



COMUNE DI SAN SPERATE
(Provincia di Cagliari)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Sezione		CONSULTAZIONE GENERALE - NORMATIVA - ABACHI -	Data: Marzo 2017
Cartella		PROGETTO DEFINITIVO	Aggiornamento: -
Elaborato		RELAZIONE DI PIANO	
Progettazione	Ufficio Tecnico Comunale Ing. Stefania Mameli Ing. Giovanni Mameli	Il Committente :	
Co-Progettazione	Ing. Daniele Spiga Ing. Manuela Serra Ing. Paolo Latti Ing. Arch. Cons. Diego Schirru A.C.	<i>Amministrazione comunale</i> Sindaco: Enrico Collu Assessore all'Urbanistica: <i>Fabrizio Madeddu</i>	

INDICE

1	Introduzione	pag.	02
2	Motivi della revisione	pag.	04
3	Finalità del piano	pag.	04
4	La base normativa	pag.	05
5	Classe degli edifici – classificazione delle UMI	pag.	05
6	I nuovi rilevamenti	pag.	09
7	Quadro degli elaborati	pag.	09
8	Cenni storici	pag.	13
9	Analisi qualitativa	pag.	14
10	Relazione sullo stato di fatto	pag.	15
11.1	Studi storici di piano	pag.	19
11.2	La città rurale	pag.	20
11.3	Il paese museo	pag.	23
12	Verifica del pregresso	pag.	26
13	Elementi del riconoscimento formale	pag.	26
14.1	Relazione programmatica	pag.	29
14.2	L'urbanistica della città antica	pag.	30
14.3	Le azioni per il centro storico	pag.	31
14.4	Temi amministrativi della rivitalizzazione	pag.	33
14.5	Il futuro della tradizione	pag.	34
14.6	Il nuovo piano particolareggiato	pag.	36

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. INTRODUZIONE

Il Comune di San Sperate è dotato di Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79/81 e dalla R.A.S. con D.A. n. 171/U del 2 febbraio 1983 e successiva variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 17/01/1985 e dalla R.A.S. con D.A. n. 682/U del 08 luglio 1986, modificato con le deliberazioni n. 82 del 03 luglio 1995 e n. 66 del 22 dicembre 1997, senza essere però successivamente sottoposto ad approvazione secondo quanto previsto dall'ex art. 9 della L.R. 28/2008. Tra gli anni 2003 e 2011, sono stati redatti n. 2 nuovi Piani Particolareggiati di cui uno, quello redatto dall'Arch. A. Vado (2003-2005), risulta un valido strumento di analisi e un buon approfondimento dei tematismi ma l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale nel primo caso e altre lungaggini burocratiche nel secondo, non hanno consentito il raggiungimento dei risultati attesi.

La redazione del nuovo Piano Particolareggiato ha introdotto una serie di innovazioni radicali concernenti soprattutto lo studio puntuale delle singole "Unità Minime di Intervento" (UMI) e nei modi di amministrare le qualità storico paesistiche del "Paese Museo". Suddetta proposta si accompagna ad una vasta fornitura di rilevamenti di base, analisi conoscitive e proposte progettuali degli interventi ammissibili a sostegno dell'opera amministrativa. Tale documentazione è costituita da un dossier informatico esaustivo dello stato attuale ma anche dotato di esemplificazioni propedeutiche per ulteriori possibili approfondimenti tematici. Il lavoro dell'architetto Vado costituisce un punto di partenza per ciò che riguarda la ricerca storica e documentaria e in parte per la lettura e analisi del territorio. Tale lavoro restituisce una buona immagine del centro storico di San Sperate al 2005. Tale documentazione purtroppo non è collegata alle evoluzioni storiche dell'edificato, non è stata fatta alcuna sovrapposizione con le carte catastali del passato, non è presente un riferimento certo al percorso di trasformazione che ogni singola unità ha avuto nel tempo. Il lavoro di rilievo è basato su sopralluoghi eseguiti all'esterno delle unità immobiliari, è quindi necessario riprendere le analisi con le fotografie oblique e con la sovrapposizione delle mappe catastali. Non è presente un database georeferenziato delle unità. Consapevoli di tali carenze, l'ufficio tecnico comunale e l'amministrazione procederà in collaborazione con gli uffici della Regione Autonoma della Sardegna al reperimento della documentazione necessaria, all'analisi dei

dati e all'elaborazione di una strategia che guiderà la redazione del Piano Particolareggiato. Il gruppo di lavoro, composto dai professionisti Manuela Serra, Daniele Spiga, Paolo Latti e Diego Angelo Cristian Schirru, che si è occupato della produzione dei documenti necessari per il coinvolgimento della cittadinanza e degli attori economici e istituzionali, è stato coordinato dall'ufficio tecnico comunale di San Sperate.

La delimitazione del Centro Storico comprende la parte del territorio comunale che interessa la Zona omogenea A e alcuni comparti di Zona omogenea B di Centro Antico oltre le zone C di via Su Nuraghe, quali ridefinizioni nel tempo di predetta area che storicamente le comprende. Tale insieme è identificato come agglomerato urbano primigenio di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e tradizionale.

Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 07/02/2008 e definitivamente approvata dalla R.A.S. con Det. Dir. Gen. N. 11831 del 30.05.2008.

Nel 2014, in occasione della redazione della Variante al Piano Urbanistico Comunale, approvata con deliberazione del C.C. n° 28 del 21/08/2014 e pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 52 del 19/11/2015, ha ulteriormente modificato la perimetrazione del centro matrice. La suddetta variante, che intendeva correggere e integrare la precedente variante al PUC approvata nel 2009 secondo le prescrizioni della RAS in sede di verifica di coerenza ed all'introduzione ulteriori modifiche, ha posto le basi per avviare un nuovo processo di pianificazione urbanistica del territorio, attraverso l'attività conoscitiva delle esigenze reali ed effettive dei luoghi, per analizzare e valutare approfonditamente le problematiche ad essi connesse prima della definitiva approvazione dello strumento generale.

La nuova perimetrazione modificava la delimitazione della zona omogenea "A" del centro storico per renderla il più possibile aderente alla perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione definitivamente approvata dalla R.A.S., al fine di limitare i vincoli paesaggistici esclusivamente alle realtà puntuali meritevoli di tutela e valorizzazione ed a quelle ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione, già inteso bene paesaggistico d'insieme ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, ed aggiornare le mutate condizioni di edificabilità nella nuova zona omogenea "B" conseguentemente individuata. Questo processo ha portato al ricalcolo della superficie complessiva della zona "A" del centro storico per 22,21 ettari ed a quella "B*", assoggettata alla medesima disciplina normativa, dell'adiacente zona omogenea "B" di completamento residenziale, per complessivi 2,45 ettari, ed alla rimodulazione e redistribuzione della capacità insediativa complessiva tra le due zone omogenee.

Un tempo totalmente insufficiente di strumenti di analisi, oggi il Piano Particolareggiato può addirittura permettersi un'emissione massiva dei propri dati sul sito internet del Comune attraverso; ciò a sicuro beneficio della professione tecnica, ma anche della cittadinanza nel suo complesso più ampio. Si tratta di un compendio dimostrativo di attenzioni particolari che una *comunità* deve imparare a rivolgere al bene più prezioso della propria identità e con cui mostrarsi moderna “*Villa urbana*” del Mediterraneo, con una coscienza tangibile delle proprie tradizioni e del *genius loci* architettonico e paesaggistico.

2. MOTIVI DELLA REVISIONE

La necessità amministrativa di dover intervenire sull'impianto urbanistico e programmatico del Piano Particolareggiato per il Centro Storico è nei dati rappresentati in premessa, mentre gli aspetti tecnici sono di natura più semplicemente strumentale.

Le contraddizioni emerse nei trent'anni di applicazione del vecchio strumento attuativo, in estrema sintesi sono attribuibili ad una carente rilevazione preliminare sulla consistenza edilizia, dovuta all'assenza di una cartografia di supporto adeguata.

Medesima condizione di precarietà presentava l'analisi morfologica, basata su una rassegna fotografica dei soli stilemi delle strade più significative, lasciando il rilevamento della più vasta consistenza iconografica (e della documentazione storica) ad una sorta di accertamento in itinere. In pratica si demandava l'Ufficio tecnico di acquisire nel tempo dati sensibili da archiviare, tramite un certo tipo di documentazione obbligatoria che andava presentata coi progetti. Fatto questo ultimo che per tante ragioni non si è mai concretizzato.

Il nuovo Piano Particolareggiato, può ora contare su un'analisi conoscitiva basata su foto oblique ad alta risoluzione, ortofoto del 2008 e su una restituzione cartografica appositamente elaborata in scala di dettaglio 1:500, che consente di ridurre quasi i margini di errore.

Altrettanto dicasi per i rilievi a terra, che si basano su oltre duemila fotografie ed una restituzione grafica dei singoli fronti sulla viabilità pubblica in scala 1:200 di tutto il centro matrice, e con entrambe le documentazioni fornite su supporto informatico.

3. FINALITA' DEL PIANO

Obiettivo principale del nuovo strumento urbanistico attuativo è di realizzare le condizioni oggettive per rinsaldare nel nucleo primigenio della cittadina quella *centralità funzionale ed ambientale* storicamente ereditata.

Ciò potrà avvenire tramite decisioni amministrative che dovranno coinvolgere più in generale l'intero territorio comunale di San Sperate. La base del nuovo Piano Particolareggiato è la conoscenza. Il nuovo strumento attuativo si è posto i seguenti obiettivi:

- incrementare le conoscenze sullo sviluppo del centro storico e individuare gli elementi che ne hanno guidato lo sviluppo;
- conoscere il passato per calibrare meglio interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individuare una strategia guida per la conservazione e sviluppo del centro storico;
- migliorare la qualità dell'abitare all'interno del centro storico con gli attuali stili di vita;

Tali punti ben si sposano con l'idea che l'unico modo per preservare il centro storico è tenerlo abitato nel rispetto degli elementi formali e materiali dell'edificato storico.

4. LA BASE INFORMATIVA

L'indagine conoscitiva, è stata effettuata con l'ausilio di nuovi rilievi cartografici e analisi di dettaglio e grazie ai quali è oggi possibile disporre di una serie di dati pressoché inconfutabili.

L'Ufficio Tecnico Comunale non solo potrà tenere aggiornata suddetta fonte operativa ma anche proseguire negli approfondimenti, quali ad esempio la *"mappa delle coperture"* del centro antico ed altri aspetti architettonici e morfologici di pari importanza; ma persino sviluppare ricerche ed indagini utili all'equità fiscale e amministrativa, come l'accertamento degli abusi edilizi che poi sarà più agile tenere sotto controllo tramite gli aggiornamenti del nuovo organismo tecnico.

Dalle tabelle allegate al Piano Particolareggiato è dunque possibile trarre con precisione una serie di elementi impensabili fino a qualche tempo fa, ed oggi finalmente disponibili per quella conoscenza estesa del centro storico, quale prevenzione attiva contro il possibile annientamento della propria identità paesistica.

5. CLASSE DEGLI EDIFICI – CLASSIFICAZIONE DELLE UMI

1. Il patrimonio costruito presente all'interno della perimetrazione del centro di antica e prima formazione, di cui alla premessa, a seconda dello stato di conservazione degli edifici e della loro qualità tecnica, architettonica e di interesse per il periodo di realizzazione, sono stati suddivisi in nove classi: ST1, ST2, ST3, ST4, RQ1, RQ2, N, R, AL.

2. La diversa gamma delle classi, così come configurate nelle tavole di analisi (schede "A") e di progetto (schede "B") delle singole UMI e verificabile nella propria scheda identificativa, comprende le seguenti distinzioni:

Classi ST(1-4) – EDIFICI DI VALORE STORICO. Gli interventi sugli edifici di valore storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero attraverso opere, ai

sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e mediante opere interne di cui all'articolo 15 della L.R. n. 23/1985. Possono essere realizzate opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, espressi mediante gli abachi allegati al presente piano. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui sopra riguardano non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Le classi ST si distinguono nelle seguenti 4 categorie.

