

# **COMUNE DI LOCULI**

## **(Prov. di Nuoro)**

**Piano particolareggiato  
della zona "A"  
-Centro storico-**

### **PROGETTO ESECUTIVO**

### **RELAZIONE**

*AGOSTO 2012*

# **Premessa**

L'assetto del territorio di Loculi è quello fissato dal Piano Urbanistico Comunale del 1990 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 25.03.1991. Il P.U.C. individuava la zona "A, Centro storico", come porzione maggiore rispetto all'estensione del centro urbano rilevato dalle carte catastali storiche del 1872 e del 1925.

I criteri che hanno guidato quella perimetrazione sono stati probabilmente viziati da una affrettata analisi dell'evoluzione dell'insediamento. Parti considerevoli dell'abitato edificati negli anni cinquanta-sessanta sono stati inclusi in zona "A".

E' solo attraverso la verifica da parte dell'ufficio del piano della RAS che il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n.19 del 23.07.2007 ha approvato la perimetrazione, mentre la RAS con determinazione 941 D.G. del 12.09.2007 ha definitivamente approvato la perimetrazione del centro di antica e prima formazione. Da qui la necessità da parte dell'amministrazione comunale di definire lo strumento urbanistico attuativo ossia il Piano Particolareggiato del Centro Storico in funzione delle reali dimensioni del centro matrice. In tal modo gli edifici che non rientrano piu' nella zona A non saranno piu' soggetti alle prescrizioni e norme tecniche attuative della "zona A".

# ***Il centro storico di Loculi***

## ***1.1 Considerazioni generali***

La superficie della zona "A" di Loculi è vasta 3 ettari, esattamente 30.099,84mq, con un indice di copertura medio pari a 0,53 e un indice fondiario di 3,00 mc/mq; mediamente la dimensione dei lotti è superiore ai 100 mq.

I dati rilevati sono i seguenti:

cubatura complessiva: mc. 55.946,60  
superficie dei lotti: mq 22.633,95  
superficie coperta: mq 10.644,54  
indice di copertura: 0,53  
numero unità immobiliari: 87

## ***Il centro storico nella nuova perimetrazione del centro di antica e prima formazione***

Il centro matrice corrisponde esattamente alla situazione urbanistica al 1872, confermata dalla carta catastale del 1925, il villaggio di Loculi era delimitato dalla stessa viabilità storica. Più in dettaglio i confini del centro storico corrono lungo le seguenti strade:

- via San Pietro;
- via Cairoli,
- via Musio,
- via Dante,
- vico Dante,
- piazza san Leonardo,
- via Marroncelli,
- via Arborea,

- via Defensa,
- vico Defensa.

## **1.2 Il Piano attuativo della zona "A"**

L'Amministrazione di Loculi con il Piano Particolareggiato intende governare i processi di modificazione del tessuto urbano storico attraverso norme e regole finalizzate alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

E' però necessario superare l'incertezza della definizione tra i termini "storico" e "antico" tra i quali individuare quello più consono a qualificare il nucleo urbano compreso nella zona omogenea "A".

Per centro di antica e prima formazione di cui all'art. 52 comma 2 del P.P.R., come ormai comunemente accettato, si intendono le parti di insediamento formatesi in tempi non recenti.

Per centro storico si intende invece, non soltanto la parte antica dell'insediamento, ma anche quella alla quale vengono riconosciuti particolari valori ambientali, architettonici e di testimonianza storica. Nel nostro caso *Centro storico* è, dunque, la struttura insediativa nel suo insieme, così come è andato strutturandosi e consolidandosi fino all'epoca moderna<sup>1</sup>, mentre come *Centro antico* andrebbero più correttamente definiti gli ambiti dei suoi nuclei primitivi dei quali sia pervenuta fino ai giorni nostri un'impronta riconoscibile nell'insediamento urbano.

Alla luce di quanto detto può quindi avvenire, ed è quanto occorso anche a Loculi, che le aree corrispondenti agli insediamenti più remoti presentino elementi "storici" difficilmente visibili, a causa delle sovrapposizioni, sostituzioni e sedimentazioni succedutesi nel tempo; elementi che però permangono nella struttura viaria dove resiste l'impronta dell'antico, a dispetto dell'apparenza data dagli edifici di più recente realizzazione.

**L'urgenza di intervenire** all'interno del *centro storico* sta nel degrado avanzato prodotto sia dall'abbandono, sia dal massiccio stravolgimento dei caratteri tipologici e dei moduli architettonici, avvenuto con particolare intensità negli ultimi trent'anni.

Ma questa urgenza, se da una parte vuol rispondere ad una domanda diffusa di identità e al rifiuto dell'omologazione, dall'altra è necessitata dal

---

<sup>1</sup> Intendendo per tale non la fase storica attuale, per la quale si usa il termine "contemporanea", ma il periodo a cavallo dell'ultimo conflitto mondiale.

bisogno di rispondere ai problemi dell'abitare e del vivere un ambiente che offra una più elevata qualità urbana.

