



DOC

3

Elaborato 77



PPCS 2019 **COMUNE DI BUGGERRU**

Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS)
Legge regionale n. 45/1989 e s.m.i.

maggio 2019

Abaco delle tipologie edilizie

ABACO DELLE TIPOLOGI EDILIZIE

Comune di Buggerru



COMUNE DI BUGGERRU
Via Roma 59
09010 BUGGERRU (SU)
Tel. +39 (0784) 97452 - Fax. +39 (0784) 978200

Il Sindaco
Laura CAPPELLI

Il Responsabile Ufficio Tecnico
ing. Andrea FARINA

Il Segretario Comunale
dott.ssa Giovanna Paola MASCIA

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

urbanista Daniele RALLO
urbanista Raffaele GEROMETTA



Coordinamento operativo
urbanista Fabio VANIN

Contributi Specialistici

dott. geol. Teresa COSSU
dott. Demis Massimiliano MURGIA
urbanista Lisa DE GASPER
urbanista Francesco BONATO
urbanista Fabio FASAN
dott. Ivan SIGNORILE
ingegnere Elettra LOWENTHAL
dott. amb. Lucia FOLTRAN
ingegnere Lino POLLASTRI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it



Premessa

Il presente documento nasce come un vero e proprio strumento per supportare l'Amministrazione Comunale nel passaggio ad una progettazione di "qualità" degli interventi sul patrimonio edilizio storico, in termini di manutenzione, restauro e riqualificazione. La ricostruzione dei tipi edilizi storici è infatti un tema particolarmente importante per le conseguenze culturali e operative sul tema del recupero del patrimonio edilizio storico, in particolare quello del centro matrice di Buggerru.

L'evoluzione del tessuto urbano è comprensibile dall'analisi delle sue relazioni economiche e sociali, ma soprattutto dallo studio della morfologia dei tracciati e del costruito. I caratteri morfologici hanno avuto senza ombra di dubbio una grande influenza nella determinazione degli aspetti tipologici originari che hanno dato luogo a numerose varianti e a trasformazioni dei tipi edilizi. Il territorio di Buggerru è inserito nel più ampio compendio del Sulcis Iglesiente: si tratta di un sistema complesso, caratterizzato da una pluralità di paesaggi (dal centro storico al sistema delle dune, dalle aree collinare alla piana agricola, etc.) .

Lo studio delle tipologie edilizie storiche del centro matrice di Buggerru è stato condotto identificando alcuni caratteri ricorrenti. I tipi illustrati in questo volume derivano da un'analisi approfondita del tessuto edilizio storico, del suo rapporto con gli isolati e, più in generale, con la morfologia dei tracciati. Dall'analisi del catasto di primo impianto e dal confronto con il patrimonio edilizio storico esistente emerge come la struttura urbana sia costituita da isolati di varie dimensioni, forme e caratteristiche, con indici esistenti mediamente elevati. Le categorie utilizzate riprendono quelle degli abachi dei tipi edilizi storico-tradizionali riportati nei *Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna*, ed in particolare al volume relativo a **Il Sulcis e l'Iglesiente** (l'edilizia diffusa e i paesi).

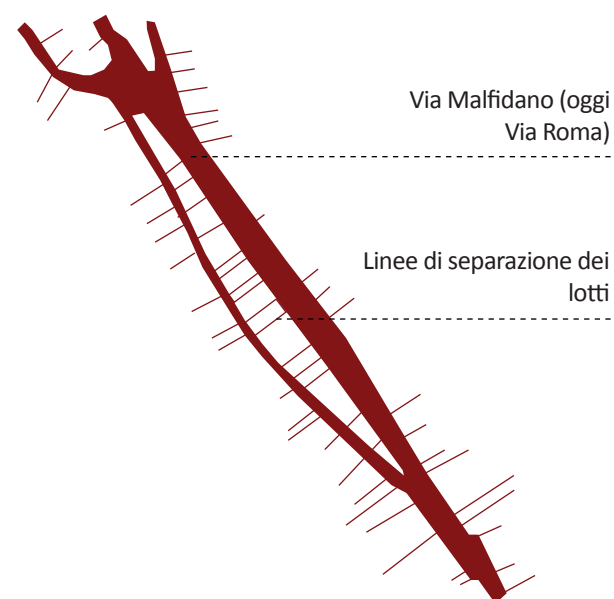
1. ANALISI DEL TESSUTO URBANISTICO

La storia del centro urbano di Buggerru e la sua evoluzione sono riconducibili all'attività economica di estrazione mineraria, sviluppatasi a partire dalla seconda metà dell'Ottocento in buona parte del territorio dell'Iglesiente.

I primi edifici che sorsero nel territorio, furono quelli adibiti all'attività di estrazione mineraria, localizzati per lo più a ridosso del porto e lungo le vie di accesso alle miniere.

In breve tempo, l'industria di estrazione si affermò come principale economia del territorio, la prima fonte di reddito per un numero crescente di cittadini. In breve, nacque la necessità di soddisfare il fabbisogno abitativo della nuova classe operaia impiegata nelle miniere, prevedendo una serie di servizi di prima necessità (sanità, istruzione, supermercati, ecc.) e servizi generali.