Classe ST1 - Sono definiti ST1 quegli organismi costruttivi che hanno conservato nel tempo le caratteristiche costruttive e architettoniche di particolare qualità o che risultino in ottimo stato di conservazione.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "A" di analisi e schede "B" di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici di valore storico, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

ST1

□ scritta "ST1" color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti "edifici verdi" cioè di alto valore storico – ben conservati).

Classe ST2 – Sono definiti ST2 quegli organismi costruttivi che hanno conservato nel tempo le caratteristiche costruttive e architettoniche di particolare qualità o che risultino in ottimo stato di conservazione e che abbiano subito alterazioni ma di scarso rilievo, ossia subito trasformazioni reversibili.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "A" di analisi e schede "B" di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici di valore storico, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

ST2

□ scritta "ST2" color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti "edifici verdi" cioè di alto valore storico – conservati ma con trasformazioni reversibili).

Classe ST3 – Sono definiti ST3 quegli organismi costruttivi che pur avendo conservato l'impianto originario, si trovano in stato di degrado impedendone la lettura completa.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "A" di analisi e schede "B" di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici di valore storico, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

ST3

□ scritta “ST3” color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti “edifici verdi” cioè di alto valore storico – degradati).

Classe ST4 – Sono definiti ST4 quegli organismi costruttivi che pur avendo conservato l’impianto originario, si trovano in stato di degrado e presentano trasformazioni reversibili tali da consentirne una lettura completa.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici di valore storico, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

ST4

□ scritta “ST4” color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti “edifici verdi” cioè di alto valore storico – degradati con trasformazioni reversibili).

Classi RQ (1, 2) – EDIFICI DA RIQUALIFICARE. Si tratta di edifici da riqualificare che, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, hanno subito sostanziali modificazioni su alcuni elementi di fabbrica o risultano inabitabili per quanto riguarda la loro inadeguatezza funzionale e dimensionale o in termini di altezze utili.

Le classi RQ si distinguono nelle seguenti 2 categorie.

Classe RQ1 – Sono definiti RQ1 quegli organismi costruttivi conservati che abbiano mantenuto un buon livello architettonico e/o un discreto stato di conservazione e che abbiano subito recenti e sostanziali trasformazioni con alterazioni significative o comunque tali da aver compromesso l’architettura e l’impianto strutturale dei fabbricati.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici da riqualificare, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

RQ1

□ scritta “RQ1” color giallo, inscritta in rettangolo color giallo (così detti “edifici gialli” cioè da riqualificare – conservati con trasformazioni sostanziali).

Classe RQ2 – Sono definiti RQ2 quegli organismi costruttivi degradati che evidenziano un insoddisfacente o mediocre stato di conservazione e che abbiano subito recenti e sostanziali trasformazioni. A causa delle superfetazioni effettuate in particolare negli ultimi vent’anni, hanno perso quasi completamente le caratteristiche peculiari di manufatto della tradizione locale o ancor più semplicemente, perché mostrano nel complesso un modesto valore architettonico.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici da riqualificare, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

RQ2

□ scritta “RQ2” color giallo, inscritta in rettangolo color giallo (così detti “edifici gialli” cioè da riqualificare – degradati con trasformazioni sostanziali).

Classe N – EDIFICI ALTERATI O DI NUOVA COSTRUZIONE. Trattasi di edifici di recente costruzione o quelli i cui caratteri storico-architettonici siano stati alterati in modo da determinarne la non riconoscibilità.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici da riqualificare, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

N

□ scritta “N” color rosso, inscritta in rettangolo color rosso (così detti “edifici rossi” cioè da alterati o di nuova costruzione).

Classe R – RUDERI DI VALORE STORICO. Trattasi di edifici storici ridotti allo stato di ruderi.

Nella maggior parte dei casi è possibile leggere l’impianto planimetrico e parte degli alzati originali. Gli interventi consentiti sono atti a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, rivolte a favorire la conservazione.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici ridotti allo stato di rudere, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

R

□ scritta “R” color nero, inscritta in rettangolo color nero (così detti “edifici neri” cioè ruderi di valore storico).

Classe AL – AREE LIBERE. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione o crollo di unità e organismi edilizi preesistenti o per gli edifici fortemente degradati tali da essere classificati come ruderi, potrà essere valutata l’opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse e, in caso di ricostruzione, privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica per l’approvazione dei progetti edilizi.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici ridotti allo stato di rudere, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

AL

□ scritta “AL” color viola, inscritta in rettangolo color viola (così dette “aree viola” cioè aree libere).

6. I NUOVI RILEVAMENTI

La Superficie fondiaria determinata col rilievo aerofotogrammetrico del 2004, potendosi considerare definitiva e reale a differenza di quelle calcolate in precedenza (PP del 1984 e PUC), è stata utilizzata quale base dello studio attuale, unitamente ai dati forniti dalla R.A.S. Anche il volume rilevato al 2004 può considerarsi come il più realistico. Certamente è a dir poco strano notare che nel 1984 ci fosse un volume complessivo di 704.521 mc, cioè quasi 60.000 mc in più rispetto a quelli attuali. Sarebbe eccessivo pensare che negli ultimi vent’anni ci sia stata una demolizione di fabbricati di tale portata. E’ evidente che i rilevamenti del P.P. del 1984 abbiano usato un sistema di calcolo dei volumi differente, probabilmente morfologico e non in adeguamento alle raccomandazioni del *DRAEELL n° 2266/U/1983*, più noto come Decreto Floris. Per quanto esistano dei lotti “vuoti” la volumetria potenzialmente edificabile su di essi è molto lontana dal raggiungere 60.000 mc. L’analisi mostra che l’indice fondiario dei comparti varia da un minimo di 1,52 mc/mq ad un massimo di 4,48 mc/mq, con un indice medio di 2,78. E’ comunque accettabile continuare a proporre l’indice massimo di 3 mc/mq finora applicato.

7. QUADRO DEGLI ELABORATI

L’intera opera progettuale consta di 1593 tavole suddivise in 9 Sezioni, corrispondenti a 9 cartelle elettroniche e la cui consistenza completa è quella riportata nel seguente quadro:

SEZIONE 1

Elaborati testuali:

T001 – Relazione Tecnica Generale

T002 – Norme Tecniche di Attuazione

T003 - Relazione Illustrativa Piano del Colore

SEZIONE 2

Elaborati grafici:

Gen.01 - Tavola Riepilogativa

Gen.02 - Inquadramento territoriale - geografia dei luoghi 01

Gen.03 - Inquadramento territoriale - geografia dei luoghi 02

SEZIONE 3

CARTOGRAFIA STORICA

- Sto.01 - Inquadramento
- Sto.02 - Cartografia storica insediamenti Prenuragici
- Sto.03 - Cartografia storica insediamenti Nuragici
- Sto.04 - Cartografia storica insediamenti Punici
- Sto.05 - Cartografia storica insediamenti Romani
- Sto.06 - Cartografia storica insediamenti Medioevali

SEZIONE 4

- Gen.04 - STRUMENTI URBANISTICI sovrapposizione P.U.C. - P.A.I - Centro antica e prima formazione
- Gen.05 - STRUMENTI URBANISTICI sovrapposizione Ortofoto - Centro antica e prima formazione
- Gen.06 - STRUMENTI URBANISTICI sovrapposizione Ortofoto - Centro antica e prima formazione - P.U.C
- Gen.07 - IL SISTEMA INSEDIATIVO dal sistema urbano al riconoscimento delle regole insediative 01
- Gen.08 - IL SISTEMA INSEDIATIVO dal sistema urbano al riconoscimento delle regole insediative 02
- Gen.09 - INVARIANTI STRUTTURALI analisi e individuazione
- Gen.09.A - Gen.09.H - INVARIANTI STRUTTURALI 8 tavole che evidenziano l'evoluzione di ogni singolo accesso al centro di antica e prima formazione
- Gen.10 - CONFORMAZIONE ISOLATI analisi generale della struttura - Isolati da 1 a 31
- Isol.NN.A- TAVV.1-31 - Riconoscimento (31 Tavole)
- Isol.NN.B/C TAVV. 1-31- Riconoscimento dell'edificato (31 Tavole)

Tavole di unione

- UNIONE.01 - ANALISI COPERTURE
- UNIONE.02 - DATAZIONE EDIFICATO
- UNIONE.03 - CLASSIFICAZIONE EDIFICATO
- UNIONE.04 - INTERVENTI AMMESSI

SEZIONE 5

UMI 1-710

- TAV A1-710 - Analisi (710 Tavole)
- TAV B1-710 - Progetto (710 Tavole)
- UMI.01.01-13/A/B - Isolato 1 > 13 umi (26 Tavole)
- UMI.02.01-66/A/B - Isolato 2 > 33 umi (66 Tavole)
- UMI.03.01-16/A/B - Isolato 3 > 16 umi (32 Tavole)
- UMI.04.01-22/A/B - Isolato 4 > 22 umi (44 Tavole)
- UMI.05.017/A/B - Isolato 5 > 17 umi (34 Tavole)
- UMI.06.01-8/A/B - Isolato 6 > 8 umi (16 Tavole)
- UMI.06.01-8/A/B - Isolato 7 > 6 umi (12 Tavole)
- UMI.08.01-48/A/B - Isolato 8 > 48 umi (96 Tavole)
- UMI.09.01-21/A/B - Isolato 9 > 21 umi (42 Tavole)
- UMI.10.01-64/A/B - Isolato 10 > 64 umi (128 Tavole)

UMI.11.01-22/A/B - Isolato 11 > 22 umi (44 Tavole)
UMI.12.01-73/A/B - Isolato 12 > 73 umi (146 Tavole)
UMI.13.01-27/A/B - Isolato 13 > 27 umi (54 Tavole)
UMI.14.01-28/A/B - Isolato 14 > 28 umi (56 Tavole)
UMI.15.01-70/A/B - Isolato 15 > 70 umi (140 Tavole)
UMI.16.01-8/A/B - Isolato 16 > 8 umi (16 Tavole)
UMI.17.01-5/A/B - Isolato 17 > 5 umi (10 Tavole)
UMI.18.01-39/A/B - Isolato 18 > 39 umi (78 Tavole)
UMI.19.01-31/A/B - Isolato 19 > 31 umi (62 Tavole)
UMI.20.01-9/A/B - Isolato 20 > 9 umi (18 Tavole)
UMI.21.01-25/A/B - Isolato 21 > 25 umi (50 Tavole)
UMI.22.01-27/A/B - Isolato 22 > 27 umi (54 Tavole)
UMI.23.01-15/A/B - Isolato 23 > 15 umi (30 Tavole)
UMI.24.01-19/A/B - Isolato 24 > 19 umi (38 Tavole)
UMI.25.01-17/A/B - Isolato 25 > 17 umi (34 Tavole)
UMI.26.01-8/A/B - Isolato 26 > 8 umi (16 Tavole)
UMI.27.01-2/A/B - Isolato 27 > 2 umi (4 Tavole)
UMI.28.01-12/A/B - Isolato 28 > 12 umi (24 Tavole)
UMI.29.01-20/A/B - Isolato 29 > 20 umi (40 Tavole)
UMI.30.01-4/A/B - Isolato 30 > 4 umi (8 Tavole)
IUMI.31.01-18/A/B - solato 31 > 18 umi (36 Tavole)

SEZIONE 6

Spazi pubblici 1-9

TAV A1-9 - Analisi (27 Tavole)

pub.000 | Inquadramento

pub01a.1A/B 1a | Piazza Croce Santa

pub01b.1A/B 1b | Via Monastir - Via Arbarei

pub02a.1A/B 2a | Via Vittorio Emanuele - Via Umberto

pub02b.1A/B 2b | Via Emanuele- Via S. Lucia -Via Decimo -Via E. Marongiu

pub02c.1A/B 2c | Piazza Santa Lucia

pub02d.1A/B 2d | Vico II Decimo

pub03.1A/B 3 | Via San Giovanni - Via Arbarei

pub04.1A/B 4 | Via XI Febbraio - Via Parrocchia

pub05.1A/B 5 | Via Giardini - Via Concordia

pub06.1A/B 6 | Via Decimo - Via Risorgimento

pub07.1A/B 7 | Via Unione- Via Risorgimento

pub08.1A/B 8 | Via Croce Santa - Via Risorgimento

pub09.1A/B 9 | Via Monastir - Via Risorgimento

SEZIONE 7

Edifici storici 1-6 (15 Tavole)

