

RELAZIONE

1 - INDAGINE CONOSCITIVA

- Il territorio

Castelsardo sorge in una magnifica posizione sul Golfo dell'Asinara, al centro della costa settentrionale della Sardegna, con vista su un arco amplissimo, dall'Asinara ad ovest alla costa gallurese verso Vignola ad est.

Il territorio fu abitato sin dal neolitico. I Romani vi avevano diversi approdi, di uno dei quali, "Portum Granaticum", è rimasto il nome corrotto in "Lu Granaddu", proprio sulla costa sotto il borgo.

Data la sua posizione strategica il sito venne evidentemente scelto per gli insediamenti storicamente succedutisi.

L'immagine identificativa del luogo è ancora oggi l'emergenza della rocca e del Castello, ben al di sopra della linea costiera.

- Il Castello

Secondo il Fara (1), nel 1102 col nome di Castelgenovese fu fondata la fortezza dalla famiglia genovese dei Doria. In epoca medioevale furono anche edificate le mura, probabilmente col tracciato rimasto nei secoli.

Il ruolo importantissimo del Castello è sottolineato dalle immagini che ci sono state tramandate in vari periodi storici. Infatti sia nella pianta del Viceré Vivas del 1625, sia in quella del Viceré Mina del 1713 l'elemento evidenziato oltre alla cerchia delle mura è sempre il complesso del Castello. Rimaneggiato nel tempo esso conserva ancora oggi notevoli parti originali.

- Il Centro di Castelsardo nel tempo

Spesso al centro di lotte all'interno della famiglia stessa, Castelsardo appartenne ai Doria fino al 1448. In questo anno fu conquistato dagli Aragonesi ed entrò a far parte dei domini della Corona come una delle sette Città Demaniali della Sardegna, mutando il suo nome in Castel Aragonese.

Nel '500 divenne la sede vescovile della Diocesi di Ampurias.

Nel 1720 cessa il dominio spagnolo ed il Castello entra a far parte dei possedimenti di Casa Savoia, seguendone la sorte fino all'unificazione di Italia.

Dal 1767 il suo nome diventa definitivamente Castelsardo.

Dai documenti raccolti e dall'indagine sul campo si può ragionevolmente ipotizzare che il primo nucleo abitato intorno al Castello, ascrivibile al periodo genovese, arrivasse sino alla attuale Via Regina Margherita, lungo cui sono rilevabili tracce di fortificazioni. Il fatto è confermato dalla presenza di alcune emergenze architettoniche databili, come la medioevale Chiesa di Santa Maria, la Loggia (Palazzo Comunale) gotica ed il Palazzo Doria del XV secolo.

Un ampliamento dell'abitato in epoche successive sembra avvalorato dalle consistenti tracce di fortificazioni lungo l'attuale Via Mentana.

La pianta eseguita in occasione dei rilievi catastali del De Candia, ci restituisce l'immagine consolidata del borgo all'interno del perimetro delle sue fortificazioni, grosso modo con l'assetto dell'attuale Centro Storico.(Tav.n°5)

Il fatto che l'abitato arrivasse già sino all'attuale Via Maddalena è confermato dall'uso delle unità di misura dell'epoca nella suddivisione in lotti edificabili. Si è potuto infatti accertare che i fronti dei lotti lungo le vie che seguono le curve di livello partono dal modulo corrispondente a due "canne di Sassari", equivalenti a ml.5,25 circa (una "canna" è di ml.2,623, suddivisa in dieci palmi). Tale unità di misura era corrente sino all'introduzione del sistema metrico decimale negli Stati Sardi nel 1844 (2), quindi sino alla situazione fotografata dal catasto De Candia del 1847.

- Il ruolo del Centro Storico nell'attuale situazione urbana.

Dopo l'unificazione d'Italia e sicuramente dopo il momento in cui il De Candia fotografa lo stato delle cose, evidenziando che fino alla metà del secolo scorso l'abitato rimane totalmente all'interno della cerchia muraria, a partire da allora e soprattutto dal principio del secolo ad oggi l'abitato dilaga verso la "Pianedda" e ribaltando completamente il rapporto rispetto al centro murato si sviluppa ad anfiteatro giungendo a toccare il mare verso il porto e verso Cala Ostina e risalendo sui pendii a sud di fronte al vecchio abitato.

Segnale significativo del mutamento d'uso del territorio comunale è lo spostamento del cimitero; localizzato per secoli nel pianoro accanto all'Oratorio di S.Croce, viene trasferito negli anni Cinquanta in posizione periferica rispetto all'abitato moderno, sulla strada per Sedini.

