



Ente Parco
Nazionale dell'Asinara

PIANI DI ESECUZIONE PARTICOLAREGGIATI E DI RECUPERO DI CALA D'OLIVA E LA REALE

(ART. 24 Norme di Attuazione del Piano del Parco)

Cod. Elab. R1

Relazione illustrativa

Il Progettista

Prof. Ing. Arch. Giovanni Maciocco

Consulenti e collaboratori

Ing. Alberto Luciano

Prof. Marisa Porcu Gaias

Prof. Maurizio Minchilli

Prof. Loredana Tedeschi

Ing. Caterina Maciocco

Prof.ssa Silvia Serreli

Arch. Salvatore Iai

Arch. Angelo Giuseppe Pisanu

Dicembre 2015

Sommario

1. PREMESSA	3
2. INDIRIZZI CULTURALI DEI PIANI	5
2.1 Conservazione dell'integrità fisica e dell'aura	5
2.2 Ancoraggio degli spazi alla vita delle persone	5
2.3 Un nuovo concetto di spazio pubblico	7
2.4 Nuove modalità del rapporto tra natura e artificio	9
2.5 Compatibilità spaziale e compatibilità storica	10
2.6 La dilatazione del concetto di abitare	10
2.7 La storia, le persistenze, e le trasformazioni dell'insediamento	11
3. IL QUADRO NORMATIVO DEI PIANI.....	15
3.1 IL QUADRO NORMATIVO GENERALE.....	15
3.1.1 Il quadro normativo del Parco Nazionale.....	15
3.1.2 Il quadro normativo dell'Area Marina Protetta	17
3.1.3 Il quadro normativo del Sic e della Zps	17
3.1.4 Santuario dei cetacei	18
3.2	18
3.3 IL QUADRO NORMATIVO SPECIFICO.....	18
4. GLI OBIETTIVI DEI PIANI.....	20
4.1 Descrizione degli elaborati	20
4.2 Elenco degli Elaborati.....	23
5. DISPOSITIVI E INDICAZIONI PROGETTUALI	25
5.1 Le Unità Intermedie Indivisibili di Appartenenza	25
5.2 Gli Isolati	27
5.3 Le Unità Abitative	28
5.4 Schede degli Isolati e Schede delle Unità Abitative	29
5.5 Lo stato di conservazione delle unità e sub-unità	30
5.6 Lo stato di diritto delle unità abitative.....	31
5.7 Le destinazioni d'uso e le narrative dello spazio.....	32
5.8 Gli spazi esterni comuni	33
5.9 Gli Abachi.....	34
5.9.1 Abaco delle tipologie ricorrenti	34
5.9.2 Abaco dei caratteri architettonici e costruttivi	38
5.10 I Progetti Programma	39
6. ALCUNI ELEMENTI DI RIFLESSIONE PER L'ELABORAZIONE DI UN POSSIBILE MODELLO DI SVILUPPO SOCIALE ED ECONOMICO	41

1. PREMESSA

La relazione illustrativa fa parte integrante dell'attività di elaborazione dei Piani di esecuzione particolareggiati e di recupero dei nuclei insediativi di Cala d'Oliva e La Reale dell'Isola dell'Asinara, previsti dall'articolo 24 delle Norme di Attuazione e dall'articolo 35 del Regolamento del Piano del Parco Nazionale.

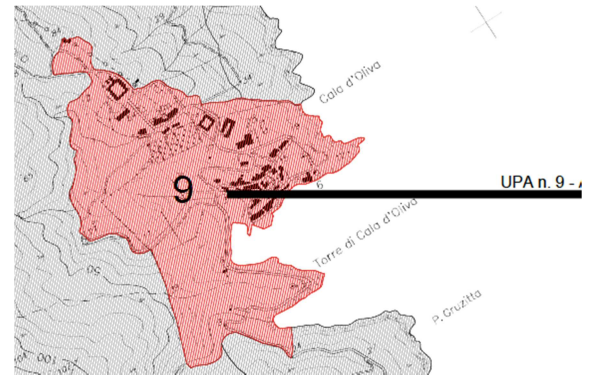
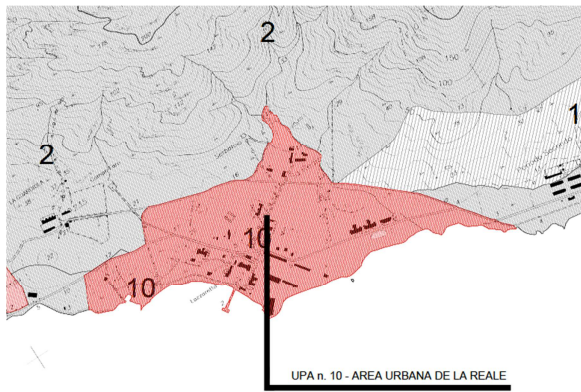
Il territorio del Parco costituisce nel suo insieme un bene di interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, tutelato attraverso il Piano del Parco. In particolare i nuclei insediativi sono beni sottoposti a vincolo architettonico per i quali è prevista la tutela assoluta come previsto dal piano Urbanistico Comunale recentemente adottato.

I nuclei insediativi sono compresi nelle Unità Paesistiche Ambientali n. 9 e n. 10 del Piano del Parco Nazionale dell'Isola dell'Asinara.



Gli ambiti interessati dai Piani di esecuzione particolareggiati e di recupero

Così come indicato nella Relazione metodologica, sono state previste le seguenti attività: individuazione e descrizione dello stato di consistenza dell'edificato; individuazione degli elementi invariati e varianti; analisi dei materiali, sistemi costruttivi, tipologie edilizie. Si tratta di una fase di grande rilevanza in quanto non è soltanto una fase intermedia introduttiva al progetto, ma è essa stessa una fase autonoma in quanto pone le basi per un sistema di gestione del patrimonio e della sua tutela permanente. La struttura stessa dei dati è mirata a sostenere un sistema di gestione orientato geograficamente, un GIS che potrà essere articolato in varie sezioni, e che consentirà di operare efficacemente sulle diverse dimensioni operative che hanno a che fare con la tutela del patrimonio. La successiva fase è stata orientata a definire il quadro delle compatibilità degli interventi di tutela.



*Le Unità Paesistiche Ambientali n. 9 e n. 10 del Piano del Parco Nazionale dell'Isola dell'Asinara:
nuclei insediativi di Cala d'Oliva e La Reale*



2. INDIRIZZI CULTURALI DEI PIANI

La presente relazione illustrativa descrive l'attività di elaborazione dei Piani di esecuzione particolareggiati e di recupero di Cala d'Oliva e La Reale, previsti dall'articolo 24 delle Norme di Attuazione e dall'art. 35 del Regolamento del Piano del Parco. Dopo la fase 1 che si è conclusa con la consegna della Relazione Metodologica nel giorno 1.10.2013 protocollo 3015, la seconda fase e quella conclusiva hanno richiesto un intenso lavoro di ricerca che si è sviluppato sia sul campo, nell'isola dell'Asinara, sia negli archivi storici. Così come intenso è stato il lavoro di restituzione e interpretazione dei risultati della ricerca che ha aperto all'impostazione e alle attività di piano strade inedite sotto il profilo disciplinare che si riflettono sulle politiche e sulle forme e modalità degli interventi. Queste strade inedite sono state individuate a partire dall'assunzione di alcune fondamentali opzioni culturali, che sono state già illustrate nella Relazione metodologica e che vengono qui confermate nella redazione finale del Piano. Come indicato nella Relazione citata, i riferimenti culturali dei piani particolareggiati costituiscono in primo luogo la declinazione e la precisazione di quelli più generali, in particolare quelli contenuti in alcune delle opzioni culturali del piano del parco, che tuttavia i contenuti vengono in questa fase ulteriormente definiti.

2.1 Conservazione dell'integrità fisica e dell'aura

Una delle opzioni del piano investe la necessità di conservare il patrimonio naturale e storico non solo nella sua integrità fisica, ma anche in quella atmosfera non definibile che trasforma la fruizione dello spazio in una esperienza interiore. Rispetto a questa opzione, i riferimenti per Cala d'Oliva e La Reale consistono nella conservazione della integrità fisica degli immobili e delle aree e nella conservazione dell'aura storica degli immobili e delle aree.

In questo senso integrità fisica e aura storica sono intrinsecamente legati. Per la conservazione dell'aura storica, vanno in primo luogo rimossi tutti gli elementi costruttivi aggiunti che rinviano a un'attualità edilizia con modalità correnti, in quanto entrano in contrasto evidente con quel valore degli immobili che evoca il trascorrere del tempo.¹

Così come, per l'integrità fisica, vanno messi in valore tutti quegli elementi che rivelano la peculiarità dell'area, in quanto fattore costitutivo della sua integrità, anche se non sono riconducibili a particolari ricorrenti nelle diverse epoche.

È ad esempio il caso, per Cala d'Oliva, delle singolari modalità che definiscono il rapporto tra la casa e la strada, che evidenziano in modo inusuale la separazione, che è quasi una cesura, tra lo spazio pubblico, la strada, e quello privato, le case, in un abitato la cui configurazione sembrerebbe richiamare i caratteri classici di uno spazio di contatto², che viceversa abolirebbe la separazione netta tra spazio pubblico e spazio privato, celebrando la strada come luogo privilegiato di questa relazione unitaria. Così come è singolare il fatto che vi sia una dismisura inusuale delle strade rispetto al modello morfologico dell'abitato che richiamerebbe appunto uno spazio di contatto con rapporti spaziali più contenuti.

2.2 Ancoraggio degli spazi alla vita delle persone

Queste singolarità fanno parte integrante della peculiarità dei nuclei e richiedono ai piani particolareggiati la responsabilità di una descrizione non convenzionale, che racconti il territorio storico afferrandolo con un linguaggio adeguato, come se vi si camminasse sopra. Uno dei più celebri paragrafi delle *Investigations philosophiques* di Ludwig Wittgenstein

¹ A. Riegl, *Il culto moderno dei monumenti. Il carattere e i suoi inizi*, Nuova Alfa Editoriale, Bologna, 1990.

² *ibidem*

paragona la lingua a una vecchia città, il linguaggio sarebbe simile non a un labirinto di stradette e di piccole piazze, etc., ma a un "labirinto di cammini"³. Camminare quindi per afferrare il territorio, per evitare che una descrizione superficiale perda il suo riferimento, una perdita che investe il linguaggio, la stessa perdita che investe l'abitante quando egli tenta di pensare la città.⁴

Riferito all'Asinara, questo concetto investe uno dei problemi più rilevanti che i Piani particolareggiati dovranno affrontare. Infatti l'Asinara, per l'apertura di possibilità che viene invocata dalla domanda sociale, dovrà sempre più confrontarsi anche con le dimensioni di questa domanda legate ai flussi turistici e con il consumo culturale che ciò comporta. Nell'attuazione del piano del parco, i piani particolareggiati dovranno proprio misurarsi da vicino con questa contraddizione cercando di darle forma in un quadro di necessaria coerenza con i principi costitutivi che presiedono all'ossatura culturale del piano.

"Puntare la cinepresa è come puntare il fucile" è l'affermazione del regista Friedrich in una memorabile sequenza del film *Lisbon Story* di Wim Wenders⁵. Più di ogni altra riassume i pericoli connaturati al consumo visuale dei territori, trascinati per questo a parlare progressivamente lo stesso linguaggio. Per questo Wenders evita accuratamente i luoghi comuni del consumo culturale, i percorsi consunti dei "videoturisti", dove la città è una finzione scenica nella marea dell'urbano contemporaneo, luoghi dove si è consumato il divorzio dell'*urbs* dalla *civitas*.⁶ Lisbona è per Wenders la convivialità urbana che è ancora radicata nella sua anima che è Alfama, l'antico quartiere arabo, luogo denso di una «triplice comunicazione che investe lo scambio di beni, di informazioni e di affetti»⁷.

Nel contesto della metropoli questa area al limite è l'Asinara, che si trova al margine, fuori dagli sviluppi turistici, e che tuttavia si presenta come particolarmente commovente e sembra offrire possibilità perché emergano nuove situazioni partecipative. Per questo lavorare in questi posti implica una grande responsabilità. Non è sufficiente incontrare o preservare il luogo, poiché solo nominarlo significherebbe la sua morte. Come viene

³ L. Wittgenstein, *Investigations philosophiques*, 18, trad.franc. Pierre Klossowski, in L.Wittgenstein, *Tractatus logico-philosophicus* suivi de *Investigations philosophiques*, Gallimard, Paris, 1961, p.121, citato in D. Soutif, "Topes et Tropes. Le Plan de Ville et la Référence", AA.VV, *La ville. Art et architecture en Europe 1870-1993*, Centre Georges Pompidou, Paris, 1994.

