



GESTURI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Veduta dell'abitato dalla giara



Comune di Gesturi

Il Sindaco sig. Edilberto Cocco

Il Responsabile del servizio tecnico geom. Marco Garau

Redatto da:

PROST Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.

Gruppo di lavoro:

arch. Franco Galdieri
arch. Fausto Solla
arch. Miriam Cambuli
geom. Mariano Boi
geom. Antonio Curreli

arch. Giovanni Galdieri
arch. Stefania Nudda
arch. Maria Luisa Zonca

A_RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI GESTURI

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE
DEL CENTRO STORICO
in adeguamento al
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
URBANISTICA E PAESAGGISTICA**

1.	PREMESSA	4
2.	QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA	4
2.1	Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	4
2.1.1	L'ambito di paesaggio n. 36 REGIONE DELLE GIARE BASALTICHE.....	5
2.1.2	Gli insediamenti storici nel PPR e la perimetrazione del centro di antica e prima formazione	5
2.2	Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP)	6
2.3	Il Piano Urbanistico Comunale (PUC)	6
2.4	Il Piano Particolareggiato vigente del Centro Storico (PPA)	8
2.5	Accordo istituzionale fra l'Unione di Comuni ed i Comuni della Marmilla, l'Università di Cagliari e la Direzione Generale dell'Urbanistica della RAS in data 15.02.2013 per la definizione di azioni congiunte per la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al PPR.....	9
3.	INDAGINE STORICO-URBANISTICA	13
3.1	La presenza antropica preistorica e antica	13
3.2	Notizie sull'abitato e il territorio.....	17
3.3	Il toponimo.....	26
4.	L'ABITATO DI GESTURI E IL SUO TERRITORIO	27
4.1	morfologia e strutture del territorio	27
4.2	la popolazione	29
4.3	morfologia urbana e tessuto edilizio – fasi di crescita dell'abitato	31
4.4	tessuto urbano e tipologia edilizia	33
5.	ANALISI DELLA TIPOLOGIA URBANA, DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA E CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI	34
5.1	La tipologia urbana ed edilizia delle aree delle colline della Sardegna centro meridionale.....	35
5.2	La casa a corte delle colline e le sue varianti.....	38
6.	OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PPCS.....	41
6.1	Concetti metodologici di riferimento	41
6.2	Linee guida per la tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione della Sardegna	42
6.3	Salvaguardia dei valori architettonici, tipologici e dell'iconografia e dei valori paesaggistici di contesto del Centro Storico di Gesturi	43
7.	IL PROGETTO URBANISTICO.....	44
7.1	Il metodo dell'analisi tipologica	44
7.2	Elaborati e struttura del Piano.....	45
7.3	Analisi del patrimonio edilizio esistente.....	48
7.3.1	Individuazione delle unità di analisi	48
7.3.2	La scheda delle Unità edilizie	48
7.3.3	Tabella delle Unità edilizie: Consistenza – Calcolo volumi.....	49
7.4	Definizione degli interventi: processo di pianificazione	50

7.4.1	Qualità e criticità degli edifici	50
7.4.2	Tipologia edilizia e varianti tipologiche	51
7.4.3	Datazione degli edifici	52
7.4.4	Attribuzione del valore degli edifici	52
7.4.5	Categorie d'intervento (Azioni consentite) e Classe d'intervento (Grado di trasformabilità).....	53
7.4.6	Definizione degli interventi sugli edifici	53
7.4.7	Linee guida per il <i>regreening</i> urbano	55
7.4.8	Riqualificazione energetica degli edifici storici	56
7.4.9	Compensazione urbanistica	57
8.	LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI	58
9.	CAPACITÀ INSEDIATIVA, VERIFICA DEGLI STANDARDS E ACCESSIBILITÀ	58
10.	I MARGINI DELL'ABITATO.....	59
11.	INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	60
12.	COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL PPCS	61
12.1	Considerazioni di carattere generale.....	61
12.2	Finalità paesaggistiche del PPCS	62
12.3	Metodologia dell'analisi e della progettazione paesaggistica	62
	BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA:	64

1. PREMESSA

Il Piano Paesaggistico approvato nel 2006 è gerarchicamente lo strumento più organico di governo del territorio della Sardegna che, in applicazione del "Codice Urbani", individua le principali risorse storiche, culturali e ambientali del paesaggio naturale ed antropico da sottoporre a conservazione e a tutela ed orienta l'attività degli Enti locali cui è demandata la ricognizione di dettaglio e il progetto di pianificazione paesaggistica comunale.

Il PPR suggerisce e richiede all'Ente locale di argomentare le scelte politiche d'uso del territorio sulla base di rigorosi criteri di compatibilità, da desumere dall'approfondimento della "conoscenza" del proprio luogo di appartenenza culturale, quale passaggio preliminare per il conseguimento degli obiettivi di conservazione e salvaguardia delle strutture materiali, espressione peculiare della cultura della società locale.

Alla consueta pianificazione urbanistica è stato quindi aggiunto un ulteriore livello di analisi e di approfondimento degli aspetti che concorrono alla costruzione del "paesaggio", ossia del territorio naturale e antropizzato che è giunto fino a noi nel lento processo di trasformazioni ed interazioni tra diversi sistemi: ambiente naturale e insediamento umano, geografia e storia, sistemi produttivi e infrastrutture.

Sistemi soggetti a continui adeguamenti, spesso con trasformazioni sostanziali ed antiche permanenze che si manifestano sia in ambito territoriale sia in quello urbano che è specificamente il campo di interesse del presente lavoro. L'analisi sarà condotta con maggiore dettaglio sul "*centro matrice di prima o antica formazione*" che è il principale contenitore e custode dell'identità del territorio, dove cioè sono state nel tempo più intense le relazioni fra l'ambiente naturale e l'opera dell'uomo.

L'obiettivo finale dello studio è volto a individuare le azioni che la comunità vorrà porre in atto per conservare, tutelare e anche valorizzare la parte antica del centro abitato attraverso una preliminare analisi che, da un lato, riconosca gli elementi di rilevanza del paesaggio urbano, quelli storici e culturali, puntuali o diffusi, ma anche le criticità e le dissonanze e, dall'altro, cerchi di ricostruire il processo di trasformazione, alla scala territoriale, urbana ed edilizia, della fisicità che rileviamo finalizzato alla definizione di strumenti e modalità di intervento sostenibili e compatibili con gli obiettivi prefissati.

In tal senso, speriamo che il progetto che andremo a definire, in coerenza con le finalità e l'impostazione metodologica del PPR, possa essere un utile contributo per il recupero della consapevolezza del valore culturale ed economico del centro storico e per il rafforzamento della identità della comunità con il suo luogo.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

2.1 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Sardegna, il primo ad essere entrato in vigore quale strumento operativo dei contenuti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è caratterizzato da un approccio alla pianificazione paesaggistica profondamente innovativo sia negli obiettivi e nei contenuti, sia nelle modalità in cui il Piano è stato costruito, ponendo, tra l'altro, particolare attenzione alla partecipazione alla formazione del Piano stesso da parte degli enti territoriali ed in particolare dei comuni.

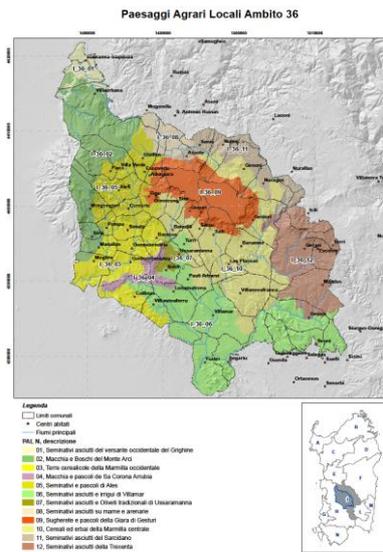
Il Piano si pone di fronte al paesaggio della Sardegna interpretandolo come risorsa peculiare per orientare lo sviluppo regionale: superando quindi da un lato la concezione dei "quadri paesistici" e della tutela dei singoli beni che caratterizzava l'impianto delle due leggi del 1939 – peraltro più che avanzate rispetto all'epoca ed al contesto politico in cui furono concepite –; dall'altro perseguendo l'obiettivo di trarre vantaggi pubblici da quella risorsa-paesaggio, soprattutto in riferimento alle aree costiere, da cui invece l'iniziativa privata ha conseguito innegabili rendite¹ a detrimento dell'ambiente naturale e paesaggistico.

Rispetto alla identificazione della città storica, l'aspetto più interessante ed innovativo del PPR sta nel fatto che esso individua come tale non tanto la sommatoria o concentrazione di edifici non contemporanei ma la matrice dello sviluppo storico dell'insediamento: oggetto di tutela diventa quindi, in altre parole, la *forma urbis* più che il

¹ Il PPR attribuisce ai beni paesaggistici "il valore demiurgico di fondamento della nuova idea di Sardegna... [in cui la popolazione] riconosca il valore della propria identità e il modello di sviluppo" (Regione Sardegna – Piano paesaggistico regionale Relazione tecnica generale, p. 109).

singolo edificio, ovvero l'insieme costituito da edifici, pertinenze, spazi pubblici, così come le relazioni con la campagna e gli elementi naturalistici e geomorfologici del paesaggio extraurbano, con le reti infrastrutturali storiche, con le preesistenze archeologiche, senza per questo negare la possibilità di immaginare nuovi usi, interventi di sostituzione del patrimonio edilizio privo di valore storico – ricorrendo preferibilmente al concorso di progettazione –, e comunque l'insediamento di funzioni o la realizzazione di interventi tali da rendere, e in molti casi far ritornare ad essere, la città storica il luogo privilegiato dell'incontro e delle relazioni sociali.

2.1.1 L'ambito di paesaggio n. 36 REGIONE DELLE GIARE BASALTICHE²



Il territorio di Gesturi è ubicato nell'ambito di paesaggio n. 36 della Regione delle Giare basaltiche e, in particolare, nell'ambito 10 relativo ai Cereali ed erbai della Marmilla centrale.³

2.1.2 Gli insediamenti storici nel PPR e la perimetrazione del centro di antica e prima formazione

Le potenzialità degli insediamenti storici urbani nella riorganizzazione e nel riequilibrio funzionale del territorio riconosciute dal PPR hanno determinato, da parte del PPR medesimo, la definizione dei seguenti indirizzi da seguire nella definizione dei contenuti dei piani urbanistici:

- a) *Conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;*
- b) *Conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;*
- c) *Riconoscere e valorizzare i margini;*
- d) *Evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardano identità e differenze specifiche;*
- e) *Promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;*
- f) *Favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;*
- g) *Individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue e incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.*

A questi indirizzi generali si affiancano politiche di qualità da definire da parte degli strumenti urbanistici e attivabili anche con il concorso finanziario della Regione, che possono interessare non soltanto l'ambito geografico del centro storico ma anche le sue adiacenze, con queste finalità:

² PPR – Schede e Atlante degli ambiti di paesaggio

³ UNISS Dipartimento di agraria – sito Dia sui Paesaggi agrari della Sardegna.

- a) *Ridurre/eliminare il traffico veicolare privato, con particolare riferimento a quello dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali;*
- b) *Eliminare gli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie;*
- c) *Unificare e coordinare gli elementi dell'illuminazione pubblica, le superfici pavimentate ed in generale gli elementi di arredo urbano che caratterizzano lo spazio pubblico;*
- d) *Ricorrere alla forma del concorso di idee o di progettazione per favorire l'innalzamento qualitativo degli interventi;*
- e) *Ricorre alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli interventi onde favorire a più ampia partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale.*

All'interno degli insediamenti storici i piani urbanistici possono altresì prevedere operazioni di demolizione totale o parziale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle presistenze storiche, nonché per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità.

Le possibilità e modalità di intervento che il PPR fornisce affinché tutela, salvaguardia, rifunzionalizzazione degli insediamenti storici possano avere luogo sono dunque notevoli e, specie in riguardo alla promozione di interventi integrati tra pubblico e privato, forniscono la possibilità di individuare non solo contenuti e strumenti per la configurazione degli interventi anche per le successive fasi gestionali, superando i limiti disciplinari della pianificazione urbanistica.

2.2 IL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE (PUP)

Il Piano Urbanistico Provinciale/Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia del Medio Campidano, è stato approvato in via definitiva con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 34 del 25.05.2012 ed è entrato in vigore con la sua pubblicazione sul BURAS n. 55, avvenuta il 20 dicembre 2012.

I documenti del Piano non sono disponibili nel sito della dismessa Provincia del Medio Campidano.

2.3 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

L'aspetto urbanistico-edilizio relativo all'intervento privato è attualmente regolato dal Piano Urbanistico Comunale nel quale è individuata la zona A – Centro Storico, di cui è stata approvata l'ultima variante con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 24.04.2006 (adozione definitiva con delibera del C.C. n. 26 del 10.05.1999 e pubblicazione nel BURAS n.23 del 24.06.1999).

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento è possibile individuare, all'art 11, una definizione di zone A – Centro storico – artistico e di particolare pregio ambientale, quale: *Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*

Per quanto riguarda la zona A Centro storico, le norme rimandano al Piano Particolareggiato di Attuazione adottato con delibera del C.C. n. 39 del 01.06.11991. L'art. 12 ZONA A - Centro storico, residenziale, di pregio ambientale e tradizionale, testualmente riporta:

"3. Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o, eventualmente, del Piano di Recupero.

4. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medi di zona.

12. Ai fini della compatibilità paesistico – ambientale, le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, etc., se previste in sede di Piano Particolareggiato o di Recupero, devono esteriormente

intonarsi, pur con la dovuta libertà compositiva, alle costruzioni tradizionali, anche per quanto attiene ai materiali di finitura, agli infissi, alle coperture, etc. La compatibilità può ritenersi verificata quando risultano rispettate tutte le prescrizioni e disposizioni contenute nel vigente Piano Particolareggiato.”

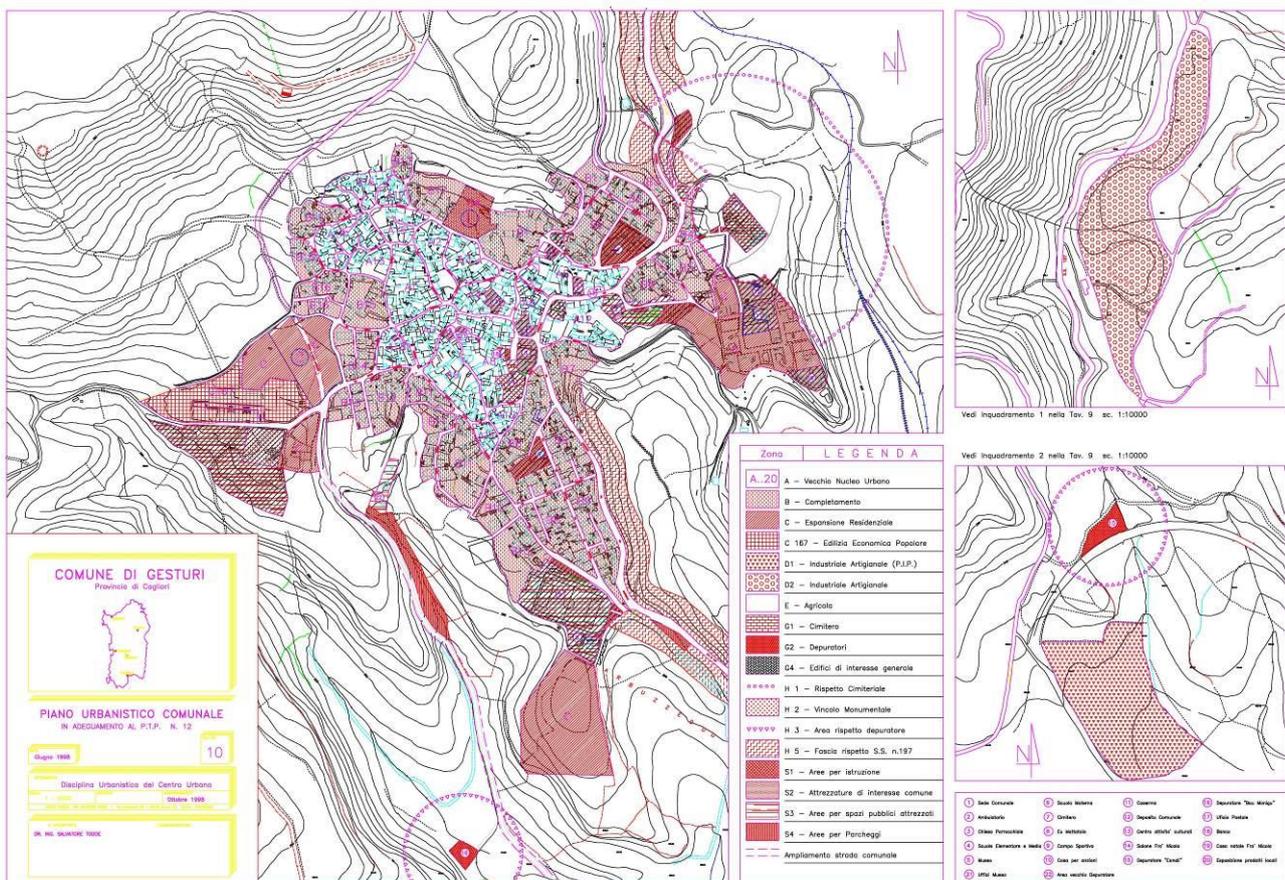
Per quanto riguarda la Zona B – Di completamento residenziale, ricompresa all’interno dell’area del centro matrice definita nel 2007 (cfr. paragrafo 2.4) e classificata come “le parti di territorio totalmente urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A”, il PUC prevede:

1. Per le nuove costruzioni l’indice fondiario viene fissato in 3,00 m³/m². Nel caso di ricostruzione a seguito di demolizione sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70 per cento del volume preesistente.

2. L’altezza massima dei nuovi edifici non può superare l’altezza degli edifici preesistenti e circostanti, e comunque l’altezza media della zona. In ogni caso l’altezza degli edifici non deve essere superiore a 1,5 volte la larghezza della strada, con un massimo di 7,50 m. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetti di Piani Particolareggiati o Lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

9. Ai fini della compatibilità paesistico - ambientale, le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, etc. devono esteriormente intonarsi, pur con la dovuta libertà compositiva, alle costruzioni tradizionali, anche per quanto attiene ai materiali di finitura, agli infissi, alle coperture, etc.”

Per quanto riguarda la Zona G – Interesse generale, ricompresa all’interno dell’area del centro matrice definita nel 2007 (cfr. paragrafo 2.4), classificata come “le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, quali cimiteri, depuratori, parchi, musei e simili”, e, più precisamente, riguardo la zona G4 le norme riportano: “è prevista la realizzazione di nuova volumetria, non potrà essere superato l’indice territoriale massimo pari a 0.45 mc/mq e l’intervento potrà essere autorizzato solo dopo l’approvazione di apposito Piano Attuativo che rispetti i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi previsti dall’art. 8 del D.A. 2266/U/83.”



PUC – Tav. 10 Disciplina urbanistica del Centro urbano

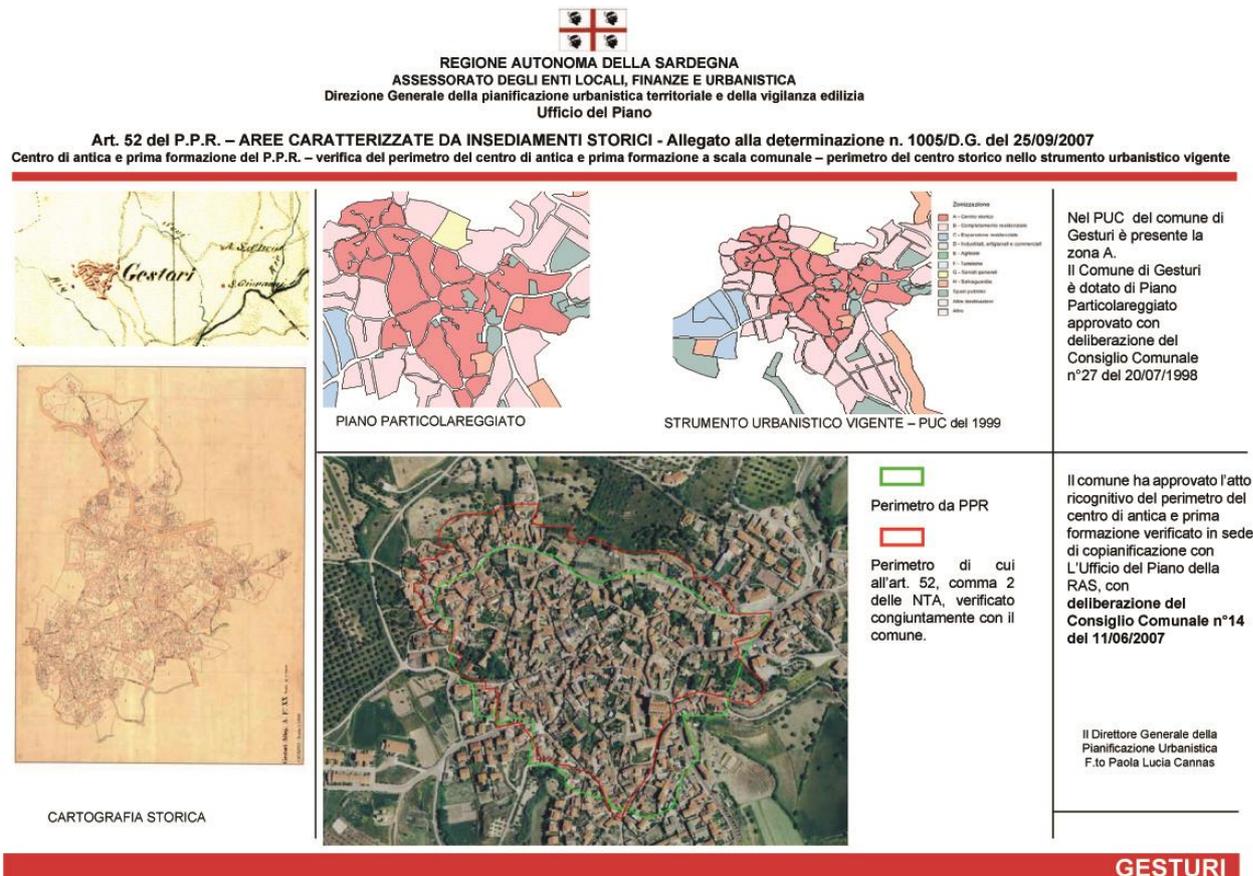
2.4 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE DEL CENTRO STORICO (PPA)

Dopo più di dieci anni dall'approvazione del primo Piano particolareggiato per il centro storico, che fu approvato con delibera del Consiglio comunale n. 39 del 01.06.1991, l'Amministrazione comunale di Gesturi decise di aggiornare quella pianificazione, predisponendo un nuovo piano con affidamento nel 2001. In seguito all'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale si rese necessario l'adeguamento della pianificazione esistente alla normativa di tale Piano. Pertanto furono espletate tutte quelle attività di adeguamento normativo al PPR e con Deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 11.06.2007, fu approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, che ottenne la definitiva approvazione con Determinazione Dirigenziale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 1005 del 25.09.2007.

L'attività di verifica definì un nuovo perimetro della zona di salvaguardia certamente più aderente alle caratteristiche dei tessuti edilizi, più ampio rispetto a quello della vigente zona A, che incluse nuove aree e ne escluse invece altre di più recente urbanizzazione e di minore interesse.

Inoltre con Determinazione Dirigenziale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 1860 del 01.08.2008 è stata eseguita la Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR.

Alla fine dell'anno 2011, in attuazione della DGR n. 33/35 del 10.8.2011, la RAS propose ai Comuni dell'ambito interno un "Protocollo di intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale" cofinanziando le attività di pianificazione degli stessi Comuni.



GESTURI

Allegato alla determinazione n. 1005/D.G. del 25.09.2007

Nella tavola D_1 sono riportate le perimetrazioni del centro matrice definita in sede di co-pianificazione con gli uffici regionali, di quella della zona A del vigente Centro storico del PUC e di quella dell'area oggetto della presente pianificazione, la quale rettifica le piccole imprecisioni sulle proprietà delle singole unità edilizie e si allinea all'area di vincolo del centro matrice rettificato in sede di co-pianificazione con la Regione. Nella tavola sono quindi indicati i comparti di interesse storico ai margini del centro storico Zona omogenea A di PUC ma appartenenti alla Zona omogenea B e alla Zona omogenea G4 che, per la continuità tipologica dell'assetto urbano con il nucleo antico, per la presenza di diversi edifici storici e per le dirette relazioni di ordine paesaggistico e ambientale con il centro matrice, fanno parte del Centro matrice e quindi sono oggetto della presente pianificazione.

2.5 ACCORDO ISTITUZIONALE FRA L'UNIONE DI COMUNI ED I COMUNI DELLA MARMILLA, L'UNIVERSITÀ DI CAGLIARI E LA DIREZIONE GENERALE DELL'URBANISTICA DELLA RAS IN DATA 15.02.2013 PER LA DEFINIZIONE DI AZIONI CONGIUNTE PER LA REDAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI PER I CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PPR

L'accordo istituzionale ha definito un ***Piano operativo per la definizione del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione*** che il gruppo di progettazione del presente Piano ha condiviso in diversi incontri con il Gruppo di coordinamento dell'Unione di Comuni. Di seguito si riportano alcuni stralci che fissano le finalità e la metodologia del Piano.

... L'Unione di Comuni persegue come obiettivo prioritario lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato sulla qualità dell'insediamento, sull'identità e sui valori culturali. Sono queste le carte principali che gli Enti locali vogliono spendere nella competizione che le piccole realtà locali giocano nel mondo globalizzato: è essenziale, a questo scopo, la riconoscibilità dei luoghi stessi, la loro visibile continuità con il patrimonio di culture materiali e di permanenza insediativa che essi rappresentano.

