



Comune di Terralba



Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

RT- Relazione Tecnica e paesaggistica

Sindaco
Sandro Pili

Responsabile Area Tecnica
Geom. Romano Pitzus

CRITERIA

Direttore Tecnico

Paolo Falqui *architetto*

Progetto e Coordinamento

Laura Zanini *architetto*

Roberto Ledda *ingegnere*

Martina Giugliano *architetto*

Contributi specialistici

Alessandra Cubadda *architetto*

Giugno 2026

CRITERIA

Indice

PREMESSA.....	4
QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO	5
Riferimenti normativi	5
Piano Paesaggistico Regionale	5
Piano di Assetto Idrogeologico	7
La pianificazione urbanistica generale	10
La pianificazione particolareggiata	12
Il centro di antica e prima formazione di Terralba	12
Verifica di assoggettabilità alla procedura VAS	14
QUADRO STORICO URBANISTICO	15
Caratteri dell’edilizia storico tradizionale.....	27
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE: ELEMENTI STRATEGICI E LINEE GUIDA PER IL PROGETTO	28
Obiettivi e azioni del piano	29
Impostazione strategica	30
Il processo partecipativo	31
Struttura del piano	31
La cartografia di base.....	31
Quadro analitico conoscitivo	32
Quadro progettuale	33
Elaborati del Piano.....	36
RELAZIONE PAESAGGISTICA	39



(Foto: https://spazioinwind.libero.it/comuneterralba/Terralba/Oggi/Terralba_oggi.htm)



(Foto: Murales di Sardegna)

PREMESSA

La presente relazione costituisce il documento illustrativo dei principali contenuti del Piano Particolareggiato dei Centri di antica e prima formazione di Terralba, Tanca Marchese e Marceddì redatto in adeguamento alla normativa paesaggistica. Una parte del documento è dedicata alla Relazione Paesaggistica.

Il Centro di antica e prima formazione costituisce un bene paesaggistico d'insieme individuato dal Piano Paesaggistico Regionale, da sottoporre a specifica disciplina di tutela, salvaguardia e valorizzazione.

Il Piano Particolareggiato ha come ambito di pianificazione il Centro di antica e prima formazione verificato congiuntamente con l'ufficio del Piano della Regione Autonoma della Sardegna ed approvato come atto ricognitivo con Deliberazione del Consiglio Comunale.

QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

Riferimenti normativi

Il Piano Particolareggiato costituisce uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, o dello strumento urbanistico generale vigente, come previsto dall'art. 21 della Legge urbanistica regionale (LR 45/89). Il Piano Particolareggiato è approvato, con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità e in attuazione a quanto disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale e nel rispetto delle direttive regionali.

Lo strumento di pianificazione generale è reso quindi operativo attraverso piani particolareggiati o attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, che regolano gli interventi realizzabili nelle aree di specifica competenza, definendone l'assetto e le modalità di intervento.

L'art. 19 della medesima legge urbanistica regionale affida infatti al Piano Urbanistico Comunale "l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa" nonché "l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico – artistica".

Sono da considerare centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e ambientali.

Piano Paesaggistico Regionale

La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti dell'art. 143 "Piano Paesaggistico" del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii.

Il Piano Paesaggistico Regionale pone in primo piano il paesaggio della Sardegna come identità del territorio da salvaguardare e tutelare, contrastando i processi di trasformazione irreversibile e, al contempo, promuovendo l'applicazione di buone regole ai fini di una ricostruzione del paesaggio sardo e di un migliore riequilibrio territoriale. I suoi orientamenti essenziali sono:

- identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell'identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili sui quali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull'esigenza di salvaguardia;
- ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove "regole" dei paesaggi locali.

Con il Piano Paesaggistico, dunque, la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio, costituito dalle interazioni della naturalità della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo". Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di

riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR rientrano tra le categorie sottoposte a tutela dell'Assetto Storico Culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei Centri di antica e prima formazione.

Nel Centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone "A" Centro storico sia zone "B" di completamento residenziale. Generalmente le zone "B" comprese all'interno del Centro di antica e prima formazione sono aree che hanno perso in parte o in toto i caratteri tipologici degli abitati ma spesso mantengono riconoscibile la matrice viaria e sono dunque soggette a riqualificazione urbanistica.

In fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione.

In assenza del Piano Particolareggiato, per le aree del Centro di antica e prima formazione, gli interventi possibili sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52, comma 1, lettera a, delle NTA del PPR, cioè manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

Fino all'adeguamento dei PUC al PPR, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, sono consentiti:

- a. per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- b. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti previa verifica di conformità con quanto previsto nell'art. 52 delle NTA del PPR.

Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, approvato con DGR n. 54/33 del 30 dicembre 2004, ha valore di piano territoriale e prevale sui piani di livello regionale e locale, in quanto ha finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici.

L'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI, comporta la necessità di predisporre gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica Geotecnica, redatti ai sensi dell'art. 8, c. 2 della normativa PAI.

Il Centro di antica e prima formazione di Terralba risulta interessato da aree di pericolosità idraulica da moderata a molto elevata sia per il Piano di assetto Idrogeologico (PAI) che per il Piano gestione rischio alluvioni (PGRA).

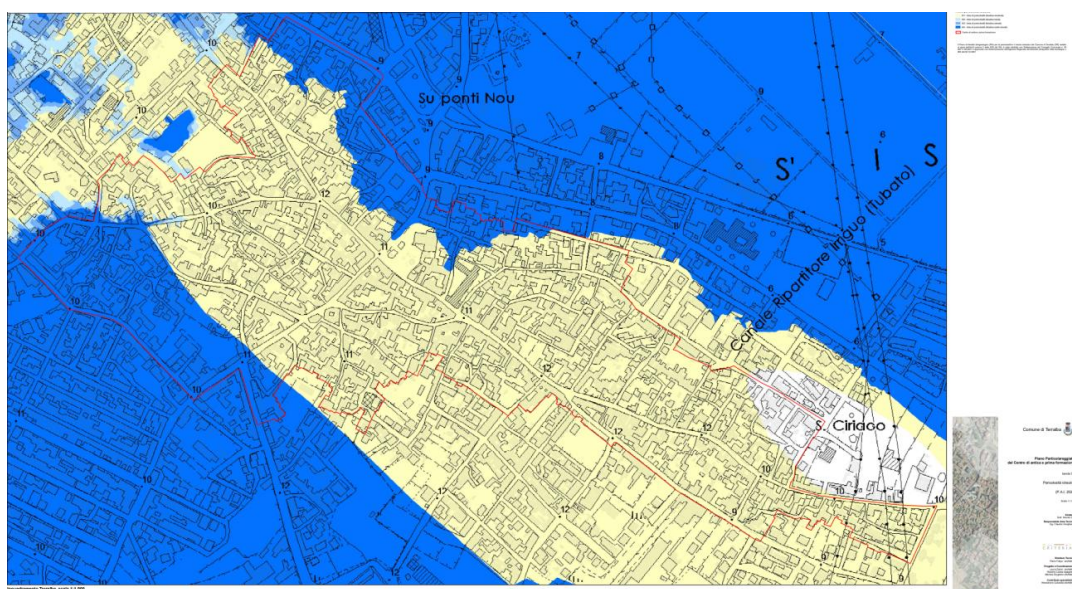
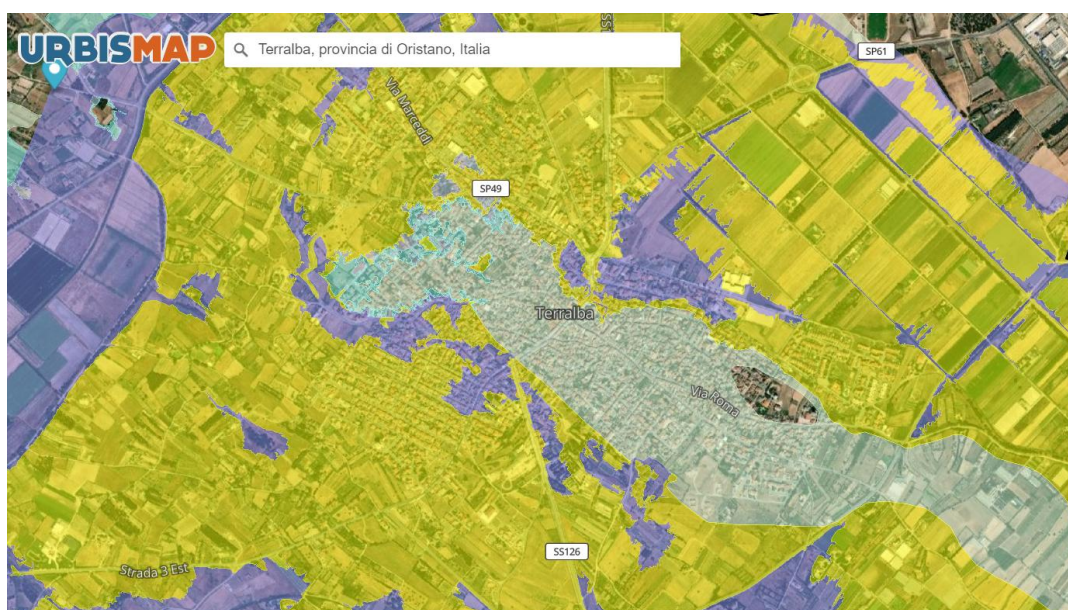


Figura 1 – Sopra: Report da Urbis Map relativo al PAI – Piano di assetto idrogeologico – Piena: in colore viola le aree classificate Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata; sotto: Tavola di Piano Particolareggiato 03b_Pericolosità_idraulica_PA1 2021

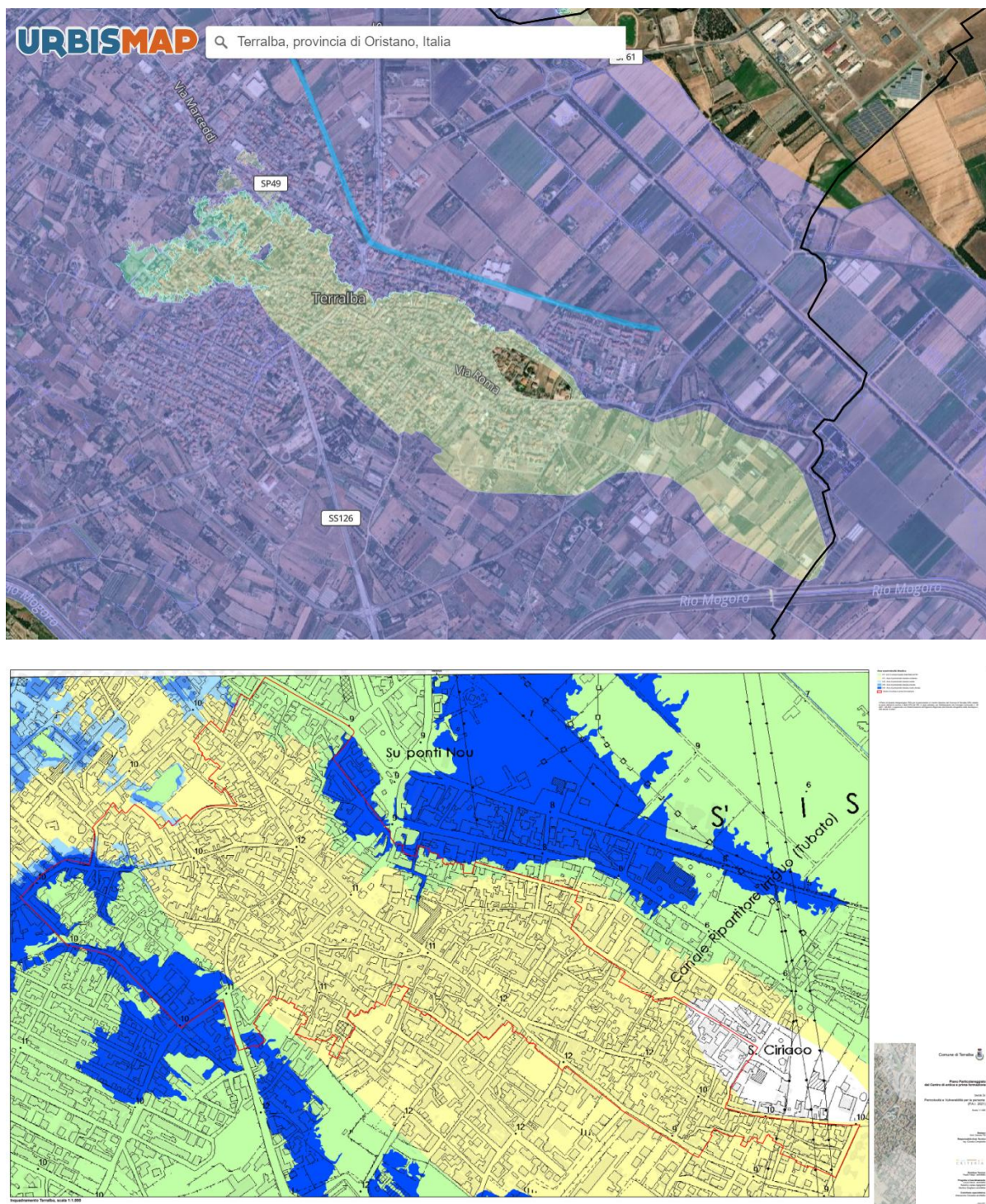


Figura 2 – Sopra: Report da Urbis Map relativo al Piano gestione rischio alluvioni – Piena, in colore giallo chiaro le aree classificate HI1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (HI1) - Classe di Pericolosità - P1; in colore verde chiaro le aree classificate HI2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (HI2) - Classe di Pericolosità - P2, in colore viola chiaro le aree classificate HI4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (HI4), Classe di Pericolosità - P3; sotto: Tavola del Piano Particolareggiato 03c Pericolosità e Vulnerabilità per le persone (P.A.I. 2021)