⁴ Questa prospettiva di involuzione della conoscenza sensibile della città è magistralmente interpretata dall'utilizzo deviante del "sistema geografico" a fini artistici o para-artistici che caratterizza formalmente i "lavori urbani" dei situazionisti, come Guy-Ernest Debord e Constant, e certi artisti concettuali come Douglas Huebler e Stanley Brouwn. Certamente, ogni carta è, come ha notato Nelson Goodman, (N. Goodman, *Problems and Projects*, Hackett, Indianapolis, 1972, p.15) "schematica, selettiva, convenzionale, condensata e uniforme", e questi caratteri sono piuttosto delle "virtù" che dei "difetti" poiché, senza di essi, la carta tenderebbe - l'ipotesi è stata sviluppata da Jorge Luis Borges Jorge Luis Borges, "Musée. De la rigueur scientifique", in *L'Auteur et autres textes*, Gallimard, Paris, 1965 -- a confondersi con il territorio al quale si riferisce. Tuttavia, la planimetria della *Naked City* di Debord, della *New Babylon* di Constant, senza parlare della *This Way Brouwn* di Stanley Brouwn spingono lo schematismo, la selettività, la condensazione o l'uniformità fino a un punto tale che il riferimento a un territorio in qualche modo si assenta radicalmente a vantaggio di una assunzione dell'immagine urbana come tale.

⁵ W. Wenders, *Lisbona Story*, 1995.

⁶ Non appaiono infatti la torre di Belem, mitica meta di pellegrinaggi turistici, né tantomeno il Centro Cultural de Belem, monumento alla strategia dell'immagine nella competizione delle *top cities* europee. Assente il Bairro Alto, quartiere di antiquari, di uffici e di svaghi notturni, è quasi impercettibile la stessa Baixa pombalina, metafora stessa della ricostruzione e della risurrezione di Lisbona, oggi assediata dalle jeanserie.

⁷ F. Choay, *Le regne de l'urbain et la mort de la ville*. In: Dethier J, Alain G (eds), *La ville. Art et architecture en Europe 1870-1993*, Centre Georges Pompidou, Paris, 1994.

illustrato nella relazione generale del piano del parco, è fondamentale evitare l'estetismo, il funzionalismo, il formalismo, per considerare seriamente il potenziale della narrativa come struttura della vita umana, una visione poetica concepita nello spazio-tempo. L'Asinara è particolarmente adatta a rivelare quel vuoto che il senso comune intende come lo spazio esclusivo di azione per un'esperienza spaziale interiore, alternativa alle concezioni "voyeuristiche" del consumo culturale. Per questo Wenders denuncia il fatto che la città, ridotta a mero oggetto di consumo culturale, muore. «Occhi diversi dai nostri», invoca il regista per evidenziare l'importanza di uno sguardo appropriato, «diverso», per scrutare la città e tentare di vederla.

È ciò che i piani particolareggiati si propongono per l'Asinara, una diversa strategia dello sguardo per comprendere l'indissociabilità degli spazi dalle vite degli uomini. Le storie di queste vite saranno incorporate nel piano perché soltanto l'ancoraggio storico evita che le case si perdano nella marea uniforme del videoturismo, perché lo sguardo ad ogni uomo, ad ogni storia, è uno sguardo alla scoperta delle radici umane della *civitas*.⁸

2.3 Un nuovo concetto di spazio pubblico

Un'altra opzione del piano del parco corrisponde alla esigenza di organizzare lo spazio urbano di relazione dell'Asinara in funzione della conservazione della sua densità di natura e di storia. Rispetto a questa opzione, i riferimenti per Cala d'Oliva e La Reale consistono:

- nella considerazione dei nuclei di Cala d'Oliva e de La Reale, come nuclei insediativi di servizio per la conservazione e della fruizione dell'Asinara;
- nella attribuzione ai nuclei di Cala d'Oliva e de La Reale del ruolo di avamposti urbani dell'area continentale nell'isola;
- nella assegnazione ai nuclei di Cala d'Oliva e de La Reale del significato simbolico di fari storici e ambientali per la rigenerazione della vita urbana.

Questi riferimenti hanno implicazioni operative sui modi in cui i piani particolareggiati dovranno trattare lo *spazio pubblico*. Tali implicazioni vengono precisate attraverso l'interpretazione dei contenuti della ricerca storica condotta da Marisa Porcu Gaias sui nuclei di Cala d'Oliva e La Reale, che fa parte integrante delle attività della presente fase 2⁹. Sulla base della ricerca storica, imperniata su una esplorazione originale delle vicende che hanno attraversato l'isola nel tempo, viene elaborato un profondo mutamento concettuale e operativo del piano, che è in un certo senso inedito per uno strumento di pianificazione, come quello di cui si tratta. Il focus storico viene assunto infatti come la dimensione fondativa del piano, in un certo senso come una bussola specifica per il progetto, che proprio per questo prende le distanze dai modelli invalsi di piano. È la densità di storia che guida la compatibilità spaziale delle destinazioni e degli interventi possibili, mettendo in un altro piano i requisiti tipologici e morfologici, che pure vengono trattati con approfondimento e adeguatamente considerati nella proposta di piano. Per rendere concreta questa impostazione concettuale e operativa, la ricerca storica, svolta soprattutto attraverso un lavoro di archivio, è stata sviluppata con l'obiettivo di poter associare in storie comuni persone e luoghi al più alto livello possibile di disaggregazione delle informazioni.

8 «...mi accorgo - scrive Pessoa - che il commesso della tabaccheria era, in certo qual modo, con la sua giacca sbilenca e tutto il resto, l'intera umanità», F. Pessoa (1982) *Livro do desassossego por Bernardo Soares*, Atica, Lisboa, 1982, p.54. Nello sguardo del consumo culturale c'è la replica banale della realtà, l'immagine e la realtà si riflettono in uno specchio che impedisce l'interpretazione, lo specchio della società mediatica, in cui le cose hanno in sé l'immagine che viene loro imposta, le immagini sono immagini-spazzatura, come le chiama Friedrich in una sequenza di Lisbon Story, perché la città si ritrae, non si lascia riprendere l'anima, e «la vita si stacca dalle cose la cui fine è identica, per un privilegio che abbraccia anche la spazzatura», W. Wenders, cit.

⁹ Cfr. l'elaborato testuale *Relazione storica* presentato nella presente fase 2 dell'attività di piano.

Proprio per questo, i suoi contenuti non vanno considerati soltanto come un accrescimento della conoscenza analitica dell'Asinara, ma come un passo fondamentale per la ridefinizione del concetto stesso di spazio pubblico in quanto questi luoghi, questi edifici, ogni singola pietra, sono ancorati a storie che vengono nobilitate dalla sofferenza, e che anche quando private, presentano oggi una ineffabile dimensione pubblica.

Si tratta di una sfera pubblica che non si incontra con il concetto classico di spazio pubblico e che per questo ne richiama una definizione. Ma allora qual è lo spazio pubblico contemporaneo? Forse è possibile dimostrare come la nostra tradizione offra altre alternative.¹⁰ Lo spazio pubblico deriva in prima istanza dalla condizione umana della pluralità, il requisito preliminare di quello spazio dell'apparenza che è la sfera pubblica, lo spazio di visibilità in cui gli uni appaiono agli altri e si riconoscono a vicenda, che in sostanza costituisce la condizione di possibilità dell'essere-insieme.¹¹ Se l'agorà era lo spazio inequivoco del discorso pubblico, ciò nonostante, c'è una tradizione di spazio pubblico alternativo relazionato con il teatro greco, dove aveva luogo la catarsi, una purificazione che permetteva a ciascun cittadino di scoprire un senso di finalità o di appartenenza. Questo riconoscimento che faceva di ogni spettatore "un tutto", aveva luogo non tanto mediante le azioni prevedibili degli attori, ma attraverso la mediazione del coro, un gruppo di uomini che cantavano e ballavano, agendo nella piattaforma di danza circolare, la piattaforma dell'orchestra, uno spazio liminare, uno spazio "soglia", per la interazione tra il coro, che rappresentava il pubblico, e gli attori mossi dalla volontà degli dei. La piattaforma dell'orchestra non era lo spazio dello spettatore, né dell'attore, era il centro dell'attenzione di tutti, era uno *spazio intermedio*.¹² Uno spazio di mediazione dei messaggi, un contesto intermedio, indeciso, e quindi propizio alla trasformazione, dove è possibile operare la trasformazione dei messaggi degli dei, dove è possibile, appunto, "muoverci senza sentirci manipolati"¹³.

L'Asinara è forse uno spazio che ha questo carattere, uno *spazio intermedio* di riflessione sui valori universali della nostra esistenza. Come nell'orchestra del teatro greco, negli *spazi intermedi* è possibile mediare e trasformare i messaggi che provengono dall'immenso flusso visivo di concorrenzialità e commercializzazione della città contemporanea¹⁴, quello che viene definito il "sapere verticale". In questi spazi abbiamo la possibilità di riflettere e respingere le pretese di sapere verticale, per entrare nel cuore delle modalità di sapere e di essere della postmodernità. Il concetto di spazio intermedio designa dunque il complesso pratico-simbolico attorno al quale una società può riconoscersi. Spazi intermedi, dunque,

¹⁰A. Pérez-Gómez, *Chora: the Space of Architectural Representation*, The MIT Press, Cambridge M.A., U.S.A., 1994; A. Pérez-Gómez, *Espacios Intermedios*. In: Col.legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya / Centre de Cultura Contemporània *Presente y futuros. Arquitectura en la ciudades. Presente y Futuros*, Actar, Barcelona, 1996.

¹¹La "triplice frustrazione" connessa all'agire – imprevedibilità dell'esito, irreversibilità del processo e anonimità degli autori – è il prezzo che l'uomo paga per poter esperire la realtà, e deriva in prima istanza dalla condizione umana della pluralità, il requisito preliminare di quello spazio dell'apparenza che è la sfera pubblica, lo spazio di visibilità in cui gli uni appaiono agli altri e si riconoscono a vicenda, che in sostanza costituisce la condizione di possibilità dell'essere-insieme. Cfr. H.Arendt, *Vita activa. La condizione umana*, Milano, Bompiani, 2001. Poiché ognuno detiene una propria posizione delimitata nel mondo, la caratteristica dello spazio pubblico è quella di unire e separare allo stesso tempo, cioè di "articolare la pluralità attraverso relazioni che non siano né verticali né gerarchiche né di tipo fusionale". Cfr. S. Forti, *Vita della mente e tempo della polis. Hannah Arendt tra filosofia e politica*, Milano, Franco Angeli, 1996, p.275.

¹²A.Pérez-Gómez, 1996, *cit.*

¹³I.Abalos, *Metamorfosi pittoresca*. Focus. 9 Mostra Internazionale di Architettura, Fondazione La Biennale di Venezia, Venezia, 2004.

¹⁴W. Wenders W, *The Urban Landscape*. In: W. Wenders, *L'atto di vedere. The Act of Seeing*, Ubulibri, Milano, 1992, p.89, 1992.

intesi non solo e non tanto come zone di confine in senso territoriale, quanto piuttosto come zone di interscambio culturale, come tentativi di superamento degli ordini mentali e culturali costituiti. In questi spazi, lontano dai flussi, il progetto può creare le condizioni propizie per pratiche sociali anche inedite che rendono pensabile un nuovo concetto di spazio pubblico costruito dalle abitudini della gente, quello che chiamiamo lo “spazio pubblico contemporaneo”, al di là degli spazi pubblici monumentalizzati delle istituzioni o degli spazi della rappresentazione commerciale.

Se sono sempre più gli spazi introspettivi gli unici ambienti che riescono a comunicare un senso di verità alla nostra società, l'Asinara lo è in un modo speciale. Per questo qui il concetto di spazio pubblico può assumere altri significati, che non sono necessariamente legati alla piazza o alla strada, ma a un luogo di riflessione sulla sofferenza di tanti uomini, come sofferenza dell'intera umanità. La loro natura è tale che ci consentono sia il contatto sociale, sia l'idea dell'” individuo isolato nel mezzo di un ambiente gremito”¹⁵. Potremmo dire che il ruolo rappresentativo dello spazio pubblico associa un ideale collettivo a un ideale individuale.

Anche se si tratterà di una operazione difficile e inedita, la fase conclusiva ha cercato di rappresentare la nuova geografia dello spazio pubblico, imperniata sulla densità di storia dei luoghi, che prescinde dalla consuetudine delle tipologie spaziali che vengono fatte corrispondere a questo concetto.

