

COMUNE DI TURRI
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

allegato

a

RELAZIONE
TECNICO-ILLUSTRATIVA



2018 **Luglio**

PROGETTO DEFINITIVO

progettazione:

progettista incaricato: dott. ing. **Maurizio Manias**

collaboratori: **Aldo Scintu, Elisa Coni**

Responsabile unico del procedimento:
Sandro Schirru

Sindaco:
Martino Picchedda



INDICE

1. PREMESSA	1
2. GENERALITA'	3
3. FINALITA' E OBIETTIVI	4
4. METODOLOGIA OPERATIVA	5
4.1. Il piano operativo	5
4.2. Le analisi.....	7
4.2.1. Inquadramento territoriale e storico	8
4.2.2. La struttura urbana.....	9
4.2.3. L'indagine tipologica.....	12
4.2.4. Gli abachi	14
5. IL CENTRO MATRICE.....	17
5.1. Lo stato di conservazione.....	19
6. IL PROGETTO	22
6.1. Premessa.....	22
6.2. Minimo intervento compatibile.	23
6.3. I dati quantitativi del Piano.....	24

1. PREMESSA

La presente relazione illustra la redazione del Progetto del **Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione** del Comune di Turri, che regolerà nel suo complesso interventi di risanamento e conservazione, oltre che di riqualificazione del tessuto urbano consolidato del comune di Turri, nella provincia del Medio Campidano.

Il concetto di **Centro Matrice**, detto anche "*Centro di antica e prima formazione*" o "*Nucleo di primo impianto e di antica formazione*", è stato introdotto dal Piano Paesaggistico Regionale che, nella relazione tecnica generale, afferma che il termine "*Centro Matrice*" *comprende quei tessuti edilizi che con maggiore probabilità erano la matrice urbanistica compatta realizzata prima del 1900*", mentre "*una diversa componente dell'insediamento*" è costituita dalle "*Espansioni recenti fino agli anni cinquanta*", cioè dai tessuti edilizi che sono stati realizzati originariamente tra il 1900 e la fine degli anni Cinquanta.

Per ovviare alle problematiche conseguenti all'assenza di un Piano coerente con le norme, le direttive e le circolari emanate dalla Regione, come nel caso del Comune di Turri, il cui Piano particolareggiato vigente risale al 2006, appare evidente l'esigenza di risolvere con il nuovo Piano alcuni elementi di criticità che mostrano carenze e/o assenze di analisi storica del tessuto urbano, ovvero specifiche normative d'intervento coerenti coi dettami dell'art. 52 e successivi del PPR.

Le criticità evinte, di seguito elencate, riguardano:

1. Relazione storica non approfondita nei caratteri urbani-edili rilevanti per la conoscenza delle diverse scale del patrimonio storico tradizionale presente;
2. Insufficienza di rappresentazione grafica e descrittiva - analitica negli elaborati di conoscenza:
 - alla scala **extra urbana** di funzioni e margini;
 - alla scala **urbana** di polarità, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazi, arredi, aree con rilevanti tracce dell'assetto storico, parzialmente alterate e non riconoscibili;
3. Necessità di adeguamento delle **schede dell'edificato** nel censimento riguardante i caratteri tipologici, nella coerenza della documentazione fotografica nel rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto, nell'approfondimento dei rilievi delle facciate.

4. Necessità di completamento delle **schede dell'edificio** con l'attribuzione del valore storico ai fini della conservazione ovvero della verifica dell'avvenuta trasformazione.

5. Necessità di completa riscrittura delle Norme di Attuazione per la definizione puntuale delle necessarie strategie di tutela e valorizzazione del centro storico.

Tali elementi critici dovranno essere sanati con la redazione del nuovo piano particolareggiato che dovrà tra l'altro definirsi secondo le regole di cui alle linee guida emesse dall'assessorato regionale agli enti locali, finanze e urbanistica.

2. GENERALITA'

Con queste premesse è stato avviato il Progetto di **Piano Particolareggiato del Centro matrice**, che regolerà nel suo complesso interventi di risanamento e conservazione, oltre che di riqualificazione del tessuto urbano consolidato del comune di Turri.

Per ottenere la conformità al PPR e divenire operativo, il Piano particolareggiato dovrà attenersi in primo luogo alle indicazioni generali indicate nel Protocollo d'intesa tra MiBAC e RAS, integrate dai criteri riportati nelle Determinazioni sulle Verifiche di conformità.

I criteri indicati dal MiBAC e dalla Ras sono basati sui seguenti principi:

per quanto concerne i centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici classificati beni paesaggistici con il PPR, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni, che hanno gravemente compromesso il predetto assetto storico.

Il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento è quello di ricostituire un assetto generale consono con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica coerenti.

3. FINALITA' E OBIETTIVI

Le finalità del Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico di Turri possono essere riassunte nei seguenti punti:

- recupero e valorizzazione dell'identità culturale del centro storico attraverso un'integrazione tra struttura urbana e ambiti peri urbani dalla forte componente agricola, con "visioni" insediative di margine e di relazione con il soprastante altipiano tabulare basaltico della Giara;
- attuazione di una strategia di sviluppo del centro, fondata sull'appartenenza ai luoghi, sulla cultura, sull'integrazione tra residenza e produzioni. Tale integrazione deve essere intesa come valore aggiunto e "di marca" dei prodotti locali, nella competizione globale, ma deve ipotizzare nuovi modelli di sviluppo in grado di integrare l'enorme risorsa locale rappresentata dal patrimonio storico tradizionale dismesso e la capacità di accoglienza e ospitalità tipica della comunità insediata;
- riqualificazione paesaggistica delle parti degradate e modificate in modo incongruo, attraverso un progetto complessivo di "nuovi paesaggi insediativi" che sia guidato dall'identità delle "tracce" del paesaggio storico.