Nel 2016 è stato elaborato lo Studio di Compatibilità idraulica ai sensi dell'Art. 8 comma 2 delle NTA del PAI che ha individuato le aree per le quali si deve applicare la disciplina per le aree a pericolosità idraulica, particolarmente rilevante per gli effetti sulle trasformazioni all'interno del centro di antica

e prima formazione sarà dunque la disciplina che riguarda la pericolosità idraulica molto elevata e riportata nell'art. 27 delle NTA del PAI che specifica gli interventi consentiti.

Nel 2021 è stato elaborato lo Studio di assetto idrogeologico per la pericolosità e il rischio idraulico art. 8, comma 2, Norme di Attuazione PAI sviluppato nell'ambito del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) in l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna.

Il Comune di Terralba ha adottato la variante al P.A.I. in attuazione delle previsioni dell'art. 8 comma 5 quater delle NTA del P.A.I. con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 11/08/2021 e con Determinazione ADIS n. 262 del 02/12/2021.

Dati demografici

I dati demografici del Comune di Terralba aggiornati al 2021 riportano la cifra di 9.792 abitanti per un totale di 4.098 famiglie con una variazione media annua, rilevata tra il 2066 ed il 2021, dello 0,93 %. Il trend delle famiglie è in decrescita di circa 0,36% tra il 2018 ed il 2021; il 47% degli abitanti è coniugato, il trend di componenti per famiglia è in leggera decrescita dal 2016, nel quale si rilevavano 2,48 componenti, al 2021 con 2,39 componenti il nucleo familiare. L'età media è di 47,92 anni con un indice di vecchiaia maggiore della realtà nazionale. La popolazione straniera si attesta su 1,59% con una predominanza di Romania e Marocco come provenienza.

La pianificazione urbanistica generale

Piano Urbanistico Comunale

Il comune di Terralba è dotato del Piano Urbanistico comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 15.06.2001 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 31 del 11.09.2001, il PUC è attualmente in fase di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

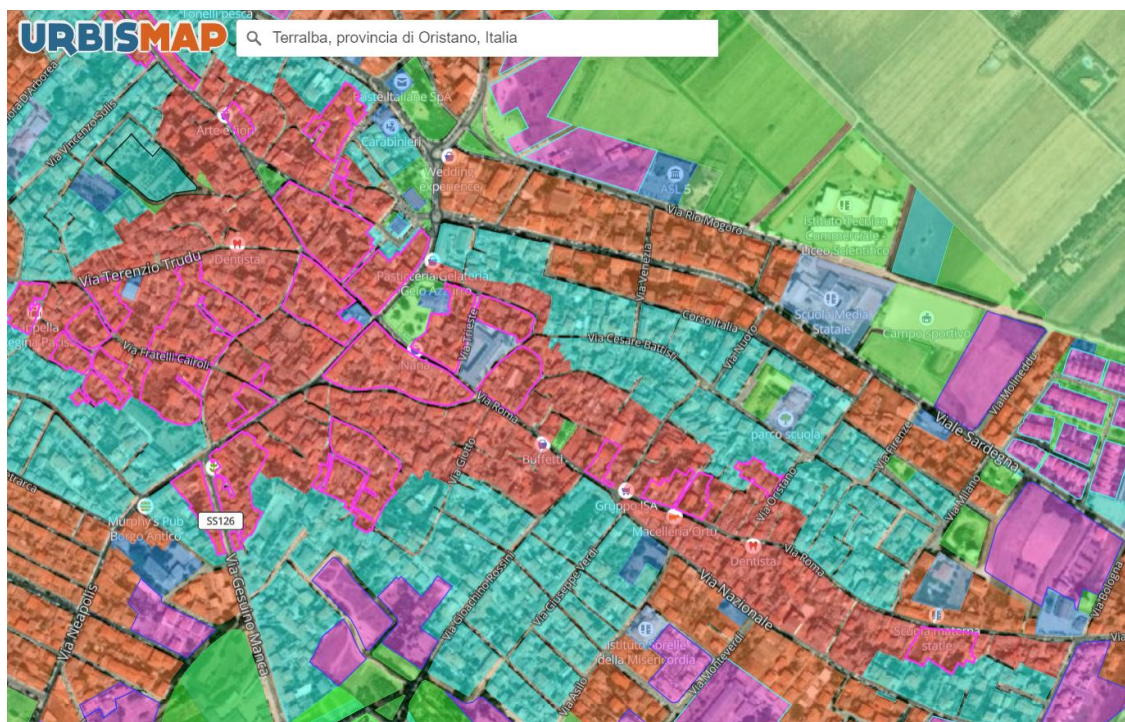


Figura 3 – Piano Urbanistico Comunale vigente: in arancio scuro la Zona A – Centro Storico, in verde o celeste le zone di verde urbano o di servizi di interesse pubblico, in turchese le Zone B1 – Completamento residenziale e arancione chiaro B2, in viola le Zone C- Espansione residenziale, in giallo Zone di salvaguardia. (fonte: UrbisMap)

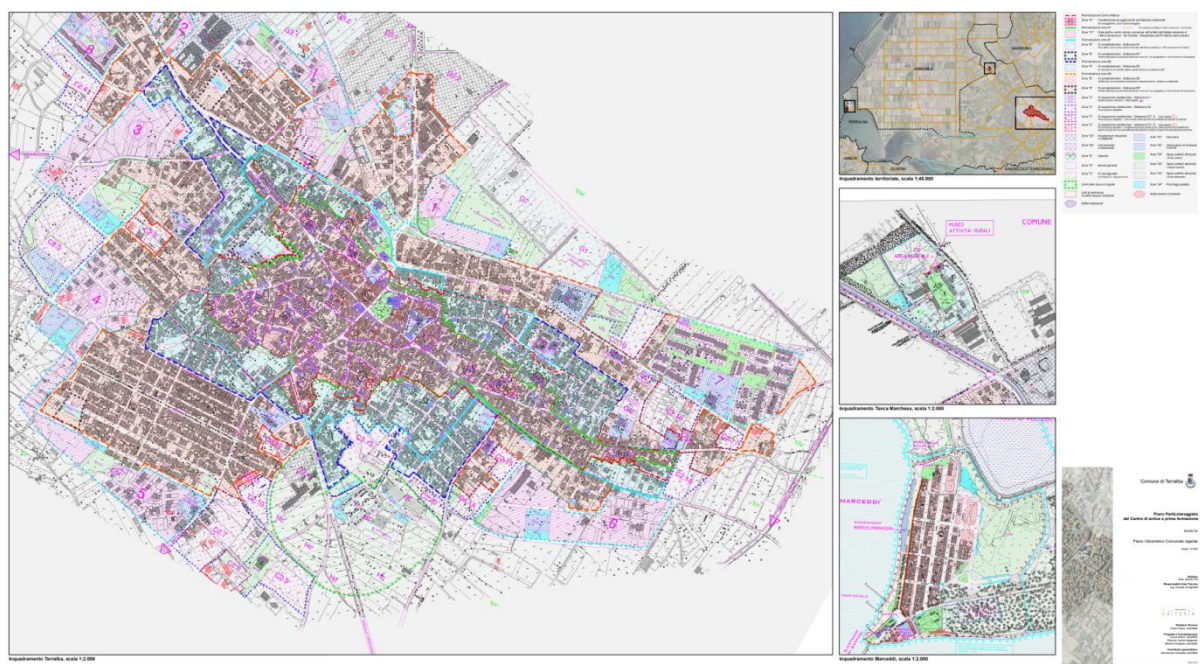


Figura 4 –Piano Urbanistico Comunale vigente: Tavola del Piano Particolareggiato 03a Piano Urbanistico Comunale vigente

All'interno del Centro di antica e prima formazione il PUC individua:

- Zone denominate "A*" - Caratterizzata da agglomerati architettonici tradizionali;
- Zone denominate "A1" – Parte dell'ex centro storico compresa nell'ambito dell'abitato esistente al 1843 (Lamarmora – De Candia);
- Zone denominate "B" - Di completamento – Sottozona B1 - parte dell'ex centro storico esterna all'ambito dell'abitato esistente al 1843 (Lamarmora – De Candia).
- Zone denominate "B" - Di completamento – Sottozona B2 –parte di transizione tra l'ambito dell'ex centro storico e la zona B3.

Alcune delle zone "A1" risultano esterne al Centro Matrice (via Giotto, pertinenze a verde retri di via Tola ed edifici a sinistra prima della svolta di via Vivaldi; edificio interno di nuova realizzazione con parcheggi al quale si accede da via Manca; edifici che si affacciano su SS 126 e via Neapolis; edifici in via Iosto-via Angioy).

Le zone classificate per servizi all'interno del Centro di antica e prima formazione, zone urbanistiche "S", sono:

S1-Istruzione (Scuola elementare di via Roma),

S2-Attrezzature di interesse comune (palazzo Municipale),

S3-Spazi Pubblici attrezzati, verde urbano (Piazza Marconi attorno alla Chiesa di San Pietro; Piazza IV Novembre area di bivio tra via Concordia e via Baccelli),

S3-Spazi Pubblici attrezzati, verde attrezzato (Piazza Martiri delle Foibe),

S4-Parcheggi pubblici (Piazza Libertà attorno al Centro per l'impiego)

Variante del PUC

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022 il Comune di Terralba ha approvato in via definitiva la variante al Piano Urbanistico Comunale in attuazione dell'art. 8 comma 5 quater delle NTA del PAI vigente dal 24/02/2023. La suddetta variante risponde all'esigenza di implementare le norme d'uso del territorio per le aree urbane e periurbane a criticità idraulica aventi "Vulnerabilità per le persone" $V_p \leq 0,75$, individuate nella cartografia di Piano con Hi^* . Le disposizioni per la realizzazione delle trasformazioni urbane nelle aree Hi^* fornite nella variante, sono espressamente finalizzate a perseguire adeguate condizioni di sicurezza idraulica, in linea con i principi del PAI e del PGRA. Il Piano Particolareggiato ha individuato le Unità Edilizie la cui superficie comprende aree definite Hi^* e tali dati sono esplicitati all'interno delle Schede delle Unità Edilizie. Per la realizzazione degli interventi in tali UE il Piano Particolareggiato rimanda alle norme della variante citata affinché non siano incrementati i livelli di rischio idraulico esistente nella UE e nelle aree limitrofe e, dove richiesto, sia ridotta la vulnerabilità degli edifici.

La pianificazione particolareggiata

Il Comune di Terralba è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Commissario Ad Acta n° 2 del 24/05/2002.

In particolare sono stati elaborati i seguenti Piani Particolareggiati:

- Piano Particolareggiato del Centro Storico - Zona A* approvato definitivamente con Deliberazione del Commissario ad acta n. 2 del 24.05.2002 (verifica di conformità del PPCS A* ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR (Determinazione n. 2423/DG del 17.10.2008 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia);

- Piano Particolareggiato del Centro Storico - Zona A1 approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 21.12.2006;

È stato inoltre necessario procedere con diverse varianti: 29 varianti approvate con Delibera di Consiglio Comunale e 28 varianti in commissione urbanistica.