Muta anche il rapporto che legava il Centro Storico al porto; se infatti una delle attività tradizionali di Castelsardo era la pesca, essa viene ancora esercitata, ma il porto, compatibilmente con la sua posizione, si integra maggiormente con le parti nuove dell'abitato.

Al di là di esso prende un grosso peso l'agglomerato di Lu Bagnu che, nato per scopi turistici, ha assunto poi un carattere residenziale permanente.

Rispetto alla superficie complessiva dell'abitato la superficie del Centro Storico è soltanto di ha.4.60.00 circa, cioè soltanto il 4,38 %.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Castelsardo individuano il Centro Storico come zona A, dando una delimitazione che corrisponde alle sole aree edificate ed appare necessaria di una maggiore definizione.

- Caratteristiche del Centro Storico

L'agglomerato storico si adagia sul pendio che degrada verso il mare, ad esso rivolto; risulta in questo modo nascosto alla vista da terra, riparato dai venti del secondo e terzo quadrante ed esposto ai venti del primo e del quarto.

Le strade principali si allungano lungo le curve di livello risultando concentriche al Castello posto sulla sommità della rocca, mentre quelle che seguono la massima pendenza risultano trasversali alle prime e radiali rispetto al castello e superano il dislivello con gradinate più o meno ripide.

Le strade concentriche sono di andamento più regolare rispetto a quelle radiali che, sia per ragioni orografiche che di sfruttamento storico delle proprietà, lo sono meno, risultando spesso i diversi tratti di una stessa via sfalsati fra loro.

- Caratteristiche della popolazione e dati sulle abitazioni

Da dati desunti dal censimento del 1991, all'interno del Centro Storico risulta un totale di 286 abitazioni, di cui 116 occupate, corrispondenti al 40% del totale, a fronte di 1685 e 818 non occupate in tutto il territorio comunale, corrispondenti al 48,5%.

E' da tenere presente che essendo gli ultimi dati riferiti all'intero territorio comunale vi risultano tutte le abitazioni stagionali turistiche, mentre nel Centro Storico è evidente che molti edifici appaiono in totale abbandono e dunque i dati riferiti alle abitazioni non occupate non sono ascrivibili allo stesso tipo di uso.

Nel Centro Storico risultano 379 abitanti, con nuclei familiari di 2,21 componenti. Il numero delle stanze occupate è di 676, per cui ogni abitante ha mediamente a disposizione 1,78 vani. Le abitazioni risultano composte mediamente da 3,79 vani.

E' curioso rilevare come fosse riportato dal De Bartolomeis (3) nel 1847 un numero di 260 case, con 218 famiglie e 1671 abitanti; la consistenza edilizia cioè è grosso modo quella attuale, ma è notevolmente diminuito, da 1671 a 379, il numero degli abitanti.

- Caratteristiche dell'edificato

Pochi gli esempi, e sono i più nobili, di edifici realizzati con conci di pietrame squadrati, come ad esempio il Seminario, gli edifici risultano costruiti in genere con pietrame scapolo legato con malta.

Questo fa ritenere che, anche a protezione delle facciate, la cortina muraria fosse intonacata. Predomina la trachite, ma vi sono ampie presenze di arenarie e tufi. In molti edifici sono ancora apprezzabili gli orizzontamenti in legno, talvolta di ginepro non squadrato.

- Consistenza edilizia e tipi edilizi

Il tessuto del borgo storico si presenta molto compatto, con pochissimi spazi pubblici di relazione. Certamente nel corso del tempo, data anche la forzata necessità di edificare in un'area piuttosto limitata, sono stati saturati via via tutti gli spazi liberi. Rimane solo il ricordo scritto degli spazi verdi interni agli isolati tenuti ad orto; oggi rimane uno spazio interno al complesso del Seminario ed un ampio spazio, già sul bordo dell'abitato, limitrofo alla cattedrale.

Gli edifici hanno altezze comprese fra i due e quattro piani, ma sono prevalenti quelli a due e tre piani; pochi sono gli esempi di edifici ad un piano e due soli i casi di edifici in parte a cinque piani (Tav.n°9). Sono parecchi rispetto al complesso gli edifici con copertura piana invece che a tetto. Ma se a una prima lettura questo può apparire un fatto tradizionale derivato dall'esigenza di vedere il mare, da un'analisi più attenta sembra piuttosto dovuto a sostituzioni della copertura fatte in tempi anche recenti, per guadagnare una superficie ed una visuale (Tav.n°8).

