetto dell'obiettivo di un recupero globale delle valenze architettoniche e urbanistiche presenti.

Il C.S. non ha bisogno solo di opere di recupero urbano e di miglioramento delle infrastrutture e delle reti tecnologiche, ma anche della ricostruzione di una trama economica e sociale che ne rivitalizzi l'economia, riportando in vita le botteghe artigiane, difendendo le piccole attività commerciali, creando, per quanto possibile, un reticolo di piccole strutture turistiche (albergo diffuso, bed and breakfast, ecc.).

Nei programmi "europei", ogni progetto di riqualificazione si suddivide in quattro tipologie di azioni:

- a) creazione di nuove attività economiche (soprattutto artigianali),
- b) formazione e occupazione,
- c) servizi sociali,
- d) interventi infrastrutturali.

Ad esempio, in locali non utilizzati (da acquisire) potrebbero trovare sede, in comodato gratuito, nuove iniziative artigianali, per farle decollare senza troppi oneri iniziali.

Mantenere in vita il centro del paese, significa sviluppare anche le capacità endogene e arrestare i processi di degrado sociale, non solo intervenendo sulle strutture ma anche a favore dei residenti.

Si possono (e devono) prevedere:

- incentivazioni per attività residenziali paracicettive, con il cosiddetto "albergo diffuso o orizzontale" (anche con contributi de minimis);
- contributi alle famiglie per riattare le proprie case in cambio dell'impegno ad aprire le abitazioni ai turisti (albergo residenziale, bed and breakfast, case a rotazione, albergo diffuso, ecc.), connessi ai beni archeologici di assoluta rilevanza regionale;
- spazi per attività artigianali in campo artistico, incentrate sull'utilizzo della pietra effusiva (pomice) proveniente dalla cava di Monte Austidu;
- spazi per la ristorazione e la degustazione;
- sostegni alle fasce più deboli della popolazione con:
 - corsi di formazione professionale, in particolare quelli per pavimentatori (con l'utilizzo dei materiali lapidei locali),
 - centro sociale per anziani,
 - centro di aggregazione per giovani, ludoteca, ecc.,
 - istituzione di scuole per giovani artigiani (muratori capaci di mantenere il patrimonio edilizio esistente),
- incentivazione del processo di recupero abitativo con la creazione di un laboratorio edile per attività di assistenza e formazione delle maestranze, capaci di operare nel difficile terreno del restauro, sia per le opere murarie e affini relative al patrimonio edilizio costruito, sia per il rinnovo delle pavimentazioni stradali, in alcuni spazi ancora da riqualificare (via Montiju Mannu, via

Funtana, ecc.);

- rimodulazione dei pesi economici relativi al contributo relativo agli oneri di cui alla legge n° 10/77 (legge Bucalossi), con aumento della "forbice" esistente tra la zona A e le altre zone del P.U.C. (B e C);

- diminuzione delle imposte sulla casa nella zona A rispetto a tutte le altre zone edificate ed edificabili del paese.

Il P.P. tiene conto delle azioni sopra esposte e, con la sua normativa, ne facilita gli interventi.

8.2 – OBIETTIVI DI QUALITÀ

Compatibilmente con le caratteristiche delle aree o degli immobili da recuperare, devono essere sviluppati obiettivi generali di qualità:

- **qualità morfologica**, nel quale sono previsti, prevalentemente, obiettivi di qualità rapportati alla scala urbana ed edilizia, come la definizione di appropriate modalità di intervento commisurate ai caratteri del contesto (conservazione e valorizzazione di un'area storica), la qualificazione dello spazio e dell'arredo urbano;
- **qualità ecosistemica**, obiettivo nel quale si sostanzia l'approccio rivolto a perseguire un miglioramento delle condizioni di benessere dell'abitare nel centro storico e, in particolare, all'interno degli edifici, nel rispetto degli ecosistemi preesistenti nell'ambiente e assicurando un risparmio nell'utilizzo delle risorse naturali disponibili (bioedilizia, pannelli solari, ecc.);
- **qualità fruitiva**, prevalentemente rapportato al perseguimento di obiettivi di qualità alla scala dell'alloggio, come in particolare la definizione di soluzioni tipologiche e distributive innovative e di accorgimenti tecnici atti a garantire e ampliare, rispetto alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, i requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità e lo studio di soluzioni insediative rispondenti ai nuovi modi di vita e uso dell'alloggio e alle specifiche esigenze delle utenze sociali deboli;
- **sistema qualità**, mirato da un lato al controllo della qualità globale nel settore delle costruzioni, dall'altro a rendere compatibile l'innalzamento di qualità del prodotto con il contenimento dei costi, argomento assai interessante per i privati che devono operare.

La qualificazione degli spazi esterni alle residenze deve essere vista come opportunità per ricostituire una nuova identità urbana, in termini funzionali, relazionali e percettivi.

Di conseguenza, deve essere rivolta grande attenzione a un ridisegno complessivo degli spazi aperti – pavimentazioni, verde, arredo urbano – che sia in grado sia di valorizzare i caratteri degli edifici, le visuali prospettiche e i pochi elementi di pregio presenti, sia di esaltare le possibilità di relazione tra gli abitanti. A questo scopo, la rivitalizzazione degli spazi aperti comporta l'inserimento di strutture per l'incontro e la socializzazione, di percorsi pedonali anche protetti dedicati a bambini e anziani, finalizzati nel loro complesso a ricostituire una rete di connessioni interne.

La necessità di attivare nuove relazioni comporterebbe sostanziali modifiche di carattere distributivo e funzionale (con cambi di destinazione d'uso) dei piani terra dei fabbricati.

L'inserimento di nuove attività di carattere extraresidenziale – come spazi polifunzionali, laboratori artigianali, locali per il commercio, spazi per la formazione e per l'assistenza agli anziani

– rappresenta la soluzione più utilizzata sia per attribuire una nuova centralità ad un'area storica soggetta all'abbandono.

L'eliminazione delle barriere architettoniche

Grande attenzione è stata posta allo studio del superamento di ogni barriera architettonica lungo i percorsi comuni esterni ai fabbricati, per l'accesso agli alloggi.

La conformazione del C.S. di Torralba è caratterizzata da alcune vie, prive di marciapiedi ove il traffico pedonale avviene con le persone che camminano a rischio di investimento stradale. Si prevede, nel quadro delle previste nuove pavimentazioni, una sistemazione differenziata tra aree promiscue (veicoli e pedoni) e aree solo pedonali.

Le utenze sociali deboli

Le problematiche degli anziani, che costituiscono gran parte della popolazione del C.S., devono far prevedere la proposizione di soluzioni volte sia a innalzare lo standard qualitativo delle abitazioni – ad esempio con l'introduzione di dispositivi destinati a facilitare la fruibilità e la sicurezza nell'uso dei componenti edilizi e degli impianti, compresa l'eventuale integrazione di sistemi di teleassistenza e di telesorveglianza – sia a integrare l'alloggio con tutta una serie di servizi di supporto esterni, di carattere sociale e assistenziale, rapportati ai diversi livelli di autosufficienza.

In generale, è interessante cogliere l'emergere di un sempre più diffuso approccio al problema dell'abitare degli anziani che, se da una parte punta a individuare soluzioni abitative specializzate, dall'altra mira a evitare qualsiasi possibile forma di isolamento, mediante un'integrazione degli alloggi nel contesto, volta a favorire una migliore vivibilità e a consentire una socializzazione con utenze diverse (ad esempio con i fruitori del bed and breakfast, "alberghi residenziali").

9 – SINTESI DEI DATI SUL “DEGRADO SOCIO-DEMOGRAFICO” DI TORRALBA

Vecchi e giovani

Il dato di Torralba (24,4%) dimostra una percentuale di popolazione anziana superiore alla media provinciale.

Se si considera l'indice di vecchiaia (rapporto tra popolazione anziana e giovane), risulta che, di fronte ad una media pari al 175,20% circa, il comune di Torralba ha una quota percentuale di popolazione anziana del 231,7% (valore tra i più alti dell'intera provincia).

Torralba ha solo il 10,5% di popolazione minorile (0-14 anni) nel 2014, contro il 13,5% nel 2002, a dimostrazione del peggioramento della situazione e contro il 12,11% della media provinciale.

Popolazione

I movimenti demografici dal 2002 al 2014, evidenziano:

N° nati	87
N° morti	167
Saldo naturale passivo	- 80

In definitiva, la popolazione è calata di 32 unità negli ultimi 12 anni, con una media dell'1% annuo circa.

I 1022 abitanti del 2001 contro i 1121 del 1991 ed i 982 attuali testimoniano un trend negativo che continua ad impoverire il paese, seppur con tassi meno disastrosi di quelli degli altri paesi del Meilogu, come si evince dalle successive tabelle.

10 - DATI SULLA STRUTTURA DEMOGRAFICA**TAB. N° 1 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO SUB-REGIONE MEILOGU**

Comune	Anno 1951	Anno 1961	Anno 1971	Anno 1991	Anno 2001	Anno 2011
Banari	1393	1198	866	756	678	613
Bessude	723	704	546	509	501	429
Bonnanaro	1889	1821	1496	1198	1127	1023
Bonorva	7400	6669	5468	4632	4095	3676
Borutta	587	563	516	377	318	285
Cheremule	833	752	598	558	526	456
Cossoine	1762	1593	1232	1077	981	902
Giave	1557	1397	1047	758	692	587
Mara	1358	1346	1068	927	808	685
Padria	2006	1837	1304	918	836	698
Pozzomaggiore	4962	4495	3744	3266	2984	2722
Semestene	766	671	429	296	227	173
Siligo	1852	1606	1351	1142	1010	916
Thiesi	3566	3498	3325	3344	3159	3018
Torralba	1602	1395	1173	1121	1024	998
TOTALI	32256	29545	24163	20879	18966	17181

Dalla precedente tabella si evince come a Torralba, dal '51 (ab. 1602) al 2014 (ab. 982), vi sia stato un fortissimo spopolamento, a dimostrazione della forte crisi economica e sociale della zona.

I 982 abitanti attuali mostrano che il trend negativo non è terminato.

Nel Meilogu non c'è un solo centro urbano che cresce e il decremento appare elevatissimo solo con poche eccezioni, i movimenti della popolazione di Torralba sono in linea con quelli della sub-regione.

TAB. N° 2 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO SUB-REGIONE MEILOGU (secondo PUP/PTP)

Comune	Anno 2001	Dati anagrafici 2005	Proiezione PUP 2005	Differenze rispetto previsioni
Banari	678	646	634	+ 12
Bessude	501	474	477	- 3
Bonnanaro	1127	1090	1183	- 93
Bonorva	4095	3925	3702	+ 223
Borutta	318	310	284	+26
Cheremule	526	481	448	+ 33
Cossoine	981	945	893	+ 52
Giave	692	628	706	- 78
Mara	808	735	802	- 67
Padria	836	765	845	- 80
Pozzomaggiore	2984	2856	3025	- 169
Semestene	227	195	220	- 25
Siligo	1010	981	1050	- 69
Thiesi	3159	3063	3259	- 196
Torralba	1024	1011	942	+ 69
TOTALI	18966	18105	18470	- 365

Il confronto, tra i dati previsti dal Piano Urbanistico Provinciale per il 2005 con i dati reali ormai contabilizzati, mostra una popolazione complessiva effettiva di 18.105 abitanti per tutto il Meilogu, inferiore di 365 unità a quella prevista in 18.470.

I dati reali del 2005, rispetto a quelli del censimento 2001, mostrano ancora una volta un decremento medio del 4,54% in 4 anni, pari ad oltre l'1,1% annuo.

I decrementi percentuali più alti sono, nell'ordine:

TAB. N° 3 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO SUB-REGIONE MEILOGU

Comune	Anno 2001	Anno 2011	Decremento medio ultimo decennio %
Banari	678	613	9,04
Bessude	501	429	8,56
Bonnanaro	1127	1023	9,08
Bonorva	4095	3676	8,98
Borutta	318	285	8,96
Cheremule	526	456	8,67
Cossoine	981	902	9,19
Giave	692	587	8,48
Mara	808	685	8,48
Padria	836	698	8,64
Pozzomaggiore	2984	2722	9,12
Semestene	227	173	7,62
Siligo	1010	916	9,07
Thiesi	3159	3018	9,55
Torralba	1024	998	9,76
TOTALI	18966	17183	9,05

TAB. N° 4 - ANDAMENTO 2001-2005 (dati PUP/PTP)

Comune	Anno 2001	Dati anagrafici 2005	DIFF. 2001 – 2005		% annuo
			Val. assol.	%	
Banari	678	646	- 32	- 4,72	1,18
Bessude	501	474	- 27	- 5,39	1,35
Bonnanaro	1127	1090	- 37	- 3,28	0,82
Bonorva	4095	3925	- 170	- 4,15	1,04
Borutta	318	310	- 8	- 2,50	0,62
Cheremule	526	481	- 45	- 8,55	2,13
Cossoine	981	945	- 36	- 3,67	0,92
Giave	692	628	- 64	- 9,25	2,31
Mara	808	735	- 73	- 9,03	2,26
Padria	836	765	- 71	- 8,49	2,12
Pozzomaggiore	2984	2856	- 128	- 4,29	1,07
Semestene	227	195	- 32	- 14,09	3,52
Siligo	1010	981	- 29	- 2,87	0,72
Thiesi	3159	3063	- 96	- 3,04	0,76
Torralba	1024	1011	- 13	- 1,26	0,32
TOTALI	18966	18105	- 861	- 4,54	1,1

	Decremento annuo medio
Semestene	3,52
Giave	2,31
Mara	2,26
Cheremule	2,13
Torralba	0,32

Il valore più basso è quello del comune di Torralba.