EdSt00 - Inquadramento

EdSt01.A/B - Chiesa di San Giovanni – Analisi/Progetto (2 Tavole)

EdSt02.A/B - Chiesa di San Sperate Martire – Analisi/Progetto (2 Tavole)

EdSt03.A/B - Ex Monte Granatico – Analisi/Progetto (2 Tavole)
EdSt04.A/B - Museo del Crudo – Analisi/Progetto (2 Tavole)
EdSt05.a.A/B - Villa Tola – Analisi/Progetto (2 Tavole)
EdSt05.b.A/B - Frantoio Tola – Analisi/Progetto (2 Tavole)
EdSt06.A/B - Chiesa di Santa Lucia – Analisi/Progetto (2 Tavole)

SEZIONE 8

Abachi Tipologie Edilizie 1-6 (9 Tavole)

Tip.01.1 - Edificio con corte anteriore e posteriore – Via Parrocchia 19
Tip.01.2 - Edificio con corte anteriore e posteriore – Vico I Umberto 11
Tip.01.3 - Edificio con corte anteriore e posteriore – Via Sant’Elena
Tip.01.4 - Edificio con corte anteriore e posteriore – Via Unione 54
Tip.01.5 - Edificio con corte anteriore e posteriore – Via Arbarei 1/3
Tip.02.1 - Edificio su fronte strada e corte posteriore – Via Arbarei 44
Tip.02.2 - Edificio su fronte strada e corte posteriore – Via Unione 4
Tip.03.1 - Edificio a palazzotto con corte interna – Via Roma 25
Tip.03.2 - Edificio a palazzotto con corte interna – Via Santa Lucia 23

SEZIONE 9

Piano del Colore e Abachi Architettonici (29 Tavole)

Abac.00 - TAV Inquadramento

Abac.01.A.01|02.A.02 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale _ Accesso Carrabile senza fabbricato sovrastante

Abac.01.A.02 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale _ Accesso pedonale senza fabbricato sovrastante

Abac.01.A.03|01.A.04 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale _ Recinzione e Corpi Accessori

Abac.02.A.01 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale _ Accesso Carrabile con fabbricato sovrastante

Abac.02.A.03|03.A.01 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale _ Accesso pedonale con fabbricato sovrastante

Abac.02.A.04|03.A.02 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale _ Bucature

Abac.01.B.01 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto su corte antistante _ Edificio a un piano con “lolla”

Abac.01.B.02 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto su corte antistante _ Edificio a due piani con “lolla”

Abac.01.B.03 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto su corte antistante _ Edificio a uno o due piani senza “lolla”

Abac.MURATURE.01 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Murature

Abac.COPERTURE.03 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Coperture

Abac.APERTURE.02° - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Aperture - Cancelli e Portali

Abac.APERTURE.02b - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Aperture - Portali

Abac.APERTURE.02c - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Aperture - Porte e Finestre

Abac.APERTURE.02d - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Aperture - Affacci e Balconi

pub01a.1C - | Piazza Croce Santa

pub01b.1C - | Via Monastir - Via Arbarei
pub02a.1C - | Via Vittorio Emanuele - Via Umberto
pub02b.1C - | Via Emanuele- Via S. Lucia -Via Decimo -Via E. Marongiu
pub02c.1C - | Piazza Santa Lucia
pub02d.1C - | Vico II Decimo
pub03.1C - | Via San Giovanni - Via Arbarei
pub04.1C - | Via XI Febbraio - Via Parrocchia
pub05.1C - | Via Giardini - Via Concordia
pub06.1C - | Via Decimo - Via Risorgimento
pub07.1C - | Via Unione- Via Risorgimento
pub08.1C - | Via Croce Santa - Via Risorgimento
pub09.1C - | Via Monastir - Via Risorgimento

8. CENNI STORICI ¹

I primi gruppi umani si insediarono nell'agro di San Sperate non prima del 3° millennio a.C., alle soglie del Calcolitico. È importante la presenza di capanne risalenti al Bronzo Medio in località *Piscina'e Ortu* che documentano l'allevamento e l'agricoltura.

All'Età Punica risalgono numerose tombe a sarcofago, talora contenenti corredi molto preziosi (da ricordare la famosa maschera ghignante, datata al 6° sec. a.c.). Per l'età romana sono attestate tombe realizzate in laterizi che hanno dato alla luce alcune monete imperiali.

Se, allo stato attuale delle ricerche, non si può provare l'identificazione di San Sperate con Villa Valeria (*civitas* menzionata dal geografo d'età imperiale Tolomeo), è nome certo Orticedro (datogli per le piantagioni di agrumi impiantate dai saraceni) che fu mantenuto fino al 14° secolo.

Il nome odierno è quello di un martire il cui corpo si dice fu ritrovato nel luogo dell'attuale chiesa parrocchiale. Nel 17° secolo il feudo passò prima alla baronia di Serdiana e Donori, poi alla famiglia di Follesa, finché alla fine del 18° secolo fu incorporato alla Corona Aragonesa e dopo fu venduto per problemi finanziari.

Il problema più grande di San Sperate restava sempre la costante minaccia del fiume che rendeva inagibili le campagne per molti mesi dell'anno. Le lungaggini burocratiche ritardavano un concreto intervento di risanamento. La costruzione degli argini venne progettata nel 1880 ma i lavori ebbero inizio soltanto nel marzo del 1893 dopo che nell'ottobre del 1892 San Sperate fu devastata dallo straripamento del *Riu Mannu*. Settanta furono i morti. Il paese fu ricostruito grazie alla grande volontà e ai sacrifici della povera gente.

¹ Breve testo con identico titolo tratto dalla Guida turistica di San Sperate del 2003, sono annotazioni di scarsa attendibilità scientifica ma di alto valore documentale per la consapevolezza di massa della propria Storia.

A partire dagli anni cinquanta l'agricoltura fu progressivamente razionalizzata grazie all'impianto di nuove qualità di pesche e di agrumi che hanno decretato definitivamente la fama al paese di San Sperate.

A partire dal 1967 il paese vive l'intensa esperienza della organizzazione della cultura e dell'arte attraverso la realizzazione di spettacoli teatrali, musicali e, soprattutto, di opere muralistiche che hanno lasciato indubbiamente un profondo segno nella cultura isolana.

9. ANALISI QUALITATIVA²

Il nucleo attuale è sovrapposto ad antichi insediamenti nuragici, punici, romani e medioevali, come testimoniano i numerosi reperti archeologici rinvenuti.

Il centro storico di San Sperate è caratterizzato da una aggregazione per cellule attestata su una struttura viaria che dallo slargo di piazza Croce Santa si diparte a raggiera lungo le strade di collegamento con i centri vicini.

Numerosi sono i passaggi stretti e tortuosi che consentivano e consentono l'accesso ai lotti più interni degli isolati.

Un confronto con la vecchia carta catastale ci consente di verificare che l'antico tessuto viario è rimasto sostanzialmente inalterato salvo che per l'apertura della strada per Villasor realizzata tramite uno sventramento dell'area della Chiesa Aragonese di Santa Lucia.

I lotti, viceversa hanno subito una notevole modificazione. La proprietà, originariamente suddivisa in strisce sottili e lunghe, si è successivamente ingrandita accorpendo più lotti, per cui dall'originaria tipologia a schiera, si è passati ad altri modelli urbanistici ed architettonici spesso estranei ed avulsi da un qualsiasi riferimento con l'antica struttura abitativa, determinando una sempre più crescente perdita di identità dell'ambiente costruito.

L'economia vivace e florida di San Sperate basata sullo sfruttamento di appezzamenti di terreno piccoli ma impiegati in colture altamente produttive (pescheti e aranceti) ha contribuito ad un rapido rinnovo dell'antico patrimonio edilizio, per cui allo stato attuale non è più possibile ritrovare isolati che non abbiano subito profonde modificazioni nelle tipologie.

L'abitazione base più ricorrente tra quelle antiche è del tipo a corte con lolla, tipica del Campidano di Cagliari.

Talvolta la tipologia base veniva soppiantata da un'altra più complessa e articolata costruita sul fronte strada spesso incorporando l'antico portale. Generalmente questa tipologia è costituita da un pianterreno e da un primo piano con finestre affaccianti sulla strada.

² Testo tratto con medesimo titolo, dal punto 2.2, della Relazione di Variante al Piano elaborato dall' Ing. Roberto Bordicchia nell'aprile del 1984, ed approvato definitivamente con Decreto regionale nel 1986.

Quando il terreno poteva disporre di più ingressi, l'antico portale veniva chiuso per poterlo utilizzare al servizio della casa.

Questa tipologia manifestava le mutate condizioni economiche e sociali del proprietario, che utilizzava modelli cittadini per ostentare la maggiore fortuna finanziaria.

Gli elementi formali caratterizzanti il maggior numero di abitazioni sono: il portale con portone in legno, la lolla, spesso piccola, il tetto a due falde.

I materiali costruttivi generalmente usati sono i lādiri o mattone di fango crudo, le tegole curve e successivamente, la tegola tipo marsigliese. Gli infissi esterni sono in legno con scurini.

10. RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO (2001 - 2002)³

A) - *PROFILO STORICO.*

Tra gli abitati e i luoghi interni della Sardegna romana il geografo Tolomeo (III secolo d.C.) cita la "*civitas Valeria*" indicandone le coordinate della longitudine e della latitudine.

Potrebbe essere questa la più antica menzione relativa al sito di San Sperate qualora si dimostrasse l'identità tra Valeria e l'abitato romano individuato in questo centro.

Le prime sicure informazioni sui popolamenti antropici dell'agro di San Sperate sono contenute in alcuni documenti del XIII e del XIV° secolo pubblicate peraltro in tempi recenti.

Dall'esame condotto da Francesco Artizzo sulle rendite pisane nel Giudicato di Cagliari intorno alla metà del XIII secolo e riportata su due registri della Corona di Aragona conservate a Barcellona scaturiscono preziose indicazioni sugli aspetti demografici e sull'economia del territorio di San Sperate alla fine del Medioevo.

Notizie importanti sull'argomento si attingono anche dai manoscritti "*Le rendite ecclesiastiche cagliaritanee*" compilate nel periodo della dominazione aragonese e studiati da A. Boscolo nonché dagli studi tardo cinquecenteschi del Fara "*De Rebus Sardois*" e "*De Corographia Sardiniae*".

I citati lavori offrono contributi significativi per la conoscenza dell'evoluzione demografica del territorio nei tempi in cui i testi furono redatti.

Ma è soprattutto dalla campagna di scavi archeologici promossa a partire dal 1950 che emergono date certe sulla collocazione storica di San Sperate.

Nonostante il carattere contingente degli interventi la ricerca archeologica ha già rivelato quanto siano profonde e articolate le radici umane di San Sperate.

Il primo nucleo antropico si stabilì intorno al 1600 a.C. nell'area di "*Su Cuccuru 'e Santu Srebastianu*" (Il Colle di San Sebastiano).

³ Testi tratti con medesimo titolo, dalla Parte prima della Relazione generale del Piano Urbanistico Comunale, adottato dal Consiglio Comunale nell'ottobre del 2001 e definitivamente approvato dalla Regione nel 2002.

Qualche secolo più tardi, quando le genti protosarde innalzarono migliaia di castelli a difesa dei loro territori, entro i confini dell'attuale centro urbano sansperatese dialogavano e si fronteggiavano due distinti agglomerati: il primo nella stessa zona di Cuccuru 'e Santu Srebastianu - Via Giardini; il secondo nell'area della Chiesa di San Giovanni e di Via Monastir.

Alla fine del VI secolo a.C., allorché l'impronta di Cartagine si impresso profondamente sulle coste e sulle pianure sarde, l'insediamento di S. Giovanni scomparve, mentre prese ulteriore vigore il nucleo di San Sebastiano che persistette in età romana e oltre.