Poiché l'abitato segue l'andamento del pendio nei blocchi edificati lungo le strade concentriche vi sono differenze di altezze fra i fronti sulle strade a monte e quelli sulle strade a valle.

Si sono riscontrate fundamentalmente tre classi di tipi edilizi:

- a) abitazioni con un solo affaccio;
- b) abitazioni con due affacci;
- c) abitazioni con tre affacci.

Edifici di tipo a):

Sono abitazioni con profondità limitata, divise da un muro portante cieco dalle abitazioni accoppiate con affaccio su strada parallela; la distribuzione verticale collega ambienti disposti uno sull'altro. Vi sono diversi casi di abitazioni con un unico ambiente sovrapposto e, forse perché è il tipo più semplice, in essi è possibile riscontrare spesso una misura modulare di due

"canne di Sassari" (ml.5,25); ve ne sono altri in cui il fronte diventa di quattro "canne di Sassari" e cinque palmi (ml. 12 circa), con un ambiente centrale contenente la scala e che distribuisce ai due laterali.

Edifici di tipo b):

Sono abitazioni di una certa profondità che si affacciano su due strade parallele, con notevole dislivello fra quella a monte e quella a valle; ciò comporta che vi sia un ambiente risultante terreno sulla strada a valle ed interrato rispetto a quella a monte, spesso non collegato verticalmente col resto dell'unità edilizia, il cui uso era chiaramente non abitativo ma destinato a stalla o magazzino.

Edifici di tipo c):

Si tratta di abitazioni che risultano in testata di isolati compresi fra due strade parallele: esattamente sulla strada che le congiunge lungo il pendio; quindi i fronti dell'edificio diventano tre. Lo schema distributivo è simile al precedente con la scala in posizione centrale rispetto alla costruzione. (Tav.n°35)

- Finitura delle facciate

Uno degli aspetti dell'indagine eseguita è quello sui materiali di finitura delle facciate, che si ritiene molto importante anche per poter fornire indicazioni progettuali sul trattamento delle stesse.

Sono stati individuati quattro tipi di finitura:

- intonaco al civile: in taluni casi semplice finitura a malta di cemento, solo in qualche caso di recente intervento intonaco a base di calce;

- intonaco frattazzato ed intonaco "terranova": comunque con superficie non unitaria; è il tipo prevalente, probabilmente per i buoni risultati come protettivo rispetto all'aria salmastra;

- intonaco plastico: per fortuna limitato a pochi casi; evidentemente i risultati non sono stati quelli sperati;

- cortina di pietrame: in qualche raro caso -per esempio nel Seminario -

a conci squadriati di un bel calcare tufaceo compatto; nella maggior parte dei casi pietrame scapolo con malta interstiziale; predomina la trachite ma vi sono delle presenze di arenarie e tufi. Molti casi di facciate in pietra sono in edifici su cui vi è stato un intervento recente. (Tavv.n°15,16,17,18)

- Il colore

Uno dei settori dell'indagine è servito a costruire la mappatura cromatica degli edifici. Oltre alla presenza di facciate in pietra, percepibili come superfici colorate per la loro forte connotazione, i colori individuati sono stati accorpati in sei famiglie:

G - grigi: è il colore prevalente con sfumature dal grigio verdastro, al grigio azzurrato, al grigio cemento, spesso dato semplicemente dall'intonaco non tinteggiato e decisamente dominante in questa famiglia;

B - bianco: pochi casi presenti;

BO - famiglia dei gialli, dal beige all'ocra: notevole presenza;

BM - famiglia dei marrone, dal beige al marrone deciso: consistente presenza;

R - famiglia dei rosa, dai più pallidi sino al rosa fucsia: alcuni casi presenti;

V - verdi: pochi casi rilevati.

Si può notare una gamma cromatica piuttosto limitata. Mancano completamente i celesti, i verdini e comunque quegli accostamenti pastello che ci si potrebbe aspettare da un borgo marinaro di origine ligure. (Tavv.n°19,20,21,22)

- Gli infissi esterni

Un indicatore che si ritiene importante per comprendere quanto si mantengano elementi e materiali tradizionali è l'indagine sugli infissi.

Sono stati individuati:

L - infissi in legno: in assoluto prevalenti, ma spesso in cattivo stato;

M - infissi in metallo: con netta prevalenza dell'alluminio preverniciato, ma con diverse presenze di alluminio anodizzato, sono ovviamente introdotti di recente a sostituzione degli infissi in legno;

P - infissi in plastica: ci si riferisce esclusivamente ad avvolgibili accoppiate ad infissi in legno.