Negli ultimi 4 anni, i 2 paesi sono passati sotto i 500 abitanti (Bessude e Cheremule), un paese (Siligo) sotto i 1000 abitanti e un paese, Bonorva, sotto i 4.000 abitanti.

Le già pessimistiche previsioni del PUP sono, nella realtà, ancora più negative.

Solo Banari, Bonorva, Borutta, Cossoine e Torralba hanno la popolazione in diminuzione meno delle previsioni, tutti gli altri diminuiscono più di quanto previsto, con pesanti peggioramenti per Bonnanaro, Pozzomaggiore e Thiesi.

DATI TRATTI DAL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**TAB. N° 5 – PROIEZIONI PER COMUNE DALL'ANNO 2004 SINO AL 2011**

Comune	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	proiezione 2011	Dato reale 2011
Banari	642	634	626	618	610	603	595	588	613
Bessude	480	479	477	475	473	471	469	467	429
Bonnanaro	1187	1186	1184	1183	1182	1181	1179	1178	1023
Bonorva	3760	3702	3644	3587	3531	3476	3422	3369	3676
Borutta	289	284	278	272	267	262	257	252	285
Cheremule	455	448	441	435	428	421	415	408	456
Cossoine	905	893	882	870	859	848	837	826	902
Giave	709	706	702	698	694	691	687	683	587
Mara	810	802	794	786	778	770	763	755	685
Padria	850	845	841	836	832	828	823	819	698
Pozzomaggiore	3041	3025	3009	2993	2977	2961	2946	2930	2722
Semestene	224	220	215	211	206	202	198	194	173
Siligo	1056	1050	1044	1038	1033	1027	1021	1016	916
Thiesi	3266	3529	3251	3244	3236	3229	3221	3214	3018
Torralba (proiezioni)	953	942	930	919	908	897	886	875	998
Torralba (dati reali)	1016	1011	1010	991	1003	1001	1001	996	998

**TAB. N° 6 – INDICE DI VECCHIAIA E DI DIPENDENZA STRUTTURALE
1971-1981-1991-2001- (2011 proiezioni)**

Comune	Indice di vecchiaia					Indice di dipendenza strutturale				
	1971	1981	1991	2001	2011	1971	1981	1991	2001	2011
Banari	96,65	113,91	213,95	300,41	222,84	70,96	53,13	55,56	51,02	51,76
Bessude	110,19	179,22	179,10	236,23	333,08	71,16	64,76	58,07	53,91	52,96
Bonnanaro	88,92	108,20	116,16	202,10	196,65	69,54	68,86	55,58	51,70	54,27
Bonorva	65,03	87,88	123,65	152,88	160,21	69,73	62,32	51,27	52,23	49,03
Borutta	113,86	151,47	246,15	287,55	298,88	71,29	62,18	55,79	59,36	52,35
Cheremule	97,58	121,36	195,65	323,21	358,22	69,80	64,77	57,63	52,44	52,36
Cossoine	87,59	110,67	137,21	212,10	191,68	71,69	67,43	60,99	55,67	53,33
Giave	138,07	199,21	181,51	263,85	249,37	67,04	80,56	79,20	63,80	52,54
Mara	56,76	65,45	118,79	155,71	140,42	63,94	58,62	63,78	61,30	58,79
Padria	121,51	150,00	217,27	355,00	279,11	74,03	67,81	61,34	68,83	58,92
Pozzomaggiore	88,47	114,31	163,97	197,41	190,04	70,78	65,93	58,77	56,23	57,33
Semestene	101,96	206,82	353,33	486,92	374,43	89,96	63,38	85,00	86,49	79,97
Siligo	128,95	139,91	198,01	237,96	202,69	61,41	67,48	65,03	54,91	56,40
Thiesi	65,40	81,51	96,73	117,41	127,36	64,85	60,83	51,93	46,64	46,31
Torralba	84,34	98,73	122,05	169,53	192,40	64,29	69,37	62,94	49,95	47,64
Torralba (valore reale)	--	--	--	--	200,00	--	--	--	--	53,30

TAB. N° 7 – INDICE DI DIPENDENZA DEGLI ANZIANI E GIOVANILE 1971-1981-1991-2001-2011

Comune	Indice di dipendenza degli anziani					Indice di dipendenza giovanile				
	1971	1981	1991	2001	2011	1971	1981	1991	2001	2011
Banari	34,50	28,29	37,86	38,28	35,73	36,46	24,84	17,70	12,74	16,03
Bessude	37,30	41,57	37,27	37,87	40,73	33,86	23,19	20,80	16,03	12,23
Bonnanaro	32,73	35,79	29,87	34,59	35,98	36,81	33,07	25,71	17,11	18,29
Bonorva	27,48	29,15	28,35	31,57	30,19	42,25	33,17	22,92	20,65	18,84
Borutta	37,95	37,45	39,67	44,04	39,19	33,34	24,73	16,12	15,32	13,16
Cheremule	34,47	35,51	38,14	40,05	40,93	35,33	29,26	19,49	12,39	11,43
Cossoine	33,47	35,42	35,28	37,84	35,05	38,22	32,01	25,71	17,84	18,28
Giave	38,88	53,63	51,06	46,27	37,50	28,16	26,93	28,14	17,54	15,04
Mara	23,15	23,19	34,63	37,33	34,37	40,79	35,43	29,15	23,97	24,42
Padria	40,61	40,69	42,00	53,71	43,38	33,42	27,12	19,34	15,13	15,54
Pozzomaggiore	33,23	35,16	36,51	37,32	37,57	37,55	30,77	22,26	18,91	19,77
Semestene	45,41	42,72	66,25	71,75	63,11	44,55	20,66	18,75	14,74	16,86
Siligo	34,59	39,35	43,21	38,66	37,77	26,82	28,13	21,82	16,25	18,63
Thiesi	25,64	17,59	16,91	18,54	22,07	49,46	45,86	30,88	23,34	23,60
Torralba (proiez.)	29,41	34,46	34,59	31,42	31,35	34,88	34,91	28,35	18,53	16,29

TAB. N° 8 – DATI STORICI POPOLAZIONE TORRALBA

ANNO	Abitanti	Residenti	ANNO	Abitanti	residenti
1728	865	--	1921	1411	--
1751	782	--	1931	1526	--
1821	930	--	1936	1503	--
1824	999	--	1951	1593	1610
1832	1113	--	1961	1394	1395
1848	1119	--	1971	1170	1173
1861	1197	1306	1981	1148	1150
1871	1386	1404	1991	1121	1121
1881	1410	1409	2001	1022	1022
1901	1424	1420	2006	1019	1010
1911	1426	1426	2011	998	996
			2012	--	987
			2013	--	986
			2014	--	982

TAB. N° 9 - Tabella popolazione Torralba dal 2002 al 2013

Anno	Nati	Morti	Iscritti	Cancellati	Pop.
2002	7	10	25	23	1.018
2003	8	14	22	16	1.017
2004	5	15	26	17	1.017
2005	8	15	12	10	1.014
2006	7	14	20	14	1.011
2007	2	10	13	24	1.001
2008	7	13	27	9	1.003
2009	5	12	14	9	1.001
2010	10	16	25	19	1.001
2011	10	9	18	20	998
2012	6	13	15	17	987
2013	2	17	36	12	980
2014	8	12	36	22	980
TOTALI	85	170	289	212	--

Da quanto sopra si evince che, negli ultimi 10 anni, le medie sono state le seguenti:

- numero medio annuo dei nati = $85 : 13 = 6,54$
- numero medio annuo dei morti = $170 : 13 = 13,07$
- saldo naturale negativo medio 2002-2013 = $- 6,76$
- numero medio annuo degli iscritti = $289 : 13 = 22,2$
- numero medio annuo dei cancellati = $212 : 13 = 16,30$
- saldo migratorio negativo medio = $- 5,92$.

Dai dati del censimento delle abitazioni 2001, si evince:

- più del 60%, delle abitazioni hanno più di 40 anni;

Valutazioni sull'area vasta del Meilogu

L'invecchiamento della popolazione appare ancora più evidente osservando i principali indicatori demografici. L'indice di vecchiaia dell'area, ovvero il rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più con la popolazione da 0 a 14 anni, è già quasi doppio rispetto agli indici della provincia e della regione. In particolare, è allarmante l'indice di vecchiaia di Semestene con valori 5 volte superiori a quelli della provincia, e di paesi come Banari, Borutta, Cheremule e Padria, con valori 3 volte superiori a quelli della provincia. Anche la dipendenza strutturale, ovvero il rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva con la popolazione in età attiva ha in tutti i casi valori superiori a quelli della provincia e della regione. Gli indici di dipendenza senile, ovvero il rapporto tra la popolazione con più di 65 anni e la popolazione attiva, risultano anch'essi superiori e in alcuni casi doppi rispetto agli indici della provincia e della regione.

Gli indici di dipendenza giovanile invece, considerata la bassa percentuale di abitanti da 0 a 14 anni, sono spesso inferiori a quelli della provincia e della regione.

All'invecchiamento della popolazione si aggiunge anche un costante spopolamento, che appare chiaro nel confronto tra il censimento del 1991 e quello del 2001: nell'arco di tempo di dieci anni, l'area ha perso l'8,88% della popolazione, contro lo 0,3% della provincia e l'1% della regione. Il fenomeno appare particolarmente grave nel caso di Semestene, che ha perso il 23% della popolazione e in paesi come Banari, Bonorva, Borutta, Mara e Siligo, che hanno perso più del 10%.

Osservando la variazione della popolazione dal censimento del 2001 ai dati del 31 dicembre 2003, si può notare come l'area presa in esame continua questo percorso di spopolamento.

TABELLA N° 10 - MEJLOGU – Popolazione residente per classi d'età al 1.1.2003 – elaborazione dati ISTAT

	0-4	0-4	5-14	5-14	15-24	15-24	25-44	25-44	45-64	45-64	65 e+	65 e+	Totale
		%		%		%		%		%		%	
Banari	23	4	36	5	62	9	185	28	165	25	201	30	675
Bessude	18	3	38	8	53	10	130	27	122	24	134	27	495
Bonnanaro	30	4	97	9	132	12	282	25	295	26	274	25	1110
Bonorva	152	3	389	10	415	10	1202	30	975	24	911	22	4044
Borutta	9	3	21	7	29	9	88	28	69	22	99	31	315
Cheremule	16	3	27	5	57	11	131	26	127	25	150	30	508
Cossoine	28	3	83	9	121	12	238	25	245	25	250	26	965
Giave	21	2	46	7	92	14	161	24	159	23	197	29	676
Mara	17	1	73	9	110	14	189	24	208	27	185	24	782
Padria	12	4	64	8	85	10	194	24	186	23	274	34	815
Pozzomaggiore	107	1	234	8	305	10	823	28	730	24	776	26	2975
Semestene	3	1	13	6	14	6	60	27	50	22	85	37	225
Siligo	15	4	68	7	108	11	239	24	269	27	296	30	995
Thiesi	124	3	288	9	392	13	884	28	851	27	577	19	3116
Torralba	32	3	105	10	132	13	273	27	254	25	221	22	1017
Totale	607	3%	1582	8%	2107	12%	5079	27%	4705	25%	4630	25%	18710

TABELLA N° 11 - DATI UFFICIALI ISTAT SU DECREMENTI TRA 1991 E 2001

N° ordine	Comune	Percentuale
1	Semestene	- 23,3
2	Borutta	- 15,6
3	Nughedu S. Nicolò	- 13,3
4	Anela	- 13
5	Mara	- 12,8
6	Bultei	-12
7	Bonorva	- 11,4
9	Banari	- 10,4
s.n.	Bessude	- 1,6
s.n.	Torralba	- 8,80

TABELLA N° 12

Meilogu	Censimento 1991	Censimento 2001	Differenza 1991-2001	Var. % 1991-2001
Banari	756	677	-79	-10.40%
Bessude	509	501	-8	-1.60%
Bonnanaro	1198	1127	-71	-5.90%
Bonorva	4632	4106	-526	-11.40%
Borutta	377	318	-59	-15.60%
Cheremule	558	527	-31	-5.60%
Cossoine	1077	982	-95	-8.80%
Giave	758	692	-66	-8.70%
Mara	927	808	-119	-12.80%
Padria	918	836	-82	-8.90%
Pozzomaggiore	3266	3011	-255	-7.80%
Semestene	296	227	-69	-23.30%
Siligo	1142	1012	-130	-11.40%
Thiesi	3344	3165	-179	-5.40%
Torralba	1121	1022	-99	-8.80%
Totale area	22592	20584	- 2.008	-8.88%
Totale prov. SS	454.904	453.628	-1.276	-0.30%
Totale Regione	1.648.248	1.631.880	-16.368	+1.00%

11 – ANALISI DEL PATRIMONIO URBANISTICO E EDILIZIO ESISTENTE

SPAZI DI RELAZIONE

Numerose sono le piazze presenti nel centro storico.