Nel frattempo l'area di San Giovanni ebbe una destinazione esclusivamente sacro-funeraria.

A partire dal Medioevo l'abitato che conosciamo col nome di San Sperate si estese in direzione della Chiesa di San Giovanni, perdurando sino ai nostri giorni.

B) AMBIENTE FISICO.

San Sperate è un comune di circa 8500 abitanti, situato a Km 19 da Cagliari, nella più fertile e grande pianura sarda, il Campidano.

Attualmente la vicinanza delle due principali arterie meridionali dell'isola, la S.S. 131 Carlo Felice o Cagliari-Sassari e la S.S. 130 che collega il capoluogo di provincia al bacino minerario dell'iglesiente, favorisce la commercializzazione degli agrumi e della frutta della fertili e ben lavorate campagne del centro sansperatino.

Anche nel passato, il territorio, esteso per kmq 26.15, ebbe una vocazione naturalmente ed essenzialmente agricola.

Il suolo è pressoché ed uniformemente piatto, oscillante tra i m 59 s.l.m. nell'agro di *Su Crabili* e i m 21 dell'alveo del *Riu Mannu*, presso la regione di *Su Strintu de Simisi*.

E' solcato dai corsi del *Riu Mannu* e dal *Riu Flumineddu* (denominato altresì Rio Concias a San Sperate e Rio Bonarba a Dolianova), che corrono da Nord-Est a Sud-Ovest.

Il primo, perenne fino a trenta anni fa, dopo aver ricevuto le acque del secondo, confluisce, presso il confine con l'agro di Decimomannu, alcuni chilometri più a ovest, nel fiume *Mannu* di Samassi (o Caralita) che sfocia nello stagno di Santa Gilla.

Una importante funzione per lo sviluppo demografico ed economico del territorio è da attribuirsi alle sorgenti e le ricche falde superficiali di acqua dolce.

Le falde freatiche sono ampiamente diffuse nella zona adiacente a Sud del corso del *Riu Flumineddu*, nella fascia intra rios, destinata naturalmente a coltivazioni agricole e frutticole.

La tradizione sugli alberi da frutta della fertile pianura sarda risale sino ai tempi di Aristeo. (XV° secolo a.C.).

Questo dato trova sostegno in una notizia letteraria antica, secondo la quale i Cartaginesi, al loro insediarsi, proibirono le coltivazioni degli alberi fruttiferi nelle campagne campidanese (le Jolaia Pedia) per proteggere i propri interessi economici, dopo l'allontanamento dei leggendari Iolei, a loro volta coltivatori di alberi, secondo Diodoro.

Non numerosi, ma essenziali per la vita delle antiche comunità, sono *is arrius* (i ruscelli) e i *mitzas* (le sorgenti) che bagnano l'agro di Sud-Est: *Sa Mitza de Piscinortu*, *S'Arriu de Piscinortu*, *Sa Gor'é Arriabis* e *S'Arriu de Ponti Becciu*, che più a valle prende il nome di *S'Arriu de Sa Nuxedda*.

La uniforme piattezza dei suoli provocava sino ad un recente passato straripamenti e allagamenti dei corsi d'acqua, specie del *Flumineddu* e del *Riu Mannu*, creando seri pericoli non solo per i collegamenti stradali e per le risorse agricole, ma altresì per la vita stessa degli uomini e degli animali.

Tali caratteristiche idro-morfologiche del suolo hanno seguito, nella fortuna e nella sventura, la storia del centro campidanese.

Sono ben note le frequenti e devastanti inondazioni del *Riu Mannu* e del *Flumineddu* che gettarono nel lutto e nella disperazione molte famiglie.

E' ovvio che i terreni appena rilevati assumano una importanza straordinaria.

E' il caso di *Su Cuccuru de Santu Srebastianu*, che vide sorgere l'agglomerato antico su cui si sviluppò col tempo l'abitato di San Sperate, e dei rilievi di *Su Crabili* e di *Corti 'e Pisanu* fortificati con nuraghi complessi.

L'assenza di suoli affioranti rocciosi e duri nelle campagne a Sud del *Riu Mannu*, determina la carenza di pietra, materia prima fondamentale nell'edilizia. Ad essa si ovviò solo in parte coi materiali di origine fluviale.

Gli alvei del *Riu Flumineddu* e, soprattutto, del *Riu Mannu* furono ottimi serbatoi di ciottoli, in specie basaltici.

Anche gli spietramenti dei suoli agrari di origine alluvionale poterono fornire materia prima per l'edilizia.

La scarsità di materiali litici di grossa pezzatura dovette condizionare fortemente l'edilizia in tutti i tempi e soprattutto nell' antichità.

Certo è che, come avvenne in genere nelle aree campidanese, le case distrutte o abbandonate divennero per necessità le cave per nuove costruzioni.

Tuttavia, non si può escludere che, già nell' antichità, gli scavi di profondi pozzi per la provvista idrica avessero determinato la scoperta di banchi in arenaria e di marna calcarea questi, presenti in

varie zone del territorio, sotto gli strati di humus vegetale e di terreno alluvionale, potevano suggerire anche altri modi per il reperimento dei materiali edili.

L'argilla e la terra grassa per la produzione dei mattoni essiccati al sole, i "*ladiris*", nel Campidano e nell'agro di San Sperate in particolare, furono la materia prima più importante dell'edilizia, dall'età nuragica ai tempi nostri.

Le case in mattoni di fango sostituirono le abitazioni, di tradizione neolitica e calcolitica, scavate profondamente nei banchi di argilla e provviste di strutture aeree in materiali deperibili (frasche e intonaci in malta di fango).

C) AMBIENTE URBANO.

Il primo nucleo di antica formazione, come si è accennato, da collocarsi intorno al XVII - XVI secolo a.C., è costituito dall'insediamento preistorico e protostorico di *Cuccuru 'e Santu Srebastianu* - Via Giardini.

Su Cuccuru de Santu Srebastianu è da identificarsi in una zona agricola alla periferia Nord/Ovest dell'abitato di San Sperate, all'estremità della Via San Sebastiano, in prossimità del *Riu Mannu* e della regione pascoliva di *Su Padru* (Il Prato).

Sino a 40-50 anni fa il cucuzzolo di San Sebastiano era ben visibile e alto certamente più di 5 metri rispetto al suolo circostante e all'attuale quota di campagna.

Intorno agli anni '50 il rilievo fu spianato e il relativo materiale impiegato come rilevato per varie opere.

Dobbiamo pensare che nell'occasione andassero distrutti anche i ruderi dell'edificio chiesastico cinquecentesco di San Sebastiano, da cui deriva il nome della località.

La pur modesta elevazione consentiva il riparo dalle alluvioni dei minacciosi corsi dei *Rios Mannu* e *Flumineddu*, i quali, peraltro offrivano i benefici frutti della loro vicinanza.

La scoperta dell'insediamento nuragico avvenne tra la fine del 1975 e l'inizio del 1976 in occasione della realizzazione della rete fognante nel Centro Storico di San Sperate (Via San Giovanni).

Gli scavi, condotti con grande solerzia da parte della Soprintendenza archeologica di Cagliari, con la collaborazione dell'Amministrazione Comunale, diedero la possibilità non solo di scoprire l'ubicazione dell'antico abitato punico da cui dipendevano le già note necropoli di *Bia de Deximu Beccia* e di Via San Giovanni, ma anche di individuare i due insediamenti nuragici precedentemente citati di via San Sebastiano e di via San Giovanni - via Monastir.

Il primo dei due villaggi ebbe un'importanza fondamentale per l'affermarsi dell'agglomerato da cui derivò San Sperate. Per gran parte sovrapponendosi al primitivo insediamento dell'antica Età

del Bronzo, questo nucleo di Via San Sebastiano persistette, attraversando le età punica, la romana e quella medioevale, sino ai nostri giorni, espandendosi a Sud e a Est del rialzo di Su *Cuccuru 'e Santu Sebastianu*, fino ad occupare una vasta area individuabile con il Centro Storico.

La struttura viaria ha una caratteristica forma a raggiera o ragno nel nucleo primitivo, articolantesi nelle direttrici principali Decimomannu - Monastir e Cagliari - Villasor.

Negli agglomerati più recenti invece si evidenzia una struttura più regolare a maglia quadrata o rettangolare proprio dell'accampamento romano (Castrum).

Il centro è ricco di valori architettonici, storici e artistici, tipologici e ambientali che danno concretezza al volto della città e che meritano di essere tutelati e conservati.



Fig. 1. Villa Tola, progetto G. Cima, 1848.

11.1. STUDI STORICI DI PIANO

Come ogni essere umano, anche le Città hanno una loro connotazione unica che le contraddistingue le une dalle altre. San Sperate non sfugge a questa regola e come accadde, ad un certo punto della Storia, la sua specificità diventa per l'Isola nientemeno che “un caso” particolare.

Dopo una evoluzione millenaria che l'aveva fortemente caratterizzata, per breve tempo la propria *identità urbana* si incrina, per poi essere ritrovata con una vitalità collettiva davvero

insospettata. Tutto succede dentro il Novecento e, riguardo ai cambiamenti più importanti, si concentra nei vent'anni che seguono la fine del secondo conflitto mondiale, e soprattutto durante l'avvento di quel decennio davvero speciale chiamato anni Sessanta.

11.2. LA CITTÀ RURALE

Oggi inclusa tra le collettività importanti e dai territori appetibili per l'espansione edilizia della seconda cintura dell'area cagliaritana, il Comune di San Sperate, fino alla recente definizione della strada statale 131, aveva storicizzato un serie di caratteri identificativi, sia locali che d'aria vasta, affatto differenti da quelli attuali⁴.

Alcuni elementi territoriali d'origine hanno fissato nei secoli abitudini esistenziali e caratteri agronomici dell'uso dei suoli di fondamentale potenzialità, che se salvaguardati possono ancora oggi innescare il rinnovo urbanistico e di valorizzazione complessiva, che l'economia locale attende da qualche decennio.

Il particolare emergente è quello di avere il confine verso est dell'agro rurale tangente alla più importante arteria storica dell'Isola (*già ex Strada consolare Romana*) e nel contempo il nucleo urbano posizionato al centro del proprio territorio, ovvero opportunamente "*defilato*" rispetto a detta arteria, oggi nota come SS 131.

Suddetto schema urbanistico si mostra storicamente preesistente all'avvento dei Romani nell'Isola. Dalle indagini svolte risulta infatti che il territorio comunale è avulso dal resto della configurazione agrimensoria da loro applicata con estremo rigore in tutto il Campidano.

I segni tipici dell'uso Romano della "*centuriazione*" sono presenti solo lungo i limiti periferici del comprensorio municipale, peraltro segnato da importanti vie di penetrazione e comunicazione con altre subregioni storiche sarde, ovvero senza che alcuna collimazione teorica corrisponda poi con la misurazione interna.

L'agro di San Sperate rappresenta una di quelle rare valutazioni quantitative sul tipo dell'*ager per extremitatem mensura comprehensus*, cioè fissando solo i confini esterni di un territorio, adoperata dove non si aveva interesse fiscale a misurare terra privata non suddivisa, ma solo a conoscerne l'estensione in blocco, come ad esempio beni di templi, terre date a comuni stipendiari o a privati contro corresponsione di uno *stipendium*; o anche un terreno senza misurazione detto *arcifinius*, cioè originariamente suolo di una *Villa straniera* riconosciuta con un trattato (in questo

⁴ Paese agricolo alquanto particolare, San Sperate è menzionato all'interno della voce Sardegna nel vol. XXX° (pubblicato nel 1936) dell'Enciclopedia Italiana, edita dall'Istituto apposito fondato da G. Treccani. Nelle pagg./colonne: 844a – 846e – 850b rispettivamente si ricorda: nella prima citazione come luogo di fiorente coltivazione di "agrumi", nella seconda per la bonifica del 1939 del *Riu Flumineddu*, e nella terza citazione per gli importanti ritrovamenti "*nel territorio sardo d'entroterra*" di una necropoli punica, a sua volta tratta da Not. Scavi del 1879, p. 172.

caso certamente punica), o acquisita “di forza” e riassegnata in termini complessivi (“villa urbana” Valeria?⁵).