L'Amministrazione Comunale ha poi deciso di avviare il processo di pianificazione particolareggiata del centro di antica e prima formazione in adeguamento al PPR ed al PAI e ha incaricato la società Compucart per un rilievo limitato ai Centri di antica e prima formazione di Terralba e Tanca Marchese.

Il centro di antica e prima formazione di Terralba

I Centri di antica e prima formazione, compresi fra le aree caratterizzate da insediamenti storici, identificano le matrici di sviluppo degli insediamenti su cui si sono organizzati storicamente gli abitati e rappresentano una risorsa strategica per la salvaguardia dei valori paesaggistici e identitari regionali. I Centri di antica e prima formazione costituiscono bene paesaggistico d'insieme, da sottoporre a specifica disciplina di tutela, salvaguardia e valorizzazione.

L'Amministrazione comunale, nella fase di copianificazione con l'Ufficio del Piano Paesaggistico Regionale della Regione Sardegna, ha provveduto a verificare il perimetro del Centro di antica e prima formazione individuato negli elaborati cartografici del PPR, con atto ricognitivo disposto secondo quanto dettato dall'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, e ne ha delimitato in modo definitivo i confini.

Il Comune ha approvato l'atto ricognitivo riguardante la perimetrazione dei Centri di antica e prima formazione del Comune di Terralba e delle frazioni di Marceddì e Tanca Marchesa (Determinazione n. 32/DG del 22/01/2008) verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 del 10/08/2007.

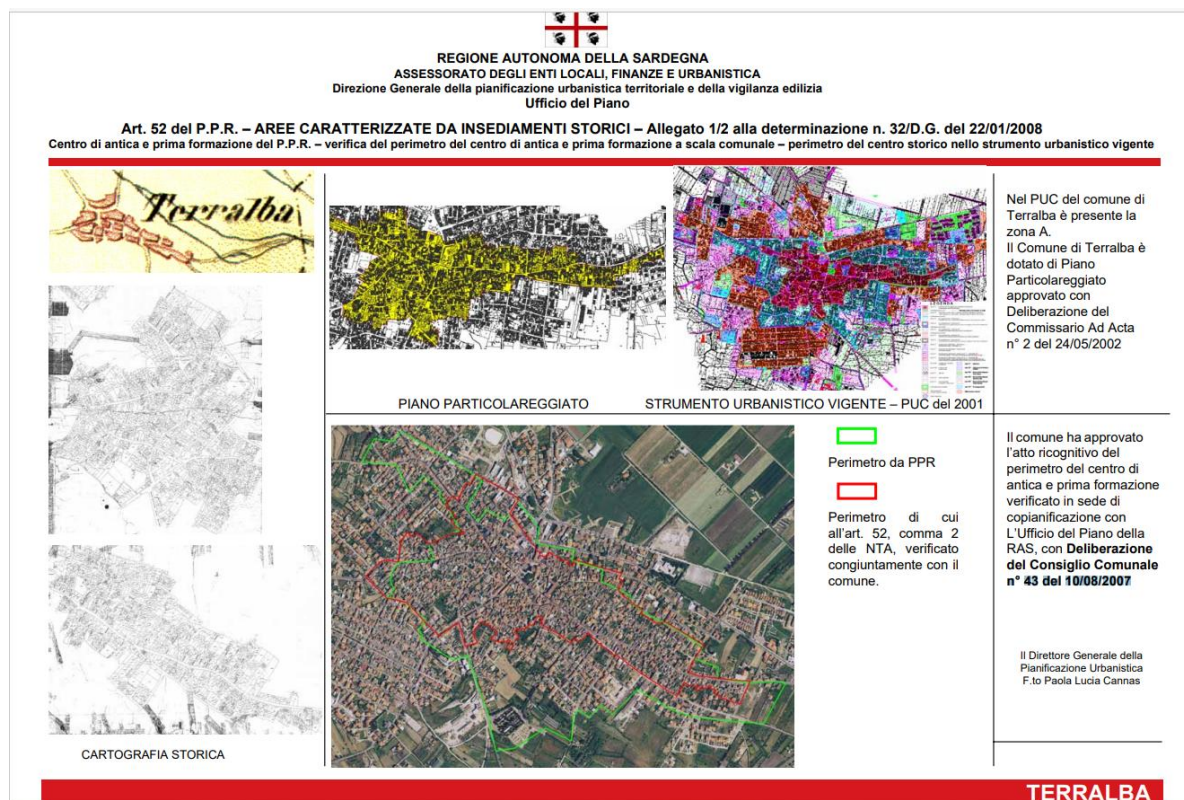


Figura 5 – Centro di antica e prima formazione di Terralba

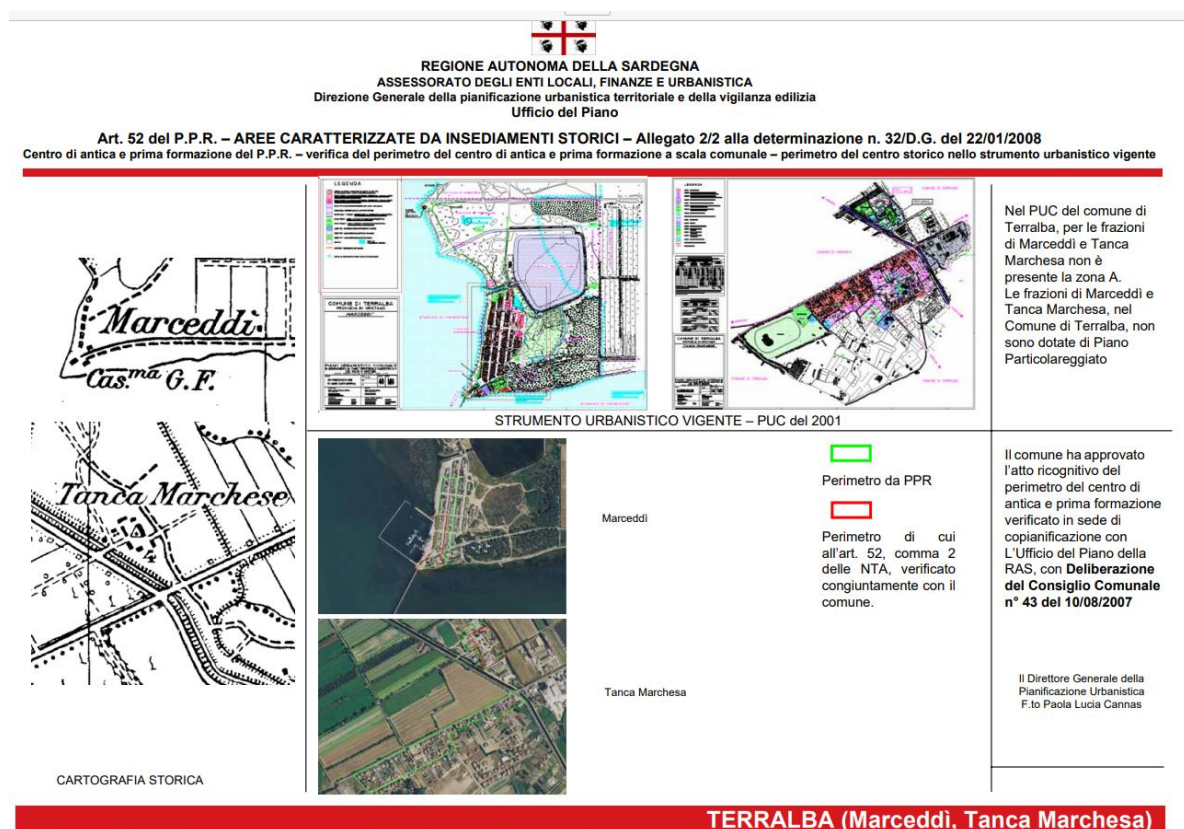


Figura 6– Centro di antica e prima formazione di Marceddi e Tanca del Marchese

Verifica di assoggettabilità alla procedura VAS

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE, accompagna l'intero processo di elaborazione di un piano o di un programma ed è finalizzato a valutarne gli effetti sull'ambiente, garantendo l'integrazione con la variabile ambientale ed un elevato livello di protezione dell'ambiente all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione dei piani e programmi e, pertanto, assicura che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile. La valutazione ambientale strategica va intesa, dunque, come un percorso da condursi parallelamente a quello di elaborazione del piano e prevede una costante interazione con il processo di pianificazione.

La verifica di assoggettabilità è attivata, preliminarmente, allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi ovvero le loro modifiche, possano aver effetti significativi sull'ambiente e debbano essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del D.lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii., considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate.

La procedura per la Verifica di Assoggettabilità prevede, nel rispetto delle indicazioni della Direttiva 2001/42/CE, della parte seconda del D. Lgs.152/2006 e ss.mm. e ii. e degli indirizzi della Regione Sardegna, le fasi di seguito sintetizzate:

1. La redazione di un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione del Piano Particolareggiato e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente della sua attuazione facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del D.lgs. 4/2008.
2. La trasmissione, da parte dell'autorità procedente all'autorità competente, del Rapporto Preliminare su supporto cartaceo ed informatico.
3. L'individuazione, da parte dell'Autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare e la trasmissione loro del documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.
4. La verifica, da parte dell'Autorità competente e sulla base degli elementi di cui all'allegato I del D. Lgs.152/2006 e ss.mm. e ii., tenuto conto delle osservazioni pervenute, se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.
5. L'emissione, da parte dell'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, di un provvedimento di verifica che assoggetta o esclude il piano o il programma dalla valutazione e, se del caso, definisce le necessarie prescrizioni.
6. La pubblicazione del risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni.

Se ritenuto necessario dall'Autorità Competente o Procedente, è organizzato un incontro con i Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) individuati per la presentazione del Rapporto Preliminare elaborato.

Poiché l'azione del Piano, in termini di variazione dei carichi urbanistici, è limitata all'ambito già consolidato del Centro di antica e prima formazione e le alterazioni ipotizzabili sulle componenti ambientali non sono quantitativamente apprezzabili, si è attivata con la Provincia la procedura semplificata di "Verifica di assoggettabilità" e si è ottenuto il parere di "Non Assoggettabilità alla VAS" (Settore Ambiente e Attività Produttive-Ufficio VAS- Protocollo n. 18303/2023 del 04/10/2023).

Per il completamento delle procedure sono stati inoltre redatti i seguenti documenti:

- P.A.I. – NTA – art. 8 comma 2 ter: relazione di accompagnamento al piano particolareggiato che illustra, ai fini del PAI, il contesto territoriale sotto l'aspetto dell'assetto idrogeologico e esplicita motivatamente l'assenza di criticità sotto tale aspetto.
- Relativamente alla borgata di Marceddì esterna ma contestuale a siti Natura 2000 - Livello I - Screening di V.Inc.A.: processo d'individuazione delle implicazioni potenziali di un P/P/P/I/A su un sito Natura 2000 o più siti singolarmente o congiuntamente ad altri P/P/P/I/A, e determinazione del possibile grado di significatività di tali incidenze. Per la parte di borgata pianificata nel piano Particolareggiato, adiacente i siti Zona di Protezione Speciale (ZPS)-ITB034004 e Zona Speciale di Conservazione (ZSC)-ITB030032, in vista degli interventi volti alla riqualificazione dell'edificato, è dunque prescritto il recepimento delle Direttive regionali per la valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.) Allegato B - Condizioni d'Obbligo individuate a livello regionale e rispondenti e si è ottenuto il parere positivo, valido per la durata di 5 anni, della Direzione regionale dell'Ambiente – Servizio Valutazione impatti e Incidenze Ambientali (RAS AOO 05-01-00 Prot. Uscita del 23/10/2024).

QUADRO STORICO URBANISTICO

Inquadramento territoriale e dimensione storica

Il Territorio

A sud del Golfo di Oristano il territorio degrada dolcemente verso il mare con alle spalle la maestosità del monte Arci. Il mare accoglie in quei luoghi lo sbocco del Flumini Mannu e del Rio Mogoro e il paesaggio si apre con ampie zone lagunari e paludose. Nell'entroterra a pochi metri sopra il livello del mare è situato il centro di Terralba. Il Rio Mogoro, che aveva la sua area di esondazione nella Piana de S'Isca e alimentava lo stagno di Sassu, a nord ovest di Terralba, è ora incanalato nell'attuale canale diversivo Mogoro, che sbocca nello stagno di San Giovanni della laguna di Marceddì.