2.4 Nuove modalità del rapporto tra natura e artificio

Questi riferimenti hanno altresì riflessi concreti nelle modalità di trattamento del *rapporto tra natura e artificio* da parte dei piani particolareggiati proprio per trattarne in modo innovativo, se si assume che i nuclei di Cala d'Oliva e de La Reale dovranno proprio attraverso questa esperienza di pianificazione costituirsi in modo emblematico come “fari storici e ambientali per la rigenerazione della vita urbana”.

Affrontiamo questo argomento del rapporto tra natura e artificio a partire da un rapporto cruciale qual è quello tra città e natura, nel senso che si tratta in questo caso di dare significato spaziale al rapporto tra la città, la natura e la storia, tra la città che sta intorno all'Asinara e la densità di natura e di storia dell'Isola.

Come interpretiamo questo rapporto? Rispetto a esso qual è il “nostro mondo”? Ināki Abalos affronta la questione nel saggio *Metamorfosi pittoresca*, partendo dall'analisi di due immagini. “Da una parte Olmsted, Frederick Law Olmsted e il Central Park, la sua opera più emblematica, vista un secolo dopo il suo concepimento attraverso l'occhio di un grande fotografo contemporaneo, Lee Friedlander. Il nostro sguardo passa da un'immagine all'altra e scopre, giocando con analogie e differenze, che due mondi che hanno sfondi concettuali e operativi dicotomici – Olmsted partiva dalla natura, mentre Le Corbusier dall'artificio – hanno prodotto paesaggi simili, due modi di pensare alla città a partire da due culture e su basi tecniche differenti e che tuttavia ora, come per incanto, paiono avvicinarsi tra loro, non soltanto in queste due immagini ma anche per il modo in cui oggi si concepisce la tradizione moderna nel suo insieme, forse per l'interesse che ciascuno dei due autori ebbe nel costruire una visione della città moderna basata sull'interazione tra natura e artificio.¹⁶ Il problema teorico che pone Abalos è la ricerca di quello che possiamo definire “il nostro mondo” urbano e capire se il confronto, per certi versi la convergenza, tra queste due immagini, tra questi due “mondi”, ha soggiacente la produzione di una immagine che ci rappresenta, in quanto esprime appunto “il nostro mondo”, un'esperienza unica e universale, l'unica modalità di spazio pubblico nel quale possiamo muoverci senza sentirci

¹⁵ I. Abalos, *Punti di vista: architettura e città*. In: Burdett R (ed) *Città*.

Architettura e società. 10 Mostra biennale internazionale di architettura, 2006.

¹⁶ I. Abalos, “Metamorfosi pittoresca”, *Focus*, 9. Mostra Internazionale di Architettura, Fondazione La Biennale di Venezia, Venezia, 2004.

manipolati, un insieme che riconosciamo identifichiamo come "il nostro mondo"¹⁷, forse il "giardino moderno".¹⁸ Elemento della natura, l'uomo ha bisogno del suo giardino per vivere un ambiente idoneo, luogo della vita umana associata, spazio etico della comunicazione della vita attiva. Queste considerazioni ci aiutano a comprendere meglio il senso dell'espressione "densità di natura e di storia", che spesso utilizziamo con il pensiero rivolto alla inscindibilità tra queste due entità. Ai nuclei di Cala d'Oliva e de La Reale viene assegnato il significato simbolico di fari storici e ambientali per la rigenerazione della vita urbana, proprio in quanto i *luoghi densi di natura e di storia*, come l'Asinara, anche se sotto forma di frammenti, indicheranno la direzione di un cammino urbano da inventare.

2.5 Compatibilità spaziale e compatibilità storica

Una delle opzioni culturali del piano richiama il progetto ambientale come una forma di azione che associa un territorio e una società che se ne prenda cura. Rispetto a questa opzione, i riferimenti per Cala d'Oliva e La Reale consistono nella creazione delle condizioni fisiche propizie all'instaurarsi di un processo di costruzione di una società locale e nella definizione di un *quadro di compatibilità* per le future destinazioni che non si limiti a una compatibilità tipologica e spaziale, ma che indichi i requisiti di compatibilità storica dei luoghi connessa con la loro *costituzione storica*.

La costituzione storica dei luoghi dell'Asinara è uno dei fondamenti dei piani particolareggiati perché nel sancire l'indissociabilità degli spazi dalle vite degli uomini, ne difende la dignità. Questo non significa che vi debba essere una corrispondenza banale tra vecchie e nuove destinazioni, ma che nel progettare il futuro di questi spazi occorra un'attenzione profonda, un rispetto per ciò che sono stati e per ciò che hanno rappresentato per tanti uomini. Si tratta anche di un richiamo alla serietà di ogni intrapresa, alla necessità di evitare iniziative e destinazioni effimere, di una spinta a far sì che ogni gesto anche il più piccolo sia orientato dal rispetto di questa costituzione storica.

2.6 La dilatazione del concetto di abitare

È questo un approccio che forse consente di affrontare una delle grandi questioni dell'Asinara che è stata prima richiamata e che mette in una relazione inscindibile territorio fisico e la società territoriale che lo *abita*, un approccio che evoca la profonda differenza tra il risiedere in un luogo e l'abitare in questo luogo. Abitare come sinonimo di fare, fare con serietà, prendersi cura. Il tema del fare in stretta connessione con l'abitare viene affrontato da Heidegger nell'analisi della poesia di Hölderlin "Poeticamente abita l'uomo"¹⁹, che richiama il *fare* nell'espressione greca *ποιεω* (traslit. *poieo*), radice etimologica di poesia. Il *fare* contrasta il consumo culturale, che opera il distacco delle immagini dalla realtà e rappresenta la figura di una perdita.

La dimensione ambientale ha favorito un "uso allargato" del territorio, una "dilatazione del concetto di abitare"²⁰, che ha un senso spaziale e funzionale, poiché incorpora tutte le funzioni – del risiedere, del produrre, dello scambiare – attraverso le quali l'uomo abita in modo piacevolmente complesso, e che corrisponde, in senso heideggeriano appunto, al "prendersi cura" dell'intero territorio, a prendere coscienza dei valori, a giudicare il senso di ogni trasformazione della realtà. Il piano del parco assume l'ambiente, nella sua densità di

¹⁷ I. Abalos, cit., 2004, p.144.

¹⁸ Il giardino è un'antica immagine, metafora della "leggibilità del mondo" con un senso ampio, uno spazio semantico vasto che assegna questo luogo l'inventario della vita umana, dove anche le cose stesse hanno significati. M. Venturi Ferriolo, *Etiche del paesaggio: il progetto del mondo umano*, Editori Riuniti, Roma, 2002, p.165.

¹⁹ M. Heidegger, *Building, Dwelling, Thinking. Poetry, Language, Thought*, Harper Colophon Books, New York, 1971.

²⁰ R. Gambino, *Progettare la città reticolare*, in F.Curti, L. Diappi (a cura di), *Gerarchie e reti di città*, Angeli, Milano, 1990.

natura e di storia, come nucleo strategico per le prospettive dell'area, delineando un'opportunità di crescita economica centrata sull'apporto che l'ambiente fornisce alla costruzione di nuove economie fondate sulla natura e sulla storia.

Nell'Asinara siamo, infatti, in presenza di un territorio, ma in assenza di una società che vi insista direttamente. Né si può prefigurare una neo-colonizzazione dell'Asinara o proporre tentativi di pre-costituzione di "gruppi primari", nel senso che non sono proponibili oggi rapporti predefiniti tra una società e un territorio, che sarebbero destinati a un inevitabile fallimento.

Se però si assume la *dilatazione del concetto di abitare* come riferimento dei piani particolareggiati dei nuclei di Cala d'Oliva e de La Reale, il quadro di compatibilità degli interventi e delle destinazioni che i piani individueranno potranno creare, come auspica la relazione del piano del parco, relazioni inedite tra società e territorio che potranno forse emergere da ambienti di confronto progettuale tra attori del territorio. Forse non emergeranno comunità – se si pensa all'accezione tradizionale di questo termine – forse non avranno vincoli di prossimità – una società può avere però a cuore un territorio anche se non vi risiede direttamente - ma saranno in ogni caso l'esito di un progetto di territorio orientato al bene collettivo. Da questa opzione discende come requisito dell'attività di piano la definizione di scenari possibili di costruzione progressiva nell'area di nuclei di coesione tra società e territorio (associazioni, reti, comunità...) a partire dalla definizione del *quadro di compatibilità* sopra delineato. Se si assume la *dilatazione del concetto di abitare* come uno dei riferimenti portanti dell'attività di pianificazione particolareggiata, ciò porta ad allargare il campo degli attori coinvolti nel processo di pianificazione sia sotto il profilo metodologico, che sotto quello della scala territoriale. In questo senso il processo di pianificazione si configura come *processo di campo* che coinvolge gli attori investiti dalle relazioni con il parco.²¹ Il ruolo dei piani è - in questo senso - quello di costruire una prima individuazione del campo e degli attori, di presentare un ventaglio di soluzioni possibili, avviare i processi di campo per costituire progressivamente gli *accordi di campo*, ovvero un insieme di regole condivise per realizzare il *progetto ambientale*.

2.7 La storia, le persistenze, e le trasformazioni dell'insediamento

Nel quadro degli elaborati testuali dei piani la Relazione illustrativa descrive le opzioni culturali dei Piani e specifica i dispositivi spaziali che incorporano sia la fase interpretativa, nello stato di fatto, sia la proposta progettuale, nelle prescrizioni di piano. Le relazioni storiche degli insediamenti di Cala d'Oliva e La Reale si appoggiano a un quadro generale costituito dalla Relazione storica generale e da uno specifico approfondimento costituito dalla Relazione storica sul campo di concentramento dei prigionieri di guerra. In questo senso i contenuti della ricerca sui nuclei di Cala d'Oliva e La Reale vengono collocati nel quadro più generale delle vicende storiche dell'isola. Per ogni nucleo la relazione storica si articola secondo due parti: una, più generale, che illustra la storia, le persistenze e le trasformazioni dell'insediamento, una più specifica che analizza la storia dei singoli edifici e persone che li hanno abitati.

²¹ Nel Piano Urbanistico Provinciale di Sassari, coordinato da Giovanni Maciocco, i *campi del progetto ambientale* costituiscono una prima rappresentazione spaziale di problemi comuni da affrontare con un processo progettuale unitario al fine di realizzare assetti spaziali ed economie orientate in senso ambientale. *Campi del progetto ambientale*, *Processi di campo* e *Accordi di campo*, sono espressioni introdotte dal Piano citato, che assume piano come un processo progettuale da cui far emergere nuovi soggetti e nuove figure spaziali e, in definitiva, nuovi rapporti tra società e territorio.



1811 carta del padre Napoli



1839 carta del Lamarmora

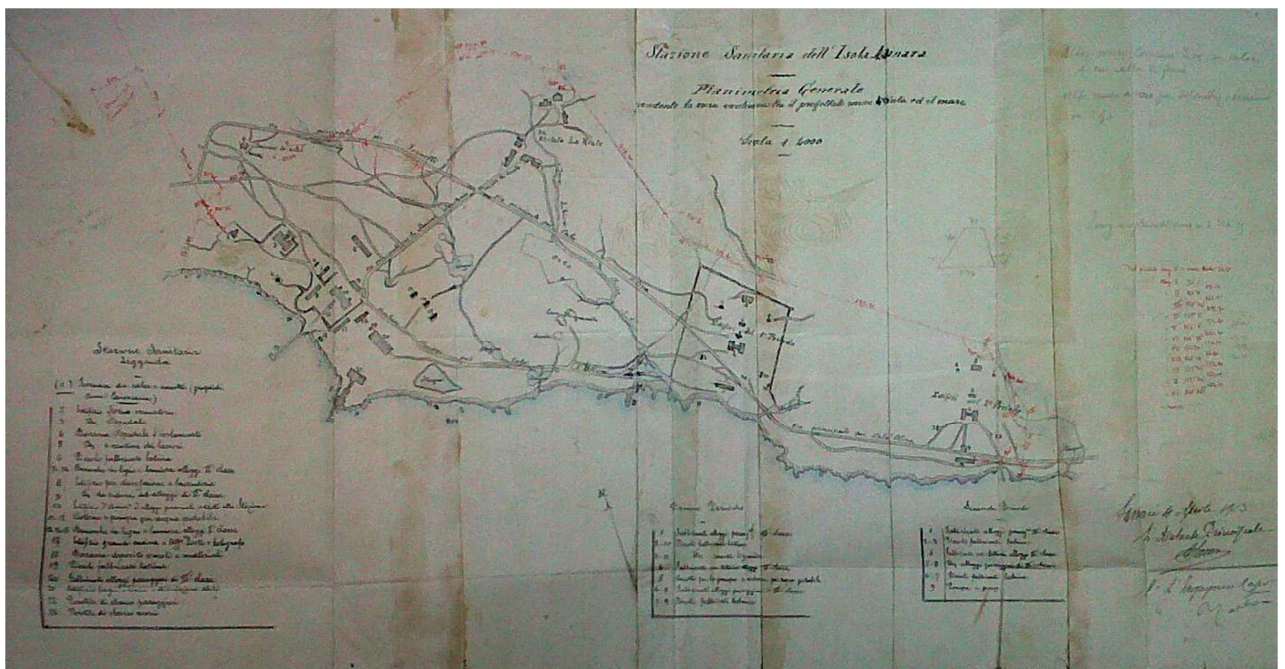
Dalla relazione storica generale

La relazione storica, imperniata su un'esplorazione originale delle vicende che hanno attraversato l'isola nel tempo, è chiamata con i suoi contenuti a sostenere il processo di costruzione della conoscenza a supporto del modello di gestione basato su un Sistema Informativo geografico (Gis). Non si tratta perciò della sola integrazione di dati del sistema informativo, ma di un profondo mutamento concettuale e operativo del piano, nel senso che il focus storico viene assunto come faro per il progetto di piano. In questa prospettiva la densità di storia viene considerata come una fondamentale guida per la definizione della compatibilità spaziale delle destinazioni e degli interventi possibili, mettendo in un altro piano i requisiti tipologici e morfologici, che pure vengono trattati con approfondimento e adeguatamente considerati nella proposta di piano.