Da nord a sud e da ovest a est, indichiamo:

- l'area aperta adiacente alla fontana e al lavatoio,
- piazza della chiesa di S. Pietro Apostolo (piazza S. Maria),
- piazza Monsignor Pola,
- piazza Sas Molas,
- piazza Monsignor Manzella (su piazzale).

Vi sono, poi, slarghi minori e non sono presenti scalinate, tranne una periferica.

Come mostrano i dati statistici sulla popolazione e sul centro storico di Torralba, vi sono tutta una serie di parametri socio-urbanistici che evidenziano una situazione di evidente perdita del patrimonio "umano" e, di conseguenza, edilizio.

Infatti, nel centro storico:

- vi abita ancora il 20% della popolazione;
- vi è una elevata presenza di edifici non utilizzati;
- vi è circa il 50% delle residenze che non sono abitate o abitate saltuariamente;
- vi è un elevato numero di abitazioni abitate da un solo componente;
- vi sono ubicate pochissime funzioni diverse da quelle residenziali, quali:

- a) qualche artigiano,
- b) un negozio di generi alimentari,
- c) 1 pizzeria (piazza Sas Molas),
- d) la farmacia (piazza Sas Molas),
- e) lo sportello bancario (via Sorres).

Per ciò che riguarda le dotazioni di servizi pubblici, il C.S. rappresenta ancora il cuore del paese e vanta, al suo interno, pressoché tutti i servizi alla popolazione presenti nell'intero abitato:

- museo archeologico della Valle dei Nuraghi,
- municipio,
- chiesa parrocchiale (S. Pietro Apostolo),
- chiesa non parrocchiale (S. Croce),
- casa parrocchiale e servizi connessi,
- sportello bancario (via Sorres).

Mentre vicinissimo al suo perimetro vi sono:

- ufficio postale,
- scuola materna,
- scuola elementare,
- cinema,
- fontana e lavatoio,
- chiesa di S. Andrea (bene paesaggistico nel Repertorio – Mosaico RAS).

12 - CAPACITA' DEL P.P. DI INCIDERE POSITIVAMENTE SULLA TUTELA E SULLO SVILUPPO DEL CENTRO STORICO DI TORRALBA

Il P.P. del centro storico deve essere capace di incidere positivamente sulla realtà attuale caratterizzata da vari fattori negativi:

- spopolamento con conseguente abbandono e successivo degrado di numerose abitazioni;
- chiusura degli esercizi commerciali e delle attività artigianali;
- invecchiamento della popolazione residente;
- qualità delle opere di urbanizzazione esistenti (quali le pavimentazioni – in gran parte in asfalto o calcestruzzo - e l'impianto di illuminazione – in parte con pali moderni in acciaio e armatura a pipa) assai scarsa.

Le motivazioni che si vogliono addurre sono le seguenti:

- forte volontà da parte dell'attuale Consiglio Comunale, di portare avanti il recupero globale del centro storico, quale obiettivo primario della legislatura;
- volontà dei cittadini e dei residenti di contribuire alla rinascita del quartiere con il proprio intervento e con i propri mezzi finanziari;
- validità del patrimonio edilizio che si intende riqualificare;
- presenza, nel perimetro del centro storico, di monumenti di elevate caratteristiche architettoniche, sia religiosi (2 chiese) che civili (con una serie di dignitosi palazzetti), nonché di un tessuto urbano integro, nonché di “contenitori” di grande importanza Museo civico archeologico ed etnografico della Valle dei Nuraghi e del Logudoro - Meilogu;
- interfacciamento della pianificazione con gli obiettivi "fisici" del recupero primario delle case e della riqualificazione delle pavimentazioni e dei sottoservizi, anche attraverso altri PROGETTI (quali i bandi BIDDAS, CIVIS E DOMOS) di valorizzazione del patrimonio fisico e sociale e di tutte le risorse locali quali:
 - progetto per lo sviluppo delle attività commerciali e artigianali nel C.S. con il recupero anche della capacità di lavorazione della pietra effusiva, indispensabile per l'attuazione degli interventi previsti, con l'incentivazione (prevista anche nelle N.T.A.) di tutte le attività culturali, turistiche, dell'artigianato di qualità per il riuso sostenibile in senso culturale e socio economico;
 - progetto dell'ampliamento della struttura museale.

Vi è la totale convinzione che il centro storico costituisca il luogo primario dell'identità più profonda e stratificata del paese e della comunità insediata.

Questo valore travalica i confini comunali e si afferma - ormai - in circuiti culturali, economici, turistici e comunicativi più ampi.

La concomitante redazione di progetti per i centri storici contermini del Logudoro consente di mettere in rete e a sistema un vasto e articolato bagaglio di ipotesi, programmazioni e progettazioni.

Uno degli obiettivi principali del P.P. resta quello di valorizzare ed utilizzare il patrimonio abitativo privato, attualmente inutilizzato, esistente nel centro storico.

Con tale obiettivo si persegue, inoltre, il duplice fine di contribuire alla riqualificazione del centro storico o, comunque, di spazi urbani inutilizzati e sottratti all'uso sociale e di contenere il consumo di territorio, contrastando la formazione di nuove periferie là dove non necessario.

La normativa (norme tecniche di attuazione: N.T.A.) del P.P., nel prevedere le diverse forme di intervento, impone anche "regole" innovative, al fine di consentire che gli alloggi ristrutturati possiedano elevate caratteristiche qualitative e prestazionali. In particolare, nella progettazione e realizzazione degli interventi di recupero sono stati tenuti presenti i temi della "sostenibilità edilizia" e della "qualità morfologica".

Sotto il primo profilo "sostenibilità ambientale", si è rivolta particolare attenzione:

- ai temi del risparmio energetico e del solare "passivo" e "attivo";
- ai temi della compatibilità ambientale degli interventi e dei componenti edilizi e della "salubrità" degli ambienti interni.

Sotto il profilo della "qualità morfologica", sono state ricercate soluzioni che garantiscono la salvaguardia e la valorizzazione del contesto, attraverso il rispetto della preesistente tipologia edilizia e l'uso di materiali locali ed il raggiungimento di soddisfacenti livelli qualitativi dal punto di vista architettonico, relazionale e percettivo e della riqualificazione urbana.

I macroelementi storici e culturali di Torralba sono ormai evidenti:

- i contenitori ("sos palattos") dei vecchi possidenti locali (casa Pala, Fenu, ecc.);
- le chiese e gli spazi connessi;
- il rapporto con le vie e soprattutto con la strada reale;
- l'economia locale;
- la pietra effusiva ed il suo uso ripetuto;
- le opportunità legate al museo archeologico connesso con i beni (reggia nuragica di S. Antine) del territorio aperto;
- la campagna che tocca il centro storico su tutto il lato est;
- l'emblematica presenza dell'acqua (fontana e lavatoio).

La proposta progettuale del P.P. individua le destinazioni d'uso delle aree, con particolare attenzione ai margini verso il territorio aperto, prevede precise ipotesi di riqualificazione ed utilizzo, individua tutte le testimonianze storiche, definisce il quadro d'insieme del sistema delle piazze, focalizza i punti di riferimento necessari per la gestione negli anni del processo "riabilitativo" previsto.

Il P.P., a seguito della lettura della geografia urbana, fissa i principi e gli elementi vincolanti intorno ai quali poter realizzare il disegno complessivo di dettaglio, nel rispetto del P.U.C. vigente, definendo l'assetto di tutto il centro storico in vista dell'esecuzione degli interventi pubblici e privati, necessari per il raggiungimento dell'obiettivo di salvaguardare il C.S. come bene strategico.

13 – L'ECOSOSTENIBILITA' NEL P.P.

La approvazione della carta di Aalborg (1994) prevede il decalogo 5, che così recita:

Il decalogo di Aalborg/5

Pianificazione e progettazione urbana

Ci impegniamo a svolgere un ruolo strategico nella pianificazione e progettazione urbane, affrontando problematiche ambientali, sociali, economiche, sanitarie e culturali per il beneficio di tutti.

Lavoreremo quindi per:

- rivitalizzare e riqualificare aree abbandonate o svantaggiate;
- prevenire un'espansione urbana incontrollata, ottenendo densità urbane appropriate e dando precedenza alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- assicurare una varietà di destinazioni d'uso, con un buon equilibrio di uffici, abitazioni e servizi, dando priorità all'uso residenziale nei centri città;
- garantire un'adeguata tutela, restauro e uso/riuso del nostro patrimonio culturale urbano;
- applicare i principi per una progettazione e una costruzione sostenibili, promuovendo progetti architettonici e tecnologie edilizie di alta qualità.

Questi principi sono stati tenuti presenti nella redazione del presente P.P..

Giova anche ricordare che, con legge 09.01.2006, n° 14: “Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20.10.2000”, lo Stato Italiano ha recepito le seguenti definizioni:

Art. 1 – Definizioni

Ai fini della Convenzione:

a “Paesaggio” designa 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;

b “Politica del paesaggio” designa la formulazione, da parte delle autorità pubbliche competenti, dei principi generali, delle strategie e degli orientamenti che consentano l'adozione di misure specifiche finalizzate a salvaguardare gestire e pianificare il paesaggio;

c “Obiettivo di qualità paesaggistica” designa la formulazione da parte delle autorità pubbliche competenti, per un determinato paesaggio, delle aspirazioni delle popolazioni per quanto riguarda le caratteristiche paesaggistiche del loro contesto di vita;

d “Salvaguardia dei paesaggi” indica le azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d'intervento umano;

e “Gestione dei paesaggi” indica le azioni svolte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali;

f “Pianificazione dei paesaggi” indica le azioni fortemente lungimiranti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

E’ evidente che anche il centro storico è “paesaggio”, come, d’altra parte, ribadisce anche il P.P.R., che considera il C.S. come “bene paesaggistico d’insieme soggetto alla normativa dello stesso P.P.R., indipendentemente dalla sua localizzazione nel territorio regionale”.

Torralba (come ricavabile dal Manuale del recupero dei centri storici della Sardegna: "Architettura delle colline e degli altopiani settentrionali" di D. Bianco e F. Cuboni - 2009) ha un "centro a isolati allungati disposto su terreni debolmente acclivi fortemente allungati e poco profondi".

Successivamente, con la costruzione della strada reale (la Carlo Felice), assunse sempre più un andamento a sviluppo lineare lungo il suddetto asse stradale che corrisponde ad un percorso di valenza regionale (Sassari - Cagliari).

RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE

Il P.P. ha cercato di restituire lo stato attuale del paesaggio urbano con le rappresentazioni più efficaci e realistiche anche alla luce dei diversi supporti informatici esistenti.

Oltre i classici (e insostituibili) profili regolatori di tutti gli edifici sul fronte strada, sono state implementate alcune rappresentazioni tridimensionali atte a chiarire visioni prospettiche, proporzioni e relazioni spaziali tra i diversi elementi del costruito e gli spazi pubblici.

Con ciò, potendo evidenziare materiali e colori, particolari costruttivi e arredo urbano.

ABACO DEI TIPI EDILIZI

Per cercare di rendere coerente al fruitore finale del P.P. (il progettista del singolo intervento) il modo più corretto di attuare gli indirizzi del P.P., si è cercato di "spiegare" le diverse tipologie compositive presenti con una sintesi schematica dei tipi, delle regole compositive e dimensionali.

Tutto ciò per far comprendere la nascita e l'evoluzione dei singoli organismi costruttivi e le linee guida per un corretto modo di intervenire nei singoli casi.

ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI

Questo abaco cerca di essere esaustivo rappresentando un riferimento (che si spera non generico) per la riproposizione negli interventi edilizi da realizzare.

Spetterà alla valutazione del singolo progettista degli interventi sugli edifici privati e/o pubblici comprendere i modi di acquisizione dei diversi tipi di costruttivi (architravi, cornicioni, aperture, infissi, ecc.) con valutazioni riferite alla composizione di ciascun edificio e alle sue specifiche valenze in funzione dell'età dell'edificato e alle dimensioni dello stesso.

Per mantenere la lettura della memoria e della tipologia edilizia e al contempo rifunzionalizzarla è necessaria una rilettura critica della stessa che passa attraverso un minuzioso

rilievo dell'impianto planimetrico, per conoscere lo stato di fatto della distribuzione degli ambienti, la posizione dell'ingresso, l'androne, la scala, le camere per comprenderne (quanto possibile) la struttura di base e le sue trasformazioni.

Questo permetterà di scegliere con coerenza quali setti interni minori dovranno rimanere e come operare nelle cubature per adeguare le porte di accesso agli spazi e alle abitazioni, purchè venga lasciata intatta la configurazione del perimetro esterno e interno, valorizzando l'organizzazione originaria della struttura tipologica, del "contenitore" edilizio.