Questa identità si realizza in modo prevalente e imprescindibile nella manutenzione e gestione del patrimonio insediativo, nei paesaggi agrari e nei centri storici dell'area, vero presidio territoriale diffuso, testimonianza unica in Sardegna dell'habitat dell'"anno mille", che coincide con il rilancio in gran parte dell'Isola del ripopolamento dei territori abbandonati dopo la crisi della colonizzazione romana.

La Marmilla presenta un interesse speciale, derivante dalle eccezionali valenze storiche, paesaggistiche e insediative ed inoltre dalla specifica attitudine delle comunità locali e delle loro istituzioni a cooperare in rete in vista del raggiungimento degli obiettivi comuni e di forme avanzate di progettazione e gestione integrata dei territori e delle loro prospettive di sviluppo.

La Marmilla è probabilmente uno dei casi più rappresentativi, a livello regionale, del contrasto dei fenomeni dello spopolamento e della desertificazione delle zone interne attraverso la messa a punto di politiche locali della qualità. Queste politiche mirano a produrre lo sviluppo attraverso il riconoscimento e la valorizzazione delle identità culturali, rafforzando il presidio del territorio in vista della fruizione integrata delle risorse locali, produttive e paesaggistiche.

... i Comuni e l'Unione hanno scelto la strada del coordinamento per molteplici finalità:

a. costruire una cornice culturalmente e socialmente condivisa, e uno sfondo comune tecnico e operativo, ai singoli piani comunali, anche per dare la necessaria impronta unitaria agli esiti di un'attività di pianificazione destinata ad incidere su uno degli assetti basilari della regione storica della Marmilla;

b. fissare obiettivi di qualità comuni, elaborati e discussi in sedi pubbliche, che accrescano la percezione della sostanziale unitarietà dell'insediamento storico e contemporaneo della Marmilla e rafforzino la sua "immagine di marca", aumentandone l'attrattività;

c. evitare, contemporaneamente, che iniziative non coordinate diano luogo a situazioni disomogenee, con percorsi a doppia velocità, nei quali alcuni centri possono restare attardati o estranei agli obiettivi comuni e rallentare il processo di costruzione della struttura e dell'immagine unitaria;

d. favorire la circolazione delle "buone pratiche" con un confronto costante di reciproco apprendimento, nel quale le comunità rafforzino il proprio senso di appartenenza ai luoghi ed i legami reciproci, riuscendo contemporaneamente a risaldare la cooperazione per tutti i centri e le espressioni locali della Marmilla, facendone emergere, ed anzi rafforzandone, la preziosa ricchezza delle peculiarità locali.

... Lo Studio di coordinamento si propone quindi:

- di raccogliere sistematicamente le conoscenze di base sulla storia e sulla struttura dell'insediamento in Marmilla per farne un patrimonio diffuso e fruibile, anche con i più moderni mezzi di circolazione e condivisione delle conoscenze;
- di aprire e condurre un confronto capillare tra le diverse realtà locali per mettere a punto la metodologia e gestire in itinere percorsi di pianificazione innovativi e condivisi, coerenti con le metodologie del Piano Paesaggistico e aperti agli stimoli delle comunità locali;
- di stimolare la partecipazione degli stakeholders e dei cittadini alla formazione delle strategie di Piano ed alla coerenza delle scelte di dettaglio.

A questo scopo lo Studio metterà a disposizione di tutti i Comuni:

1. una metodologia condivisa di impostazione tecnico-scientifica e normativa dei Piani;
2. la conoscenza dei processi storici fondamentali, della cartografia e dell'iconografia storica;
3. un pacchetto completo di analisi alla scala del territorio storico e delle relazioni fra e nei centri, secondo quanto previsto dal Piano Paesaggistico, tra cui:
 - quadro geografico articolato nelle componenti dell'orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture;
 - reti insediative territoriali articolate per funzioni e ruoli;
 - assi e poli urbani;
 - margini, cinta murata o recinti, percorsi;
 - complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
 - edificato, classificato per caratteri, tessuti e tipologie edilizie;
 - corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche recinzioni e relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi;
 - spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
 - verde storico, pubblico e privato, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze.
4. il coordinamento e la gestione di processi partecipativi e di circolazione della conoscenza.

... FINALITÀ

Le finalità del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione possono essere riassunte nei seguenti punti:

1. Recupero e valorizzazione dell'identità culturale del centro, che è capace di integrare la struttura urbana con una forte presenza della componente agricola e del patrimonio storico e ambientale;
2. Innalzamento della qualità della vita e dell'abitare del centro dotato di importanti caratteri paesaggistici e ambientali;
3. Rilancio di una strategia di sviluppo del centro fondata sull'identità e sulla cultura, come valore aggiunto e "di marca" ai prodotti locali nella competizione globale;
4. 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.

In questo senso le attività che verranno poste in essere per la redazione del piano particolareggiato dovranno coerentemente privilegiare:

- la costruzione di un grande progetto di conoscenza, che comprenda le componenti "fisiche" urbane e architettoniche, gli elementi dello spazio pubblico e le componenti costruttive, ma anche gli aspetti immateriali: 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;
- 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, in una prospettiva di coinvolgimento dell'intera città nel programma di salvaguardia e riqualificazione;
- una fase progettuale che, assumendo come riferimento i valori storici, integri la conservazione e la modificazione in maniera tale sia da riconoscere e salvaguardare tutto il patrimonio residuo nella sua autenticità, sia da programmare per i contesti già trasformati (talvolta in maniera incongrua) forme coerenti di "recupero paesaggistico".

... QUADRO METODOLOGICO

Metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano e i criteri posti a base delle scelte.

Nella Normativa del PPR, ed in particolare nell'assetto storico-culturale (art. 52 e seguenti), si realizza una sostanziale evoluzione dei riferimenti concettuali e operativi in materia di centri storici rispetto al quadro di riferimento precedente. Infatti, al comma 3 dell'art. 52 viene stabilito il principio che tutto il patrimonio che conserva "rilevanti tracce" delle sue valenze

storiche può essere assoggettato soltanto a manutenzione e restauro. Naturalmente, è ben noto che nei centri storici della Sardegna si possono dare molto spesso casi nei quali i tessuti edilizi conservativi sono mescolati, qualche volta in modo inestricabile, con quelli che lo stesso art. 52 definisce "radicalmente alterati e non riconoscibili". Per questi, e solo per questi, la norma registra il prevalere della modificazione sulla conservazione, e prevede che ci si regoli di conseguenza ammettendo anche la demolizione, con o senza ricostruzione, e la ristrutturazione edilizia. Nello stesso tempo la norma sottolinea che tale modificazione interviene pur sempre su un contesto che è ancora complessivamente riconosciuto come storico, e quindi incorpora valori paesaggistici nei quali il termine di riferimento è ancora costituito dalle "tracce storiche" perduranti. Esperienze istituzionali di livello regionale e locale, casi sempre più diffusi di "buone pratiche" dell'intervento sul patrimonio insediativo storico, "maturità culturale" del recupero: tutto ciò costituisce la premessa per una profonda riforma delle strategie operative per il recupero e la valorizzazione del patrimonio. Questi "nuovi orientamenti" sono principalmente basati:

- sull'esigenza di nuove e più profonde basi di conoscenza delle nostre 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 di 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 generale, sarà di fondamentale importanza stimolare tutte le azioni che spingano in direzione dell'integrazione, evitando di costringere il patrimonio storico nell'ambito delle pratiche vincolistiche o puramente della tutela, e invece facendone una delle leve principali per il "progetto di qualità" dei nuovi paesaggi regionali.

Coerentemente, sul piano dell'impostazione metodologica occorre ripartire dal problema del rapporto conservazione/modificazione e dalla conseguente classificazione che, ai sensi dell'art. 52 delle NTA occorre dare sui tessuti e sui singoli manufatti edilizi. A questo proposito, la gamma delle situazioni può presentarsi certamente ricca di differenze e di moltissime articolazioni; tuttavia, ai nostri fini, si potrebbe attestarsi su una ristretta gamma di categorie in base al grado di conservazione, al valore architettonico e alla tipologia, riassumibili ad esempio nel seguente quadro che rende classificabile ogni corpo di fabbrica come:

Edifici di valore storico

1. organismi edilizi che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale;
2. organismi edilizi che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in c.a.);

Edifici da riqualificare

1. organismi edilizi che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come difficilmente reversibili;

Edifici alterati o di recente/nuova edificazione

1. edifici e corpi di fabbrica che non incorporano un valore storico in quanto costruiti di recente e secondo tecniche e con materiali estranei alla tradizione e ai saperi costruttivi locali, per i quali tuttavia si riconosce una sostanziale continuità nell'assetto spaziale con le preesistenze, nel senso che non appaiono come elementi che abbiano prodotto il degrado dei tessuti e delle architetture al contorno
2. edifici e corpi di fabbrica che non incorporano un valore storico in quanto costruiti di recente e secondo tecniche e con materiali estranei alla tradizione e ai saperi costruttivi locali, ma per i quali tuttavia si riconosce invece il fatto che abbiano apportato un sostanziale degrado dei tessuti e delle architetture al contorno, con altezze, ingombri, ombre portate, introspezione visuale nello spazio abitativo delle unità vicine, tale da compromettere la vivibilità del contesto in cui si sono inseriti

Rudere

1. Edifici degradati in maniera irreversibile, tali appunto da presentare solo tracce labili del costruito storico, e il cui ripristino equivale sostanzialmente ad una costruzione ex novo;

Inoltre, occorrerà comunque riferirsi a concetti codificati quali quelli di Organismo edilizio ed Unità Minima d'Intervento.

L'organismo edilizio è il complesso di spazi aperti e di edifici, tipologicamente e costruttivamente omogenei nell'originario impianto morfologico, che rappresentano una unità funzionale del tessuto edilizio, originariamente residenziale o produttivo.

Ad esso fa riferimento l'analisi storico tipologica e paesaggistica come unità minima analitica, per quanto all'interno siano identificati cartograficamente e classificati i corpi di fabbrica, gli edifici e gli spazi aperti componenti.

A tale unità corrisponde l'Unità Minima di Intervento (UMI), definita quale ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi, e sul quale è possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo qualità ragionevoli di distribuzione interna e di "decoro urbano". Ove possibile l'UMI corrisponderà alla unità immobiliare catastale.

Schema di strutturazione delle diverse parti del piano

In sintesi, la procedura può essere rappresentata da quattro passaggi fondamentali:

a. la costruzione della conoscenza a livello territoriale sul centro di antica e prima formazione riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali. Il riferimento di base della procedura messa in atto è il comma 2 dell'art. 52 delle NTA del PPR che prevede la messa a punto di una serie articolata di analisi:

- quadro geografico articolato nelle componenti dell'orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture;
- reti insediative territoriali articolate per funzioni e ruoli;
- assi e poli urbani;
- margini, cinta murata o recinti, percorsi;
- complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- edificato, classificato per caratteri, tessuti e tipologie edilizie;
- corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche recinzioni e relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi;
- spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
- verde storico, pubblico e privato, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- altre tracce testimonianza dell'origine storica dell'insediamento;
- parti incongrue ed incompatibili.

Si tratta naturalmente di un percorso di conoscenza e interpretazione non standardizzabile.

b. la costruzione della conoscenza puntuale sul costruito storico o contemporaneo incluso nel perimetro del centro matrice (formalizzata attraverso la messa a punto di un GIS). Si riconosce che l'impostazione stessa del PPR, che all'art. 52 prevede l'individuazione del patrimonio storico architettonico e urbano superstite, con "rilevanti tracce" del valore storico, richiede una ricognizione puntuale, sino al limite del riconoscimento e della valutazione di ciascun corpo di fabbrica, e di ogni singolo contesto pubblico. Dovrà essere perciò impostata una scheda riferita a ciascun "organismo edilizio" ed al suo interno ad ogni corpo di fabbrica, attraverso la quale sarà condotta una ricognizione censimentaria di tutto l'edificato, accompagnata e documentata attraverso la rilevazione fotografica.

La schedatura analizzerà le condizioni d'insieme dell'organismo edilizio, ma anche i singoli elementi di fabbrica.

c. la definizione delle scelte di piano, che hanno il compito di definire regole di progetto orientate rispetto all'idea portante. Questo significa identificare e perpetuare nella loro autenticità non soltanto i manufatti, ma le relazioni fisiche, percettive e dimensionali delle diverse componenti.

d. la redazione di supporti operativi, rivolti ai singoli cittadini e professionisti, per l'attuazione del piano particolareggiato.

3. INDAGINE STORICO-URBANISTICA⁴

La lettura del presente capitolo è sostenuta dai documenti e dalle analisi grafiche contenute nelle tavole di cui all'allegato A_1 INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO. I contenuti di dette tavole sono specificati nel successivo capitolo 7 in cui è indicata la struttura del piano con l'elenco degli elaborati.

3.1 LA PRESENZA ANTROPICA PREISTORICA E ANTICA

*Dizionario storico-geografico dei Comuni della Sardegna – Manlio Brigaglia e Salvatore Pala⁵
Gesturi - a cura di Paola Sanna*

Il territorio

Gèsturi è un piccolo centro di bassa montagna con una popolazione al di sotto dei 1400 abitanti, appartenente alla nuova provincia del Medio Campidano. È situato a 310 m slm nella parte centro-meridionale dell'isola, interessato da un clima del tipo umido con piogge concentrate nei mesi autunnali e invernali.

Il suo territorio si estende in parte a valle per circa 2543 ettari e i restanti 2500 costituiscono l'altipiano della Giara (l'agro misura complessivamente 4687 ettari). Con il nome "Jara" o "Giara" di origine preromana sono chiamati anche i promontori poco distanti presenti a Serri e Siddi; nel nostro caso essa rappresenta il limite naturale che spartisce la Bassa e l'Alta Marmilla al confine con il Sarcidano. Il paesaggio è contornato inoltre da dolci ondulazioni collinari, da cui il nome dell'intera regione, la Marmilla, trae significato e origine appunto dal termine romano mamillae. Gli altipiani in questione sono stati formati da un processo vulcanogenetico recente (che ha dato vita anche al Monte Arci e al Monte Ferru) in virtù delle colate basaltiche di cui una delle più estese è appunto la piana di Gesturi: la forma trapezoidale s'innalza a circa m 600 slm e si estende per oltre 42 kmq; gli strati più profondi risalgono al Miocene e costituiscono il basamento ricco di materiale paleontologico, prevalentemente caratterizzato da marne argillose e arenarie fino a una potenza di 450 m; uno strato superiore del Pliocene è formato da calcareniti associati ad arenarie. L'espansione basaltica ha avuto la sua genesi nel Pliocene Superiore da due distinti centri di emissione: il primo relativo al Monte Tzèppara Manna (m 580, punto



⁴ Le notizie riportate sono state raccolte da diversi testi e su diversi siti internet.

⁵ M. Brigaglia S. Tola - Dizionario storico-geografico dei Comuni della Sardegna - Carlo Delfino Editore Sassari 2007

trigonometrico del La Marmora) e il secondo, Monte Tzepparedda, che rappresenta il punto più alto (m 609). Il tavolato di roccia costituisce la parte superiore ed è ben visibile nella spettacolare bordatura denominata Sa Corona; nelle fenditure si hanno ripidi sentieri, detti scalas, un tempo uniche vie d'accesso, che tuttora costituiscono lo sbocco naturale al deflusso delle acque che danno luogo a spettacolari cascatelle; nel periodo delle piogge si riempiono i poco profondi bacini argillosi (is paùlis) e affiorano le sorgenti lungo i bordi e alcune sull'altipiano (mitza Sala Mangianu, mitza Salamessi), di portate modeste; a valle il territorio è solcato dal Riu Mannu che scorre incuneandosi a valle del maestoso Monte Trepnu ora interessato dall'opera dell'invaso di Is Barroccus che ha rappresentato da sempre la fonte principale dell'approvvigionamento idrico.

Il paese dell'ossidiana

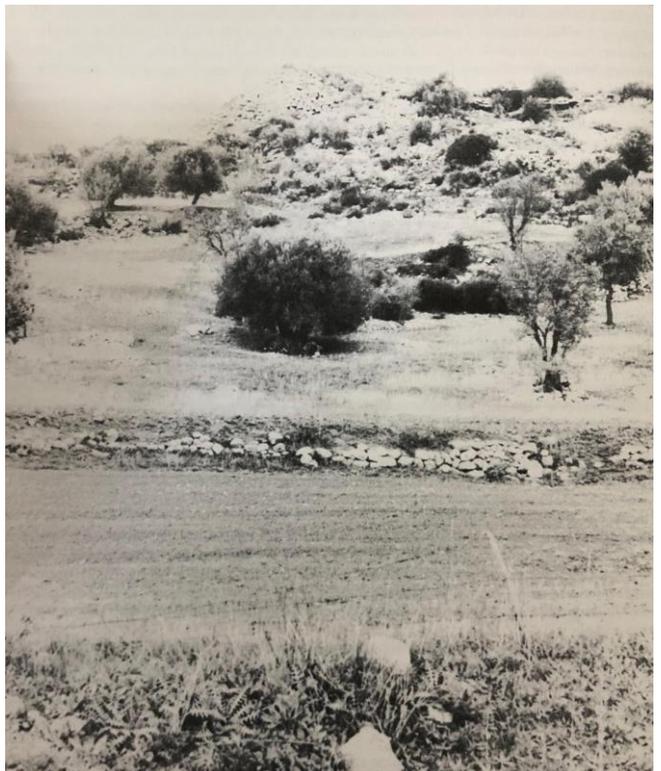
Sull'altipiano si rintracciano gli insediamenti dell'uomo sin dal Neolitico, lungo il costone e per tutto il suo perimetro si raccolgono strumenti e schegge di ossidiana; l'ubicazione di ben ventitré nuraghi è posta strategicamente a difesa ed avvistamento per l'intera piana. È ipotizzabile un'antica via dell'ossidiana che dalle scalas del versante nord portavano al vicino sito di produzione del Monte Arci. Il complesso di Bruncu Màdugui con il villaggio è l'unico sito archeologico oggetto di scavi scientifici di cui la datazione con il metodo C14 è fissata al 1820+/-250 a.C.; questo nuraghe della I Fase del Bronzo è del tipo a corridoio e rappresenta con l'altro in località Taro, presso la Scalas Corte Brocci, l'esempio di architettura che presagisce lo sviluppo delle soluzioni costruttive tronco-coniche. Tipica è la forma ellissoidale del bastione di m 28x16,5 e 4,5 di altezza residua e le costruzioni non voltate ma coperte da tetti conici di frasche. Le pendici e le valli furono senz'altro molto più popolate nelle fasi successive, in cui la densità è di un nuraghe per kmq; gli altri monumenti sono una domus de jana in località Sa buca de su Paùli de Cadoni, mentre a valle degni di menzione il Nuraghe Addeu, polilobato, e il sottostante villaggio nelle campagne denominate Gruxi de Crobu. All'ingresso della località si trovano due cisterne nuragiche per l'acqua e i viveri risalenti al II millennio a.C. Nei pressi del fiume Mannu oltre a numerosi nuraghi si trovano le Tombe di giganti, visitabili a Ollasteddu e Su Scussorgiu, e un'officina fusoria presso il nuraghe di Tana. Tracce della colonizzazione romana sono considerevoli nei pressi di questo sito e nelle vicinanze; a Tuppa de Turri, dove affiorano i



Sito archeologico del complesso di Bruncu Màdugui



Sito archeologico del Nuraghe Addeu



Sito archeologico del Nuraghe Addeu negli anni '80 (tratta da: Gesturi, Demontis M.R., p. 24)

perimetri delle casette e alcuni pezzi architettonici, si associano agli abitati diverse necropoli. Anche se è provata l'esistenza di un primitivo sito nuragico (nuraghe Arva, secondo gli studi del padre gesuita A.M. Centurione, in cui è riportato il riferimento alla presenza del primitivo insediamento nuragico) nel centro del paese, si hanno notizie storiche dell'attuale abitato nel XIV sec., quando faceva parte del Giudicato d'Arborea: la lotta tra l'Arborea e l'Aragona ne decretò nel 1383 l'infuodamento da parte del re Pietro a Brancaleone Doria; con la pace del 1388 fu nuovamente territorio arborense, ma riprese le ostilità e dopo sconfitta definitiva nel 1409 con la battaglia di Sanluri rientrò nella sfera aragonese.

Il periodo medioevale ha lasciato una valida testimonianza nella chiesetta di Santa Barbara, con iscrizione gotico-italiana che reca la data di fondazione al 1437. Nel Seicento e nel Settecento Gesturi era un centro fiorente riportato nelle antiche carte, in particolare in quelle dell'Asquer e del Mercatore, da quest'ultimo indicato con il nome di Gestoli. Secondo Giovanni Spano l'antica radice Ges significa "valle", dunque i gesturesi sarebbero gli abitanti della valle; ripercorrendo la storia primitiva, il toponimo che risponde alla tipologia di un insediamento dalla piana si è spostato a ridosso delle sue pendici.

Testimonianza della sua vitalità sono l'architettura religiosa e civile: la chiesa di San Sebastiano e di Santa Maria Egiziaca, la parrocchiale con il primitivo impianto gotico della cappella maggiore del 1674 con volta a stella.

Il centro storico del paese conserva belle case antiche di cui alcune edificate nel Sei-Settecento e nell'Ottocento. Sono palazzotti e ville nobiliari che conservano intatta gran parte della loro struttura originaria; alcune sapientemente ristrutturate hanno nuova destinazione come la "Casa delle Arti e dei Mestieri" prospiciente la chiesa parrocchiale che ospita un'importante mostra artigianale, "Villa Orrù" dei conti di San Raimondo e "L'antica Locanda" destinate all'ospitalità turistica, infine l'oratorio annesso al sagrato della chiesa, punto di partenza dell'itinerario religioso dedicato al Beato fra Nicola da Gesturi e alla casa museo del santo.

prima dell'arrivo in località Pistincu e offre una guida multimediale, preparazione fondamentale alla visita di una flora ricca di varietà mediterranee e numerosi endemismi, della fauna di cui la specie autoctona dei cavallini rappresenta una delle più interessanti attrazioni e della vegetazione costituita dalla macchia mediterranea, da un'estesa sughereta e da residui boschi di leccio e roverella.

La vocazione turistica

L'economia ha tratto nuovo impulso dalla vocazione turistica del territorio, mentre l'agricoltura è il settore che ha subito un drastico ridimensionamento rispetto al passato: al suo interno la pastorizia ha trovato una via di riequilibrio nell'ammodernamento delle aziende che tradizionalmente



Chiesetta di Santa Barbara (tratta da: Gesturi, Demontis M.R., p. 84)



Chiesetta di Santa Barbara negli anni Cinquanta (tratta da: In Gesturi, a cura di Mereu M.)



Villa dei conti Orrù del 1779 (tratta da: Gesturi, Demontis M.R., p. 71)

erano legate ai pascoli montani, con un patrimonio zootecnico di circa 7000 capi, di cui una piccola percentuale di caprini sono allevamenti bradi.

L'industria non rappresenta un punto di merito nell'evoluzione del sistema economico che, pur vantando una risorsa importante come quella del sughero offre una domanda di lavoro esclusivamente per le campagne estrattive dei boschi della Giara. Per ora sono presenti poche unità di trasformazione industriale e del comparto artistico-artigianale, ciò che penalizza le capacità produttive: dunque buona parte della popolazione attiva occupata trae il suo reddito da attività in crescita del comparto dell'edilizia e del settore terziario.

Il paese delle sette chiese

La comunità custodisce e tramanda le sue tradizioni intrise di una cultura locale rielaborata, ma ancorata a profonde radici che trovano fulcro nelle feste religiose: è il paese delle sette chiese, ognuna dedicata ad una festa particolare. La chiesa campestre della Madonna d'Itria in stile coloniale spagnolo edificata dopo il 1620 è sita in un luogo alberato dove la domenica di Pentecoste e per tre giorni consecutivi si festeggia la Vergine d'Itria dando luogo ad un'autentica sagra popolare: il simulacro è portato in processione per una strada di campagna fino al santuario. La Chiesa del Rosario, del Cinquecento, dedicata a San Sebastiano Martire a cui si dedicano i festeggiamenti con l'accensione del fuoco, è sede dei Confratelli del Rosario, istituiti nel 1588: indossano una tunica di tela bianca con la mantellina di velluto nero e portano il copricapo legato a mo' di fazzoletto, come i Confratelli Neri, vestiti allo stesso modo integralmente di scuro, e con sede nella Chiesa del Santo Sepolcro (XVI sec.) dedicata a Santa Maria Egiziaca, accompagnano tutte le processioni ed in particolare i riti della Settimana Santa, riproposti integralmente con i canti sacri in lingua sarda. Attualmente è stata istituita una nuova festa religiosa e civile in onore di fra Nicola, religioso cappuccino beatificato nell'anno 2000 (di cui ricorre la morte l'8 giugno e la nascita il 5 agosto) ed al quale la comunità dedica un nuovo santuario alle porte del paese per accogliere i numerosi pellegrini.



Chiesa del Santo Sepolcro Sepolcro dedicata a Santa Maria Egiziaca (tratta da: Gesturi, Demontis M.R., p. 101)



Chiesa del Rosario (da: Gesturi, Demontis M.R., p. 94)

3.2 NOTIZIE SULL'ABITATO E IL TERRITORIO

L'abitato di Gesturi occupa una posizione singolare nel sistema insediativo di questo ambito territoriale poiché si pone come nodalità delle percorrenze arcaiche che lo rende crocevia tra Campidano e le Barbagie in direzione sud - nord e tra oristanese e Sarcidano - Trexenta in direzione ovest - est.

Dall'Angius – Casalis, Dizionario geografico artistico statistico commerciale degli stati di S.M. il re di Sardegna, **si riportano le seguenti descrizioni:** "GÈSTURI, villaggio della Sardegna nella provincia e prefettura d'Isili, e nel mandamento di Gesturi. Fu compreso nella Marmilla, antico dipartimento dell'Arborea.