Le attività che si svolgeranno per la redazione del Piano particolareggiato del centro storico di Turri saranno incentrate su:

- la costruzione di un progetto di conoscenza, che comprenda le componenti urbane e architettoniche, gli elementi dello spazio pubblico e le componenti costruttive, ma anche gli aspetti immateriali quali la storia, le culture locali, le "percezioni" e i punti di vista della comunità e dei suoi protagonisti;
- gli aspetti operativi direttamente incidenti sugli esiti del recupero, quali l'analisi del degrado e la costituzione di Linee guida e di buone pratiche per il recupero, derivanti dalla manualistica di recupero già attiva e attuabile sul territorio;
- la definizione di progetti guida del recupero;
- l'indagine sul quadro delle attività in essere e di quelle potenzialmente attivabili per la rivitalizzazione delle parti più degradate e a basso utilizzo del centro storico;
- un progetto che, assumendo come riferimento i valori storici, integri la conservazione e la modifica in maniera tale sia da riconoscere e salvaguardare tutto il patrimonio residuo, sia da programmare per i contesti già trasformati (talvolta in maniera incongrua) forme coerenti di "recupero paesaggistico".

4. METODOLOGIA OPERATIVA

4.1. IL PIANO OPERATIVO

Il piano operativo metodologico per la definizione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Turri è stato approvato inizialmente con delibera della Giunta Comunale n. 90 del 17.12.2012, e ri-approvato in seguito a delle modifiche con delibera della Giunta Comunale n. 32 del 01.07.2013. Tale documento, predisposto dall'Amministrazione Comunale, illustra la metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano e i criteri posti a base delle scelte.

Questi “nuovi orientamenti” sono principalmente basati:

- sull'esigenza di nuove e più profonde basi di conoscenza delle risorse, su cui fondare il nuovo progetto di recupero;
- sul riconoscimento del nesso inscindibile con i valori storico culturali e con le culture materiali della costruzione dell'ambiente di vita;
- su un approccio attivo fondato sulla partecipazione delle comunità, su forme di coinvolgimento dei protagonisti e dei portatori d'interessi sotto forma di “Agenzie” e di “Laboratori” per il recupero;
- sull'integrazione delle politiche per l'insediamento storico nel più complessivo processo dello sviluppo locale centrato sull'identità e sul paesaggio.

In sintesi, la procedura seguita può essere rappresentata dai seguenti quattro passaggi fondamentali:

1. *La costruzione della conoscenza di sfondo sul Centro di antica e prima formazione riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali.*
2. *La costruzione della conoscenza puntuale sul costruito storico o contemporaneo incluso nel perimetro del centro matrice.*
3. *L'interpretazione dei caratteri tipologici e costruttivi dei contesti indagati attraverso la costruzione di appositi Abachi, così come indicato al comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR.*

4. La costruzione di Linee Guida e simulazioni esemplificative.

Il Piano Particolareggiato sarà orientato al processo della partecipazione e della condivisione.

FASE	ATTIVITA'	STRUMENTI
Lancio e attivazione	Informazione della popolazione circa l'avvio della procedura di redazione del piano e condivisione documento di scoping, degli obiettivi e delle strategie	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine. 2 incontri pubblici
Condivisione	Illustrazione della metodologia di condivisione e partecipazione alla fase analitica e conoscitiva	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine. 2 incontri pubblici
Conoscenza e Indagine	Raccolta di eventuale documentazione di carattere storico di proprietà privata (fotografie, documenti, ecc.), di testimonianze orali circa le tecniche costruttive tradizionali o di elementi storici di vario genere in ordine al territorio e all'urbano. Indagine circa le problematiche e le criticità eventualmente presenti	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine. 2 incontri pubblici. Attivazione sportello del centro storico. Predisposizione di questionari.
Progetto	Presentazione e discussione con la cittadinanza e le figure coinvolte, delle proposte progettuali riportate nel piano in fase definitiva.	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine. 1 incontro pubblico.

Le fasi che conducono alla redazione del piano particolareggiato del centro storico, con particolare riferimento all'attivazione del processo partecipativo, possono essere così schematizzate:

Fase 0. Redazione del documento di scoping per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica secondo quanto stabilito dalle linee guida per la valutazione ambientale strategica dei piani urbanistici comunali di cui alla DGR 44/51 del 14 dicembre 2010 (nota della Direzione Generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia, numero 27359 del 14 maggio 2012).

Fase 1. Condivisione degli obiettivi e delle strategie. In questa fase il documento preliminare strategico del Piano di Recupero del Centro Storico sarà divulgato anche mediante opportuno materiale illustrativo.

Fase 2. Condivisione della conoscenza e apertura dello "Sportello comunale del Centro Storico". A partire dal secondo mese si prevede di disporre delle restituzioni dei primi rilievi, e quindi di un materiale che, opportunamente allestito, può essere messo a disposizione degli utenti e costituire fattore di auto riconoscimento. Il Comune si impegna quindi ad allestire un

locale dedicato (in tutto o in prevalenza) alla funzione dello “Sportello”.

Fase 3. Discussione pubblica delle impostazioni del progetto, in coerenza con gli obiettivi e le strategie definite nella Fase 1. A partire dal quarto mese verranno progressivamente esposti in assemblee pubbliche i punti salienti del percorso progettuale, anche con simulazioni grafiche.

4.2. LE ANALISI

L'analisi della cartografia storica, delle aerofotogrammetrie e i rilievi sull'esistente, hanno consentito di determinare le trasformazioni urbane e i processi evolutivi che hanno portato all'attuale morfologia urbana.

In particolare, l'analisi e la comparazione tra le carte catastali storiche e i catasti e le planimetrie recenti, tappa fondamentale nella redazione del Piano Particolareggiato, ha permesso di individuare con sufficiente attendibilità gli edifici catastalmente integri rispetto a quelli modificati, al fine di riconoscere gli elementi della struttura insediativa meritevoli di tutela.

Le carte esaminate sono:

- Carta del Real Corpo di stato maggiore, De Candia 1844
- Carta geologica della Sardegna, La Marmora 1857
- Catasto d'impianto (1900 circa)
- Catasto attuale
- Carta tecnica regionale, scala 1:10000
- Elaborati grafici *Piano Urbanistico Comunale* (1999)
- Elaborati grafici *Piano Particolareggiato del Centro Storico* (2006)
- Ortofoto e foto a 45 gradi (2013)

4.2.1. Inquadramento territoriale e storico

Il Comune di Turri, piccolo centro della provincia del Medio Campidano, è situato nella regione storica della Marmilla, e si sviluppa su un territorio di 9,64 km quadrati in prossimità del confine tra la provincia di Oristano e quella del Medio Campidano. Confina con i territori comunali di Genuri, Baressa, Setzu, Tuili, Pauli Arbarei, Ussaramanna e Baradili.