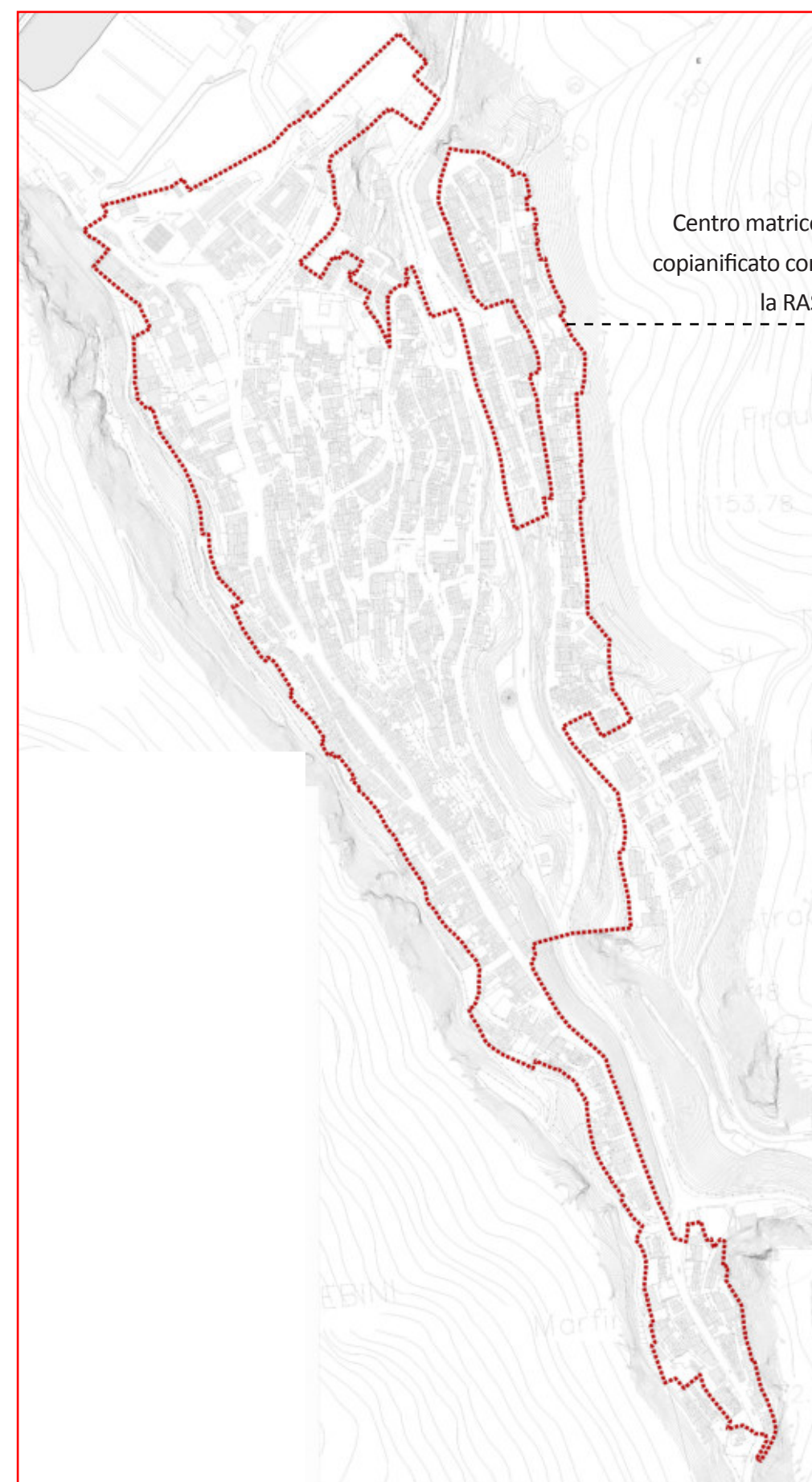
Come si evince dallo schema in basso, risultato dell'analisi della mappa catastale di primo impianto (XIX-XX sec.), emerge come gli edifici ed i rispettivi lotti di pertinenza si attestino lungo gli assi principali di sviluppo, in primis Via Malfidano (oggi Via Roma), dando vita ad una struttura urbana a pettine nella quale l'asse principale viene intersecato perpendicolarmente dai lotti.



STRUTTURA URBANA A PETTINE. VIA MALFIDANO (OGGI VIA ROMA) E LE LINEE DI SEPARAZIONE DEI LOTTI.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO XIX-XX SEC.
(FONTE: ARCHIVIO DI STATO DI CAGLIARI)



ANALISI STORICA DELLA STRUTTURA URBANA. PERIMETRO CENTRO MATRICE SU BASE CTC

2. IL CENTRO STORICO E LE SUE MATRICI

Il **tessuto storico** del centro matrice di Buggerru assume una caratteristica conformazione “lineare” ed è articolato da una trama urbanistica fortemente riconducibile alla direttrice direttrice Nord/Sud di Via Roma.

Il centro matrice, di superficie complessiva pari a 15 ettari, è articolato in cinquantotto isolati che hanno una superficie coperta complessiva di 78mila mq e un volume esistente di circa 500mila mc. La densità media è pari a 3,4 mc/mq e il rapporto di copertura è del 53%.

Da una approfondita lettura del centro storico, delle morfologie degli isolati e del sistema degli spazi aperti emerge che alcune porzioni della città antica hanno gli spazi pubblici difficilmente ordinati e finiti, tantomeno ri-finiti. Lo spazio pubblico è uno spazio di risulta che spesso assume un ruolo marginale nella qualificazione del centro matrice. Tipico lo spazio tra la fine carreggiata stradale e l’inizio delle murature di recinzione in mattoni di terra cruda. Le aree verdi, attrezzate e non, non paiono essere mai armonizzate in un progetto di verde complessivo ma spesso risultano come la sommatoria di “recinti”.