A questo punto è il caso di sciogliere il dubbio. Anche se non se ne possono trovare tracce archeologiche perché era interamente realizzata in “*opus latericium*” (in terra cruda: làdiri), San Sperate è certamente l’antica Villa Valeria⁶

In genere gli appezzamenti misurati con suddetto metodo non erano divisi da strade pubbliche, ma solo da *rigores*⁷, così come ancora oggi si presenta il territorio agrario di San Sperate.

Anche rispetto all’impostazione territoriale del modello medievale di “*civitas*” senza mura della Storia sarda, le differenziazioni non mancano. San Sperate non ha il *saltus*, e lo sviluppo stesso del *paberile* e del *vidazzone* sono molto modesti, tanto che all’interno del proprio comprensorio comunale è sconosciuta la pratica tradizionale di “*cingere*” con muretti protettivi le diverse funzioni agrarie⁸. Dalla propria storia San Sperate eredita di conseguenza un territorio tra i più concentrati della media dei Comuni del Basso Campidano e in assoluto tra le proprietà comunali più piccole degli Enti locali che popolano l’Isola. Rispetto al succitato campione insediativo, si può quindi affermare che ciò che per le altre *Ville sarde* era una prima fascia di coltivazioni di necessità, l’*habitatione* (da *habitatione*, indi camp. *vidazzone* e log. *aidattone*)⁹, per i sansperatini essa è stata l’unica risorsa disponibile, oggi frammentata in tanti appezzamenti che prendono il nome di “*giardini*”¹⁰ Appellativo quest’ ultimo che qui assume davvero quel significante speciale che ne danno per antonomasia i lontani cugini mediterranei, e sicuramente antenati, attualmente noti col nome generico di Arabi. Così, non vi è il benché piccolo appezzamento terriero che non sia stato amato e coltivato intensamente, verosimilmente quanto una propaggine naturale della stessa abitazione, aggregata fisicamente per ovvie ragioni sociali al nucleo urbano della Villa. Una costumanza decisamente diversa dal modello più classico degli altri Villaggi sardi, inclusi quelli del Campidano vitato, ove territori comunali ben più vasti permisero di sviluppare due distinte funzioni;

⁵ Vedasi Relazione Generale del P.U.C., op. cit.; con rimando alla prima parte – *relazione dello stato di fatto*: “A) *Profilo storico*” –

⁶ Cfr. nel Capitolo I il pezzo “Cenni Storici”, in cui è menzionata tale incertezza storica.

⁷ Per l’intero capoverso cfr. Enciclopedia Italiana, op. cit. - Istituto Poligrafico dello Stato – Roma, 1951, Volume I – Pagg. 986 - 990 – Voce: *Agrimensura*.

⁸ La figura e le terminologie usate sono quelle del noto libro di Vico Mossa “*Architettura domestica in Sardegna*” – prima edizione 1957 – Edizioni della Zattera, Cagliari; oggi ristampato con copyright del 1985 dalla Carlo Delfino editore, Sassari.

⁹ Ibidem, “*Architettura domestica...*” op. cit. pagina 85.

¹⁰ Dal Canonico Giovanni Spano - “*Vocabolario sardo-italiano e italiano-sardo*” – Cagliari, Tipografia Nazionale 1854, vocabolo: *Giardinu*, m. Dial. Com.; ovvero dialetto comune, cioè che la voce è usata tale nei tre dialetti. Ma più chiara è la provenienza della parola italiana che ne delinea l’origine: in “*Vocabolario della lingua italiana*” dell’Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da G: Treccani – Milano 1987 – alla stessa Voce si legge “in Sicilia, si dà il nome di *giardino* agli agrumeti e agli aranceti”, per i quali l’origine punica (cartaginese) e poi la derivazione araba e saracena sono palesi.

addirittura sessuate nella stessa nomenclatura toponimica: quella maschile di “*fare coile*” (...*in su sàrtu, su campu*, etc) lontano da casa, e quella tutta femminile di accudire “*sa ‘omu in bidda*”¹¹.

Il fenomeno sansperatino non è però da considerare avulso dalla realtà sarda, ma al contrario va salvaguardato proprio perché anello mancante di quella “*città antica*”, antitetica all’ Urbe e all’Urbis, che abbiamo imparato a conoscere quale antenata certa dei Villaggi della Sardegna. La illustrazione a seguire¹² (Fig. 2), seppure straordinariamente calzante, non è stata disegnata ad hoc ma è tratta da un testo didattico che riprende una visione esemplificativa di *abitazioni* e di *costumi di vita* della “*Villa urbana*” degli antichi romani, a sua volta tratta da un mosaico nord africano della Tunisia.



Fig. 2. Villa urbana.

Tra le eredità delle tradizioni storiche più significative di San Sperate non troviamo dunque solo la stratificazione materiale dell’edificato dentro il vecchio centro urbano ma anche una “*ricetta di vita*” e di urbanità rurale altrettanto importanti. Fin dalla sua origine Punica, si consolidò così la **cultura mediterranea** dell’antichissima “*città giardino*” rinsaldandone, con la datazione certa dei suoi agrumeti, il modello antagonista a quella di medesima nomenclatura cui noi oggi spesso ci riferiamo; e che ha invece un’origine ottocentesca mitteleuropea, poi registrata nel novecento come anglo-sassone.

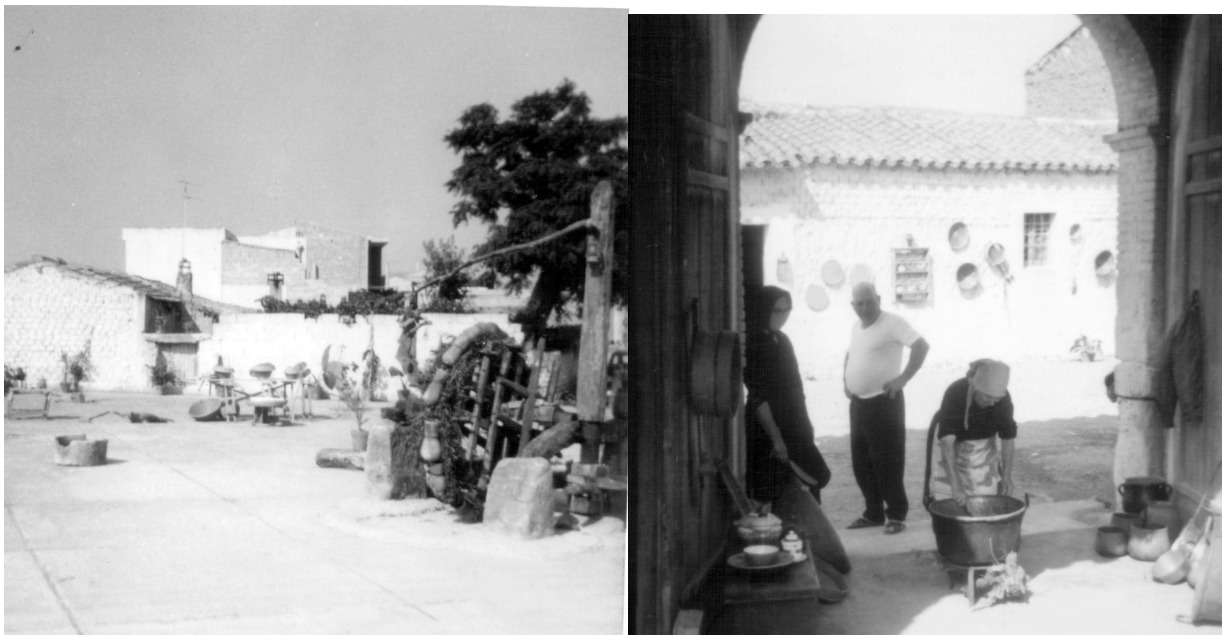
Era l’idea fenicia del piccolo centro urbano molto compatto, normalmente in pace con il mondo, e circondato dai suoi agrumeti (giardini) e orti intensamente coltivati. La stessa cultura di città che durante l’impero romano prese il nome di “*villa urbana*” richiamando nell’appellativo la partecipazione raffinata alla vita collettiva dei “*cives*” che vi dimoravano.

La contemporanea presenza a San Sperate della tradizione costruttiva in terra cruda, che dissemina in campagna *S’omu’e is ainas* (le case per gli attrezzi, con o senza *umbragu*), se rapportata

¹¹ Bachisio Bandinu, antropologo, in “*Spazi abitativi e cultura della realtà rurale sarda*”, intervento del Convegno: “*Spazi abitativi urbani e rurali – Esperienze innovative tra sostenibilità e processi*”, organizzato dalla Direzione generale dell’Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari Fiera campionaria – Padiglione D – 27 aprile 2004.

¹² “*The illustrated history of the world*” Simon & Schuster Young Books – Cambridge 1994 – pagg. 98 e 99.

ad alcuni ritrovamenti neolitici, ci riconduce addirittura ad un connubio dalla visione biblica: quello della Cultura di Catal Huyuk (6000-5000 a.C.) che pare confrontarsi con le tradizioni nuragiche degli *Shardana*.



Figg. 3, 4. Sagra delle pesche 1967.

11.3 IL PAESE MUSEO¹³

Dopo essere arrivata fino dentro in Novecento la pur radicata ma mite tradizione bucolica di *Villa Valeria*, agli albori degli anni Sessanta, si avvia verso una sorta di naturale declino. Come in altre parti d'Italia, lenta e inesorabile, l'omologazione culturale si insinua, confusa con il fenomeno che nella grande Città chiamano "*boom economico*" e visto invece con gli occhi della media provincia nazionale, appare più semplicemente e prosaicamente di "*edilizia speculativa*".

Per la sua posizione leggermente defilata rispetto alle principali vie della comunicazione isolana, San Sperate non è ancora negli interessi dell'espansione cagliaritano, e vive le sue trasformazioni attraverso il neonato messaggio televisivo e gli altri mezzi di comunicazione di massa.

Nel 1967 il giovane scultore locale Pinuccio Sciola (1942-2016) innesca per l'appunto l'operazione che verrà ricordata col nome di "*paese museo*".

In qualche modo l'iniziativa culturale solleva molta attenzione mediatica, sia regionale che nazionale e persino internazionale, San Sperate è negli occhi del mondo!

¹³ Sono decisamente tanti i riferimenti bibliografici che si potrebbero fare sul titolo citato, ma qui vogliamo riportare quello più affine al tema che trattiamo, atto ad allargarne i concetti: di Salvatore Naitza "*I segnali dell'arte: spunti per una storia*" in AA.VV. "*San Sperate – storia – arte – memorie*" edito dalla Stef srl, Cagliari 1996.

Esorcizzato così il principale media soporifero, l'effetto "fama" che ne deriva non tarderà a riversarsi anche sull'identità urbana, riconciliando tutti gli abitanti con quella loro identità originaria; nessuno ormai si vergogna della propria tradizione di storia contadina. In qualche modo si rigenera dentro la modernità un saggio esistenzialismo da *villa urbana*, con un interesse per il proprio agro che diviene quasi maniacale.

San Sperate diventa in breve tempo una località dove l'Arte si concilia con un ragguardevole effetto "Cincinnati" che ancora oggi si fa sentire, tanto da essere addirittura contagioso nei confronti degli stessi cagliaritari che giungono presso di lei, espulsi dalla grande Città.

Ma di quella transizione lasciamo che a definirne l'importanza sia il compianto storico dell'Arte Salvatore Naitza¹⁴ che così ricorda: *Qui come altrove l'oggettistica industriale ha soppiantato i nobili prodotti dell'artigianato artistico popolare che tuttavia sussiste nei patrimoni familiari e direi che quasi continua a ispirare il paese di San Sperate.*

Credo che questa persistenza segreta e gelosa di un mondo che continua a vivere nella coscienza civile ed estende le sue radici antiche sotto tutte le case e sotto gli attuali tracciati viari, come mostrano i frequenti affioramenti archeologici, sia la vera regione dei più recenti episodi di esperienze artistiche contemporanee che hanno certamente come protagoniste personalità creative ben definite, spesso di discreto spessore culturale, ma che presentano anche un fondamentale riscontro corale, coibente indubbio del successo e della notorietà del paese in quanto «paese museo».