Vista dell'abitato

Il paese si colloca al centro del sistema montano formato dalla Giara, dal Monte Arci e dalla Giara di Siddi, e si trova a margine del fitto reticolo di piccoli centri di matrice rurale o agricola che rappresenta un sistema capillare di presidio del territorio.

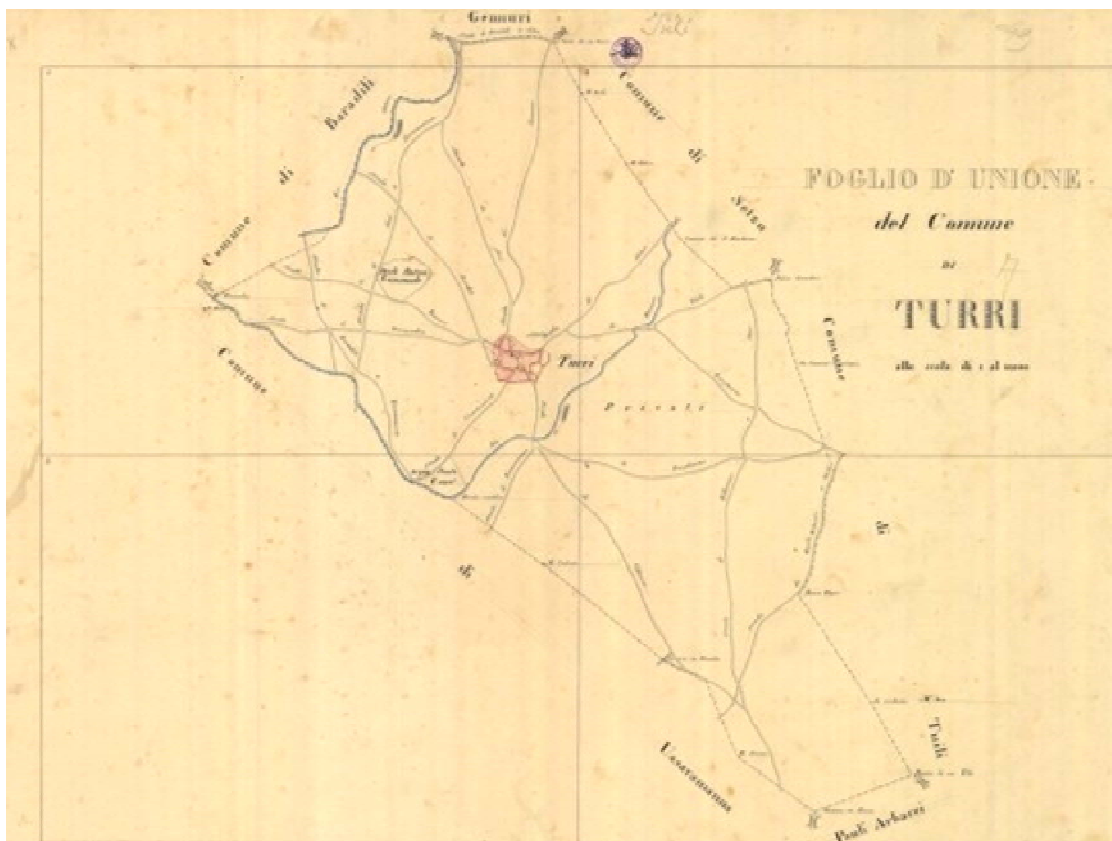
Il territorio che circonda il centro abitato è caratterizzato dalla presenza di campi di grano e legumi, vigneti e uliveti.

Le origini di Turri risalgono all'epoca romana, durante la quale si formò come *pagus*, "insediamento rurale", benché siano presenti tracce relative all'epoca nuragica, come testimoniano i cinque nuraghi presenti sul territorio comunale. Dopo la caduta del Giudicato d'Arborea, al quale apparteneva, Turri passò nel 1410 sotto il dominio catalano - aragonese, facendo parte inizialmente del Marchesato di Oristano e in seguito del Marchesato di Quirra, guidato dai Carroz, fino ad ottenere la libertà dai vincoli feudali nel 1836.

Nel 1928 venne aggregato al comune di Tuili, riacquistando la sua autonomia circa vent'anni più tardi.

Le prime informazioni cartografiche disponibili relative all'abitato e al territorio di Turri provengono dalla Carta del Real Corpo di Stato maggiore (De Candia 1844) e dal suo quadro di unione, che forniscono informazioni circa l'organizzazione urbana, la viabilità e i primi isolati, e la forma urbana del centro abitato di Turri nella prima metà dell'Ottocento.

Si può rilevare l'assenza del corso Vittorio Emanuele, attualmente la via principale del paese, che verrà realizzata solo alla fine dell'Ottocento e che infatti è indicata come *via nuova* nel catastale d'impianto.



La carta catastale d'impianto non evidenzia espansioni del perimetro del centro abitato rispetto alla cartografia De Candia, a dimostrazione del fatto che il tessuto storico era già compiutamente formato alla metà dell'Ottocento.



10



Ortofoto (1954)



Ortofoto (1977)

Fino agli '50, secondo quanto documentato dalle ortofoto (1954), lo sviluppo urbano da una parte determina interventi che si configurano come sostituzioni o ampliamenti degli edifici esistenti, determinando di conseguenza un aumento della densità edilizia, dall'altra definisce un'espansione lineare del centro abitato lungo la s.p. 5.21, con nuove abitazioni che si sviluppano lungo la direttrice stradale.

A partire dagli anni '60 la crescita urbana continua a interessare sia le zone interne che le zone esterne al nucleo consolidato storico, nelle quali si configura come espansione "periferica" che

ha portato in parte all'abbandono delle abitazioni del centro storico, ritenute ormai non più adatte alle necessità del vivere moderno.