In molti casi, gli spazi pubblici risultano mancanti di un qualsiasi elemento che li strutturi e ne attribuisca una funzione all’interno del tessuto urbano.

Il piano parte da questi interventi cercando di attribuire una maggior connessione e coerenza tra le parti del nucleo storico, che oggi paiono come una sequenza di episodi singoli.

Il cuore del centro storico è rappresentato, oltre che dalla strada di impianto Via Roma, anche da alcuni manufatti industriali come la Laveria Malfidano ed il Museo del Minatore, testimonianze del ruolo assunto dalle attività estrattive nella storia di Buggerru.

INSEDIAMENTO NELL'INTERSEZIONE DI PIU' PERCORSI



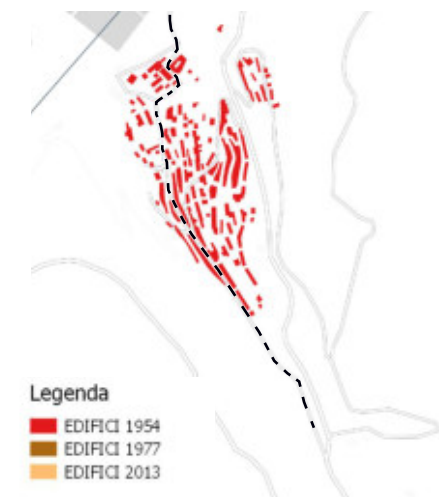
Aggregazione lungo il percorso e successiva privatizzazione del tratto prospiciente con deviazione del percorso oltre il retro delle corti

SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 1954

■ Evoluzione al 1954



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 1954



SCHEMI AGGREGATIVI

Impianto a sviluppo lineare con l'espansione che si attesta lungo la direttrice principale Via Roma



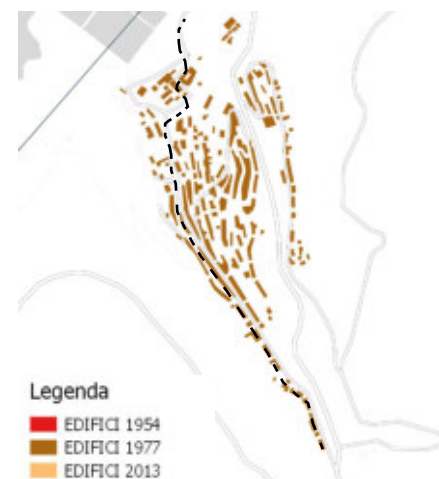
SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 2013

■ Evoluzione al 1954

■ Evoluzione dal 1977 al 2013



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 2013



AGGREGAZIONE A SVILUPPO LINEARE LUNGO UN PERCORSO



Aggregazione di cellule edilizie lungo il percorso con accesso diretto dalla strada e spazi di pertinenza sul retro variamente destinati.

SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO POST 2013

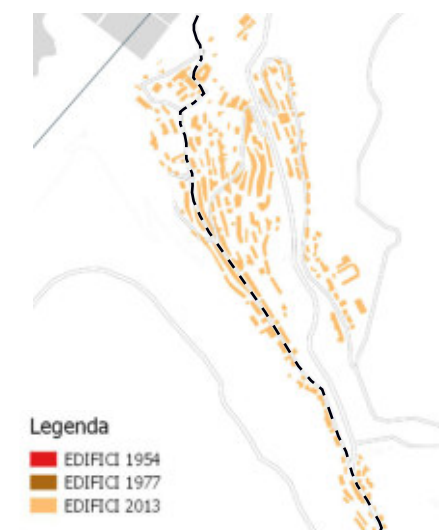
■ Evoluzione al 1954

■ Evoluzione dal 1977 al 2013

■ Evoluzione dopo il 2013



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO POST 2013



3. DENSIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI SPARSI: LA CASA A CORTE RETROSTANTE

Gli insediamenti sparsi nel territorio Iglesiente in alcuni contesti hanno raggiunto delle concentrazioni tali da trasformarsi, con il trascorrere del tempo, in centri abitati indipendenti. La loro morfologia riflette la loro genesi che consiste nella formazione di piccoli isolati monofamiliari, successivamente cresciuti adattandoli alle esigenze del clan e infine riconosciuti con i nuclei adiacenti.

Le strutture edilizie sono basate sulla ripetizione e giustapposizione della cellula edilizia elementare, raddoppiata in profondità, larghezza (in alcuni casi anche in altezza). In diverse circostanze, l'evoluzione dell'edificio porta alla creazione di una corte retrostante.

Il tipo edilizio della casa a corte retrostante, con l'edificio principale disposto a filo strada, sta gradualmente perdendo il suo carattere di riferimento insediativo per il centro storico di Buggerru a seguito delle trasformazioni nel periodo recente.

