



ALLEGATO N. 582/11 8 LUG. 1986

8 LUG. 1986

*Notari*

IL SINDACO

*[Handwritten signature]*



**COMUNE DI  
S. SPERATE**

**VARIANTE**

**PIANO PARTICOLARE  
DEL CENTRO STORICO**

**RELAZIONE**

COMMITTENTE: AMMINISTRAZIONE COMUNALE . Scala

REDATTA DA:



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI

N. 934

Dr. Ing. ROBERTO BORDICCHIA

**ING. ROBERTO BORDICCHIA**

STUDIO TECNICO ING. ROBERTO BORDICCHIA VIA GUIDO CAVALCANTI 12 SELANOI  
CODICE FISCALE BEB REE 43M07 A27IX PARTITA I.V.A. 00350 710927 - TEL. 5431

*ALLEGATO ALLA DECISIONE C.C. N. 7 DEL 17.1.85*

## 1 P R E M E S S A

1.1.

### MOTIVO DELLA VARIANTE

La variante al P.P. del Centro Storico di S.Sperate è stata redatta per ovviare a numerose incongruenze emerse durante l'applicazione dell'attuale Piano attuativo dovute soprattutto, ad un'indagine della consistenza edilizia rivelatasi chiaramente carente soprattutto per l'assenza di una adeguata cartografia di supporto.-

La variante viceversa, si basa su una cartografia aereofotogrammetrica che consente di ridurre notevolmente i margini di errore.-

1.2.

### OBIETTIVI DEL PIANO

Obiettivo principale del Piano è di conferire all'aggregato edilizio una nuova viabilità funzionale e ambientale, secondo un Programma più generale col quale viene coinvolto tutto l'abitato di S.Sperate.-

Infatti il Piano Particolareggiato viene proposto contestualmente ad una variante generale al P.d.F. che si prefigge tra l'altro, di rivitalizzare il centro storico individuando nelle aree immediatamente adiacenti nuove zone residenziali ed aree per servizi in misura tale da soddisfare il fabbisogno degli utenti.-



## 2 INDAGINE

### 2.1. ANALISI QUANTITATIVA

L'indagine conoscitiva, come è stato detto, è stata effettuata con l'ausilio di una carta aereofotogrammetrica, grazie alla quale è stato possibile risalire ad una più attendibile volumetria esistente.-

Dall'allegata tabella è possibile stabilire con una discreta attendibilità che la perimetrazione della zona A interessa una superficie di circa 23,7340 ha e che la volumetria attualmente insediatavi è di 704.618 mc con un indice fondiario medio di 2,97 mc/mq.-

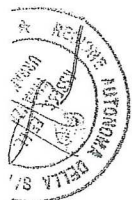
Tale indice tocca punte di 4,63 mc/mq nel comparto 11 nel quale i lotti sono stati totalmente saturati dalle costruzioni.-

La densità fondiaria risulta sufficientemente omogenea per tutti i comparti facenti parte del nucleo abitativo più antico, mentre si dirada nei comparti più periferici ove sono numerosi gli spazi ancora non edificati prevalentemente utilizzati per uso agricolo.-

### 2.2 ANALISI QUALITATIVA

Il nucleo attuale è sovrapposto ad antichi insediamenti nuragici, punici, romani e medioevali, come testimoniano i numerosi reperti archeologici rinvenuti.-

Il centro storico di S.Sperate è caratterizzato da una aggregazione per cellule attestata su una struttura viaria che dallo slargo di piazza Croce Santa si diparte a raggiera lungo le strade di collegamento con i centri vicini.-





Numerosi sono i passaggi stretti e tortuosi che consentono e consentono l'accesso ai lotti più interni degli isolati.-

Un confronto con la vecchia carta catastale ci consente di verificare che l'antico tessuto viario è rimasto sostanzialmente inalterato salvo che per l'apertura della strada per Villatorre realizzata tramite uno sventramento dell'area della Chiesa Aragonese di Santa Lucia.-

I lotti, viceversa hanno subito una notevole modificazione: - la proprietà, originariamente suddivisa in strisce sottili e lunghe, si è successivamente ingrandita accorpando più lotti, per cui dall'originaria tipologia a schiera, si è passati ad altri modelli urbanistici ed architettonici spesso estranei ed avulsi da un qualsiasi riferimento con l'antica struttura abitativa, determinando una sempre più crescente perdita di identità dell'ambiente costruito.-

L'economia vivace e florida di S.Sperate basata sullo sfruttamento di appezzamenti di terreno piccoli ma impiegati in colture altamente produttive ( pescheti e aranceti ) ha contribuito ad un rapido rinnovo dell'antico patrimonio edilizio, per cui allo stato attuale non è più possibile ritrovare isolati che non abbiano subito profonde modificazioni nelle tipologie.-