Il territorio di Terralba ha conosciuto l'insediamento antropico in epoca arcaica poiché disponeva delle importanti risorse dell'ossidiana del vicino Monte Arci e delle pescose aree lagunari presenti nell'articolato sbocco a mare dei fiumi. Rilevanti siti archeologici ricchi di testimonianze sono il villaggio preistorico di San Ciriaco e la città cartaginese di Neapolis.

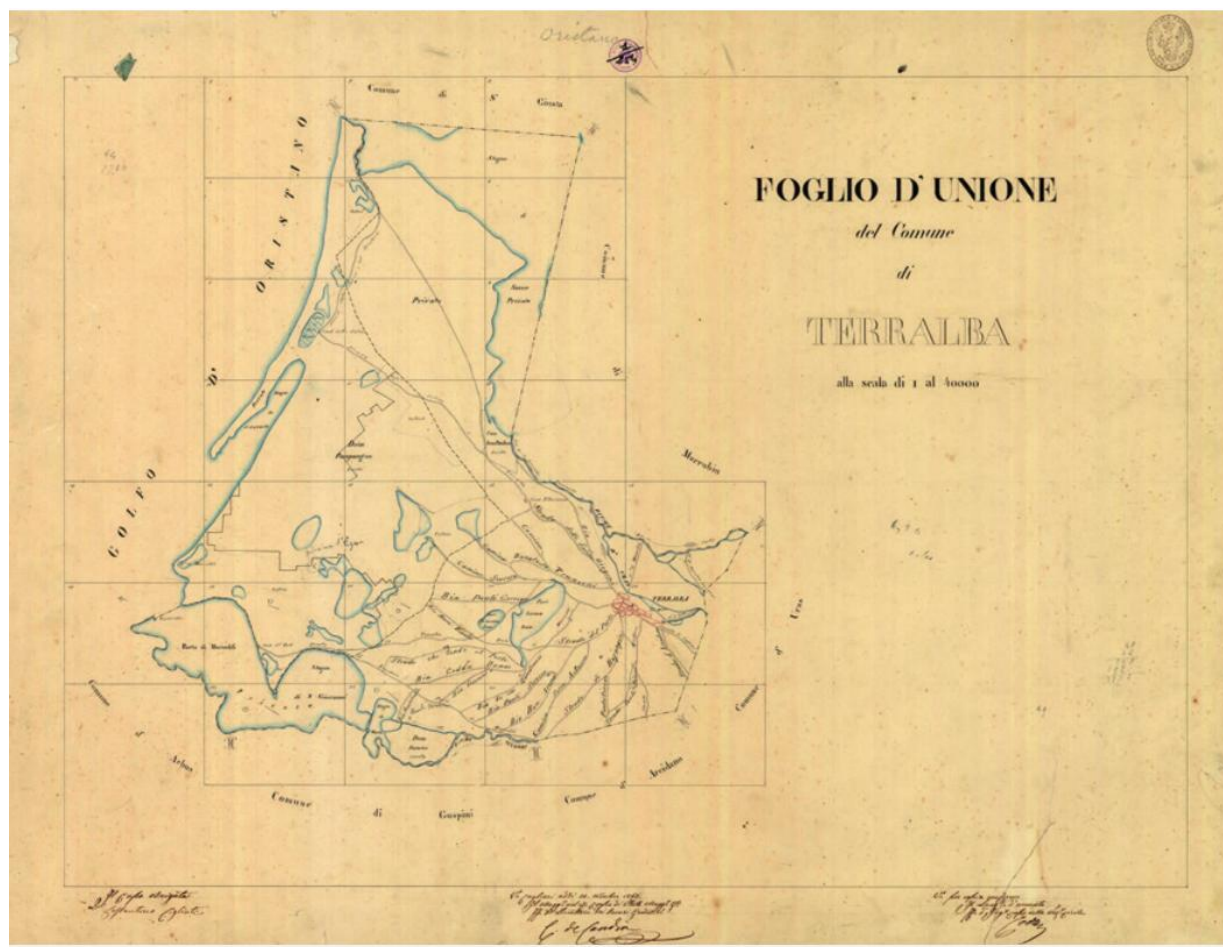


Figura 7 – Catasto De Candia, foglio di unione del Comune di Terralba, scala 1:40.000: la Piana di Terralba nel 1843, prima della bonifica. Fonte: Archivio di Stato di Cagliari

La città

La denominazione di Terralba come insediamento è citata a partire dal IX secolo d.C. e come molti centri del contesto territoriale fu soggetta al governo aragonese e spagnolo ed in seguito, nel XVIII secolo, della casa di Savoia. La ricchezza del terreno ha favorito la coltivazione della vite che in antichità stabilizzò per il commercio l'area portuale presso Marceddì.

“Sia nel periodo dell'insediamento punico-romano che nel periodo giudicale l'abitato era diviso in due nuclei adiacenti: il primo intorno alla chiesa di San Pietro detto anticamente *Caminu Casteddu*, il secondo nucleo era insediato intorno all'antica chiesa di Santa Maria, non più esistente e di recente sono state individuate testimonianze. Quando gli abitanti di Neapolis scapparono dalla loro città, assaltata varie volte dal mare, e si rifugiarono a Terralba, occuparono le periferie di questi due nuclei. Queste due popolazioni giunsero ad un lento avvicinamento culminato con la costruzione di una chiesa a metà strada”. (http://web.tiscali.it/terralba_s2k/home/storia.htm)

Nell'XI secolo il vescovo Mariano I° si trasferì dalla città di Neapolis, soggetta ad incursioni costiere, nell'entroterra nel villaggio di Terralba, si aggiunse così alla piccola chiesa di Santa Maria, a partire dal 1144, la cattedrale dedicata a San Pietro e Terralba divenne sede di diocesi e centro di riferimento territoriale.

Nel 1503 la sede della diocesi fu spostata ad Ales dal Papa Giulio II della Rovere con la denominazione di Diocesi di Ales-Terralba-Usellus. Terralba subì in seguito un periodo drammatico di epidemia e conseguente carestia e venne, nel XV secolo, concessa in feudo alla famiglia dei Carroz

in quanto parte della curatoria di Bonorzuli. Nel secolo successivo un'incursione dalla costa con razzie e distruzioni vide Terralba spopolarsi e iniziò una lenta ripresa solo nel secolo successivo. Nel 1640 il barone di Uras promosse il ripopolamento per acquisirne i diritti feudali, per cui il paese venne unito alla baronia di Uras dipendente dal marchesato di Quirra, feudo dei Centelles. Circa trent'anni dopo si contavano circa 1250 abitanti. Risalgono a questa epoca le tre torri edificate per la difesa costiera: Torre Vecchia, detta anche di Marceddì, Torre Nuova e Flumentorgiu.

La chiesa di San Pietro fu ricostruita nel 1821 in forma tardo barocche sui ruderi della vecchia cattedrale romanica e ancora oggi preserva capitelli provenienti da Neapolis, un fonte battesimale e un pulpito ligneo secenteschi, una preziosa croce argentea spagnola ed altre statue di pregevole fattura. La chiesa di San Ciriaco, appena fuori dal Centro Matrice, è stata fondata nel 1741 ed è stata recentemente restaurata.

A Terralba il rinnovamento del primo novecento si palesa con la costruzione della scuola elementare di via Roma nel 1912 e del palazzo comunale nel 1932.

Nel 1948 viene costruita la cantina sociale la quale segnò l'inizio della ripresa economica del dopoguerra, dando il via a molte iniziative commerciali e artigianali che ancora oggi troviamo fiorenti. Oltre l'antica chiesa di san Ciriaco, che connota il quartiere una volta borgo separato dal resto dell'abitato, è presente la moderna cappella dedicata alla Regina Pacis in via XX Settembre.



Figura 8 – Is Loggettas e la scuola sullo sfondo (Fonte: Pro Loco Terralba)



Figura 9 – Scorci di Terralba, foto con il municipio in costruzione nel 1932 (sopra, Fonte: Pro Loco Terralba) e cartolina storica con il municipio terminato (sotto, Fonte: <https://www.ebay.it/itm/333868715680>)

La bonifica del territorio

Già dalle descrizioni ottocentesche dei luoghi nei testi del volume dell'Angius-Casalis che tratta di Terralba emergeva la necessità di bonificare la vastità dei terreni paludosi. I seminativi, i vigneti, gli uliveti, i frutteti che prosperavano sui terreni migliori occupavano soltanto il 15% della superficie agraria, mentre stagni e paludi ricoprivano quasi tutto il resto, i terreni poco praticabili e portatori di malaria erano considerati potenzialmente fertili e produttivi.

“L’abitato occupa circa mezzo miglio quadrato. I gruppi delle case sono irregolari, ed irregolari in ogni rispetto le vie. La via principale che divide il paese e lo percorre nella sua lunghezza, è quella che conduce nella chiesa rurale di S. Ciriaco, ed è nella massima parte selciata. Un’altra è pure selciata e si va proseguendo fuori del paese verso la marina. (...) Nel censimento del 1846 si notarono per Terralba 3008 anime, distribuite in case 777, e in famiglie 777. (...) La parrocchia di Terralba resta compresa nella giurisdizione del vescovo di Ales, ed è amministrata da un vicario, coadiuvato nelle cure spirituali da altri tre preti. La chiesa parrocchiale è sotto l’invocazione dell’apostolo s. Pietro, di recente struttura perché incominciata nel 1821, secondo il disegno, come credesi, di Raffaele Cappai di Cagliari. (...) Le chiese minori sono due, una denominata da s. Ciriaco, l’altra a s. Lucifero. La prima trovasi fuori dell’abitato alla distanza di 4 minuti. (...) (Anghius Casalis)



Figura 10 - Cartografia IGM dei primi del Novecento, scala 1: 100.000, Foglio 217 – Oristano - particolare.
Fonte: Archivio di Stato di Cagliari

Poco dopo il primo decennio del novecento Felice Porcella, prima sindaco di Terralba e poi deputato, avviò il processo per sottoporre alle autorità nazionali l'urgenza della bonifica e quindi non solo la costruzione del bacino del Tirso oggetto di interesse in quegli anni per produrre energia elettrica, ma anche relativamente agli interventi per la sistemazione idraulica del basso corso del fiume, in modo da ottenere la bonifica, l'irrigazione e dunque nuove aree per la coltivazione. In seguito gli elementi più rilevanti dei progetti e degli interventi legislativi di Felice Porcella furono ripresi da Antonio Pierazzuoli per elaborare un Piano generale di bonifica integrale delle paludi del Campidano di Oristano nella regione di Terralba, il piano fu presentato al Ministero dei lavori pubblici con una richiesta di concessione di bonifica. La realizzabilità ci fu grazie alla collaborazione con l'ingegnere Giulio Dolcetta e la banca Comit. Nel 1918 si costituì la Società anonima bonifiche sarde (SBS).