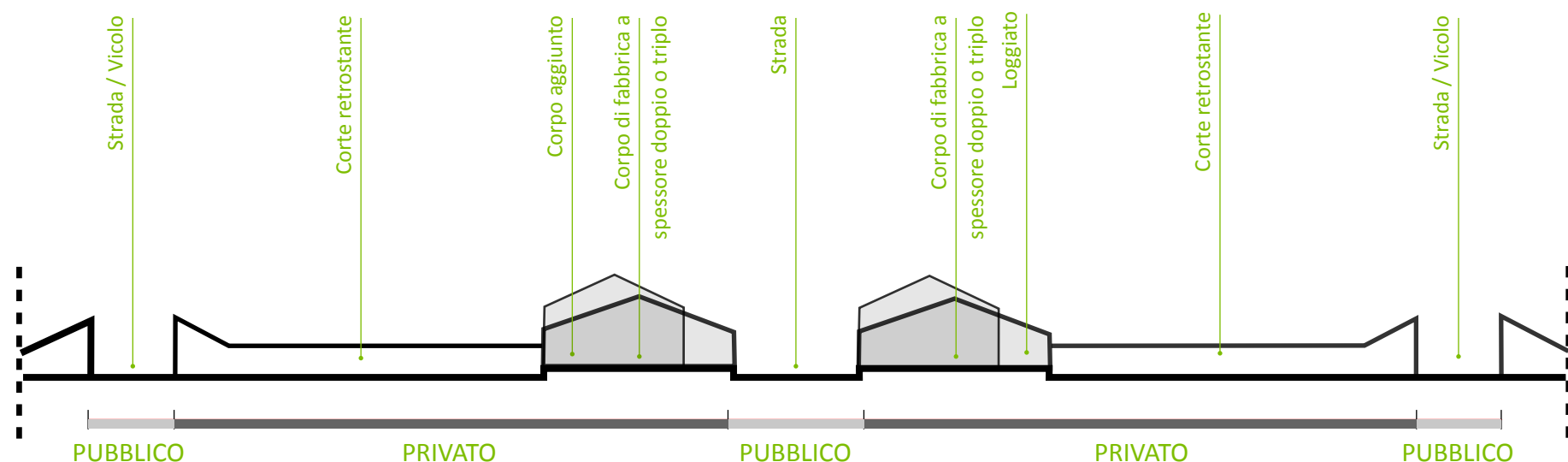
Il modello della casa a corte retrostante assume diverse articolazioni nel centro storico di Buggerru, a seconda della mutua relazione che si viene ad instaurare fra i tre elementi principali dei tessuti a corte, e cioè il fabbricato residenziale, la corte stessa e la strada, che definiscono congiuntamente le principali differenze nella distribuzione interna, nell'uso degli spazi aperti, nella consistenza, nella morfologia del costruito e nelle modalità di rapportarsi con lo spazio pubblico.

Per ognuna di queste casistiche, inoltre, si possono ulteriormente distinguere ulteriori articolazioni del tipo edilizio in funzione di alcuni significativi elementi riconducibili, in sintesi, all'articolazione distributiva dei

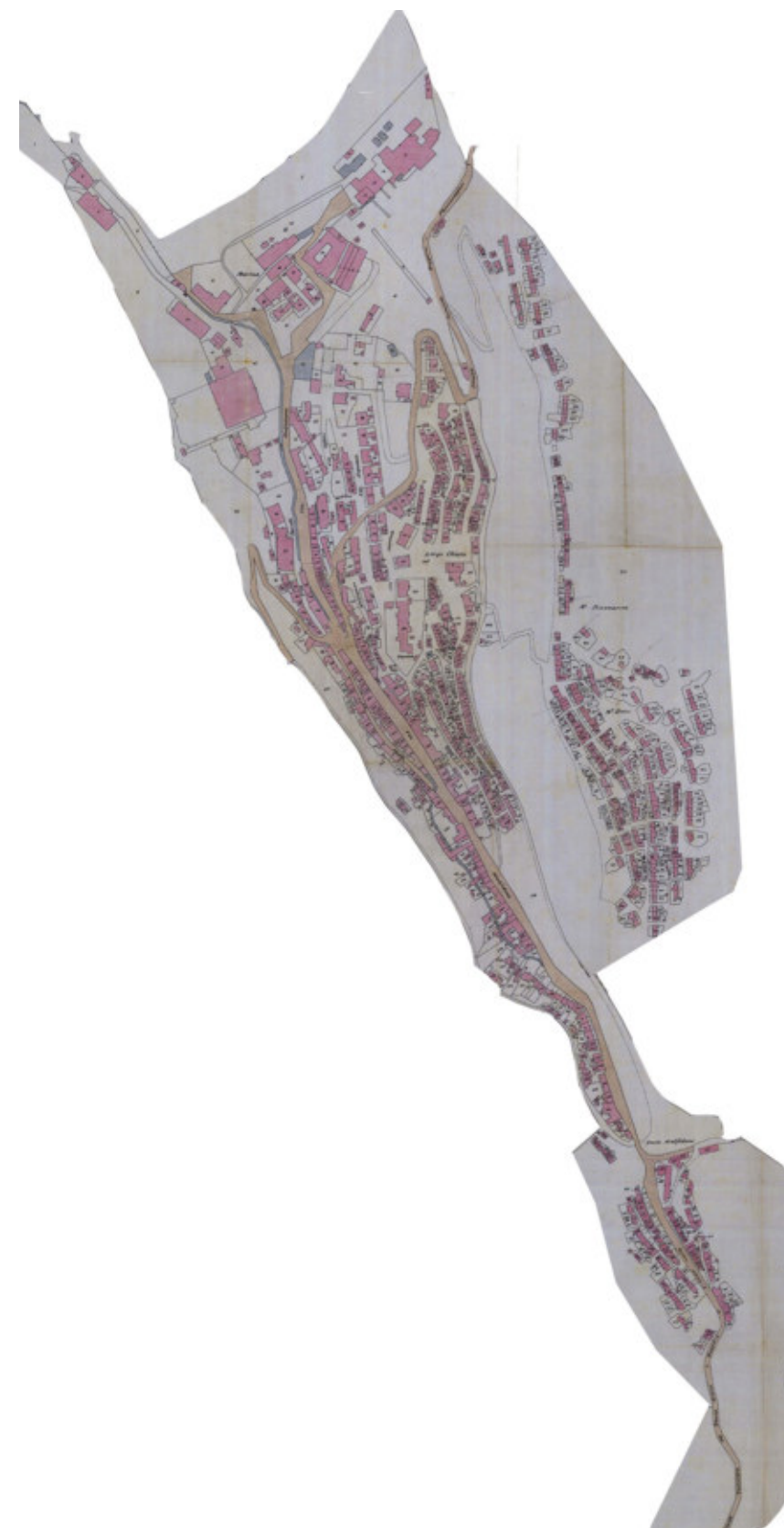
corpi di fabbrica, al numero di piani, alla disposizione nel lotto e rispetto alla strade e, di conseguenza, alle modalità di accesso alla corte, alle proporzioni e alle caratteristiche del lotto.