Queste espansioni periferiche si concentrano lungo il perimetro esterno del centro abitato; in particolare, lungo la strada provinciale 5.21 in direzione sud-ovest, le nuove costruzioni non si limitano, come in precedenza, a uno sviluppo lineare lungo l'asse stradale, ma iniziano a configurare un'espansione che si estende anche in profondità secondo maglie ortogonali.

4.2.3. L'indagine tipologica

L'indagine riguardante la tipologia, matrice fondamentale dell'architettura in quanto organizza in primo luogo l'edificio e successivamente la stessa forma urbana, è stata condotta mediante la lettura e la successiva classificazione delle planimetrie catastali degli edifici, e lo studio della loro evoluzione e del susseguirsi delle fasi edificatorie, secondo le modalità di sviluppo, accrescimento e frazionamento.

La tipologia di riferimento è, secondo la tradizione storico-costruttiva della Marmilla, la casa a corte, nelle sue declinazioni di corte antistante, retrostante e doppia.

La forma del lotto, che solitamente è lungo e disposto perpendicolarmente alla strada, è generalmente rettangolare, con il lato corto su strada e l'abitazione che si dispone parallelamente ad essa. Risulta difficile definire univocamente l'orientamento dei corpi di fabbrica, in quanto questo varia a seconda degli isolati, di forma irregolare e non omogenea.

A partire dal tipo omogeneo della casa a corte, si rilevano poi numerose varianti dovute a diversi fattori, quali le dimensioni dei lotti e delle corti, l'articolazione dei corpi di fabbrica, la localizzazione dell'accesso, le relazioni interne.

Elemento fondamentale della tipologia edilizia a corte è il recinto, limite impenetrabile che configura una netta separazione tra l'ambito pubblico dei percorsi e quello privato dell'abitazione, che comunica con la strada solo attraverso il portale, l'altro elemento caratteristico del tessuto edilizio. Il recinto consente di delimitare lo spazio destinato alle attività dell'abitare e del produrre, e quello destinato al ricovero sia degli attrezzi necessari allo svolgimento dell'attività lavorativa che del bestiame.

Il portale, unico punto di interruzione della cortina muraria, ha la funzione principale di consentire l'accesso del carro alla corte, anche se finisce con l'assumere ulteriori significati sociali e simbolici, divenendo il simbolo che deve rappresentare la costruzione e la famiglia che

la abita, che attraverso esso hanno la loro proiezione su strada. Riveste inoltre un ruolo fondamentale nella caratterizzazione dello spazio urbano, in quanto scandisce il ritmo della proprietà privata su strada.

Dalla lettura del catastale di impianto si evince che la casa a corte doppia era la tipologia più diffusa, con il corpo di fabbrica disposto in posizione baricentrica al centro del lotto e una distinzione degli utilizzi delle due corti (orto - spazio di pertinenza quella retrostante, che si configura come area "rustica", di dimensioni ridotte, mentre quella antistante, di dimensioni maggiori, mantiene una connotazione "civile", di spazio centrale, prolungamento dell'attività agricola all'interno del villaggio e dell'abitazione, vero fulcro della casa e delle sue dinamiche di sviluppo).

Il loggiato diventa l'elemento principale della corte anteriore, di fondamentale importanza nell'articolazione degli spazi abitativi, che svolge un ruolo non solo distributivo ma di regolazione bioclimatica dell'abitazione, preservandola dal caldo durante la stagione calda e limitando le dispersioni termiche durante le stagioni fredde.

Ulteriori volumi presenti nella corte sono i corpi accessori destinati alle funzioni connesse all'attività agricola, generalmente situati lungo il lato lungo della corte, e che spesso si uniscono al portale di accesso, situato invece sul lato corto del lotto.

In alcuni casi, in presenza di corti di piccole dimensioni, gli accrescimenti che si sono verificati nel tempo hanno portato alla completa saturazione della corte retrostante, determinando il passaggio dalla tipologia a doppia corte a quella a corte antistante.

4.2.4. Gli abachi

Successivamente all'analisi tipologica è stata condotta, isolato per isolato, un' analisi riguardante le singole componenti costruttive, che ha portato all'elaborazione di abachi, contenenti la catalogazione e descrizione di murature, aperture (portali, porte, finestre), coperture e soluzioni di gronda.

Questo ha consentito di individuare con particolare precisione gli elementi costituenti il tessuto edilizio che conservano importanti tracce dell'assetto storico, e che saranno quindi interessati da interventi di recupero e riqualificazione.

Murature

Le case tradizionali sono costruite prevalentemente con murature realizzate con trovanti di pietra locale (arenaria), apparecchiati secondo i seguenti schemi:

- **muratura in trovanti ad opera incerta:** muratura a due paramenti occasionalmente collegati con elementi passanti, realizzata con trovanti di piccole e grandi dimensioni, apparecchiati ad opera incerta con allettamento in terra e rinzeppatura. Il nucleo della muratura è costituito da materiale di risulta: terra, cocci di laterizio e pietrame;
- **muratura in trovanti a corsi occasionali:** muratura a due paramenti occasionalmente collegati con elementi passanti, realizzata con trovanti di piccole e grandi dimensioni, apparecchiati con allettamento in terra e rinzeppatura secondo corsi occasionali;
- **muratura in conci a corsi sub-orizzontali:** evoluzione della soluzione precedente, con i conci selezionati e rifiniti a martello per ottenere facce più o meno parallele, con ottenimento di corsi orizzontali continui, di differente spessore, che migliorano la solidità della muratura.

Un'altra tipologia di muratura, sebbene meno diffusa, è quella realizzata con **mattoni di terra cruda**, il "ladiri", dove i mattoni, ottenuti dall'essiccazione naturale di un impasto di terra, acqua e paglia entro forme di dimensioni 10x20x40 cm, sono posti di testa e sfalzati di mezzo modulo. Questa tipologia di muratura poggia sempre su uno zoccolo in pietra, affinché i mattoni in terra cruda non siano interessati dalla risalita capillare dell'umidità del terreno, ma non è raro il caso di edifici con l'intero piano terra realizzato con muratura in pietrame e il piano superiore in mattoni di terra cruda.