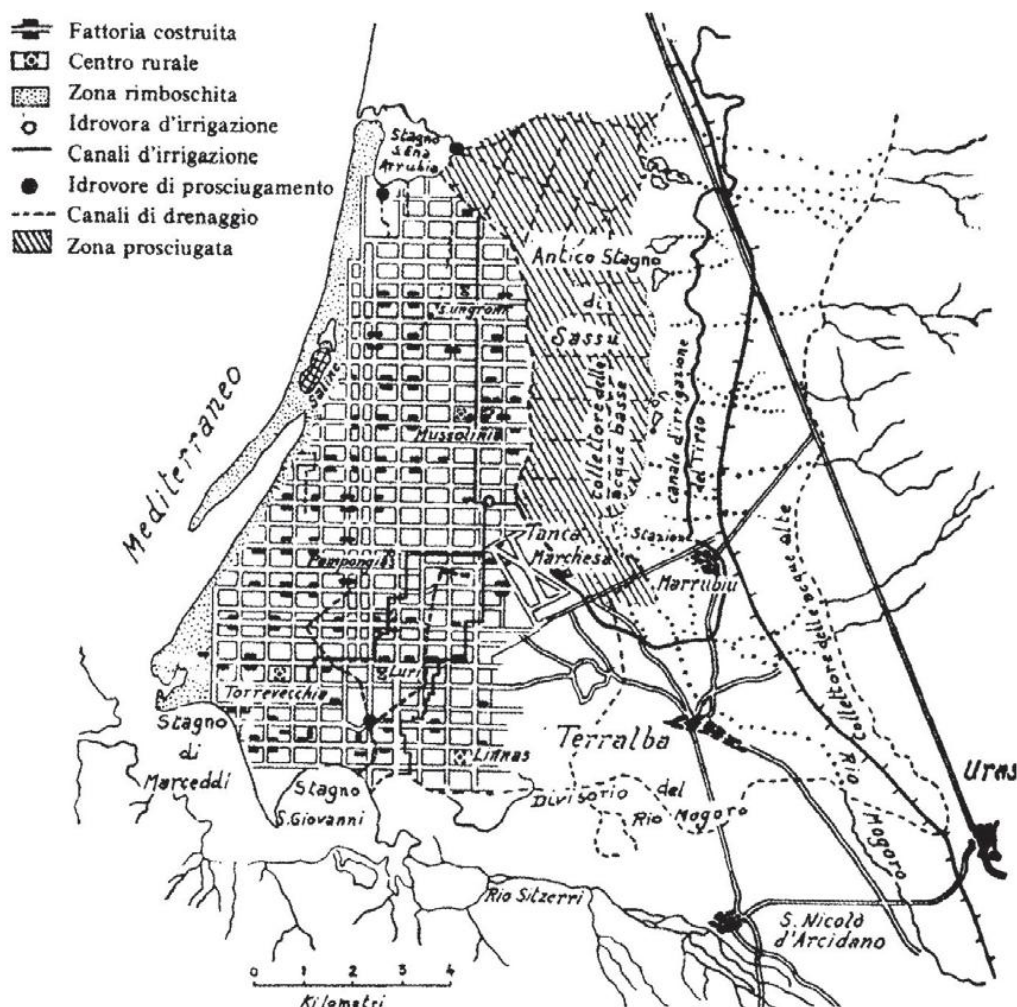


Figura 11 - La Bonifica di Mussolinia (Le Lannou in "Pastori e contadini di Sardegna", 1941).

Tanca del Marchese

La tenuta del marchese di Villahermosa, la cosiddetta Tanca del Marchese in territorio di Terralba, 4 metri sopra il livello del mare, divenne la prima azienda modello e simbolo della nuova era delle bonifiche. Ottavio Gervaso, un direttore tecnico delle opere di bonifica, fu incaricato dal consigliere delegato della Società Imprese idrauliche ed elettriche del Tirso, Giulio Dolcetta, di provvedere alla creazione di un'azienda modello su tali terreni. L'impresa si doveva configurare come la realizzazione di un prototipo esemplificativo dei sistemi innovativi di produzione che si sarebbe poi potuto replicare per le ulteriori aziende previste di un'estensione di circa 20 ettari ciascuna. Il complesso doveva

prevedere la casa colonica, le stalle per l'allevamento, la fornitura di acqua per usi diversi e per l'irrigazione dei campi coltivati, la fornitura di energia elettrica per fornire illuminazione e per attività legate alla coltivazione, i silos per l'immagazzinamento, la cantina, alcuni magazzini, i pagliai, gli uffici, la cappella dedicata a Sant'Antonio e le abitazioni per le diverse categorie del personale. Nei mesi di marzo ed aprile del 1919 erano stati assunti un centinaio di operai e a breve vi furono 598 operai diboscatori, terrazzieri, carriolanti e vagonisti, 21 capi squadra, 11 muratori, 14 manovali e 1 ferraiolo; oltre al direttore dei lavori, c'erano un ingegnere, quattro geometri, otto canneggiatori e due impiegati. "Alla fine del 1920 era percorribile la nuova strada larga a fondo artificiale in sostituzione della stradina di campagna che collegava Tanca Marchese con Terralba. L'assetto compositivo dei diversi edifici si articolava attorno ad un vasto spazio centrale di forma rettangolare perimetrato da una doppia fila di platani e con un pozzo a pompa. Attualmente versano in stato di degrado gli edifici originari ed alcuni fabbricati recenti hanno alterato la composizione storica, anche la piazza ha perso la sua regolarità ma nonostante ciò un recupero è possibile (iconur).

Dall'inizio della bonifica in breve tempo vennero create le canalizzazioni, vi furono l'emersione di nuovi terreni e la costruzione delle case coloniche ordinatamente disposte nel territorio suddiviso in appezzamenti regolari. Furono insediate nuove famiglie provenienti da diverse regioni italiane ed in alcuni luoghi, a partire dalla Tanca del Marchese, si addensarono edifici a formare delle frazioni.

Il Villaggio Mussolini (ex centro di Alabirdis) oltre la Tanca Marchese e insieme con gli altri centri agricoli, Linnas, S'Ungroni, Pompongias, Torrevecchia erano frazioni di Terralba, vennero costituiti in comune autonomo il 15 marzo 1931 con il nome di Mussolinia di Sardegna poi denominata Arborea dal 17 febbraio del 1944. Il territorio del nuovo comune venne ricavato soprattutto da quello di Terralba, che vide ridursi il suo da 13.479 a 3.487 ettari, mentre quello di Mussolinia si estendeva su 11.201 ettari con una popolazione di 2.213 abitanti (Soru).

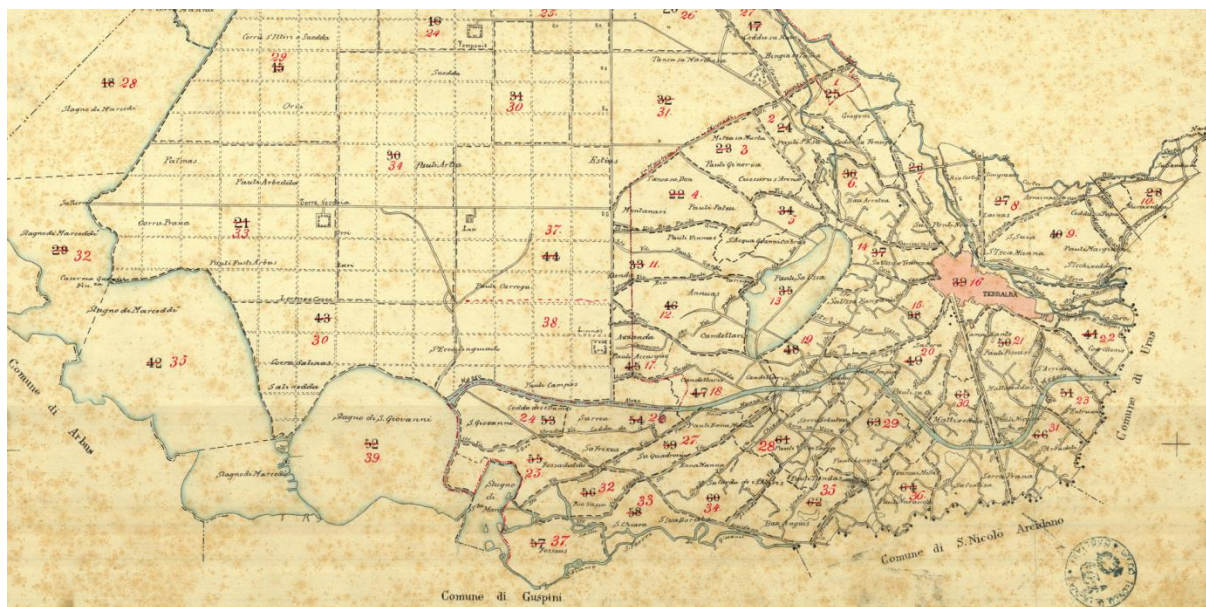


Figura 12 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Quadro di unione (particolare).



Figura 13 - Gli edifici storici di Tanca del Marchese (Fonte: Antonio Michele Angioni, Arborea e "l'Arboreino")

Marceddì

L'area portuale di Marceddì è caratterizzata dal borgo di pescatori, dalla torre Vecchia, dalla chiesa della Madonna di Bonaria, patrona dei naviganti, costruita tra il 1927 e il 1930 su progetto dell'Ingegnere Remigio Sequi e con il contributo di tutta la popolazione e dal recente Museo del Mare. La posizione strategica di questo luogo e le diverse comunità che frequentavano l'area del porto, erano legate al commercio per l'esportazione dei prodotti del territorio, tra i quali principalmente il vino e le sue uve. L'antica capacità di produzione del vino terralbese, il famoso "Rosso di Terralba", era basilare per l'economia locale.

Il borgo si specchia sulla laguna con un paesaggio costiero e lagunare di grande pregio delimitato da dolci rilievi e dalla pineta. A Marceddì si ha una grossa produzione di cefali, spigole, arselle nere e altre specie. Nel piccolo borgo emergono le architetture della torre Vecchia e della chiesa della Vergine Bonaria. A partire dal 1929 la borgata è particolarmente affollata nel periodo della sagra della Madonna di Bonaria, la patrona dei naviganti, che si tiene nel mese di agosto, dove si svolgono alcune manifestazioni musicali e sportive.



Figura 14 – Marceddì in una foto del 1960 a sinistra ed in una vista aerea del 1972 (Fonte: Pro Loco Terralba)

“Nella primavera dello stesso anno, un gruppo di persone si riuniva nella casa del pescatore Salvatore Serra, per decidere di organizzare una festa vera e propria per quella stessa estate. Dopo vari incontri con il parroco Don Telesforo Onnis, il signor Battista Muntoni, si offrì di donare gratuitamente il terreno che possedeva nella zona di Orri per la costruzione di una chiesa. In quello stesso anno venne acquistata la statua della Madonna costruita in carta pesta dai maestri leccesi. Fu consacrata il 17 agosto 1930 dal parroco Don Onnis. La chiesa ha un'unica navata con il tetto a capriate in legno. Sulla destra si apre la piccola sacrestia, con un altare di marmo. Nel 1945 venne parzialmente distrutta da una mina e nell'anno successivo vennero ricostruiti il tetto e la volta dell'abside (https://monumentiaperti.com/it/monumenti/chiesa-della-madonna-di-bonaria-marceddi/).



Figura 15 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). L'area di Marceddì

Il borgo di Marceddì fu oggetto di insediamento da parte di pescatori a partire dagli '20 del 1900. Il nucleo di magazzini per le attrezzature e le piccole abitazioni andò consolidandosi senza una organizzazione urbanistica e procedure ufficiali. Dalle baracche in legno e materiali precari a poco a poco si edificarono fabbricati in muratura distribuiti in isolati regolari di forma rettangolare e separati da ampie strade ma costruiti con diversi materiali e privi di opere di urbanizzazione. Nel 2003 in una conferenza di servizi la Regione, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Terralba individuarono una procedura per la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'insediamento abitativo.

Nel 2007 la Presidenza della Regione chiese di declassificare la demanialità dei manufatti della borgata. Con un decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il 23 marzo 2012 fu disposta l'esclusione dal pubblico demanio marittimo (per complessivi 85.715 mq) delle aree demaniali marittime e dei manufatti, con il conseguente trasferimento ai beni patrimoniali dello Stato. Infine, con il verbale sottoscritto il 18 aprile 2013, la Direzione regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio ha proceduto alla formale consegna anticipata, in favore della Regione, delle aree e dei manufatti riportati nel Catasto terreni del Comune censuario di Arborea, sezione di Terralba.



Figura 16 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Centro urbano suddiviso in due fogli



Figura 17 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Intorno del centro abitato

In generale allo stato attuale Terralba ha diverse attività commerciali, una agricoltura sviluppata per la produzione ortofrutticola, specializzata per la viticoltura d'avanguardia e per la produzione ittica di Marceddì. La Pro Loco è molto attiva e sono numerose le iniziative culturali e sportive, sono molto partecipati gli eventi rituali ed i festeggiamenti.

Fonti bibliografiche:

"Dizionario Geografico Storico Statistico Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna" di Angius / Casalis, Torino 1833 – 1855, voce "Terralba".

Antonio Michele Angioni, Arborea e "l'Arboreino", P.T.M. Editrice, Mogoro 2004.

Giampaolo Pisu, Società bonifiche sarde 1918-1939: la bonifica integrale della piana di Terralba, Franco Angeli, 1995

Statzu Sanna Marco, "Terralba dal medioevo ai nostri giorni", Terralba, Editrice Selas, 1998

Maria Carmela Soru, Terralba. Una bonifica senza redenzione. Origini, percorsi, esiti, Carocci, Roma 2000.