Un'ipotetica sezione trasversale di un isolato del centro matrice di Buggerru presenta una sequenza morfologica propria dei centri con casa a corte retrostante: strada, casa a doppio o triplo spessore, corte, rustici, strada o vicolo. La compattezza dell'insediamento, la logica del recinto murato che ne definisce la pertinenza, il muro come esclusivo elemento strutturale, le coperture ad ordito ligneo con manto in tegole laterizie e un sistema di aperture che riducono i rapporti tra pubblico e privato, evidenziano i caratteri propri del centro storico.

La straordinaria ricchezza delle varianti della cellula elementare è uno degli elementi fondativi del paesaggio attuale dell'Iglesiente.



Analisi delle relazioni tra spazi pubblici e privati nel centro matrice di Buggerru



Il catasto di primo impianto riconducibile alla fine dell'Ottocento



LE CASE DEI VILLAGGI DELL'IGLESIENTE

Il primo e più immediato sviluppo avviene in profondità: il tetto a capanna viene semplicemente prolungato a coprire due o tre cellule, costituendo la variante tipologica più ricorrente nell'edilizia locale, quel corpo allungato ma di semplice spessore, articolato al suo interno in due o tre ambienti dai muri di spina, che ospita la cucina assieme ai vani per la notte.

Questo schema è predisposto per crescere indefinitamente lungo l'asse della casa, anche se oltre le 4 cellule in sequenza raggiunge un limite di efficienza distributiva che viene raramente superato; immediatamente dopo, comincia invece la crescita per giustapposizione laterale.

Il paesaggio costruito che ne deriva è quindi formato da sequenza in cui domina il prospetto laterale, con il profilo unificante della linea di gronda, e da quelle costituite dalla ripetizione dei frontoni dei tetti a capanna.

Ulteriore modalità di articolazione del sistema edilizio è costituita dallo sviluppo in altezza. Si tratta di una tendenza sempre più frequente se rapportata al paesaggio costruito di più antica formazione, fatto di corpi bassi.

L'edilizia a 2 livelli si limita spesso a traslare di un piano verso l'alto il classico schema a capanna, con le linee di gronda formate dalle tegole poste a sporgere sul muro, ed i timpani in evidenza.

Talvolta il timpano sul prospetto principale viene occultato da un muro d'attico, che tende a riprodurre, negli spazi rurali dell'Iglesiente, il modello cittadino del palazzetto decoroso, nel quale viene disegnato un prospetto simmetrico e vagamente classicista, spesso anche con qualche cornice a sporgere sul piano facciata.

All'estremo opposto, (massima ruralità) si collocano invece i loggiati, che non vedono quasi mai l'applicazione dell'arco in muratura, ed utilizzano invece supporti e traversi in legno o, al più, monoliti in pietra sommariamente sbazzata.

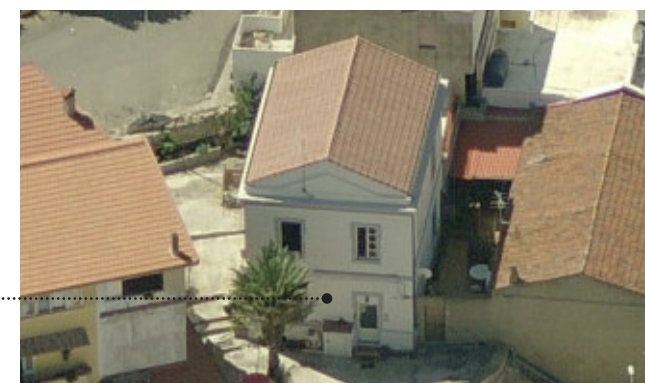


Casa con corte retrostante

Casa padronale

Muro d'attico

Casa elementare



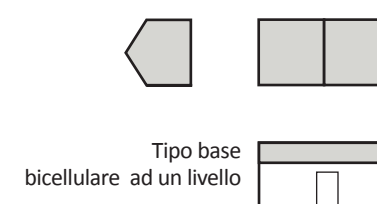


LA CELLULA ELEMENTARE:

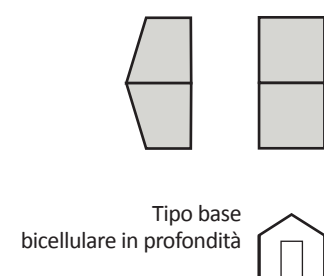
sviluppo in profondità



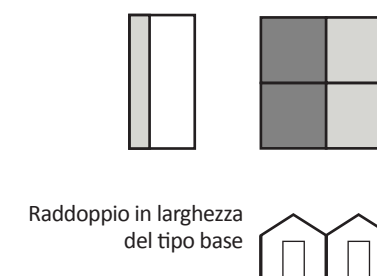
Tipo base
monocellulare ad un livello



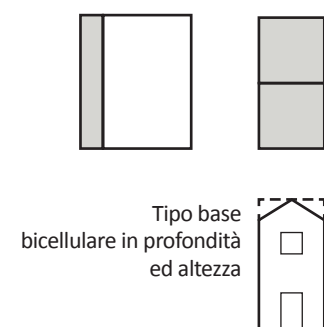
Tipo base
bicellulare ad un livello



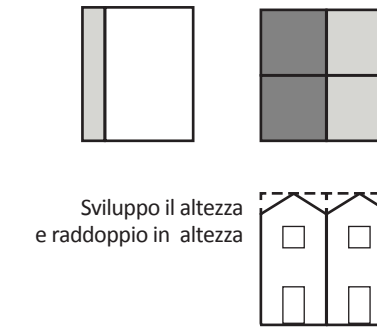
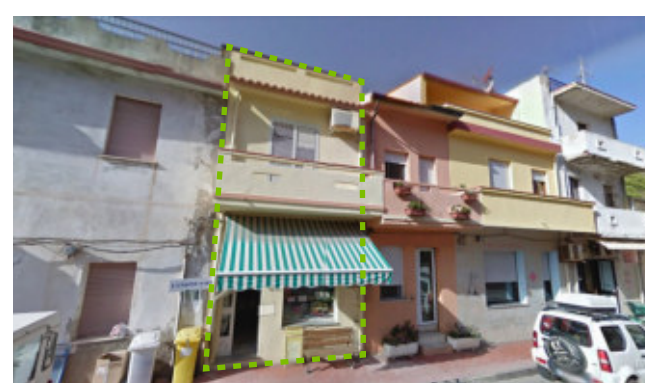
Tipo base
bicellulare in profondità



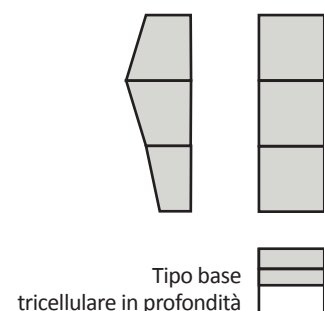
Raddoppio in larghezza
del tipo base



Tipo base
bicellulare in profondità
ed altezza



Sviluppo il altezza
e raddoppio in altezza



Tipo base
tricellulare in profondità



La struttura urbana di Buggerru è influenzata da due elementi principali:

- l'andamento del terreno (curve di livello), essendo molto variabile tra i quattro punti cardinali del centro matrice, determina edifici caratterizzati spesso da una crescita su diversi livelli come in alcuni casi la corte retrostante che ha il suo ingresso a un piano più alto rispetto a quello principale;
- il periodo di edificazione, in quanto la maggior parte degli edifici su cui si può riscontrare una rilevanza dal punto di vista storico-architettonico sono situati nei pressi la costa, e in rari casi nelle zone più centrali. Al contrario la maggior parte del tessuto urbano circostante è molto influenzato dal periodo estrattivo, motivo per cui gli edifici sono molto recenti generalmente con caratteristiche tipologiche non riconducibili direttamente alla tradizione edilizia dell'Iglesiente.



LA CELLULA ELEMENTARE:

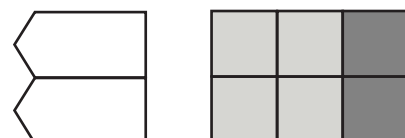
sviluppo in lunghezza



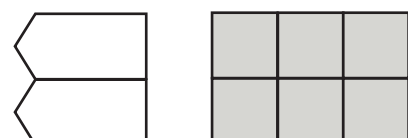
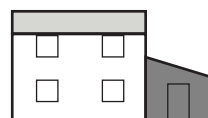
Giustapposizione in direzione assiale di una cellula con accesso indipendente



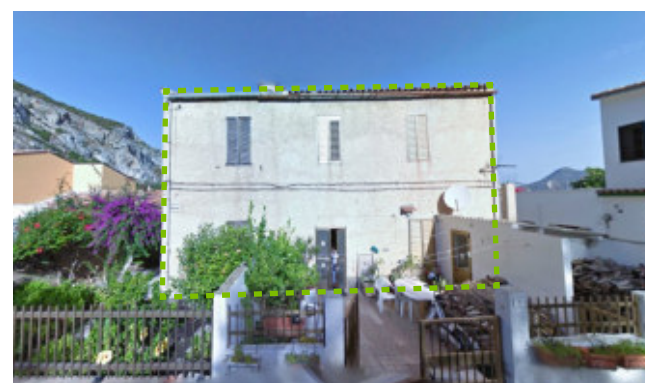
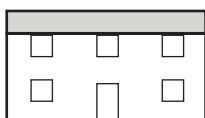
Giustapposizione in direzione assiale di una cellula con accesso indipendente



Giustapposizione di un corpo a due livelli con accesso indipendente



Aggiunta in profondità di un corpo tricellulare e a 2 livelli



SINTESI DELL'ABACO

Allo scopo di riconoscere e descrivere come è fatta la casa e la struttura dei tessuti edilizi del villaggio del Igesiente si è indagato su tessuti estremamente differenziati, nei quali fondamentalmente le soluzioni tipologiche si basano su due casistiche:

- la casa padronale;
- la casa elementare (cellula-base);
- la casa con corte retrostante

La presenza di questi tre tipi base (e loro varianti) è legata a numerosi fattori, tra i quali spicca il ruolo che gioca la struttura urbana con le sue gerarchie.