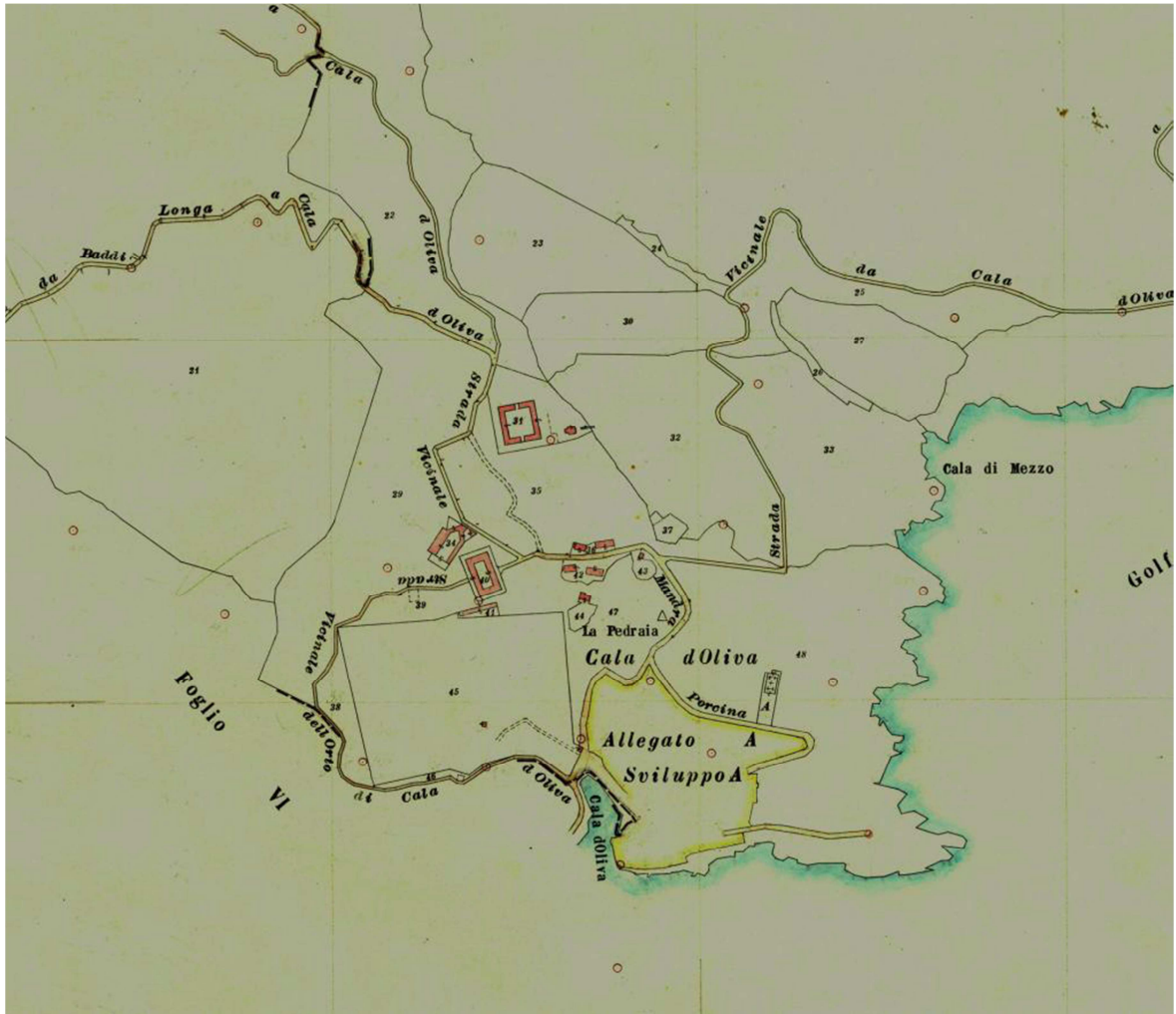
Per rendere concreta questa impostazione concettuale e operativa, la ricerca storica è stata svolta negli archivi storici in modo da poter associare in storie comuni persone e luoghi al più alto livello possibile di disaggregazione delle informazioni. Proprio per questo i contenuti della ricerca storica non vanno considerati soltanto come un accrescimento della conoscenza analitica dell'Asinara, ma come è stato in precedenza sottolineato rappresentano un passo fondamentale per la ridefinizione del concetto stesso di spazio pubblico in quanto questi luoghi, questi edifici, ogni singola pietra sono ancorati a storie che vengono nobilitate dalla sofferenza, e che anche quando private, presentano oggi una inscindibile dimensione pubblica. Il preambolo alla relazione storica illustra proprio le motivazioni di questa considerazione e le prospettive che questa attività di pianificazione orientata alla storia può aprire per la definizione dei significati dello spazio pubblico contemporaneo.



La stazione sanitaria in una fotografia del 2012 (foto Ada Prunas) La colonia. _Dalla relazione storica generale



Planimetria della Stazione Sanitaria. 1913 (Archivio Genio Civile)_Dalla relazione storica generale



*Gli edifici della diramazione centrale della colonia penale
nella rappresentazione catastale del 1891-93. _Dalla relazione storica generale*

3. IL QUADRO NORMATIVO DEI PIANI

3.1 IL QUADRO NORMATIVO GENERALE

Il contesto normativo di riferimento dei piani particolareggiati di Cala d'Oliva e La Reale si intreccia con il più generale quadro normativo del Parco nazionale dell'Asinara, di cui si riportano sinteticamente i principali riferimenti, che sono utili anche per comprendere la densità dei riconoscimenti istituzionali della qualità ambientale e della complessità storica dell'Asinara. L'Asinara è infatti: Parco Nazionale, Area Marina Protetta, Sito di Interesse Comunitario (Sic), Zona di Protezione Speciale (Zps), Santuario dei cetacei. Come è stato sopra indicato, i contenuti di questo quadro sono richiamati dalla relazione metodologica, ma la forma viene adeguata per consentire una facile comprensione anche a non specialisti.

3.1.1 Il quadro normativo del Parco Nazionale

La principale legge di riferimento è la Legge 6 dicembre 1991, n. 394, che è la Legge quadro sulle aree protette. Vi sono poi una serie di norme che occorre considerare in quanto si riflettono direttamente o indirettamente sulle forme e modalità degli interventi previsti dai piani particolareggiati: la Legge 344/97 che reca Disposizioni per lo sviluppo e la qualificazione degli interventi e dell'occupazione in campo ambientale, il D.P.R. 3 ottobre 2002 che ha istituito il Parco nazionale dell'Asinara, il Piano del Parco Nazionale dell'Asinara approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna n.13/10 del 30.03.2010, la Delibera della Giunta Regionale del 23 aprile 2008, n. 24/23 Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica. A questi si aggiungono il Decreto legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii. e il DPR 357/1997, importanti perché i singoli interventi derivanti dall'attuazione del Piano del Parco Nazionale dell'Asinara devono essere sottoposti alle procedure di valutazione ambientale ove previste: in particolare gli interventi saranno sottoposti alla valutazione d'impatto ambientale regionale qualora sia prevista la realizzazione di opere o progetti elencati nell'allegato A1 o B1 della deliberazione n. 24/23 del 23 aprile 2008 per le procedure di competenza regionale o nell'allegato II alla parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. per le procedure di competenza statale, alla valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997, nel caso in cui ricadano o possano avere effetti su siti della Rete Natura 2000, alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica se prevedano delle varianti agli strumenti pianificatori vigenti (estratto dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna n.13/10 del 30.03.2010).

I suoli e le acque sono tutelati dal Piano di Assetto Idrogeologico, dal Piano di Tutela delle Acque e dal Piano di Gestione del Distretto Idrografico, nel senso che in fase di progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti, laddove pertinenti, obiettivi di riduzione del rischio idraulico e di conservazione della naturalità del territorio e dovrà essere verificata la compatibilità degli interventi ai contenuti del Piano di Assetto Idrogeologico e la coerenza rispetto agli obiettivi di tutela quantitativa e qualitativa dei corpi idrici superficiali e sotterranei definiti nel Piano di Tutela delle Acque e del Piano di gestione del Distretto idrografico (estratto dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna n.13/10 del 30.03.2010).

Vi è poi la normativa sull'impatto acustico, che richiede che venga data particolare attenzione ai recettori sensibili presenti nell'area adottando adeguate misure di mitigazione dell'impatto acustico e olfattivo nonché dell'impatto visivo (così come indicato nella Deliberazione citata).

La gestione dei rifiuti, oltre all'osservanza delle norme previste per i rifiuti solidi, è soggetta anche alla normativa sulla depurazione, che prevede che i fanghi prodotti dagli impianti di depurazione dovranno essere adeguatamente smaltiti e, qualora presentassero

caratteristiche idonee, dovranno essere adoperati nelle attività agricole previste nell'Isola dell'Asinara (così come indicato nella Deliberazione citata).

Dello stesso campo normativo fa in certo senso parte la normativa sulle bonifiche dei terreni contaminati, che – sempre ai sensi della citata Deliberazione – richiede la predisposizione di un Piano dettagliato di gestione sostenibile dei rifiuti e di bonifica delle aree contaminate che, coerentemente con la pianificazione regionale e provinciale, consenta il raggiungimento degli standard più elevati di riduzione - riuso - riciclo del rifiuto.

Per il consumo di suolo, per tutte le tipologie di area territoriale individuate nel Piano (Urbana, Agricola e Ambientale), comprese quindi le aree sottoposte a piano particolareggiato, la Deliberazione citata richiama l'adozione di misure mirate a limitare il consumo di suolo dell'isola.

L'Asinara non può che essere un campo privilegiato di sperimentazione della sostenibilità degli interventi. In questa prospettiva va vista la richiesta, presente nella stessa Deliberazione, di osservare la normativa sui criteri di bioedilizia sulla progettazione, nel senso che dovranno essere inseriti criteri di bioedilizia nella progettazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, una indicazione, questa, che incide direttamente sugli interventi previsti dai piani particolareggiati.

La normativa sui sistemi di mobilità sostenibile, richiamata dalla stessa Deliberazione, apre interessanti orizzonti per la riorganizzazione delle reti di trasporto locale anche attraverso l'utilizzo di veicoli elettrici, *bi-fuel* e alimentati da biocarburanti.

Sia la normativa sulla bioedilizia, sia quella sulla mobilità sostenibile fanno riferimento a un quadro normativo generale sulla gestione sostenibile delle risorse energetiche, che richiede di privilegiare, negli interventi edilizi, l'adozione di tecniche costruttive atte a garantire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (pannelli fotovoltaici e solari termici, sorgenti luminose a basso consumo energetico, componenti edilizie termoisolanti, ecc.)

La particolare attenzione per la gestione ambientale, che caratterizza il quadro normativo delineato dalla Deliberazione citata, è preannunciata dall'impianto regolativo per la protezione delle specie vegetali e della fauna selvatica, che richiede che vengano previste, in tutta l'area del Parco, adeguate misure di gestione e protezione delle specie vegetali e della fauna selvatica, coerentemente con la normativa e la pianificazione vigente sia nazionale che regionale. Si tratta di una normativa che si riflette direttamente sullo spazio di relazione dei nuclei oggetto dei piani particolareggiati.