E' da rilevare che nei casi di infissi sistemati di recente gli infissi in legno e quelli di metallo sono quantitativamente equivalenti.

(Tavv.n°23,24,25,26)

- Stato di conservazione

Una particolare attenzione è stata dedicata alla schedatura dello stato degli edifici che viene individuato e classificato in quattro categorie:

- Edifici restaurati: sono quegli edifici su cui sono stati operati interventi più o meno recenti, per cui appaiono in buono stato. Non si è dato giudizio di merito sull'intervento;

- Edifici in ordinario stato di conservazione: sono quegli edifici nei quali si può leggere una manutenzione corrente;
- Edifici in stato di medio degrado: sono tutti quelli che necessitano di interventi, dai minori - manutenzione e riordino infissi, rifacimento intonaci e tinteggiature, ecc. - ad interventi più consistenti, ma sempre di ordinaria manutenzione;
- Edifici in stato di forte degrado: sono tutti quelli che necessitano di interventi consistenti tesi a ripristinare, riqualificare e ricostruire l'edificio nelle sue parti o complessivamente.

(Tavv. n°27,28,29,30)

- Valore architettonico degli edifici

Sono stati individuati tutti quegli edifici che costituiscono emergenza all'interno del tessuto del Centro Storico, disponendoli in due categorie:

- Edifici significativi sia dal punto di vista architettonico che storico all'interno del Borgo, che conservano un'immagine complessivamente unitaria e che vanno in toto salvaguardati.
- Edifici che presentano degli elementi di pregio (cornicioni, profilature delle finestre, portoni ecc.), che si ritiene vadano segnalati per la loro salvaguardia.

(Tavv.n°31,32,33,34)

- Accessi, viabilità e sosta

La sua stessa conformazione a seguire l'andamento orografico della rocca penalizza la penetrazione dall'esterno al Centro Storico, che risulta limitata a tre soli accessi, due in alto sulla Piazzetta del Popolo e sulla Via Porta Bassu, in senso discendente ed uno in basso sugli spalti di Manganella, ove è localizzato un buon numero di parcheggi. I primi due accessi servono le parti alte dell'abitato intorno al Castello, il terzo le parti basse, sino alla Via Manganella, mentre tutta la parte centrale risulta irraggiungibile con autoveicoli.

All'interno del tessuto del Centro Storico, i percorsi, ancorché suggestivi, risultano difficoltosi, soprattutto considerando che vi risiede una popolazione non giovane. Se è vero che questa particolarità ha contribuito a conservare l'identità del Centro Storico è pur vero che uno dei nodi da sciogliere è proprio l'accessibilità di esso e conseguentemente la sua vivibilità. Anche le più semplici operazioni quotidiane - approvvigionamenti domestici, realizzazioni di opere edili, trasporto di eventuali malati - diventano di notevole impegno. Così come al giorno d'oggi è necessario che ai residenti sia garantita la possibilità di sosta automobilistica.

- Verde e spazi pubblici di relazione

Gli spazi e slarghi sono molto limitati ed è difficile ipotizzarne la creazione di nuovi.

Al di fuori degli spalti del Castello, all'interno del Centro Storico sono ridottissimi gli spazi verdi e in buona parte sono privati o a corredo delle Chiese principali; ma ad abbracciarlo vi sono vaste aree, su cui si è iniziato qualche intervento di sistemazione verde, e che sono certamente da pensare come complementari al Centro Storico ed anzi collegandoli agli spalti del Castello raccordo, in un'organizzazione sistematica degli spazi, del verde e dei percorsi fra il centro Storico, il porto e la rimanente parte dell'abitato.

- Destinazioni d'uso

Il rilevamento riguarda i piani terra degli edifici ed il suo utilizzo attuale.

A parte gli edifici di utilizzo pubblico, come le proprietà comunali, quelle di enti civili e religiosi ed i monumenti (Castello, Chiese), la destinazione prevalente in maniera netta è quella residenziale.

La categoria residenziale comprende poi sia i locali con destinazione abitativa o ad essa direttamente connessa, come i vani di scale o di distribuzione e quelli non abitativi, come magazzini, cantine ecc., di cui vi è un buon numero all'interno del tessuto; in diversi casi questi ambienti sono localizzati nella parte a valle di un edificio con ingresso a monte, fatto evidenziato anche nella tavola relativa alle tipologie.

