



PIANO URBANISTICO COMUNALE  
**E1. Relazione Assetto Insediativo**



**COMUNE DI ORISTANO**  
**Provincia di Oristano**

SINDACO  
**Dott.ssa Angela Nonnis**

ASSESSORE URBANISTICA, PUC,  
BENI ARTISTICI E MONUMENTALI,  
EDILIZIA PRIVATA  
**Dott. Salvatore Ledda**



**CONSULENZA GENERALE**  
**Prof. Bernardo Secchi**  
**Prof. Paola Viganò**

**COORDINATORE GENERALE**  
**Ing. Giuseppe Pinna**

**UFFICIO TECNICO**  
Ing. Michele Scanu  
Ing. Davide Castagna  
Ing. Anna Luigia Foddi

**UFFICIO DI PIANO**  
**Pianificazione**  
Ing. Yuri Iannuzzi

**Assetto Insediativo**  
Ing. David Loy

**Assetto Ambientale**  
Dott. Forestale Carlo Poddi  
Dott. Geol. Alessandra Cauli

**Assetto Storico Culturale**  
Dott.ssa Archeologa Stefania Atzori  
Arch. Daniela Finocchio

**G.I.S e Cartografia**  
Ing. Giampaolo Enna

**Studio di Incidenza Ambientale**  
Dott. Forestale Carlo Poddi

**Valutazione Ambientale Strategica**  
Arch. Simona Dall'Argine

**Linee Guida Edilizia Sostenibile**  
Kimejoe – Salarci Dall'Argine  
Architetti Associati

**PUL**  
Arch. Aron Murgia  
**Elementi di Analisi Ambientale**  
**della Fascia Costiera**  
Dott. Bruno Paliaga  
**Studio di Compatibilità Ambientale**  
Dott. Forestale Carlo Poddi

**PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ORISTANO**  
**Relazione Assetto Insediativo**

A cura dell' **ING. DAVID LOY**  
Dicembre 2009



## **PREMESSA**

L'assetto insediativo si occupa di effettuare la discesa di scala delle carte tematiche del Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Per discesa di scala si intende la redazione di carte ad una scala di dettaglio maggiore rispetto alle carte tematiche allegata al PPR.

La discesa di scala inoltre verifica, integra, aggiunge ed eventualmente corregge le indicazioni delle prime carte tematiche, redatte alla scala di 1:25.000.

In particolare l'assetto insediativo si occupa di censire le categorie dell'edificato o, in senso più ampio, del territorio antropizzato. La discesa di scala si effettua secondo le linee guida pubblicate dall'ufficio di piano sul sito della Regione Sardegna [www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it), datate febbraio 2007 e aggiornate nel mese di novembre 2008.

La base cartografica di lavoro è il volo del 2006, sovrapposto al file dwg dell'aerofoto 1998 usato come base di restituzione grafica.

Le informazioni di base sono state integrate con ricognizioni sul campo e informazioni dettagliate sull'attività edilizia svolta negli ultimi due anni grazie all'ausilio dell'ufficio tecnico del Comune di Oristano.

Nel passaggio di scala dell'assetto insediativo sull'edificato urbano è stata di fondamentale aiuto la carta dello stato di fatto del Piano Clemente, il piano regolatore del Comune di Oristano realizzato nel 1961. Una volta stabiliti i centri di antica e prima formazione (già determinati dall'ufficio tecnico in accordo con l'ufficio di piano della Regione Sardegna), la carta dello stato di fatto del 1960 ha reso particolarmente agevole la classificazione dell'edificato fino agli anni '50, e di conseguenza la classificazione di tutte le espansioni recenti. Il lavoro ha seguito lo stesso iter per Oristano e le frazioni: Torregrande, Donigala, Nuraxinieddu, Massama e Sili.

Queste saranno di seguito analizzate nel dettaglio

## **1.RIFERIMENTI NORMATIVI, TERMINOLOGIA DI BASE, DEFINIZIONI**

I riferimenti normativi dell'assetto insediativo sono tratti dal Titolo 3 articoli dal 60 al 104, del P.P.R. Estratto dal bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, parte prima e seconda, pubblicato a Cagliari, giovedì 25 maggio 2006. pagina 51, riga 3

### Assetto insediativo. Definizione (art.60)

L'assetto insediativo rappresenta l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività.