La gestione ambientale fa riferimento alla Norma UNI EN ISO 14000, Regolamento Emas, nel senso che dovrà essere garantita l'adozione di un sistema di gestione ambientale del Parco attraverso la promozione di strumenti di certificazione ambientale al fine di migliorare la qualità ambientale di tutta l'area con la collaborazione e il coinvolgimento delle parti interessate (estratto dalla Deliberazione citata).

Sempre nel campo della gestione ambientale va considerata la normativa sulla valutazione del carico antropico, che proprio ha a che fare in modo particolare con i due avamposti urbani di Cala d'Oliva e La Reale. La Conferenza Interparlamentare sul Turismo organizzata dal WTO a Hague (Olanda) dal 10 al 14 aprile 1989, richiamando la Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo, adottata dall'Assemblea delle Nazioni Unite il 10.12.1948, e il rapporto Brundtland, afferma la necessità di rispettare le soglie di tolleranza naturali, fisiche e culturali delle destinazioni (Carrying Capacity). In questo quadro, dovrà essere riservata particolare attenzione alla valutazione del carico antropico dovuto alla fruizione dell'area protetta sulle diverse componenti ambientali e in particolare dovrà essere adoperato quale indicatore complesso la quantificazione della carrying capacity, indicatore inserito anche nel piano di monitoraggio (estratto dalla Deliberazione citata).

La gestione ambientale dovrà essere sostenuta da un piano di monitoraggio dettagliato del programma secondo le previsioni del rapporto ambientale con l'indicazione dei target da raggiungere per gli indicatori che verranno individuati, i soggetti responsabili del monitoraggio e della definizione delle azioni da intraprendere nel caso si renda necessario rimodulare il programma (estratto dalla Deliberazione...). Il monitoraggio dovrà garantire di misurare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale che il piano si pone, riferendoli alle diverse aree (Urbana, Paesaggistica e Ambientale) e attraverso la misura di come le azioni del piano concorrono al loro raggiungimento, e gli effetti sulle componenti ambientali delle azioni di piano. Così come, durante la fase di attuazione degli interventi previsti dal Piano bisognerà garantire la coerenza degli stessi con quanto indicato nel Piano di gestione dell'area Sic.

3.1.2 Il quadro normativo dell'Area Marina Protetta

Per quanto riguarda il quadro normativo dell'Area Marina Protetta, il riferimento fondamentale è sempre la Legge 394/91, ma vi sono anche significative interazioni con la Legge 344/97, che reca Disposizioni per lo sviluppo e la qualificazione degli interventi e dell'occupazione in campo ambientale.

Ma va soprattutto segnalata l'impostazione del piano del parco che si è posto il problema dell'inseparabilità del mare dalla terra pur osservando la separazione formale delle competenze. I nuclei costieri di Cala d'Oliva e La Reale hanno peraltro immanente la questione dell'inseparabilità che interessa soprattutto lo spazio di relazione dei nuclei stessi.

Per questo il piano del parco si è occupato anche della disciplina dell'area protetta, configurandola come proposta di variante. Le perimetrazioni definitive del territorio del Parco, sono state georeferenziate sulla cartografia di base del Piano del Parco e riportate nell'elaborato "Tav. 3.a - Perimetrazione relativa ai decreti istitutivi".

La disciplina di tutela provvisoria dell'Area marina protetta, riportata nell'allegato al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio 13 agosto 2002, che ha istituito l'Area marina protetta denominata «Isola dell'Asinara», rimane vigente sino all'emanazione del Decreto del Ministero dell'Ambiente di modifica della stessa, a seguito di attivazione da parte dell'Ente Parco della procedura di variante. Pertanto, il Piano del Parco Nazionale dell'Asinara, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna n.13/10 del 30.03.2010, in relazione alla disciplina dell'Area marina protetta, si configura come strumento propositivo e non prescrittivo.

3.1.3 Il quadro normativo del Sic e della Zps

Si tratta del riconoscimento europeo della rilevanza ambientale dell'area che fa riferimento alla *Rete Natura 2000*, un sistema coerente di aree presenti nel territorio dell'Unione europea. È importante tener presente questi aspetti anche nelle proposte dei piani particolareggiati per il rapporto speciale tra la densità di natura e di storia che caratterizza l'Asinara e, nel caso di cui si tratta, i nuclei di Cala d'Oliva e La Reale. Queste aree sono destinate alla salvaguardia della diversità biologica mediante la conservazione degli habitat naturali, seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche indicati negli allegati delle Direttive 92/43/CEE del 21 maggio 1992 "Direttiva Habitat" e 79/409/CEE del 2 aprile 1979 "Direttiva Uccelli". La Rete Natura 2000 è composta prevalentemente da due tipi di aree: i Siti di Importanza Comunitaria (Sic), attualmente proposti e destinati a divenire Zone Speciali di Conservazione (Zsc), previsti dalla Direttiva "Habitat" e le Zone di Protezione Speciale (Zps), previste dalla Direttiva "Uccelli". Il Piano di Gestione del Sic e della Zps, approvato con Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente della Regione Sardegna n.63 del 30.07.2008. La relazione metodologica riporta comunque in dettaglio la normativa di riferimento completa relativa a Sic e Zps.

3.1.4 Santuario dei cetacei

Il riferimento normativo è rappresentato dalla Legge 391/2001 in ratifica ed esecuzione dell'Accordo relativo alla creazione nel Mediterraneo di un santuario per i mammiferi marini, fatto a Roma il 25 novembre 1999.

3.2

3.3 IL QUADRO NORMATIVO SPECIFICO

I piani particolareggiati dei nuclei di Cala d'Oliva e La Reale rispondono in modo specifico al quadro normativo urbanistico, che è stato già indicato nella relazione metodologica della prima fase e che qui si riporta per comodità di lettura. Il quadro riporta le norme che fanno riferimento ai tre grandi campi disciplinari dell'urbanistica, dei parchi e del paesaggio. Pur nella considerazione di una necessaria trattazione unitaria della tutela e uso del territorio, una articolazione delle norme secondo questi campi consente forse una maggiore facilità di lettura.

Urbanistica

Legge Urbanistica Nazionale 17 agosto 1942, n.1150

Legge 6 agosto 1967, n.765

Legge 28 gennaio 1977, n.10

Legge 5 agosto 1978, n.457

D.Ass. 22 dicembre 1983, n. 2266/U - Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.

Legge Urbanistica Regionale, Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 - Norme per l'uso e la tutela del territorio

Legge Regionale 13 ottobre 1998 n. 29 - Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna

Dpr, testo coordinato, 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico per l'edilizia

Parchi

Legge Regionale 7 giugno 1989, n. 31

Paesaggio

Legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 - Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale

Delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006 - L.R. n. 8 del 25.11.2004, articolo 1, comma 1. Approvazione del Piano Paesaggistico - Primo ambito omogeneo

Circolare Assessoriale n. 550/Gab del 23/11/2006 - Circolare esplicativa del Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo

Delibera della Giunta Regionale n. 11/17 del 20/03/2007 - Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale

Delibera della Giunta Regionale n. 16/3 del 24/04/2007 - Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale. Integrazione

Nota n. 14809/Dg del 04/09/2007 - Ppr primo ambito omogeneo. Termini di attivazione delle procedure di intesa e di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Ppr

Delibera della Giunta Regionale n. 4/28 del 22/01/2008 - Deliberazione della Giunta regionale 24 aprile 2007, n. 16/3. Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale. Integrazione

Delibera della Giunta Regionale n. 12/14 del 26/02/2008 - Deliberazione della Giunta regionale 24 aprile 2007, n. 16/3. Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale. Ulteriore integrazione

Delibera della Giunta Regionale n. 23/14 del 16/04/2008 - Piano Paesaggistico Regionale, art. 49 delle Norme tecniche di attuazione. Repertorio del mosaico dei beni paesaggistici identitari

Legge regionale 4 n. 13 del 04/08/2008 - Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari

4. GLI OBIETTIVI DEI PIANI

Dalla intersezione delle opzioni con il quadro normativo derivano gli obiettivi dei piani particolareggiati e riportati qui di seguito.

- La creazione delle condizioni che possano configurare i nuclei di Cala d'Oliva e La Reale come *avamposti urbani* del territorio continentale nell'isola.
- La considerazione conseguente dei nuclei di Cala d'Oliva e de La Reale, come nuclei di servizio per la conservazione e della fruizione dell'Asinara.
- Il trattamento dei nuclei di Cala d'Oliva e de La Reale come luoghi privilegiati di percezione dell'*inscindibilità tra natura e artificio*.
- La salvaguardia della integrità fisica degli immobili e dell'*aura* legata alla densità di natura e di storia delle aree.
- La definizione di un quadro di compatibilità per le future destinazioni che non si limiti a una compatibilità tipologica e spaziale, ma che indichi i requisiti di compatibilità storica dei luoghi connessa con la loro *costituzione storica*.
- La costruzione di una nuova geografia dello spazio pubblico, imperniata sulla densità di storia dei luoghi.
- La costruzione delle condizioni fisiche propizie all'instaurarsi di un processo di costruzione di una società locale.

4.1 Descrizione degli elaborati

Come è stato indicato nella Relazione metodologica, gli elaborati del Piano riguardano le seguenti attività.

Un primo ordine riguarda la individuazione e la descrizione dello stato di consistenza dell'edificato in termini di morfologia e degrado con particolare riferimento: alle relazioni con il contesto territoriale e in particolare con le strutture storico-ambientali presenti; alla identificazione della struttura spaziale dell'insediamento; al tessuto insediativo di impianto storico, rappresentato dagli isolati, con particolare riferimento alla loro articolazione in unità edilizie autonome sotto il profilo tipologico e della loro *costituzione storica* come narrativa delle storie di vita degli abitanti; ai caratteri tipologici e costruttivi che fanno riferimento alle unità edilizie dell'isolato; alle specificità storiche dei singoli corpi di fabbrica che compongono le unità edilizie; alle narrative storiche (in progress) sulle relazioni tra popolazione, attività e luoghi sostenute da cartografia storica, documenti storici, supporti fotografici storici.

Un secondo insieme di attività interessa la individuazione e la classificazione degli elementi invariati e varianti del sistema urbano ed edilizio con particolare riferimento alla valutazione dello stato di conservazione dell'edificato e alla lettura e interpretazione della relazione fra edificato storico, spazi pubblici e gli elementi di valenza ambientale che strutturano l'insediamento e alla valutazione dello stato di conservazione dell'edificato.

Un terzo gruppo si occupa della lettura e interpretazione della relazione fra edificato storico, spazi pubblici e gli elementi di valenza ambientale che strutturano l'insediamento attraverso l'identificazione dei caratteri spaziali delle unità, delle loro aggregazioni, delle aree di relazione, dello spazio privato e dello spazio pubblico

Un quarto ordine di attività prevede la Individuazione, lo studio e la catalogazione dei materiali, dei sistemi costruttivi, delle tipologie edilizie caratterizzanti i nuclei.

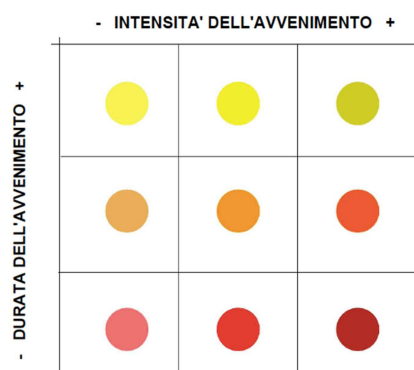
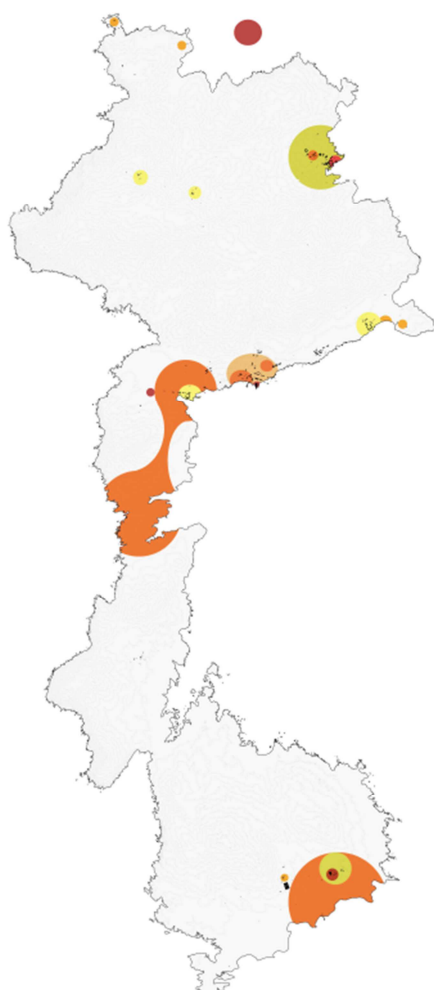
Il piano del parco, sia nella relazione generale che nella normativa di attuazione, fornisce le indicazioni culturali e metodologiche per il confronto che a partire da una prima individuazione del campo e degli attori, si propone di presentare soluzioni possibili, e

avviare procedimenti su campi specifici di risorse e problemi, procedimenti che favoriscano azioni collettive per condividere accordi per la soluzione di tali problemi di fruizione delle risorse.