L'attenzione verso il *centro storico* va pertanto intesa come più ampia manifestazione di una ritrovata sensibilità verso quelle strutture urbanistiche ed edilizie che testimoniano un'antica –e ancora viva- storia comunitaria nelle sue espressioni antropologiche, culturali, sociali ed economiche.

L'opera di recupero, avviata già con il precedente progetto di piano, ma da integrare con il presente progetto –ad avviso di chi scrive-, può essere il punto di partenza per una molteplicità di iniziative che, muovendosi all'interno di un ambito urbano segnato dalle forme di un'antica cultura materiale, siano di stimolo per una rinascita economica indotta dal ricostituito "*humus*" culturale.

**Dunque nessuna nostalgica riproposizione dei valori del passato, ma un impegno concreto ed attuale che interpreti la cultura del luogo come risorsa.**

Cultura che, nell'accezione più ampia del termine, comprende non solo la salvaguardia degli immobili per il cui recupero è intuibile la necessità dell'impiego di professionalità specialistiche, con un'estesa riproposizione di "saperi" in fase di progressiva estinzione, nonchè la salvaguardia di quelle attività artigianali che generalmente si tende ad estromettere dai centri per riorganizzarle in periferia.

Più in particolare essa comprende la rivitalizzazione della funzione dell'abitare affinché non vada disperso lo stesso patrimonio umano insediato che è la memoria orale, il luogo della lingua, degli usi e dei costumi, l'elemento dinamico del *centro storico*.

Pertanto il *centro storico* di Loculi nel suo essere costituito inscindibilmente da beni economici e da valori culturali, va più propriamente considerato come un *bene sociale* appartenente alla intera comunità, del quale andrebbe programmata la conservazione attraverso il suo massimo, possibile recupero alla vita del nostro tempo con la partecipazione attiva di tutti i Loculesi.

Va allora chiarito, sia pure in termini molto schematici, che proteggere il *centro storico* di Loculi significherà in sostanza mantenerne i caratteri strutturali rispettando altresì le testimonianze significative del suo *passaggio attraverso il tempo*; operarne discreti adeguamenti funzionali; infine usarlo con civiltà, vale a dire nei modi e nella misura compatibili ad ogni singolo organismo edilizio.

### **1.3 Le indagini per il Piano particolareggiato**

La "misurazione dei valori culturali, economici e sociali" della struttura urbana di Loculi, è in gran parte avvenuta mediante una ricostruzione analitica dei processi di sviluppo delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'abitato succedutisi nel tempo.

La ricerca si è così incentrata sui seguenti temi:

1. tipologia dell'edilizia di base e sue trasformazioni storiche;
2. morfologia dell'insediamento attraverso la ricostruzione dello sviluppo dell'aggregato e delle sue connessioni tra organismi viari, insediativi, produttivi e urbani;
3. evoluzione storica ed economica del centro urbano e della sua popolazione.

### **1.4 La tipologia dell'edilizia di base**

Questa indagine ha esaminato le caratteristiche della "tipologia edilizia" locale, ossia di quelle relazioni, spontaneamente codificate tra ambiente ed opera del singolo (per il tramite della collettività) che hanno prodotto nel tempo "oggetti edilizi" riconoscibili come risoluzioni unitarie di problemi simili.

L'esito di questa ricerca consentirà di produrre un elaborato fondamentale, soprattutto ai fini del successivo recupero delle abitazioni:

1. Abaco degli elementi tipologici e costruttivi.

#### **L'analisi sulle abitazioni e sulle loro forme di aggregazione.**

Ogni unità edilizia è stata analizzata, sia ai fini di una sua catalogazione tipo-morfologica, sia ai fini degli interventi necessari e possibili realizzabili con il Piano Particolareggiato. Oltre ai rilevamenti diretti abbiamo utilizzato un consistente supporto bibliografico basato, in particolare, sui seguenti testi:

### **1. Osvaldo Baldacci, "La casa rurale in Sardegna"<sup>1</sup>.**

Per lo studio degli aspetti abitativi e insediativi tradizionali il volume di O. Baldacci va considerato doppiamente fondamentale, sia per l'approccio sistematico all'argomento, sia perché rappresenta una preziosissima fotografia dei temi indagati realizzata propria alla vigilia dell'avvio del loro decadimento, causato da una mutazione epocale dei criteri tipologici e costruttivi tradizionali, scalzati da materiali e modelli provenienti da altre culture.

### **2. Giulio Angioni, Antonello Sanna, "L'architettura popolare in Italia: Sardegna"<sup>2</sup>.**

Questo lavoro cerca a sua volta di cogliere gli intrecci dei tipi edilizi ed insediativi, di indagare i processi interni di trasformazione (e, talvolta, di degrado), di esplorare le interdipendenze fra fenomeni solo apparentemente eterogenei. Tende, in particolare, sempre a spiegare la singola casa come parte di un tessuto urbano, il recinto come elemento di un sistema fondiario, proprietario, produttivo, lo spazio insediativo come sede della vita della comunità locale. Inoltre, il ricorso sistematico alla dimensione antropologica, alla cultura materiale locale, alla microstoria della comunità e dei gruppi familiari restituisce agli oggetti senso e complessità.