Rientrano nell'assetto territoriale insediativo regionale le seguenti categorie di aree e immobili definiti nella relazione del PPR e individuati nella tavola 4:

- a) edificato urbano
- b) edificato in zona agricola
- c) insediamenti turistici
- d) insediamenti specializzati
- e) aree speciali (servizi)
- f) sistema delle infrastrutture

Si riportano di seguito le sottocategorie e le definizioni di ogni sottocategoria in modo che l'esposizione risulti più chiara:

#### Edificato urbano. Definizione (art. 63)

l'edificato urbano è composto da:

- centri di antica e prima formazione
- edificato fino agli anni '50
- espansioni recenti
- espansioni in programma
- edificato urbano diffuso

#### Definizioni:

Centri di antica e prima formazione (art.66)

per i centri di antica e prima formazione si applicano le disposizioni relative agli insediamenti storici di cui al titolo 2 (Assetto storico- culturale)

#### Edificato fino agli anni '50 (art.67)

costituiscono espansioni fino agli anni'50 le porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione, che ha conservato i caratteri della città compatta.

#### Espansioni recenti (art.70)

si definiscono espansioni recenti quelle porzioni di edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.

#### Espansioni in programma (art.73)

Sono costituite dalle aree già programmate o da programmare per la futura espansione

#### Edificato urbano diffuso (art.76)

L'edificato urbano diffuso comprende le parti di territorio su cui insiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, localizzate negli ambiti agricoli limitrofi alle espansioni recenti dei centri maggiori.

#### Edificato in zona agricola (art.79)

L'edificato in zona agricola è costituito da:

- insediamenti storici: centri rurali ed elementi sparsi
- nuclei e case sparse in agro
- insediamenti specializzati

#### Insedimenti storici: centri rurali ed elementi sparsi (art. 81)

per gli insediamenti storici costituiti da insediamenti rurali ed elementi sparsi quali stazzi, medaus, furriadroxius, boddeus, bacili, cuiles, si applicano le disposizioni relative agli insediamenti storici di cui al titolo 2 (Assetto storico- culturale)

#### Nuclei e case sparse in agro (art.82)

i nuclei e le case sparse sono caratterizzate dalla presenza di unità abitative in appezzamenti di terreno di varie dimensioni, per lo più unifamiliari, che, talvolta, hanno conservato sostanzialmente inalterata la configurazione tipica della originaria modalità di conduzione agricola del fondo, presentando un assetto equilibrato tra episodi edilizi e l'ambiente naturale e agricolo appartengono a questa categoria anche le tipologie realizzate nei periodi più recenti in maniera non armonizzata nel contesto, spesso totalmente estranee al paesaggio rurale ed alle finalità agricole, che hanno alterato gli equilibri naturali degli spazi rurali.

#### Insedimenti specializzati (art. 85)

gli insediamenti specializzati sono costituiti da strutture ed edifici sorti in territori agricoli caratterizzati da una varietà di attività produttive specializzate, specifiche del settore agro pastorale, o di quello della pesca e connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo.

#### Insedimenti turistici (art.88)

Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazione quasi esclusivamente turistica, generalmente basata su seconde case o campeggi. Detti insediamenti risultano scarsamente dotati di servizi e spesso sono privi di identità urbana e sono caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.

#### Insedimenti produttivi (art.91)

Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrate nelle carte di cui all'art. 4:

- a) Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale.
- b) Grande distribuzione commerciale
- c) Aree estrattive: cave e miniere

#### Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale (art.92)

1. Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori
2. le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi
3. rientrano negli insediamenti produttivi minori gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali di minori dimensioni e le attività produttive isolate o accorpate in piccoli agglomerati, generalmente non coordinate in un tessuto urbanistico strutturato.

#### Grande distribuzione commerciale (art.95)

la grande distribuzione commerciale comprende le infrastrutture commerciali presenti sul territorio, addensate soprattutto in prossimità dei maggiori centri urbani e lungo le principali arterie viarie.

#### Aree estrattive: cave e miniere (art. 96)

Le aree estrattive sono quelle interessate da miniere in attività per la coltivazione e lavorazione di minerali di 1° categoria (minerali di interesse nazionale) e da cave per la coltivazione di materiali di 2° categoria (inerti per il settore delle costruzioni, per uso industriale locale e rocce ornamentali quali marmi e graniti).