Relativamente al territorio: La sua situazione geografica è nella latit. 39° 44', e nella long. occid. Da Cagliari 0° 6'. L'abitato occupa un'area di circa 60 starelli per li molti e vasti cortili che si fanno presso le case. Le contrade non sono selciate che in alcuni piccoli tratti. Siede sopra una piccola eminenza alla falda orientale dell'altipiano che i sardi dicono Giàra, alla cui sommità non si può scendere in meno di tre quarti d'ora. Le piogge non sono infrequenti, nevica quattro o cinque volte, e sono rari i temporali in tempo che possano nuocere a' frutti. Le nebbie, dalle quali talvolta è ingombrato il paese non si sperimentano nocive che di rado.

Relativamente alla popolazione: Nell'anno 1839 erano in questo paese famiglie 460, anime 1779, delle quali 907 nel sesso maschile, 872 nel femminile. La comune del decennio dava annuali nascite 55, morti 44, matrimonii 15. Le malattie frequenti sono risipole, febbri intermittenti e perniciose, e dolori laterali. Molti vivono a' 60 anni. Vi sono flebotomi e due levatrici. Il campo-santo è molto prossimo alle abitazioni essendosi stabilito presso la chiesa parrocchiale. Il compianto è già quasi del tutto andato in disuso.

Sono di gesturi (anno 1839) famiglie agricole 357, pastorali 28, meccaniche 35, nobili 14 con individui 51, e altre 26 di impiegati, notai, preti, flebotomi. Si lavora in circa 200 telai per la provvista della famiglia. Usano le donne il panno rosso-scuro, gli uomini il nero.

Alla scuola primaria concorrono circa 22 fanciulli, i quali così come san leggere s'istruiscono ne' rudimenti della grammatica latina, lasciate quelle parti che sono state comandate.

Relativamente alla religione: I gesturesi sono compresi nella diocesi di Cagliari, il parroco che li cura nelle cose spirituali ha il titolo di rettore, ed è assistito da altri tre preti.

La chiesa maggiore è dedicata alla Vergine Assunta. Ha sette cappelle, fu consagrada dall'arcivescovo di Arborea, D. Vincenzo Giovanni Vico, addì 6 gennajo 1743; è ben provveduta di sacri arredi, e adorna di marmi.

Le chiese minori sono, S. Sebastiano uffiziata da una confraternita istituita nel 1588 e denominata del SS. Rosario, l'oratorio delle anime del purgatorio presso la parrocchiale, S. Marcello dove radunasi la confraternita del Crocifisso istituita



La chiesa parrocchiale negli anni Quaranta (tratta da: In Gesturi, a cura di Mereu M.)



Balli nel piazzale della chiesa parrocchiale in occasione della Festa di Santa Vitalia del 1954. Sullo sfondo i locali del Monte granatico (tratta da: In Gesturi, a cura di Mereu M.)



Processione de S'Incontru degli anni Trenta ritratta presso il rione di Pistincu (tratta da: In Gesturi, a cura di Mereu M.)

nel 1580, S. Barbara v. e m., e in campagna S. Giovanni Battista e la Vergine d'Itria.

Le principali solennità sono per la Vergine del Rosario, per quella d'Itria, per S. Barbara e per S. Giovanni. In esse han luogo i soliti spettacoli, e le ordinarie ricreazioni.

Relativamente all'agricoltura: Il territorio ha frequenti eminenze, tra le quali apronsi amenissime vallette, principalmente sotto i colli, che dicono Nuraceddèa, Planosa, Santavittoria. Una porzione della Giàra è compresa in quest'area.

Il monte di soccorso avea la dotazione, in grano di star. 1300, in denaro di ll. s. 2500. Nel 1810 il fondo granatico era ridotto a star. 420, e nel 1834 fu nuovamente completato. Si sogliono seminare annualmente starelli di grano 1500, d'orzo 200, di granone 15, i legumi il venti. Si coltivano negli orti melloni, lattughe, pomodoro, melingiane, ed altre specie.

Raccogliesi così poco di lino, che non fia sufficiente al bisogno. La vigna vi è prosperissima, e ottienesi una copiosissima quantità di vino (circa 180 mila quartare), di cui si fa smercio nella capitale, e nelle feste popolari. Quello che sopravanza bruciasi in acquavite, la quale si vende ne' paesi circostanti.

I frutteti saranno circa 60000, e le specie più numerose sono pomi, fichi, susini, peri, pomi granati, albicocchi, noci, ciriegi, aranci, limoni, olivi. Non mancano i ghiandiferi.

Le terre chiuse per alternarvi la seminazione e la pastura (le tanche) sono pochissime, in gran numero i predii piantati a fruttiferi, a piante ortensi, e occuperanno una terza parte dell'ara territoriale.

Bosco ceduo. Trovasi questo sopra il piano della montagna che dicono Giàra.

Relativamente al bestiame: Nell'anno 1839 si numeravano vacche 200, buoi 350, capre 300, pecore 2500, porci 200, cavalle 200. Le pecore, le cavalle e i porci si conducono talvolta a pastura in altri territorii. Il formaggio, la lana e le pelli, si vendono in Cagliari. Non sanno fare il butirro. Dalle cavalle oltre il feto si ha pure il prezzo della locazione per le aje.

Relativamente al selvaggiume: Non si trovano che lepri e conigli. Tra' volatili sono in molto numero le pernici, i colombi, le beccaccie e le tortorelle. Il cacciatore trova pure molte altre specie, e il canto degli usignoli odesi di primavera in tutte le parti. Nelle acque nuotano molte folaghe e anitre.

Relativamente alle acque: Le sorgenti sono frequenti, e le più nobili sono le così dette Taru, Nuragiaras, Pala deis crabus, Bausiunas, Susturru, e sopra l'altre Pistincu, che dista mezz'ora dal paese, e propina al popolo in ogni stagione. Scorrono nel territorio alcuni ruscelli, che diconsi, Selu, Bauragini, Pazzòla, Baudilosu, Puntaneddas, e Funtaneddas-mannas. Queste acque vanno nel fiume che proviene dal Sarcidano, e che alcuni dicono Caralita, i Gesturesi Candiànu. Alle sue sponde sono amenissimi poderi, e vegetano a meraviglia gli agrumi ed altre piante. Qualche volta quando gonfiasi da' torrenti rovina i molini e guasta gli orti e le vigne. Nel Candiano e in Bauragini si pesca con reti e nasse, e prendonsi trote ed anguille.

Relativamente al commercio: I gesturesi possono annualmente ricavare dalla vendita de' cereali, de' vini, dell'acquavite, delle piante ortensi, delle frutta, de' formaggi, delle lane e delle pelli, e da' altri articoli circa 70 mila ll. n. Non poche persone vanno per gran parte dell'anno girando pel regno a vender i prodotti del paese, principalmente il vino e l'acquavite.

Relativamente alle strade: Da Gesturi si va in Tuili in un'ora e mezzo per vie scoscese e tortuose; a Gesturi in tre quarti: a Isili in due ore; a Gergei in altrettanto tempo.

Relativamente alle antichità: Vi è tradizione che nelle regioni chiamate Tana e Tapeturri esistessero due popolazioni; e veramente se ne osservano chiarissime le vestigie. La prima dista dal paese mezz'ora verso levante; l'altra è un tratto eguale verso settentrione.

Vedonsi sopra alcune piccole eminenze i seguenti norachi, però in gran parte disfatti, Madìli, Nuraceddea, Nuragietzu, Tana e Planosa. È osservabile quello di Nuraceddea⁶.

⁶ ANGIUS Vittorio— Città e villaggi della Sardegna dell'ottocento – Riedizione dell'opera G. Casalis, Dizionario geografico-storico-statistico-commerciale degli Stati di S. M. il Re di Sardegna

Le chiese:

(estratto dal sito web: <https://chiesedisardegna.weebly.com> e dal sito del Comune di Gesturi)

**La Chiesa parrocchiale di Santa Teresa d'Avila**

La Chiesa parrocchiale intitolata alla santa spagnola, si trova nel centro del paese, ben visibile anche grazie al campanile alto 30 metri. La Chiesa dal 1743 è dedicata alla Beata Vergine Assunta e merita una visita per l'importanza storica e per le caratteristiche architettoniche.

La facciata è segnata da lesene, timpano arcuato e due piccole volute laterali, una della quali inserita nella torre dell'orologio frutto di modifiche successive. Il portale è decorato da trentasei formelle scolpite con forma di vegetali e figure umane, in alto un arco spezzato contiene la lapide dedicatoria; quattro piccole mensole e una cornice segnano la circonferenza del rosone chiuso ai cui lati si notano due piccole aperture ovali anch'esse chiuse. Il campanile ha quattro aperture per le campane, una serie d'archetti a sesto acuto e sulla sommità una

balaustra che chiude l'edicola con lanterna finale.

All'interno si presenta ad aula unica coperta con volta a botte, la struttura segnata da sottoarchi in pietra e una cornice che percorre tutto l'edificio lungo l'imposta della volta; le dieci cappelle laterali sono anch'esse voltate a botte con cornice interna.

Il presbiterio è introdotto da un arco gotico con spalle scolpite rappresentanti spighe, onde, animali; la struttura ha i caratteri della "Capilla Major" di tradizione spagnola; volta a crociera stellare con costoloni e gemme pendule, in quella centrale e incisa la data 1607. Le due date (1607 - 1743) visibile sull'edificio non corrispondono al primo impianto della Chiesa che è di epoca precedente.

Riguardo la chiesa parrocchiale è stata redatta una Relazione storico-artistica dalla Soprintendenza per i beni paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici riguardo il riconoscimento di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s. m. i. dell'edificio storico *Chiesa Parrocchiale di Santa Teresa d'Avila e pertinenze*, in quanto il

complesso in questione costituisce un importantissimo esempio di chiesa del XVI secolo, sorta su preesistenze e modificata nel secolo successivo. Tale relazione viene allegata al Decreto n. 217 del 02.12.2011 in base al quale si determina la sua conseguente salvaguardia e sottoposizione alle disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto legislativo.



La Chiesa del Santo Sepolcro o di Santa Maria Egiziaca

Lungo la strada principale di Gesturi si trova la Chiesa dedicata a Santa Maria Egiziaca, nota come Santa "Mazzia".

La Chiesa è piccola per dimensioni, ma di particolare interesse sia per l'architettura, che per i riti che in essa si svolgono.

La facciata mostra cinque gradini, un portale decorato con immagini di volti e vegetali, una finestrella ed un piccolo campanile a vela.

Sul lato destro si può ancora vedere il solco lasciato dalla fune usata per suonare la campana, testimone di un uso continuo durante i secoli.

L'interno ha un'unica aula, con due cappelle laterali, archi a sesto acuto e colonne multiple, i capitelli decorati con immagini di spighe stemmi e volti permettono di datare parzialmente l'edificio grazie all'incisione 1680 posta su uno stemma.

all'ingresso è da notare una massiccia acquasantiera in pietra, caratterizzata da una particolare vasca doppia.

L'altare maggiore è dedicato al Crocifisso, ha una particolare struttura sopraelevata, il simulacro del Cristo è collocato in una nicchia ed è asportabile, mentre le altre decorazioni (come l'immagine dei



confratelli) sono dipinte sulla struttura lignea. Sul timpano è rappresentato San Marcello Papa (primo pontefice dopo le persecuzioni di Diocleziano e martire nel 309 d.C.)

La cappella destra ospita l'altare dedicato a Santa Maria Egiziaca, si tratta di un'opera in legno con colonnine tortili decorate con tralci di vite, i lati sono invece segnati da immagini femminili.

La Chiesa ospita numerose statue abbigliate, si tratta di una forma di devozione antica e particolare, che permette di variare gli indumenti indossati dalla statua per le varie celebrazioni. A questo scopo venivano realizzate immagini con gli altri mobili, in modo da consentirne una più agevole vestizione.

Nella cappella sinistra si trova un altare in pietra, con edicola in legno intagliato, sull'altare si trova una statua del Nazareno, e numerose statue in legno tra cui una Santa Vittoria ed un San Marcello Papa.



La **Chiesa di San Sebastiano o Madonna del Rosario** Appena fuori dell'abitato, si trova la Chiesa della madonna del Rosario, sede dell'omonima confraternita.

La Chiesa è adiacente al cimitero, ha forme semplici e pulite che ne evidenziano l'origine cinquecentesca: aula unica con due cappelle ai lati, archi acuti a sostenere il tetto in legno, il pulpito in legno decorato. L'esterno è segnato da ampi contrafforti, in alto un piccolo campanile a vela a due luci con dei piccoli merli, accessibile tramite una scala realizzata nel muro esterno. La facciata mostra un portale acuto, una finestra con piccole decorazioni, l'altezza segnata da due paraste laterali. In febbraio si festeggia San Sebastiano, cui è dedicata la Chiesa, ed in questa occasione sul sagrato si distribuiscono ai fedeli presenti, le arance maturate nella stagione invernale. **LA CONFRATERNITA DEL ROSARIO**

La Chiesa è sede della confraternita della Madonna del rosario dal 1683. La confraternita nata alla fine del 500' è caratterizzata dalla veste bianca con cappuccio nero, e durante i riti della Settimana Santa si occupa delle celebrazioni relative riguardante la madre di Cristo.



In particolare la statua della Vergine è portata in processione, abbigliata a lutto la mattina di Pasqua, arrivati al centro del paese si celebra "s'Incontru" ossia il momento in cui Maria vede il figlio, e smessi gli abiti neri ne festeggia la resurrezione. I confratelli sono inoltre custodi dello stendardo della Madonna, custodito nella parrocchiale.



Chiesa della Madonna d'Itria, Chiesa campestre della Beata Vergine d'Itria.

A pochi chilometri dal paese, immersa in un bosco di alberi secolari, si trova la chiesa della Madonna d'Itria. La chiesa datata 1620, è stata restaurata negli ultimi anni, in modo da consentire ai numerosi pellegrini di partecipare alle messe ed alle festività che qui si svolgono.

I festeggiamenti per la Madonna d'Itria iniziano il giorno di Pentecoste. In questa occasione una lunga processione di "Traccas" (tipici carri trainati da buoi) porta in processione la statua della Vergine proveniente dalla parrocchia. La festa dura per tre giorni durante i quali i pellegrini vegliano la statua tra canti e preghiere.

Infine una seconda processione riporta la statua a Gesturi.





Chiesa Campestre di San Giovanni, ridotta a rudere, era attiva sino all'Ottocento e non se ne conosce il periodo di costruzione. Ciò che rimane dell'edificio è visibile oltre i capannoni della zona industriale, si tratta solo dei muri perimetrali e di un arco a tutto sesto.



Chiesa di Santa Barbara, Alla periferia del paese si trova la più antica delle sette chiese di Gesturi, dove abitualmente sostava in preghiera, ben prima di prendere i voti, fra Nicola. La chiesa è stata riaperta al culto dopo una campagna di restauri, e dopo quasi cent'anni di chiusura.

Nel 1918, infatti, ne fu demolito il tetto per ottenere il legno necessario alla costruzione di bare, vista l'alta mortalità causata in paese dall'epidemia di febbre spagnola. Fu edificata in stile romanico nel 1473, in conci policromi di bell'effetto, con semplice facciata sormontata da un campanile a vela sulla quale si possono ancora osservare due conci recanti l'anno di esecuzione, 1473, e l'artefice "Hoc fecit Badinus".

La pianta è a croce greca, con archi a tutto sesto con mensole a sostegno del tetto. Suggestivo il parco alberato intorno all'edificio.



Edifici storici:

Il **Museo della Giara**, all'incrocio tra via Marconi e via Cavour, è ospitato dall'edificio dell'antico Municipio. Di stampo storico-naturalistico, è basato sull'identità territoriale della Giara di Gesturi. Il contenuto spazia da archeologia, storia, geologia, fauna e flora; il tutto connesso alla specificità territoriale della Giara. È una struttura di nuova concezione con un percorso espositivo realizzato appositamente per facilitare e stimolare l'apprendimento di bambini e ragazzi. Nelle sale è possibile approfondire l'origine geologica della Giara: dal mare miocenico ai vulcani del Pliocene. Nella sezione archeologica sono esposti reperti del più antico nuraghe Sardegna: il Protonuraghe Bruncu Màdugui. La sala naturalistica dà ampio risalto alle particolarità floristiche e faunistiche dell'altopiano⁷.



Casa di Fra Nicola, La casa del Beato Nicola si trova al centro storico del paese, a pochi metri dalla parrocchiale e nell'omonima Via. Si tratta di una casa semplice, che mostra i caratteri tipici delle costruzioni contadine: il cortile con loggiato in cui si custodivano gli animali, tre stanze con cucina, il soppalco per conservare le granaglie. In casa si conservano ancora gli arredi e gli oggetti di uso quotidiano, sedie, armadi, stuoie, botti, aratri, che mostrano la vita domestica ed il lavoro contadino sul finire dell'Ottocento.

Nella cappella allestita nel salone adiacenti la chiesa parrocchiale, è possibile ammirare la vetrata raffigurante il Beato Nicola da Gesturi. Il salone di Fra Nicola (così è chiamato) serve anche per l'accoglienza dei pellegrini. La Casa è stata ristrutturata grazie ad un finanziamento Regionale che ha permesso di riportare lo stabile in condizioni tali da essere visitabile da numerosi turisti⁸.



⁷ Tratto dal sito: <https://www.sardegnaicultura.it/j/v/258?s=37938&v=2&c=2487&t=1>

⁸ Tratto dal sito: <http://egov.halleysardegna.com/gesturi/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/42>



Casa corte Zedda, L'edificio si affaccia a sud sulla via Umberto I (portale d'ingresso e annessi), mentre sugli altri lati confina con diverse proprietà private. Sorge su un lotto in pendenza con la quota più bassa sulla strada in prossimità del portale e la quota a monte posta all'estremo nord del suo sviluppo, nella corte secondaria.

Il corpo principale è situato a nord del lotto e, la parte posta ad ovest che si sviluppa per due livelli, è



fiancheggiata di lato e davanti dalla corte secondaria mentre, sul retro, confina con una proprietà privata. La restante parte presenta un loggiato che si apre sulla corte principale (in cui è presente un pozzo), sul retro si affaccia sullo scolo d'acqua e, sul lato est, si collega a una serie di annessi, in cui è presente un secondo loggiato chiuso che, collegandosi al portale d'ingresso si affaccia sulla via Umberto I.

Il portale d'ingresso al lotto è del tipo con sopralzo, inquadrato da un semplice cornicione realizzato con riporti di intonaco, ha un arco a tutto sesto realizzato con una muratura in pietra intonacata e dei modesti capitelli modanati e un portone in legno.

Oggi il complesso ospita la biblioteca comunale con annessi laboratori.

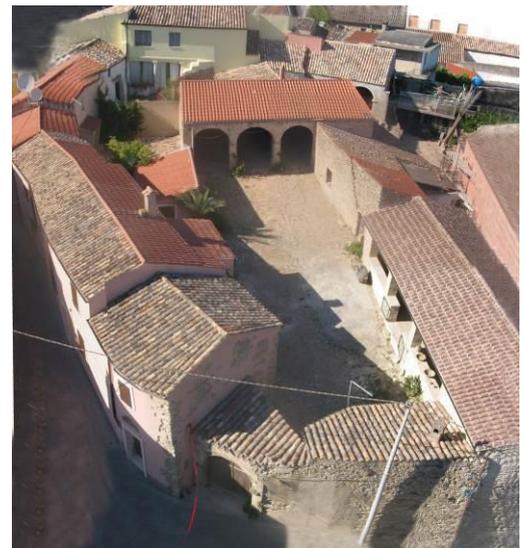


Casa corte Marica, posta nel cuore del paese, in pieno centro storico, di fronte all'imponente chiesa parrocchiale dedicata a Santa Teresa d'Avila, tra la via San Nicola e la via Nazionale, arteria stradale principale di Gesturi.

La parte a monte del lotto ospita la casa corte padronale Marica, tipico esempio di edilizia di base con un uso residenziale-agricolo, sede della Fiera dell'arte e dei mestieri, con esposizione e vendita dei prodotti artigianali prodotti dalla cooperativa "Arti e Mestieri". La corte antistante con gli annessi e l'area a valle, che si affaccia sulla via Nazionale, sono stati oggetto d'intervento con l'obiettivo di creare un'area sfogo rispetto alla "costrizione" che imponeva la strada, non avendo, soprattutto nel tratto di attraversamento della parte antica dell'abitato, nessuno slargo, area alberata, piazzetta: un luogo quindi, al riparo dal traffico, dove sostare e incontrarsi: è stata perciò creata una struttura pubblica costituita da uno spazio chiuso che ricorda la corte, ma che si configura meglio come una "piazza chiusa" su cui si affaccia una struttura a due livelli, a confine con la corte della casa corte padronale.

Il fabbricato si presenta come un elemento di mediazione fra la piazzetta, in relazione con la strada, e la Casa Marica, poiché il livello più basso, seminterrato, è in diretta relazione con la "piazetta" antistante grazie al loggiato di archi ogivali; mentre secondo livello, costituito per l'intera superficie da una grande loggia aperta, comunicherà con la casa padronale. Il collegamento fra i due livelli avviene tramite una scala esterna, così permettendo al loggiato al piano superiore di integrare bene le funzioni delle due strutture.

Tale struttura, pur presentando i caratteri costruttivi dell'edilizia tradizionale, nell'uso è essenzialmente un piccolo manufatto di edilizia specialistica: di fatto il suo carattere "pubblico", pur inserendosi al meglio dal punto di vista paesaggistico e ambientale nel contesto urbano costituito dalle tipologie edilizie di base delle



case-corte e delle palazzine su fronte strada, è sottolineato dall'utilizzo di alcuni elementi architettonici, come l'arco ogivale delle aperture principali e i rosoni inseriti nella facciata del fabbricato in cui potranno essere applicati degli inserti scultorei, che sono stati ripresi da alcune forme decorative presenti nella chiesa adiacente.

La "piazzetta", pavimentata con il tradizionale *impeldau*, risulta, anche grazie alla piantumazione di alberi di olivo, un ambiente



fresco e accogliente. Lungo i muri perimetrali a recinzione dell'area sono stati realizzati dei sedili in pietra, in modo che lo spazio possa configurarsi come un piccolo salotto urbano.

Il secondo accesso alle strutture e agli spazi di appoggio della Casa Marica risulta l'accesso storico tramite portale coperto dalla via Fra Nicola: la casa padronale ospita le attività della cooperativa "Arti e Mestieri", che da tempo porta avanti attività di laboratorio degli antichi mestieri artigianali oltre ad altri lavori artigianali.

Gli annessi vengono utilizzati anche per l'esposizione dei vari prodotti artigianali, la cui vendita invece avviene nelle strutture adiacenti, dove ogni anno nel mese di giugno, agosto e ottobre si tiene la Fiera dell'arte e dei mestieri organizzata dalla cooperativa in collaborazione con l'Amministrazione comunale; i laboratori vengono utilizzati anche a fini didattici e dimostrativi, per mantenere in vita queste attività che rischiano altrimenti di scomparire.

3.3 IL TOPONIMO

A detta del professor Massimo Pittau: *Gesturi (Gésturi e Géstori) (villaggio della Marmilla, sulle pendici orientali della Giara di Gesturi). L'abitante Gesturesu - La più antica attestazione che sono riuscito a rintracciare di questo villaggio è quella che si trova nell'atto di pace fra Eleonora d'Arborea e Giovanni d'Aragona del 1388 (CDS I 844/2) come Gestori. Questa forma ci dà la possibilità di prospettare una verosimile etimologia del toponimo: potrebbe derivare da una locuzione lat. (villa) gestōris «(villa o tenuta) dell'amministratore», evidentemente quello di qualche latifondista romano od italico residente non in Sardegna, bensì a Roma o nella Penisola (UNS num. 11). Nel secondo componente della locuzione latina sarebbe avvenuta la caduta della -s finale e la ritrazione dell'accento tonico, fenomeno non raro nella lingua sarda e soprattutto nei toponimi trisillabici (cfr. Bottidda, Sedini, Sisini, Tonéri e Tóneri). - Il villaggio è citato anche nella Chorographia Sardiniae (134.7; 196.25) di G. F. Fara (anni 1580-1589) come oppidum Gestoris, Gesturis della Marmilla e della diocesi di Arborea⁹.*

⁹ PITTAU Massimo. *Toponimi della Sardegna meridionale. Significato e origine.*

4. L'ABITATO DI GESTURI E IL SUO TERRITORIO

L'abitato di Gesturi occupa una posizione singolare nel sistema insediativo che si è sviluppato alle pendici dell'altopiano della Giara, che caratterizza con il suo inconfondibile profilo il paesaggio collinare della Marmilla. Il sito di Gesturi si trova nel valico tra i due importanti contrafforti che separano la pianura e la montagna, costituiti da una parte dall'altopiano basaltico della Giara e dall'altra dal sistema montuoso dominato da punta Trempu, punto di passaggio obbligato nelle comunicazioni nord - sud fra il Campidano (la pianura) e la Barbagia (la montagna). Questo sistema di passaggio venne rafforzato con la realizzazione della rete ferroviaria, la linea secondaria Villacidro - Isili tangente al paese è stata dismessa nel 1956. L'insediamento è collocato sul sistema collinare nel versante orientale della Giara, addolcito e degradante verso il fondo valle.



4.1 MORFOLOGIA E STRUTTURE DEL TERRITORIO

Il sito è prossimo alla valle del Flumini Mannu e al canalone da cui discende che costituiscono il sistema su cui si inserisce una direttrice importantissima della percorrenza di questo territorio, consentendo, in senso nord-sud, il collegamento tra Campidano e Barbagie ed in senso est-ovest, parallelamente alle pendici della Giara, in corrispondenza del guado sul Flumini Mannu, il collegamento tra l'oristanese e il Sarcidano e la Trexenta, incuneandosi nella valle tra Gergei ed Escolca, giungendo fino al passo di "Genniau" sul principale tracciato di crinale della Sardegna. Il Casalis ci descrive: "... Per una linea tortuosa di 5 in 6 miglia sono bagnate queste terre dal Caralita, che movendo dall'Arcidano di Isili e Nurallao alle campagne di Gèsturi, entra poi in queste, e scorre verso l'austro, dirigendosi al grande stagno di Cagliari. È traversato da un antichissimo ponte a doppia fauce sulla linea della strada a Mandas e a Gèsico."