A questa specifica denominazione appartengono o risalgono diversi fatti che non solo hanno caratterizzato la vita culturale e politica di San Sperate, ma che hanno costituito un momento trainante dell'attività artistica per circa un quarto di secolo in Sardegna, se dobbiamo iniziare a contare solamente dal 1968.

È infatti in questa data che un primo gruppo di giovani animatori raggiunge le frontiere dell'arte sotto lo stimolo di un irrequieto e lungimirante artista di rango, Pinuccio Sciola, e propongono un programma di grande importanza: valorizzazione del paese in quanto «opera d'arte» in sé, scigno storico di esperienze formali attive, di memorie comuni e di risultati da non vanificare.

Questa idea orgogliosa dell'identità e della realtà storica del villaggio si componeva in una etichetta funzionale, con significato attivistico e protettivo anziché semplicemente conservatore: «Paese Museo», appunto. Si è trattato di una prima forte proposta del problema della identità culturale, della «sardità», un motivo centrale che si svilupperà - com'è noto - nei due decenni successivi sul terreno dei diritti civili e della politica.

¹⁴ Ibidem – San Sperate - Op. Cit. pag. 131 e 132

Che poi fosse un movimento popolare e non un semplice comitato unitario per i festeggiamenti, s'era visto subito con la esecuzione di un dipinto murale da parte di un maestro carismatico come Foiso Fois, assecondato da Sciola e dai suoi compagni.

Veniva inaugurata una forma di comunicazione pittorica sconosciuta in Sardegna, destinata a diventare addirittura una moda che ha coinvolto nella sua pratica quasi tutti i centri dell'Isola. La fortuna del muralismo negli anni settanta e ottanta è significativa tra l'altro delle buone ragioni che stanno alla radice di tale attività.

Si sono lasciati tentare dal fatto estetico-sociale insolito, oltre che dall'ospitalità di Sciola e dei suoi amici, non pochi artisti e intellettuali stranieri; essi sono venuti a dare una mano dai paesi anglosassoni come da quelli latino-americani introducendo una ventata di vita internazionale non limitata, di certo, solo al piccolo centro alle porte di Cagliari.

Gli echi di questa entusiasmante stagione civile si ritrovano documentati ormai in quotidiani, in periodici importanti, in libri, in saggi su riviste specializzate e in documentari, dall'Italia all'Europa e all'America.

Gli aspetti artistici di questa splendida realtà della campagna sarda, eretta si può dire a sfida dell'imponente prospettiva metropolitana di Cagliari, distesa quasi di fronte a perdita d'occhio con la sua disuguale distribuzione architettonica e urbanistica, non si fermano qui.

A guardare più analiticamente nel denso scenario umano del «paese museo» emergerebbero non pochi dati costitutivi di sicuro interesse e, insieme, tante personalità di artisti e di operatori di grande dignità: quasi a confermare con forza un'attitudine naturale radicata in una singolare antropologia.



Fig. 5. Murales lungo la Via Risorgimento, A. Pilloni.

12. VERIFICA DEL PREGRESSO

Grazie ai trascorsi culturali di “Paese Museo”¹⁵, il primo Piano Particolareggiato¹⁶ per il nucleo antico di San Sperate, viene redatto per certi versi controcorrente, ovvero in un periodo del vissuto contemporaneo in cui costruire con la terra cruda era considerata una pratica modesta e misconosciuta, tant’è che nella maggior parte degli altri Comuni dell’Isola, con quelli del basso Campidano in prima fila, si cercava addirittura di “*negare*” nei propri strumenti urbanistici generali, l’esistenza della cosiddetta *zona omogenea A*, relativa agli insediamenti storici.

Seppure in un clima di considerazione migliore, viene elaborata nella seconda metà degli anni ottanta, la prima *variante* allo *strumento attuativo* ma il progetto complessivo riflette ancora di suddette negatività. L’indagine sulla *Storia remota dell’insediamento*, quale base fondamentale di guida al recupero ed alla conservazione, inevitabilmente risente di quegli umori e seppure nel testo si citi la tecnologia della terra cruda, la normativa non ne contempla il riuso¹⁷.

In pratica una informazione esaustiva ed una *visione obiettiva* della Storia di San Sperate è ancora tutta da scrivere, nonostante questi approfondimenti e di revisione globale del vecchio Piano Particolareggiato. A maggior ragione, un forte giudizio di merito negativo si estende anche alle mancate considerazioni specifiche sull’*Architettura in terra cruda* e sui codici di pratica locali. In occasione di questo Studio di co-pianificazione si sono potute “*mettere a fuoco*” solo alcune linee guida per una riscrittura moderna di suddetta storia diversa, e sono stati evidenziati gli elementi necessari ad incardinare un *nuovo modello* di pianificazione urbanistica, in cui spetti all’ “*Ufficio Tecnico Comunale* il compito di “*rifondare*” nel tempo l’*archivio storico*, e quindi raccogliere ulteriori fotografie, disegni, pitture, immagini filmiche, scritti, e registrare aneddoti e quant’altri dettagli potranno permettere un giorno di elaborare in concreto quanto finora agognato.

13. ELEMENTI DEL RICONOSCIMENTO FORMALE

La stesura primigenia del Piano Particolareggiato di San Sperate, a causa di suddette *carenze* nell’ *indagine Storica* non riuscì a sostenere la salvaguardia attiva dell’impianto urbanistico generale

¹⁵ Confronta la trattazione dal titolo omonimo di questo stesso lavoro.

¹⁶ Del primo piano particolareggiato non c’è riuscito a tutt’oggi di trovare documentazione di archivio, ma solo frammentarie notizie verbali da parte dell’ing. Roberto Bordicchia, per averne egli stesso compilato la variante attualmente in revisione. Tale strumento attuativo originario dovrebbe essere stato redatto, pare peraltro in termini molto *vincolistici*, dall’ing. Tonino Meloni; il quale, visto il caso eclatante che San Sperate “Paese Museo” a quel tempo rappresentava per l’intera Sardegna, si sarebbe servito della consulenza, probabilmente ufficiosa, dell’ allora Soprintendente ai Beni Culturali di Cagliari arch. Francesca Pulvirenti e qualche altra persona del suo staff.

¹⁷ Nonostante nel 1982, ovvero ben quattro anni prima della stesura definitiva del Piano Particolareggiato oggi in revisione, San Sperate avesse ospitato il primo Convegno che la Storia italiana dell’Architettura di terra ricordi in assoluto; si intitolava “Il cotto il crudo e la pietra”.

perché non incluse nella propria normativa nemmeno la semplice protezione della tipologia insediativa tradizionale, con o senza proposta di riuso della tecnologia costruttiva in terra cruda.

Da che è dato conoscere, col suo carattere molto vincolistico, il Piano iniziale salvaguardava solo alcuni edifici particolari¹⁸ per dedicare la massima attenzione agli aspetti paesistici delineati dalle evidenze della viabilità dipinta che era stata creata con l'operazione "*Paese Museo*"; iniziata anni addietro e caparbiamente sostenuta dall'incessante interessamento dello scultore Pinuccio Sciola¹⁹.



Figg. 6, 7. Via XI Febbraio e chiesa parrocchiale di San Sperate Martire, anni '50.

Basta oggi scorrere le pagine del libro "San Sperate"²⁰, e confrontare le immagini degli anni Quaranta e Cinquanta in esso riprodotte, con le foto della documentazione d'archivio della prima variante organica a suddetto Piano Particolareggiato, per rendersi conto che le linee (sobrie e funzionali) dei corpi di fabbrica complementari dell'*Architettura di terra*, così come le forme a "*palattu*" sulla viabilità urbana, già agli inizi degli anni Ottanta erano ormai irrimediabilmente scomparse.

¹⁸ Fortunatamente si deve a quel periodo la scoperta e la valorizzazione del Villino Tola, realizzato in lãdiri, ed attribuito al noto architetto neoclassico di Cagliari, Gaetano Cima; mentre delle altre costruzioni di una qualche importanza per il Piano se ne persino persa la memoria.

¹⁹ In pratica era sufficiente conservare il muro con il murale, per essere autorizzati a costruire all'interno del lotto ben altra tipologia, in attesa che il muro di terra si consumasse, insieme al dipinto!

²⁰ Delle due pubblicazioni locali dallo stesso titolo, ci riferiamo a quella sottotitolata "*il paese, la scuola, le persone, il lavoro, le feste*", edito dalla EdiSar srl – Cagliari 1990.



Figg. 8, 9. Ex Monte Granatico, Via XI Febbraio e chiesa parrocchiale di San Sperate Martire, anni '80. Suddetta constatazione porta il progetto di variante del 1986 a proporre il “vincolo di portale”, quale “ultima ratio” per salvaguardare gli aspetti della morfologia urbana tradizionale dall’assalto dei modelli di sostituzione, che per regolamenti edilizi, assolutamente alieni²¹, stavano modificando radicalmente lo scenario dei muri ciechi e dei caratteristici affacci viari della preesistente tipologia del Campidano²². Le analisi svolte da questo Studio confermano che i componenti del riconoscimento formale delle Architetture di San Sperate sono oggi in massima parte *elementi residuali*, concentrati nei prospetti verso la pubblica via. La nuova normativa prospetta dunque un elenco di priorità che pone al primo posto la *funzione protettiva* degli aspetti morfologici dei fronti viari. Anche la proposta di reintrodurre l’Architettura di terra, quale tecnica bio-edile opportuna, oltre che sana e di moderna avanguardia, va incontro agli stessi principi. Infatti, le *Linee architettoniche* da salvaguardare, così come la maggior parte dei complementi di *decorazione* ad esse collegate, sono derivazioni tecniche ed aspetti funzionali del sistema costruttivo in “*muratura portante*”. Con il metodo invece oggi più noto del cosiddetto *telaio strutturale in cemento armato* e relativi riempimenti murari, gli stessi elementi architettonici possono essere prodotti solo artificialmente; grazie a parti applicate o stucchi, talvolta persino più costosi della stessa costruzione tradizionale.

²¹ Ricordiamo che la totalità dei nostri Villaggi avrà da soffrire proprio dall’*inversione* degli spazi vuoti con i pieni, rispetto al tipico *lotto mediterraneo* (introverso) applicato da secoli in Sardegna. Con la corsa negli anni sessanta agli strumenti urbanistici generali, i regolamenti edilizi verranno scritti troppo velocemente, e più spesso copiati pedestremente, importando da altre realtà nazionali l’applicazione del modello a villino di tipo anglo-sassone collocato al centro del lotto e circondato da murature a giorno molto economiche e con inferriate di bassissima qualità.

²² Oltre alle sue caratteristiche paesistiche, il *muro cieco* a tutta altezza, quasi sempre in terra cruda, possiede anche una importante funzione climatica. Gli Studi più recenti della bio-edilizia hanno dimostrato la loro utilità nella regolazione del micro-clima che si determina nelle strettoie dei vicoli e nel tipo di viabilità generale ereditata nei nostri centri storici, a similitudine dei villaggi nord-africani. Realtà davvero diversa dai “*boulevard*” delle città giardino da cui proviene, ed in cui risulta naturale affacciarsi con suddette tipologie costruttive e recinzioni del lotto finanche senza alcun muro, semplicemente con siepe verde. Quale notizia storica, infine ricordiamo che tale modello edilizio entrò nei regolamenti edilizi italiani, trasfuso dagli *atlanti* e dai *capitolati speciali* degli anni cinquanta e sessanta dei vari

14.1 RELAZIONE PROGRAMMATICA

Prima di esporre le linee fondamentali del cambiamento che il presente programma urbanistico introduce quale *innovazione sistematica* del nuovo strumento attuativo, sarà utile prendere atto di alcune avvertenze basilari:

- a) si tratta di un *piano programmatico* di ultima generazione, che nonostante abbia passato la verifica del *progetto di massima* e si avvii alle approvazioni finali, per la sua realizzazione necessita della condivisione *in itinere* degli apparati amministrativi che lo gestiranno;
- b) è soprattutto una proposta per “*rieducare*” la cultura e la logica dell’intervento capillare, privato, sul patrimonio di edilizia diffusa della tradizionale locale, e su questo elemento basa i propri fondamenti programmatici ed una dose cospicua del suo stesso significato più complessivo.