Per definire la posizione del collegamento verticale dovrà essere ricercata la sua ubicazione originaria al fine di valorizzarne la memoria, se questo risulterà tipologicamente d'interesse.

Per l'alzato si dovrà seguire la lettura della tripartizione della facciata: basamento, fronte e copertura, per delineare quali interventi di restauro operare. In particolare sul fronte l'analisi delle aperture è necessaria nel caso di prospetti che nel tempo sono stati rimaneggiati, e in cui si possono trovare finestre tamponate che interrompono la lettura completa della facciata e di cui sarà favorita l'apertura. Questo sarà utile anche per l'inserimento all'interno dei nuovi locali.

A questo si unisce il recupero sul fronte delle modanature o cornici, in relazione alle tracce presenti e all'interno di soffittature di pregio come volte.

Nel progetto degli alloggi per la rifunzionalizzazione dell'edificio si favorirà la presenza di partizioni reversibili, realizzate a secco (es. in legno), per definire la suddivisione spaziale degli ambienti. Elementi leggeri, facilmente removibili, che consentono configurazioni spaziali capaci di valorizzare le partizioni d'interesse, semplici da applicare e da gestire in caso di manutenzione, anche quando racchiudono impianti.

Alcune case hanno un doppio affaccio "parallelo" che permette di mettere in continuità, visiva e percettiva, gli ambienti giorno con l'esterno, favorendo la vista trasversale su due vedute d'interesse.

Per l'accesso all'alloggio dovrà essere scelto quello che nel tempo ha assunto un ruolo d'interesse nella tipologia del fabbricato o quello la cui posizione facilita l'accessibilità e il facile raggiungimento della distribuzione verticale.

Dovrà essere ridotto lo spazio per l'inserimento degli impianti, e si dovrà favorire sui diversi livelli la posizione allineata dei servizi igienici e dei servizi della cucina, accostando per quanto possibile verticalmente e orizzontalmente le pareti con utenze similari, magari rispetto agli ambienti giorno. Servizi raggruppati, la cui posizione limita il consumo di spazio e l'attraversamento di solai di pregio.

MURATURE MISTE

A Torralba come a Cheremule, nei terreni limitrofi al centro urbano, coesistono più materiali lapidei differenti (rocce calcaree e rocce effusive tipo pomice).

Molto spesso i 2 materiali venivano usati contestualmente all'interno dello stesso edificio, conferendo al muro un aspetto policromo naturale.

A volte, la pietra "migliore" veniva usata per gli stipiti e le architravi mentre per le parti architettonicamente più importanti si usava un materiale di "importazione" quale il basalto.

Il P.P. si configura, oltre che come strumento di pianificazione urbanistica e paesaggistica, anche come vero e proprio programma per la valorizzazione del centro storico.

La salvaguardia e valorizzazione del centro matrice deve essere un risultato condiviso da tutti i vari attori che vivono il centro urbano.

Si pone, con particolare interesse, il recupero di aree e contenitori di particolare valore ambientale e culturale.

Tutto ciò anche per promuovere l'attrattività, lo sviluppo economico e la cooperazione tra iniziative private e pubbliche.

Le norme tecniche del P.P. prevedono la possibilità di miglioramento delle condizioni abitative dell'insediamento.

L'obiettivo è anche quello di promuovere il patrimonio edilizio in stato di abbandono e/o di degrado, contrastando la marginalità e l'esclusione sociale, rafforzando i caratteri identitari del centro storico.

MARKETING URBANO

Il P.P. del centro storico vuole dare strumenti concreti, oltre che alle politiche per la qualità dell'abitare e la rigenerazione urbana, anche a tutti quegli aspetti riferibili ai:

- sistemi di attività commerciali;
- sistemi di attività artigianali;
- sistemi di servizi alle persone;
- sistemi della cultura.

L'attuale assenza totale di botteghe artigianali determina, in gran parte, la scarsa attrattività del centro storico.

La riqualificazione punta a coinvolgere il comparto dell'artigianato e a consentire insediamenti lungo gli assi principali del centro matrice.

Un ulteriore intervento, sul quale le azioni di marketing urbano possono convergere, è la cultura, con le connessioni con il Museo della Valle dei Nuraghi del Logudoro Meilogu con le iniziative con il centro studi sull'Archeologia del Mediterraneo e con il parco archeologico di S. Antine.

14 – LETTURA DELLA GEOGRAFIA DEL CENTRO STORICO

Dalle carte topografiche e dalla documentazione acquisita si evince:

- la toponomastica storica;
- i complessi edilizi di importanza architettonica;
- le tipologie originarie;
- il tessuto connettivo.

Giova rimarcare come, nella struttura urbana integrata di Torralba, siano evidenziabili e, soprattutto:

- 1 - CHIESA PARROCCHIALE DI S. PIETRO APOSTOLO con relativa piazza e pertinenze (magazzini)
- 2 – EX CHIESA DI S. MARIA (ora centro culturale S. Maria)
- 3 – CHIESA DI S. ANDREA (ai margini del C.S.)
- 4 - CHIESA DI S. CROCE e piazza Sas Molas
- 5 – FUNTANA E LAVATOIO (ai margini del C.S.)
- 6 – CASA COMUNALE e piazza Monsignor Pola
- 7 – CENTRO DI AGGREGAZIONE E BIBLIOTECA COMUNALE DANILIO FIORI (piazza Moro)
- 8 – CASA PARROCCHIALE con portale e piazza G. Serra
- 9 – STRADA REALE (CARLO FELICE)
- 10 – MUSEO ARCHEOLOGICO DELLA VALLE DEI NURAGHI
- 11 – DIVERSI EDIFICI PRIVATI DI BUONA FATTURA ARCHITETTONICA (portoni, puddas, lorigas).

Si veda anche il successivo capitolo.

L'ambiente urbano del centro storico si presenta ancora ricco di valenze, di scorci suggestivi, di edifici che presentano memoria storica e partiti costruttivi tradizionali.

Il ricco corredo grafico del P.P. fa comprendere le notevoli valenze architettoniche di buona parte del patrimonio edilizio esistente, con l'uso ripetuto della pietra effusiva locale.

Sono state redatte le schede per ciascuno dei lotti individuati.

La normativa è stata redatta tenendo conto:

- delle vigenti N.T.A. dello strumento urbanistico generale,
- delle norme del precedente P.P.,
- dei suggerimenti scaturiti a seguito delle riunioni pubbliche,

- della necessità di migliorare la qualità degli interventi di ristrutturazione e restauro che, negli ultimi anni sono stati numerosi;
- delle schede presentate dai privati per la richiesta dei benefici di cui alla L.R. n° 29/'98, in occasione dei bandi per il recupero primario;
- dal materiale documentario derivante dalla partecipazione ai bandi CIVIS e DOMOS nel 2006;
- dagli studi relativi all'iscrizione nel Repertorio Regionale dei C.S. e ai PICS e PRU (Ing. F. Bosincu);
- dalle norme di attuazione del P.P.R., con particolare riguardo ad obiettivi di qualità architettonica e dai documenti regionali sulla revisione dei P.P. in adeguamento al PPR.

15 – RICONOSCIMENTO E VALORIZZAZIONE DEI MARGINI

Come espressamente indicato anche dalle norme del P.P.R., si è proceduto al “riconoscimento e alla valorizzazione dei margini del centro storico”.

Il centro storico confina su 3 lati con il territorio aperto.

Questa circostanza è assai riconoscibile, soprattutto, per chi giunge in paese attraverso la strada che proviene da S. Pietro di Sorres, con la quale, dalla campagna, si passa direttamente nel C.S..

Il margine verso sud-ovest è costituito dalla zona di Funtana, ricca di acque e dalle colline dell’altopiano di Mura.

Verso nord, l’abitato finisce praticamente con il centro storico.

Ad est il centro matrice ha come limite la via A. Moro, la quale confina direttamente con la campagna.

In definitiva, solo verso sud il centro matrice confina con la zona B del paese.

16 – CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE “TRACCE”

Le tracce che testimoniano l’origine storica dell’insediamento, sono ancor oggi leggibili.

Come evidenziato nel paragrafo sulla lettura della geografia urbana, le modifiche al tessuto edilizio e agli spazi aperti sono state poche e, ancor oggi, il C.S. presenta evidenti le tracce del passato.

I numerosi edifici che hanno mantenuto la memoria storica del costruito, l’uso ripetuto della pietra effusiva locale, l’intreccio delle vie, sono integri.

La “manomissione” più cruenta è stata certamente l’abbattimento di diverse case a Sa Codina dove oggi sorge il municipio e la piazza Monsignor Pola.

La Carlo Felice, come si evince anche da documenti reperiti, lambì il paese passando vicino alla chiesa di S. Croce che, forse, era l’unico edificio esistente a nord della strada nazionale.

Appare evidente come l’apertura della strada reale (1822 – 1829) su progetto dell’Ing. G.A. Carbonazzi e disegni di G. Cominotti “segnò” lo sviluppo dell’abitato, unico paese attraversato dalla strada da Sassari fino a Macomer.

Ancor oggi è presente l’edificio che ospitava la stazione per il cambio dei cavalli alla diligenza Sassari – Cagliari.

17 – IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO LOCALE

Il centro storico è costituito da un patrimonio architettonico e identitario di un certo valore per la cultura materica, fortemente esposto al rischio della sparizione, perché, fino al 2006 (vedi PPR), non riconosciuto come tale. Ciò accade per il rigetto culturale del passato povero e per l'identificazione dei manufatti con il carattere "elementare" delle antiche consuetudini "di paese".

Al di là delle modifiche di carattere strutturale, funzionale, distributivo e soprattutto in materia di realizzazione dei nuovi servizi igienici e bagni, che sono state effettuate su quegli edifici del centro che hanno mantenuto una destinazione residenziale, o talvolta di autorimessa o deposito, è da rilevare che, solo in anni recenti, i lavori sui singoli fabbricati ne hanno coinvolto anche l'immagine esteriore, trattando, con una qualche attenzione, il rispetto dei motivi tradizionali delle facciate, con particolare riferimento alla tradizione locale dell'uso della pietra vulcanica.

In questa linea risulta particolarmente significativa segnalare l'inversione di tendenza rispetto alla sostituzione delle parti architettoniche (intonaci, portali, finestre, cornici, gronde, coperture in cannicciato e coppi), con demolizione di elementi e parti costruttive originarie.

Spesso, dopo il 1960, al posto delle finiture con elementi tradizionali, quali ad esempio il legno per gli infissi esterni e le tegole sul tetto, sono comparse finestre e porte in alluminio bronzato o anodizzato e materiali di copertura quali lastre colorate o in fibro cemento.

Inoltre, talvolta, la necessità di adattare a posto auto un locale del piano terreno, ha portato ad allargamenti di porte esistenti e all'inserimento di serrande e/o portoni in genere in ferro, dal notevole impatto ambientale con la "rottura" del rapporto tra pieni e vuoti sul prospetto.

La stessa rettilineità dell'architrave superiore del nuovo garage (di dimensioni generose e inusitate) rispetto alle altre aperture ha "sconvolto" il prospetto dell'edificio.

Le mirabili proporzioni tra pieni (i muri) ed i vuoti (porte e finestre esterne) degli edifici di memoria storica e di impostazione tradizionale, facevano parte della tradizione costruttiva dei muratori locali e dei "piccapietre" che, nei primi decenni del '900, hanno ornato il paese.

Il centro storico ha, comunque in buona parte, mantenuto edifici dalle caratteristiche originarie e tipiche dei paesi di collina delle zone interne del Meilogu-Logudoro.

Nel nuovo P.P. si è inteso proporre un intervento pianificatorio e programmato al fine di rifunzionalizzare il centro storico (localizzazione di nuove attività commerciali e artigianali, possibilità di creazione di strutture ricettive quale quella dell'albergo diffuso, ecc.).

Si tratta di un piano che prevede una ponderata conservazione dell'ambiente urbano storico, volto ad evitare quegli interventi di sostituzioni, che sono avvenute nel passato.

Molte antiche case minime (sa domo sola) sono oggi adibite a depositi di generi vari o trasformate in garage e per questo, talvolta, utilizzate e/o affittate a chi è domiciliato nelle vicinanze. Altre sono state oggetto di fusione o accorpamenti di cellule a fini residenziali.

Alcuni palazzotti a due piani, edificati tra XIX e XX secolo, grazie alle caratteristiche edilizie e tipologiche intrinseche all'edificio, mantengono alta una certa dignità e decoro urbano. Si tratta di un patrimonio edilizio di consistente entità, passibile di riutilizzo, ma spesso abbandonato (o semiabbandonato), poiché le famiglie proprietarie, anche se non residenti più in paese, rifuggono la vendita della "casa natale", che viene così utilizzata solo, in genere, nel periodo estivo.

Principali aspetti delle trasformazioni edilizie nel centro storico

Si sono verificati:

- abbattimento degli edifici finalizzato alla sostituzione (abitazioni abbandonate e in stato di rudere);
- ristrutturazioni (abbattimento copertura con ricomposizione architettonica della facciata e/o variazione della sagoma delle aperture e del tipo di infissi);

- cambiamento di destinazione d'uso con case minime trasformate in garage (variazione del tipo di infissi e della sagoma delle aperture, trasformazione coperture);
- rifacimento delle coperture in legno, canne e coppi (con solette in latero-cemento e tegole marsigliesi o lastre ondulate) e sostituzione degli infissi ad ante lignee (con infissi ad ante metalliche o del tipo a saracinesca) per variata destinazione d'uso.