### **3. Francesca Chessa, "Loculi storia e sviluppo di un territorio"<sup>3</sup>.**

Lo studio monografico su Loculi quale documentazione sull'evoluzione storica del territorio e del centro abitato.

### **4. Antonello Sanna, Fausto Cuboni "Manuali di recupero dei centri storici della Sardegna"<sup>4</sup>.**

I manuali di restauro quali supporto per gli enti locali nel passaggio ad una gestione di qualità degli interventi sul patrimonio storico, in termini di manutenzione, restauro e riqualificazione.

---

<sup>1</sup> O. Baldacci, "La casa rurale in Sardegna", Firenze – Centro di studi per la geografia etnologica, 1952

<sup>2</sup> G. Angioni, A. Sanna: L'architettura popolare in Italia: Sardegna; Laterza, Bari, 1988.

<sup>3</sup> F. Chessa: "Storia e sviluppo di un territorio"; ed. Devilla, Nuoro 1997.

<sup>4</sup> A. Sanna, F. Cuboni: Manuale dei centri storici della Sardegna; Tipografia del Genio Civile 2008

## **1.5 Le linee guida al costruire: Abaco delle tipologie e dei caratteri architettonici e costruttivi**

Le linee guida al costruire è una sorta di manuale operativo, che costituisce –sotto forma di allegato- parte integrante delle Norme di attuazione del Piano Particolareggiato (Art. 3.7 NdA) e rappresenta, in un certo modo, un'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

Esso viene pertanto proposto come strumento finalizzato a colmare la perdita di familiarità che negli ultimi quaranta-cinquant'anni si è verificata nei confronti dell'edilizia storica, a tutto vantaggio dell'edilizia moderna. Se infatti, per mancanza di conoscenze, di mestieri, di tradizioni costruttive, continueremo a sostituire con dei nuovi, gli elementi degli edifici antichi, non rimarranno che facciate prive di significato e si sarà persa per sempre e irrimediabilmente l'identità del Centro Storico.

L'Abaco costituisce pertanto un insieme di criteri orientativi e prescrittivi per la progettazione degli interventi relativi alle diverse modalità d'intervento previste in normativa.

Si propone, inoltre, non solo come criterio di valutazione dei progetti per gli Organi Tecnici Comunali, ma anche come strumento (da consultare preventivamente in ogni tipo d'intervento edilizio) per rintracciare tutte quelle indicazioni e prescrizioni che costituiscono la base per il modello di riqualificazione del Centro Storico.

L'Abaco privilegia le problematiche del recupero, ma è riferito a tutte le modalità d'intervento, quindi anche alle ristrutturazioni con riassetto ed alle nuove costruzioni. In particolare, per queste ultime valgono i criteri generali di analogia e compatibilità con l'edilizia storico-tradizionale anche sotto il profilo degli elementi costruttivi.

Per gli interventi di recupero, l'Abaco propone una tutela svolta attraverso la propaganda, che si rivolge direttamente ai tecnici, offrendo loro un'avanzata base conoscitiva sui materiali e sulle tecniche dell'edilizia antica: un buon punto di partenza per una buona progettazione ed una migliore attuazione.

Per tutti gli elementi non contemplati e descritti dall'Abaco dei dettagli tecnici, si dovrà fare riferimento a tipi o presenze comprovate sul territorio comunale e nell'area ad esso limitrofa compresa nella regione della Baronia.



## **1.6 L'indagine morfologico-insediativa**

Lo studio morfologico-insediativo ha analizzato la struttura della forma urbana, ossia quelle relazioni spontaneamente codificate tra territorio e opera della collettività, intendendo con questo termine quella porzione di umanità che, stanziata in un luogo, ne ha condizionato nel tempo la strutturazione fino ad assumere caratteri peculiari confluiti in ciò che comunemente intendiamo come "forma" specifica di ogni centro abitato.

Per individuare se, e dove, e quali elementi storicamente originali siano ancora presenti nell'abitato, ne abbiamo analizzato la forma, ripercorrendo la genesi evolutiva degli elementi costituenti il tessuto urbano e le ragioni che sono alla base di quell'articolazione spaziale e strutturale che, da fatti molteplici e apparentemente caotici, ha determinato quella unità e individualità che percepiamo come fatto formale continuo e che corrisponde alla fisionomia, unica e inconfondibile, di ogni centro storico.

Il protrarsi nel tempo di un insediamento con identiche caratteristiche formali, intese a livello complessivo e non di singoli edifici, rappresenta un carattere essenziale dell'agglomerato, inteso in quanto tale e non come somma scomposta di unità edilizie disposte nel territorio. La presenza di una continuità significa invece successione ordinata degli elementi nel tempo e anche iterazione di tipi formali omogenei. Tale continuità è rilevabile spesso, attraverso la persistenza della forma degli isolati e dei tracciati viari: le città permangono sui loro assi di sviluppo, sulla posizione dei tracciati; crescono secondo direzioni ricollegabili a fatti anteriori che talvolta permangono.