Le mutazioni - La necessità di modificare radicalmente il Piano Particolareggiato per il centro storico trae le sue giustificazioni da due elementi. Il primo, di carattere amministrativo, muove dal bisogno di decidere un “*nuovo ruolo per il vecchio centro*”, ovvero di ordinare le idee in merito, soprattutto alla luce dell’entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale e anche della recente adozione della variante al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Il secondo è invece di materia tecnica e normativa, in quanto dalla data di stesura del vecchio PP ad oggi sono state introdotte molte *novità legislative*; talune anche di carattere antitetico, a seguito di mutate *concezioni metodologiche* sul restauro, la conservazione ed il riuso del patrimonio edilizio (soprattutto di quello in terra cruda = *lådiri*), tanto da rendere del tutto inadeguato il regime della normativa locale previgente.

Il dato di maggiore differenziazione concettuale, è che nei venti anni trascorsi è maturata la consapevolezza sulla necessità di salvaguardia dell’**identità locale**, quale difesa dall’appiattimento dei modelli abitativi non solo in ambito europeo, in conseguenza dell’unione istituzionale, ma addirittura mondiale per effetto del fenomeno noto col neologismo di “*globalizzazione*”.

Se ai tempi della pianificazione attuativa del 1986, applicare la “*Carta del restauro*” poteva sembrare una esigenza solo dei *centri storici monumentali*, oggi non è più così. L’intera sequela di Norme in materia, emanate sia a livello nazionale che quelle espresse dalla Regione Autonoma della Sardegna, stanno a dimostrare che il concetto di merito sulla salvaguardia attiva è stato esteso a tutte le Architetture. La vergogna per la tradizione ed il senso di presunta inadeguatezza delle tecnologie storiche dentro la modernità, avevano finito per ipotizzare in Sardegna addirittura la congettura di una “*architettura minore*”, che risulta del tutto sbagliata, oltre che obsoleta. Le radici culturali

dell'*Opus latericium*²³, nell'Isola ed a San Sperate in particolare, oggi si coniugano addirittura quale massima avanguardia internazionale della *bio edilizia*. Essa a sua volta valorizza un'altra attenzione importante delle politiche mondiali, quella volta ad un futuro di *Enti locali* tesi a tenere sotto controllo costante la *sostenibilità* delle proprie attività esistenziali²⁴, ivi comprese quelle riferite a qualsiasi produzione di Architettura.

*Ai fini dell'individuazione dei Centri Storici, vanno presi in considerazione non solo i "vecchi" centri urbani, tradizionalmente intesi, ma tutti gli insediamenti umani... indipendentemente dall'intrinseco pregio artistico o formale o dal loro particolare aspetto ambientale..., in quanto non solo l'architettura, ma anche la struttura urbanistica possiede, di per se stessa, significato e valore.*²⁵

14.2. L'URBANISTICA DELLA CITTÀ ANTICA

*Perché l'organismo urbanistico in parola possa essere adeguatamente salvaguardato, anche nella sua continuità nel tempo e nello svolgimento in esso di una vita civile e moderna, occorre anzitutto che i Centri Storici siano riorganizzati nel loro più ampio contesto urbano e territoriale e nei loro rapporti e connessioni con sviluppi futuri: ciò anche al fine di coordinare le azioni urbanistiche in modo da ottenere la salvaguardia e il recupero del centro storico a partire dall'esterno della città, attraverso una programmazione adeguata degli interventi territoriali. Si potrà configurare così, attraverso tali interventi (da attuarsi mediante gli strumenti urbanistici), un **nuovo organismo urbano**, nel quale siano sottratte al centro storico le funzioni che non sono congeniali ad un suo recupero in termini di risanamento conservativo.*

²³ Nome dato dagli antichi Romani alla tecnica costruttiva col mattone crudo, più noto in Sardegna col termine campidanese di *làdiri*, a sua volta di chiara derivazione tronca dal nome latino dei "*lateres crudi*", così come venivano chiamati i mattoni di terra.

²⁴ Se il rispetto degli accordi di Kyoto di competenza delle Nazioni pare da alcune disatteso per ovvi motivi, così non è per la Carta di Alborgh, che vede invece gli Enti locali di tutte le nazioni in prima fila. E' evidente che il rapporto diretto con gli interessi primari del proprio habitat ed il benessere stesso dei concittadini elettori, stimolano ben altre attenzioni. Per noi lo sta a dimostrare ogni anno la crescita in termini esponenziali della compartecipazione al programma italiano di "Agenda 21".

²⁵ L'intera citazione in corsivo è una sintesi tratta dai primi due capoversi dell'*Allegato D* della "*Carta del Restauro*", Op. Cit. cui si rimanda integralmente per il resto delle precisazioni che riguardano i *principi* e le *attenzioni* seguite per la stesura del *Nuovo Piano Particolareggiato* del centro storico di San Sperate. Ma i medesimi *concetti* sono già oggi norme di Legge espresse dall'Art. 2 della L.R. 29/1998 sulla "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna" ed il D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004, concernente il "Codice dei beni culturali e del paesaggio".



Fig. 10. Cartolina di San Sperate, anni '60

14.3 LE AZIONI PER IL CENTRO STORICO

La concezione del planning proposto col nuovo studio di PP, si fonda intorno all'assunto che anche nella gestione strategica dello strumento attuativo: *“la risorsa tempo migliora il Piano“*. Ovvero, sia l'azione pubblica di *progettualità* costante, sia i *progetti* che dalla stessa deriveranno, vanno considerati *fasi in itinere* di un *continuum* finalizzato alla buona riuscita del *programma realizzativo*. Per cui più tempo sarà dedicato ad affinare le informazioni di base, migliore risulterà il prodotto finale. Dalle analisi svolte per incrementare le consapevolezze di base, si potrà constatare che è possibile trarre suggerimenti utili alla concretizzazione di molti programmi, ma più che le proposte di seguito riportate nutriamo la speranza di riuscire a trasmettere il procedimento che bisogna usare per arrivare alle conoscenze e trovare la soluzione ai problemi.

Avvertenze generali - L'Amministrazione comunale, sia quella in carica che quelle a seguire, dovranno porsi domande chiave e risolverle, quindi trasmetterle ai funzionari che se ne dovranno occupare, chiedendo loro di controllare sempre la reale applicazione delle decisioni prese.

L'elenco base dei quesiti principali da porsi ed il modo stesso di perseguirli può essere sintetizzato come segue:

- a) quale idea (o formula) di Città dovrà sostenere i *piani programmatici* del nuovo piano particolareggiato del centro storico di San Sperate?
- b) fin dalla stesura del primo progetto, sarà essenziale dare priorità al *programma operativo* e non ai concetti che lo sostengono; ovvero non dovranno mai essere imposti *vincoli*, se non con una precisa scadenza temporale;
- c) ogni azione pubblica nel Centro Storico va ideata e realizzata quale *intervento esemplare*, tale che possa diffondersi anche nei privati e diventare un modo intelligente per innovare il più vasto *territorio* comunale nel suo complesso, e in termini più consapevoli;
- d) le attenzioni di qualità del Progetto urbanistico e programmatico, vanno estese anche alle singole realizzazioni, pubbliche o private che siano; ovvero mirare alla buona *ARCHITETTURA* sempre e comunque, e non già come fatto *accidentale*.

Indirizzi progettuali da perseguire - Dalle analisi preventive è emerso, quale dato demografico d'insieme, che il Centro Storico di San Sperate perde abitanti, per cui il *principio generale* che il nuovo progetto trasferisce alle proposte operative dell'Amministrazione può essere sintetizzato nell'assioma: "*perdere abitanti, ma guadagnare utenti*".

Così le finalità chiave della *programmazione sensibile* e di quella *strumentale* dovranno essere:

- a) recuperare la *periferia rurale* quale grande occasione perduta nel tempo, di sostegno anche all'importanza della vita in centro storico che attualmente si mostra preminentemente come un quartiere dormitorio;
- b) approfondire il tema del *Centro Storico ed il suo fiume*,²⁶ ovvero dell'edificato storico con le sue sollecitazioni di servizio e di parco urbano provenienti dall'ex nemico;
- c) San Sperate e l'acqua, una storia in termini di scelte urbanistiche tutta da scrivere, ovvero pianificare le potenzialità del gigante ignoto, oramai ammansito dall'opera idraulica dell'uomo;
- d) la *Città stratificata* - esaminare i temi tramite Studi di settore e quindi perseguire con programmi e politiche amministrative che valorizzino le differenziazioni e/o le interrelazioni intercorrenti tra: a) *la città dei bambini*; b) *la città dei giovani*; c) *la città degli anziani*; d) *la città dei cittadini*; ecc.
- e) dal "*paese compatto*" della stratificazione storica, trarre nuove considerazioni sul civismo del "*villaggio diffuso*", ovvero propagandare una precisa identità e consapevolezza di una edilizia sana, ecologica e all'abbisogna reversibile;

²⁶ Sul tema della importante riscoperta dei corsi d'acqua in generale ed il valore e l'occasione di "restauro" dei fiumi è oggi possibile Cfr. anche in internet il CIRF (Centro Italiano di Riqualificazione Fluviale) – In atti e documenti della "*Terza RUR Sardegna*" manifestazione espositiva e convegni dal titolo "*Piani e progetti in Rassegna Urbanistica Regionale*" Cagliari 5 – 10 luglio 2004 – Dipartimento di Architettura, via Corte D'Appello 87.

- f) far tesoro della *lezione* proveniente dal centro storico sul costruire sapiente, stratificato, con intelligenza poetica, etc; ivi compreso il modo di creare e gestire gli spazi architettonici tipici dell' edificato tradizionale;
- g) riappropriarsi delle *tecniche costruttive* e dei *codici di pratica locale*, quale modo per salvaguardare la sensibilità del “*genius loci*”;
- h) analizzare e utilizzare tutte le possibilità ed i modi della “*progettazione partecipata*”; potenziare i compiti istituzionali del Comune, della Scuola, dei Tecnici, della gente comune e dell' Istituzione museale per la terra cruda.

14.4 I TEMI AMMINISTRATIVI DELLA RIVITALIZZAZIONE

Promuovere un Centro Storico completamente rinnovato, dovrà essere tra le aspettative più stimolanti delle politiche amministrative del Comune di San Sperate.

Per raggiungere risultati soddisfacenti e condivisi occorrerà prestare attenzione ad ogni osservazione in proposito, per cui sarà giudizioso non disdegnare il ricorso ai **concorsi di idee**, sia specialistici in tema di *Architettura ecologica*, sia di *Arredo urbano* e così via, ma anche di semplici proposte socio-programmatiche *per il rinnovamento funzionale*.

La strada che il nuovo atto di pianificazione attuativa si auspica è che i *programmi esecutivi* da mettere in campo siano sempre dotati di uno specifico progetto operativo con cui concorrere alle sovvenzioni dei “*programmi integrati per i centri storici*” promossi dalla L.R. 29/98.

Alcuni temi che la programmazione politico amministrativa eredita dalle prospettive del nuovo piano attuativo, potrebbero essere sintetizzate come segue:

- a) il Centro Storico come **contenitore di servizi** di qualità, non solo per il territorio comunale ma per quelli di aria vasta, e come minimo nell'ambito dell'Associazione Comuni del Basso Campidano;
- b) il Centro Storico come “*Laboratorio*” diffuso di attività artigiane della locale Unione dei Commercianti quale **animazione** dell' economia privata;
- c) sviluppare meglio o re-inventare una **rassegna particolare**; alcuni esempi: 1) *Sagra delle pesche*; 2) *Festival del Teatro per bambini*; 3) *Rassegna annuale del muralismo d'Arte e/o d'autore*; etc.
- d) l' **Architettura e ...** , ovvero qualità dell'architettura tradizionale, promossa a San Sperate in abbinamento con: 1) **musica** (vedi ad esempio le manifestazioni di Berchidda); 2) **cinema** (vedi ad esempio le manifestazioni di Tavolara); 3) **muralismo**, secondo due varianti: a) promozione di quello d'autore di cui alla citazione precedente e/o affinando le manifestazioni di *NoArte* promosse da Pinuccio Sciola; b) incontri *internazionali* sul un *tema fisso* come ad esempio il

rapporto fisico della città reale con il *muralismo diffuso* di qualunque tipo. Come 4^a idea, si propone l'ipotesi di uno spazio speciale **poli-artistico** (*edificio o piazza*) da destinare alla gestione dei prodotti di suddette manifestazioni, ma anche quale contenitore quotidiano multimediale per cinema, teatro, auditorio musicale, per la danza etc.