Nelle grandi case padronali le densità appaiono estremamente contenute, e gli spazi assai dilatati, mentre nelle case dei medi - piccoli proprietari l'articolazione spaziale appare molto più contenuta e densa; progressivamente, però, i processi di divisione e intasamento hanno investito anche le unità più grandi, generando uno spazio molto parcellizzato e addensato, anche se in maniera non regolare, con vuoti che improvvisamente si aprono nel tessuto compatto dei fronti strada costruiti.

Naturalmente occorre riconoscere che questo processo ha comportato anche una profonda modificazione delle regole formative di tipo originario:

- divisione fondiaria spinta sino a definire una pseudo schiera sul fronte strada;
- successivi raddoppi dello spessore del corpo di fabbrica, con altezze di 2 e anche 3 piani;
- in diversi casi, sostituzione tipologica con forme a palazzina.

Analizzando più a fondo le singole unità edilizie si possono rilevare significative **caratteristiche comuni**:

- l'edificio si attesta, generalmente, sul filo strada;
- le cellule abitative fungono da filtro tra spazio-corte retrostante e spazio pubblico della strada o della piazza, quindi la tipologia è permeabile;
- le unità non sono introverse, ma tendono a rivolgersi all'esterno, come dimostra la cura dei prospetti nella ricerca delle simmetrie, nei ritmi, nelle aperture, ecc.;
- molte di queste unità edilizie, pur conservando il carattere originario di case rurali, risentono di modelli più urbani, evolvendo verso il tipo a palazzo;
- la crescita è dovuta fondamentalmente alla giustapposizione delle cellule base nelle tre direzioni;
- le case si sviluppano in genere su uno o due piani;
- lo sviluppo in profondità non supera le due o tre cellule;
- sul fronte strada si presentano al massimo quattro cellule;
- sono sempre presenti i locali strumentali o di servizio, salvo nei casi di grande intasamento e di unità abitative mono o bicellulari.

Per quanto concerne i diversi modi di crescita delle case per giustapposizione si ha la seguente casistica:

- l'abitazione si attesta su tutto il fronte strada, raddoppiando profondità, se esiste la possibilità di accedere al cortile dal retro;
- cresce lungo il fronte strada in profondità e in altezza;
- cresce solo sul fronte strada lasciando libero un passaggio;
- cresce in altezza ed in profondità;
- nasce come blocco di più cellule.

Il risultato finale di queste crescite può dare origine ad una corte, in un certo senso come esito finale e non come struttura intrinseca della casa.



CATTIVI ESEMPI

Si riportano, a titolo esemplificativo, alcuni casi non corrispondenti alle regole formative di tipo originario e alle caratteristiche comuni.



Cattivo esempio di ristrutturazione con perdita di identità tipologica.



Cattivo esempio di ristrutturazione con perdita di identità tipologica.



Elementi architettonici incongrui con le caratteristiche tipologiche.



Cattivo esempio di ristrutturazione con perdita di identità tipologica.



Prestare attenzione agli impianti tecnologici e al loro inserimento nel fronte.

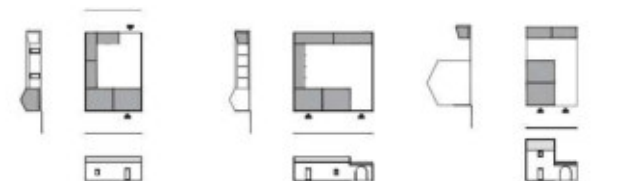
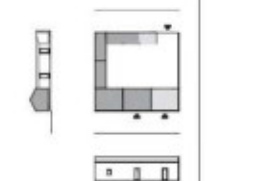
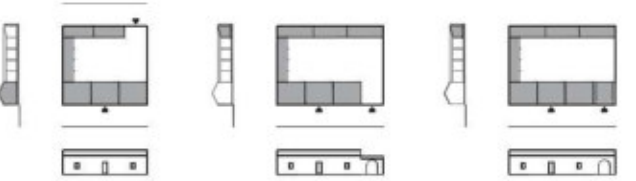
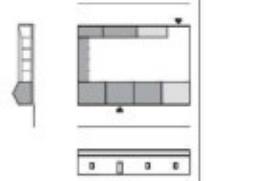
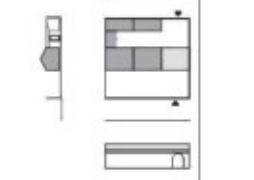
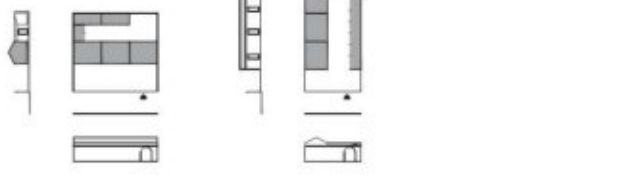
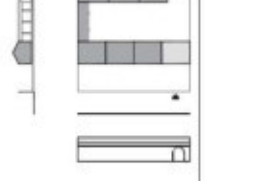