L'importanza della direttrice est-ovest fu fondamentale in epoca nuragica per i rapporti tra i sistemi insediativi "cantionali" degli altopiani limitrofi alla Giara (il Nuraghe Bruncu Madugui risale addirittura all'epoca prenuragica), quello di Pran'è Muru in territorio di Nurri e Orroli, e quello del Sarcidano, in territorio di Isili e nel rapporto con il villaggio di santa Vittoria sulla Giara di Serri, comune centro "religioso-politico" della fase più fiorente della civiltà nuragica.

Il sito assume quindi rilevanza nel controllo del percorso fra la montagna (Barbagia) e la pianura (Campidano) essendo passaggio obbligato nelle comunicazioni nord – sud per la sua posizione di valico tra i due importanti contrafforti che separano appunto la pianura e la montagna, costituiti da una parte dall'altopiano basaltico

della Giara e dall'altra dal sistema montuoso dominato da punta Trempu, per altro passando a ridosso della Giara nel punto in cui vi è anche uno degli accessi all'altopiano e in cui sono presenti diverse sorgenti (a ridosso del costone).

La formazione dell'abitato, così come per tutti i centri urbani che costituiscono la corona insediativa dell'altopiano della Giara, è presumibilmente dovuta sia alla *presenza delle sorgive, da cui sgorga l'acqua raccolta dal catino della Giara, sia in quanto baricentrica rispetto alle risorse naturali costituite dalle valli coltivabili in basso e dalle risorse silvo-pastorali a monte*, ma il suo consolidamento fino alla metà dell'Ottocento è dovuto probabilmente alla sua posizione di controllo della più importante via di comunicazione tra Campidano centrale e bassa Marmilla con le Barbagie il centro Sardegna che attraversa appunto in questo valico.

Il ruolo di centro di passaggio di traffici nel sistema infrastrutturale venne rafforzato negli anni 10 del Novecento quando alla rete di collegamenti stradali si sovrappose anche quella ferroviaria. Gesturi si trova tangente al percorso della linea a scartamento ridotto che collegava Villacidro a Isili costruita nel 1915 e dismessa nel 1956¹⁰.

La popolazione che nel 1850 si aggirava intorno ai 1.500 abitanti, ha avuto un andamento altalenante fino i primi anni Venti, a partire dai quali è cresciuta costantemente fino al 1960, in cui ha superato i 1.800 abitanti. Tuttavia, dagli anni Ottanta in poi, gli abitanti sono notevolmente diminuiti, di fatto oggi si contano circa 1.200 residenti. Questo fatto si spiega in parte con la diminuzione delle nascite registrate negli ultimi anni, ma soprattutto è dovuto al fenomeno dell'emigrazione che ha avuto delle punte negli anni Ottanta e che, per la persistente grave mancanza di lavoro, si sta nuovamente manifestando in modo preoccupante anche negli ultimi anni.

La parte antica dell'abitato si presenta molto interessante non solo dal punto di vista tipologico ed urbanistico, ma anche perché ricca di numerose testimonianze architettoniche minori.

L'assetto viario è rimasto pressoché inalterato, se si esclude il percorso di ristrutturazione della via Nazionale, diventato Strada Statale di San Gavino e del Flumini, in quanto non sono stati operati sventramenti o importanti allargamenti delle sedi stradali all'interno dell'abitato storico, anche



Panoramica del paese risalente agli anni Venti. A sinistra svetta il campanile della chiesa parrocchiale di Santa Teresa d'Avila (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Fontana nel 1956 (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)

¹⁰ Studio di coordinamento per i Piani Particolareggiati dei Centri storici dell'Unione dei Comuni della Marmilla dell'Università degli studi di Cagliari - DICAAR

poiché la geomorfologia del territorio non lo consente. Di conseguenza anche gli isolati hanno conservato il loro originario perimetro e la loro forma derivata dall'aggregazione spontanea dei lotti lungo i percorsi adagiati sulla naturale conformazione del territorio.

Proprio per la qualità e il valore paesaggistico di questo territorio, le aree antropizzate e le aree che si estendono verso la Giara di Gesturi ricadono in un ambito di più ampie dimensioni sottoposto al vincolo della Legge 1497 del 29.06.1939 sulle bellezze naturali.

4.2 LA POPOLAZIONE

Alcune notizie sulla consistenza del nucleo abitato le possiamo desumere dal censimento del 1678 quando Gesturi aveva 371 "fuochi"; (con il termine fuochi venivano indicati i focolari cioè le famiglie che vivevano in una stessa abitazione), ad ogni fuoco possiamo assegnare approssimativamente da 4 o 5 individui, il che farebbe supporre che abitassero in Gesturi circa 1.500 abitanti.

Tuttavia ai censimenti della popolazione del 1688 e del 1698 rilevate per abitante, sono registrate rispettivamente 815 e 1077 anime, che appare un numero più congruo. Il dato dei fuochi diventa invece rilevante per presumere il numero delle abitazioni.

Per tutto il XVIII secolo e fino alla metà del XIX, il saldo della popolazione nei censimenti che si sono succeduti, ha registrato un andamento altalenante passando dai 1.300 ai 1.500 fino ai 1630 abitanti del 1861. Nel 1881 (dati Istat) tale saldo scende ai 1.430 abitanti e si conferma intorno a tale valore fino al censimento del 1911 (1.507 ab.). Da tale data la popolazione cresce fino ad arrivare a 1.827 abitanti nel censimento del 1951, valore massimo raggiunto. Da allora la popolazione decresce perdendo mediamente un centinaio di abitanti ogni venti anni fino al 2001 e ogni dieci anni da quell'anno a seguire; oggi si attesta sui 1.197 abitanti. Nella tabella che segue viene riportata, riprendendo i dati del Corridore, per il comune di Gesturi e di alcuni altri significativi abitati contermini, la consistenza della popolazione nei censimenti che si sono succeduti a partire dal 1678 fino al 1901.

Denominazione dei paesi nel 1901	1678 Fuochi	1688		1698		1728		1751		1821	1824	1838	1844	1848	31 Dic 1857	31 Dic 1861	Popolazione presente (di fatto)		
		Fuochi	Anime	Fuochi	Anime	Fuochi	Anime	Fuochi	Anime								Anime	Anime	Anime
Gesturi	371	213	815	218	1077	275	1372	359	1397	1570	1527	1522	1552	1554	1545	1630	1443	1431	1434
Barumini	254	112	779	234	761	330	1091	246	905	900	1095	91	1085	1122	1181	1196	1167	1230	1109
Tuili	187	178	672	174	807	195	813	211	908	1002	1008	1184	1190	1185	1205	1215	1238	1227	1299
Las Plassas	73	82	297	98	334	119	382	154	296	307	371	348	369	379	452	490	456	414	380
Furtei	219	162	289	145	610	201	781	318	622	850	828	917	936	917	1001	1003	909	941	1060
Pauli Arbarei	89	84	337	88	293	114	354	122	254	305	240	345	388	358	420	426	406	389	416
Sanluri	484	463	1898	496	2194	665	2915	646	2493	3400	3291	4568	3710	3640	3928	4004	4159	4092	4385
Ussaramanna	97	96	374	97	345	80	325	101	380	635	457	524	544	578	621	608	613	596	580
Villanovafranca	268	206	808	278	971	352	1070	253	969	1300	1184	1174	1198	1183	1208	1248	1135	1108	1183
Villamar	385	266	785	328	1198	408	1484	357	1246	1460	1745	1748	1782	1717	1785	1814	1796	1815	2053

Tratto da "Storia documentata della popolazione di Sardegna" di Francesco Corridore

Codice comune	comune	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
111027	GESTURI	1.660	1.457	1.430	1.431	1.507	1.455	1.643	1.709	1.827	1.801	1.567	1.515	1.480	1.430	1.280

Popolazione residente nel Comune di Gesturi ai Censimenti dal 1861 al 2011
 Fonti: Censimenti dal 1861 al 2011 – ISTAT - 15° censimento Popolazione e Abitazioni – Database - ISTAT

Le tabelle e i grafici seguenti illustrano invece, estraendo i dati Istat della popolazione residente rilevata nei censimenti, l'andamento demografico a partire dal 1861 fino all'ultimo censimento del 2011, e quella registrata residente ogni anno dal 2011 al 2019. Da questi si evince che il picco massimo della popolazione si è avuto negli anni Cinquanta del secolo scorso con oltre 1.800 abitanti e che da allora la popolazione sta continuamente decrescendo perdendo quasi 100 abitanti ogni decennio, avendo attualmente con gli attuali 1.200 abitanti, una popolazione inferiore rispetto a cento anni fa.

Codice comune	comune	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
111027	GESTURI	1280	1281	1279	1262	1249	1249	1224	1204	1203

Popolazione residente nel Comune di Gesturi al 31 dicembre di ogni anno dal 2011 al 2019

Fonti: Database - ISTAT



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI GESTURI (VS) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

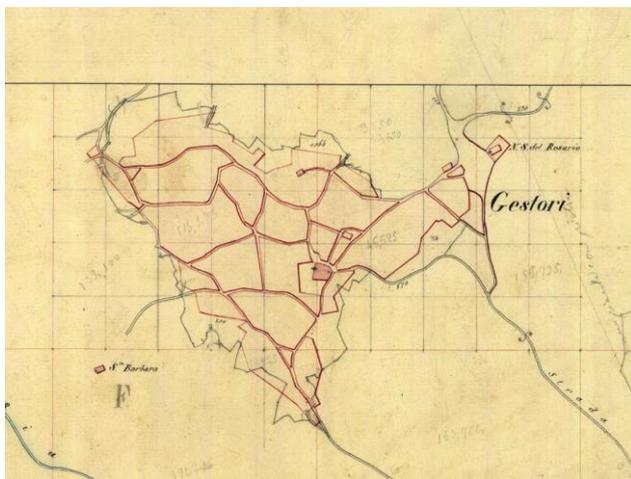
4.3 MORFOLOGIA URBANA E TESSUTO EDILIZIO – FASI DI CRESCITA DELL'ABITATO

I primi documenti cartografici disponibili sono quelli del catasto albertino o De Candia risalenti alla seconda metà del XIX secolo e quelli del Catasto particellare d'impianto dei primi decenni del XX secolo.

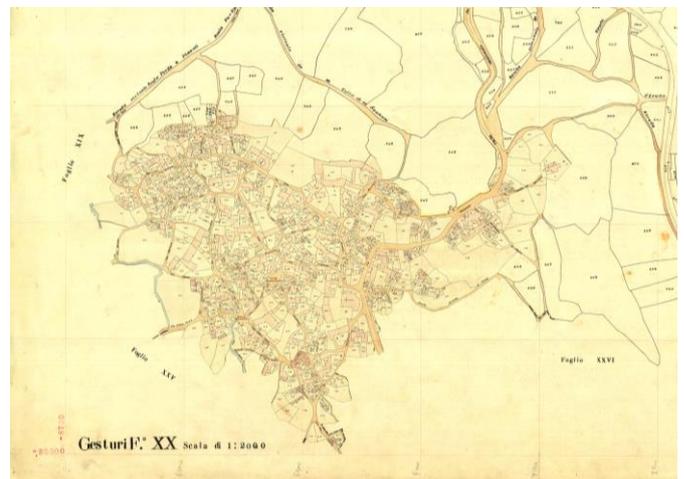
Nelle tavole allegate sono stati messi a confronto i documenti cartografici citati: il Catasto De Candia del 1844, il Catasto del 1900 e l'aggiornamento catastale del 1949.

Dalla sovrapposizione delle diverse carte, effettuato con l'interpretazione della forma degli isolati e dei percorsi del Catasto albertino, più approssimativo rispetto alle carte derivate dal rilievo metrico, emergono delle differenze che sono attribuibili ad errori commessi dai rilevatori.

In particolare il confronto fra le carte del Catasto De Candia e quello del 1900 ci mostra una situazione dei percorsi diversa da quella attuale in prossimità della chiesa di Santa Maria Egiziaca, alle spalle della quale sembrava essere presente un percorso di cui non vi è traccia nei catastali successivi, e presso l'incrocio corrispondente a Largo Brunco Corti, l'attuale Piazza Fonte, in cui allo stesso modo il catasto albertino riporta un dato evidentemente erroneo spostando l'incrocio molto più a sud.



Catasto De Candia



Catasto di Impianto

In particolare il confronto tra le aree del Catasto De Candia e quelle del catasto dei primi del Novecento ci mostra come la struttura dell'edificato non sia cambiata in maniera sostanziale: nel catasto di Impianto la struttura degli isolati rimane simile a quella presente in quello albertino, con la formazione di percorsi di impianto e vicoli. Il principale aspetto che modifica il centro urbano è la realizzazione, avvenuta presumibilmente tra la fine dell'Ottocento e i primissimi anni del Novecento, del percorso di ristrutturazione e allargamento sulla via Nazionale, diventata strada statale 197 di San Gavino e del Flumini, di collegamento con gli abitati di Barumini a sud e di Nuragus a nord, ma, allargando lo sguardo, di comunicazione tra la pianura campidanese e il sud Sardegna con la montagna delle Barbagie e l'interno dell'isola.

Dal confronto delle carte catastali si possono inoltre osservare, anche rispetto alla situazione attuale, alcuni ricorrenti frazionamenti e la formazione o espansione di alcuni vicoli che ne conseguono.

La carta catastale rende immediatamente leggibile la tipologia edilizia portante del tessuto edilizio storico: la "casa a corte", che si presenta nelle diverse accezioni sincroniche e diacroniche. Vi è una prevalenza della doppia corte rispetto a quella antistante, ma spesso quest'ultima è il derivato delle successive suddivisioni proprietarie.

È possibile approfondire anche i comportamenti aggregativi e i processi di suddivisione interna alle singole corti originarie, la gerarchia dei percorsi distinguendo quelli di impianto edilizio e i vicoli derivati da quelli principali o matrice.

Ciò detto, sulla base dell'analisi territoriale fatta in precedenza, è stato possibile formulare delle ipotesi sulla formazione del nucleo originario e sulle fasi successive di consolidamento schematizzate in quattro momenti come riportato nelle tavole di indagine.

L'aggregato urbano, nodalità territoriale all'interno dell'ambito infrastrutturale del sud Sardegna, sembra formarsi attraverso la progressiva percorrenza di tre percorsi di crinale e controcrinale: il primo, più antico, di

crinale necessario anche per il raggiungimento dell'altipiano, il secondo e il terzo via via degradanti verso valle che seguono seguendo le curve di livello, per poi arrivare al percorso di ristrutturazione non invasiva: l'attuale strada statale.

Nella prima fase s'individua il possibile nucleo originario con caratteri di autonomia insediativa. Dall'analisi della tipologia edilizia sembra che l'abitato si sia costituito tramite dei macrolotti familiari lungo le vie Lollitta (attuale via Vittorio Emanuele III) e via Montigu (parte dell'attuale via Fra' Nicola) che costituiscono il percorso territoriale matrice dell'abitato, in due nuclei. Questi dovevano essere costituiti da dei piccoli nuclei racchiusi entro le mura dei recinti della "domus" ai quali si accedeva probabilmente solo dal breve percorso derivato da quello territoriale.

Successivamente, nella seconda fase, parte di questo percorso è sceso di quota percorrendo le antiche via Putzu Nuxi (attuale via Santa Barbara) e via Corti (attuale via Mattetotti) per poi riallacciarsi al percorso originario, obbligato nella condizione di valico dalle caratteristiche geomorfologiche del territorio. Anche in questo caso sembrano venire a formarsi dei piccoli nuclei in macrolotti successivamente frazionati.

È presumibilmente in questa fase, fine del XVIII secolo, che, una volta infeudata la cittadina, si insedia sul percorso più importante la villa del nobile: il Conte Orrù, nella parte alta dell'abitato ma lungo il percorso più antico.

Nella terza fase, il percorso scende ancora di quota attestandosi presumibilmente o sulla via Capitanu (attuale via Cialdini) per poi proseguire in Vico Casulas (parte di via Fra' Nicola), così passando di fronte alla Chiesa di Santa Teresa d'Avila, risalente al XVII-XVIII secolo, oppure deviando sulla via Nazionale (che ha mantenuto il toponimo) per poi riallacciarsi al percorso matrice originario.

Tra i nuclei insediativi delle diverse fasi si formano i percorsi di collegamento verticali su cui si consolida l'abitato, caratterizzandosi in lotti più ampi che hanno occupato i vuoti urbani presenti tra i tre nuclei insediativi.

Nella quarta fase il tessuto urbano risulta definito come si presenta al catasto di Impianto con la successione dei percorsi e dell'edificato. È da notare come la realizzazione della S.S. 197, intervento di ristrutturazione urbana, non ha sostanzialmente modificato la forma degli isolati preesistenti, ma si è adattato sul percorso originario allargandolo anche perché limitato dalla particolare morfologia del territorio.



Foto aerea del 1954



Foto aerea del 2021

4.4 TESSUTO URBANO E TIPOLOGIA EDILIZIA

Dalla lettura della mappa catastale il tessuto urbano di Gesturi appare caratterizzato dalla preponderante presenza di unità abitative nelle quali il concetto dominante è quello del "recinto": elemento fondamentale della "casa a corte", non soltanto nella parte più antica dell'abitato ma anche negli isolati costruiti a cavallo dell'ultima guerra.¹¹

Il carattere costante che individua questo tipo edilizio è il *recinto*: un alto muro che delimita un'area generalmente rettangolare con uno dei lati corti verso strada munito di accesso; tale area assume dimensioni variabili comprese tra i 14 - 17 metri (lato corto) e i 24 - 30 metri (lato lungo), ma sono presenti casi in cui i recenti originari sono anche di maggiori dimensioni (24 x 50 metri).

All'interno del recinto la parte costruita occupa trasversalmente l'intera larghezza del lotto con un corpo semplice della profondità di circa 4/5 metri limitato al solo piano terra; a questo è affiancato un altro corpo, di minori dimensioni, in genere porticato, ma talvolta chiuso con funzioni distributive.

Questo fabbricato, che rappresenta la parte residenziale del costruito, definisce con la sua posizione la suddivisione dell'area scoperta in due distinte porzioni che assumono funzioni specializzate: quella retrostante destinata ad orto ed attività secondarie; quella antistante a cortile, spazio vitale per le lavorazioni connesse con le attività produttive e con funzioni distributive ed aereo-illuminanti.

Molte "case-corte" sono comunque sprovviste della corte retrostante; questo fatto è dovuto o alla particolare conformazione del lotto o alla suddivisione dell'area originaria per la formazione di una nuova unità abitativa. Il corpo principale è quasi sempre sormontato da un sotto tetto - *su staggui* in dialetto gesturese - destinato alla conservazione di derrate alimentari; lo stesso corpo principale si è sviluppato in molti casi fino a raggiungere i due livelli abitativi.

Le pareti laterali del recinto sono generalmente occupate da corpi accessori destinati a servizi dell'abitazione o all'attività produttiva legata al mondo agro-pastorale.

All'interno del recinto si accede da un unico varco realizzato nel muro di cinta, spesso con portale archivoltato in conci squadrate di pietra, che costituisce la parte più curata e *monumentale* della casa.

L'organizzazione dei lotti e la posizione stessa del fabbricato principale è legata alla ricerca della migliore esposizione solare che generalmente tende ad orientarsi verso il sud; a Gesturi si riscontra la preferenza per l'arco che va da sud a ovest, anche se sono presenti dei lotti esposti verso sud-est a causa dell'orientamento del percorso nella direzione NE - SW.

La schematizzazione riportata nelle tavole allegate ricostruisce criticamente le fasi di formazione del recinto della "domus" nel tipo più canonico e ricorrente del tessuto urbano, anche se sono rilevabili edifici che possono apparire differenti dal tipo schematizzato. Questi non sono altro che varianti sincroniche dello stesso concetto di casa, adattati a situazioni particolari del tessuto urbano o altrimenti dovute a mutazioni intervenute per formare organismi più complessi dello stesso tipo edilizio.

Non necessitando di affacci su strada e di un rapporto diretto con l'esterno, oltre all'unico accesso, l'organismo risulta autosufficiente all'interno del recinto: L'apertura di affacci su strada è infatti da considerare una conquista recente, databile intorno alla metà del secolo scorso.

Il rapporto tra casa e strada è di conseguenza del tutto particolare: le strade, considerate solo un accesso alle corti, sono caratterizzate da alti muri paralleli interrotti esclusivamente dagli ingressi carrai a cui è destinata una cura particolare nel trattamento architettonico.

¹¹ G.Caniggia - Strutture dello spazio antropico - Firenze 1976

Il termine "corte" è espressamente riferito allo spazio scoperto e deriva certamente dalla voce latina "chorte" riportata da Varrone nel "De vita populi romani" - facendo riferimento alla differenza tra case "domus" di città e quelle di campagna, "...rure in chorte, in urbe tablino." Questo tipo edilizio, diffuso con varie accezioni, riconducibili alla stessa matrice, in tutta la penisola italiana e nelle aree più fortemente romanizzate, è derivato dalla "domus romana" che in Sardegna si è conservata ai livelli originari fino ai nostri giorni, mantenendo anche la terminologia, "is domus" al plurale, probabilmente riferita ad un'origine monocellulare.

Ne deriva un'immagine urbana fortemente unitaria ed uniforme per la stretta relazione funzionale esistente tra i singoli lotti e l'assetto complessivo del tessuto urbano. Un'omogeneità che si è mantenuta fino a tempi relativamente recenti, interrotta soltanto alla fine del secolo scorso con l'introduzione della casa a due piani, realizzata sul filo stradale, arricchita di fregi ed elementi decorativi dettati dall'esigenza di rappresentatività del proprietario.

Questo nuovo tipo edilizio costituisce la prima consistente mutazione dell'organizzazione interna al recinto, anche se sostanzialmente la tipologia rimane immutata nella sua distribuzione formale.

La continuità d'uso dei materiali da costruzione, le tecnologie tradizionali impiegate, la perfetta conoscenza dei caratteri tipologici mitigano l'impatto del "nuovo" con l'esistente, che lo assimila prontamente.

Nella seconda metà di questo secolo, dopo l'ultima guerra, si avviano i primi mutamenti sostanziali della tipologia tradizionale e già alla fine degli anni 50 con la *casa in linea* finisce la continuità del processo tipologico.

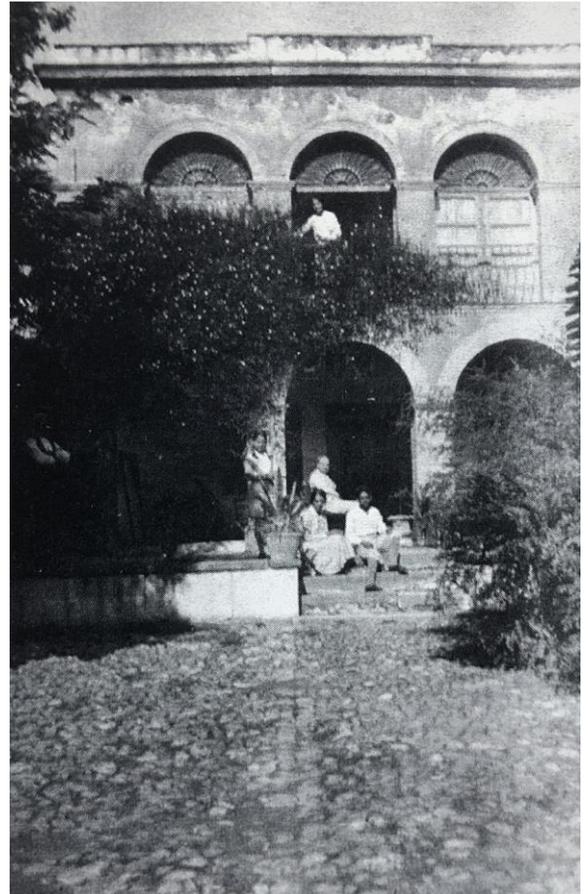
Il cambiamento del modo di vivere ed il riferimento ai modelli abitativi esterni all'area culturale hanno condotto ad un progressivo abbandono delle tipologie originarie, ormai considerate obsolete e comunque non funzionali e non recuperabili alle esigenze del *vivere moderno*.

Tutto questo ha innescato un processo di squilibrio nella strutturazione esistente, tuttora in fase di mutazione.

Il continuo fenomeno di frantumazione dei lotti originari, dettato dalle successioni proprietarie, e la successiva sostituzione delle vecchie "case-corte" con le nuove tipologie abitative, sta portando ad un ambiente urbano degradato dal punto di vista ambientale.

L'analisi fin qui condotta fa emergere come sia sempre più necessaria una ricucitura della frattura di continuità e processualità tipologica quale unica e reale modalità per il recupero ed il mantenimento dell'antico tessuto, dei suoi valori architettonici ed ambientali e la salvaguardia dell'identità culturale.

Le scelte progettuali adottate per raggiungere l'obiettivo hanno quale fondamento irrinunciabile i caratteri peculiari riconosciuti e catalogati negli elaborati di questa analisi che faranno parte integrante dello strumento urbanistico-paesaggistico in corso di elaborazione.