- e) il **Paesaggio e...** Il paesaggio ed i suoi dettagli, nella memoria singola e in quella collettiva rappresentano il più importante ricordo sensibile: chiunque di noi conserva e sa raccontare (e persino disegnare) un paesaggio da lui vissuto. Da qui la proposta molto importante del *Museo-Laboratorio* della terra cruda, da rivendicare di importanza regionale, ovvero San Sperate città dell'*architettura sensibile* oltre che *sostenibile*. Presso di esso saranno sempre disponibili stampe artistiche o tipografiche con soggetti di diffusione didattica e/o souvenir particolari del "*Centro Storico e dintorni*", alcuni esempi: 1) Poster scrittografici con mini-storie urbane tra il Settecento e il Novecento; 2) Poster scrittografici di percorsi del vecchio Borgo con l'ausilio di foto familiari, ma anche aeree od altro; 3) stesso soggetto tematico dei percorsi, ma ideato per il paesaggio dei "*giardini*" o rurale in genere; 4) Poster dei portali più belli di San Sperate.
- f) possibile istituzione di un servizio di **trasporto locale** del tipo detto a "*geometria variabile*", ovvero con Cagliari ma anche con il mare e/o altre aree interne, ivi compresa la possibilità concreta del Turismo tematico specializzato, come ad esempio il "*Tour delle case di terra*".

14.5 IL FUTURO DELLA TRADIZIONE

Altro elemento importante risolto con il nuovo Piano Particolareggiato è quello che potremo indicare come: "*Progetto San Sperate*" finalizzato alla "*salvaguardia del centro storico*". Esso è senza dubbio identificabile soprattutto nella riproposizione della *tradizione costruttiva* in terra cruda, un tempo chiamata da queste parti "*Sa Domu de làdiri*" ed oggi più nota nel Mondo con l'appellativo di "*Architettura di terra*".

Abbiamo già visto nel titolo "*Rilancio e valorizzazione dell'Architettura di terra*", cosa ne pensa in proposito il livello Nazionale, con l'apposita proposta di Legge, mentre in questa parte relazionale verrà affrontata l'importanza particolare per quella **Nuova Villa Urbana** dei nostri tempi, di attrazione mediterranea, che la Città di San Sperate intende essere.

Un'Architettura per il Paese museo - Da sempre San Sperate convive con l'*opus latericium*, ovvero con l'opera edile realizzata coi mattoni in terra cruda; ed è stata tanta la sua confidenza con questo materiale da potersi permettere, qui più che altrove, di istituire e prostrarre nel tempo persino un originale "**Stile brutalista**"²⁷ per le proprie Architetture.

²⁷ In Storia dell'Arte lo "*stile brutalista*" indica l'uso del calcestruzzo di cemento (armato o meno) lasciato faccia vista (senza intonaco); utilizzato sia per piccole parti o intere costruzioni così realizzate. Tra le tecnologie antiche e

Tra i murales della parte più caratteristica del centro storico, alcuni di essi partecipano lodevolmente degli estetismi della materia primigenia, lasciata a vista proprio per quella sua caratteristica di precarietà superficiale. Sono estetismi cromatici unici, perché il *colore della terra* nel suo stato naturale risponde in modo quasi vellutato alla aggressione della luce (solare o meno), effetto ben diverso dai riverberi oleosi emessi da qualsiasi altra colorazione artificiale.

La nuova Villa Urbana di San Sperate (già *Villa Valeria*) ha davvero sposato la terra cruda, dimostrandolo nei fatti più che nelle parole gli elementi che seguono:

- a) a che sia dato conoscere è l'unica Cittadina d'Italia, a citare questo suo antico sodalizio con l'Architettura di terra in un preciso articolo del proprio *Statuto Comunale*;
- b) è tra i Comuni soci fondatori indiscussi della prestigiosa "Associazione Nazionale Città della terra cruda", oramai felicemente nota nel Mondo;
- c) è il primo Ente locale ad aver proposto un programma regionale per l'istituzione di un Museo laboratorio sulla questione della "Cultura dell'Architettura di terra";
- d) è stato il primo Comune ad aver esposto da tempo remoto *Sculture in terra cruda* ed aver autorizzato una *Architettura sperimentale d'Autore* in terra cruda quale esempio iniziale di *struttura voltata* di livello Nazionale.

Con tali presupposti era inevitabile che tra le proposte dello strumento di pianificazione più rappresentativo della Città vi fosse la riproposizione del "lotto mediterraneo" e l'attenzione alle "Architetture di terra", quali beni primari del Restauro Urbano e di recupero funzionale della propria tradizione costruttiva.

Ma l'azione complessiva che da nuova linfa e riscopre la cultura della *Città rurale*, va oltre e storicizza la stessa tecnologia della muratura portante in terra cruda nei termini internazionali della *Carta Icomos sull'Architettura tradizionale*. Dunque non modernità ecologica arrivata grazie alle rimostranze della bio-edilizia, ma tecnica edificatoria di *fondamentale tradizione storica* da salvaguardare, valorizzare e tramandare alla pari dell'*Architettura costruita*.

Quale precisazione sulla normativa ricordiamo che nei termini delle "Direttive amministrative" per il Piano Particolareggiato la tecnologia della terra cruda viene reintrodotta in modo "dolce", ovvero non in termini unici ed obbligatori ma come opzione, seppure ampiamente incentivata.

moderne della terra cruda questa stessa prerogativa non è quasi mai riservata all'uso dei mattoni crudi, normalmente intonacati, ma solo al "pisè" che è appunto l'antenato in conglomerato di terra del getto di calcestruzzo di cemento dentro apposite paratie.



Fig. 11. Scorcio del Centro Storico.

14.6 IL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO

Linee guida e principi utilizzati per redigere il nuovo strumento gestionale, come più volte ricordato, provengono dallo “*Studio di fattibilità*” adottato dall’Ente Locale quali “*Direttive amministrative per la revisione*”.

La qualità della risposta tecnica è consultabile negli elaborati progettuali, mentre le parti relazionali intendono suggerire, tramite alcune riflessioni maturate durante la compilazione del Piano, quali motivazioni e intendimenti potranno sostenere le decisioni amministrative dei futuri programmi esecutivi.

Sintesi programmatica - La stesura della nuova normativa ripercorre tecnicamente la strumentazione attuativa in modifica, così come garantito dallo Studio di fattibilità, ma ovviamente introduce le tante novità legislative e gestionali della modernità, di cui si è già accennato.

In estrema sintesi conferme e/o modifiche apportate sono rappresentabili nel modo seguente:

- a) la gamma degli “*strumenti esecutivi*” e le “*tipologie di progetto*” cantierabili in centro storico, non cambiano; potranno essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata, nonché misti, secondo le più recenti riforme normative e giurisprudenziali;
- b) vengono confermate le *categorie* di valutazione di coerenza dell’edificato esistente con le prospettive di Piano; ma sono state ordinate col nuovo appellativo di “*classi*”, ed un lessico normativo più adatto a precisare le opportunità di intervento sugli edifici stessi;

- c) le “*categorie d'intervento*” sui fabbricati sono state specificate in modo più efficiente, con la reintroduzione dei riferimenti legislativi mancanti, in assenza dei quali sono da ritenersi giustificate alcune disfunzioni interpretative che la pregressa applicazione ventennale ha manifestato;
- d) l'obbligo di rispetto dei vincoli morfologici verso gli spazi pubblici, così come introdotti dal vecchio Piano, sono stati confermati, chiarendo con *abachi di dettaglio* quali interventi nel tempo potranno apportare miglioramenti complessivi alla qualità estetica degli immobili del centro storico;
- e) le prescrizioni particolari sono cresciute in proporzione alle richieste di qualità espresse dall'Amministrazione e nuovi *Titoli* arricchiscono le norme, esemplificate però con altrettanto nuovi strumenti di sostegno, quali più esaustivi riferimenti legislativi, un completo Abaco tipologico e architettonico, la cartella colori e quant'altro ritenuto necessario.

Temi e problemi dell'innovazione urbana - Perché il Centro antico, da comparto dormitorio della città esistente, si manifesti a pieno titolo come un *organismo urbanistico* dal motore pulsante dentro la modernità, occorre intervenire ben oltre i programmi di gestione finora enunciati e/o previsti in normativa. Significa stabilire un nuovo rapporto col proprio territorio nel senso più lato.

Unico artefice di suddette determinazioni non può che essere l'Amministrazione Politica e relativi apparati di cui abbiamo più volte accennato. A tal fine ricordiamo sia le soluzioni evidenziate col Piano, sia le questioni sull'*opera di redazione* invece appena accennate, ed entrambe le trascriviamo di seguito quali ipotesi amministrative su cui riflettere ulteriormente:

1. il centro storico può essere organizzato in *neo-quartieri*, utilizzando nuovi o antichi riferimenti, come ad esempio: quartiere degli Artigiani, degli Artisti, dell'Ospitalità etc. Suddetti vicinati potranno consolidarsi nel tempo, unificando tramite le regole del nuovo Piano, uno o più Comparti tra quelli in cui è ripartito il nucleo antico. Potranno infine essere indirizzate nuove *attività connesse* con la residenza ed organizzate nuove attività commerciali e/o artigiane che caratterizzino i quartieri secondo le prescrizioni programmate.
2. Il centro storico è una parte della Città molto particolare, nella quale gli aspetti della Storia non sono stati casuali. Se viene trattata secondo “*par condicio*” coi luoghi della periferia anonima cosiddetta moderna, rischia di mal sopportarne le regole che le vengono imposte. Per esempio è proprio necessario lasciare che il transito automobilistico nella viabilità della parte più vecchia della città sia libero?
3. Serve favorire nel Centro Storico attività economiche che siano persino forti attrazioni Commerciali, quali ad esempio *market super specializzati*, il cui ideale sarebbe di concretizzarli in programma integrato con i preesistenti Conforama e Carrefour. In accordo con predetta idea di

riqualificare i “vicinati” o neo-quartieri, le *attrattive commerciali* da inventare dovrebbero rinforzare il concetto e la sigla del “Paese Museo”. Per esempio: *quartiere contadino*, con produzioni di *packaging* di qualità per i prodotti agricoli, tipo cesti e cestini, un tempo rinomati prodotti locali. *Quartiere fornai*, con produzioni artigiane di pasta fresca, dolci vari, frutta candita, etc. *Quartiere artisti*, con produzioni artigiane di prodotti specifici per artisti, dalle tele su misura, ai pani d’argilla speciale o plastilina per le Scuole d’Arte; servizio di piccola fonderia o forni a gettone (o su ordinazione) per piccole produzioni ceramiche, anche amatoriali; pennelli di ogni tipo; cavalletti su misura ed ovviamente cornici e prodotti vari per l’esposizione. Oppure, ancora, botteghe di modellismo di ogni tipo, ebanisti e strumenti musicali in genere. Infine sarebbe opportuno introdurre anche l’artigianato di Moda e alta qualità, quali gioiellerie, negozi griffati e/o di specializzazione di accessori di moda quali cravatteria, finiture in pelle, scarpe, ma anche camiceria e così via.

4. favorire con “*normativa ad hoc*” la regolamentazione dell’ospitalità che privilegi il sistema dell’albergo diffuso, con il “*bed & breakfast*” in prima fila; magari entro le *case a corte* storiche e ancor meglio se in terra cruda, quindi messi *in rete* con le specialità gastronomiche di cui sopra e/o con le “case di terra” delle altre realtà Nazionali ed Internazionali.