#### Aree speciali (art. 99)

Le aree speciali comprendono le grandi attrezzature di servizio pubblico per l'istruzione, la sanità, la ricerca (ospedali, università, parchi tecnologici ecc.) addensate soprattutto in prossimità dei maggiori centri urbani e impianti sportivi e ricreativi.

#### Sistema delle infrastrutture (art. 102)

Il sistema delle infrastrutture comprende i nodi dei trasporti (porti aeroporti e stazioni ferroviarie), la rete della viabilità (strade e ferrovie), il ciclo dei rifiuti (discariche, impianti di trattamento e incenerimento), il ciclo delle acque( depuratori, condotte idriche e fognarie), il ciclo dell'energia elettrica (centrali, stazioni e linee elettriche), gli impianti eolici e i bacini artificiali.

## **2.EDIFICATO URBANO**

### **1.1 Oristano**

La città si è sviluppata intorno al centro di antica e prima formazione. La lettura delle espansioni fino agli anni '50 ci mostra la città che si accresce in modo decisamente più marcato verso Est, con il quartiere di Su Brugu e l'espansione graduale verso la stazione ferroviaria. Ai margini della città restano, verso Ovest, i servizi che venivano collocati in periferia: il mattatoio, l'ospedale civile, ed il cimitero. Le espansioni recenti portano ad una saturazione dello spazio edificabile, con la città che si accresce in tutte le direzioni, fino ad inglobare i servizi posti un tempo in periferia ed a sconfinare nel territorio agricolo con la creazione di un edificato urbano diffuso ai margini est ed ovest della città.

La lettura della città con i codici dettati dalle linee guida del PPR evidenzia una grande presenza di aree speciali dovute alla concentrazione di servizi legati al capoluogo di provincia che sono ancora più evidenti date le modeste dimensioni del centro urbano. L'edificato urbano diffuso è di facile lettura perché, nonostante gli edifici siano collocati in terreno agricolo, la casa perde la sua connotazione rurale, legata al lavoro dei campi, e si colloca ai margini dell'abitato per esigenze diverse, prime fra tutte il costo contenuto del terreno fabbricabile ed il desiderio di vivere in una casa circondata da un giardino.

Le logiche di accrescimento dell'edificato urbano diffuso sono quelle di formazione degli isolati di un centro abitato. Lo spazio tra un lotto edificato ed un altro va via via assottigliandosi e si creano dei veri e propri isolati. Le prime costruzioni nascono intorno all'asse viario principale, successivamente sul retro dei primi lotti, fino a formare dei veri e propri isolati. Ad ovest della città, nella zona denominata Sa Rodia, l'accrescimento segue la direttrice di viale Repubblica, e si accresce alle sue spalle verso nord, fino a trovare l'ostacolo dell'argine del fiume Tirso.

Un'altra zona di spiccata espansione dell'edificato urbano diffuso è quella a est della città, immediatamente a sud della frazione di Sili.

## **1.2 Sili**

Si sviluppa a nord-est della città di Oristano, in posizione molto vicina al fiume Tirso per la storica attività di lavorazione dell'argilla che era più facilmente reperibile nei pressi della gola. Intorno al centro di antica e prima formazione si sviluppano le espansioni fino agli anni '50 che sono assai modeste. Questo può essere giustificato da una espansione dell'insediamento con un limitato utilizzo del suolo, la casa veniva sostituita con un'altra o si effettuava il raddoppio in altezza in modo che da unifamiliare la casa divenisse bifamiliare, secondo una logica di permettere ai figli di costruire sopra la casa dei propri genitori, costume ancora largamente diffuso nei centri minori. Inoltre la frazione si trova schiacciata tra l'argine a nord e la viabilità di grande traffico che la contiene a sud. Solo in giorni vicini ai nostri si sono avute delle espansioni recenti, con la realizzazione di edifici multipiano verso est, fino a lambire il percorso della SS131

## **1.3 Massama e Nuraxinieddu**

Si estendono a nord est dell'abitato, parallelamente all'asse della viabilità della SS292 che collega la città alla strada di grande comunicazione SS131 Carlo Felice.