Cortile dell'abitazione dei Conti Orrù di San Raimondo (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Processione di Corpus Domini degli anni Cinquanta (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)

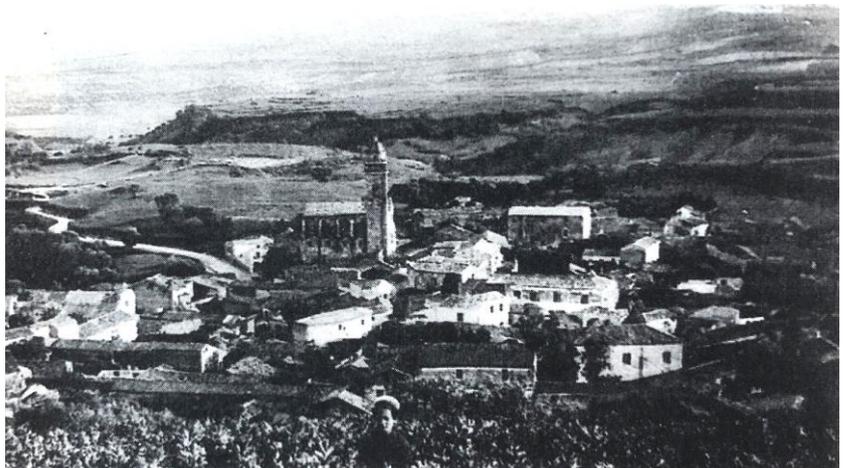
5. ANALISI DELLA TIPOLOGIA URBANA, DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA E CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI

5.1 LA TIPOLOGIA URBANA ED EDILIZIA DELLE AREE DELLE COLLINE DELLA SARDEGNA CENTRO MERIDIONALE¹²

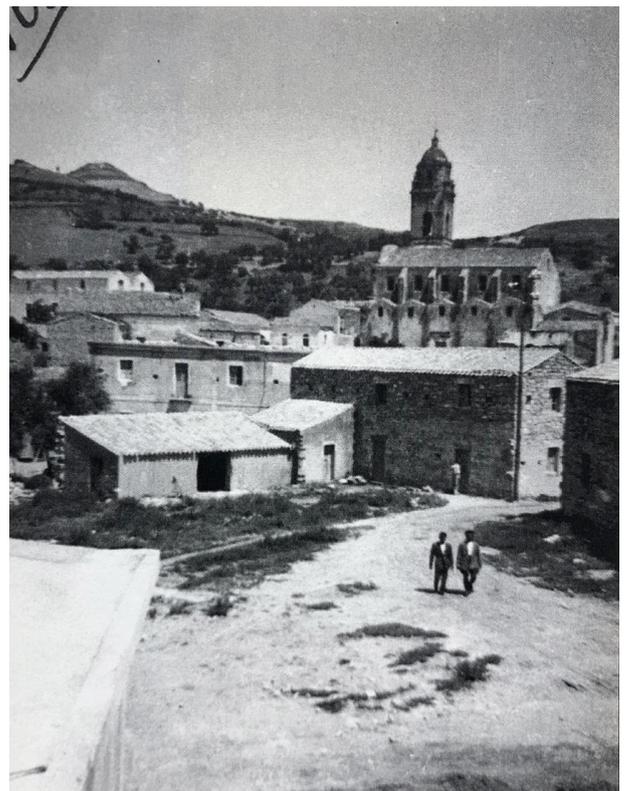
I centri abitati dell'area collinare e d'altopiano si sviluppano mantenendo un rapporto strettissimo con il luogo e con la cultura materiale che gli appartiene. La morfologia urbana evidenzia la rispondenza alle istanze dettate dalle specifiche condizioni orografiche, climatiche, economiche e sociali. Occorre precisare che le comunità presidiano il territorio con forme di insediamento stabile e permanente, prevalentemente accentrato, come è tipico della gran parte delle aree mediterranee, e che la dispersione sul territorio, peraltro diffusa in altri ambiti regionali, non è propria di questi luoghi. [...]

Gli abitati, nonostante la difficoltà di operare una sintesi delle varianti con cui si presentano sull'intero territorio collinare, manifestano sistematicamente alcuni elementi ricorrenti. La piccola dimensione rappresenta un dato costante, se si tiene conto che la gran parte di essi, tuttora, non raggiunge i 1000 abitanti e che solo una percentuale marginale supera i 2000. Gli insediamenti seguono modalità di aggregazione e accrescimento consolidate nella tradizione dell'architettura popolare di derivazione medioevale e, non di rado, di origine ben più antica, riconducibili sostanzialmente alle esigenze difensive, di gestione della proprietà terriera e della risorsa idrica. I villaggi sono localizzati in prossimità o lungo i corsi d'acqua, in pianura o in collina, prediligendo di norma i luoghi alti per un migliore controllo del territorio e per ottimizzare le condizioni di salubrità del centro.

Gli schemi di riferimento dipendono dalle particolari condizioni orografiche e ricalcano le configurazioni a "schiera" e a "grappolo", con sviluppi allungati sulle coste, sui crinali e sui bordi degli altipiani, o più compatti e geometricamente regolari in pianura e altipiano o, ancora, con forme riconducibili a logiche centripete e radiali in prossimità delle alture isolate in cui spesso erano collocati edifici di culto.



L'abitato nel 1928. Si noti come l'espansione del paese nell'attuale zona Pratz'e tidillis non si fosse ancora sviluppata (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Veduta del paese negli anni Trenta. Si noti la chiesa parrocchiale ritratta dall'attuale via Nazionale (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)

¹² RAS Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica a cura di C. Atzeni - I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna - Architetture delle colline e degli altipiani centro-meridionali - Ed. DEI 2009

In generale, l'abitato si distingue nettamente dal territorio che presidia attraverso margini ben definiti e con un forte carattere di compattezza, a cui corrisponde, però, una densità edilizia particolarmente bassa nonostante la massa costruita domini l'immagine complessiva del villaggio. Nelle regioni in cui il suolo si presenta con forme dolci non particolarmente declivi, i tessuti edilizi sono, per così dire, a maglie larghe, cioè il vuoto prevale decisamente sul pieno e il carattere apparentemente denso e compatto che emerge dai sistemi murati dei centri storici di queste aree si deve, in massima parte, alla prassi consolidata di cingere le ampie corti private con alti muri. [...]

I tessuti edilizi non presentano complessità di impianto e sono strutturati su maglie viarie essenziali, con isolati che, almeno originariamente, erano definiti da lotti passanti a doppio affaccio.

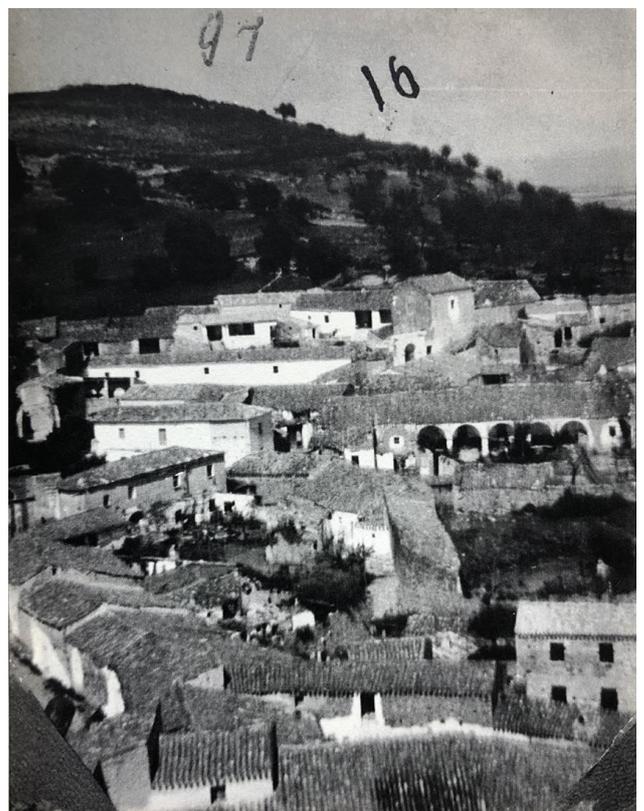
La logica urbana del vicolo è diffusa sull'intera area ma diventa sistematica e ricorrente nei centri di fondovalle a lieve pendenza in relazione ai processi di frazionamento per successioni ereditarie delle grandi case a corte che costituiscono i tessuti edilizi più antichi.

È proprio in virtù di tale fenomeno che nei centri di pianura e di collina aumenta la densità del costruito di generazione in generazione senza che si modifichino, entro certi limiti, i margini dell'abitato. In altri termini, come si può facilmente riscontrare comparando cartografie catastali storiche riferite ad anni differenti, l'aumento progressivo del numero di abitazioni è questione interna all'abitato e ad esso non corrisponde un incremento apprezzabile nelle dimensioni del centro almeno sino ai primi '60 del Novecento. È proprio durante questa fase di addensamento edilizio che, peraltro, non raggiunge nei centri dell'area delle colline un livello di saturazione, che l'impianto urbano si arricchisce del vicolo come elemento indispensabile ad assicurare l'accesso a ogni unità edilizia che deriva dal mutare dell'assetto della proprietà privata. Il vicolo si sovrappone ai tessuti originari e introduce spesso una maggiore complessità nella struttura urbana. Quasi sempre il vicolo nasce dalla condivisione fra più proprietari di un'area inizialmente privata, sino alla sua completa evoluzione in vero e proprio spazio pubblico.

Gli spazi pubblici e di aggregazione non appartengono alla cultura dell'insediamento dei centri rurali della Sardegna e l'area collinare, in questo senso, non rappresenta un'eccezione. Il luogo di culto, solitamente al centro del paese, ma non di rado situato in luoghi alti ai margini dell'abitato, costituisce il polo più importante nella vita sociale delle comunità e ad esso è sempre associato un ampio spazio comune più o meno raccolto



Ritratto della via principale, via Nazionale, negli anni Quaranta. Si scorgono la chiesa di Santa Maria Egiziaca e, sullo sfondo, quella di San Sebastiano (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Panorama di Gesturi nel 1953. Si intravedono le pendici della Giara (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Via Nazionale immortalata all'altezza dell'ingresso del paese nel 1955 (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)

e in cui l'architettura sacra della chiesa si confronta con quella domestica.

La diffusione dei tipi edilizi a corte antistante e doppia (in cui lo spazio retrostante si configura però di solito come orto e di pertinenza della casa, più che come spazio centrale nella sua dinamica di sviluppo) impone che l'abitazione si disponga a fondo lotto e al centro lotto mantenendo l'affaccio sulla corte principale verso sud o sud-est. La sistematica disposizione isorientata e l'aggregazione dei corpi di fabbrica residenziali in lunghe stecche edificate, sono elementi invariati dell'insediamento di origine rurale, sia di piccole che di medie dimensioni, anche quando il centro tende ad assumere carattere montano. Queste poche e semplici regole insediative risolvono alla base i rapporti di vicinato: riducono le ombre portate sui lotti confinanti e limitano i problemi dell'introspezione fra le diverse unità edilizie. [...] La forma urbana e tessuti edilizi, apparentemente incompatibili fra loro, trovano nella corte l'elemento di mediazione che si allunga e si contrae per adattare il rigore tipologico della disposizione della massa costruita alla labirintica configurazione del sistema dei percorsi, legata essenzialmente all'orografia del luogo e all'assetto proprietario. [...]

L'elemento della costruzione tradizionale che con più forza diventa portatore del carattere identitario di questi luoghi e che più contribuisce a definire l'immagine degli abitati è il muro, inteso come elemento di separazione fra l'ambito privato delle case e quello comune dei percorsi. Ancora il muro o il sistema di muri che delimitano i percorsi pubblici definiscono con visuali preferenziali sul paesaggio circostante, polarizzandone e parzializzandone la percezione dal centro. Le strade sono strette, si snodano fra le testate a timpano dei corpi di fabbrica principali e di servizio e fra gli alti muri di recinzione delle corti, assumendo un carattere esclusivamente funzionale legato alla distribuzione degli accessi lungo la via pubblica. Proprio l'accesso alle corti private, garantito dai portali, costituisce un elemento importantissimo nell'identità di questi luoghi. Il portale è infatti un punto di "tensione" alla scala urbana che si configura come unico elemento di interruzione della cortina muraria sulla strada. I portali definiscono il ritmo della proprietà privata sulla strada e, in base alla loro disposizione su strada, raccontano implicitamente il sistema di relazioni e di aggregazioni che intercorrono fra case contigue. Il portale diventa il luogo privilegiato delle relazioni fra casa e strada, il varco attraverso cui l'universo privato e quello pubblico possono realmente entrare in contatto diretto.

Il rapporto molto stretto che i centri urbani dell'area delle colline instaurano con il territorio, in alcuni casi, si



L'abitato di Gesturi negli anni Cinquanta (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Il paese in uno scatto del 1928 (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Via Nazionale negli anni Cinquanta (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)

manifesta con una stretta relazione fra costruito e orti periurbani, tanto che vi è la difficoltà di identificare nettamente i margini dell'abitato che si fanno sfrangiati ed incerti.

La sostanziale uniformità tipologica, ... rappresenta l'elemento di maggiore forza di questi insediamenti. Non le singole case ma il loro aggregarsi in complessi costruiti e strutturati secondo regole condivise durante un secolare processo di continuità e modificazione, la loro capacità di costituire tessuto e di essere riconoscibili come insieme determinano certamente il carattere che più di ogni altro connota l'identità dei paesaggi costruiti degli ambiti collinari in Sardegna.

5.2 LA CASA A CORTE DELLE COLLINE E LE SUE VARIANTI¹³

Lo sviluppo edilizio nei centri delle aree collinari e degli altopiani del centro Sardegna è fortemente condizionato dall'attività in prevalenza agropastorale delle comunità insediate. ... La casa, dunque, è luogo dell'abitare ma anche del lavoro, nel senso che in essa si svolgono gran parte delle attività di lavorazione e stoccaggio della produzione dei campi e, di norma, dispone di una serie variamente specializzata di annessi rustici (cantine, frantoi, depositi di derrate alimentari, ricoveri per il bestiame domestico e da lavoro ecc.) distribuiti all'interno delle corti, oltre che negli spazi prettamente residenziali.

La casa a corte doppia su lotto passante costituisce il tipo edilizio più diffuso su gran parte del centro antico, anche se si registra la presenza sistematica sul territorio del tipo edilizio a sola corte antistante. La casa con affaccio su strada, e il palazzetto che ne costituisce la derivazione più prettamente urbana e recente, infatti si colloca di solito lungo i percorsi principali è decisamente meno presente in quelli che mantengono una connotazione prevalentemente rurale. Se nelle case a corte doppia il corpo di fabbrica residenziale trova collocazione in posizione baricentrica all'interno del lotto, negli altri due casi l'edificio principale è disposto rispettivamente a fondo lotto (casa a corte antistante) e a filo strada (casa a corte retrostante).

Il centro antico di Gesturi è uno degli abitati della corona insediativa dell'altipiano della Giara omonima. In quanto nodalità dei traffici tra pianura del Campidano e montagna delle Barbagie i primi nuclei si sono costituiti sul percorso matrice originario di crinale costituito dall'attuale via Vittorio Emanuele III, sul quale si sono attestati i lotti, formando isolati con forme e dimensioni



Acciottolato dell'attuale via Umberto nel 1958 (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Paese negli anni Cinquanta (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)

¹³ Op. cit. I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna

variabili. Lo stesso schema ha strutturato la seconda e la terza fase insediativa tramite gli altri due percorsi di controcinale. Il tessuto urbano che di conseguenza si è strutturato è caratterizzato dalla presenza di case-corte canoniche aventi sia la corte antistante che quella retrostante correttamente isorientate a sud. Lungo i percorsi di collegamento tra i nuclei insediativi delle varie fasi, aventi direttrice nord-sud, le case per conservare il corretto isorientamento, talvolta si collocano lungo il percorso avendo l'accesso sul lato della corte e non sul fronte.

Le abitazioni derivano dalla giustapposizione di corpi di fabbrica elementari a spessore semplice e doppio, a uno o più livelli, anche se raramente si raggiungono i tre, con differenti gradi di specializzazione. Le necessità di ottimizzare l'uso degli spazi aperti e le relazioni fra residenza e corte determinano strutture urbane in cui l'aggregazione dei corpi di fabbrica residenziali in lunghe stecche edificate, prevalentemente orientate a meridione, costituisce regola invariante ed espressione del legame fortissimo tra insediamento e luogo. La dimensione delle corti è normalmente consistente, raggiungendo con facilità estensioni di diverse centinaia di metri quadrati a testimonianza di una comunità dedita interamente alle attività agricole e pastorali, ma non è raro incontrare interi isolati costituiti dall'aggregazione di case minime mono o bicellulari fatto anch'esso coerente con la struttura della società rurale costituita in buona parte da braccianti e pastori non possidenti. La casa si colloca in una dimensione di estrema ruralità e la corte, di norma unifamiliare, si configura come l'estensione all'interno del villaggio dei luoghi della produzione agricola. La casa a corte dispone spesso di un pozzo per l'approvvigionamento idrico e di un forno per il pane, riflettendo in tal modo un'organizzazione sociale che si regge sull'autosufficienza dei singoli gruppi o di limitati clan familiari. Elemento di fondamentale importanza nell'articolazione degli spazi abitativi, ma non sempre presente, è il loggiato che collega gli ambienti della casa e la corte. Il loggiato è più di un semplice elemento di smistamento distributivo: esso infatti ristabilisce il giusto equilibrio bioclimatico della casa, preservando i vani dalle calure estive e limitando la dispersione termica nelle stagioni fredde. Insieme alla corte, costituisce lo spazio delle relazioni familiari in cui si svolgono le attività strettamente finalizzate al vivere quotidiano. Il loggiato solitamente è esposto a meridione ed è giustapposto al corpo di fabbrica residenziale per tutta la sua lunghezza oppure solo parzialmente. La sua larghezza varia da un minimo di due metri a un massimo di tre e anche quattro metri, in relazione alle diverse varianti tipologiche e alla grandezza della casa. La copertura del loggiato può essere un semplice prolungamento della falda frontale del corpo di fabbrica residenziale (come si verifica di solito nelle case di modeste dimensioni e sviluppate su un solo livello abitabile), oppure una falda



Giochi nel cortile della casa della famiglia Manca negli anni Cinquanta (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Struttura muraria di un'abitazione in una foto del 1954 (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)

indipendente leggermente ribassata rispetto a quella della residenza. La struttura frontale del loggiato, che ne definisce il limite sulla corte e che sostiene la copertura, può essere architravata oppure ad archi. Nel caso delle strutture pesanti, gli architravi lignei, solitamente non più lunghi di tre metri, possono essere sostenuti secondo due differenti modalità: mediante l'impiego di pilastri a sezione quadrata o rettangolare realizzati quasi esclusivamente in mutatura o blocchi lapidei o, più raramente attraverso monoliti lapidei di forma prismatica.



Nel caso delle strutture spingenti, invece, gli archi che definiscono il sistema di apertura del

loggiato verso la corte sono realizzati con mattoni crudi o con elementi lapidei, si presentano principalmente con geometria a tutto sesto oppure a tre centri. Il numero di archi dei loggiati varia in funzione della dimensione del loggiato.

Persone autorevoli di Gesturi posano per una foto di gruppo nel 1928. Si noti il loggiato, con archi a tutto sesto, rialzato rispetto alla quota della corte attraverso dei gradini. (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)

Il portale di accesso alla corte, posto di norma in posizione frontale o laterale, costituisce l'elemento di passaggio fra la strada e la proprietà privata, e ribadisce che la regola tipologica di questi ambiti si traduce nella successione ordinata e invariante strada-corte-casa, che presiede il sistema di rapporti fra spazi pubblici e proprietà private. All'interno di un repertorio tipologico sostanzialmente riconducibile a un numero limitato di tipi di riferimento e alle relative varianti dimensionali, il portale costituisce invece un elemento architettonico e tipologico di assoluto valore con numerose varianti in funzione della conformazione del vano in cui è inserito (a doppia o singola falda, talvolta con strombatura per favorire l'accesso dei carri in prossimità di strade strette, dal disegno monumentale ecc...), della geometria strutturale (architravato o arcuato) e dei materiali dell'imbotte, dei differenti tipi di infisso (a doghe staccate, interamente chiuso, ecc.).

Per la classificazione delle tipologie edilizie dell'area culturale, si fa riferimento alle descrizioni riportate nei Manuali per il recupero dei centri storici e in particolare nell'Atlante - Le culture abitative della Sardegna, pubblicato dalla R.A.S. Regione Autonoma della Sardegna Assessorato all'Urbanistica e dal Dipartimento di Architettura Università di Cagliari nell'aprile 2008, di cui si riportano alcuni stralci.

Ancor oggi, in termini di classificazione e riconoscimento complessivo possiamo solo articolare e specificare, ma non modificare sostanzialmente quelle fondamentali sistematizzazioni – del francese Maurice Le Lannou e di Osvaldo Baldacci - delle tipologie dell'architettura popolare; semmai è nostro compito precisare ulteriormente le modalità formative e di modificazione del patrimonio edilizio storico-tradizionale, alla luce di un più completo apparato di rilievo architettonico, di più stratificate ricognizioni storiche e d'archivio, di nuove consapevolezze sul piano storico e antropologico.

6. OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PPCS

6.1 CONCETTI METODOLOGICI DI RIFERIMENTO

Il dibattito sui centri storici dal secondo dopoguerra fino alla fine del Novecento è stato caratterizzato dalla contrapposizione di due posizioni che, estremizzando, sono schematicamente ridotte a quella dell'aggiornamento totale dei tessuti antichi, anche attraverso corpose ristrutturazioni, e quella contrapposta della conservazione ad ogni costo. Anche a causa dell'atteggiamento storico delle istituzioni di controllo, l'attenzione è stata concentrata prevalentemente sugli edifici emergenti e di maggiore valore storico e architettonico, sul "monumento".

Ormai da diversi anni, con l'affermarsi nella pianificazione del valore del contesto ambientale in senso lato, che, come noto, è stato ricompreso nel concetto di "paesaggio" con la definizione sancita nella Convenzione europea del paesaggio tenutasi a Napoli nel 2000, quando è stato affermato che "**il paesaggio**" è "*una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni*", viene evidenziato come anche il valore individuale di un bene è tale solo se contestualizzato nel sistema di strette relazioni fra lo spazio e la comunità che lo vive, fra la natura e la cultura di quel luogo, dove tutto ciò che è costruito è la risultante della stratificazione dei processi di insediamento che si sono susseguiti nella storia e che sono ricompresi e riconosciuti nel concetto di **identità del territorio**.

Questo concetto, parlando delle parti antiche degli abitati, assume un rilievo ancora maggiore in quanto questi luoghi sono quelli dove, nel corso della storia, sono stati più intense le trasformazioni e quindi le relazioni fra la natura del luogo e l'umanità che lo abita. L'adeguamento dell'ambiente ai bisogni della comunità, in ogni tempo è stata e nel futuro probabilmente continuerà ad essere, una necessità incontrovertibile dell'uomo che vive un territorio. Questa esigenza si è attuata nel tempo con atteggiamenti condivisi dalle comunità locali e comportamenti spontanei che hanno prodotto l'ambiente fisico che conosciamo.

La comprensione di questo "*insediamento*", fenomeno tuttora in corso, che noi percepiamo come paesaggio urbano, è il presupposto fondamentale per definire gli obiettivi e le strategie della pianificazione urbanistica e paesaggistica.

In tal senso è stato composto un percorso di indagine che intende giungere alla conoscenza del paesaggio attraverso la lettura dei seguenti ambiti:

- **ambiente naturale**, negli aspetti fisici orografici e idrografici;
- **storico-culturale**, nel riconoscimento delle fasi di formazione e sviluppo delle strutture antropiche del territorio attribuibili anche in via ipotetica alle diverse fasi storiche;
- **insediativo**, nelle fasi storiche e nella definizione attuale, approfondendo la lettura nelle seguenti quattro scale: territoriale, urbana e dei tessuti, della tipologica edilizia e dei caratteri costruttivi.

Nel corso degli anni, alla luce di tutta una serie di esperienze, l'atteggiamento pianificatorio è stato ridotto essenzialmente alla schematicità di due posizioni prevalenti e contrastanti:

*"...Privilegiando l'aggiornamento delle strutture alle nuove esigenze dell'abitare si riduce la Storia a contingenza...", al contrario "...privilegiando la conservazione delle testimonianze esteriori di una cultura in estinzione si riduce la Storia a documento inerte, destinato ad essere presto travolto dall'inevitabile processo di trasformazione delle strutture"*¹⁴.

La mediazione tra queste due posizioni può trovarsi in una progettazione metodicamente derivata dall'analisi e dalla conoscenza dei processi di trasformazione del reale che si identifica con la "tipologia", "*...ossia le relazioni spontaneamente codificate tra ambiente ed opera del singolo col tramite della collettività ... intendendo con questo termine la porzione di umanità, che stanziata in un luogo ne ha condizionato nel tempo la strutturazione, ad assumere caratteri peculiari, individuati, codificati*"¹⁵.

¹⁴ VACCARO P., *Politica e metodologia del Recupero: il Piano del Centro Storico e la sua gestione*, Cortona 1980.

¹⁵ CANIGGIA G.F., *Strutture dello spazio antropiche*, Firenze 1976.

La realtà fisica prodotta dalla società del passato è bene culturale e come tale le va riconosciuto il valore storico documentario trasmesso da questa fisicità. La cultura è data dalle relazioni che l'uomo ha instaurato nel corso della storia con l'ambiente che ha insediato, ed il bene culturale è il tramite, il prodotto finito, l'immagine di questa relazione. Relazioni che esistono e, nonostante tutto, continuano ancora tra l'uomo e l'ambiente in un rapporto dinamico dettato dall'uso.

Se il problema oggi è quello di tramandare una cultura e nello stesso tempo permettere una qualità abitativa rispondente alle nuove esigenze della vita moderna, la risposta più consona viene da una progettazione derivata dall'analisi del processo tipologico che, peculiarmente, porta in sé tutto il bagaglio di conoscenza e di modi di vita precedenti e le esigenze di mutazione proprie dei bisogni storicamente determinati.

La ricostruzione della successione storica di formazione dell'abitato e di sviluppo dei tipi edilizi, si pone come obiettivo prioritario nella definizione del Piano. Ciò che tuttavia interessa non è una ricostruzione storico-analitica con fatti e personaggi, ma un riconoscimento critico delle fasi fondamentali nella definizione del tessuto urbano. Conoscere le origini, il tempo e le circostanze nelle quali si è venuto a formare il centro storico è un argomento che affascina ma che non rientra negli obiettivi di questo lavoro. Si sta cercando di costruire un'ipotesi ragionata delle fasi suddette aiutandosi con le notizie storiche che si possiedono e soprattutto concentrando l'attenzione sulle testimonianze giunte sino a noi sotto forma di manufatti edilizi e di strutture urbanistico-territoriali.

La conoscenza del reale, derivata da questi assunti è passata attraverso un'analisi condotta a quattro scale differenti: territorio, tessuto urbano, tipologia edilizia e caratteri costruttivi degli edifici.