Gli elaborati grafici rappresentano in modo articolato le attività sopra illustrate.

Un primo ordine è costituito dalle tavole di inquadramento territoriale. Le tre tavole rappresentano la individuazione delle aree soggette a piano particolareggiato, la zonizzazione del piano del parco e le aree soggette a piano particolareggiato. Esse sono mirate a mostrare la coerenza della individuazione delle aree con il piano del parco che assegna ai nuclei il ruolo di *avamposti urbani* dell'isola madre nell'isola dell'Asinara e che ne prevede il recupero prudente e la ridestinazione. Una scelta, questa, che è complementare a quella della rinuncia al recupero estensivo delle strutture diffuse nell'isola per conservare quell'*aura* che deriva da quell'associazione speciale tra la natura e la storia che caratterizza l'Asinara.

La focalizzazione delle storie nei luoghi è rappresentata nella carta della densità storica dei luoghi che rappresenta graficamente la successione di eventi che si sono susseguiti sull'isola dell'Asinara. La rappresentazione parte da una catalogazione critica dei fatti storici, rappresentati con una gamma di colori pesata da due fattori di giudizio: la durata dell'avvenimento e l'intensità dei fatti stessi. Gli avvenimenti sono stati divisi in tre macro-fasi della storia dell'isola: la prima comprende le vicende storiche avvenute fino all'istituzione della stazione sanitaria reale; a seguire la seconda fase, fino alla fine della seconda guerra mondiale e per ultima la terza fase con i fatti avvenuti dalla fine del conflitto in avanti.



La carta della densità storica dei luoghi

Un altro ordine di elaborati restituisce le attività di rilievo e analisi per Cala d'Oliva e per La Reale. Le tavole raccontano l'impostazione dell'attività che è fortemente indirizzata alla costruzione di un modello di gestione. Il dispositivo spaziale è rappresentato da isolati, unità e sub unità che consente una analitica disaggregazione delle informazioni che costituiscono il patrimonio di dati di un Sistema Informativo Geografico_Gis.

Le unità vengono rappresentate in planimetria al fine di comprendere i contesti di relazione che non sono soltanto spaziali, ma che sono anche ambiti in cui si sono intrecciate le vicende storiche dell'isola.

Questa impostazione si dispiega coerentemente nei fascicoli delle schede delle unità stesse che definiscono il dispositivo spaziale del piano.

Il primo livello del dispositivo è l'Isolato, che si presenta nelle schede con la descrizione della sua configurazione fisica e il racconto delle vicende che lo hanno interessato fino ad oggi, sia in relazione agli interventi, sia alle destinazioni, sia alle storie umane.

Il secondo dispositivo è l'Unità abitativa. Questa definizione è stata volutamente preferita, per questo livello di dettaglio, all'espressione *unità edilizia* perché richiama il concetto di abitare, che ha un significato storico profondo e più adeguato a rappresentare l'impostazione del piano. Le schede riportano i dati quantitativi sulle superfici e i volumi e i parametri urbanistici, che danno un quadro dimensionale generale, che viene poi approfondito qualitativamente nelle Sub Unità abitative.

Le Sub Unità abitative, in cui le unità si articolano, rappresentano il dispositivo spaziale nel quale in dettaglio vengono analizzati la tipologia, il grado di conservazione degli edifici, le destinazioni d'uso dei vari piani, i materiali e le finiture presenti e i caratteri costruttivi delle strutture.

Con riferimento al dispositivo dell'Unità abitativa, un ulteriore approfondimento viene svolto sui prospetti e i particolare sui materiali, i particolari costruttivi e le finiture.

Come è stato fin qui sottolineato la struttura di queste informazioni è configurata in modo da poter essere incorporata in un Gis, che consente una gestione sistematica di un patrimonio di tale rilevanza.

4.2 Elenco degli Elaborati

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI TESTUALI			
R1	Relazione illustrativa		
R2a	Relazione storica generale		
R2b	Relazione storica insediamento La Reale		
R2c	Relazione storica insediamento Cala d'Oliva		
R2d	Relazione storica sul campo di concentramento prigionieri di guerra		
R3a	Norme d'attuazione La Reale		
R3b	Norme d'attuazione Cala d'Oliva		
TAVOLE			Scala
1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE		
1.1	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO		1:25.000
1.2	ZONIZZAZIONE DEL PIANO DEL PARCO		1:10.000
1.3	AREE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO		1:4.000
1.4a	CARTA DELLA DENSITA' STORICA DEI LUOGHI		1:20.000
1.4b	CARTA DELLA DENSITA' STORICA DEI LUOGHI LA REALE E CALA D'OLIVA		1:4.000
TAVOLE			Scala
2	CONSISTENZA EDILIZIA - LA REALE		
2.1a	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE PIANO TERRA 1/3		1:500
2.1b	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE PIANO TERRA 2/3		1:500
2.1c	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE PIANO TERRA 3/3		1:500
2.2a	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE PIANO PRIMO 1/3		1:500
2.2b	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE PIANO PRIMO 2/3		1:500
2.2c	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE PIANO PRIMO 3/3		1:500
2.3a	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE PIANO COPERTURE 1/3		1:500
2.3b	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE PIANO COPERTURE 2/3		1:500
2.3c	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE PIANO COPERTURE 3/3		1:500
2.4a	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE STATO DI CONSERVAZIONE 1/3		1:500
2.4b	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE STATO DI CONSERVAZIONE 2/3		1:500
2.4c	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE STATO DI CONSERVAZIONE 3/3		1:500
2.5a	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE STATO DI DIRITTO 1/3		1:500
2.5b	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE STATO DI DIRITTO 2/3		1:500
2.5c	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE STATO DI DIRITTO 3/3		1:500
2.6	CONSISTENZA EDILIZIA LA REALE SPAZI ESTERNI COMUNI		1:1,000
3	CONSISTENZA EDILIZIA - CALA D'OLIVA		
3.1a	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA PIANO SEMINTERRATO - parte sud		1:500
3.1b	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA PIANO SEMINTERRATO - parte nord		1:500
3.2a	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA PIANO TERRA - parte sud		1:500
3.2b	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA PIANO TERRA - parte nord		1:500
3.3a	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA PIANO PRIMO - parte sud		1:500
3.3b	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA PIANO PRIMO - parte nord		1:500
3.4a	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA PIANO COPERTURE - parte sud		1:500
3.4b	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA PIANO COPERTURE - parte nord		1:500
3.5a	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA STATO DI CONSERVAZIONE UNITÀ ABITATIVE - parte sud		1:500
3.5b	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA STATO DI CONSERVAZIONE UNITÀ ABITATIVE - parte nord		1:500
3.6a	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA STATO DI DIRITTO UNITÀ ABITATIVE - parte sud		1:500

3.6b	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA STATO DI DIRITTO UNITÀ ABITATIVE - parte nord	1:500
3.7	CONSISTENZA EDILIZIA CALA D'OLIVA STATO DI FATTO SPAZI ESTERNI COMUNI	1:1.000
TAVOLE		Scala
4	ANALISI SPAZIALE E PROPOSTE D'INTERVENTO - LA REALE	
4.1a	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO LA REALE PIANO TERRA - 1/3	1:500
4.1b	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO LA REALE PIANO TERRA - 2/3	1:500
4.1c	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO LA REALE PIANO TERRA - 3/3	1:500
4.2a	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO LA REALE PIANO PRIMO - 1/3	1:500
4.2b	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO LA REALE PIANO PRIMO - 2/3	1:500
4.2c	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO LA REALE PIANO PRIMO - 3/3	1:500
4.3a	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO LA REALE PIANTA COPERTURE -1/3	1:500
4.3b	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO LA REALE PIANTA COPERTURE - 2/3	1:500
4.3c	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO LA REALE PIANTA COPERTURE - 3/3	1:500
4.4	DESTINAZIONI D'USO LA REALE	1:1000
4.5	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI SPAZI ESTERNI COMUNI LA REALE	1:1000
4.6a	FASCICOLO DELLE SCHEDE DELLE UNITÀ ABITATIVE isolati 01-14 LA REALE	1:200
4.6b	FASCICOLO DELLE SCHEDE DELLE UNITÀ ABITATIVE isolati 15-30 LA REALE	1:200
4.6c	FASCICOLO DELLE SCHEDE DELLE UNITÀ ABITATIVE isolati 31-42 LA REALE	1:200
5	ANALISI SPAZIALE E PROPOSTE D'INTERVENTO CALA D'OLIVA	
5.1a	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO CALA D'OLIVA PIANO SEMINTERRATO - parte sud	1:500
5.1b	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO CALA D'OLIVA PIANO SEMINTERRATO - parte nord	1:500
5.2a	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO CALA D'OLIVA PIANO TERRA - parte sud	1:500
5.2b	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO CALA D'OLIVA PIANO TERRA - parte nord	1:500
5.3a	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO CALA D'OLIVA PIANO PRIMO - parte sud	1:500
5.3b	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO CALA D'OLIVA PIANO PRIMO - parte nord	1:500
5.4a	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO CALA D'OLIVA PIANTA COPERTURE - parte sud	1:500
5.4b	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO CALA D'OLIVA PIANTA COPERTURE - parte nord	1:500
5.5	DESTINAZIONI D'USO CALA D'OLIVA	1:1000
5.6	CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI SPAZI ESTERNI COMUNI CALA D'OLIVA	1.1.000
5.7a	FASCICOLO DELLE SCHEDE DELLE UNITÀ ABITATIVE isolati 01-05 CALA D'OLIVA	1:200
5.7b	FASCICOLO DELLE SCHEDE DELLE UNITÀ ABITATIVE isolati 06-13 CALA D'OLIVA	1:200
5.7c	FASCICOLO DELLE SCHEDE DELLE UNITÀ ABITATIVE isolati 14-17 CALA D'OLIVA	1:200
5.7d	FASCICOLO DELLE SCHEDE DELLE UNITÀ ABITATIVE isolati 16-18 CALA D'OLIVA	1:200
5.7e	FASCICOLO DELLE SCHEDE DELLE UNITÀ ABITATIVE isolati 19-25 CALA D'OLIVA	1:200
5.7f	FASCICOLO DELLE SCHEDE DELLE UNITÀ ABITATIVE isolati 26-29 CALA D'OLIVA	1:200
6	ABACO DEI CARATTERI TIPOLOGICI ARCHITETTONICI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI, PROGETTI PROGRAMMA	
6.1	ABACO DELLE TIPOLOGIE RICORRENTI	
6.2	ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI ARCHITETTONICI RICORRENTI	.
6.3	PROGETTI PROGRAMMA	

5. DISPOSITIVI E INDICAZIONI PROGETTUALI

Il Piano crea le condizioni fisiche propizie all'instaurarsi di un processo di costruzione di una società locale e nella definizione di un quadro di compatibilità per le future destinazioni che non si limita a una compatibilità tipologica e spaziale, ma indica i requisiti di compatibilità storica dei luoghi connessa con la loro costituzione storica.

L'impostazione del Piano di esecuzione particolareggiato e di recupero dell'insediamento di Cala d'Oliva e di La Reale si fonda sui seguenti indirizzi culturali:

- la ricerca storica viene assunta come la dimensione fondativa del Piano, un orientamento essenziale per il progetto degli interventi
- il Piano ha come obiettivo la conservazione dell'integrità fisica del patrimonio storico culturale degli insediamenti, ma anche la conservazione dell'aura storica degli immobili e delle aree.
- il Piano attua una descrizione non convenzionale che rivela le singolarità significative degli insediamenti, una diversa "strategia dello sguardo" per comprendere l'indissociabilità degli spazi dalle vite degli uomini, un luogo privilegiato di percezione dell'inscindibilità tra natura e artificio;
- Cala d'Oliva e la Reale sono considerati nuclei insediativi di servizio per la conservazione del territorio dell'Asinara, avamposti urbani dell'area continentale dell'isola, fari storici e ambientali per la rigenerazione della vita urbana;

Sulla base di queste premesse il Piano contiene:

- ***l'inquadramento territoriale del nucleo insediativo con l'individuazione delle aree soggette al piano particolareggiato***
- ***le aree che presentano una densità storica dei luoghi***
- ***la consistenza edilizia, l'analisi spaziale e le proposte di intervento***
- ***i fascicoli delle schede delle unità abitative***
- ***l'abaco dei caratteri tipologici e architettonici, dei particolari costruttivi, i progetti programma***

In coerenza con le opzioni culturali, i dispositivi del Piano sono stati individuati in relazione ai requisiti di compatibilità spaziale che rivelano i principi costitutivi e i caratteri dello spazio fisico, e ai requisiti di compatibilità storica che consentono di descrivere i luoghi connessi con la loro *costituzione storica*.