Le due borgate conservano una connotazione fortemente agricola ed al loro interno si trovano eccellenti esempi di architettura del Campidano maggiore con grandi case storiche a corte retrostante. In particolare la frazione di Massama ha conservato un centro di antica e prima formazione ricco di edifici storici e sarebbe auspicabile si redigesse un piano particolareggiato per la tutela degli edifici e dello spirito del luogo.

## **1.4 Donigala**

Si estende immediatamente a nord della città dopo aver attraversato il fiume Tirso.

La frazione ha una forte vocazione agricola perché immediatamente a nord inizia la zona degli oliveti storici che si estende fino al confine del comune.

A sud della frazione si trova il santuario della madonna del Rimedio, unica "zona A" censita dal Comune di Oristano oltre al centro storico cittadino. La classificazione a "zona A" e la mancanza di un piano particolareggiato ha di fatto conservato l'edificato storico intorno alla basilica, nonostante gli interventi della realizzazione e dei successivi ampliamenti della clinica prospiciente la chiesa ed ancor di più la realizzazione del cavalcavia dell'uscita Nord di Oristano abbiano soffocato il santuario e ne abbiano ridotto l'imponenza storica.

Per il resto Donigala segue le logiche di accrescimento delle frazioni similmente a Massama e Nuraxinieddu, sul percorso matrice della SS292 occidentale sarda, strada di collegamento da Oristano verso Bosa e Alghero.

### **1.5 Torregrande**

La frazione di Torregrande è la borgata marina del Comune di Oristano. In essa convivono due comunità, diverse per esigenze e caratteristiche, i residenti stanziali ed i vacanzieri stagionali. La frazione si è sviluppata intorno alla imponente torre costiera edificata nel periodo di dominazione aragonese.

Crocevia tra Cabras e Oristano la frazione ebbe un primo nucleo di abitanti dediti prevalentemente alla pesca e all'agricoltura, anche se in modo più marginale. Parallelamente aprirono attività direttamente collegate alla pesca, tra le quali l'officina di un maestro d'ascia che è ancora tra i pochissimi in attività in Italia. La frazione conobbe da vicino il periodo dei grandi abusi edilizi costieri, con lo svilupparsi di una serie di baracche che collegavano l'abitato fino alla zona oggi adibita a porticciolo senza soluzione di continuità. Gli interventi recenti hanno portato al riordino del territorio occupato senza titolo ed alla quasi totale demolizione delle opere abusive. Inoltre la realizzazione del porticciolo e del centro marino internazionale di ricerca hanno creato le premesse per un vero rilancio della frazione. L'edificato è stato classificato secondo le linee guida dell'assetto insediativo in due classi: espansioni fino agli anni '50 e insediamenti turistici.

Le espansioni fino agli anni '50 riguardano il primo nucleo di edifici che componevano la frazione. I successivi ampliamenti recenti sono prevalentemente seconde case, dato confermato ampiamente dai dati sui residenti stanziali. Questi sono stati classificati nel loro insieme come insediamenti turistici.

A Torregrande è inoltre presente un campeggio che rappresenta l'unica proposta ricettiva sulla costa del Comune di Oristano.

### **3.EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA**

L'edificato in zona agricola del Comune di Oristano ha una diffusione capillare su tutto il territorio.

Sono uniche eccezioni le aree dove il buonsenso scoraggiava l'edificazione ovvero l'area della golena del fiume Tirso e quella delle risaie che sia per consistenza del terreno che per la insalubrità dei luoghi scoraggiava l'insediamento.

Non sono presenti elementi dell'insediamento storico sparso (Medau-furriadroxius-tazzo) più legati a territori adibiti a pascolo stagionale mentre la pianura alluvionale del Tirso favoriva coltivazioni di tipo estensivo ed altre più pregiate, quali la vite e l'ulivo.

L'edificato in zona agricola si risolve in una elevata quantità di case sparse ed insediamenti specializzati.

Le case sparse sono per circa la metà legate alle riforme Efas degli anni '60. Gli assegnatari si insediarono nelle campagne dando vita ad un tessuto sociale rurale fino ad allora poco presente. Ogni assegnatario aveva l'obbligo di coltivare il fondo e doveva dimostrare di essere in grado di produrre quantità minime tali da garantire un reddito per il sostentamento familiare.