Portali

I portali, elementi attraverso i quali si realizza l'accesso alla corte interna, realizzati con una copertura a falda unica (con pendenza rivolta verso la corte) o doppia, sono del tipo architravato o ad arco.

I portali architravati, con architrave in legno, presentano un serramento a due ante in legno, con ingresso pedonale ricavato attraverso un'anta più piccola, e una tettoia generalmente a due falde. In alcuni casi il serramento non raggiunge la copertura.

I portali con apertura ad arco presentano una copertura ad un'unica falda rivolta verso la corte, che negli esemplari più elaborati può essere celata da un muretto d'attico che corona il

prospetto elevato oltre il muro di cinta per enfatizzarne il ruolo simbolico.

L'arco, del quale si trovano esempi sia a tutto sesto che a tre centri, è realizzato con blocchi di pietra, squadrata o a scaglie, o in mattoni laterizi. Nei casi più elaborati gli stipiti vengono realizzati in conci lapidei squadrati, sempre sormontati da pulvini in rilievo.

Nelle case a corte retrostante con volume residenziale su strada l'accesso alla corte deve realizzarsi necessariamente attraverso il corpo di fabbrica; in questi casi il portale è inserito all'interno nel corpo di fabbrica stesso, collocandosi su un lato o, nel caso dei palazzetti, sull'asse di simmetria. I portali di questo tipo sono generalmente ad arco, anche se nel caso di portali aggiunti successivamente alla costruzione dell'edificio si avranno architravi in calcestruzzo armato.

L'ultimo esempio è quello dei portali di piccole dimensioni, presenti nel caso di case minime che non necessitano di un accesso per i carri. In tal caso il portale ha dimensioni ridotte, e spesso è privo di copertura.

Negli esemplari più piccoli il serramento può essere ad una sola anta o mancare della porticina pedonale. I portali sono ad architrave ligneo o ad arco a tutto sesto in mattoni laterizi o in conci lapidei, ma non mancano casi in cui siano del tutto privi di copertura.

Porte

Le porte con architrave ligneo sono essenzialmente di due tipi, con anta unica o doppia.

Il primo è un tipo arcaico, di cui comunque sono presenti ancora non pochi esemplari, con stipiti non lavorati sormontati da travi lignee affiancate. Il serramento, quando originale, è costituito da tavole disposte in senso verticale tenute insieme da un telaio o da traversi.

Il secondo tipo, presente in un numero ridotto di esemplari, è caratterizzato dai medesimi stipiti e architravi del tipo con anta unica, ma spesso presenta una cornice di intonaco o tinteggiata.

I serramenti sono di diversi tipi: a doppio tavolato con orditura incrociata, a tavolato semplice e telaio esterno o interno, a telaio e specchiature nelle realizzazioni più recenti.

Un'ulteriore tipologia di porta, di cui si trovano pochissimi esemplari, è quella con architrave lapideo, realizzato con blocchi squadrati di grandi dimensioni. I serramenti sono ormai tutti di fattura novecentesca.

Infine, presenti nei palazzetti e in un numero ridotto di esemplari, si trova la porta ad arco, con arco in mattoni laterizi a due teste, ribassato o a tutto sesto. Anche in questo ultimo caso i serramenti sono novecenteschi, con telaio e specchiature.

Finestre

Sono stati riscontrati tre tipi di finestre, che si differenziano sia per il materiale con cui è realizzato l'architrave (legno o pietra) che per il tipo di apertura (architrave o piattabanda).

Le finestre con architrave ligneo sono le più antiche e le più diffuse.

Il tipo più antico e semplice è di dimensioni ridotte, con travi semplicemente sbazzate, privo di elementi di consolidamento o decorazione degli stipiti, mentre il serramento è ad anta unica, senza vetro ma con scurino. Gli esemplari più recenti sono invece di dimensioni maggiori, con travi squadrate o uno strato di tavole di regolarizzazione dell'intradosso che può servire anche per l'aggrappo dell'intonaco; i serramenti, ad una o due ante, sono divisi in due o tre campi vetrati mentre l'oscuramento è assicurato da scurini ad anta incernierati.

In alcuni edifici, in particolare nei palazzetti più recenti, si possono trovare finestre con piattabande, di due tipi: a tre conci, con concio di chiave di dimensioni ridotte, oppure con conci sbazzati allungati.

Per ultimo si annota la presenza di finestre ad arco ribassato presenti unicamente in un palazzetto, l'ex Municipio ora sede del Banco di Sardegna.

Coperture

Le coperture sono state classificate a partire dal numero di celle abitative.

- **cella unica:** lo schema dipende dalla dimensione e funzione della cella. In caso di cella abitativa è maggiormente diffuso il tipo a doppia falda, con trave di colmo parallela ai prospetti finestrati e orditura di travetti disposti ortogonalmente ad essa. Nel caso di corpi rustici aggiunti successivamente lungo il recinto della corte, viene utilizzata la copertura a falda unica con pendenza rivolta verso la corte.
- **bi-cella e orditura semplice:** caratterizzata da falda unica o doppia secondo le esigenze di smaltimento delle acque. Per aumentare la lunghezza dei vani rustici si inseriscono degli appoggi intermedi per la trave di gronda, costituiti da false capriate nei casi più antichi o capriate nei casi più evoluti;
- **bi-cella e doppia orditura:** utilizzato quando la larghezza del corpo di fabbrica, e di conseguenza la lunghezza delle travi, è maggiore rispetto al caso precedente;
- **tri-cella:** si tratta di uno schema piuttosto raro, presente generalmente nelle grandi case a corte. Il tipo di copertura potrà essere a falda unica o doppia, con orditura semplice, con falde asimmetriche o allungate.

Soluzioni di gronda

Il caso più semplice e maggiormente diffuso per le soluzioni di gronda è quello dell'aggetto semplice, in cui l'ultima fila dei coppi canale sporge dal filo esterno del muro, al fine di allontanare le acque di scolo.