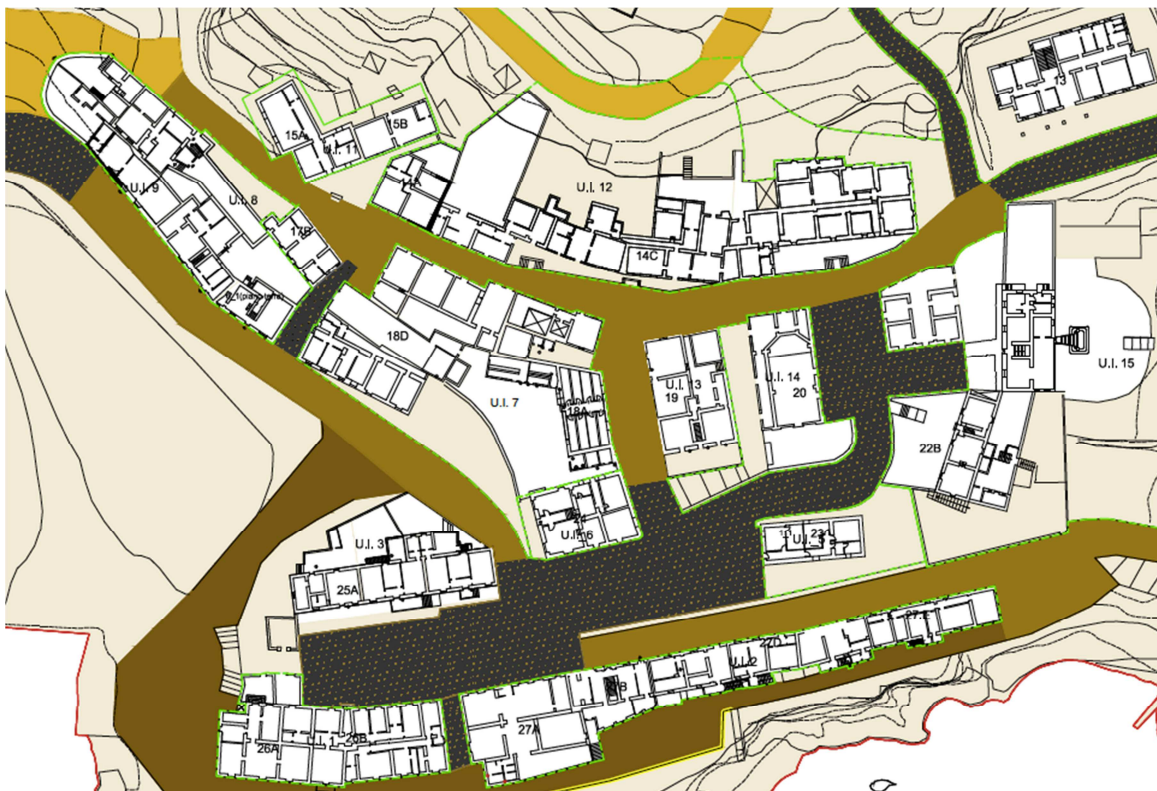
Questo quadro di compatibilità orienta il Piano sia nella fase interpretativa e di rilievo sia nella fase progettuale in cui si definiscono le future destinazioni e le narrative dello spazio, che non si limitano esclusivamente alla compatibilità tipologica e spaziale.

Nell'insediamento storico il presente Piano individua i seguenti dispositivi:

- ***Unità Intermedie Indivisibili di appartenenza***
- ***Isolati***
- ***Unità Abitative***
- ***Sub Unità Abitative***

5.1 Le Unità Intermedie Indivisibili di Appartenenza

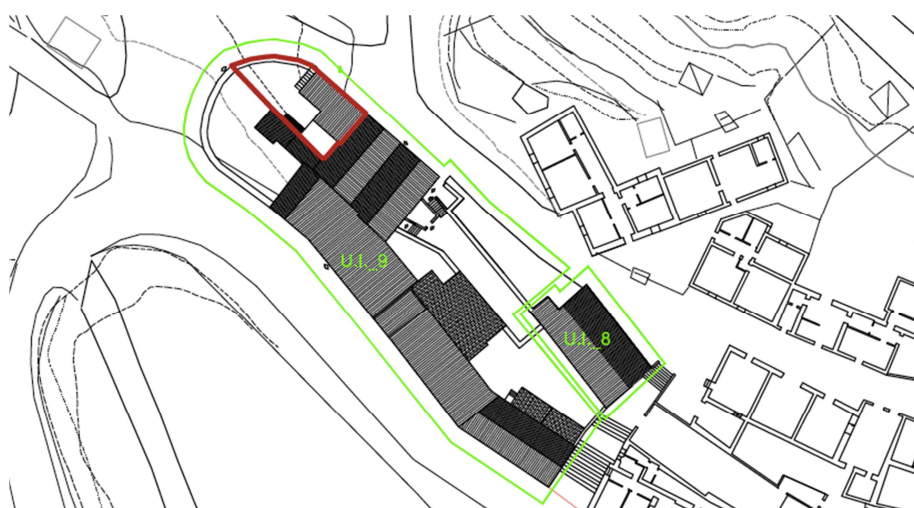
Le Unità Intermedie Indivisibili di Appartenenza sono ambiti in cui è riconoscibile la compatibilità spaziale e storica, e per questo l'inscindibilità tra lo spazio fisico e le forme d'uso storiche di un isolato, di parti di esso e i relativi spazi di relazione.



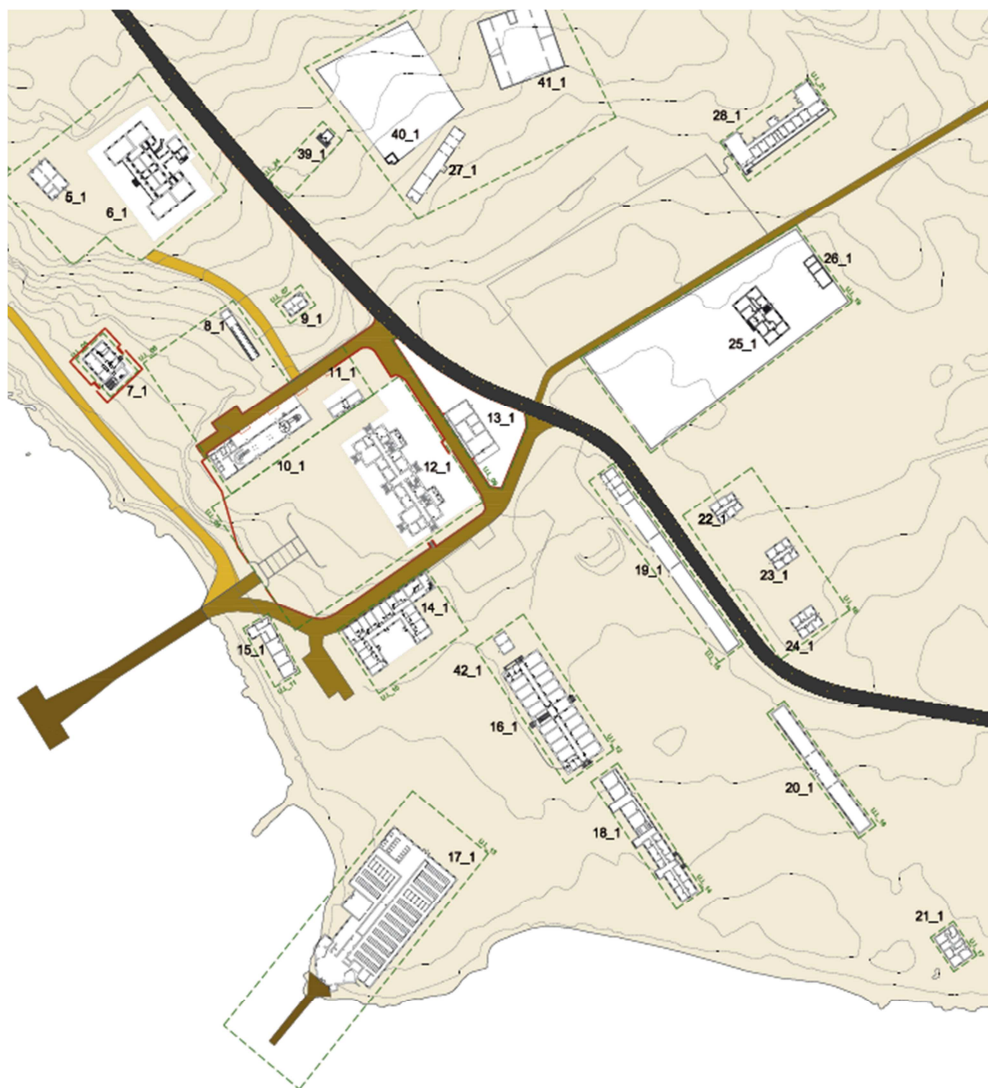
Unità Intermedie Indivisibili di Appartenenza di una parte del nucleo di Cala d'Oliva

Il Piano evidenzia nelle Unità Intermedie il requisito dell'indivisibilità e indissociabilità degli spazi dalle vite degli uomini, quale criterio fondamentale del progetto delle future destinazioni d'uso, affinché questi spazi siano rigenerati nel rispetto della loro costituzione storica.

Il Piano individua a Cala d'Oliva 22 Unità Intermedie Indivisibili di Appartenenza, a La Reale 24 Unità.



Unità Intermedie Indivisibili di Appartenenza: un esempio a Cala D'Oliva

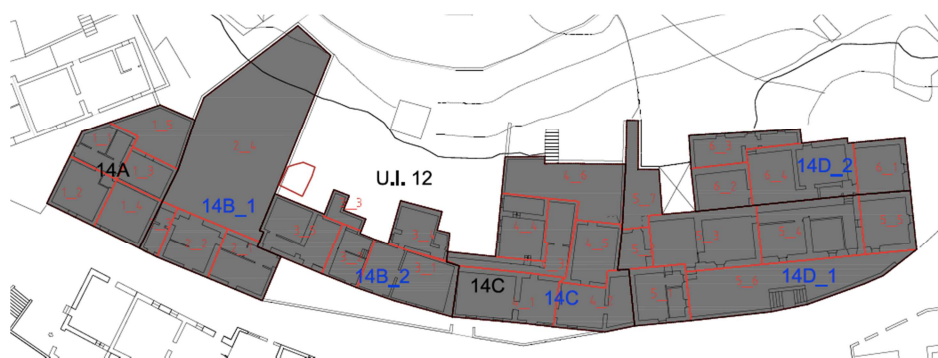


Unità Intermedie Indivisibili di Appartenenza di una parte del nucleo di La Reale

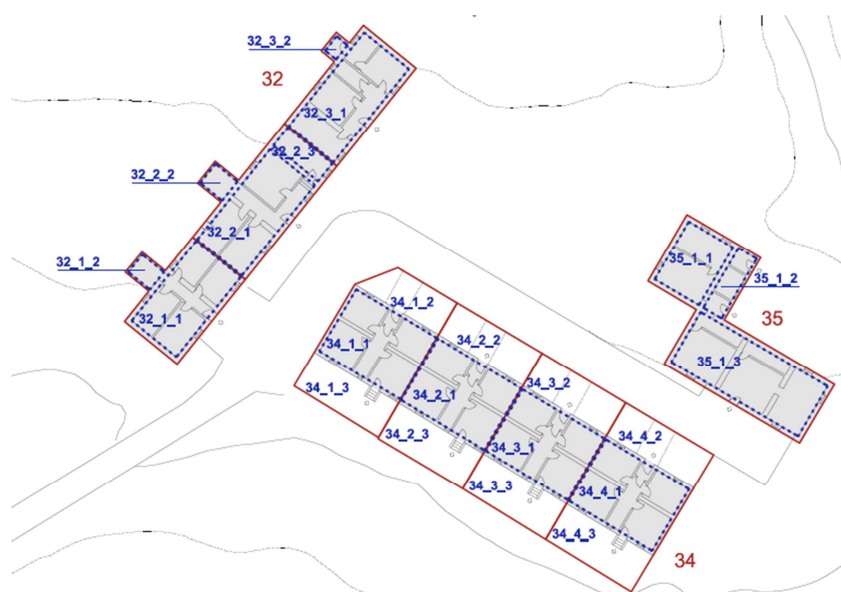
5.2 Gli Isolati

Sono le unità storico-ambientali del Piano che definiscono una porzione di tessuto urbano delimitato tra elementi di viabilità o da altri spazi scoperti e aperti al pubblico transito. Ogni isolato è caratterizzato da unità edilizia che riflettono la storia dei due insediamenti: ogni isolato ha una funzione specifica che li ha caratterizzati nell'organizzazione insediativa sia come borgo rurale di pescatori (Cala D'Oliva), sia come nucleo a servizio della colonia penale agricola e del sistema carcerario: alloggi (foresteria, casa del cappellano, alloggio del medico, alloggi degli agenti, casa del comandante, alloggio del segretario, ecc.), servizi (direzione, caserma, mattatoio, officine meccaniche, lavanderia, salone bar, infermeria, centralino, cinema, sala colloqui, ecc.)