Salaris Giovanni Paolo, "Terralba" in Manlio Brigaglia, Salvatore Tola (a cura di), Dizionario storico-geografico dei Comuni della Sardegna, 5 (S-Z), Sassari, Carlo Delfino editore, 2006, ISBN 88-7138-430-X. URL consultato il 10 dicembre 2012 (archiviato dall'url originale il 22 gennaio 2021).

Pani Marco, "Territorio e modelli di sviluppo produttivo nella piana di Terralba dal secondo dopoguerra agli anni novanta", Cagliari, 2002

Pinna Fabrizio, "Il compendio ittico di Marceddì tra questione sociale e impatto ambientale", Cagliari, 2005

Francesco Floris (a cura di), Grande Enciclopedia della Sardegna, Sassari, Newton&ComptonEditori, 2007. URL consultato il 10 dicembre 2012 (archiviato dall'url originale l'11 giugno 2012).

"Terralba Ieri & oggi", rivista semestrale di attualità.

Fonti web:

<https://www.iconur.it/storia-degli-uomini/57-la-bonifica-della-piana-di-terralba-e-la-fondazione-di-mussolinia-arborea-1918-1932>

<https://www.iconur.it/storia-degli-uomini/57-la-bonifica-della-piana-di-terralba-e-la-fondazione-di-mussolinia-arborea-1918-1932#otto>

<https://www.prolocoterralba.it/storia-e-territorio/>

<https://monumentiaperti.com/it/monumenti/chiesa-della-madonna-di-bonaria-marceddi/>

Caratteri dell'edilizia storico tradizionale

L'edilizia di Terralba si basa sulle tecniche costruttive ed i materiali funzionali alle attività rurali tipiche del territorio del contesto costiero oristanese. Le case presentano, come in tutto il campidano centrale, un assetto compositivo con corte antistante e corpi di fabbrica che si attestano sulle vie pubbliche con alti muri di confine con accesso ampio e carrabile definito da portali ad arco o architravati. Il basamento è in materiale lapideo, ciottoli di fiume, e le murature sovente in mattoni di terra cruda (*làdiri*). La corte interna (*sa prazza*) è perimetrata dall'edificio principale, dotato di un loggiato coperto dal prolungamento della falda del tetto dell'edificio residenziale, e da fabbricati accessori. È presente anche la tipologia a doppia corte, antistante e retrostante, il cortile retrostante spesso è adibito ad orto domestico. La corte è lastricata o presenta un grosso acciottolato lievemente inclinato verso la porta carraia per lo scorrimento delle acque meteoriche.



Figura 18 – Foto storica della via Roma nel 1950

I tetti tradizionali sono prevalentemente a una o due falde con coppi sardi, dai quali si elevano i tipici comignoli; le aperture si caratterizzano per un formato prevalentemente rettangolare e di dimensioni modeste.

Nel centro storico di Terralba la vegetazione è elemento prezioso al di là dei muri perimetrali dei cortili e non ci sono veri e propri giardini pubblici.

Alcuni edifici hanno caratteristiche di pregio e apparati decorativi tipici della tipologia del palazzetto signorile

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE: ELEMENTI STRATEGICI E LINEE GUIDA PER IL PROGETTO

All'interno dei Centri di antica e prima formazione vigono le norme di salvaguardia paesaggistica di cui all'art. 52 del PPR, pertanto sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia interna fino alla redazione e approvazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR.

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione si configura pertanto come lo strumento necessario per l'adeguamento dei Piani Particolareggiati del Centro storico vigenti, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale ed allo stesso tempo per estendere la disciplina edilizia ed urbanistica particolareggiata ai perimetri individuati come Centri di antica e prima formazione, ambito di salvaguardia paesaggistica identificato dal PPR.

Il Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione di Terralba recepisce le indicazioni programmatiche che vedono il centro come risorsa determinante su cui impostare il recupero dei caratteri storico morfologici perduti negli ultimi decenni di attività edilizia.

Il nuovo Piano è volto a promuovere azioni finalizzate al recupero dei caratteri originali del centro storico, secondo una puntuale analisi delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del patrimonio edilizio, si pone dunque una serie di obiettivi generali e specifici perché gli interventi sull'edificato garantiscano la qualità dell'abitare ed il rispetto dell'eredità storica.

L'impostazione metodologica del Piano Particolareggiato è di tipo strategico, orientata alla valorizzazione degli interventi già realizzati ed alla programmazione futura strutturata in modo funzionale e coordinato con la pianificazione sovraordinata e le procedure in atto. Il Piano si avvale di un quadro organizzativo che comprende la conoscenza approfondita dei luoghi e degli usi sociali dell'area oggetto del Piano. La metodologia presenta caratteri innovativi, oltre che per le modalità di strutturazione e organizzazione dei dati (Geodatabase del Piano Particolareggiato con un database relazionale), della rappresentazione dei contenuti (tavole multi tematiche, mappa strategica, simulazioni e fotoinserti) e dell'efficacia del corpo normativo (Disciplina di Piano), per l'integrazione coerente tra obiettivi generali, obiettivi strategici, azioni di piano e per le modalità comunicative verso i cittadini (processo partecipativo).

Il Piano Particolareggiato disciplina e orienta gli interventi sul patrimonio edilizio e sullo spazio pubblico, coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, primo passo metodologico è stato l'individuazione degli obiettivi generali e degli obiettivi specifici di guida alla normativa ed alle azioni di Piano. Oltre l'obiettivo principale di riconoscere, salvaguardare, recuperare e valorizzare i caratteri storici ed identitari dell'abitato e promuovere la valorizzazione e riqualificazione dello spazio pubblico urbano, vengono individuati degli obiettivi specifici. Tali obiettivi prioritari riguardano la rigenerazione del patrimonio abitativo recente realizzato in contrasto, per materiali, modalità di esecuzione e caratteri compositivi, con il contesto urbano storico, da perseguire realizzando progressivamente nuovi interventi coerenti con l'immagine che si vuole recuperare ed offrire dell'ambito di Piano; la riqualificazione della rete viaria, progetto urbanistico in sé stesso con qualità storico culturale, con i percorsi di collegamento con il resto dell'abitato e delle strutture utilizzate per il commercio e per i servizi; il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici ed il comfort acustico ambientale. Gli obiettivi specifici e le azioni di Piano sono state definite a seguito della prima fase di analisi e presentate per una condivisione con l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione comunale.

Obiettivi e azioni del piano

Il Piano Particolareggiato disciplina e orienta gli interventi sul patrimonio edilizio e sullo spazio pubblico, coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione, in particolare, nasce dall'esigenza di riconoscere, salvaguardare, recuperare e valorizzare i caratteri originari ed identitari dell'abitato, di ciò che riveste particolare interesse storico ed architettonico e come tale distinguibile fisicamente all'interno dell'insediamento originario. Il Piano, inoltre, promuove la valorizzazione e riqualificazione dello spazio pubblico urbano e di manufatti in contrasto con il contesto storico tradizionale, disciplinando le trasformazioni future e le nuove edificazioni.

Attraverso l'attuazione del Piano, pertanto, l'Amministrazione comunale si propone di individuare, recuperare e salvaguardare l'insediamento originario, con particolare riferimento alle componenti di rilievo storico architettonico, indirizzando gli interventi di recupero, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente nonché gli interventi di ampliamento e nuova costruzione.

*Obiettivi generali del Piano**Il patrimonio edilizio*

- conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, riconoscendo gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Terralba;
- riqualificare il patrimonio abitativo recente realizzato in contrasto con il contesto urbano originario, per materiali, modalità di esecuzione e caratteri compositivi;
- favorire il riuso del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato per attività compatibili connesse ai servizi culturali e turistico ricettivi;
- orientare gli interventi di nuova costruzione coerentemente con i caratteri tipologici e architettonici del Centro di antica e prima formazione.

Gli spazi aperti

- riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici, i percorsi storici e quelli processionali che conducono al polo religioso;
- riconoscere il valore delle aree ai margini dell'edificato storico, definendo scenari che ne preservino la qualità ambientale e paesaggistica dell'insieme urbano e del territorio contiguo circostante.

La sostenibilità e la qualità ambientale

- favorire il regolare deflusso delle acque meteoriche all'interno del tessuto urbano;
- migliorare il comfort ambientale e l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del patrimonio storico tradizionale;
- migliorare il comfort acustico ambientale, al fine di limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi e la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto;
- mitigare gli impatti visivi di elementi dell'edificato non coerenti con il decoro generale con l'utilizzo di essenze arboree o arbustive.

Obiettivi specifici del Piano

Il patrimonio edilizio

- Rifacimento delle coperture in materiali incongrui e nocivi per la salute;
- Completamento degli interventi iniziati e non finiti;
- Riqualificazione dei prospetti visibili dalle pubbliche vie;
- Rimozione/sostituzione e mitigazione degli impatti negativi sul paesaggio urbano degli impianti e degli elementi di degrado o incongrui con il decoro dell'edificato storico;
- Riqualificare i muri di cinta che prospettano sulle vie pubbliche.

Gli spazi aperti

- Completamento della riqualificazione delle pavimentazioni viarie e dell'assetto degli spazi pubblici;
- Completamento della riqualificazione degli arredi dello spazio pubblico.

La sostenibilità ambientale

- Integrazione del verde urbano con alberature e pergolati per migliorare la qualità dell'aria e favorire la permeabilità del suolo.

Impostazione strategica

Per avviare una fase progettuale che abbia efficacia nel lungo periodo è stata elaborata una cartografia, chiamata Base Strategica, che sintetizza gli elementi urbani ed i valori identitari principali di Terralba. Questo elaborato, costantemente integrato nel corso dei rilievi e degli approfondimenti con gli interlocutori dell'amministrazione, intende essere una base per poter rappresentare in modo iconografico la localizzazione degli interventi prioritari pubblici e le relazioni tra i diversi elementi che configurano la cittadina. Sono state reperite diverse foto d'epoca in modo da integrare negli elaborati del Piano quelle componenti immateriali che costruiscono l'identità dei luoghi. Alcuni spazi pubblici sono stati considerati strategici per la vivibilità del Centro Matrice e dunque sono stati oggetto di progettazione urbanistica.

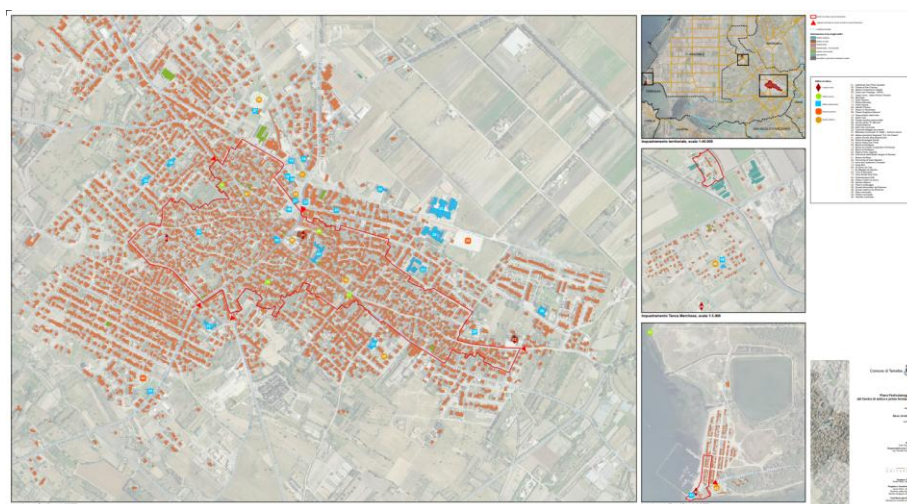


Figura 19 – Base cartografica strategica del Piano Particolareggiato con gli elementi di valore di Terralba, Marceddì e Tanca del Marchese (bozza)

Il processo partecipativo

Il Piano Particolareggiato del Cento di antica e prima formazione, è uno strumento urbanistico attuativo, che detta le regole per il recupero, la riqualificazione edilizia e le nuove edificazioni e interviene sulla qualità dello spazio pubblico, coerentemente con i caratteri storico-architettonici ed urbanistici del patrimonio esistente. Incidendo in maniera così diretta sulla trasformazione di questa parte privilegiata di città, si ritiene necessario il contributo attivo della comunità, prima destinataria del cambiamento, e principale custode della memoria e dell'identità del luogo. In occasione del Piano è stata convocata una riunione con i tecnici operanti nel territorio per un proficuo scambio relativamente alle esigenze della cittadinanza. Si è interloquito molto con i tecnici dell'ufficio tecnico comunale anche per acquisire le principali criticità che si incontrano nell'istruttoria delle pratiche e sono state discusse le migliori strategie per evitare ambiguità normative.