L'abitazione base più ricorrente tra quelle antiche è del tipo a corte con lolla, tipica del Campidano di Cagliari.-

Talvolta la tipologia base veniva soppiantata da un'altra più complessa e articolata costruita sul fronte strada spesso incorporando l'antico portale.-

Generalmente questa tipologia è costituita da un pianterreno e da un primo piano con finestre affacciate sulla strada.-

Quando il terreno poteva disporre di più ingressi, l'antico portale veniva chiuso per poterlo utilizzare al servizio della casa.-



Questa tipologia manifestava le mutate condizioni economiche e sociali del proprietario, che utilizzava modelli cittadini per ostentare la maggiore fortuna finanziaria.-

Gli elementi formali caratterizzanti il maggior numero di abitazioni sono:-

- il portale con portone in legno, la lolla, spesso piccola, il tetto a due falde.-

I materiali costruttivi generalmente usati sono i ladiri o mattone di fango crudo, le tegole curve e successivamente, la tegola tipo marsigliese.-

Gli infissi esterni sono in legno con scurini.-



### 3 LA VARIANTE PROPOSTA

Il piano prevede la riclassificazione in zona B di completamento, di tutte quelle aree periferiche al centro storico che attualmente risultano inedificate.-

Tali aree, che si saldano con le aree di espansione e di Servizi che il nuovo P.d.F. prevede attorno al centro storico, costituiranno una zona "filtro" tra le due zone.-

A tal fine, le norme di attuazione prevedono che in queste zone di completamento le tipologie abitative dovranno essere in armonia con quelle del centro storico.-

Le norme di attuazione del piano definiscono tutti gli interventi resi possibili dalla nuova variante.-



TABELLA A

ISOLATO	SUPERFICIE LOTTI	SUP.COPERTA	VOLUME ES.	RAPPORTO DI COP.	i f mc/mq
1	8.180	5.824	25.752	0.71	3,148
2	7.030	4.089	22.861	0.58	3,25
3	6.550	3.911	21.297	0.61	3,25
4	4.530	2.606	15.805	0.58	3,49
5	28.470	13.395	70.77	0.47	2,46
6	8.680	6.261	32.225	0.72	3,71
7	9.710	5.344	26.435	0.55	2,72
8	17.050	11.010	64.003	0.65	3,75
9	5.820	3.552	20.167	0.61	3,47
10	12.760	8.390	48.379	0.65	3,79
11	3.680	2.943	17.045	0.80	4,63
12	19.980	11.135	59.566	0.56	2,98
13	5.080	2.258	13.137	0.44	2,59
14	9.320	3.486	23.860	0.37	2,56
15	7.300	4.193	23.535	0.57	3,22
16	4.000	2.917	17.299	0.73	4,32
17	14.100	6.781	37.759	0.48	2,68
18	1.080	871	4.735	0.80	4,38
19	1.720	1.099	4.456	0.64	2,59
20	1.390	923	4.607	0.66	3,31
21	6.470	2.739	16.504	0.42	2,55
22	1.380	505	3.216	0.39	2,33

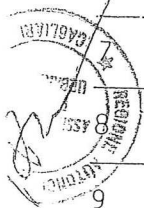


TABELLA A

ISOLATO	SUPERFICIE LOTTI	SUP.COPERTA	VOLUME ES.	RAPPORTO DI COP.	i f mc/mq
23	3.060	1.199	6.055	0.57	1.98
24	2.690	1.526	8.473	0.57	1.98
25	8.130	3.105	17.266	0.38	2.12
26	15.260	8.662	45.382	0.57	2.97
27	2.280	1.280	5.560	0.56	2.48
28	10.730	5.999	29.439	0.56	2.74
29	10.910	3.419	19.629	0.31	1.80
	237.340	129.422	704.618	0.55	2.97






TABELLA B

ABITANTI RESIDENTI NEL CENTRO STORICO

AL 31.12.1984



Via PORRINO	N° 20
" E.D'ARBOREA	" 47
" S. SEBASTIANO	" 160
" E. MARONGIU	" 63
" S. ELENA	" 49
" GIARDINI	" 193
" CONCORDIA	" 143
" DECIMO	" 300
" UMBERTO	" 125
" S.LUCIA	" 82
" ROMA	" 77
" PARROCCHIA	" 107
V.EMANUELE	" 167
" UNIONE	" 136
" ARGIOLAS	" 30
" C.SANTA	" 46
" XI FEBBRAIO	" 106
" MONASTIR	" 300
" ARBAREI	" 137
" SANTA PRISCA	" 12
" S. GIOVANNI	" 171
" P. CROCE SANTA	" 15
" VICO E. MARONGIU	" 28
" GUTTURU SU CONTI	" 4
" IS GARROPUS	" 15
" ORTICELLO	" 53
TOTALE ABITANTI	<u>2.586</u>