Analizzando la morfologia dell'abitato di Loculi abbiamo pertanto attribuito una particolare rilevanza alla struttura viaria, considerata come elemento fondamentale della configurazione urbana. Infatti la disposizione e la forma degli agglomerati, se da una parte è determinata dalla tipologia edilizia, dall'altra è fortemente influenzata dalla viabilità che condiziona fortemente le forme di aggregazione degli stessi tipi edilizi.

In altre parole si può affermare che il centro urbano sorge in un dato luogo ma è la strada che ne mantiene la vita e ne condiziona le modalità di sviluppo.

Abbiamo allora "*ricostruito*" la storia dell'aggregato di Loculi, partendo dall'assunto che non vi è insediamento senza un percorso, antecedente, che lo generi, questo per l'ovvia considerazione dell'impossibilità di esercitare una qualsiasi attività in un luogo se prima non lo si è raggiunto.

## **1.7 La struttura urbana, disegno e funzioni**

Prima che i comuni si dotassero di strumenti urbanistici, era quasi sempre un'urbanistica di tipo spontaneo, elementare, ed il carattere del villaggio era dato in buona parte dalla tipologia insediativa, legata quasi esclusivamente alla tipologia della casa tradizionale. Dal punto di vista insediativo, sin dalla caduta del dominio romano si era verificato un movimento centripeto, che andò sempre più accentuandosi, con l'abbandono pressoché totale della fascia costiera, a causa delle frequenti incursioni arabe e saracene e il ripopolamento dei paesi dell'entroterra, ben oltre il villaggio di Loculi e della valle d'Isalle nella quale sorgevano molti centri abitati.<sup>1</sup>

La casa rurale, tipica del paese, dall'alto Medioevo in poi, andò cristallizzandosi in un caratteristico villaggio di tipo accentrato: pastori, agricoltori e artigiani, hanno vissuto, si può dire, fino al secondo quarto di questo secolo, in modeste abitazioni affiancate ai rustici, entro recinti che riunivano uomini, animali e cose.

Quanto al sito della villa medioevale, esso va riconosciuto in quello, ancora oggi occupato dalla parte più antica del paese. Paese che è, *"senza soluzione alcuna di continuità, la prosecuzione nel tempo di quello dell'età di mezzo"*.<sup>2</sup>

Le forme architettoniche erano improntate a elementarità, a schiettezza espressiva e a spontaneità. Le case tradizionali sono sempre state poche, l'Angius<sup>3</sup> nel 1839 scriveva *"..sono novanta in circa"*, ma erano soprattutto modeste. Avevano le superfici murarie interrotte dalle aperture rettangolari delle porte e delle finestre con i contorni talvolta arricchiti dagli scalpellini, che tramandavano i motivi decorativi di padre in figlio. I capomastri di paese continuavano, storicamente l'arte appresa dagli avi, apportandovi leggere modifiche suggerite dal lentissimo progresso. Schemi e forme ereditati subivano leggere varianti, effettuati con indubbia maestria e sensibilità.

Bisogna distinguere tra le case dei pastori e quelle dei gruppi sociali più poveri. Mentre queste ultime, assai più modeste, erano dotate di due o più ambienti, sui quali predominava quello adibito a cucina, le altre erano talvolta sopraelevate con nel pianterreno un magazzino per il vino e le provviste, una loggia per il bestiame e al piano superiore la cucina con il focolare tradizionale e il forno per la cottura del pane.

Alla compostezza, all'asciuttezza, all'essenzialità degli esterni, corrispondeva all'interno una grazia e accenti di individualità esemplari.

---

<sup>1</sup>O. ALBERTI, *Il Cristo...*, op. cit., p. 17.

<sup>2</sup>G. PANEDDA, *Il Giudicato...*, op. cit., p.471. Vedi descrizione villaggio di Loculi.

<sup>3</sup>V. ANGIUS, in G. CASALIS, *Dizionario geografico...*, op. cit., p. 514.



Fig. 1) Planimetria del centro abitato di Loculi nel 1872 (A.S.N.)

L'utilizzo dello spazio interno è maggiormente avvertibile nella cucina; ordine e pulizia si riscontravano in ogni angolo della casa, anche per le frequenti irrorazioni di latte di calce, che rendevano luminosi gli ambienti. Queste irrorazioni assolvevano anche una funzione igienica, servivano cioè a disinfettare la casa.

Fulcro della cucina era *s'ochile* che si potrebbe definire il primordiale caminetto, situato nel centro della stanza era costituito da un ripiano in terracotta rifinito da un bordo in mattoni o pietre. Al di sopra era collocato un incanniccato su cui si tenevano i formaggi e salumi ad affumicare poiché non esisteva la canna fumaria e quindi il fumo si propagava per tutta la casa. L'impiego di tramezzature leggere, di incanniccati, la varietà degli assiti, le frequenti nicchie e gli armadietti a muro, le soluzioni delle alcove, le forme del forno, ma soprattutto le scale che disimpegnavano i vari piani, rendevano varia e articolata la casa.