Si è così tracciato un quadro tipico delle evoluzioni e delle trasformazioni delle strutture insediative fino a giungere alla determinazione delle fasi di mutazione attraverso le quali il manufatto edilizio è giunto fino a noi, passando da situazioni elementari fino ad organismi più complessi ed importanti. La parte progettuale è metodologicamente fondata sull'analisi della tipologia edilizia ed urbana attentamente studiata e recepita dal sistema degli interventi programmati.

L'indagine analitica su ogni unità abitativa, condotta con l'ausilio di schede appositamente predisposte, ha consentito di individuare sia le caratteristiche più significative degli edifici e dell'ambiente urbano, sia le tendenze di trasformazione in atto, alle quali il Piano deve dare risposta.

La salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, intendendo con questo termine l'intera struttura organizzata, architettonica e formale, dell'unità abitativa, accompagnata dalla regolamentazione degli interventi compatibili, è diventata l'obiettivo prioritario del Piano.

Il metodo "tipologico", cioè la rilettura critica delle leggi spontanee di trasformazione delle strutture edilizie, ha condotto verso la ricerca di soluzioni - per il recupero del Centro Storico - non ancorate a principi di conservazione assoluta e generalizzata, o al contrario a drastici interventi di ristrutturazione urbanistica, ma tali che, utilizzando il parametro tipologico, consentano interventi rivolti alla definizione delle nuove masse edilizie, alla loro giusta collocazione all'interno del lotto e in armonia con i lotti circostanti, alla salvaguardia dei caratteri formali, edilizi e ambientali, alla tutela e conservazione degli elementi di pregio artistico, architettonico o di valore documentario.

L'attenzione del Piano è inoltre e perciò rivolta a salvaguardare gli elementi significativi dell'organizzazione urbana, i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici che insieme costituiscono gli elementi identitari di questo luogo che definiscono il suo peculiare aspetto e i caratteri distintivi del paesaggio urbano.

Questo studio quindi porterà a definire una disciplina di intervento per il centro storico dell'abitato che mirerà alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici e architettonici e, parallelamente, predisposto a risolvere i problemi di adeguamento delle vecchie costruzioni ai moderni canoni dell'abitare.

6.2 LINEE GUIDA PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEI CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DELLA SARDEGNA

I principi in premessa alle "Linee guida per la Tutela del Paesaggio nei Centri di antica e prima formazione" rafforzano l'esigenza di inquadrare le misure del piano particolareggiato nel divenire storico dei Centri e di dare

centralità, nelle strategie di tutela, agli elementi di valore. Le linee guida affermano esplicitamente *“ la preminenza dei valori storici del contesto”, vera linea guida per rapportarsi “ad entrambi i momenti, quello della conservazione e quello della modificazione con la consapevolezza che essi sono inscindibilmente connessi in ogni fase del processo di recupero e riuso del costruito storico, e che solo da una consapevole sintesi di questi due momenti può derivare un insieme di interventi capace di migliorare la qualità della vita e di assicurare il mantenimento del livello dei valori architettonici, identitari e urbani nei centri storici”.*

Si parte dal presupposto che l'edilizia storica della Sardegna costituisce un patrimonio complesso, che non si presta a facili schematismi. Con riferimento alla presenza di cellule elementari e di tipologie edilizie più articolate, quali il palazzo, la sottolineatura si fa esplicita: *“ la storia dell'insediamento ci ha consegnato architetture che nel tempo hanno subito processi di modificazione anche molto radicali, che hanno comportato la formazione di sistemi edilizi estremamente stratificati. Per esempio, nella maggior parte dei centri storici, ancora a metà '800 quasi due terzi delle case risultano essere, nei censimenti comunali, composte da una o due stanze. Un patrimonio di “cellule elementari” che poi nel corso dell'800 e dei primi decenni del '900 viene sostanzialmente incrementato, ampliato, sostituito. La forma più radicale di questa sostituzione è il palazzo, che noi oggi percepiamo come punto di eccellenza del percorso storico, ma che in realtà costituiva una drastica modernizzazione, spesso con distruzioni altrettanto drastiche del preesistente tessuto”.* Tale complessità è ancora amplificata dagli eventi urbani della prima metà del novecento e, in particolare, dalle grandi trasformazioni avvenute dal secondo dopoguerra ai giorni nostri, con incidenti fenomeni di sostituzione edilizia dei fabbricati unifamiliari con le moderne tipologie della casa in linea plurifamiliare.

Nella constatazione di tale fenomenologia urbana, nei nostri orientamenti progettuali vengono raccolte e condivise le premesse alla normativa del PPR nei punti in cui è scritto a chiare lettere che *“ sta una visione non cristallizzata dell'intero processo storico: nello stesso momento in cui si riafferma la centralità del patrimonio architettonico e urbano storico nelle scelte strategiche per il paesaggio e il nuovo modello di sviluppo della Sardegna, la Regione riafferma anche i contenuti contemporanei del recupero del costruito storico, e sottolinea la consapevolezza del carattere processuale e di perenne modificazione, anche degli stessi interventi di restauro, all'interno dei centri storici”.*

Di conseguenza, un approccio critico documentato, reso solido da un'attenta analisi tipologica e morfologica, appare in generale come la migliore strada da seguire per evitare di cadere in due errori di segno opposto: da un lato la cristallizzazione acritica di ciò che è preesistente, dall'altro l'apertura a modifiche incaute, che rischiano di compromettere non solo e non tanto il singolo edificio, ma il valore storico e paesaggistico in cui è riconoscibile l'identità degli abitati della Sardegna.

6.3 SALVAGUARDIA DEI VALORI ARCHITETTONICI, TIPOLOGICI E DELL'ICONOGRAFIA E DEI VALORI PAESAGGISTICI DI CONTESTO DEL CENTRO STORICO DI GESTURI

Coerentemente con i criteri di lavoro adottati, che poggiano, in sintesi, sull'analisi dell'evoluzione tipologica e sulla individuazione del valore storico del contesto specifico di Gesturi a seguito delle indagini effettuate sia sotto il profilo edilizio ed urbanistico, sia sotto il profilo iconografico e paesaggistico, è stato possibile mettere a fuoco gli obiettivi specifici da porre al centro della strategia del Piano Particolareggiato e del suo apparato normativo.

Le strategie di tutela e reintegrazione del valore del contesto tradizionale del territorio di Gesturi, convergono con le più aggiornate e interessanti indicazioni europee per la rigenerazione urbana.

L'iconografia storica esaminata, costituita da foto d'epoca e cartoline dalla prima metà del '900 agli anni '60, restituiscono l'immagine di un centro abitato fortemente integrato con la cultura rurale e le tradizioni agricole e religiose locali.

Si tratta di un elemento caratterizzante del valore storico-paesaggistico dell'abitato, che si fondeva armonicamente con il tessuto edilizio fatto principalmente di case-corte. L'andamento degradante del centro storico dalla Giara alla valle del Flumini Mannu costituisce un fattore di ulteriore arricchimento del paesaggio urbano, offrendo scorci di visuali complesse e variegata.

Questi elementi del paesaggio del centro storico di Gesturi, sono stati nel tempo in parte erosi dal progressivo abbandono dell'attività agricola, dalla progressiva edificazione o occupazione delle corti e degli spazi verdi privati, dall'utilizzo di criteri di sistemazione e di gestione dello spazio pubblico non coerenti con il contesto, spesso standardizzati e in discontinuità con le soluzioni e le pratiche tradizionali, nelle componenti di arredo, nei materiali, nella scelta delle essenze delle alberature, nelle sistemazioni a verde dello spazio pubblico ma nell'insieme conservano il carattere originario che determinano una forte identità del luogo.

7. IL PROGETTO URBANISTICO

7.1 IL METODO DELL'ANALISI TIPOLOGICA

Nella considerazione che dal secondo dopoguerra in avanti si sia consumata una frattura tra le modalità insediative del passato (il pre-moderno) e quelle attuali (moderne), che hanno prodotto evidenti elementi di discontinuità che, come unanimemente riconosciuto, è necessario ricomporre, il Piano per il Centro Storico del Comune di Gesturi si porrà come strumento fondamentale di ricucitura e continuità processuale con i metodi operativi spontanei e storicizzati rilevati alle diverse scale nel centro antico dell'abitato.

È stato così elaborato uno schema di processo tipologico della edilizia di base che sarà il riferimento costante per ogni singola situazione d'intervento. Una constatazione importante è che ogni organismo edilizio è in continua trasformazione e che i nuovi e più recenti adeguamenti, pur non essendo consoni al carattere delle strutture preesistenti - superfetazioni - contengono le esigenze di adeguamento spontaneo ai nuovi bisogni individuali che attengono a modelli edilizi e residenziali differenti dal tessuto urbano che gli accoglie.

L'intento è quello di ricucire la frattura di continuità del processo interrotto e portare gli organismi edilizi e l'intero tessuto urbano ad una nuova condizione di equilibrio.

Il progetto di pianificazione particolareggiata è stato impostato con la definizione di una disciplina e una normativa che passano metodologicamente attraverso lo studio dei caratteri morfologici e funzionali del tessuto urbano giunto fino alla configurazione attuale attraverso una molteplicità di adeguamenti e trasformazioni che risultano di fondamentale importanza per la comprensione dei caratteri anzidetti.

I più recenti processi di ampliamento, di inserimento, intasamento e, in diversi casi, di totale sostituzione edilizia, come già detto, hanno reso complesso e articolato e spesso conflittuale il rapporto tra edifici antichi e gli inserimenti moderni, sia per le forme che per i caratteri costruttivi.

Nel processo tipologico di formazione e trasformazione del tipo edilizio, di fatto non esiste la codificazione di un **limite evolutivo**, poiché questo è storicamente dettato dal mutare delle esigenze abitative che negli ultimi 50 anni si sono spesso rivelate non più coerenti, in quanto si sono riferite a modelli differenti ai caratteri del tipo originario e, conseguentemente, hanno determinato una perdita di **rendimento** funzionale ed estetico, sia del sistema abitativo, sia del suo rapporto con il contesto. Individuare la soglia utile che consente di tutelare i valori complessivi urbanistici e paesaggistici del centro matrice è pertanto una delle priorità del piano, perseguita attraverso le indagini conoscitive svolte, che hanno consentito di individuare nelle varianti della *tipologia edilizia* il riferimento oggettivamente più corretto e coerente per agire in continuità culturale.

Pertanto, ai fini progettuali, per ogni unità edilizia è stata preliminarmente riconosciuto oltre l'appartenenza al tipo edilizio, anche **lo stadio della sua evoluzione** all'interno del proprio processo tipologico, in quanto detentore di differenti soluzioni edilizie che ne caratterizza in modo significativo la configurazione complessiva e la percezione esteriore. Si deve perciò prestare grande attenzione all'interpretazione dei segni e dei significati edilizi ed architettonici, soprattutto dove si dovesse rendere necessario correggere un elemento esistente di contrasto o per l'inserimento di nuovi elementi in modo coerente con il tipo stesso. Ciò vale in generale per tutti gli elementi costruttivi, murature, solai, coperture, aperture ed elementi di decoro che incidono sui caratteri costruttivi e in modo particolare sull'estetica dei fronti degli edifici. Ai fini della **leggibilità architettonica**, i prospetti degli edifici, che costituiscono la rappresentazione esterna delle componenti strutturali e funzionali del fabbricato, non devono riportare elementi che non siano giustificati da precisi significati architettonici.

7.2 ELABORATI E STRUTTURA DEL PIANO

A_ RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A_1 INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO (ALLEGATO)

1_ QUADRO GEOGRAFICO E STORICO

- 1_1_Ambito storico culturale
- 1_2_Morfologia del territorio
- 1_3_Quadro geografico storico al 1844
- 1_4_Quadro geografico storico al 1900-20
- 1_5_Tracce e testimonianze dell'insediamento antico e medievale
- 1_6_Viabilità storica
- 1_7_Ambito paesaggistico dell'insediamento
- 1_8_Quadro geografico storico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture
- 1_9_Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali: reti culturali, progettualità e servizi

2_ QUADRO STORICO DEL TERRITORIO COMUNALE

- 2_1_Quadro storico del territorio comunale
- 2_2_Quadro storico del territorio comunale – assetto viario, orografico e idrografico
- 2_3a_Cartografia tracciati De Candia
- 2_3b_Cartografia tracciati De Candia: dettaglio urbano

3_ QUADRO STORICO DELL'URBANO

- 3_1_Confronto cartografia De Candia – Catasto 1900 (Carta d'impianto) – Catasto 1949 (Carta di visura)
- 3_2_Analisi del tessuto urbano: percorsi vuoti e pieni
- 3_3_Crescita dell'abitato: insediamento – espansione – consolidamento e ristrutturazione
- 3_4_Quadro storico dell'urbano

4_ ANALISI DEI TIPI EDILIZI

- 4_1_Individuazione dei tipi edilizi di base
- 4_2a_Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati (Casa tipo a corte doppia)
- 4_2b_Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati (Casa tipo a corte antistante)
- 4_2c_Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati (Casa tipo a corte antistante con accesso retrostante)
- 4_3a_Abaco dei tipi edilizi
- 4_3b_Abaco dello sviluppo del tipo edilizio a corte
- 4_4_Individuazione nel tessuto urbano dei tipi edilizi nello sviluppo diacronico

5_ INDAGINE DEL PATRIMONIO URBANO

- 5_1a_Margini
- 5_1b_Margini
- 5_2a_Spazi pubblici
- 5_3a_Spazi pubblici: illuminazione pubblica
- 5_3b_Spazi pubblici: arredo urbano
- 5_3c_Spazi pubblici: pavimentazioni

6_ INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- 6_1a_Complexi e manufatti di carattere emergente
- 6_1b_Complexi e manufatti di carattere emergente
- 6_2a_Data o epoca di impianto: Carta Catasto De Candia
- 6_2b_Data o epoca di impianto: presenza nei catastali di impianto e visura
- 6_3_Tipologia edilizia
- 6_4_Permanenza dei caratteri originari

- 6_5_ Stato di conservazione dell'abitato
- 6_6a_ Consistenza edilizia: indice fondiario
- 6_6b_ Consistenza edilizia: rapporto copertura
- 6_7_ Tipo d'uso

7_ INDAGINE SUGLI ELEMENTI EDILIZI E ARCHITETTONICI

- 7_1_ Murature
- 7_2_ Portali
- 7_3_ Porte
- 7_4_ Finestre
- 7_5_ Coperture
- 7_6_ Soluzioni di gronda e di coronamento
- 7_7_ Solai
- 7_8a_ Criticità dei prospetti
- 7_8b_ Criticità delle aperture e elementi di recinzione
- 7_8c_ Criticità degli elementi impropri di facciata e chiusure orizzontali

B_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B_1_ ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: VARIANTI TIPOLOGICHE DI INTERVENTO (ALLEGATO)

- B1_a VTI - casa corte doppia A1
- B1_b VTI - casa corte antistante A2
- B1_c VTI - casa corte antistante accesso retrostante A3
- B1_d VTI - B, C, D

B_2_ ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI E TAB. DEL COLORE (ALLEG.)

- B2_1a_ Abaco dei portali
- B2_1b_ Abaco dei portali
- B2_2_ Abaco dei cancelli
- B2_3a_ Abaco delle porte architravate
- B2_3b_ Abaco delle porte spingenti
- B2_4_ Abaco delle finestre e portefinestre
- B2_5_ Abaco dei balconi
- B2_6_ Abaco dei loggiati
- B2_7_ Abaco delle soluzioni di gronda e dei coronamenti
- B2_8_ Abaco delle recinzioni
- B2_9_ Abaco dei trattamenti murari
 - B2_10a_ Tabelle del colore: pitture alla calce
 - B2_10b_ Tabelle del colore: intonaci colorati a base di calce
 - B2_11a_ Tabelle del colore: verniciature porte e portali
 - B2_11b_ Tabelle del colore: verniciature finestre
- B2_12_ Linee guida per il *regreening* urbano

C_ LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO PER L'ARREDO URBANO

- C_1_ Stato attuale delle pavimentazioni stradali
- C_2a_ Indirizzo progettuale delle pavimentazioni stradali: percorso di ristrutturazione, slarghi e piazze
- C_2b_ Indirizzo progettuale delle pavimentazioni stradali: percorsi urbani
- C_3_ Stato attuale dell'illuminazione pubblica
- C_4_ Stato attuale dell'arredo urbano
- C_5_ Indirizzo progettuale dell'illuminazione pubblica e dell'arredo urbano

D_ RILIEVO DELLO STATO ATTUALE E PROGETTO

D_1_ Pianificazione vigente nell'area di Piano

D_2_1_ Planivolumetrico di stato attuale (*Scala 1:1000*)

Analisi della consistenza edilizia e dati planivolumetrici

D_2_2_ Planivolumetrico di progetto (*Scala 1:1000*)

Nuova configurazione planivolumetrica, trasformazioni previste, interventi urbanistici e dati planivolum.

D_2_3_ Planivolumetrico di progetto: interventi urbanistici, decrementi e incrementi volumetrici (*Scala 1:1000*)

D_3_1_ Geometria delle coperture di stato attuale - *Analisi morfologica e materica (Scala 1:1000)*

D_3_2_ Geometria delle coperture di progetto – Interventi prioritari (*Scala 1:1000*)

D_4_ Planimetria di stato attuale e carta catastale di impianto con individuazione della permanenza dei caratteri originari e sovrapposizione dei perimetri delle unità edilizie (*Scala 1:1000*)

D_5_1_ Comparto 1 _ Bixinau su muntoni

Planivolumetrico di stato attuale (*scala 1:500*) - Planivolumetrico di progetto (*scala 1:500*)

Geometrie delle coperture di stato attuale (*scala 1:1000*) – Interventi prioritari sulle coperture (*scala 1:1000*)

Planivolumetrico: decrementi e incrementi volumetrici (*scala 1:1000*)

Profili viari di stato attuale e di progetto (*scala 1:500*) - Pictometria più significativa - Stralcio Carta catastale di impianto

Individuazione comparto nel contesto (*scala 1:4000*)

D_5_2_ Comparto 2 _ Bixinau `e susu

D_5_3_ Comparto 3 _ Bixinau Su Pranu de sa Panca

D_5_4_ Comparto 4 _ Bixinau Su Montigu

D_5_5_ Comparto 5 _ Bixinau Pratzza i Cresia

D_5_6_ Comparto 6 _ Bixinau Santa Mauzia

D_5_7_ Comparto 7 _ Bixinau Putzu Nuxi

D_5_8_ Comparto 8 _ Bixinau Coa `e `Cassa

E_ SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE (n. 8 comparti _ n. 411 u.e.)

E_1_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Bixinau su muntoni

E_2_ Schede Unità edilizie _ Comparto 2 _ Bixinau `e susu

E_3_ Schede Unità edilizie _ Comparto 3 _ Bixinau Su Pranu de sa Panca

E_4_ Schede Unità edilizie _ Comparto 4 _ Bixinau Su Montigu

E_5_ Schede Unità edilizie _ Comparto 5 _ Bixinau Pratzza i Cresia

E_6_ Schede Unità edilizie _ Comparto 6 _ Bixinau Santa Mauzia

E_7_ Schede Unità edilizie _ Comparto 7 _ Bixinau Putzu Nuxi

E_8_ Schede Unità edilizie _ Comparto 8 _ Bixinau Coa `e `Cassa

F_ ELENCO DELLE UNITÀ EDILIZIE: CONSISTENZA – CALCOLO DEI VOLUMI

F_1_ Elenco delle unità edilizie: Consistenza di stato attuale - Calcolo dei volumi esistenti

Calcolo dell'indice medio di zona

F_2_ Elenco delle unità edilizie: Consistenza di progetto - Calcolo dei volumi massimi presunti di progetto

G_ DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

- **la prima riguarda la parte conoscitiva dell'unità edilizia**, comprensiva del fabbricato e della sua area di pertinenza in cui sono riportati:
 - i dati della proprietà, l'indirizzo e, se esiste, la denominazione del vicinato
 - gli stralci della planimetria catastale e della planimetria delle coperture
 - le informazioni sull'intera unità edilizia che comprendono la data o l'epoca di impianto, il tipo di proprietà, la destinazione d'uso dei fabbricati, la tipologia edilizia, la destinazione dell'area scoperta, le eventuali rilevanze paesaggistiche e architettoniche e le eventuali criticità, la consistenza edilizia, i parametri urbanistici, la veduta aerea dell'area con foto inclinata di 45° (pictometria) e una foto significativa del complesso.

- **la seconda riguarda la parte progettuale dell'unità edilizia**, in cui sono riportati:
 - gli stralci del planivolumetrico di rilievo e di quello di progetto
 - il profilo viario dello stato attuale e quello di progetto, se esistenti
 - i dati di progetto che comprendono la **VTI** (individuazione della tipologia edilizia e attribuzione all'unità edilizia della Variante Tipologica d'Intervento), la **CIMA** (la Classe d'Intervento Massima Ammessa) in cui sono riportati l'indirizzo progettuale e gli interventi edilizi ammessi, la segnalazione di corpi di fabbrica o elementi architettonici sottoposti a **Tutela specifica**, le eventuali **Prescrizioni**, le eventuali **Indicazioni**, di cui si tratterà di seguito in paragrafi specifici
 - un campo Note
 - un campo di monitoraggio e gestione destinato alla segnalazione di precedenti interventi edilizi subiti dall'unità edilizia con l'indicazione della attribuzione di eventuali finanziamenti pubblici che, qualora la scheda venisse gestita come database, potrebbero essere estratti con modalità informatiche.

- **la terza, destinata ad accogliere la documentazione fotografica aggiuntiva.**

Tutte le informazioni raccolte, siano esse numeriche o culturali, sono rivolte alla massima comprensione delle strutture esistenti e delle realtà sociali che le hanno prodotte e che oggi le utilizzano, nell'obiettivo di individuare soluzioni adeguate alle effettive esigenze emerse, in coerenza con le preesistenze.

L'esame di tali situazioni e il confronto con l'ufficio tecnico, soprattutto nella segnalazione dei bisogni insoddisfatti manifestati dagli abitanti del centro storico, consente di tracciare un bilancio della gestione del vecchio piano e di fare un esame critico sull'attività edilizia che ha determinato, in modo da poter, più correttamente, apportare nella nuova pianificazione le modificazioni più convenienti per soddisfare da una parte la tutela del patrimonio storico e dall'altra i bisogni della popolazione. L'intero programma, di analisi e di progetto, si prefigge in particolare, la messa a punto di una normativa capace di mediare le esigenze dell'utenza con la volontà di salvaguardare il patrimonio edilizio e culturale esistente nel Centro Storico.

Comune di Gesturi		COMPARTO n. 3
PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO		UNITA' EDILIZIA n. 2
SCHEDA DI INDAGINE DEL PATRIMONIO PER IL CENTRO STORICO		
Documentazione fotografica		

7.3.3 Tabella delle Unità edilizie: Consistenza – Calcolo volumi

L'analisi dello stato di fatto è stata svolta anche nella valutazione della consistenza edilizia con il calcolo delle superfici e dei volumi esistenti al fine di individuare l'indice fondiario medio di zona previsto dal Decreto Floris (Decreto assessoriale 20 dicembre 1983 n. 2266/U). I comparti individuati nel piano non sono stati divisi, ai fini della determinazione di tale indice, in aree differenziate, in quanto nel tessuto urbano non sono state

individuare parti caratterizzate da una tipologia prevalente su un'altra tale da esprimere, per la diversa consistenza di occupazione del lotto, una differente densità edilizia.

La valutazione della consistenza è stata eseguita con la compilazione di una **tabella** (elaborato F_1) nella quale sono stati calcolati i volumi esistenti, in metri cubi, delle singole unità abitative, scomposti per corpi elementari. Il calcolo della consistenza edilizia è stato condotto attraverso la verifica della cartografia più aggiornata esistente, che è stata rivista, integrata e aggiornata a seguito di sopralluoghi specifici nell'abitato, nella quale sono stati riportati il numero dei livelli di piano esistenti nei singoli corpi di fabbrica.

Per il calcolo dei volumi sono stati assunti, riguardo all'altezza dei singoli corpi di fabbrica, parametri omogenei medi di riferimento, assumendo l'altezza di mt. 3,50 per i piani terra, di mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di sottotetti), di mt. 6,50 per due livelli, di mt. 8,50 per due livelli e mezzo, di mt. 9,20 per tre livelli. Dal calcolo sono stati esclusi i lotti liberi e l'edilizia specialistica destinata ai servizi pubblici e privati.

Il valore dell'**indice fondiario medio**, omogeneo in tutto l'ambito pianificato, che è stato assunto in sede progettuale per il presente Piano Particolareggiato, è di **2,66 mc. /mq.**

7.4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI: PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Le prime considerazioni sulle rilevazioni effettuate, ci mostrano un quadro del centro storico di **Gesturi** caratterizzato, come molti altri centri della Sardegna, da una edilizia storica che si presenta nei diversi stadi di evoluzione del suo processo tipologico, che risulta in gran parte completato, con diversi episodi di superfetazione edilizia. Sono inoltre presenti, ed è l'aspetto che preoccupa maggiormente dal punto di vista paesistico e ambientale, interventi di sostituzione edilizia e di nuova edificazione non coerenti con la tipologia edilizia ricorrente realizzati prevalentemente a partire dalla metà del Novecento.

Questa situazione consiglia la predisposizione di una pianificazione non semplicemente definita da una normativa vincolistica, ma che sia, insieme, molto precisa nella gestione e nella definizione delle nuove volumetrie in coerenza con l'edilizia storica e nel dettare le regole per riparare, dove possibile, le situazioni compromesse realizzate negli ultimi decenni.

Gli interventi di progetto sono specificati nelle schede analitico-progettuali, relative ad ogni unità edilizia, nelle quali vengono assunti gli elementi dell'analisi compiuta e vengono indicati dettagliatamente gli interventi consentiti. L'elemento di principale riferimento operativo è costituito dall'**unità edilizia**: si intende con questo termine l'unità di utilizzo specialistico o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste.

Le unità edilizie sono riunite in **comparti**, ovvero in aggregazioni di unità edilizie, secondo la ripartizione presente nel piano attualmente vigente, con l'integrazione delle porzioni pianificate con il presente piano.