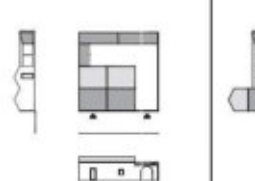
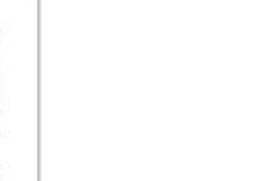
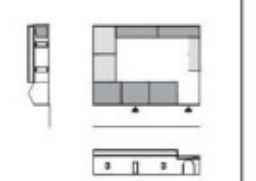
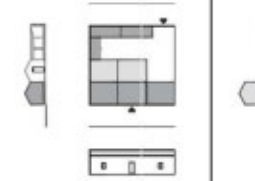
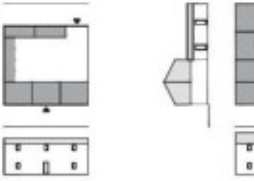
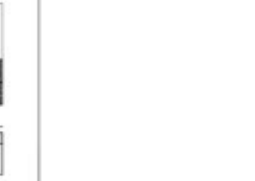
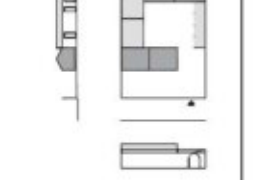
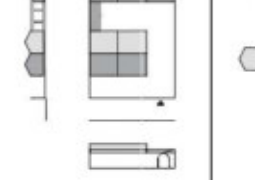
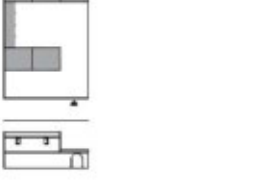
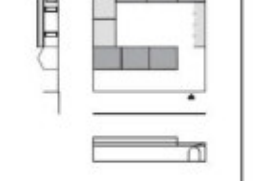
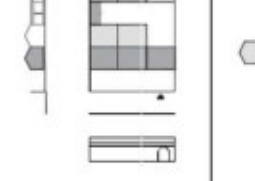
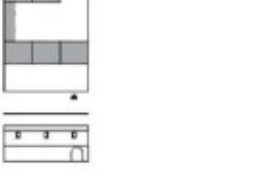
Cattivo esempio di ristrutturazione con perdita di identità tipologica.



LA CORTE

EDILIZIA A CELLULE NELLE CORTI DEGLI AMBITI URBANI - processo storico tipologico -

	tipi edilizi di base		sviluppi e accrescimenti	
			secondo l'asse longitudinale	
corpo di fabbrica a filo strada	impianto planimetrico a due cellule	 bilocella su filo strada con annessi rustici disposti sul perimetro della corte ad accesso diretto dal fondo lotto bilocella su filo strada con annessi rustici disposti sul perimetro della corte ad accesso diretto dalla strada bilocella su filo strada e ortogonale ad essa con annessi rustici disposti sul perimetro della corte ad accesso diretto dalla strada	 sviluppo in larghezza su filo strada e/o su fondo lotto	
		 trilocella su filo strada con annessi rustici disposti sul perimetro della corte ad accesso diretto dal fondo lotto trilocella su filo strada con annessi rustici disposti sul perimetro della corte ad accesso diretto dalla strada trilocella su filo strada con annessi rustici disposti sul perimetro della corte ad accesso diretto dalla strada da sottopasso	 sviluppo in larghezza su filo strada e/o su fondo lotto	
corpo di fabbrica arretrato rispetto al filo strada	impianto planimetrico a due cellule	 bilocella con doppia corte con annessi rustici disposti sul perimetro della corte retrostante bilocella su fondo lotto ortogonale alla strada con annessi rustici disposti sul perimetro della corte ad accesso diretto dalla strada	 sviluppo in larghezza del corpo di fabbrica principale	
		 trilocella con doppia corte con annessi rustici disposti sul perimetro della corte retrostante trilocella su fondo lotto ortogonale alla strada con annessi rustici disposti sul perimetro della corte ad accesso diretto dalla strada	 sviluppo in larghezza del corpo di fabbrica principale	

	secondo l'asse trasversale	per giustapposizione	in altezza	
	 aggiunta di cellule su fondo lotto ortogonali alla strada e/o annessi rustici sul perimetro della corte	 sviluppo per giustapposizione in profondità del corpo di fabbrica principale su filo strada	 raddoppio in altezza delle cellule su filo strada	 raddoppio in altezza del corpo di fabbrica su filo strada per tutta la profondità
	 aggiunta di cellule su fondo lotto ortogonali alla strada e/o annessi rustici sul perimetro della corte	 sviluppo per parziale giustapposizione in profondità del corpo di fabbrica principale su filo strada	 raddoppio in altezza delle cellule su filo strada	 raddoppio in altezza del corpo di fabbrica su filo strada per tutta la profondità, con accesso alla corte mediante sottopasso
	 aggiunta di cellule su fondo lotto ortogonali alla strada e/o annessi rustici sul perimetro della corte	 sviluppo per giustapposizione in profondità del corpo di fabbrica principale	 raddoppio in altezza del corpo di fabbrica principale	
	 aggiunta di cellule su fondo lotto ortogonali alla strada e/o annessi rustici sul perimetro della corte	 sviluppo per parziale giustapposizione in profondità del corpo di fabbrica principale	 raddoppio in altezza del corpo di fabbrica principale	