La presenza del bestiame nell'abitato, aveva, inoltre determinato la vastità di aree libere rispetto alla superficie coperta dalle abitazioni e dai rustici. Nei muri, come tuttora si può osservare era fissato *su narile* per legare il bue o l'asino. Spesso era ombreggiato da una pergola d'uva, per la sosta durante la calura estiva. Scomparsi dal centro, galline, maiali, pecore, buoi e cavalli, questi spazi liberi sono stati in parte sistemati a giardino.

Nel centro dell'attuale piazza Regina Margherita come si può constatare nelle carte del 1872 (*Fig.1*) e 1925 (*Fig.2*), vi era un edificio sede sia della scuola che del comune. Una campana collocata all'esterno veniva suonata per richiamare i bambini a scuola. L'Angius nel 1839 scriveva: "*Anche a Loculi fu istituita la scuola primaria; ma dopo quindici anni non erasi veduto un solo fanciullo che sapesse leggere e scrivere*".<sup>1</sup>

Nel contesto dell'edilizia abitativa, facevano spicco la chiesa parrocchiale di san Pietro, le chiesette filiali della Madonna della Defensa, di san Giovanni Battista, di san Salvatore, san Leonardo, san Matteo Apostolo, sant'Agostino e l'oratorio della confraternita di Santa Rughe.

Sia l'oratorio della confraternita di Santa Rughe, che le chiese della Madonna della Defensa, di san Salvatore, san Leonardo, san Giovanni e san Matteo e sant'Agostino sono scomparse, mentre la chiesa di san Pietro ha subito ampliamenti e restauri che ne hanno snaturato il carattere originario.

Se la chiesa poteva rappresentare un'opera d'arte, e quindi essere un'architettura valida, al paese che l'avvolgeva presiedeva uno spirito ordinatore, per cui si realizzava un ambiente per niente affatto scadente in rapporto all'edificio religioso col quale veniva a formare il più delle volte un contesto unitario. E da queste esperienze di paese, si è arrivati a creare quelle gustose chiesette proiettate in campagna, che costituiscono un' apprezzabile esempio di architettura minore, anche perché il loro pregio

---

<sup>1</sup>V. ANGIUS, in G. CASALIS, *Dizionario geografico...*, op. cit., p. 514.



1925

Fig. 2) Planimetria del centro abitato di Loculi nel 1925 (Catasto)

FRANCESCA CHESSA ARCHITETTO  
COMUNE DI LOCULI – PROVINCIA DI NUORO  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RISANAMENTO E CONSERVAZIONE DELLA ZONA "A"  
RELAZIONE TECNICA



Fig. 3) Planimetria del centro abitato di Loculi nel 1993 (Aerofotogrametrico)

principale, è la felice incastonatura nel paesaggio. Purtroppo delle tante chiese disseminate nel territorio di Loculi nessuna è sopravvissuta.

Non migliore appare la situazione degli edifici non religiosi: escludendo, ben inteso, il cospicuo patrimonio archeologico, i monumenti di architettura civile sono pochissimi, sia dal punto di vista tipologico che quantitativo: si riducono infatti a 3 al massimo 4 esemplari di architettura domestica.

Queste architetture risalenti al XVII e XVIII secolo, sono la prosecuzione di quelle che costituivano l'antico villaggio medioevale. Si trovano in precarie condizioni di conservazione e sono da diversi anni disabitate, necessita che enti pubblici provvedano al loro acquisto, al restauro ed ad una adeguata destinazione. Non si può assistere indifferenti al progressivo degradamento di questo già modestissimo, ma interessante patrimonio comune.

## **1.8 Analisi e considerazioni sul centro storico**

La struttura urbana attuale è il risultato di più elementi nati con logiche diverse che oggi devono interagire tra loro per poter dare un'immagine nuova e riconoscibile di Loculi.

Il paese ha un centro storico, ossia un nucleo antico intorno al quale si è sviluppato. Se si confrontano le planimetrie riguardanti l'evoluzione del centro abitato si avvertono le differenze del tessuto urbanistico dovute alle scelte ubicazionali, all' impianto e alle successive stratificazioni storiche.

Gli strumenti urbanistici, di cui Loculi si è dotato, non hanno costituito un freno nella manomissione del centro storico. Il *boom* edilizio avvenuto negli anni Sessanta nelle zone di espansione periferica, ha determinato il rifiuto, generalizzato del centro storico. Il nuovo si è dunque sostituito al vecchio, si è continuato a costruire ma con scala e moduli diversi, peggiorando i rapporti planimetrici e volumetrici.

Ad una prima osservazione dei pochi edifici del centro storico di Loculi, si rilevano, in generale, condizioni di pessimo stato di conservazione. Tali condizioni interessano la quasi totalità delle strutture, dovute essenzialmente all'abbandono, alla carenza di manutenzione di qualsiasi tipo, alle considerevoli infiltrazioni di acqua piovana ed ad una folta vegetazione sulla muratura. I problemi maggiori sono stati causati dai manti di copertura, infatti, se si fosse assicurata una costante manutenzione, gli edifici non sarebbero interessati da una così ampia casistica di danni. Questi, dovuti principalmente ad una scarsa tenuta dell'acqua da parte della copertura si sovrappongono l'uno all'altro, dando luogo ad una catena di fenomeni dinamici che potrebbero portare, inevitabilmente, al crollo delle strutture restanti nel caso non si intervenisse in modo efficiente e in tempi brevi.