Elementi dell'edilizia urbana del C.S.

Nella casa minima, oggi quasi scomparsa, una volta assai presente nel C.S. di Torralba, l'affaccio sul fronte stradale è garantito attraverso una modesta porta e (quando è presente) da una piccola finestra affiancata.

Le aperture sono di dimensioni ridotte, la presa luce talvolta è una piccola finestra chiusa da uno scurino a battente di legno. Il ricambio d'aria avveniva anche solo dalla porta di accesso.

Elementi architettonici tra XIX e XX secolo

Le finestre e i portoni, anche se spesso in maniera semplice, sono sempre decorati da cornici nella splendida pietra effusiva locale. I sopraluce ad arco sono in ferro battuto modanato (roste) e portano spesso le iniziali dei proprietari o la data di costruzione dell'edificio.

Architravi, stipiti e archi, di ottima fattura, ricavate nella pietra locale si trovano in moltissimi edifici.

Tipici elementi della tradizione edilizia del paese (ma non molto diffusi) sono:

- le piattabande di scarico sopra le architravi;
- sas pezzas, all'esterno delle costruzioni.

Negli edifici non rimaneggiati, sono presenti:

- ingressi (sos graniles);
- stenditoi in ferro battuto (sos puddos), ormai rari;
- anelli in ferro battuto e in pietra (sas lorigas), anch'essi rari;
- elementi di sostegno dei balconi (ispassizos), quali mensole e ringhiere in ferro battuto (mensolas e barandiglias);
- sopraluce (roste) di porte e portali con profili ad arco e rettangolare, in ferro battuto (sas ferradas); o in alternativa inglobato nella parte superiore dell'infisso con inserti in ferro battuto o solo vetro;
- davanzali finestre e balconi di pietra effusiva;
- serramenti quali porte, finestre, sportelloni (ventanas), porte con spioncino (isperiglias) ecc in legno naturale o colorato o altri materiali;
- lastre di ardesia (Pedra Baina) presenti nell'estradosso delle cornici in pietra lavorata con canale interno;
- paracarri di forma troncoconica nelle soluzioni d'angolo;
- comignoli e canne fumarie (a sezione triangolare) in pietra cantone col sistema delle tegole tradizionali a forbice; forni (furros), pozzi (puttos), ecc.;
- selciati (s'impedradu) o altre pavimentazioni originarie (quasi sparite);
- cornici in pietra lavorata con canale di gronda esterno o interno (rundas a cantones piccados);
- cornici di gronda in pietra a lastre aggettanti di diverse dimensioni;

- cornici con diversi ordini di coppi rovesci aggettanti disposti secondo il sistema tradizionale su linee successive;
- cornici sottogronda realizzate in pietra (sas rundas);
- cornici di contorno delle aperture esterne (porte, finestre, ecc.) realizzate in pietra;
- balcone con ringhiera (solo nei “palatti”);
- cantonali in pietra effusiva (sa cantonada);
- zocolature (sa cartzadura);
- panchine esterne in pietra (sas pezzas o petzas o setzidorzos o sos cantones);
- forni (sa domo ‘e su furru);
- ferri esterni – cicogne (sos puddos).

18 - PROBLEMI EMERGENTI DEL C.S.

Il C.S. si trova in una fase transitoria tra quello che potrebbe essere un trend positivo (alcuni interventi edilizi di riuso e ristrutturazioni, sviluppo delle attività della fondazione Logudoro-Meilogu, ecc.) e quelli che sono invece segni negativi inequivocabili (degrado fisico e abbandono di molte costruzioni, notevole tasso di invecchiamento della popolazione residente, forte diminuzione dei residenti, ecc.).

Le situazioni hanno anche, per così dire, alcune localizzazioni preferenziali: i segni negativi del degrado si trovano, infatti, molto più facilmente in alcune vie piuttosto che in altre.

Il che sta a significare che alcuni parametri possono influenzare i modi di intervento (o non intervento) dei privati.

Dal punto di vista funzionale, la zona A si può considerare come un "unicum", anche se vi sono delle differenziazioni.

Tuttavia, la vetustà di gran parte del P.E.E. ha portato, specie in alcune vie, alla monofunzionalità residenziale con mediocri condizioni abitative e fasce anziane di popolazione.

Alcune abitazioni, caratterizzate da deficienze di spazi, di servizi e impianti tecnologici, sono state abbandonate e sono divenute, in genere, magazzini o autorimesse.

Poiché altre, invece, hanno conosciuto trasformazioni in modi un pò anarchici, anche se senza molte alternative, venendo sopraelevate e ristrutturate, in genere anche con demolizione di gran parte o tutto il precedente organismo murario.

Gli aspetti - problema dell'area in esame possono considerarsi tre:

- recupero edilizio senza aumenti di volumetria;

- recupero edilizio solo con aumenti di volumetria necessari in considerazione sia di un limitato standard medio attuale sia per ovviare alle carenze dei servizi igienici e dei servizi connessi alla residenza (box auto, locali centrale termica, ecc.);

- verifica della vitalità socio-economica e demografica capace di dare attuazione agli interventi previsti dal P.P.;

- verifica della possibilità e della capacità dell'intervento pubblico in un tessuto urbano che presenta aspetti atipici e spazi di particolare suggestione, quali:
 - a) piazza Sas Molas,
 - b) piazza G. Serra,
 - c) via Roma,
 - d) via Arborea (già via Maggiore),
 - e) piazza S. Maria,
 - f) via Vitt. Emanuele (già via Leone).

19 - IL TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL CENTRO STORICO

E' stato essenzialmente l'andamento planimetrico del terreno di sedime a determinare la specificità del tessuto urbanistico del centro storico, che si distende tra 2 colline su un displuvio.

Nella lettura dell'evoluzione della tipologia delle costruzioni, si può evidenziare, come una delle caratteristiche comuni, sia la mutazione della destinazione del piano terreno, in dipendenza della rarefazione dello spazio edificatorio.

Ambienti destinati, all'epoca della originaria edificazione, alla sola abitazione, sono stati - in seguito - destinati a usi diversi, anche a seguito di alcune sopraelevazioni.

La documentazione catastale ci offre l'opportunità di seguire la trasformazione dei tessuti connettivi dell'abitato negli ultimi 150 anni.

La struttura originaria dei tessuti abitativi è guidata dalla disposizione, sostanzialmente pianeggiante, del paese.

Le modifiche successive sono poche: alcune dovute alla mano pubblica e altre ai privati che, in genere, hanno prodotto solo una ulteriore frammentazione fondiaria con moltiplicazione delle cellule abitative.

L'orditura muraria a cellule del villaggio mette in evidenza la grande compattezza, raramente interrotta da slarghi e spazi "di vicinato" che forniscono alle cellule originarie gli ambiti di lavoro e di relazione che le case, il più delle volte, estremamente piccole non possono autonomamente provvedere.

Lo studio della tipologia residenziale e le loro mutazioni diacroniche vengono presentate nei paragrafi successivi.

1 - TIPOLOGIE EDILIZIE

I caratteri di singolarità delle tipologie edilizie presenti hanno posto in gioco problematiche legate al recupero e alla necessità o meno di rispettare la ricostruzione filologica dei diversi organismi edilizi presenti.

Il C.S. è composto da aggregati di tipo urbano-rurale, prevalentemente a due piani fuori terra, con tipi edilizi in linea.

Il P.P., in base ad un accurato rilievo dello stato attuale, ripropone, per quanto possibile gli elementi tipologici, costruttivi e i materiali dell'architettura tradizionale, escludendo elementi edilizi estranei e ponendo particolare attenzione all'inserimento nel contesto storico. E' stato previsto il rispetto totale dell'impianto urbanistico, mantenendo la forma originaria delle vie e degli slarghi, così come sono pervenuti a noi.

In relazione alla necessità, in alcuni casi, di procedere al risanamento igienico-sanitario degli edifici, i contenuti tipici di un piano attuativo sono stati arricchiti da approfondimenti analitici e progettuali, riguardanti le condizioni dei singoli componenti di fabbrica, il rapporto con gli altri interventi di riqualificazione del nucleo storico, il supporto normativo e tecnico-operativo delle opere strutturali e di finitura delle facciate (es. valutazione della "qualità" degli interventi), nel rispetto della salvaguardia dei caratteri ambientali ed architettonici originari dei singoli immobili. In genere, si è previsto di trasformare in permanenti alcuni "corpi aggiunti" (superfettazioni), spesso precari (tettoie), in genere edificati nel retro e/o nel cortile, (ad esempio per ricavare il bagno), arbitrariamente nel corso degli anni, raggiungendo condizioni strutturali e abitative soddisfacenti, con interventi di miglioramento che garantiscano standard qualitativi di reversibilità, "leggerezza" degli interventi stessi.

Scendendo a scala edilizia, il C.S. conserva ancora i caratteri storici dei manufatti in muratura (nella loro diversità materica e compositiva), ma denuncia un patrimonio edilizio sovrabbondante rispetto all'utilizzo effettivo, a causa del costante spopolamento. Nella fase dei rilievi, si è potuto riscontrare come molti edifici presentino un deficit di manutenzione e quindi un

progressivo degrado “naturale”; in parte sono oggetto di uso parziale (nei fine settimana da chi vive a Sassari oppure nei periodi estivi o delle festività per chi vive in continente o all'estero).

In quest'ultimo caso, l'uso parziale ha alcune volte determinato interventi di ristrutturazione, il più delle volte lesivi sia sotto il profilo strutturale che tipologico. Come detto, l'esigenza di box e rimesse ha provocato, ad esempio, l'allargamento di aperture nei piani terra, con sensibile riduzione dei maschi murari; oppure la demolizione di setti murari, ecc., superfetazioni, infissi metallici, intonaci strollati, sostituzione di porte lignee con orrende basculanti o serrande metalliche.

1.1 – Tipologia abitativa

Per quanto riguarda la tipologia abitativa, è bene ricordare che per secoli, lungo tutto il Medioevo e fino ai primi dell'800, a Torralba era utilizzata la tipologia a cellula abitativa singola ossia case formate da un solo ambiente e dotate d'un cortile retrostante, la cui muratura era realizzata con pietrame locale legato da fango. Queste case “elementari” furono, in seguito, oggetto di ampliamenti sia in orizzontale, con l'acquisto di case simili confinanti (crescita in profondità), sia sul piano verticale, con la costruzione di semplici soppalchi o piani rialzati, oppure un vero e proprio secondo piano. Allora i pavimenti erano in terra battuta, in cotto per i benestanti. I soppalchi e i piani rialzati presentavano il nudo legno.

Gli infissi erano composti da ante in legno pieno. Spesso la porta d'ingresso era l'unica apertura della casa che dava luce all'interno. Alla fine del 700 e ai primi '800 si attesterà nell'area logudorese il tipo cosiddetto della “casa tiesina”, una unità abitativa monofamiliare nata probabilmente dallo sviluppo orizzontale e verticale del tipo a cellula. Questa casa ha come caratteristiche principali il ricoprire un'area quadrangolare, l'utilizzazione di blocchi in pietra squadrata per gli angoli, un'elevazione di due piani, l'aver da un minimo di 2 ad un massimo di 4 ambienti per piano e il presentare le aperture in facciata (porta e finestre) “centrate” ossia riunite nella parte media della facciata per essere così più facilmente controllabili e anche difendibili in caso di attacchi di banditi al villaggio.

Col pieno '800 si attesterà anche il tipo a “palazzotto” (palattu), una versione leggermente accresciuta dalla “casa tiesina”, caratterizzata da una maggiore imponenza del corpo di fabbrica e dall'aver il piano terreno rialzato d'alcuni gradini da terra. Fa poi la sua comparsa il poggiolo, con ringhiera in ferro battuto e piano di calpestio in lavagna. Con la fine dell'800 ma soprattutto con il primo novecento, per gli interni, si avranno mattonelle in pasta di cemento o graniglia per i pavimenti, infissi più resistenti per porte e finestre (portoni a due ante, finestre con gelosie).

Alcune vie mostrano la loro origine non tanto quali vie residenziali quanto strade destinate alle attività delle campagne. Molte case sono ancora della tipologia a cellula e, indizio delle attività agro-pastorali, sono numerose le lorighe inserite nelle facciate con anello in ferro o ricavate forando una pietra lasciata appositamente sporgente dalla muratura, per potervi così legare cavalli, asini e buoi.

Queste lorighe o anelli di pietra (o in ferro successivamente) sono disposti, in genere, in orizzontale, talvolta, molto più raramente, in verticale.

Sono presenti antichi magazzini-cantine che presentano porte con architravi lignei, oltre che il battente in quercia.