A Gesturi le unità edilizie sono riunite in **8 comparti**, la cui delimitazione è riportata in apposite planimetrie in scala 1:1000 e 1:500 che riproducono la situazione planivolumetrica dello stato attuale, della previsione di progetto, la geometria delle coperture esistente con la loro caratterizzazione materica, le soluzioni progettuali delle coperture per le situazioni più critiche o complesse, la situazione dei profili stradali dello stato attuale e di progetto. Sono inoltre riportati per gli isolati interessati gli stralci delle planimetrie catastali di impianto e le rilevazioni fotografiche inclinate a 45° (pictometrie). Tale documentazione è riportata negli allegati da D_5_1 a D_5_8.

La tavola D_4, sulla base dell'analisi svolta sulle qualità e criticità edilizie rilevate, rappresentano gli ambiti di maggiore conservazione caratterizzati dalla permanenza dei caratteri storici e tipologici originari.

L'individuazione delle qualità e delle criticità degli edifici, l'attribuzione della tipologia edilizia e della variante di appartenenza e la datazione sono propedeutiche all'attribuzione del valore degli stessi (edifici di valore storico, edifici modificati, alterati, recenti) e, conseguentemente, all'assunzione dell'indirizzo progettuale con la definizione dell'azione consentita (conservazione, riqualificazione, recupero, mitigazione/sostituzione).

7.4.1 Qualità e criticità degli edifici

La *qualità* o *rilevanza* riguarda le caratteristiche emergenti delle unità edilizie e delle relative aree di pertinenza e viene attribuita in base ai seguenti criteri:

la rilevanza paesaggistica viene attribuita a quegli organismi edilizi che occupano una posizione emergente, orografica e/o morfologica, rispetto all'intorno che ne consente la percezione da punti panoramici;

la rilevanza urbana viene attribuita a quegli organismi edilizi che occupano una posizione di rilievo all'interno del contesto urbano in quanto prospicienti ad una piazza, ad una strada importante o significativa nell'ambito urbano o in quanto luogo riconosciuto dalla cultura locale come identitario (per una vicenda storica, percorso religioso, etc.);

la rilevanza architettonica viene attribuita a quegli organismi edilizi che presentano caratteristiche tali da emergere rispetto agli altri edifici per tipologia edilizia, caratteri costruttivi, elementi decorativi, per la destinazione l'uso specialistico pubblico o privato (palazzo, scuola, municipio, montegratico, opificio, etc.).

La *criticità* viene rilevata quando nell'analisi visiva si riscontrano le condizioni di seguito specificate:

la criticità tipologica si attribuisce a quelle unità edilizie con disposizione planivolumetrica non corretta e tipologia incoerente con i tipi edilizi storici tradizionali; costituisce criticità tipologica anche la mancanza di parte dell'unità edilizia dovuta a crolli/demolizioni che alterino le caratteristiche originarie della tipologia tradizionale;

la criticità volumetrica/morfologica si attribuisce a quelle unità edilizie che presentano consistenza volumetrica e morfologica inadeguata ed esuberante rispetto al contesto, costituisce criticità morfologica anche il salto di quota in prospetto di 2 o più piani, fatto salvo il caso di edifici sviluppati in altezza con rilevanza paesaggistico-urbano-architettonica che conservano i caratteri storici tradizionali;

la criticità architettonica si attribuisce a quelle unità edilizie che espongono o possiedono elementi architettonici non coerenti con le tipologie storico-tradizionali.

7.4.2 Tipologia edilizia e varianti tipologiche

I rilievi e le analisi condotte nel tessuto urbano storico, riportate nell'allegato A_1 al punto 4_Analisi del tipo edilizio, ci hanno consentito di definire una classificazione dei tipi edilizi esistenti che rappresentano dei modelli comportamentali di riferimento per la progettazione, che sono stati rappresentati in un abaco allegato alle Norme tecniche di attuazione: allegato B_1_Orientamenti per la progettazione: Varianti tipologiche d'intervento.

In sintesi i tipi edilizi classificati sono:

Tipo A: Casa a corte¹⁶

A1. Casa a doppia corte

A2. Casa a corte antistante

A3. Casa a corte antistante con accesso retrostante

Tipo B: Palazzo

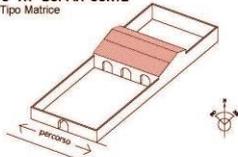
B1. Palazzo/Palazzotto

B2. Villa storica

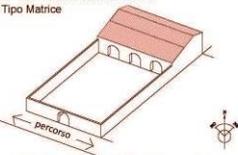
Tipo C: Edificio su percorso

Tipo D: Edificio isolato nel lotto

¹⁶ La casa corte, oltre che nel modello canonico, in Gesturi si presenta talvolta anche in alcune varianti sincroniche in cui il corpo principale risulta sviluppato in altezza con il secondo livello invece che nella parte posteriore, in quella anteriore, sopra il loggiato, il quale in alcuni casi scompare. Ciò potrebbe essere attribuito alla voglia di nobilitare la casa realizzando il tipo a palazzo invece che sul fronte strada all'interno della corte, simulando anche il modello della villa storica.

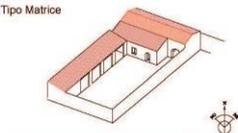
TIPO A "CASA A CORTE"**TIPO A1 DOPPIA CORTE**
A1 Tipo Matrice

Il tipo edilizio è caratterizzato dal "recinto" con unico accesso disposto sul lato corto. Il corpo di fabbrica principale è posto in posizione contrapposta all'accesso ed intermedia rispetto alla profondità del recinto tale da generare una corte antistante ed una sul retro dell'edificio. Questo è costituito da una serie semplice di cellule cui è addossato un loggiato.

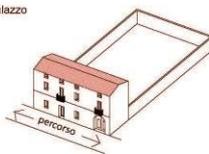
TIPO A2 CORTE ANTISTANTE
A2 Tipo Matrice

Il tipo edilizio è caratterizzato dal "recinto" con unico accesso disposto sul lato corto. Il corpo di fabbrica principale è posto in posizione contrapposta all'accesso appoggiato sul fondo lotto. Questo assume le stesse connessioni della corte doppia, ma non potendo usufruire del doppio affaccio presenta i vani senza aeroluminazione sul retro.

Deriva spesso dai processi di suddivisione proprietaria ma si configura anche quale primo impianto edilizio.

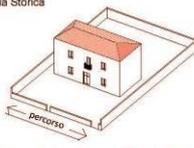
TIPO A3 CORTE ANTISTANTE CON ACCESSO RETROSTANTE
A3 Tipo Matrice

Variante di posizione nel tessuto edilizio che si verifica o per il rispetto del corretto iso-orientamento della corte o nel caso in cui l'unità faccia parte di un isolato doppio con unico affaccio su percorso. Tale variante costringe alla perdita di una cellula per ricavare l'ingresso carrato.

TIPO B "PALAZZO - PALAZZOTTO O VILLA STORICA"**B1 Palazzo**

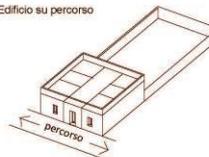
Il "palazzo" e il "palazzotto" presentano caratteristiche analoghe: allineati sul filo strada senza preferenze di iso-orientamento, proponendosi con maggiore rappresentatività architettonica e gerarchia funzionale dei singoli piani. Presentano impostazione compositiva progettata ed arricchita da elementi architettonici di pregio.

L'area scoperta non assume funzione distributiva ma di spazio accessorio.

B2 Villa Storica

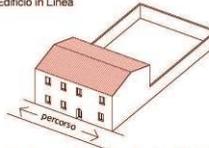
Tipo edilizio prevalentemente monofamiliare che si sviluppa nelle aree urbane a partire dalla seconda metà dell'ottocento per iniziativa della classe borghese. Si presenta con un fabbricato posto al centro dell'area di pertinenza, a più piani fuori terra e progettualmente elaborato in forme architettoniche tipiche del periodo di edificazione, dal neoclassico, al liberty, all'eclettismo, al modernismo.

L'area scoperta non assume funzione distributiva ma spesso è costituita da un giardino importante per la vita abitativa della villa.

TIPO C "EDIFICIO SU PERCORSO"**C1 Edificio su percorso**

Tipo edilizio ibrido diffuso nella seconda metà del novecento quale alternativa alla casa a corte tradizionale che propone un impianto con fabbricato a filo strada e affaccio sull'area retrostante. L'edificio, a piano terra, presenta ingresso centrale e ampio corridoio che disimpegna due camere per lato, che si affacciano sulla strada o sul cortile. Sul fronte interno è presente un loggiato di proiezione simile a quello delle corti.

Lo sviluppo successivo è il raddoppio in altezza per realizzare un'altra unità residenziale che lo porta ad assumere l'aspetto di una casa in linea.

C2 Edificio in Linea

Tipo edilizio che presenta il fabbricato disposto sul filo strada, con profondità doppia e sviluppo multipiano, plurifamiliare con scala comune.

L'area scoperta non assume funzione distributiva ma di spazio accessorio comune o connesso al solo piano terra.

Gli sviluppi successivi sono in altezza o con corpi accessori all'interno dell'area scoperta.

C3 Edificio arretrato dal percorso

Tipo edilizio che presenta le stesse caratteristiche della casa in linea ma si dispone in posizione arretrata rispetto al filo strada. La profondità del corpo di fabbrica è con doppio affaccio a più piani fuori terra; può essere monofamiliare o plurifamiliare con scala comune. L'area scoperta non assume funzione distributiva ma accessoriosa. Gli sviluppi successivi sono in altezza o con corpi accessori all'interno dell'area scoperta.

TIPO D "EDIFICIO ISOLATO NEL LOTTO"**D Villetta di recente formazione**

Tipo edilizio derivato dal precedente, prevalentemente monofamiliare che si sviluppa nella seconda parte del '900 e nei decenni più recenti. Si presenta con un fabbricato posto al centro dell'area di pertinenza, con uno o due piani fuori terra ed elaborato progettualmente in forme architettoniche variegate.

L'area scoperta non assume funzione distributiva ma di accessorio ed ospita il successivo sviluppo in profondità del fabbricato.

7.4.3 Datazione degli edifici

Ad ogni unità edilizia è stata attribuita una datazione, nei casi di comprovata data di costruzione (es. alcuni edifici specialistici), è stata inserita la data certa; negli altri casi è stata attribuita la datazione attraverso la verifica della presenza dell'edificio nelle carte catastali, a partire da quella del De Candia (1843/1844) e, a seguire con il Catasto di Impianto (primi anni del 1900) e il Catasto di Visura (Prima metà del 1900). In tutti gli altri casi è stata attribuita la datazione successiva al 1950.

7.4.4 Attribuzione del valore degli edifici

Il valore storico - architettonico è determinato sulla base degli elementi rilevati con l'analisi con particolare riguardo all'**epoca di impianto e costruzione** e alla **permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi originari**. L'assegnazione del valore tiene conto e rimanda metodologicamente al Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Direzione Regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dalla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, in data 12 novembre 2007, che riassume in quattro categorie gli edifici esistenti a cui devono corrispondere le azioni consentite connesse con le categorie d'intervento:

1. Edifici di valore storico (conservati): si tratta di edifici il cui corpo di fabbrica ha conservato integralmente i caratteri tipologici, la consistenza materica e formale dell'architettura storico-tradizionale.

2. Edifici da riqualificare (modificati compatibili): si tratta di edifici il cui corpo di fabbrica ha conservato la consistenza e i caratteri tipologici storico-tradizionali, ma presentano adeguamenti non sostanziali ed integrazioni recenti che non hanno alterato irrimediabilmente gli aspetti architettonici originali.

3. Edifici Alterati o di recente/nuova edificazione (modificati incompatibili, nuovi compatibili, nuovi incompatibili): si tratta di edifici il cui corpo di fabbrica ha subito sostanziali modifiche che hanno alterato il preesistente manufatto e generato contrasto tipologico e paesaggistico con il contesto; si tratta inoltre di edifici e

corpi di fabbrica di recente edificazione realizzati con tipologie edilizie coerenti e tecnologie costruttive attuali che si integrano in modo compatibile con il contesto o ancora di edifici il cui corpo di fabbrica di recente edificazione presenta tipologia edilizia estranea alla tradizione che non si integra con il contesto ma anzi costituisce degrado dei tessuti storici, con posizione nel lotto, dimensioni planimetriche, numero di piani e altezza che determinano ombre portate e introspezione visiva nei lotti adiacenti ed hanno utilizzato tecnologie costruttive e assunto connotati architettonici in contrasto con il contesto.

4. Ruderì: edifici il cui corpo di fabbrica è strutturalmente degradato in modo irreversibile sui quali non è più possibile il recupero dell'organismo edilizio originario ma che presentano elementi di interesse identitario o documentale degni di tutela.

7.4.5 Categorie d'intervento (Azioni consentite) e Classe d'intervento (Grado di trasformabilità)

Le azioni consentite sugli edifici e sui singoli corpi di fabbrica sono definite all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione e rappresentano le categorie d'intervento ammesso che esprimono l'indirizzo progettuale dell'intervento. Si suddividono in:

- **conservazione** quelle rivolte alla salvaguardia strutturale, distributiva e formale dei manufatti edilizi;
- **riqualificazione** quelle rivolte a restituire qualità architettonica ai manufatti salvaguardando le parti originarie e provvedendo alla eliminazione degli elementi incongrui;
- **recupero** quelle rivolte a ricondurre gli edifici tradizionali fortemente trasformati entro gli equilibri volumetrici e parametri estetico-formali dell'edilizia tradizionale;
- **mitigazione** quelle rivolte all'eliminazione / correzione degli elementi edilizi in forte contrasto con il contesto e il linguaggio architettonico storicizzato quale alternativa alla sostituzione edilizia quando si è in presenza di organismi tipologicamente incongrui.

La Classe di Intervento Massima Ammessa (C.I.M.A.), definita all'art. 9.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta il massimo grado di trasformabilità consentito secondo la classificazione degli interventi edilizi (D.P.R. n. 380/01).

Le classi di intervento sono ordinate con numeri in modo crescente per consistenza dell'intervento e si intende che ogni classe ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono. Ogni scheda delle Unità edilizie contiene, nella Indicazione di Piano, la *Classe d'Intervento Massima Ammessa (C.I.M.A.)* per quella unità edilizia e se necessario per singolo corpo di fabbrica (volume elementare).

Le C.I.M.A. sono così suddivise:

CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA

CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: R1 - INTERNA _ R2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE _ R3 - INTEGRALE

CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (AMPLIAMENTO)

CLASSE "6" - DEMOLIZIONE

CLASSE "7" - DEMOLIZIONE PER RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA (RICONVERSIONE TIPOLOGICA)

CLASSE "8" - NUOVA COSTRUZIONE TIPOLOGICA

CLASSE "9" - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

7.4.6 Definizione degli interventi sugli edifici

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti, compresi nelle aree soggette al Piano Particolareggiato è regolato dalla consultazione congiunta degli elaborati grafici, delle schede delle unità edilizie e delle norme di attuazione.

L'individuazione del comparto e dell'isolato nei quali è situata la singola U.E. è indispensabile per il reperimento della scheda analitico-progettuale.

Gli **Elaborati grafici** definiscono, con un sistema di consultazione incrociata i cui elementi devono essere congiuntamente verificati, l'ingombro planivolumetrico della situazione attuale e il massimo ingombro planivolumetrico (**la sagoma**) della situazione di progetto (Elaborati D_5_1 / D_5_8).

Il valore grafico dell'elaborato è quello tipico della pianificazione urbanistica particolareggiata della scala 1:500, intendendo con questo il valore fondamentalmente concettuale del rilievo e della progettazione e solamente quello indicativo della rappresentazione grafica metrica. Ne consegue quindi che le linee di demarcazione dei fabbricati e delle aree, in particolare di quelle relative alla parte progettuale, hanno significato in termini urbanistici e di tipologia edilizia e non quello della definizione metrica e della proprietà.

La definizione dei livelli di piano per ogni volume elementare, anche se non corrispondente al contesto esistente in quanto le situazioni rilevate potrebbero essere interpretate in modo diverso, mentre ha solo valore indicativo nella lettura separata dei planivolumetrici dello stato attuale e di progetto, assume valore prescrittivo quando viene valutata la differenza dei livelli fra i due elaborati.

È possibile, secondo quanto descritto negli artt. 8 e 10 delle NTA, prevedere un incremento volumetrico nel rispetto delle prescrizioni. Gli incrementi previsti dal piano sono leggibili attraverso il confronto tra il planivolumetrico dello stato attuale e quello di progetto e quando espressamente previsto nelle Indicazioni di Piano contenute nella scheda. Gli incrementi hanno per scopo, nell'ambito della riqualificazione funzionale ed architettonica complessiva dei fabbricati e/o delle unità edilizie, l'aumento della superficie utile e/o della volumetria, con conseguente adeguamento distributivo e formale, in coerenza con lo sviluppo del tipo edilizio. Gli incrementi volumetrici, ai sensi dell'art.4 del D.A. 20.12.1983 n.2266/U, non possono superare l'indice fondiario medio definito nelle norme.

Nei casi di interventi edilizi di incremento volumetrico finalizzati al miglioramento del valore paesaggistico dell'isolato e dell'immagine urbana percepita dallo spazio pubblico, sono ammesse deroghe al tetto di indice fondiario di cui sopra nei casi di particolari condizioni quali l'utilizzo del credito volumetrico, incremento volumetrico con greening, adeguamento formale delle coperture, adeguamento dimensionale o formale delle facciate, etc. e seguendo gli elaborati del Piano quali le Linee Guida, NTA, etc..

Gli elaborati F_1 "Elenco delle unità edilizie - consistenza di stato attuale - Calcolo dei volumi esistenti" e F_2 "Elenco delle unità edilizie - consistenza di progetto - Calcolo dei volumi massimi presunti di progetto" raccolgono i dati di superficie delle unità edilizie e della loro consistenza volumetrica. Il loro valore è solo statistico, gli effettivi dati di superficie e di volume dovranno essere calcolati nella esecuzione dei progetti a seguito dei rilievi delle aree e dei fabbricati.

Negli elaborati grafici sono inoltre riportati i **profili viari** delle principali vie e piazze della situazione esistente. È anche ipotizzata, con un valore prevalentemente indicativo, la previsione di progetto che evidenzia nel prospetto stradale, il massimo sviluppo previsto rispetto alla situazione esistente.

In alcune situazioni, nelle quali sono previste opere di ristrutturazione urbana e di nuova urbanizzazione primaria, gli interventi edilizi, con esclusione delle semplici manutenzioni, sono subordinati dalla preventiva esecuzione di dette opere. Tale esecuzione potrà essere effettuata sia dalla pubblica amministrazione, sia dai privati, secondo la legislazione vigente e le norme specifiche del presente piano. In alcuni casi, quelli definiti "Aree per servizi vincolati dal PPA con intervento pubblico/privato" l'intervento urbano prima dell'esecuzione dovrà essere accettato congiuntamente dal pubblico e dal privato.

Le **Schede delle unità edilizie** riportano nella casella **Indicazioni di Piano** gli interventi ammessi attraverso la individuazione di un sistema incrociato di indicazioni che classificano gli interventi sugli edifici entro indirizzi progettuali, ne specificano la classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.) secondo quanto riportato nel paragrafo 7.4.5, impongono vincoli, danno indicazioni e prescrizioni particolari.

Con l'indicazione dell'indirizzo progettuale e con la classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.) si individuano rapidamente le diverse possibilità operative consentite per ogni unità edilizia. Le operazioni d'intervento sono specificate e regolate dall'art. 11 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.).

Ad integrazione delle C.I.M.A. sono contenute nelle schede analitico-progettuali eventuali prescrizioni particolari, con carattere vincolistico **Prescrizioni (P)** o indicativo **Indicazioni (I)**, relative ad interventi ed operazioni prioritarie da eseguirsi nei fabbricati e nelle pertinenze delle singole unità edilizie.

Con le prescrizioni vengono descritti quegli interventi specifici relativi ad elementi o strutture da sostituire, modificare o integrare, esistenti nelle unità edilizie; tali interventi debbono considerarsi prioritari per il raggiungimento degli obiettivi del Piano. Essi rivestono, in una prima fase, carattere indicativo ma assumono carattere vincolistico (in quanto costituiscono condizione indispensabile) al momento del rilascio del permesso a

costruire per gli interventi definiti dalla classe della ristrutturazione edilizia R.3 e successivi e per le porzioni di edifici o interi edifici o volumi elementari interessati dall'intervento edilizio.

Gli edifici che rivestono particolare interesse storico-artistico, documentario o ambientale, i portali o i portoni archivoltati di accesso meglio conservati, gli elementi decorativi e di arredo urbano, sono stati individuati e segnalati nella scheda; essi sono sottoposti a **Tutela specifica** con un vincolo di rispetto e conservazione che prevede l'esclusivo intervento con opere di restauro scientifico e di risanamento conservativo.

Il documento **Orientamenti per la progettazione: Abaco dei caratteri costruttivi degli edifici e tabelle del colore** (Allegato B_2 alle Norme di attuazione) raccoglie i caratteri e le modalità esecutive degli elementi edilizi e architettonici maggiormente ricorrenti che sono stati riscontrati durante i rilievi effettuati. Tali schede potranno essere utili nella progettazione e nella realizzazione dei lavori di recupero per riproporre i caratteri stilistici e dimensionali di alcuni elementi tipici dell'edilizia e dell'architettura locale.

Tali caratteri sono distinti per l'appartenenza alle tipologie storiche presenti, la casa-corte e il palazzo - palazzotto; gli orientamenti progettuali riportati si uniformano a questa categorizzazione.

Talvolta le tipologie storiche possono aver perso i caratteri storici originari, ma comunque gli edifici si presentano architettonicamente compiuti e caratterizzati dagli stilemi della loro epoca di costruzione. In questi casi l'indirizzo progettuale è quello della conservazione dei caratteri architettonici esistenti dei quali non si descrive un abaco per la varietà e la non ricorrenza delle situazioni.

Per quanto riguarda le tipologie C e D che comprendono l'edilizia recente o di sostituzione, con edifici o completamenti di edifici che, non avendo una precisa connotazione, rimangono anonimi per la presenza di elementi architettonici variegati e impropri, l'orientamento progettuale è, oltre quello di realizzare le opere di mitigazione sulle criticità riportate nelle schede delle singole unità edilizie, quello di eseguire un intervento di recupero, attraverso l'utilizzo dei modelli riportati negli abachi, ma improntando la loro definizione alla massima sobrietà e semplicità, al fine di evitare la riproduzione del falso storico.

Al paragrafo 7.2 Elaborati e struttura del piano è riportato l'elenco delle tavole descrittive e grafiche.

7.4.7 Linee guida per il *regreening* urbano

Il rafforzamento della presenza del verde rappresenta uno dei criteri guida essenziali per conservare o ripristinare il valore storico e paesaggistico del tessuto urbano. Nella sua evoluzione storica, infatti sono andati nel tempo saturandosi molti spazi verdi presenti tradizionalmente nell'abitato, spazi che, almeno fino alla metà del '900, caratterizzavano il centro storico. Nelle case-corte di Gesturi non era raro trovare all'interno della corte antistante *S'imbragu*, pergolato con piante rampicanti, nel quale principalmente è presente l'essenza della vite, che permetteva di sostare all'ombra nelle stagioni calde.

La strategia di rinverdimento (*regreening*) si caratterizza a Gesturi non solo in relazione all'esigenza di ripristinare una



Il pergolato denominato *Imbragu* nel 1943 (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)



Elementi di verde in un loggiato nel 1940 (tratta da *In Gesturi*, a cura di Mereu M.)

maggior integrazione città – campagna alla scala edilizia, promuovendo l'integrazione verde-edificio, ma si lega anche con la stessa conformazione paesaggistica del centro urbano. L'intervento di *regreening* è consigliato anche per intervenire con azioni di miglioramento del paesaggio urbano, laddove si riscontrano criticità tipo-morfologiche come l'accostamento fra fabbricati o annessi con un solo piano e palazzi. In questi casi il *regreening* verticale consente di migliorare l'inserimento nel paesaggio urbano delle facciate laterali dei palazzi o dei fabbricati caratterizzati da una scarsa qualità estetica come nel caso di edifici di sostituzione edilizia: è il caso, ad esempio, della presenza delle balconate comparse negli ultimi 50 anni sulle facciate di molte case, o di facciate oggetto di interventi di rimodernamento che hanno introdotto elementi dissonanti nel contesto del paesaggio urbano. La strategia di *regreening* entra in gioco anche con riferimento all'opportunità di migliorare le prestazioni energetico-ambientali dei singoli edifici o degli spazi aperti mediante l'utilizzo del verde per schermature, ombreggiature, fattori di miglioramento del microclima.



Elementi di verde a ridosso di un fabbricato

7.4.8 Riqualficazione energetica degli edifici storici

Il tema della riqualficazione energetica di edifici storici rappresenta un aspetto complesso della gestione del Centro Storico, in quanto sono compresenti due finalità di interesse pubblico: quella della tutela dei beni architettonici e paesaggistici e quella dell'efficienza energetica e della riduzione dell'immissione di gas inquinanti e climalteranti in atmosfera, come parte essenziale degli impegni internazionali per la lotta ai cambiamenti climatici e per la realizzazione di un modello di sviluppo sostenibile.

Il tema richiama il rapporto che si deve instaurare tra la tradizione, il patrimonio culturale di cui si deve conservare e tramandare la memoria, e modernità, la continua evoluzione delle tecniche e delle nuove esigenze espressione dei mutamenti della società e dell'economia.

Si tratta di un tema che è da molti anni al centro delle riflessioni sul restauro e della tutela del patrimonio storico che ha come punto di riferimento tecnico e culturale le "Linee guida per l'uso efficiente dell'energia nel patrimonio culturale", emanate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali nel 2011.