Accanto a queste si è edificata una notevole quantità di edifici ad uso abitativo localizzati in territorio agricolo. Gli insediamenti specializzati presenti sul territorio sono prevalentemente serre, in minor parte allevamenti di suini e bovini. Sono inoltre presenti diversi essiccatoi, legati alla coltura del riso.

#### **4. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

a) insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale.

La città di Oristano presenta varie forme ed aggregazioni insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. L'attività industriale nel comune è presente in modo assai modesto. Anche la zona industriale propriamente detta, localizzata a sud del territorio comunale e gestita dal consorzio per l'industrializzazione dell'oristanese, ospita per la grande maggioranza attività artigianali e commerciali.

Un altro polo degli insediamenti produttivi è l'ingresso nord della città. Le due lottizzazioni artigianali che si sviluppano intorno alla direttrice di Via Cagliari ospitano attività prevalentemente artigianali ed in misura inferiore commerciali.

Una zona storicamente legata agli insediamenti produttivi è quella della ceramica. Ubicata ai margini dell'abitato, immediatamente a est della stazione, ha ospitato l'attività della produzione di manufatti ceramici fino ai primi anni '80. Con la chiusura della attività i locali che ospitavano gli stabilimenti sono stati convertiti ad altre attività. Oggi nell'area, che conserva un carattere legato alle attività artigianale e commerciale, sono nati anche circoli privati, circoli sportivi, palestre e clubs.

b) Grande distribuzione commerciale

La grande distribuzione commerciale si risolve nel centro commerciale Porta Nuova, ubicato all'ingresso nord della città e forte polo commerciale della provincia, fu aperto nel 1998.

c) Aree estrattive: cave e miniere

Sul territorio comunale sono presenti tre cave attive ed una dismessa. Quelle attive di trovano ai margini nord est del territorio comunale, vicino al confine con il comune di Simaxis. Sono cave di inerti utilizzati nel settore delle costruzioni.

La cava dismessa e riqualificata si trova a est della SS131, nei pressi della frazione di Sili. Anch'essa era una cava di inerti utilizzati nel settore delle costruzioni.

## **5.SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE**

Il sistema delle infrastrutture comprende i nodi dei trasporti, la rete della viabilità, i cicli delle acque e dei rifiuti, il ciclo dell'energia e i bacini artificiali.

I nodi dei trasporti del Comune di Oristano comprendono la stazione ferroviaria, ubicata al margine est della città, la stazione degli autobus ARST ubicata nel centro matrice, sulla direttrice di Via Cagliari, il porticciolo turistico ubicato al confine con il Comune di Cabras nella frazione di Torregrande, l'aeroporto di Fenosu, ubicato a est della città e relegato a ruolo di aeroporto di importanza regionale.

L'ubicazione della stazione degli autobus è al centro di discussioni e proposte di spostamento da anni. Se da un lato la centralità della stazione è una grande comodità per i fruitori del trasporto dall'altro lato gli autobus sono costretti ad attraversare la direttrice di Via Cagliari, appesantendo il traffico cittadino. Inoltre la distanza dalla stazione ferroviaria crea disagi ai viaggiatori.

Il porticciolo turistico appare sottodimensionato rispetto alle richieste dei diportisti, la capienza dello stesso non è in grado di soddisfare neanche la richiesta dei residenti stanziali. Rimane a disposizione dei diportisti solo il molo di transito. Inoltre la compresenza di pescatori e diportisti nella stessa struttura non favorisce le condizioni di sviluppo e di specializzazione del porticciolo che gode di una posizione eccellente dal punto di vista geografico ma soffre la assenza di un quadro organico che metta in relazione fra loro i servizi e le infrastrutture e le coordini per uno sviluppo reale del territorio

La rete della viabilità è basata sugli antichi tracciati della rete viaria sabauda. La via Cagliari che attraversa l'abitato da nord a sud è in realtà la traversa interna della antica Carlo Felice, oggi la strada statale 131. La viabilità interna all'abitato è quella formata spontaneamente secondo le logiche di formazione dei percorsi matrice e dei percorsi secondari. Le limitate dimensioni del centro urbano non creano particolari problemi di congestione del traffico se non alle ore di punta. Il punto debole riscontrato è quello degli accessi alla città. Infatti non esiste un accesso diretto dalla SS131 se non attraverso le frazioni o attraverso Santa Giusta. Il raddoppio del ponte sul fiume Tirso ha snellito l'uscita verso nord ma il traffico veicolare viene così convogliato sulla bretella della SS292 di raccordo alla SS131, una strada molto trafficata e ricca di incroci a raso verso altre strade vicinali, comunali e provinciali.