La diffusione del cemento a partire dagli anni 60-70 del secolo XX° porterà invece alla sostituzione di un gran numero di tetti in tegole con coperture piane, a terrazza, più economiche e funzionali delle precedenti per la maggiore superficie utile ottenibile, ma decisamente meno confortevoli da un punto di vista puramente abitativo.

Quest'ultima modificazione, estesasi in tutta la Baronìa ha assimilato l'aspetto esteriore della tipica casa a corte a quello delle palazzine urbane. Per quanto la tipologia distributiva di queste abitazioni non abbia niente a che vedere con le case in linea cittadine, dal momento che mantiene le caratteristiche della casa unifamiliare sviluppata in altezza, quello che è ormai in corso è però un processo di omologazione con l'estetica delle periferie urbane, dovuto al largo impiego di elementi costruttivi e di finitura del tutto estranei alla tradizione locale e all'aspetto tipico di queste abitazioni. Tutto ciò sta producendo una progressiva perdita di originalità figurativa, quindi di identità del centro, a discapito del rinnovato ed accresciuto valore economico che queste case potrebbero acquisire se inserite in un contesto operativo e culturale che ne massimizzi le opportunità di recupero ai fini turistico-residenziali, all'interno del più ampio discorso di valorizzazione turistica del territorio di Loculi.

Ribadiamo in proposito, che la ricerca storica effettuata attraverso l'analisi delle cartografie e le indagini puntuali sull'esistente, sono in gran parte finalizzate –nel concreto- a mettere in evidenza quegli elementi della struttura insediativa e paesistica che sono da conservare, per non distruggere ulteriormente un patrimonio di valore culturale che costituisce uno degli elementi fondamentali del mantenimento della specifica identità locale; la loro tutela e valorizzazione possono infatti rappresentare uno dei cardini principali di una politica volta al conseguimento di nuovi obiettivi di qualità ambientale.



## **L'analisi cartografica.**

Per accertare le valenze storiche necessarie a "calibrare" le categorie d'intervento del Piano Particolareggiato abbiamo analizzato le mappe catastali "storiche" dell'abitato di Loculi.

La lettura e la comparazione dei tre catasti e delle cartografie aereofotogrammetriche realizzate negli ultimi venti anni, ha rappresentato infatti una tappa fondamentale nell'elaborazione del Piano Particolareggiato.

La lettura catastale, parallela all'indagine sul campo dello stato d'uso e di consistenza delle unità immobiliari, ha fornito indicazioni dettagliate quanto oggettive, idonee, in una parola, per fornire diagnosi appropriate.

Dal confronto emergono infatti gli edifici rimasti catastalmente integri e quelli modificati, si ottiene così la distinzione fra edifici rimasti integri e altri alterati (non solo edifici, ma anche strade, orti e giardini, lotti di margine, ecc.). Si ottengono inoltre altre informazioni sull'evoluzione del centro nell'ultimo secolo, le espansioni sia rispetto alla carta "interpretativa" dell'Ottocento sia quelle antecedenti e successive al secondo conflitto mondiale.

Il risultato dei confronti cartografici è il cosiddetto "*netto storico*", ottenuto il quale si è proceduto nell'identificazione delle tipologie edilizie e dei relativi "tessuti".

A questo punto le indagini effettuate con rilievi diretti e specialistici, consistenti nella schedatura e documentazione grafica e fotografica di ogni singola unità immobiliare, potranno confrontarsi con i dati storico cartografici.

La sintesi dei due livelli di analisi (quello storico-cartografico e quello edilizio-tipologico) sarà quindi il momento di verifica che consentirà di definire con il più alto grado di certezza e documentabilità le categorie da attribuire e, per conseguenza, gli interventi più appropriati da prescrivere per le singole unità immobiliari.

E' chiaro, per quanto appena scritto, che le definitive prescrizioni relative agli interventi assentibili nel Centro storico verranno formulate solo in corrispondenza della redazione definitiva del Piano Particolareggiato.

Gli elaborati facenti parte del presente Progetto esecutivo, sono infatti suscettibili di modifiche e aggiustamenti, sia in seguito alle definitive messe a punto delle analisi storiche, che potranno indubbiamente portare a correzioni nella stesura stessa delle schede identificative delle unità immobiliari e, presumibilmente delle proposte di intervento, ivi comprese quelle relative ai profili regolatori; sia grazie all'interazione avviata con i cittadini, a disposizione dei quali sono state messe le bozze preliminari delle stesse schede, affinché potessero collaborare con i progettisti suggerendo problemi e soluzioni sfuggite alle nostre indagini, e/o indicando eventuali errori analitici e interpretativi in cui possiamo chiaramente essere incorsi.

Questa forma di interazione con i cittadini è stata attivata prevalentemente per due motivi.