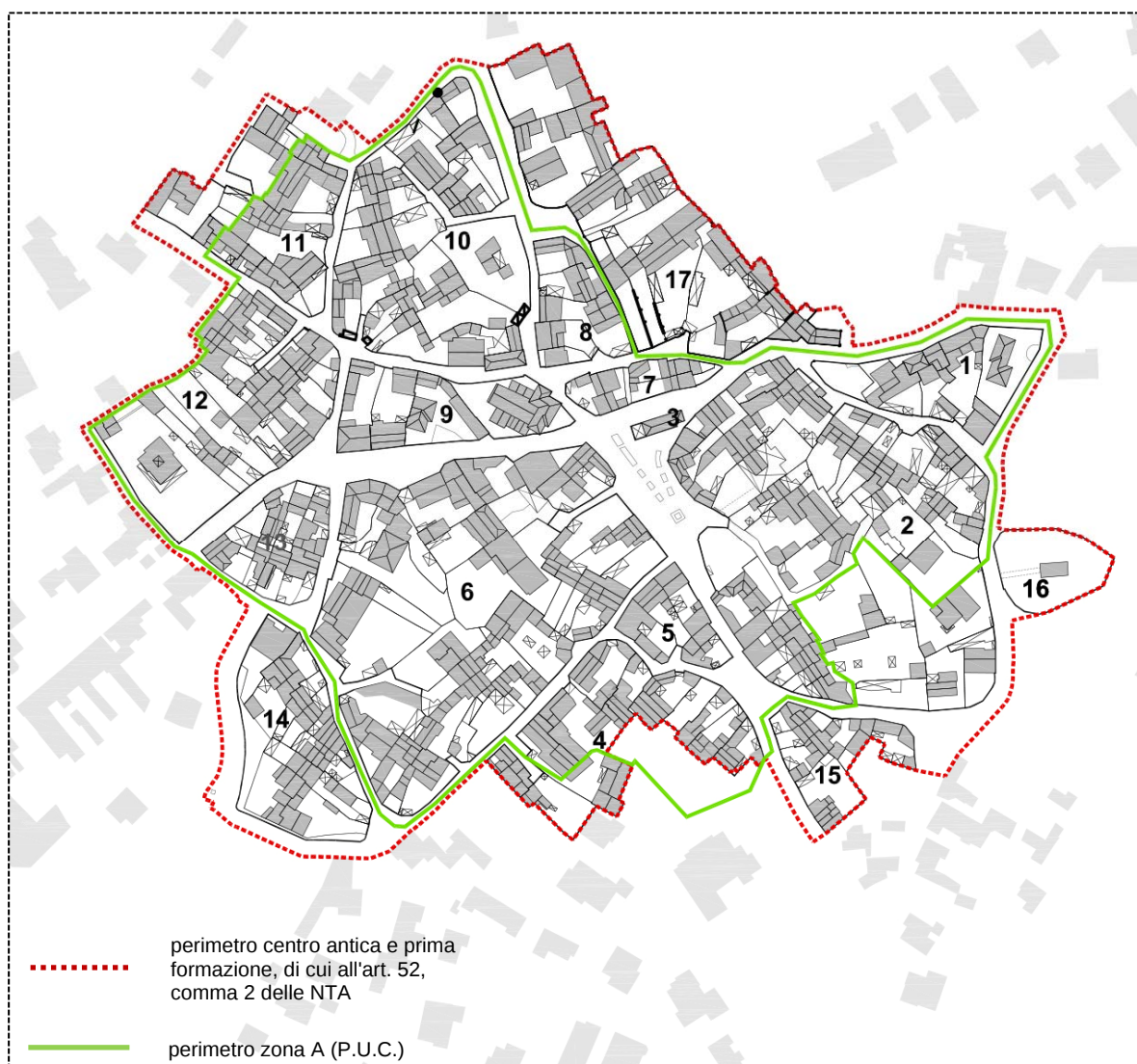
Una soluzione che consente maggiore protezione delle murature è quella che si realizza attraverso la costruzione di un impalcato (nel caso di un portale di Genuri, realizzato con canne tessute parallelamente alla linea di gronda, rette dai travicelli della copertura).

Infine, per quanto riguarda le soluzioni di coronamento laterale, questo viene realizzato nella quasi totalità dei casi attraverso il raddoppio dell'ultimo corso di tegole convesse, soluzione che riduce la possibilità di infiltrazioni d'acqua tra manto di copertura e sommità della muratura.

La cornice così ottenuta spesso fuoriesce rispetto al filo della muratura, per mezzo di un aggetto realizzato in tegole convesse parzialmente incassate.

5. IL CENTRO MATRICE

Il Comune di Turri è dotato di piano particolareggiato del centro storico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 31/10/2006; ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 19/07/2007.



La ripерimetrazione del centro matrice ha avuto come conseguenza l'inclusione al suo interno di aree ricadenti nella zona B individuata dal Piano Urbanistico Comunale come zona destinata al completamento residenziale. Questo, insieme al processo di trasformazione del tessuto edilizio che ha sostituito in molti casi le abitazioni storiche con altre più recenti, ha avuto come conseguenza l'inclusione all'interno del centro di antica e prima formazione di tessuti formati in tempi recenti, fino agli anni '60 (e in alcuni casi oltre tale periodo), quando ormai le tecniche

costruttive tradizionali erano state sostituite da culture, tecniche e materiali che hanno portato alla perdita dell'identità e dei valori della tradizione costruttiva locale.

Gli isolati del centro matrice sono stati numerati da 1 a 17; per i primi 13 la numerazione coincide con quella del precedente piano particolareggiato del centro storico (2006) - anche se in alcuni casi (isolati 2 - 4 - 11) il perimetro degli isolati ha subito delle modifiche - mentre nei restanti 4 è stata inserita ex novo in fase di redazione del Piano.

I dati quantitativi della superficie interessata dallo studio del Piano Particolareggiato, allo stato attuale, sono i seguenti:

NUMERO UNITÀ EDILIZIE	181
SUPERFICIE TOTALE (mq)	64612,24
SUPERFICIE COPERTA (mq)	32650,12
VOLUME (mc)	139260,74
INDICE FONDIARIO (mc/mq)	2,55

5.1. Lo stato di conservazione

Il diffondersi di culture e tecniche costruttive estranee alle tradizioni locali, a partire dagli anni '60, ha portato, in molti centri della Sardegna, alla contaminazione del tessuto urbano originario con interventi recenti totalmente incoerenti con la tradizione costruttiva.