Il ciclo dei rifiuti ha visto la recente chiusura della discarica di Bau Carboni. La raccolta differenziata è attiva in città da pochi mesi. Sono inoltre presenti sul territorio alcune discariche di inerti localizzate in prossimità delle cave di sabbia.

Il ciclo dell'energia ha come fulcro nel comune la sottostazione Enel localizzata a sud dell'aeroporto di Fenosu. È presente un tratto molto limitato della linea dell'alta tensione ai margini del quartiere Sa Rodia.

## **6.ANALISI DELL'EDILIZIA STORICA**

### **6.1 La casa del Campidano Settentrionale**

La casa a corte retrostante è il tipo edilizio più diffuso nell'area del Campidano Maggiore, tuttavia la sua influenza si estende ben oltre questa area geografica. Oristano è in gran parte edificata secondo questa logica e i paesi limitrofi testimoniano la continuità di logiche del costruire tra la capitale del giudicato di Arborea e i dintorni.

I centri urbani dove il tipo a corte retrostante è prevalente si discostano da quelli a corte antistante o doppia, diffusi nella Sardegna centro meridionale, per la presenza sistematica del prospetto principale sulla pubblica via. Questo crea un tessuto più articolato e meno introverso dei centri a corte antistante o doppia, che proteggono l'abitazione dietro alte mura perimetrali, e presentano solo il portale sulla strada. In questa ottica è facile leggere la differenza dell'importanza del portale nei diversi ambiti. Nei centri a prevalenza di corte retrostante il portale ha essenzialmente lo scopo di permettere un accesso carraio. Talvolta arricchisce e completa il prospetto, ma non ne è parte essenziale. Nei centri con prevalenza di corte antistante o doppia il portale è il prospetto principale, assume quindi una importanza fondamentale. Per questo le soluzioni diventano più articolate: archi a tre centri, a sesto ribassato o a sesto acuto, unite a fregi, all'uso di diversi materiali lapidei nei piedritti di uno stesso arco, fino all'uso di capitelli scolpiti.

La delimitazione dello spazio pubblico rispetto a quello privato rimane molto evidente in entrambi i casi, tuttavia nei paesi a corte retrostante la strada e non più la corte chiusa è la sede delle relazioni sociali.

La valutazione dell'orientamento nella scelta dell'ubicazione dell'abitazione, così importante nei centri a corte antistante o doppia, non è un fattore discriminante nei centri a corte retrostante, dove il corpo di fabbrica mantiene sempre l'affaccio su strada, anche quando questo comporta un'esposizione poco conveniente (a nord) della corte, sempre retrostante.

L'edificio principale adibito ad abitazione si trova sul fronte stradale, l'accesso è realizzato tramite una porta che immette sulla sala<sup>1</sup>, il vero cuore dell'edificio.

*La sala infatti, "[...] definisce il tipo di abitazione dei Campidani Settentrionali. È la stanza d'ingresso nella quale si immettono le altre; è la più grande di tutte ed è l'unica che comunica non solo con la strada ma anche direttamente o indirettamente con il cortile posteriore"*<sup>2</sup>.

Dalla sala inoltre, si raggiunge la camera bella, la camera dove si ricevevano gli ospiti, rigorosamente chiusa a chiave negli altri giorni dell'anno, muta testimone della storia della famiglia.

La sala termina di regola con una porta che si apre sul cortile interno. Talvolta la cucina è in comunicazione con la sala tramite un loggiato, altre volte tramite un disimpegno che dalla sala distribuisce la cucina e un altro vano, camera o magazzino. Nel cortile si affacciano i vani accessori, disposti sui lati e destinati ad usi speciali; il verde non è mai fine a se stesso o a scopo ornamentale, ma anch'esso deve partecipare all'economia domestica. Troviamo così l'orto, con le verdure di stagione, e qualche albero di limone, arancio o mandarino, come del resto è prassi in diversi luoghi del Mediterraneo. Nelle case di più grandi dimensioni gli altri vani sono dedicati alla conservazione del vino, nella cantina, alla mola o al frantoio, Al cortile si accede anche da un passo carraio, realizzato con un portale ligneo, nel quale è ricavata una porta pedonale, di piccole dimensioni. È usanza credere che la porta sia di piccole dimensioni non solo per esigenze strutturali del portale ma anche perché chi entri chini il capo, in segno di riverenza e rispetto verso la casa la cui soglia sta varcando.