20 - LA DEFINIZIONE DI "TIPO EDILIZIO"

20.1 – GENERALITA'

Storicamente nei momenti di maggiore continuità civile l'operatore, che si applica nel campo dell'edilizia, guidato dalla coscienza spontanea, si trova a realizzare un edificio "senza pensarci su", condizionato solo dal portato inconscio della cultura ereditata: l'oggetto così realizzato sarà determinato attraverso le esperienze precedenti che vengono tramutate in un sistema di cognizioni assunte unitariamente, per risolvere la particolare necessità alla quale quell'oggetto deve corrispondere.

Tali cognizioni sono già un organismo autosufficiente di nozioni complementari tese a un fine unitario: sono già una pre-proiezione di quel che sarà l'edificio realizzato, finito, pur essendo anteriori alla stessa fisicità dell'edificio stesso.

Con riferimento particolare all'edilizia, il termine "tipo edilizio" è stato usato, per il passato ma ancor oggi, per intendere un raggruppamento di edifici aventi un qualche carattere, o una serie, di caratteri in comune.

A questo punto è opportuno porsi il problema se per un "tipo" possa affermarsi l'esistenza logica, concettuale, fabbricata solo nella mente, oppure l'esistenza autentica, in sé fisica, indipendentemente dalla presenza di un osservatore, un classificatore, di tali "tipi edilizi".

Concretizzando il problema ci si potrebbe chiedere se, ad esempio, più case sono simili perchè hanno utilizzato lo stesso progetto, o perchè sono dello stesso autore o di più autori di una stessa scuola, oppure se le case risultano uguali per qualche imposizione a monte, un regolamento edilizio, una legge o un editto.

Tali ragioni sono inefficaci ai fini di capire quel "perchè", nel senso che si possono opporre a ciascuna notizie, osservazioni, documenti tali da smentirle (quelle case simili potrebbero non essere state fatte con un progetto unico, non essere realizzate dallo stesso autore, ecc.).

L'unico fatto che rimane evidente e non confutabile è che le case analoghe, dalle quali si ricava "statisticamente" un tipo edilizio "casa a schiera" sono così fatte perchè gli autori non sarebbero stati capaci di farle diversamente.

In effetti, corrispondendo ciascuna casa al concetto di casa vigente nel momento in cui ciascuna è stata fatta, ne consegue che edifici diversi, per il fatto stesso di essere stati fabbricati in luoghi non lontani, e in tempi ravvicinati, hanno un identico corredo culturale alle spalle, finalizzato all'azione del "farsi la casa": questi edifici riassumono lo stesso concetto di casa formatosi similmente nelle menti dei loro artefici, sintetico di tutti gli aspetti che le case realmente edificate hanno poi assunto, e necessariamente precedente alla stessa presenza fisica delle tre case stesse. Ciò perchè la predominante coscienza spontanea ha guidato quel "concetto di casa" a corrispondere in quell'epoca e in quell'area culturale, a un preciso progetto mentale che è responsabile di quella somiglianza tra i prodotti finiti che ora, attraverso la coscienza critica, si può riscontrare ed etichettare in un tipo edilizio.

Se è vero che il tipo è prodotto di coscienza spontanea, è vero anche che parlare di tipo, rinvenire il tipo, è frutto di coscienza critica.

Tale formulazione critica è desunta mediante un'analisi a posteriori, ma deve ineluttabilmente la sua esistenza dall'essere "sintesi a priori", "concetto".

Il tipo esiste nella mente dell'artefice prima di realizzare una casa, e non è una prefigurazione di uno o pochi aspetti che saranno assunti dal prodotto costruito, ma di tutti insieme: è un vero e proprio organismo, che incorpora tutte le caratteristiche della casa prima che questa esista fisicamente.

Attraverso l'opera critica, che porta al riconoscimento di un tipo edilizio, in sostanza, si ripercorre la via della formazione dell'oggetto edilizio fino al momento in cui questo oggetto, un istante prima di esserci (esserci nella sua fisicità di oggetto costruito) ancora non esiste se non nella sua concettualità, che è presente come programma nella mente di chi lo sta per fare, con tutta la sua storicità, ossia la sua appartenenza a un momento temporale e a un luogo determinato.

La definizione di tipo richiama indispensabilmente un'ulteriore definizione: quella di processo tipologico, consistente nella differenziazione fra i tipi edilizi non contemporanei che si rilevano in una stessa area culturale.

Tale differenziazione fra i tipi è più sensibile per quelli distanti nel tempo e meno vistosa per quelli letti in intervalli ravvicinati.

20.2 - LA FORMAZIONE DEI TIPI EDILIZI DI TORRALBA

Per ancorare i concetti esposti alla realtà del processo che si sta prendendo in esame, occorre analizzare i tipi base che si riscontrano nell'abitato di Torralba, derivanti dall'applicazione di esigenze elementari, nonché da elementi culturali affermati all'epoca del loro apparire, come già detto:

Tali tipi-base sono, sostanzialmente, tre:

- la monocellula con accesso dal percorso principale;
- l'edificio risultante dall'ampliamento della cellula base in altezza;
- l'edificio risultante dall'ampliamento della cellula base in larghezza.

Le mutazioni diacroniche che conducono all'ampliamento della cellula base, nel contesto in esame, sono sostanzialmente tre, che verranno esaminate separatamente.

1) Sviluppo verticale e laterale

Partendo dal modulo minimo ottenuto considerando un ambiente elementare di superficie pari a circa 20-25 mq., la prima mutazione consiste nello sviluppo in altezza con realizzazione di elementi di collegamento verticale interni, mantenendo fisso il perimetro dell'edificio.

Successivamente, si manifesta la tendenza all'espansione laterale dell'edificio ormai disposto su due livelli, mediante aggiunta di un corpo di dimensioni analoghe a quello esistente.

Più elaborata è la soluzione che prevede la predisposizione di uno spazio univocamente dedicato ad ospitare la scala, cioè un vano a se stante, si ha perciò la specializzazione del tipo in base all'uso.

Tale soluzione richiede maggiore impegno di superficie, dovuto anche alla richiesta di riservare spazio per ricavare un'area di pertinenza e realizzare un collegamento di questa con il percorso principale.

2) Sviluppo in profondità e in altezza

In questo caso a parte dalla cellula unitaria corredata da uno spazio di pertinenza retrostante, pertanto, si ha l'esigenza di mettere in comunicazione il percorso principale con tale area di pertinenza, realizzando di fatto un percorso all'interno dell'ambiente.

La successiva espansione consiste in un ampliamento orizzontale nel senso della profondità, con l'aggiunta di un'ulteriore unità, persistendo l'esigenza di realizzare un percorso attraverso l'unità abitativa per garantire l'accesso all'area di pertinenza retrostante.

Il passo seguente è lo spostamento di questo percorso per garantire un migliore utilizzo dello spazio interno, fatto che rende possibile sia la suddivisione degli ambienti ed è preliminare alla fase successiva, in cui tale area di passaggio è dedicata anche ad accogliere il vano scala necessario per

l'accrescimento in altezza dell'edificio.

Un'ulteriore specializzazione di tale tipo, ormai consolidatosi su due livelli, è quella che separa il vano di accesso (nel quale ancora coesistono il passaggio verso l'area retrostante e il vano scala) da quelli aggiunti lateralmente per tutta la profondità dell'edificio.

3) Crescita in altezza con vano scala separato

Anche questa soluzione parte dalla cellula base costituita da un'unico ambiente, nel quale, all'atto della crescita in altezza si rileva lo spostamento laterale del vano scala per ragioni di spazio, dapprima inserito nell'ambiente abitato, quindi ricavato in un vano proprio e indipendente.

Questa soluzione è propedeutica a quella che si realizza col raddoppio laterale: la separazione degli ambienti è costituita dal vano scala stesso che è ospitato in un ambiente specializzato. Tale ambiente funge contemporaneamente da vano scala e da ingresso-disimpegno verso gli ambienti laterali, non più in comunicazione diretta fra di loro.

Il primo tipo edilizio individuato è quello della cellula abitativa di base o elementare, ormai infrequente a causa della impossibilità di adattarla alle esigenze abitative odierne, ove vi sono avanzate situazioni di degrado.

4) Le “case minime”

Esiste un certo numero di vecchie cellule abitative di dimensioni assai ridotte, che hanno una “scarsa vocazione” a poter consentire la residenza di una famiglia di medie dimensioni.

Infatti, la realizzazione di veri servizi igienici e di altri standard (che richiedono spazio) è problematica se non si vuole snaturare l'intero edificio.

Pertanto, si ritiene che, per alcune di queste cellule, sia possibile la trasformazione in unità immobiliari da destinare ad albergo diffuso o ad abitazioni temporanee, conservando le più importanti caratteristiche intrinseche dell'edificio.

5) Tipo A, cellula edilizia elementare

L'abitazione si compone, al piano terreno, di un unico ambiente con distribuzione interna bipartita da setto centrale su doppia arcata che scarica sui due muri di spina. Un corpo scala longitudinale, di inserimento più tardo, conduce a una stanza superiore, più piccola e priva di finestrate. La copertura, a falda unica con spiovente sulla strada, è realizzata con travi lignee inserite nei muri di spina a quote differenti, in modo da creare un supporto per l'impalcato, costituito da un incanniccato sul quale poggia la copertura in coppi sardi. La pavimentazione è in semplice battuto di terra. L'abitazione ha un unico affaccio. Sul prospetto, la porta e l'unica finestra hanno stipiti e architravi in pietra effusiva.

6) Tipo B, tipo intermedio

Questo tipo edilizio rappresenta la prima evoluzione della cellula elementare, della quale mantiene la distribuzione planimetrica del piano terra. L'ambiente principale, voltato a botte ribassata in conci lapidei, comunica con un piccolo vano di servizio ricavato nel sottoscala.

Il primo piano, interamente calpestabile, ospita un ambiente finestrato, qualche volta bipartito, collegato a un vano con piccolo affaccio anch'esso sul fronte strada.

La seconda rampa di scale conduce a un ultimo piano, dove un piccolo ambiente finestrato sul fronte principale, ha, in certi casi, anche una piccola apertura sul retro.

L'ultimo solaio è in legno, mentre la copertura, finita con coppi sardi, è realizzata a due falde con trave di colmo, orditura lignea secondaria, incanniccato.

Sotto la copertura, è spesso presente una controsoffittatura realizzata con incanniccato appeso all'orditura in traversi di legno. Gli elementi "ornamentali" sono gli stipiti e le architravi, realizzati spesso con elementi monolitici.

21 - TIPOLOGIE TIPICHE COSTRUTTIVE DELLA CULTURA STORICO-ARCHITETTONICA LOCALE

1 - La muratura

Il tipo di muratura più ricorrente, indipendentemente dall'epoca di realizzazione del manufatto, può essere ricondotto alla tecnica generalmente nota come "opera incerta" (opus incertum).

Nonostante le possibili varianti tipologiche, tale tecnica prevede sostanzialmente la costruzione del muro mediante la giustapposizione di conci lapidei irregolari e sbozzati, di dimensioni in genere anche molto variabili, posti in opera con la faccia esterna e cementati con una malta in cui sono presenti in proporzioni variabili sabbia e/o calce spenta con inerti assortiti per tipo e granulometria. Il materiale utilizzato è sia la pietra trachitica che quella calcarea, provenienti dall'ambito locale e assai facilmente reperibile nel territorio.

2 - Gli orizzontamenti

Il tipo di solaio più diffuso nell'edilizia storica è quello realizzato con orditura di travi di legno, solitamente ginepro o castagno, incastrate sulle murature secondo la dimensione minore dell'ambiente e alle quali è sovrapposto un tavolato continuo generalmente di castagno o abete. L'orditura portante è a schema semplice, rappresentata da un solo ordine di travi portanti, che sono poste ad un interasse di circa 50 cm e da una orditura secondaria di travicelli di minore sezione, posti ad interasse di circa 50 centimetri.

L'intradosso di molti solai piani è caratterizzato dalla presenza di controsoffitti realizzati col tipico "incanniccato". Esso è realizzato con canne legate e disposte ortogonalmente all'orditura lignea e su di una canna "maestra" di maggiori dimensioni posizionata fra due travicelli contigui con funzione di irrigidimento.

La stessa tipologia di incanniccato è usata anche nei solai lignei di copertura ad uno o più spioventi.

3 - I cornicioni – La zona di conclusione

Fanno parte dell'apparato decorativo dell'edificio i cornicioni di coronamento, le cornici che riquadrano le aperture di porte e finestre e le diverse decorazioni di facciata applicate spesso mediante un semplice riporto di intonaco.

I cornicioni di coronamento sono rappresentati negli edifici signorili realizzati dal XVII secolo in poi e derivano tutti dalla medesima matrice classica del cornicione che associa la funzione di protezione della facciata dal dilavamento dell'acqua piovana a quelle figurative del fregio. Realizzato su di una struttura di pietra (poi sostituita da malta e pietrame) progressivamente aggettanti e spesso lasciato in pietra a faccia vista presenta, in alcuni casi, il motivo dei dentelli e tracce di decorazione pittorica.

Nell'edilizia di base, che comprende le case minime delle classi subalterne, il cornicione si limita al profilo ondulato per effetto dei coppi posti a canale, che aggettano leggermente dal piano della facciata (sistema delle tegole rovesce, molto diffuso nel Meilogo).