Pochissimi gli esercizi pubblici e precisamente quattro bar-snack, di cui uno soltanto nella parte bassa dell'abitato, e due ristoranti, entrambi nella parte alta.

Gli esercizi commerciali sono limitati all'artigianato e sono in numero di 11, tutti nella parte alta dell'abitato, non scendendo oltre la Via Lamarmora.

Ancora più eclatante il caso degli esercizi di generi alimentari, limitati a due, un negozio di alimentari ed una macelleria; localizzati nella parte mediana dell'abitato e che lasciano quindi scoperta buona parte del Centro. (Tav. n°7)

NOTE

(1) G.F.Fara, "De Chorographia Sardiniae", Torino 1835

(2) "Tavole comparative fra i pesi e le misure del sistema metrico decimale ed i pesi e misure antiche del Regno di Sardegna", Cagliari 1845

(3) L.De Bartolomeis, "Notizie topografiche e statistiche sugli stati sardi", Torino 1847

1 - INDICAZIONI PROGETTUALI

Le indicazioni progettuali riguardano:

- gli aspetti inerenti l'edificato;
- il trattamento delle zone verdi, degli spazi liberi di contorno al Centro Storico ed il recupero della cinta fortificata.
- le problematiche riguardanti la viabilità;
- l'adeguamento delle reti tecnologiche

- Aspetti inerenti l'edificato

Le indicazioni progettuali scaturiscono da due ordini di considerazioni.

La prima che il Centro Storico di Castelsardo ha una unitarietà e validità complessiva, data dai singoli elementi che lo compongono ed in cui ognuno di essi ha un'azione mutua di esaltazione del complesso abitato; la seconda è stata delineata dall'analisi puntuale delle caratteristiche di valore ambientale, di pregio architettonico, secondo i parametri fisici - stato dell'edificio, gradi di finitura, elementi compositivi - e sociali.

Da ciò si è ritenuto di far discendere delle classificazioni dell'edificato, da un valore massimo ad uno minimo, che implicano una serie di interventi possibili sui singoli edifici.

Gli edifici sono stati classificati in:

A₁ - Edifici di particolare interesse storico artistico: classe che comprende sia i monumenti e gli edifici pubblici, sia gli edifici privati che presentano una riconoscibilità architettonica complessiva.

A₂ - Edifici di valore ambientale: sono tutti quelli che pur non configurandosi come emergenze artistico-architettoniche concorrono a formare l'immagine consolidata del borgo storico.

A₃ - Edifici privi di particolare pregio: sono tutti gli edifici che risultano incompleti, di recente edificazione, o che comunque all'interno dell'edificato sono dissonanti per caratteristiche formali, prospettiche e volumetriche. A questi si aggiungono le aree corrispondenti ad edifici diroccati o demoliti.

A₄ - Edifici impropri e superfetazioni: sono i rari esempi di edifici sorti senza rapporto con il tessuto del borgo ed ubicati in punti nevralgici rispetto agli spazi liberi o alle preesistenze storiche (tracciato delle mura).

Gli interventi ammessi per le diverse classi di edifici vengono indicati in:

- per la classe di edifici A₁: IR₁ - IR₂

Restauro e risanamento conservativo: sono gli interventi che tendono alla conservazione della complessità originaria degli edifici, mantenendo inalterati gli elementi statici, architettonici ed ornamentali significativi.

- per la classe di edifici A₂: IRE₁ - IRE₂ - IRE₃

Interventi di riqualificazione: sono quelli che consentono la ristrutturazione e il riutilizzo degli edifici, con un insieme di opere che vanno dal restauro e consolidamento alla ristrutturazione interna, su elementi statici e funzionali con una gradualità che può arrivare sino alla demolizione e ricostruzione, col mantenimento del volume esistente.

- per la classe di edifici A₃: IS₁ - IS₂

Interventi di ampliamento e completamento, demolizione e ricostruzione: sono quelli che consentono il completamento di edifici privi di particolare configurazione architettonica; la sopraelevazione di alcune unità di altezza dissonante rispetto alla partitura prospettica delle strade ed in alcuni casi demolizione e rifacimento di edifici privi di pregio.

- per la classe di edifici A₄: ID

Interventi di demolizione senza ricostruzione: per questi edifici sono consentiti solo interventi di demolizione, con ripristino dello stato dei luoghi e adeguata sistemazione delle aree verdi.