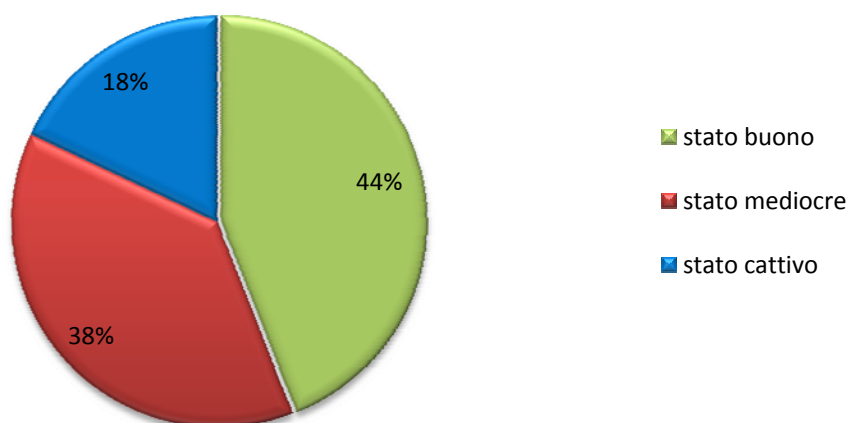
Il paese di Turri non è estraneo a questa situazione: negli ultimi decenni il tessuto originario è stato interessato da interventi incongrui che lo hanno contaminato, compromettendone l'integrità storica; dove ancora leggibile e non stravolto da nuove costruzioni, si trova spesso in condizioni di degrado e abbandono, salvo alcune rare eccezioni che riguardano abitazioni recentemente interessate da interventi di recupero.

È stata così compilata una tavola che, riportando i risultati riguardanti ogni singola unità edilizia, contenuti nelle schede di rilevamento e di analisi, classifica il degrado degli edifici, secondo tre tipi di condizione: stato di conservazione buono, mediocre, pessimo.

Il suddetto stato di conservazione riguarda l'edificio nelle sue componenti strutturali ed estetiche, e varia notevolmente tra tipologie tradizionali e i tipi edilizi più recenti.

I risultati di tale analisi sono i seguenti:

- STATO DI CONSERVAZIONE **BUONO** **44%** (79 edifici)
- STATO DI CONSERVAZIONE **MEDIOCRE** **38%** (68 edifici)
- STATO DI CONSERVAZIONE **PESSIMO** **18%** (31 edifici)



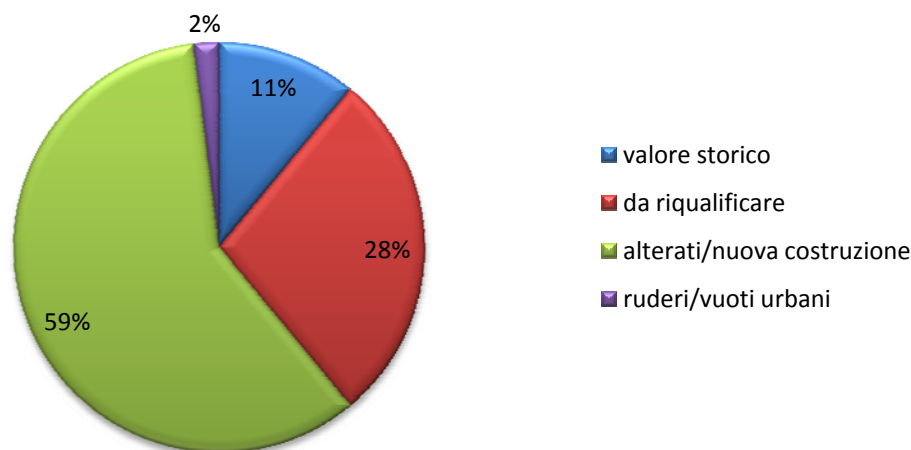
Stato di conservazione

L'elevata percentuale di edifici in buone condizioni di conservazione, che rappresenta quasi la metà dell'edificato ricadente all'interno del Centro matrice, è ascrivibile al processo di contaminazione del tessuto storico, ormai interessato in netta prevalenza da edifici recenti di tipologia incongrua rispetto a quelle storiche. Risulta elevato anche il valore degli edifici in condizioni di conservazione mediocri, indice di una scarsa attenzione nei confronti del patrimonio edilizio storico, che versa in precarie condizioni e solo raramente è oggetto di interventi di recupero e riqualificazione.

Inoltre, secondo quanto indicato nel Protocollo d'intesa tra la Regione e il Ministero per i beni e le attività culturali, è stata condotta un'ulteriore analisi riguardante la classificazione delle unità edilizie in base alle caratteristiche storico - tipologico - ambientali, azione propedeutica e indispensabile per la definizione degli interventi ammissibili, cioè le categorie di intervento edilizio che il Piano consentirà per ogni unità.

Nella specifica tavola di analisi, gli edifici sono stati classificati in quattro categorie, in modo da rendere *chiaramente riscontrabili i principi di base per l'identificazione degli edifici di valore*

storico e delle relative azioni compatibili e i criteri per il riconoscimento degli edifici da riqualificare, di quelli alterati e delle relative azioni compatibili, ottenendo i seguenti risultati:



Classificazione edifici centro matrice

- EDIFICI DI VALORE STORICO **11%** (21 edifici)
- EDIFICI DA RIQUALIFICARE **28%** (50 edifici)
- EDIFICI ALTERATI O DI RECENTE/NUOVA COSTRUZIONE **59%** (107 edifici)
- RUDERI **2%** (3 edifici)

La differenza esistente tra gli *edifici di valore storico* e gli *edifici da riqualificare* risiede nella presenza di superfetazioni e alterazioni: in entrambi i casi le unità sono caratterizzate dalla presenza di corpi di fabbrica originari storico - tradizionali, ma la categoria degli edifici da riqualificare si differenzia in quanto individua le unità edilizie che contengono superfetazioni e corpi aggiunti.