Il primo, più ovvio, discende dall'opportunità di limitare il più possibile gli errori formali e le incomprensioni che generalmente scaturiscono o in un abnorme numero di osservazioni che di fatto rallentano la definitiva approvazione del Piano, o in situazioni per le quali gli interessati che non hanno avuto la prontezza di presentare le osservazioni, finiscono per dover digerire norme e prescrizioni non adeguate alla reale consistenza dei loro problemi abitativi.

Il secondo motivo consiste invece nelle opportunità accese dalla Legge regionale sui centri storici; opportunità prevalentemente di carattere economico che possono concretamente consentire il recupero del patrimonio esistente nella zona "A". A tal fine ci è sembrato doveroso coinvolgere i cittadini, anche perché fossero compiutamente informati su tutti gli aspetti connessi con gli interventi relativi al Centro storico.

### **Programma di attuazione**

Il Piano particolareggiato verrà attuato prevalentemente con gli strumenti previsti dalla Legge regionale sui centri storici e consistenti:

- A. Nel Programma integrato del centro storico: che punta a consentire interventi organici attraverso l'individuazione, per la parte pubblica e per quella privata, delle opere da realizzare, degli operatori coinvolti, delle risorse finanziarie necessarie e dei risultati attesi.

- B. Negli Interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi.
- C. Negli Interventi di recupero primario.

I contenuti e le modalità di esecuzione di questi strumenti sono esplicitati nelle Norme Tecniche di Attuazione.

## **Allegato 1**

### ***I Centri storici nella legislazione regionale***

La Regione Autonoma della Sardegna affronta il problema dei Centri storici con la L.R. n.45/89 che, all'articolo 2/c, prescrive *"la più rigorosa tutela delle risorse territoriali con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale, artistico e culturale, ai fini della loro valorizzazione"*.

L'articolo 7 della stessa legge entra nello specifico della tutela impegnando la Giunta regionale a predisporre una apposita direttiva per i centri storici al fine di tutelare i valori di identità regionale depositati nell'insediamento storico ed istituire presso gli enti locali "laboratori per il recupero dei centri antichi".

### **La Legge Regionale 13 ottobre 1998, n.29, modificata dalle leggi n. 1/99 e 23/2000 – Tutela e valorizzazione dei Centri storici della Sardegna.**

Si tratta di una legge di finanziamento finalizzata alla tutela di tutti gli insediamenti storici, considerati come sintesi della stratificazione storica del patrimonio culturale, sociale ed economico della Sardegna, attraverso interventi di recupero, la valorizzazione, il riuso e la rivitalizzazione dei centri storici.

La legge regionale n.29/1998, nella stesura modificata dalla L. 23/2000 definisce<sup>1</sup> come Centri storici *"gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali"*<sup>2</sup>.

Gli elementi caratterizzanti della Legge sono i seguenti:

- 1) I provvedimenti di tutela e valorizzazione sono indirizzati agli insediamenti storici di tutti i Comuni della Sardegna. Anche gli insediamenti minori e meno rilevanti sono stati considerati meritevoli di attenzione e dunque possibili destinatari delle risorse stanziare.

---

<sup>1</sup> Articolo 2.

<sup>2</sup> Nel testo originario la definizione era estesa ad *"ogni altra struttura insediativa, anche extra urbana, che costituisca eredità significativa di storia locale"*.

- 2) Alla Regione viene attribuito il compito di dotarsi di due atti di programmazione di settore:
- a) il Repertorio regionale dei centri storici: destinato a contenere l'elenco degli insediamenti suscettibili di tutela e valorizzazione;
  - b) il Programma pluriennale dei centri storici: che è lo strumento cardine perché contiene le risorse finanziarie disponibili per finanziare gli interventi in base a precisi criteri e priorità.
- 3) I Comuni sono stati individuati come i veri protagonisti degli interventi di tutela e valorizzazione dei centri storici. I Comuni, sulla base di precisi parametri, hanno il compito di individuare le zone del perimetro urbano che presentano i requisiti per essere iscritte nel Repertorio regionale dei centri storici. Per entrare nel meccanismo normativo previsto non è più necessaria la vigenza del Piano particolareggiato del centro storico, dal momento che il Programma integrato, ai soli fini dell'applicazione della presente legge, sono considerati "piani attuativi".

I Comuni possono intervenire con i seguenti strumenti:

- (a) Il Programma integrato del centro storico: è lo strumento principale di intervento –delineato sulla base della normativa di cui alla legge n.179/1992- che punta a consentire interventi organici attraverso l'individuazione, per la parte pubblica e per quella privata, delle opere da realizzare, degli operatori coinvolti, delle risorse finanziarie necessarie e dei risultati attesi.  
Nei Programmi integrati sono finanziabili le opere infrastrutturali pubbliche (urbanizzazioni primarie e secondarie) fino al 90% delle spese effettivamente a carico del Comune, con esclusione dei costi per l'acquisizione delle aree e degli immobili.
- (b) Interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi: rappresentano una alternativa per quei Comuni che per qualsiasi ragione non dispongano del Programma integrato ma intendono ugualmente favorire il risanamento incentivandolo intervenendo sulle parti infrastrutturali pubbliche.  
Nei Piani di riqualificazione urbana sono finanziabili le opere infrastrutturali pubbliche (urbanizzazioni primarie e secondarie) fino al 60% delle spese effettivamente a carico del Comune, con esclusione dei costi per l'acquisizione delle aree e degli immobili.
- (c) Interventi di recupero primario: sono i singoli interventi di recupero degli immobili messi in atto dai proprietari –nei Comuni inseriti nel

Repertorio regionale- anche in assenza del Programma integrato o del Programma di interventi di riqualificazione urbana.