Le categorie di intervento stabilite hanno come obiettivo comune la salvaguardia, la tutela e la riqualificazione del borgo.

La categoria del restauro comprende l'intervento IR₁ da applicare a quegli edifici individuati per la loro emergenza storico-architettonica ed è del tipo conservativo filologico; l'intervento IR₂, Restauro e risanamento conservativo, avendo come scopo anche il riutilizzo per altri usi degli edifici di particolare rilevanza, prevede pure opere interessanti le strutture e gli impianti, modifiche distributive, ricomposizione dei prospetti, nel mantenimento delle caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio.

La categoria della riqualificazione edilizia, che nelle sue sottocategorie IRE₁, IRE₂, IRE₃ è quella che più interessa il tessuto del centro storico consente di fare una serie di opere che possono portare ad una riconfigurazione più o meno profonda dell'organismo edilizio.

L'intervento IRE₁ si riferisce ad una rifunzionalizzazione degli edifici senza nessuna modifica volumetrica, eccezion fatta per l'eliminazione delle superfetazioni, con conservazione dell'assetto prospettico e degli elementi distributivi principali.

L'intervento IRE₂ come il precedente è teso a rifunzionalizzare l'edificio, ma con opere più consistenti riguardanti le parti strutturali, l'assetto distributivo ed il riordino dell'assetto prospettico.

L'intervento IRE₃, riferito ad un numero limitato di edifici modesti, prevede la ristrutturazione totale sino alla demolizione e ricostruzione, con l'intento di ottenere una nuova configurazione corretta come tipologia e ben inserita nel contesto, cui deve essere fatto riferimento anche per l'uso di elementi e particolari architettonici. E' comunque prevista la pura sostituzione della volumetria, che viene quindi mantenuta inalterata; per i casi di ricostruzione viene anche dato l'allineamento in gronda.

La categoria della sopraelevazione è riferita a pochi casi di edifici con un'altezza molto minore di quella degli edifici circostanti ed il cui adeguamento non comporti perdita di visuale e condizioni di insalubrità.

L'intervento IS₁ è la semplice sopraelevazione con completamento della volumetria e riproposizione delle caratteristiche delle parti esistenti nell'ampliamento.

L'intervento IS₂ prevede invece la ristrutturazione totale, con possibile demolizione e ricostruzione e l'adeguamento tipologico e formale agli edifici circostanti; per entrambi viene dato l'allineamento in gronda, tassativamente da rispettare.

Gli interventi di demolizione totale o parziale ID, si riferiscono in primo luogo a superfetazioni o parti aggiunte e tendono ad una pulizia volumetrica e compositiva dell'edificio; in alcuni casi viene anche prevista una compensazione dei volumi da eliminare, con sopraelevazioni.

In secondo luogo ci si riferisce ad edifici moderni ed impianti tecnologici, completamente avulsi dal contesto di cui si ritiene auspicabile la eliminazione per un giusto assetto configurativo del borgo; questo potrebbe avvenire anche con una compensazione economica o sostitutiva da parte dell'Amministrazione in modi e tempi da determinare. Nelle more di un tale provvedimento sono consentiti per essi solo gli interventi di manutenzione.

Tutti gli interventi sull'edificato dovranno essere sottesi da un filo conduttore comune che deve portare ad una ricomposizione formale dell'abitato nelle sue qualità intrinseche.

A tale scopo vengono date una serie di modalità da rispettare in tutti gli interventi, riferite a elementi architettonici e materiali; viene inoltre fornito un abaco degli elementi in cui sono riportati i tipi da riproporre o introdurre con riferimento a quelli esistenti, rilevati e considerati validi.

- La viabilità

Uno dei problemi, comune a tutti i Centri Storici, è quello dell'accessibilità veicolare. Come già detto nella prima parte della relazione, per Castelsardo questo problema è particolarmente ingigantito per la sua particolare conformazione in rapporto all'orografia, tanto che gran parte dell'abitato è accessibile solo tramite scalinate.

Sembra abbastanza chiaro che l'attuale situazione di abbandono sia direttamente legata alla difficoltà fisica dell'accesso e che se si vuole invertire la tendenza in atto non possa assolutamente essere trascurata la ricerca di una soluzione che consenta l'utilizzo dell'abitato a qualunque categoria sociale, sia per età che per capacità fisiche.