Da questi dati emerge che il patrimonio edilizio del Centro matrice di Turri è costituito per oltre la metà da edifici alterati o di recente/nuova costruzione, a conferma di quanto precedentemente affermato circa l'alterazione del tessuto urbano, mentre il 39% delle unità contiene corpi di fabbrica storico - originari, anche se solo l' 11% di queste presenta un riconosciuto valore storico essendo privo di superfetazioni e aggiunte.

6. IL PROGETTO

6.1. PREMESSA

L'elaborazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione è stata guidata dall'obiettivo fondamentale del recupero del patrimonio edilizio, in un coerente equilibrio tra interventi di conservazione e interventi di trasformazione e riqualificazione, attraverso una metodologia che regolamenti in modo consapevole le azioni di progetto consentite su ogni corpo di fabbrica di ciascuna unità che costituisce il Piano.

Il Piano particolareggiato di Turri rientra nel più ampio progetto dell'Unione dei Comuni "Marmilla" di avviare simultaneamente i piani attuativi per il recupero e la riqualificazione dei centri storici dei 18 Comuni dell'Unione, con l'obiettivo prioritario di perseguire lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato sulla qualità dell'insediamento, sull'identità e sui valori culturali, secondo una metodologia innovativa di approccio condiviso.

Nella sua redazione, per sviluppare le analisi riguardanti i tipi edilizi e gli elementi costruttivi, così come nella definizione degli interventi di recupero, si sono seguite le indicazioni dei *Manuali del recupero dei Centri storici della Sardegna*, le linee guida predisposte dalla Regione Sardegna. Tra esse, è il *Protocollo d'intesa* tra la Direzione regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le attività culturali e la Direzione generale della Pianificazione urbanistica dell'assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, a determinare, per ogni classe di edifici individuata, gli interventi consentiti, secondo quanto segue:

1. edifici di valore storico:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione interna;
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico.

2. edifici da riqualificare:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche della tradizione locale;

- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico.

3. edifici alterati o di recente/nuova costruzione:

- ristrutturazione edilizia;
- eliminazione degli elementi incongrui con il contesto;
- ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni o nuove edificazioni, con misure e regole atte a favorire la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, comunque in coerenza con l'abaco tipologico;
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico.

4. ruderi:

- ricostruzioni, preferibilmente secondo l'impianto e le forme originarie , qualora rilevabili.

Nell'allegato *Norme tecniche d'attuazione*, vengono indicati i modi e i criteri di intervento sul patrimonio edilizio, e con esse si intende favorire il recupero funzionale ed estetico dei fabbricati e indirizzare le singole iniziative progettuali ad una complessiva valorizzazione dell'ambiente urbano.

L'allegato *Tabelle parametriche* individua gli interventi massimi consentiti nelle singole unità edilizie, individuati per ogni singolo corpo di fabbrica di ciascuna unità. Nelle tabelle allegate viene indicato l'aumento di volumetria che compete a ciascun lotto e nelle tavole sono individuati i principali interventi di costruzione, ricostruzione o sopraelevazione.

È presente inoltre un ulteriore allegato *Piano del colore*, che riporta le cromie il cui utilizzo è consentito per le tre diverse categorie di murature esterne, opere in legno e opere in ferro.

6.2. MINIMO INTERVENTO COMPATIBILE

L'ipotesi progettuale che dovrà guidare i singoli interventi sulle singole unità edilizie si basa su alcuni concetti generali:

1. l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali (**compatibilità**);
2. la conservazione integrale di alcune unità edilizie, descritte negli elaborati grafici

allegati, che favoriscono il riconoscimento dei tipi locali di base (**temporalità**);

3. la modifica minima delle tipologie storiche esistenti, solo se necessaria ad adeguare l'edificio ai requisiti igienico sanitari e a consentire standards abitativi coerenti ai moderni criteri (servizi igienici, illuminamento, areazione, ecc.) (**essenzialità**), nel rispetto delle proporzioni originarie degli elementi costruttivi (coperture, aperture, infissi, ecc.)

Per ripristinare la continuità dei prospetti sulle strade e dissimulare la presenza di nuovi edifici non ben inseriti nel contesto, sarà necessario realizzare cortine murarie con caratteristiche di tessitura e finitura più possibili coerenti col contesto e portali di accesso alle proprietà con caratteristiche dimensionali e di finitura simili a quelle che si rilevano nelle zone più conservate del tessuto urbano.

Tutti gli interventi, seppur previsti dal piano di risanamento, dovranno possedere caratteristiche tali e utilizzo di materiali e cromatismi da non alterare lo stato dei luoghi e degli edifici adiacenti.

La normativa, valida per tutti gli isolati del centro matrice, unitamente alle altre componenti del Piano Particolareggiato, profili stradali, larghezza delle strade, dimensioni e forma degli isolati e dei singoli lotti, determinano la scelta del tipo edilizio da progettare o da conservare.

6.3. I DATI QUANTITATIVI DEL PIANO

Si riporta per ultimo il confronto tra i dati del Piano particolareggiato attuale, risalente al 2006, e quello del presente Piano, ricordando tuttavia, come già precisato precedentemente nel corso della presente relazione, che in fase di adeguamento al Piano paesaggistico regionale è stata effettuata una ripermimetrazione del Centro matrice, costituito non solo dalla zona A oggetto del Piano particolareggiato del 2006, ma comprendente alcuni isolati ricadenti nella zona B individuata dal Piano urbanistico comunale come zona di completamento residenziale.

DATI STATO DI FATTO 2006

SUPERFICIE TOTALE (mq)	46094,51
VOLUME (mc)	90719,66
INDICE FONDIARIO (mc/mq)	1,97

DATI STATO DI PROGETTO PIANO 2006

SUPERFICIE TOTALE (mq)	46094,51
VOLUME (mc)	97827,40
INDICE FONDIARIO (mc/mq)	2,12

DATI STATO DI FATTO 2013

SUPERFICIE TOTALE (mq)	64612,24
VOLUME (mc)	139901,24
INDICE FONDIARIO (mc/mq)	2,56

DATI STATO DI PROGETTO DEL PRESENTE PIANO 2013

SUPERFICIE TOTALE (mq)	64612,24
VOLUME (mc)	145875,05
INDICE FONDIARIO (mc/mq)	2,61