Le tipologie presenti sono sostanzialmente 3:

- l'aggetto a singola o doppia tegola;
- il cornicione modanato in pietra e malta;
- il cornicione a conci.

Molto diffuso soprattutto nelle case elementari è l'aggetto a tegola semplice o doppia.

I cornicioni compaiono nei prospetti e sono eseguiti facendo aggettare i conci della parte finale della muratura e dando la forma alle modanature con strati di malta rasata.

Nei casi di edifici più "importanti" l'aggetto veniva realizzato con conci in tufo squadriati appositamente lavorati.

22 - PAVIMENTAZIONI STRADALI DI TORRALBA

Le pavimentazioni stradali sono certamente i manufatti che hanno subito le maggiori alterazioni e perdite per effetto dei processi di trasformazione che hanno interessato il centro storico nell'ultimo secolo.

Costituite inizialmente da un semplice battuto di terreno le sedi stradali sono state oggetto, a partire dalla seconda metà dell'ottocento, di alcuni interventi di pavimentazione con pietrame che hanno riguardato poi, a più riprese, la gran parte delle strade del centro antico.

Il tipo di pavimentazione più diffuso era quello rappresentato dal cosiddetto "impedradu", costituito prevalentemente da ciottoli, di forma irregolare. Gli elementi erano giustapposti su di un letto di sabbia di fiume e rinzeppati nelle connessioni mediante pietre o ciottoli di minori dimensioni per poi essere successivamente battuti e assestati con un tronco di legno dotato di due manici alle estremità (mazzaranga). Oltre che l'innegabile risultato estetico garantito dalla policromia e dalla variabilità della trama, la pietra rappresentava l'elemento da modulare per risolvere organicamente tutte le soluzioni di continuità costituite dai raccordi, coi basamenti degli edifici, mutevoli per forma e direzione, oppure per la sagomatura delle canalizzazioni per la raccolta delle acque ed altro ancora.

Realizzate a più riprese le reti idriche e fognarie, si determinò la progressiva distruzione delle pavimentazioni tradizionali e la loro sostituzione con tipologie a manto continuo costituito da calcestruzzo e/o asfalto.

Negli anni 2000, un finanziamento connesso al rifacimento della rete idrica ha consentito la ripavimentazione di tutte le vie del centro storico, con lastre di basalto incorniciate da elementi in calcare bianco di Orosei.

In tale ambito sono state ripavimentate anche:

- piazza Sas Molas,
- piazza Monsignor Pola,
- l'ingresso nord del paese (incrocio via Carlo Felice, via IV Novembre, ecc.) e recentemente (2016) le aree vicine alla fontana e al lavatoio.

23 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Si vuole rimarcare l'importanza della qualità delle modalità di progettazione del P.P., tenendo presente la necessità di assicurare un elevato livello di qualità del progetto di riqualificazione; infatti, attraverso una ricerca storica, sono stati identificati i caratteri edilizi originari, i materiali, le tecniche costruttive, abachi e colori tipici delle tradizioni costruttive locali, coerenti con le identità originarie.

Nelle schede vengono stabilite, lotto per lotto, le opere ed i magisteri con i quali si può intervenire.

Anche nelle tavole grafiche riguardanti i profili regolatori sono state riportate le abbreviazioni relative a ciascun modo di intervento.

Al fine di facilitare la redazione dei progetti dei singoli interventi ed in considerazione della necessità di conservazione degli elementi architettonici e formali particolarmente caratterizzanti, si sono schematizzati i seguenti tipi di intervento possibile (si vedano le N.T.A. del P.P.):

INTERVENTI DI NON TRASFORMABILITA'

RR : INTERVENTI DI NON TRASFORMABILITA' intesi come risanamento conservativo e/o restauro con opere volte alla ricomposizione dell'organismo architettonico originario, con demolizione delle superfetazioni e ripristino delle membrature architettoniche originarie, su edifici che hanno mantenuto l'originaria impostazione, con divieto assoluto di demolizioni parziali o totali dell'edificio.

INTERVENTI DI TRASFORMABILITA'

R : RISTRUTTURAZIONE con modifiche nella distribuzione per inserirvi nuovi servizi igienici e/o tecnologici, senza aumento planivolumetrico dell'edificio, ripristino e recupero di elementi architettonici peculiari con riqualificazione formale anche su opere di recente realizzazione.

Nelle ristrutturazioni vige il divieto di demolizione totale e ricostruzione.

S : INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE, intesi come sopraelevazione dell'edificio con ripetizione dei motivi architettonici esistenti e di tipologie tradizionali già presenti (es. le tegole aggettanti sulla facciata, cornici, elementi dell'abaco, ecc). La parti aggiunte dovranno riproporre partiture, forme e materiali già presenti nell'edificio preesistente e/o elementi tipici dell'architettura locale così come individuati nell'abaco.

Le aperture del corpo edilizio sopraelevato dovranno essere in asse con quelle preesistenti ed avere, di norma, uguale larghezza degli infissi.

Gli arretramenti saranno consentiti esclusivamente per le fonti non in vista dal fronte strada.

N.C : INTERVENTI DI TRASFORMABILITA' consistente in opere che consentano la realizzazione di nuovi volumi su un vuoto urbano o la ricostruzione di volumi già esistenti e poi divenuti meri ruderi, secondo le modalità indicate negli elaborati grafici e, comunque, rispettose degli elementi tipici della architettura tradizionale locale, con corretti rapporti tra manufatti, spazi aperti, recinzioni e aree di pertinenza, con l'utilizzo degli elementi dell'abaco di riferimento e di materiali e tecniche costruttive, in linea con la memoria storica e le valenze paesaggistiche del centro storico.

RP : INTERVENTI DI PARZIALE TRASFORMABILITA', consistenti in ampliamenti planivolumetrici, in genere sul retro, in aderenza alla costruzione esistente, per consentire all'abitazione di raggiungere standard minimi di superficie residenziale e rendere appetibile l'intervento, nel rispetto dei motivi architettonici esistenti e di tipologie tradizionali con l'utilizzo di

elementi dell'abaco, riproponendo partiture, forme e materiali già presenti nell'edificio preesistente.

Ristrutturazione interna o conservativa con la quale si intendono quegli interventi che non comportano demolizioni e ricostruzioni se non di piccole parti murarie secondarie (ad esempio terminali di muri, bandelle in coperture, ecc.) e che non modificano l'assetto fondamentale dell'edificio, in particolare nel rapporto tra vuoti e pieni nei prospetti visibili dalle strade.

Non devono essere modificati il tipo di copertura e le relative pendenze e i particolari decorativi interni e di prospetto.

Si rimanda alla lettura delle singole schede e delle norme tecniche di attuazione.

Le norme tecniche di attuazione sono molto puntuali e tengono conto anche della necessità di regolamentare:

- il tipo di intervento ammissibile una volta riconosciuta la tipologia edilizia, effettuata la verifica dello stato di conservazione e individuata la classificazione dell'immobile;
- le riquadrature in pietra locale;
- le roste (lunette sopra i portoni, realizzate in ferro battuto);
- la colorazione delle facciate;
- i gradini esterni;
- l'urbanistica commerciale (quasi assente: il centro di gravitazione più vicino è Thiesi);
- la tipologia degli interventi con riferimento all'abaco dei dettagli costruttivi, ricavato dagli elementi della architettura tradizionale ancora esistenti;
- le insegne;
- le antenne e gli impianti tecnologici (condizionatori, canne fumarie, antenne paraboliche, ecc.).

e di salvaguardare:

- i beni identitari (ex artt. 5 e 9 delle N.T.A. del P.P.R.);
- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136, D. Leg. n° 42/2004);
- gli immobili e le aree tipizzate (ex art. 143, D. Leg. n° 42/2004).

24 - STANDARDS URBANISTICI

Si riportano gli standard urbanistici del P.U.C. vigente (2016) con specificazione di quelli ricadenti nel centro matrice.

TAB. N° 13 - AREE PER STANDARD PUC 2014

	Centro Matrice	Intero Abitato	DOTAZ. per
<u>S1 - Attrezz. scolastiche</u>	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE mq	2175 ab
			mq/ab
S1/1 - Scuola materna (v. C.Felice-v. Nuoro)	mq. --	1145	
S1/2 - Scuola element.(v. C. Felice e Manzoni)	mq. --	2960	
S1/3 - Scuola media (via G. Deledda)	mq. --	2924	
Totale S1	mq. --	7029	3,23
<u>S2 - Attrezz. collettive</u>			
S2/1 - Chiesa parrocch. S. Pietro	mq. 1363	1363	
S2/2 - Municipio	mq. 239	239	
S2/3 - Chiesa S. Andrea	mq. 292	58	
S2/4 - Chiesa S. Croce (via S. Croce)	mq. 159	159	
S2/5 - Autoparco (fronte Municipio)	mq. 60	60	
S2/6 - Museo civico (vie C. Felice-Moro)	mq. 2510	2510	
S2/9 - Centro di aggregazione sociale	mq. --	1174	
S2/12- Fontana	mq. 121	121	
S2/14- Casa e salone parrocchiale	mq. 558	558	
S2/15- Ex chiesa S. Maria	mq. 147	147	
S2/17- Ex caciara (via Marconi-Arborea) (casa anziani)	mq. 330	330	
S2/18- Casa Bonaria per anziani (via Carlo Felice)	mq. 610	610	
Totale S2	mq. 5976	15529	7,14

Lo standard S13 e S16 non sono stati indicati nel PUC 2014.
Gli standards relativi all'edilizia scolastica sono tutti esterni ma vicinissimi al perimetro del centro matrice.

<u>S3 - Verde pubblico</u>	CENTRO MATRICE		P.U.C. 2012 INTERO ABITATO	DOTAZ. 2175 ab.
	SUPERFICIE		SUPERFICIE	mq/ab
S3/1 - Area a monte Fontana	mq.	--	14197	
S3/2 - Area via Fontana	mq.	--	269	
S3/3 - Area a valle Fontana	mq.	--	634	
S3/4 - Area a monte via Montiju Mannu	mq.	--	5306	
S3/5 - Area tra vie Montiju Mannu e S. Antonio	mq.	--	31	
S3/6 - Area viale S. Antonio	mq.	--	194	
S3/7 - Area via Moro (fronte c. aggregazione)	mq.	423	423	
S3/8 - Area P.zza Pola	mq.	155	155	
S3/9 - Area giardini v. C. Felice - v. Manzoni	mq.	--	1280	
S3/10- Area attrezz. sport. vie Don Marras Don Pitzalis	mq.	--	3475	
S3/11- Area laterale serbatoio Acqu. Cabu Abbas	mq.	--	988	
S3/12- Area aiuola via Sanna Corda (fronte C3.3)	mq.	--	191	
S3/13- Area fronte cimitero	mq.	--	340	
S3/14- Area vecchio campo sportivo (ex SS 131)	mq.	--	29040	
S3/15- Area nuovo campo sportivo Conzadeddu	mq.	--	13808	
S3/16- Piazzetta vie C. Felice - IV Novembre (abbattimento rudere)	mq.	--	48	
S3/17- Area circostante chiesa S. Andrea	mq.	--	6598	
S3/18- Area palestra e piscina	mq.	--	2421	
S3/19- Fronte area serbatoio Acqu. Cabu Abbas	mq.	--	165	
S3/20- Fronte area serbatoio Acqu. Cabu Abbas	mq.	--	480	
Totale S3	mq.	578	79963	36,76

Si evince come il verde pubblico sia quasi tutto oltre il perimetro del centro matrice, ma resta evidente la sua completa fruibilità e ampiezza (ben 79963 mq che diventerebbero "solo" 42848 mq ove non si considerassero i 2 campi sportivi) anche per gli abitanti del centro storico.

Per i meno dei 1000 abitanti attuali, si tratterebbe pur sempre di 42,84 mq/ab.

<u>S4 - Parcheggi</u>	CENTRO MATRICE	INTERO ABITATO	DOTAZ. per 2175 ab.
	SUPERFICIE	SUPERFICIE	mq/ab
S4/1 - Piazzola tra vie C. Felice e Moro	mq. 48	48	
S4/2 - Via Carlo Felice (lato chiesa S.Croce)	mq. 322	322	
S4/3 - Via Manzoni	mq. --	90	
S4/4 - Via On. Pitzalis-Don Merella	mq. --	181	
S4/5 - Via Don Merella	mq. --	111	
S4/6 - Via C. Felice (lato ex Cons. Agrario)	mq. --	205+44+30=279	
S4/7 - Fronte cimitero	mq. --	141	
S4/8 - Fronte chiesa cimitero	mq. --	345	
S4/9 - Via Fontana	mq. --	125	
S4/10- Via Olbia	mq. --	229	
S4/11- Via S. Croce	mq. 84	84	
S4/12- Conzadu Sanu	mq. --	38	
S4/13- Via Fontana	mq. --	940	
S4/14- Piazza della chiesa	mq. 17	117	
	Totale S4		
	mq. 571	3089	1,42
	Totale S1 + S2 + S3 + S4		
	mq. 7125	105.610	48,56

Tutti gli standard sono aree pubbliche e non vi sono previsioni di acquisizioni di superfici private.