L'unica soluzione che meditatamente si indica è nella realizzazione di parcheggi inseriti al di sotto della rocca e correlati ad impianti di risalita meccanici, che superino i forti dislivelli fisici. Non ci si nasconde che questi interventi avrebbero una grossissima valenza di impatto ambientale ed un notevole costo economico, che andrebbero valutati attentamente, anche in termini di costi-benefici, da approfonditi studi di settore.

Si ritiene comunque che possano essere esplorate le possibilità di:

- a) accesso dalla Via Rinascita in una posizione che risulti baricentrica fra la Piazza Bastione e la Via Manganella, con possibilità di penetrazione anche attraverso tunnel e distribuzione alle vie concentriche;
- b) accesso attraverso impianto meccanico di collegamento fra lo spiazzo al di sotto della chiesa di S.Maria al livello superiore e la zona ai piedi della rocca al livello inferiore, ove localizzare un adeguato numero di parcheggi.

- Gli spazi liberi e la cinta fortificata

Si ritiene che l'organizzazione del verde vada pensata come disegno complessivo integrato alla riqualificazione del borgo storico. L'utilizzo sia da parte della popolazione residente che dei flussi turistici deve infatti vedere un insieme sistematico che procedendo dalle parti a ridosso del Castello e delle fortificazioni in cui si prevede il ripristino ed il ridisegno di percorsi ed il trattamento a parco delle zone verdi, arrivi alle aree più esterne ove intervenire paesisticamente.

Si sono quindi individuati tre sistemi di aree da sottoporre a interventi di riqualificazione ambientale, due esterni o tangenti al borgo murato ed uno interno ad esso.

La zona più esterna è quella dove sono previsti interventi IRA₁.

Poiché l'intento è quello di conservare al massimo grado l'integrità ambientale si prevede di mantenere l'andamento plano-altimetrico del suolo, le formazioni rocciose presenti ed il

potenziamento del verde. Inoltre poiché la posizione e la giacitura del terreno offrono bellissimi scorci da sotto in su della rocca e consentono di spaziare sul mare aperto si ritiene che esso possa essere molto ben utilizzato come luogo di passeggiate e sosta panoramica con possibile ristoro.

Così insieme al recupero degli stradini acciottolati esistenti e ripristino con materiale simile si è prevista la formazione di sentieri naturali ad integrazione di quelli esistenti, che consentiranno alcune passeggiate agevoli o di media difficoltà, localizzate lungo la parte costiera ed altri vari percorsi di trekking a superamento delle consistenti formazioni rocciose esistenti.

Lungo l'anello di passeggiata agevole in zona pianeggiante, sono individuate tre aree di sosta panoramica, in cui è anche possibile localizzare piccole attrezzature di servizio come chioschi per il ristoro, in legno o metallo e vetro, a carattere stagionale e di dimensione molto contenuta.

I percorsi nel terreno non roccioso saranno fondamentalmente tracciati dal passaggio di persone e qualora li si volesse consolidare si prevede l'utilizzo di Glorit, sostanza ecologica da mescolare al terreno stesso che dà una finitura assolutamente naturale; in alternativa potranno essere usate pietre reperite in loco in varia pezzatura.

Le aree dove sono previsti interventi IRA₂ sono quelle verdi già sistemate dall'Amministrazione sugli spalti di Manganello e tutta una serie di piccole aree degradate, reliquati o non utilizzate da collegare ad esse con un percorso continuo lungo le fortificazioni, a partire dal castello, sfruttando i tratti già esistenti interni alle mura ed in alcuni casi prevedendone di nuovi, anche con creazione di scalinate in trachite per superare i dislivelli esistenti. Inserito in questo circuito vi sarebbe anche la costruzione che fa parte del complesso chiesastico di S.Maria che consentirebbe di superare al suo interno il salto di quota esistente fra il tratto superiore delle Mura ed uno spiazzo a valle della Chiesa e che potrebbe avere anche utilizzi diversi.

Vi sono anche dei piccoli spazi individuati all'interno del borgo nella fase di indagine e rilevamento per cui si prevedono interventi IRA₃, consistenti in sistemazioni a verde e realizzazioni di scalinate, per superare i dislivelli e consentirne l'inserimento in un percorso continuo all'interno del tessuto del borgo.

Uno su Via Manconiana interessa un'area abbandonata dopo la demolizione di un piccolo edificio e darebbe anche respiro e salubrità alle case circostanti. Si prevede la formazione di scalinate e cordonate in trachite e la piantumazione degli spazi liberi.