Struttura del piano

Sono stati effettuati i necessari sopralluoghi per l'aggiornamento dei dati relativi al tessuto urbano ed agli spazi pubblici, mediante l'utilizzo delle foto pictometriche a bassa quota scattate dai quattro punti cardinali e l'analisi dell'ortofoto si è potuto visionare lo stato attuale delle corti interne senza disturbare i cittadini.

La cartografia di base

Il Piano Particolareggiato è stato elaborato con il supporto di un Sistema Informativo Geografico Esri, progettato mediante applicativi software Desktop e Database relazionali, che ha consentito di archiviare i dati del Piano Particolareggiato in riferimento alle unità spaziali cartografiche. È stata elaborata una base cartografica aereofotogrammetrica per l'aggiornamento alla situazione attuale dei manufatti edilizi al fine di aumentare la precisione della fase di definizione del quadro analitico-conoscitivo con rilievi iconografici puntuali e acquisizione di dati specifici in collaborazione con l'Ufficio Tecnico.

Per la redazione dei profili architettonici dei fabbricati si è proceduto alla digitalizzazione dei profili già rilevati nel precedente piano particolareggiato aggiornati e completati, per le parti mancanti, con una campagna di rilievo dei prospetti ed una restituzione fotografica e digitale realizzata con l'ausilio di software specifici per consentire una descrizione più accurata possibile in relazione alla scala utilizzata per la rappresentazione, nella fase successiva si è trasferito il materiale fotografico georiferito in un sistema di rappresentazione vettoriale con il software CAD.

Rilievo di Marceddì: L'Amministrazione Comunale ha previsto il rilievo aggiornato della parte della borgata di Marceddì individuata come centro di antica e prima formazione. Sono stati quindi predisposti la cartografia utile alla scala dell'1:500 ed il relativo Data Base geotopografico, eseguito il rilievo puntuale fotografico, redatti i profili stradali vettoriali.



Figura 20 – Ortofoto eseguita . nel 2019 (Fonte: AGEA)

Con il sistema GIS è possibile richiamare dati multilivello relativi sia agli immobili che agli spazi aperti. E' possibile ad esempio richiamare tutte le coperture incongrue in cemento amianto per gli edifici per i quali sarà prevista una sopraelevazione potendo così stimare l'eventuale priorità degli interventi nel caso di erogazioni finanziarie sulle leggi regionali dedicate ai centri storici; è possibile altresì individuare simultaneamente le corti private, in termini di ampiezza e pregio degli immobili tradizionali, che più si prestano a visite per ipotizzare una rete ed una mappa in occasione degli eventi cittadini. Gli elementi di pregio della città sono espressi in una mappa che definiamo strategica poiché contiene tutti i luoghi notevoli oltre che i valori urbani del centro. Sono state raccolte foto storiche degli edifici in modo da dare continuità culturale ai luoghi e promuovere la rigenerazione della memoria. Sono stati prodotti inoltre gli elaborati richiesti anche in formato Autocad oltre che in shape file.

Quadro analitico conoscitivo

Per dare avvio all'elaborazione della fase di costruzione del quadro conoscitivo è stato necessario validare la cartografia aerofotogrammetrica a disposizione e reperire i documenti di base.

La disciplina del Piano Particolareggiato si applica ai Centri di antica e prima formazione, identificati dal Piano Paesaggistico Regionale come Beni Paesaggistici d'insieme e per il centro di Terralba anche alle aree contermini che costituiscono pertinenze delle unità edilizie in esso ricomprese come rappresentato nella Tav. n. 13 Ambiti di Piano; a tali ambiti si riferiscono le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'Articolo 5 - Elaborati del PP delle presenti Norme.

Il perimetro dei Centri di antica e prima formazione di Terralba con le frazioni di Marceddì e Tanca Marchese sono stati riportati secondo quanto dettato dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione

del PPR, a seguito di atto ricognitivo (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 10/08/2007) e del conseguimento dell'intesa fra Comune e Regione, attestata con Determinazione RAS n. 32/DG del 22/01/2008.

L'Area di Piano comprende: Centri di antica e prima formazione, aree cortilizie, esterne ai Centri di antica e prima formazione, di pertinenza delle Unità Edilizie, aree residuali interne ai Centri di antica e prima formazione non facenti parte delle Unità Edilizie individuate (tra cui viabilità e ridotte porzioni marginali di lotti).

Il Centro di antica e prima formazione di Terralba è stato suddiviso in 42 insiemi denominati Isolati ed individuati con numeri, mentre il Centro di antica e prima formazione della frazione di Marceddi in 4 insiemi denominati Isolati ed individuati con lettere, ed infine Centro di antica e prima formazione della frazione di Tanca del Marchese in 5 insiemi denominati Isolati ed individuati con lettere.

Gli insiemi possono coincidere con Isolati singoli, isolati che comprendono isolati di ridotte dimensioni e porzioni di tessuto urbano confinanti con il perimetro del Centro di antica e prima formazione che non sono completamente circondati da strade.

Quadro progettuale

A chiusura della fase analitica si è proceduto all'individuazione delle unità progettuali di riferimento, le Unità Edilizie (UE). L'elaborazione dei Dispositivi progettuali di Piano (Norme Tecniche di Attuazione ed allegato Elementi Incongrui, Tavola degli interventi, Tavole degli interventi sui profili e dossier cartografici, fotografici e degli interventi specifici, Abachi degli elementi architettonici e delle tipologie edilizie), coerenti con gli obiettivi specifici individuati e strutturati metodologicamente come su descritto, rappresenterà la fase conclusiva del Piano.

Il Piano Particolareggiato è organizzato e sviluppa la propria disciplina urbanistica in relazione a diversi dispositivi spaziali e normativi: Disciplina degli interventi edilizi e Disciplina degli interventi sugli spazi pubblici. La Disciplina degli interventi edilizi riguarda il patrimonio edificato, Unità Edilizie, corpi di fabbrica ed è espressa nelle Norme Tecniche di Attuazione e in una tavola specifica. Ad ogni corpo di fabbrica il Piano attribuisce una specifica "Classe di trasformabilità" (Conservazione, Riquilificazione, Trasformazione) in funzione del valore storico-tradizionale e del grado di compatibilità del fabbricato con il contesto storico. Ciascuna classe di intervento ha sottoclassi individuate sulla base della datazione, della qualità architettonica, dell'interesse storico identitario, della compatibilità e stato di conservazione o dell'alterazione del singolo fabbricato, della presenza di elementi incongrui e non coerenti con il contesto.

Norme tecniche di Attuazione

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite sono indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano (N.T.A.), che contengono la specificazione delle categorie di intervento attuabili. Gli interventi normalmente ammessi sugli immobili ricadenti nel centro matrice sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riquilificazione edilizia. Per perseguire le finalità del Piano sono anche consentiti, nei casi espressamente previsti nelle schede, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione.

Nelle Norme di Attuazione e nelle schede delle Unità Edilizie ad esse associate, sono specificati anche i principi d'intervento, le prescrizioni di carattere generale e le prescrizioni tecniche. Gli interventi dovranno essere attuati nel pieno rispetto del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dovranno essere orientati alla conservazione e recupero dell'unità tipologica, nei suoi aspetti

strutturali, distributivi e morfologici e dovranno tendere al ripristino ed alla valorizzazione dei partiti e degli elementi architettonici storici nonché dei materiali tradizionali.

Per la concreta attuazione delle previsioni del Piano, sono state redatte delle schede per ogni unità edilizia, contenenti le principali informazioni ed i dati acquisiti nella fase di analisi – beni identitari, destinazione d'uso, tipologia delle coperture, numero dei piani e le prescrizioni di carattere operativo che disciplinano gli interventi eseguibili.

Il Piano consente limitati interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto delle densità edilizie e dei caratteri del patrimonio edilizio e del tessuto urbano del Centro di antica e prima formazione.

Per quelle Unità Edilizie per le quali sono previsti interventi di ampliamento o nuove costruzioni è stata prescritta la possibilità di realizzare un nuovo volume solo in presenza di valore residuo rispetto agli indici di Piano ed in ogni caso non superiore a:

- Indice di edificabilità fondiaria:
 - Terralba: indice medio del Centro di antica e prima formazione (esclusa area dell'emergenza architettonica della chiesa) pari a 2,63 mc/mq.
 - Marceddi: indice medio del Centro di antica e prima formazione (esclusa area dell'emergenza architettonica della chiesa) pari a 3,54 mc/mq.
 - Tanca Marchese: indice medio del Centro di antica e prima formazione pari a 1,64 mc/mq.
 - Aree residuali del Centro di Antica e Prima Formazione esterne alle Unità Edilizie individuate dal Piano: indice di zona urbanistica di appartenenza (PUC).

e qualora la superficie restante libera sia di almeno il 50% del totale ed il 30% di essa permeabile. In questi casi per la localizzazione dell'eventuale ampliamento/nuovo volume si deve seguire lo schema del tipo edilizio ad essa riferito.

Altri parametri edilizi:

- Superficie coperta: massimo 50% della superficie totale dell'Unità Edilizia;
- Indice di permeabilità $\geq 30\%$ della superficie libera da costruzioni se in aree prive di rischio idraulico, il 50% o il 100% nelle aree P.A.I. vedi NTA del PAI) e secondo la relativa normativa delle aree HI* (per le HI* vedi variante al PUC, Del. CC n. 64 del 22/12/2022, in attuazione dell'art. 8 comma 5 quater delle NTA del PAI, vigente dal 24/02/2023);

Gli interventi previsti nella scheda sono di norma eseguibili per parti omogenee, in modo da perseguire nel medio termine le finalità del Piano.

Nel caso di UE da riqualificare in cui le volumetrie realizzate eccedano i suddetti indici, possono essere previste demolizioni, finalizzate a garantire condizioni di salubrità delle UE e dei relativi manufatti edilizi attraverso una corretta aerazione e illuminazione naturale, ad assicurare un'adeguata permeabilità del suolo degli spazi aperti e a restituire al tipo insediativo un assetto quanto più prossimo alle conformazioni storico tradizionali.

Fermo restando il rispetto delle condizioni precedenti, la sopraelevazione sul fronte strada è consentita nel caso in cui si debba intervenire su un manufatto recente o irreversibilmente alterato da riqualificare, per la presenza di elementi incongrui o per degrado delle strutture o dei prospetti, e sia opportuno ridisegnare la continuità dei profili e delle altezze con le UE adiacenti, conformemente alle indicazioni riportate nella tavola dei profili di riferimento e nell'Abaco dei Tipi insediativi. Il PP

disciplina e orienta tali interventi in termini di localizzazione indicativa di volumi, di qualità dell'edificato e di salvaguardia dei caratteri storico tradizionali.

Come consultare il Piano

Per visionare le potenzialità progettuali di una Unità Edilizia, dopo averla individuata nella Tav.8 Unità edilizie e viabilità, si consulta la Scheda relativa, il profilo di progetto nella Tav. 11 Profili attuali e di progetto relativa al comparto che comprende l'Unità Edilizia e gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione relativi agli interventi che si intendono realizzare. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni, posto che siano verificati i requisiti per tali trasformazioni, si consulta l'Abaco tipologico, che indica la localizzazione delle nuove volumetrie in coerenza con la tipologia riconosciuta, e gli abachi degli elementi architettonici per i caratteri costruttivi da seguire. Sui profili di progetto sono altresì indicati gli interventi specifici visibili sui prospetti che si affacciano sulle vie pubbliche.