E' evidente come il centro matrice abbia una superficie di standard ridotta ma, considerando le "distanze" del paese, quasi tutti gli standard del PUC risultano connessi al centro matrice stesso.

In definitiva, si ritiene che il centro storico sia adeguatamente dotato di spazi pubblici adeguati.

Giova notare come non si sia provveduto alla nuova indicazione puntuale dei parcheggi sulle piazze e nelle vie del C.S., dove sono ampiamente presenti, ad esempio:

- in piazza Monsignor Pola, nei pressi del Municipio;
- in piazza Sas Molas.

TAB. N° 14
RIEPILOGO COMPARTI ZONA A

N° COMPARTO	mq
1	1935
2	(5450+751) = 6201
3	3602
4	1372
5	2322
6	1324
7	448
8	1919
9	2361
10	1517
11	3013
12	5035
13	1818
14	1100
15	439
16	184
17	1547
18	999
19	1273
20	1618
21	1663
22	1058
23	200
24	521
25	411
26	446
27	4628
28	481
29	2445
30	1753
31	603
32	1038
33	411
34	4025
34a	970
TOTALI	60.680

25 – SUPERFICI E VOLUMI

Il rilievo dello stato di fatto ha portato a evidenziare la seguente situazione:

SUP. FONDIARIA	mq. 60.905	
SUP. COPERTA ATTUALE	mq. 39.762	
SUP. COPERTA DI PROGETTO	mq. 41.959	
VOLUME ATTUALE	mc. 184.476	
VOLUME IN PROGETTO	mc. 196.731	(+ 6,65%)
i.f.f. attuale	mc/mq 3,02	
i.f.f. progetto	mc/mq 3,23	
Rc attuale	% 65,02	
Rc di progetto	% 68,89	(+ 5,53%).

Gli indici fondiari attuali variano da un minimo di 0,42 mc/mq ad un massimo del 5,28%, il rapporto di copertura da un minimo del 12,99% ad un massimo del 100%, quelli di progetto da 0,83 mc/mq a 5,28 mc/mq e dal 26,84% ad un massimo del 100%.

Il quadro riepilogativo è il seguente:

		Stato attuale	Stato modificato	Differenza assoluta	Differenza %
Sup. coperta	mq	39762	41959	2197	5,53
Vol. edificato	mc	184476	196737	12261	6,65

26 - RELAZIONE FINANZIARIA

Ai sensi dell'art. 30 della L.U. n° 1150, il P.P. dovrebbe prevedere un conteggio di massima relativo alle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Stante la situazione reale del centro di Torralba, si sono volute limitare le spese per le opere di urbanizzazione che, d'altronde, sono, in larga misura già realizzate.

Non sono previste nuove aperture stradali (e quindi espropri); resta, invece, da completare una categoria di opere assai significativa quali quella delle (ri)pavimentazioni stradali (ed i relativi sottoservizi), da eseguire con l'utilizzo di materiale lapideo (impedradu con scheggioni di pietra vulcanica e bordature in lastre lisce di calcare di Orosei).

Per ciò che riguarda le pavimentazioni, occorre procedere - gradatamente - alla sostituzione delle attuali pavimentazioni in asfalto o calcestruzzo, che caratterizzano ancora la gran parte delle vie del C.S., con pavimentazioni in pietra effusiva.

Poichè gli interventi di cui sopra rientrano nel più generale quadro della riqualificazione urbana del paese,

SI RITIENE

che non si possano attribuire, se non parzialmente, i costi delle nuove pavimentazioni a quelli relativi all'attuazione del piano particolareggiato.

27 - ACQUISIZIONE AREE

Non è prevista alcuna acquisizione aree, dal momento che gli standard urbanistici risultano esuberanti e che il tessuto urbano non verrà modificato rispetto all'attuale situazione.

Tutti gli standard, come detto, sono di proprietà pubblica.

28 - ANALISI DEI COSTI

La ricerca del costo occorrente, per le opere previste nelle aree comprese nel Piano Particolareggiato, è stata condotta analizzando il costo globale e delle urbanizzazioni primaria e secondaria (non sono previsti espropri).

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della legge n° 864:

- a) rete viaria e parcheggi pubblici,
- b) impianto di fognatura,
- c) impianto di rete idrica,
- d) impianto di illuminazione pubblica.

Sono opere di urbanizzazione secondaria (già presenti in paese e dimensionate per l'intero centro abitato):

- a) le scuole dell'obbligo,
- b) le attrezzature collettive (centro sociale, municipio, ecc.),
- c) il verde pubblico attrezzato.

L'analisi dei costi è effettuata sulla base dei costi unitari correnti alla data conclusiva dello studio del piano e cioè al luglio 2016.

Per le vie del C.S. si ipotizza la necessaria riqualificazione con i seguenti costi, ipotizzando una superficie di intervento pari a mq 300 e che comprende la piazza Aldo Moro, vicino al centro di aggregazione.

TAB. 15 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LA RIQUALIFICAZIONE PARZIALE DEL CENTRO STORICO

		COSTO UNITARIO Euro/mq	IMPORTO Euro
A) Ripavimentazione strade	mq 300		
B) fognatura acque bianche e acque Nere	ml 100		
C) Rete idrica	ml 100		
D) impianto illuminazione pubblica	N° punti luce: 4		
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	mq 300	260,00	96.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE			
IVA al 22% sui lavori			21.120,00
Spese generali, Inarcassa, IVA			12.688,00
Imprevisti, allacciamenti, arredo urbano			10.192,00
TOTALE A DISPOSIZIONE			44.000,00
TOTALE GENERALE			140.000,00

A tali costi si farà fronte con i fondi regionali della L.R. n° 29/98, fondi POR e con cofinanziamento del comune.

29 - CONCLUSIONI

Il P.P. del centro matrice muove sicuramente dalla volontà di offrire la possibilità di recuperare il vecchio insediamento e di offrire sedi ed occasioni di incontro e di vita sociale negli spazi aperti, nonché di restaurare il patrimonio edilizio esistente.

Il cuore del paese è, in parte, abbandonato (a macchia di leopardo) e determina oggi una sensazione di vuoto, specie in alcune vie.

Si cerca, qui, semplicemente, di cogliere i limiti del C.S. per tentare, per quanto è possibile, di recuperarli ravvivando la "risorsa partecipazione" su obiettivi di riqualificazione e di qualità del vivere e del risiedere.

Il P.P. è nato dai propositi dell'Amministrazione Comunale ma si andrà costruendo gradualmente insieme alla popolazione, fino a divenire un vero e proprio "progetto" redatto tra il Comune, alcuni enti, soggetti privati, associazioni, operatori, ecc.

Strada facendo, esso crescerà in termini di qualità e di quantità.

Giova, pertanto, riepilogare i molto ambiziosi obiettivi:

- migliorare la qualità abitativa dell'area C.S. e promuovere il suo recupero, anche al fine di favorire la domanda di giovani coppie e, quindi, l'integrazione tra generazioni diverse;
- realizzare l'albergo diffuso o iniziative similari, come i B e B;
- supportare le singole iniziative di recupero primario o secondario delle residenze private;
- realizzare anche "alloggi-parcheggio", necessari per rendere possibili gli interventi di recupero su edifici abitati, senza allontanare le famiglie dal paese;
- migliorare le opere di urbanizzazione, arricchendo il C.S. di nuove strutture e servizi generali, verde, botteghe artigiane e dotandolo di servizi sociali, servizi alla persona, punto di aggregazione e di incontro;
- rivitalizzare il centro in modo da restituirgli un'identità e quindi favorire il senso di appartenenza dei cittadini: la simbologia, l'arredo, le denominazioni delle vie adottate, così come tutto il resto, risponderanno a tale obiettivo.

Il centro storico costituisce una unità inscindibile e conserva la connotazione di paesaggio complesso relativo alla pluralità degli eventi intercorsi, nonché il carattere di significativa e vera e propria interfaccia dei fatti storici, antropici e culturali del paese.

Al di là della tutela puntuale dei singoli edifici o dei singoli elementi architettonici o identitari occorre programmare un intervento complessivo di recupero che esalti e conservi il valore di tutto il C.S.

Le caratteristiche storiche, culturali e morfologiche del C.S. sono connotazioni e espressione della identità del paese e costituiscono un bene paesaggistico primario, la cui tutela e salvaguardia è compito del Piano Particolareggiato.

Oltre rispettare la sua integrità materiale si segnalano i notevoli valori immateriali, che sono rappresentati anche dal godimento del C.S. da diversi punti di vista:

- di fruizione;
- di accessibilità;
- culturale, storico, estetico, ecc.

Tutti gli interventi previsti devono continuare a rappresentare la memoria fisica e visiva dello scenario storico stratificato.

30 – **BIBLIOGRAFIA SINTETICA**

- Sito internet: www.provincia.sassari.it
- Sito internet: www.lab-net.eu/it/laboratori/sassari
- Sito internet: www.comune.torralba.ss.it
- Sito internet: www.unionecomunimeilogu.it
- Sito internet: www.meilogunotizie.net
- R.A.S.: Piano Paesaggistico Regionale (varie pubblicazioni).
- G. Maciocco: “Le dimensioni ambientali della pianificazione urbana” – F. Angeli. 1991.
- G. Maciocco: “La pianificazione ambientale del paesaggio”. F. Angeli, 1991.
- G. Maciocco, M. Balestrieri, T. Congiu: “Il progetto urbano del territorio – F. Angeli. 2011.
- R.A.S.: “Rapporto sullo schema di assetto del territorio regionale (1980).
- R.A.S. – Ass. P.I. – “Indagine sui beni culturali della Sardegna” (1994-1999).
- A. Poli – S. Roggio: “Gli architetti del re in Sardegna. Iconografia tra Sette e Ottocento” – Agave Editore, 2013.
- G. Deplano: “Memoria e progetto – Metodi e strumenti per un manuale di recupero urbano”. Alinea, 2005.
- Angius – Canalis: Dizionario Geografico Storico Statistico Commerciali degli Stati di S.M. il Re di Sardegna. Torino, 1833.
- La Grande Enciclopedia della Sardegna: voce “Torralba”. Sassari, 2007.
- G. Pazzona: “Giuseppe Cominotti – Architetto e pittore (1792-1833)”. Ed. Delfino, 2011.
- Tutti comuni della Sardegna: Torralba a cura di Sergio Cuccureddu, Carlo Delfino Editore, 2012.

INDICE

1 - IL QUADRO DI AREA VASTA	PAG. 1
2 – TORRALBA NELLA STORIA	PAG. 4
3 – GENERALITA’	PAG. 6
4 – SINTESI DELLA METODOLOGIA DEL P.P.	PAG. 11
5 – LA RIQUALIFICAZIONE E I “PERCORSI DI PIETRA”	PAG. 13
6 – INTEGRAZIONE TRA P.P. E .P.P.R.	PAG. 15
7 – SALVAGUARDIA DELL’IDENTITA’ DEL C.S. DI TORRALBA	PAG. 17
8 – INDIRIZZI E LINEE GUIDA DEL P.P.	PAG. 19
8.1 – Finalità del Piano particolareggiato del C.S.	pag. 20
8.2 – Obiettivo di qualità	pag. 21
9 – SINTESI DEI DATI SUL “DEGRADO SOCIO-DEMOGRAFICO” DI TORRALBA	PAG. 23
10 – DATI SULLA STRUTTURA DEMOGRAFICA	PAG. 24
11 – ANALISI DEL PATRIMONIO URBANISTICO E EDILIZIO ESISTENTE	PAG. 32
12 – CAPACITA’ DEL P.P. DI INCIDERE POSITIVAMENTE SULLA TUTELA E SULLO SVILUPPO DEL CENTRO STORICO DI TORRALBA	PAG. 33
13 – L’ECOSOSTENIBILITA’ NEL P.P.	PAG. 35
14 – LETTURA DELLA GEOGRAFIA DEL CENTRO STORICO	PAG. 39
15 – RICONOSCIMENTO E VALORIZZAZIONE DEI MARGINI	PAG. 41
16 – CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE “TRACCE”	PAG. 41
17 – IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO LOCALE	PAG. 42
18 – PROBLEMI EMERGENTI DEL C.S.	PAG. 45
19 – IL TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL CENTRO STORICO	PAG. 46
20 – LA DEFINIZIONE DI “TIPO EDILIZIO”	PAG. 48
20.1 – Generalità	pag. 48
20.2 – La formazione dei tipi edilizi di Torralba	pag. 49

21 – TIPOLOGIE TIPICHE COSTRUTTIVE DELLA CULTURA STORICO-ARCHITETTONICA LOCALE	PAG. 52
22 – PAVIMENTAZIONI STRADALI DI TORRALBA	PAG. 54
23 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	PAG. 55
24 – STANDARD URBANISTICI	PAG. 57
25 – SUPERFICI E VOLUMI	PAG. 61
26 – RELAZIONE FINANZIARIA	PAG. 62
27 – ACQUISIZIONE AREE	PAG. 62
28 – ANALISI DEI COSTI	PAG. 63
29 – CONCLUSIONI	PAG. 64
30 – BIBLIOGRAFIA SINTETICA	PAG. 65