Per un altro si tratta di proseguire l'opera di sistemazione già iniziata dall'Amministrazione nel complesso del Seminario, ove ora è alloggiata la biblioteca. Si prevede di consentire il passaggio fra la Via Regina Margherita a monte e Via Garibaldi a valle, con creazione di una

scalinata sotto l'archivolto su Via Garibaldi, pavimentazione in acciottolato del cortiletto e superamento con scala del dislivello fino al giardinetto superiore e all'ingresso della biblioteca. Allegato alle norme viene dato un elenco di essenze vegetali il cui impianto è consentito nelle zone individuate di riqualificazione.

Tale elenco è suddiviso in gruppo A, specificamente destinato alle aree individuate come IRA₁ e formato da piante, originarie o naturalizzate, tipiche della flora sarda costiera, scelte fra quelle più resistenti alle condizioni di salinità, esposizione ai venti, e climatiche in genere presenti in tali aree e gruppo B, specificamente destinato agli spazi liberi nel tessuto del borgo, sia individuati in sede di Piano Particolareggiato come IRA₃ che preesistenti, formato da essenze di carattere più urbano; nulla vieta ovviamente che vi si possano comunque impiantare essenze del gruppo A fra quelle di tipo più adatto ad un contesto cittadino.

Per quanto riguarda le aree ove sono indicati interventi IRA₂ si prevede che si possa attingere indifferentemente dai due gruppi.

- Il decoro e l'arredo urbano

Si sono date delle indicazioni prescrittive attraverso le modalità sugli interventi riguardanti l'aspetto esteriore degli edifici e perciò stesso l'intera immagine del borgo.

Si ritiene comunque indispensabile che vengano correlati al Piano Particolareggiato piani di dettaglio riferiti a singoli aspetti del contesto urbano.

Innanzitutto è importante dare riferimenti precisi alle finiture cromatiche degli edifici attraverso un piano del colore, di cui si sono date indicazioni di massima nel Piano Particolareggiato; l'altro aspetto importantissimo è la predisposizione di un piano dell'arredo urbano, volto a rendere ordinati e compatibili con i caratteri storico ambientali del borgo elementi di nuovo inserimento quali insegne, vetrine, panchine, fioriere, ecc.

- Reti tecnologiche

Per quanto riguarda tutte le reti tecnologiche, considerate la vetustà e l'inadeguatezza dell'esistente il Piano prevede la riproposizione di un progetto complessivo, comprendente una dorsale principale e una secondaria con adozione di un cavedio di distribuzione, ove siano alloggiate le reti dei vari impianti: linea di bassa e media tensione, illuminazione pubblica, rete telefonica, distribuzione idrica, rete fognaria separata per acque bianche e nere ed infine distributrice di gas liquido.

La scelta di utilizzazione del gas è stata fatta in quanto la più semplice ed economica per risolvere il problema del riscaldamento degli edifici a destinazione residenziale e non, per un insediamento delle dimensioni e dalle particolari caratteristiche quale Castelsardo; ove, come

detto in altra parte della relazione, sono particolarmente complicati ed onerosi gli approvvigionamenti, compresi quelli di combustibili di qualunque natura, anche tradizionali come la legna.

La rete del gas consentirebbe, oltre al riscaldamento ambienti, l'alimentazione per produzione di acqua calda e per uso domestico di cucina ed è pensabile anche in previsione della realizzazione del processo di metanizzazione regionale.

Come previsione immediata si indica anche il posizionamento dei serbatoi di accumulo gas, di nuovo tipo, completamente interrati senza alcuna emergenza al di sopra del terreno, in un'area sistemata a verde distante dagli edifici più prossimi in misura ampiamente superiore a quella di legge.

QUADRO ECONOMICO

I costi da sopportare per la realizzazione degli interventi e adeguamenti previsti dal Piano Particolareggiato sono individuabili nelle seguenti voci:

- per espropriazioni	£.	217.261.168
- per urbanizzazioni (rete fognaria di acque bianche e nere; linea di bassa e media tensione; illuminazione pubblica; rete idrica; rete telefonica; rete distribuzione gas) si valuta un costo di £. 2.000.000/ml.	£.	4.000.000.000
- per sistemazioni riguardanti gli interventi IRA ₁ si valuta un costo di £. 10.000/mq.	£.	900.000
- per sistemazioni riguardanti gli interventi IRA ₂ si valuta un costo di £. 100.000/mq.	£.	2.000.000.000
- per sistemazioni riguardanti gli interventi IRA ₃ si valuta un costo di £. 200.000/mq	£.	<u>70.000.000</u>
Sommano	£.	7.187.261.048