La gamma dei tipi edilizi a corte retrostante si origina da una cellula di base di circa 4x4 m. Le combinazioni della cellula di base e il suo eventuale raddoppio in altezza danno forma a tutti i tipi edilizi di questa famiglia tipologica.

La casa a corte minima si origina dalla giustapposizione di due cellule nel senso longitudinale del lotto. Nel prospetto, improntato alla massima semplicità, trovano posto una

---

<sup>1</sup> Si legga a questo proposito Osvaldo Baldacci; La casa rurale in Sardegna

<sup>2</sup> Osvaldo Baldacci, *Op. cit.*, pag. 67.

porta e una finestra. Due cellule allineate sul filo stradale originano la casa a piccola corte, spesso interessata anche dal raddoppio in profondità. Tre cellule allineate sul filo stradale con il raddoppio in profondità danno vita alla casa a corte media, largamente diffusa nel Campidano settentrionale. Questo tipo presenta un prospetto con la porta in posizione centrale, che permette l'accesso alla sala, e due finestre che si aprono sulle cellule laterali. Talvolta questo tipo edilizio è arricchito dalla presenza di un soppalco laterale, che rompe la simmetria del prospetto e presenta una sopraelevazione su una cellula. La sopraelevazione si realizza parzialmente, poiché il soppalco veniva perlopiù utilizzato come magazzino, cosicché l'asimmetria che ne deriva risulta armonica. In alcuni casi, solo in pianura, la casa può ancora crescere sul filo stradale, si realizzano così le case a grande corte, che presentano anche cinque cellule sul filo stradale, raddoppiate in profondità e spesso con il portale affiancato, che realizzano una quinta di dimensioni fuori dal comune. Il tipo che conclude la nostra analisi è il palazzetto. Questo, nella sua forma base è realizzato da tre cellule allineate nel senso trasversale, spesso raddoppiate in profondità. Nel palazzetto si realizzano interessanti soluzioni formali in facciata, che si arricchisce di un elemento assente negli altri tipi: il balconcino. Le varianti interessano principalmente la disposizione delle aperture, che mantengono comunque la simmetria. L'alternanza di finestre e balconcini al piano superiore movimentano il prospetto che si arricchisce di elementi formali quali cornici di coronamento, muretti d'attico e lesene laterali.

Il palazzetto nel centro urbano di Oristano si arricchisce di ulteriori varianti formali e tecnologiche, soluzioni d'angolo articolate, architravi a timpano alternato semicircolare e triangolare, utilizzo di materiali lapidei scolpiti e decorazioni varie. Anche i materiali ed il loro utilizzo cambiano radicalmente all'interno della capitale giudicale, dove si fa largo uso di laterizi e si utilizza la volta in tutte le sue capacità espressive. Anche al piano terra di palazzetti di soli due piani troviamo volte realizzate con una maestria che testimonia una completa conoscenza delle arti del costruire. Volte a botte, a vela e a crociera si alternano in tutto il costruito all'interno delle mura giudicali, e si possono apprezzare ancora, semplicemente passeggiando per il centro, dove fanno mostra di sé nelle numerose attività pubbliche e private che le hanno restituite all'antico splendore.

## 6.2 Caratteri costruttivi dell'edilizia storica

Le case dell'edilizia di base sono tutte edificate in terra cruda, fatta eccezione per i punti singolari della struttura, architravi, mostre e soluzioni d'angolo, che spesso sono realizzati in conci lapidei. Nel palazzetto, invece, la terra cruda si utilizza soltanto in alcuni casi per le partizioni interne o per le sopraelevazioni quando l'altezza dell'edificio non supera i due piani.