Negli interventi di recupero primario del patrimonio edilizio pubblico e privato sono finanziabili:

1. il restauro delle coperture, dei prospetti e delle relative fondazioni fino al 60% della spesa complessiva;
  2. il restauro e l'adeguamento degli elementi di comunicazione verticali e orizzontali, nonché degli spazi collettivi interni all'edificio e degli impianti comuni fino al 20% della spesa complessiva.
- 4) La legge, per favorire il recupero complessivo dei centri storici, prevede criteri di ripartizione delle risorse che privilegiano i comuni che si dotano del programma integrato. Le altre modalità di intervento sono ugualmente incentivate ma in misura minore della prima. In particolare, ad esempio, per le opere infrastrutturali pubbliche, è stabilito il finanziamento del 90% delle spese ammissibili per quelle inserite nei programmi integrati e del 60% per quelle previste all'interno dei programmi degli interventi di riqualificazione urbana.
- 5) Sono previsti incentivi per il recupero primario del patrimonio abitativo (recupero della funzionalità degli edifici per quanto riguarda le parti comuni, consolidamento statico, risanamento igienico delle strutture portanti orizzontali e verticali, le scale, le coperture, le parti comuni degli impianti).

Sono previsti, infine, incentivi per il recupero secondario che riguardano sia l'edilizia abitativa sia i settori dell'artigianato, del commercio e del turistico ricettivo. Nel caso del residenziale è stata eliminata la limitazione del reddito prevista dalla legge regionale n.32 del 1985 per l'acquisto, la ristrutturazione e il recupero della prima casa nel centro storico. Per quanto riguarda i settori del commercio, dell'artigianato e del turistico-ricettivo è previsto l'ulteriore abbattimento di un punto percentuale degli interessi da pagare sulle vigenti agevolazioni di settore.

## **Allegato 2**

**La Legge Regionale 13 ottobre 1998, n.29, modificata dalle leggi n. 1/99 e 23/2000 – Tutela e valorizzazione dei Centri storici della Sardegna.**

### **INTERVENTI DI RECUPERO PRIMARIO**

**Contenuti, modalità e termini di presentazione delle richieste di finanziamento.**

L'istanza di finanziamento deve essere presentata al Comune in cui si trova l'immobile e deve contenere:

- a) la relazione tecnica che descriva, anche mediante documentazione fotografica, lo stato di degrado dell'edificio;
- b) il progetto preliminare dell'intervento di recupero;
- c) il computo metrico estimativo delle opere finanziate, basato sul prezzario regionale delle opere pubbliche o sui prezzi medi di mercato qualora da questo non previsto.

Il Comune, dopo aver verificato che i progetti edilizi configurino un intervento di recupero primario e siano conformi alle norme urbanistico-edilizie, trasmette all'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica l'istanza complessiva di finanziamento, corredata del quadro riepilogativo degli interventi, delle singole schede sintetiche (compilate in ogni loro parte) complete di fotografie e della cartografia che localizza i singoli immobili da recuperare identificati con il numero progressivo della scheda sintetica.

I contributi vengono assegnati al Comune, che li eroga ai soggetti beneficiari al momento del rilascio del provvedimento di autorizzazione all'esecuzione dei lavori.

L'erogazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione con il Comune di appartenenza, contenente la sottoscrizione, da parte dei soggetti beneficiari, degli obblighi concernenti l'utilizzazione delle provvidenze per le opere di recupero primario.

Le spese effettuate per la realizzazione delle opere finanziate devono essere documentate con fatture quietanzate ed esibite all'Amministrazione comunale al momento della verifica da parte di questa della conformità dei lavori al progetto assentito.

Le provvidenze in argomento dovranno essere restituite allorché il beneficiario non realizzi l'intervento di recupero nel suo complesso entro 3 anni dal rilascio del provvedimento di autorizzazione, oppure lo esegua parzialmente o in difformità dal progetto assentito. Dovranno, altresì, essere restituite le somme risultanti in eccesso rispetto alle spese effettivamente sostenute.

Gli interventi di recupero concernenti immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39, o situati in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39, possono beneficiare dei finanziamenti anche in assenza del piano attuativo, purché le

opere rientrino fra le tipologie di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 della L 457/78, ed abbiano avuto il nullaosta dell'autorità competente alla tutela del vincolo.

I contributi sono cumulabili con le provvidenze previste da leggi nazionali e dalle leggi regionali in materia di recupero secondario e di contenimento dei consumi energetici.