Le linee guida del Ministero, nell'applicazione delle regole di intervento postulate dalle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato costituiscono un riferimento valido anche per gli interventi nel tessuto storico di Gesturi. Di particolare utilità sono le indicazioni riguardanti l'involucro dell'edificio e le possibili integrazioni tra impianti per il risparmio energetico e tutela della qualità architettonica e paesaggistica degli edifici. Tra queste è da segnalare, al fine di favorire la ventilazione naturale, la realizzazione di lucernari e camini di ventilazione in copertura.

Interessante, in chiave di integrazione con le strategie del *regreening* anche la scheda tecnica relativa alla introduzione di sistemi di ombreggiatura naturale come strategia di controllo microclimatico dell'edificio.

Un tema molto rilevante è anche la questione degli impianti per le energie rinnovabili, tema ampiamente trattato nelle Linee Guida "Nei centri storici" – si argomenta nelle Linee Guida – "la casistica al momento più diffusa in Italia di applicazione del fotovoltaico è quella dell'inserimento di pannelli contigui sulle falde di copertura e il requisito minimo di compatibilità di tale inserimento viene in genere individuato nel fatto che i pannelli siano in queste integrati – vengano collocati cioè in modo da sostituire porzioni più o meno estese del manto di copertura senza essere ad esso meramente sovrapposti – e ne seguano inclinazione e orientamento, e si attengano inoltre a geometrie il più possibili regolari e coerenti con la configurazione della falde medesime".

Le direttive per i pannelli fotovoltaici proposte dalle Linee Guida, cui le NTA del Piano Particolareggiato fanno riferimento, prevedono le seguenti disposizioni:

- laddove possibile, inserire i pannelli sulle coperture degli edifici annessi (pergole sul parcheggio ecc.) invece che sulla copertura dell'edificio storico;
- utilizzare le soluzioni integrate – a sostituzione della copertura;
- studiare la disposizione dei pannelli in una striscia continua, al di sopra della linea di gronda, su tutta la lunghezza del tetto, o eventualmente a copertura dell'intera falda che presenta la migliore esposizione: la superficie di pannelli risulta in questo modo meno invasiva rispetto alla frammentazione visiva della falda;
- scegliere soluzioni cromatiche compatibili per la superficie dei pannelli, nel caso di inserimenti sulle coperture (grigio dell'ardesia, rosso mattone dei coppi ecc.), sui muretti dei terrapieni, sulle recinzioni.

Una prospettiva sicuramente interessante, segnalata nelle Linee Guida è offerta dai coppi in cui le celle di silicio sono completamente inglobate nel corpo degli stessi, essendo questi realizzati in composto polimerico caricato con polveri naturali, tale da risultare alla vista del tutto analogo al materiale tradizionale e di consentire al contempo ai raggi solari di filtrare attraverso la superficie esterna (come fosse trasparente) e raggiungere le celle fotovoltaiche.

Si tratta del cosiddetto "fotovoltaico invisibile", applicabile anche ad altri elementi di finitura, che si è andata sviluppando negli ultimi anni e successivamente oggetto di approfondimenti e verifiche da parte dell'ENEA.

Il caricamento con polveri naturali consente di ottenere i diversi caratteri cromatici tipici delle tradizioni costruttive locali in relazione alle argille disponibili nei vari ambiti territoriali regionali e sub-regionali, oltre che caratteristiche materiche analoghe a quelle dei normali elementi laterizi.

Per quanto riguarda i pannelli per la produzione di acqua calda o "collettori solari" vanno considerati quali aspetti potenzialmente critici:

- la presenza del serbatoio esterno a vista, vicino al pannello;
- l'alterazione della cromatica tradizionale e della percezione generale delle superfici architettoniche.

Ove possibile, andrà quindi privilegiato l'uso di pannelli con serbatoio interno, salvo che l'articolazione delle coperture ne consenta un inserimento non invasivo sotto il profilo estetico-percettivo.

7.4.9 Compensazione urbanistica

Al fine di favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti urbani degradati del centro storico, di migliorare la qualità estetica degli edifici segnalati dal presente Piano per criticità tipologiche e volumetriche o superfetazioni edilizie, per i quali le Indicazioni di piano prescrivono il decremento volumetrico e per consentire la messa in sicurezza del territorio e dell'edificato urbano, il Piano prevede, attraverso lo strumento della compensazione urbanistica, di attribuire al proprietario dell'immobile gravato dal vincolo di demolizione, crediti compensativi in diritti edificatori.

Tale diritto edificatorio espresso in volumetria costruibile e valutato in metri cubi, corrisponde quantitativamente alle volumetrie demolite di fabbricati o porzioni di fabbricati regolarmente assentiti per i quali nel piano è apposto la prescrizione o l'indicazione della demolizione.

Tale credito volumetrico è annotato in un apposito registro comunale dei diritti edificatori in cui è indicato, per la proprietà catastalmente individuata, la quantità volumetrica del diritto edificatorio.

Il credito volumetrico che può essere totalmente o in parte trasferito ad altro proprietario, può essere riutilizzato all'interno dell'area di piano negli immobili in cui la sagoma planivolumetrica di cui al precedente punto 7.4.6 definita negli elaborati grafici, che rappresenta il massimo sviluppo tipologico dell'edificio, è in esubero rispetto al valore dell'indice medio di zona attribuito a quell'immobile.

Qualora il Comune dovesse attivare la procedura della Compensazione urbanistica su ulteriori ambiti del Piano urbanistico comunale, il credito volumetrico generato dal presente Piano particolareggiato potrà essere usato in tali zone.

8. LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI

Il sistema dei percorsi connettivi e delle aree esterne pubbliche concorre a costruire, assieme alle quinte edilizie, l'immagine percepita dell'insediamento storico. I caratteri e la qualità di questi elementi sono determinanti per definire la scena urbana e incidere sulla loro fruizione.

Nell'apposito elaborato C sono stati trattati i seguenti argomenti:

- le pavimentazioni di strade piazze
- l'arredo urbano
- l'illuminazione pubblica

9. CAPACITÀ INSEDIATIVA, VERIFICA DEGLI STANDARDS E ACCESSIBILITÀ

Il bilancio degli standard urbanistici nel centro storico di Gesturi ha evidenziato una condizione in genere ricorrente nelle parti antiche degli abitati: le dotazioni di servizi direzionali, amministrativi, di servizi per la cultura e di luoghi di culto sono sovrabbondanti, mentre sono carenti sia il verde attrezzato, sia i parcheggi pubblici.

Per quanto riguarda lo spazio pubblico, il centro matrice di Gesturi ad oggi, oltre all'asse stradale rappresentato dalla SS197, è dotato di alcune polarità di attrazione relative a servizi culturali, amministrativi, religiosi e ricreativi come gli spazi verdi e i giardini. Spazio di rilievo per la consistente concentrazione di servizi è l'ambito della Chiesa parrocchiale di Santa Teresa d'Avila con annessa casa parrocchiale, la cui piazza antistante ospita diversi servizi commerciali e amministrativi; si affaccia alla piazza anche il Salone parrocchiale Fra' Nicola. Nelle immediate vicinanze troviamo il complesso della Casa Marica, sede della Fiera delle arti e dei mestieri con annessa la "piazza chiusa", luogo di ritrovo e incontro, e il complesso della Casa corte Zedda con ingresso da via Umberto, che ospita la biblioteca comunale. Un altro ambito polarizzante è quello dell'antico municipio, diventato oggi Museo della Giara, in via Cavour. Altri ambiti di rilievo pubblici sono gli spazi di Piazza fonte, riqualificati per divenire aree di sosta per la comunità, e i portici in via Fra Nicola, ai margini del centro matrice, luogo di ritrovo per le botteghe che vi si affacciano.

Tutto l'ambito urbano storico è caratterizzato da strette strade che talvolta si inoltrano in ancora più stretti vicoli ciechi, con rara presenza di slarghi. Questa caratteristica causa una significativa carenza di spazi pubblici e, in particolare di area destinate alla sosta delle vetture che determina notevoli problemi di mobilità. A tale scopo il piano prevede, tra le azioni prioritarie di riqualificazione, interventi che promuovono la mobilità e l'accessibilità del centro antico. Gli Obiettivi di tali azioni sono:

- a) favorire l'inclusione e la partecipazione alla vita sociale e culturale delle persone con ridotte capacità motorie che risiedono o vogliono visitare il centro antico di Gesturi;
- b) favorire l'inserimento di nuovi abitanti di tutte le fasce di età, dalle famiglie con bambini alle persone anziane o, in genere con difficoltà motorie;
- c) favorire la presenza di attività garantendo vie accessibili per la clientela, per gli utenti e per la logistica necessaria allo svolgimento delle attività consentite.

L'individuazione di percorsi accessibili e delle opere necessarie a garantire la rimozione o aggiramento delle barriere architettoniche dovrà essere definita in forma partecipata, attraverso la somministrazione di questionari e l'organizzazione di incontri di co-progettazione con la popolazione, le imprese, le categorie professionali e con gli stakeholder pubblici e privati. Il miglioramento dell'accessibilità pedonale al centro storico va anche considerata come un'azione di compensazione e mitigazione dell'effetto della mancanza di parcheggi e aree di sosta.

Per quanto riguarda la carenza di parcheggi, risulta ovviamente difficile il reperimento di nuove superfici per la sosta nel denso tessuto storico consolidato. La carenza potrà essere parzialmente colmata attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici perimetrali nelle aree di margine, con il vantaggio di liberare gli stretti vicoli dalle vetture a favore della qualità della percezione ambientale.

10. I MARGINI DELL'ABITATO

La trattazione dei margini dell'abitato a ridosso dell'ambito storico, vincolato come centro matrice, ha evidenziato la presenza di **una situazione di grande valore storico e paesaggistico** che **assume valore anche dal punto di vista comunitario** e pertanto deve essere considerata al fine di salvaguardare e valorizzare il contesto dell'abitato storico.

Il percorso di ristrutturazione, che rappresenta il percorso di attraversamento al livello più basso dell'abitato, costituisce un margine naturale per cui un'ulteriore edificazione è impedita. Dall'altro lato il vero e proprio centro storico, che si attesta sul primo percorso matrice dell'abitato, l'attuale via Vittorio Emanuele III, viene impedito nell'espansione dal costone dell'altipiano della Giara, poiché le aree scoscese impediscono l'ulteriore edificazione. Tali margini netti dell'abitato, da un lato la strada statale e dall'altro il costone dell'altipiano, lo rendono particolarmente caratteristico, conferendogli una valenza paesaggistica di rilievo, per il rapporto diretto che si viene a creare grazie a tale morfologia sia con la Giara che con la valle su cui l'abitato si affaccia.



Perciò complessivamente l'abitato ha l'espansione limitata e forse proprio tale limitatezza di spazi è diventata ciò che rende il centro storico, che occupa una quota rilevante dell'estensione dell'abitato, molto più vissuto di quanto non accada negli abitati limitrofi simili. Ciò ha contribuito a produrre un valore non solo paesaggistico al centro, ma anche nell'espressione di una comunità unita, che non si limita ad abitare il paese, lo vive.

Sono poche le case abbandonate, purtroppo talvolta sono stati eseguiti interventi non coerenti con il tipo edilizio originario. L'edilizia civile più significativa è quella della casa del conte che è un edificio specialistico nobiliare, ma

sono comunque presenti diverse case padronali molto pregiate: nel suo complesso, al di là di singoli episodi, il tessuto edilizio ha conservato una sua gradevole omogeneità.

A ciò si sommano due elementi di attrazione: l'altopiano della Giara da una parte e il beato Nicola dall'altra, che rappresentano due elementi di polarizzazione che lentamente stanno anche modificando il sistema sociale ed economico dell'abitato verso un utilizzo dell'abitato anche ai fini turistici con la riqualificazione di alcuni edifici storici per realizzare ricettività, ma anche con l'acquisto delle case padronali più belle da parte di estranei.

In tal senso, si consiglia il rafforzamento di queste caratteristiche che valorizzano ulteriormente il centro matrice, tramite la salvaguardia, già riconosciuta con il vincolo della Legge 1497 del 29.06.1939 sulle bellezze naturali, e l'adozione per gli ambiti marginali, in caso di interventi edilizi di riqualificazione, la normativa e le modalità costruttive previste dal presente piano.

11. INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L'analisi eseguita nell'ambito urbano storico ha evidenziato diversi elementi di criticità che sono attribuibili prevalentemente ad alcuni interventi edilizi effettuati nella seconda metà del Novecento che, secondo una pratica diffusa in Sardegna e nella penisola, ha portato spesso alla sostituzione edilizia con interventi radicali di demolizione e ricostruzione o di ampliamento secondo modelli diversi da quelli della tipologia tradizionale sia per gli aspetti formali che per i caratteri materici.

Le criticità più frequentemente rilevate e di maggiore impatto paesaggistico, come evidenziato nelle tavole grafiche, si riferiscono alle coperture degli edifici per le quali sono previste nel progetto delle specifiche "prescrizioni" che impongono il loro adeguamento formale quando la geometria non è coerente con i tipi tradizionali ricorrenti e la sostituzione del manto quando questo, in particolare, è in lastre di fibrocemento (eternit).

Al fine di minimizzare l'impatto di questi interventi e riqualificare la scena urbana, si suggerisce di sostenere economicamente gli interventi dei proprietari privati volti all'adeguamento delle volumetrie e delle coperture dei fabbricati e alla sostituzione dei manti con materiali coerenti con le tipologie tradizionali. Tali interventi, ad esempio, potrebbero risultare prioritari nelle graduatorie dei bandi regionali di sostegno della riqualificazione urbana o potrebbero essere oggetto del sostegno economico aggiuntivo da parte del Comune alle leggi in vigore che già finanziano tali opere come quelle rivolte alla sostituzione delle coperture in fibrocemento.

Ai fini della riqualificazione e valorizzazione dell'ambito storico e per la salvaguardia dei caratteri identitari del luogo, si segnalano i seguenti interventi prioritari:

1_ Intervento di riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica: U.E. 25 del Comparto 2

L'intervento è teso a riqualificare l'ambito dell'immobile di Edilizia Residenziale Pubblica, ricadente nel Comparto 2, U.E. 25 all'incrocio tra via Vittorio Emanuele III e via Funtana Noa, tramite la mitigazione dell'edificio con adeguamento ai caratteri storico architettonici dell'abitato all'interno del quale è inserito.

2_ Intervento di riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica: U.E. 40 del Comparto 6

L'intervento è teso a riqualificare l'ambito dell'immobile di Edilizia Residenziale Pubblica di via Cagliari, ricadente nel Comparto 6, U.E. 40, tramite l'aggiunta di un nuovo volume elementare in base ai caratteri storico architettonici dell'abitato all'interno del quale è inserito. La restante parte dell'unità edilizia è già stata oggetto di un intervento di restauro riqualificativo.

3_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione della via Nazionale.

L'intervento è teso ad un migliore assetto della viabilità attraverso il rifacimento della pavimentazione della carreggiata stradale (come indicato nella Tavola C_2a delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano), attualmente in conglomerato bituminoso, da realizzare secondo le soluzioni indicate nelle Linee guida, ovvero pavimentazione con carreggiata e cunette in lastre di basalto.

4_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione delle diverse vie del centro matrice.

L'intervento è teso ad un migliore assetto della viabilità mediante il rifacimento delle pavimentazioni stradali attualmente in conglomerato bituminoso o cementizio, come indicato nella Tavola C_2b delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano, da realizzare secondo le soluzioni indicate nelle Linee guida, ovvero con una pavimentazione combinata in lastre di basalto, selciato e canale di

raccolta delle acque in elementi di basalto o, in alternative per i vicoli, le strade a sezione ridotta particolarmente storicizzate, pavimentazione in selciato di pietra locale.

12. COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL PPCS

La presente relazione costituisce anche la RELAZIONE PAESAGGISTICA che è l'elaborato richiesto ai sensi dell'art. 146 comma 5, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, denominato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in quanto contiene gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni urbane previste nel Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Con adeguata documentazione fotografica, analitica e di ricerca, lo studio condotto rende conto dello stato attuale dei luoghi soggetti al vincolo paesaggistico trattando:

- del bene paesaggistico e degli elementi di valore presenti;
- dei beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- dei caratteri ambientali, storici e culturali;
- delle previsioni progettuali contenute nel Piano;
- della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- degli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- degli elementi di mitigazione e compensazione;
- del risultato finale e della coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

12.1 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

In applicazione del "Codice", il Piano Paesaggistico regionale approvato nel 2006 è gerarchicamente lo strumento più organico di governo del territorio della Sardegna ed individua le risorse storiche, culturali ed ambientali del paesaggio naturale ed antropico da sottoporre a conservazione e a tutela, ed orienta l'attività degli Enti locali cui è demandata la ricognizione di dettaglio e il progetto di pianificazione paesaggistica comunale.

Il PPR suggerisce e richiede all'Ente locale di argomentare le scelte politiche d'uso del territorio sulla base di rigorosi criteri di compatibilità, da desumere dall'approfondimento della **conoscenza** del proprio luogo di appartenenza culturale, quale passaggio preliminare per il conseguimento degli obiettivi di conservazione e salvaguardia delle strutture materiali, espressione peculiare della cultura della società locale.

Alla consueta pianificazione urbanistica è stato quindi aggiunto un ulteriore livello di analisi e di approfondimento degli aspetti che concorrono alla costruzione del "paesaggio", ovvero l'attuale assetto del territorio naturale e antropizzato che è giunto fino a noi nel lento processo di trasformazioni ed interazioni tra diversi sistemi: **ambiente naturale e insediamento umano, geografia e storia, sistemi produttivi e infrastrutture**.

Sistemi soggetti a continui adeguamenti, spesso a trasformazioni sostanziali e al perdurare di antiche permanenze che si manifestano sia in ambito territoriale sia in ambito urbano, ed in particolare nel "centro matrice di prima o antica formazione", principale contenitore e custode dell'identità dell'ambito urbano e della comunità, dove nel tempo sono state più intense le relazioni fra l'ambiente naturale e l'opera dell'uomo.

L'obiettivo dello studio è volto a individuare le componenti del paesaggio urbano, storiche e culturali, puntuali o diffuse, ma anche a rilevare le criticità e le dissonanze da porre all'attenzione della comunità e, con questa, condividere gli strumenti e le modalità di intervento sostenibili e compatibili con gli obiettivi di conservazione, di tutela e di valorizzazione del patrimonio culturale ed edilizio della parte antica del centro abitato.

12.2 FINALITÀ PAESAGGISTICHE DEL PPCS

Il presente lavoro si pone l'obiettivo di adeguare la pianificazione particolareggiata di attuazione agli indirizzi ed ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, all'interno delle aree perimetrata quale "centro matrice di antica o prima formazione" e di definire le modalità e gli strumenti per la regolamentazione degli interventi sugli edifici privati e sugli spazi pubblici circoscritti dal vincolo paesaggistico con la finalità principale di *"recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa"*;

Le principali finalità che lo strumento è chiamato a perseguire sono di **ordine paesaggistico**:

- approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali;
- tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali;
- individuare modalità di intervento adeguate alle peculiarità paesaggistiche ed ambientali e ai caratteri architettonici dell'insediamento storico;
- limitare all'indispensabile le modificazioni volumetriche ed architettoniche;
- contenere gli interventi di arricchimento decorativo, valorizzando l'essenziale sobrietà dell'ambiente costruito;
- conservare l'arcaicità delle soluzioni costruttive;

e parallelamente di **ordine urbanistico**:

- integrare il centro matrice dei servizi indispensabili per innalzare la qualità della vita;
- rispondere ai problemi della circolazione e della sosta veicolare con soluzioni a basso impatto;

ed infine, ma non secondario, di **ordine strategico**:

- stimolare il rientro della popolazione residente all'interno del centro matrice;
- promuovere all'interno dell'abitato storico l'avvio di nuove attività economiche con iniziative che valorizzino le risorse locali e l'identità culturale;
- coinvolgere la cittadinanza in un processo di partecipazione in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini.

12.3 METODOLOGIA DELL'ANALISI E DELLA PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA

L'adeguamento dell'ambiente ai bisogni della comunità è stato in ogni tempo e sarà per il futuro una condizione necessaria e incontrovertibile dell'uomo che vive un territorio. Questo rapporto è stato nel corso del tempo attuato dalle popolazioni, dalle comunità, con modalità caratteristiche che definiscono la diversità dei **linguaggi** che risultano elementi di riconoscibilità e identificazione dei luoghi.

Dalla relazione generale al PPR estrapoliamo una considerazione che condividiamo: *"Risulta evidente che dal secondo dopoguerra in avanti si sia consumata una frattura tra il modo di agire del passato (pre-moderno) e il nostro presente, che ha prodotto fenomeni di discontinuità che, come unanimemente riconosciuto, è necessario ricucire. Agire nel rispetto delle proprie radici e, possibilmente in continuità culturale è, sia doveroso che metodologicamente corretto, per quelle discipline dell'urbanistica e dell'architettura che ritengono inderogabile fondare l'agire progettuale sulla conoscenza delle risorse, delle qualità e dei valori propri del luogo, individuando e recuperando quelle regole che hanno guidato l'azione dell'uomo sul territorio fino alla crisi degli ultimi decenni."*

Appare ovvio e conseguente che senza la conoscenza di tali **regole** non possa esistere un **progetto** aderente al luogo ed alla comunità che lo vive.

Il progetto di conoscenza, nel nostro caso, è sostenuto, per formazione didattica, dall'applicazione del metodo della **lettura tipologica**, ovvero, dall'analisi critica delle leggi di formazione e trasformazione delle strutture territoriali ed edilizie, spontanee o progettate, convinti che sia il metodo più adeguato a reinserirsi nella continuità del linguaggio architettonico e culturale in parte dimenticato, ma nella sostanza detentore

dei valori identitari della comunità.

Altresì convinti che operare **in continuità** con i caratteri tipologici che riassumono l'intera struttura architettonica, funzionale e formale dell'unità abitativa, il suo rapporto con il contesto e lo spazio pubblico, consenta di salvaguardare gli elementi più significativi dell'organizzazione urbana e l'immagine paesaggistica del tessuto edilizio antico.

Su questi presupposti e sulle ricerche condotte è stato costruito il progetto che intende giungere alla conoscenza del paesaggio attraverso la lettura dei sistemi che lo compongono:

- **l'ambiente naturale:** negli aspetti fisici, orografici, idrografici, produttivi;
- **il sistema storico-culturale:** nelle vicende storiche e nelle loro ripercussioni sul territorio;
- **il sistema insediativo:** storico e attuale, con il riconoscimento delle strutture antropiche, delle fasi di formazione e di sviluppo, approfondendo in modo particolare l'analisi sulle quattro scale:
- **territoriale:** quadro geografico naturale, orografia e idrografia;
- **urbana:** insediamento, aree produttive, funzioni e ruoli, assi e polarità;
- **tessuti e tipologie edilizie:** caratteri tipologici e linguaggio architettonico;
- **caratteri costruttivi:** modalità costruttive di dettaglio.

In modo particolare, il tessuto e il tipo edilizio, attentamente studiati nelle varianti sincroniche e diacroniche, catalogate in appositi **abachi**, sono stati recepiti nel sistema della strumentazione normativa affinché da essi possano essere tratte le soluzioni progettuali più convenienti e di maggiore rendimento, che risultino corrette sia negli interventi minimi di adeguamento, sia nella collocazione delle nuove masse edilizie, in armonia con le unità circostanti e senza alterare gli equilibri esistenti.

Pertanto, con l'individuazione degli elementi tipologici e costruttivi sono stati descritti nel dettaglio gli aspetti costitutivi dei singoli elementi architettonici, restituendo il loro corretto significato nel linguaggio architettonico.

Il documento così redatto ha l'intento di guidare il progettista e l'utenza alla corretta applicazione degli elementi stessi dell'abaco alle singole e svariate condizioni che si presentano nell'attività progettuale, limitando soggettive interpretazioni.

BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA:

- 1) ANGIONI Giulio, "Luoghi del produrre e luoghi dell'abitare nella Sardegna tradizionale", in G.G. Ortu, A. Sanna (a cura di), *I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna – V.0.1 – Atlante delle culture costruttive della Sardegna. La geografia dell'abitare*, DEI, Roma 2009, pp. 130-132; 209.
- 2) ANGIUS Vittorio, *Città e villaggi della Sardegna dell'Ottocento. Vol.1 Abbasanta-Guspini*. A cura di Luciano Carta. Ilisso, Nuoro 2006.
- 3) C. ATZENI RAS *Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica a cura di - I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna - Architetture delle colline e degli altipiani centro-meridionali - Ed. DEI 2009*
- 4) CANIGGIA G.F., *Strutture dello spazio antropiche*, Firenze 1976.
- 5) CORRIDORE Francesco, *Storia documentata della popolazione di Sardegna (1479-1901)*, Carlo Clausen, Torino 1902, pp. 100-101.
- 6) CUBONI Fausto, SANNA Antonello, *I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna – V.II.1 – Architettura in pietra delle Barbagie, dell'Ogliastra, del Nuorese e delle Baronie*, DEI, Roma 2009, pp. 8-9.
- 7) DEMONTIS Maria Rita, *Gesturi*, Paolo Pisano srl, Cagliari 1988
- 8) J. DAY - Villaggi abbandonati in Sardegna dal 300 al 700 Inventario - Parigi 1973
- 9) MEREU Manuela, *In Gesturi*, Editoriale Documenta, Cargeghe 2013
- 10) MIGLIOR Josto, *I comuni della Sardegna*, Cagliari 1987, pp. 56-57.
- 11) ORTU Gian Giacomo, "Le aree storiche della Sardegna: costruzioni territoriali e civili. La storia istituzionale e sociale delle comunità insediate", in G.G. Ortu, A. Sanna (a cura di), *I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna – V.0.1 – Atlante delle culture costruttive della Sardegna. La geografia dell'abitare*, DEI, Roma 2009, pp. 34-35.
- 12) PAULIS Giulio, *Lingua e cultura della Sardegna bizantina*, L'Asfodelo Editore, Sassari 1983.
- 13) VACCARO P., *Politica e metodologia del Recupero: il Piano del Centro Storico e la sua gestione, Cortona 1980.*
- 14) <https://chiesedisardegna.weebly.com>
- 15) <https://www.comune.gesturi.vs.it/gesturi/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/34>