La norma nella costruzione dei palazzetti è l'utilizzo di materiali lapidei, mentre l'altezza dell'edificio si mantiene tra i due e i tre piani. Le pietre da costruzione largamente utilizzate sono quelle disponibili in loco o che provengano da cave non troppo distanti. Troviamo quindi essenzialmente basalto, arenaria e più di rado trachite. L'utilizzo dei laterizi è limitato al piano terra, per la realizzazione delle volte. Esistono delle eccezioni a queste regole, rappresentate dagli edifici ecclesiastici, i conventi del Carmine, delle suore Cappuccine e delle Clarisse. L'eccezionalità di queste costruzioni e la disponibilità di fondi ingenti per la loro realizzazione portò a soluzioni uniche nel contesto di Oristano. Si pensi ad esempio al convento delle clarisse, dove compare per la prima volta ad Oristano l'uso dell'arco a sesto acuto. Le stesse maestranze edificarono un granaio di notevoli dimensioni nelle immediate vicinanze del convento, utilizzando ancora l'arco a sesto acuto, che è praticamente assente nel resto dell'ambito edificato della capitale giudicale.

La copertura è sempre risolta da tetti lignei a falde inclinate. Sopra l'incanniccato o il tavolato vengono posati i coppi, legati con malta di calce.

Lo spesso intonaco che ricopre la muratura è anch'esso di calce, tinteggiato con colori dal giallo ocra all'indaco attraverso la gamma del rosso degli ossidi di ferro.

La stretta adesione ai modelli tipologici non irrigidisce la struttura della forma urbana che anzi appare quanto mai articolata. La scansione ritmica dei tipi edilizi, rotta solo dalla variante sostanziale dei palazzetti, conferisce un carattere fortemente urbano al centro, mentre fuori dalle mura il tessuto urbano si sfrangia, il vuoto dei cortili prevale nettamente sul pieno del costruito, e la città assume un carattere fortemente rurale, simile, nella sostanza, ai piccoli centri urbani dei dintorni di Oristano.

Con l'avvento dell'industrializzazione del secondo dopoguerra anche in Sardegna si affermarono tecnologie costruttive legate a processi industriali. In quegli anni si assistette al passaggio da materiali realizzati secondo processi artigianali o pre industriali a materiali standardizzati e realizzati in serie. Inizialmente il passaggio a nuovi materiali non portò ad una secca rottura con le tipologie edilizie tradizionali che continuarono ad essere edificate pur con il passaggio a nuovi materiali.

Spesso si assistette anche a casi di convivenza armonica fra le diverse culture del costruire. Si possono ancora vedere molti esempi di murature realizzate in terra cruda e solai intermedi o di copertura latero-cementizi. In breve tempo i materiali prodotti con processi industriali soppiantarono completamente le tecnologie tradizionali. Nel processo di innovazione si affermarono gradualmente tipi edilizi estranei alla cultura costrittiva del luogo. L'allineamento con il filo stradale, presente già in regolamenti edilizi ottocenteschi, fu abbandonato per

realizzare un filtro verde tra l'abitazione e la pubblica via. La perdita dell'allineamento con filo stradale creò un elemento di forte rottura, che portò gradualmente alla perdita della identità basata sullo scandirsi dei tipi edilizi che formavano la quinta urbana.

In alcuni quartieri storici di Oristano il processo ha portato alla perdita della identità storica di interi isolati dove i pochi edifici superstiti sono circondati da edifici multipiano arretrati rispetto al filo stradale.

Per questi quartieri sarebbe opportuno uno studio approfondito e la predisposizione di uno strumento attuativo per la armonizzazione degli edifici storici con quelli contemporanei.

## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>1.RIFERIMENTI NORMATIVI, TERMINOLOGIA DI BASE, DEFINIZIONI .....</b>	<b>3</b>
<b>2.EDIFICATO URBANO .....</b>	<b>7</b>
1.1 ORISTANO.....	7
1.2 SILÌ.....	8
1.3 MASSAMA E NURAXINIEDDU .....	8
1.4 DONIGALA .....	8
1.5 TORREGRANDE .....	9
<b>3.EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA .....</b>	<b>10</b>
<b>4.INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</b>	<b>11</b>
<b>5.SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>13</b>
<b>6.ANALISI DELL'EDILIZIA STORICA .....</b>	<b>15</b>
6.1 LA CASA DEL CAMPIDANO SETTENTRIONALE.....	15
6.2 CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'EDILIZIA STORICA.....	17