Elaborati del Piano

Gli elaborati del Piano sono i seguenti:

CODICE	Elaborati testuali e grafico descrittivi
RT	Relazione illustrativa e paesaggistica
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
Albo schede	Schede delle unità edilizie
Abaco	Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili
Dossier	Dossier degli spazi pubblici
DP_VAS	Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
Screening di V.Inc.A	Screening di Verifica di Incidenza Ambientale (Centro di antica e prima formazione di Marceddì)
PAI_art. 8	P.A.I. – NTA – art. 8 comma 2 ter: relazione di accompagnamento al Piano Particolareggiato

COD	Elaborati cartografici
Quadro territoriale analisi del tessuto urbano	
Tav. 01	Base strategica
Tav. 02	Inquadramento territoriale
Tav. 03a Tav. 03b Tav. 03c	Piano Urbanistico Comunale vigente Pericolosità idraulica (P.A.I. 2021) Pericolosità e vulnerabilità per le persone (P.A.I. 2021)
Tav. 04	Catasto Agenzia delle Entrate

COD	Elaborati cartografici
Tav. 05a Tav. 05b Tav. 05c	Analisi dell'evoluzione storica dell'insediamento – Terralba Analisi dell'evoluzione storica dell'insediamento – Marceddì Analisi dell'evoluzione storica dell'insediamento – Tanca Marchese
Tav. 06	Catasto storico
Tav. 07	Permanenza dell'edificato storico
Tav. 08	Tipologie e datazione dell'edificato storico e spazi aperti delle Unità Edilizie
Tav. 09	Numero piani degli edifici
Tav. 10	Tipologie delle coperture
Tav. 11	Destinazioni d'uso
Tav. 12	Analisi degli spazi aperti pubblici e privati
Quadro progettuale e disciplina di Piano	
Tav. 13	Ambiti di Piano (Perimetro-Isolati-Unità edilizie)
Tav. 14a Tav. 14b	Classi di intervento delle Unità Edilizie Modifiche volumetriche
Tav. 15	15.1 > 15.42 (Terralba); 15. A>15.D (Marceddì); 15.E (Tanca Marchese) – Profili attuali e di progetto per ciascun isolato.
Tav. 16	Planimetria di progetto degli spazi pubblici aperti

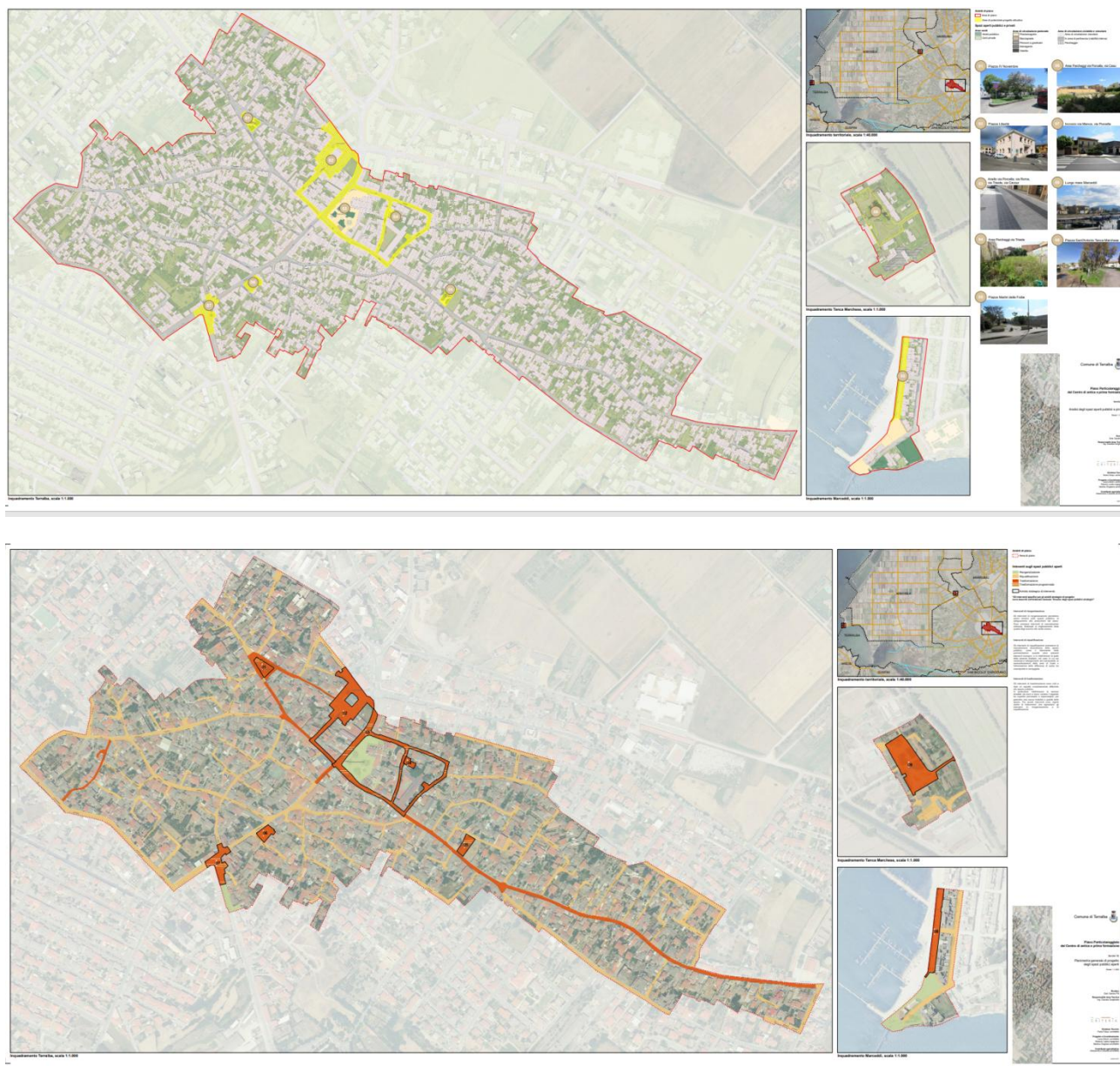


Figura 21 – Le tavole del Piano dedicate agli spazi pubblici

RELAZIONE PAESAGGISTICA

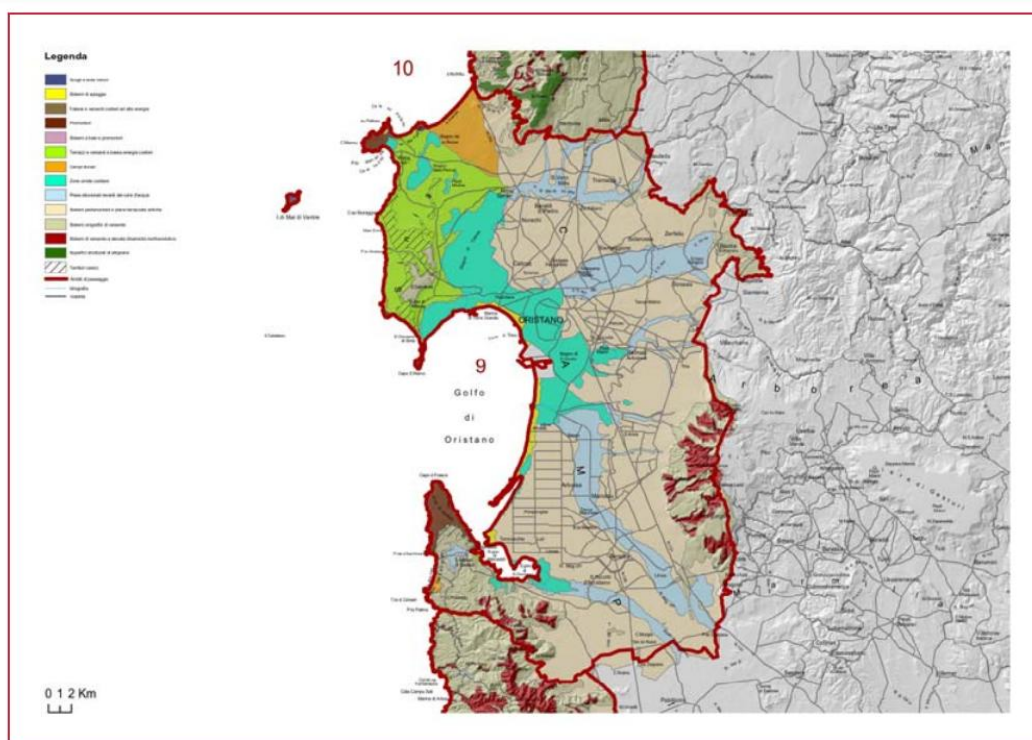


Figura 22 – Ambito di paesaggio n. 9 Golfo di Oristano

1. COMUNE: Terralba.
2. RICHIEDENTE: Comune di Terralba.
3. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO: Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione.
4. OPERA CORRELATA A: valorizzazione del Centro di antica e prima formazione.
5. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO: Pianificazione generale e norme per gli interventi sul tessuto edilizio e sugli spazi pubblici.
6. DESTINAZIONE D'USO: funzioni di servizio pubblico, residenziale, terziario, commerciale
7. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO
Il Comune di Terralba è incluso nell'Ambito di Paesaggio n. 9 "Golfo di Oristano".

Gli elementi ambientali e paesaggistici caratterizzanti il territorio sono essenzialmente:

- la bassa valle del Rio Sitzzerri, che convoglia i deflussi canalizzati nello stagno di Marceddi-San Giovanni dopo aver drenato le acque superficiali del bacino idrografico comprendente il settore minerario di Montevecchio;
- i versanti occidentali del Monte Arci, caratterizzati dalle falde pedemontane e segnati dall'articolata rete di canali drenanti naturali che alimentano i corpi idrici superficiali e sotterranei della pianura di Oristano-Terralba;
- la piana colluvio-alluvionale di Santa Maria di Neapolis, che è caratterizzata da versanti che degradano dolcemente verso lo stagno di Marceddi e che raccordano ad ovest il tavolato basaltico di Capo Frasca e verso sud il sistema delle conoidi detritiche che si distendono dalle falde nordoccidentali del massiccio vulcanico dell'Arcuentu.

- i bacini di alimentazione del sistema lagunare di San Giovanni-Marceddì, che comprendono il sistema dei versanti occidentali del Monte Arci; (tratto dalla scheda d'ambito n. 9 del PPR)

8. MORFOLOGIA DEL CONTESTO - UBICAZIONE

Analisi della percezione visiva

Si raggiunge Terralba provenendo da Marrubiu, in diretto collegamento territoriale con San Nicolò d'Arcidano, mediante la Strada SS126 poi denominata via Felice Porcella, altri due assi prioritari sono la via Baccelli poi denominata via Roma e la SP49 che collegano Terralba con Tanca Marchese e confluiscono nel centro. Il collegamento con Marceddì avviene con diverse strade che si articolano tra i poderi antichi e quelli della bonifica. All'arrivo nel centro abitato in Piazza della Libertà si hanno diversi edifici pubblici e verso la parrocchiale si apre la prospettiva di case per lo più ad uno o due piani sia con caratteri storici che di recente edificazione, la strada che prende il nome di via Felice Porcella passa tangente per la Piazza Guglielmo Marconi e per il palazzo municipale. Lungo questa via si concentrano diverse attività pubbliche e commerciali e si affacciano edifici residenziali di nuova e antica costruzione.

9.a Documentazione cartografica

Vedi tavole del Piano

9.b Documentazione fotografica

Vedi schede delle Unità Edilizie e relazione tecnica del Piano

10. VINCOLI

Il Centro di antica e prima formazione costituisce un bene paesaggistico d'insieme individuato dal Piano Paesaggistico Regionale, da sottoporre a specifica disciplina di tutela, salvaguardia e valorizzazione. Non si individuano al suo interno beni architettonici e paesaggistici particolari.

11. NOTE DESCRITTIVE DELL'AREA TUTELATA

11.a Introduzione e 11.b Inquadramento storico culturale: vedi Relazione illustrativa del Piano Particolareggiato "QUADRO STORICO URBANISTICO "

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA:

vedi i seguenti capitoli specifici della Relazione illustrativa del Piano:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE : ELEMENTI STRATEGICI E LINEE GUIDA PER IL PROGETTO

Aspetti metodologici

Obiettivi e azioni del Piano

Azioni del Piano

STRUTTURA DEL PIANO

La cartografia di base

Quadro analitico conoscitivo

Quadro progettuale

Disciplina di Piano

Elaborati del Piano

13. SIMULAZIONI

Vedi TAV_16 - Planimetria di progetto degli spazi pubblici aperti.

14.EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'attuazione del Piano avrà effetti positivi in termini di riqualificazione architettonica, valorizzazione dei caratteri del paesaggio urbano, modalità di realizzazione degli interventi basate su principi di sostenibilità ambientale.

15.MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Non si prevedono impatti negativi da mitigare. I nuovi volumi previsti, ridotti e puntuali, non produrranno stravolgimenti importanti nel contesto di riferimento poiché, i criteri di definizione degli interventi possibili si fonda sul rispetto dei caratteri della tradizione costruttiva locale e del decoro generale.



Figura 23 – Torre di Marceddì (Fonte: <https://www.fotocommunity.it/photo/torre-di-marcedd-paolo-scioni/15457636>)