Il Piano individua 29 Isolati per Cala D'Oliva e 42 isolati a la Reale.



Gli isolati, le unità e sub unità abitative. Un esempio a Cala d'Oliva.

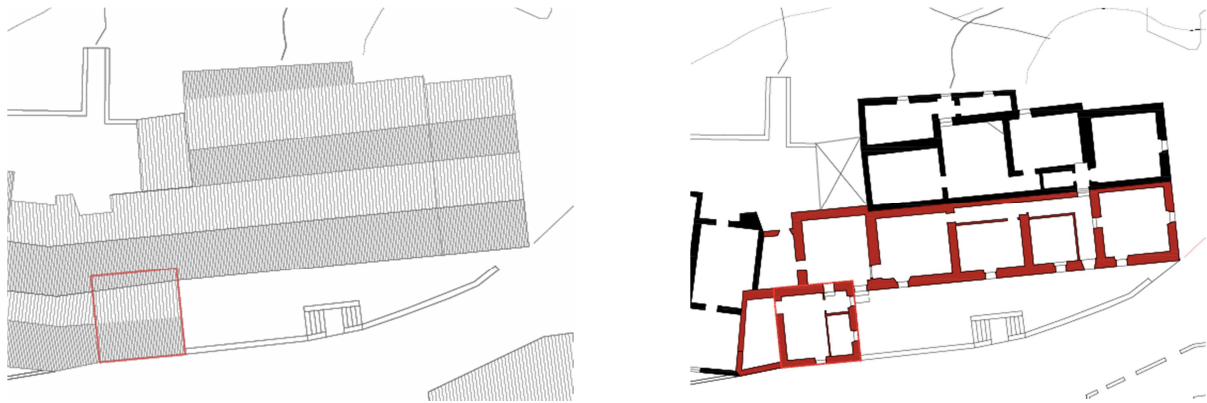


Gli isolati, le unità e sub unità abitative. Un esempio a La Reale

5.3 Le Unità Abitative

L'unità abitativa è composta da una o più particelle censite al Catasto Urbano denominate sub-unità; può trovarsi ineditata o contenere uno o più edifici. L'insieme delle Unità abitative costituisce l'isolato. Il Piano individua 120 Unità Abitative a Cala D'Oliva e 46 Unità a La Reale.

A ogni Unità Abitativa corrisponde una scheda che definisce i caratteri tipologici e costruttivi degli organismi edilizi. L'Unità di intervento rappresenta le forme e le modalità per la progettazione e la realizzazione degli interventi di recupero, per ognuna di esse si definiscono le categorie di intervento e le destinazioni d'uso coerenti con il quadro di compatibilità spaziale e storica.



Le unità e sub unità abitative. Un esempio a Cala d'Oliva.

La classificazione delle Unità Abitative rappresenta lo stato di conservazione del singolo edificio e definisce i differenti livelli di conservazione/trasformazione utili a definire le singole categorie di intervento. Nei due insediamenti si distinguono situazioni differenti:

Edifici di valore storico. Sono organismi edilizi che complessivamente o in alcune parti presentano caratteri tipologici e costruttivi originari e di pregio, in relazione alla struttura dell'edificio, ai particolari costruttivi e di decoro.

Edifici da riqualificare: le modifiche e le alterazioni sull'Unità Abitativa non rendono riconoscibile l'impianto originario, il carattere tipologico, alterando il rapporto tra spazi aperti e superficie coperta. Alcuni edifici presentano superfetazioni o alterazioni dell'assetto planivolumetrico rispetto ai caratteri storico-tipologici dell'isolato in cui si localizzano.

Ruderi: sono le Unità Abitative che presentano fabbricati in avanzato stato di ruderizzazione .

5.4 Schede degli Isolati e Schede delle Unità Abitative

Le Schede costituiscono uno strumento tecnico e documentale, consentono di esplicitare le opzioni culturali del piano, di restituire i risultati della ricerca sui principi insediativi del nucleo di Cala d'Oliva e di prospettare il futuro come ambito di servizio per la conservazione e la fruizione dell'Asinara.

Le Schede comprendono la descrizione e l'individuazione dell'isolato e delle unità edilizie che lo compongono, lo stato di fatto (inquadramento planimetrico, la superficie e il volume dell'unità edilizia, la superficie coperta, l'indice di fabbricabilità), l'appartenenza all'Unità Intermedia di appartenenza, lo stato di diritto, e lo stato di conservazione secondo le categorie di cui alle presenti norme; le rappresentazioni planimetriche dello stato di fatto dell'unità edilizia secondo i diversi livelli.

La **Scheda delle Unità Abitative** comprende lo stato di fatto dell'edificio e le informazioni relative ai prospetti. In particolare sono contenute le seguenti informazioni:

Nome dell'Unità Abitativa: rappresenta la funzione specifica che l'Unità ha assolto nell'organizzazione del sistema carcerario.

Classificazione della sub-Unità Abitativa: rileva le classi di cui all'art. 2.3: edifici di valore storico, edifici da riqualificare. Sono contenute le seguenti informazioni: tipologia secondo i tipi definiti nell'abaco tipologico, la coerenza della tipologia con il contesto, la presenza di alterazioni morfotipologiche, gli elementi che presentano alterazioni morfotipologiche

Unità Intermedia di appartenenza: individua l'unità Abitativa in cui è rimarcata l'inscindibilità tra lo spazio fisico e le forme d'uso storiche di un isolato

Analisi dimensionale: individua superfici, volumi, altezze.

Utilizzo attuale: l'uso nel sistema carcerario in relazione ai diversi livelli dell'edificio.

Caratteri costruttivi dell'edificio e materiali presenti. Sono elementi che rilevano lo stato di conservazione delle strutture orizzontali verticali e delle coperture: consente una valutazione degli edifici storici in relazione al riconoscimento degli elementi costruttivi e strutturali originari e dei relativi materiali.

Stato di conservazione degli elementi costituenti l'unità abitativa e giudizio sintetico. Per ogni elemento costruttivo e strutturale

Stato di fatto dei prospetti: individuato sia attraverso il profilo fotografico sia attraverso una selezione grafica degli elementi essenziali che lo caratterizzano. Le tabelle specificano per ciascuna sub-unità il tipo di finiture, il numero delle porte e delle finestre, i materiali presenti, il giudizio sintetico dello stato di conservazione.

Scheda Unità abitativa

31_1

Nome unità abitativa: **Alloggio guardie sanitarie**

Unità intermedia indivisibile di appartenenza **U.I._22**

Stato di diritto **Ministero della Giustizia**

Epoca di costruzione (Periodo/Anno) **Anteriore 1939**

Destinazione d'uso prevista dal Piano Particolareggiato **Ricettività \ Residenzialità**

Dati catastali

Foglio N.D. Foglio N.D.

Consistenza dell'unità abitativa

Superficie Utile (mq)	201.8
Superficie Coperta (mq)	237
Volume (mc)	1943.4
Indice di Fabbricabilità esistente (mc/mq)	8.2

Stato di fatto della Sub Unità abitativa **31_1_1**

Codice Unità **31_1** Codice sub Unità **1**

Nome sub - unità abitativa **Alloggio guardie sanitarie**

Classificazione sub - unità abitativa **Edificio da riqualificare**

Superficie Utile (mq) **93.812**

Tipologia della Sub - unità abitativa (*) **A1**

(*) da Abaco

Coerenza Tipologica con il Contesto **Si**

Presenza di elementi di pregio ****

Alterazione Morfotopologica ****

Utilizzo attuale della sub Unità

Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo
-	\	\

Caratteri costruttivi dell'edificio

Localizzazione	Descrizione
Strutture Verticali	A corsi sub-orizzontali
Strutture Orizzontali	Cls
Copertura	Piana

Materiali presenti

Localizzazione	Descrizione	Coerenza con i caratteri originari
Pareti esterne: finitura	Intonaco liscio	Si
Manto di copertura	\	Si
Coronamento sommitale	Gronda con cornice	Si

Stato di conservazione degli elementi costituenti l'unità abitativa

Strutture Verticali	Strutture Orizzontali	Copertura	Pareti esterne	Manto di copertura	Coronamento sommitale
Buono	Buono	Buono	Insufficiente	Buono	Buono

Giudizio sintetico sullo stato di conservazione

Grave	Grave non strutturale	Insufficiente	Sufficiente	Buono	Non pertinenti
0	0	1	0	5	0

Scheda dell'Unità Abitativa: lo stato di fatto. Un esempio

5.5 Lo stato di conservazione delle unità e sub-unità

Per ogni elemento costruttivo e strutturale nelle Schede è specificato lo stato di conservazione attuale in cui si trova l'unità e la sub-unità abitativa. Lo stato di conservazione degli elementi costituenti l'unità abitativa è stato formulato attraverso una scala cromatica e numerica che ne restituiscono un giudizio sintetico in riferimento allo stato conservativo grave o non grave da un punto di vista strutturale, o insufficiente, sufficiente o buono.



STATO DI CONSERVAZIONE DELLE SUB-UNITA' EDILIZIE

- Stato conservativo GRAVE STRUTTURALE
- Stato conservativo GRAVE NON STRUTTURALE
- Stato conservativo INSUFFICIENTE
- Stato conservativo SUFFICIENTE
- Stato conservativo BUONO

Stralcio della carta sullo stato di conservazione di Cala D'Oliva

5.6 Lo stato di diritto delle unità abitative

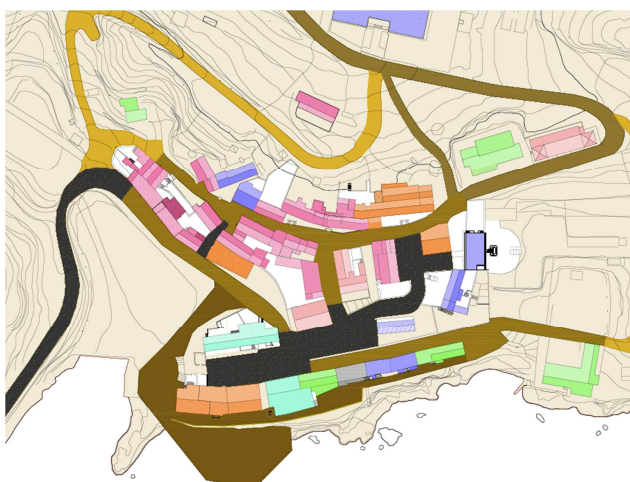
Per ogni unità abitativa dei nuclei insediativi di Cala d'Oliva e La Reale è stato individuato lo stato di diritto come emerge dagli stralci cartografici di seguito.



STATO DI DIRITTO DEGLI IMMOBILI

- Demanio della Regione Autonoma della Sardegna
- Ministero dei Beni culturali
- Ministero dell'Ambiente
- Ministero della Difesa
- Ministero della Giustizia
- Ministero delle Finanze

Stralcio della carta sullo stato di diritto di La Reale



STATO DI DIRITTO DEGLI IMMOBILI

- Proprietà privata
- Comune di Porto Torres
- Corpo forestale e di vigilanza ambientale
- Demanio
- Ente Foreste
- Ente Parco Nazionale dell'Asinara
- Ministero di Grazia e Giustizia

Stralcio della carta sullo stato di diritto di Cala D'Oliva

5.7 Le destinazioni d'uso e le narrative dello spazio

Nelle aree urbane di La Reale e di Cala D'Oliva possono essere localizzate funzioni relative ai servizi e le attività necessarie a garantire la fruizione del Parco oltre alla funzione residenziale. Si tratta di attività compatibili con le finalità istitutive del Parco e orientate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali e al migliore godimento del parco da parte dei visitatori.

In particolare per ciascun ambito sono previste le seguenti funzioni e servizi:

R ricettività/residenzialità

SS1 servizi superiori di tipo culturale ed educativo

SS2 servizi superiori di tipo scientifico e di ricerca

SS3 servizi superiori istituzionali ed amministrativi

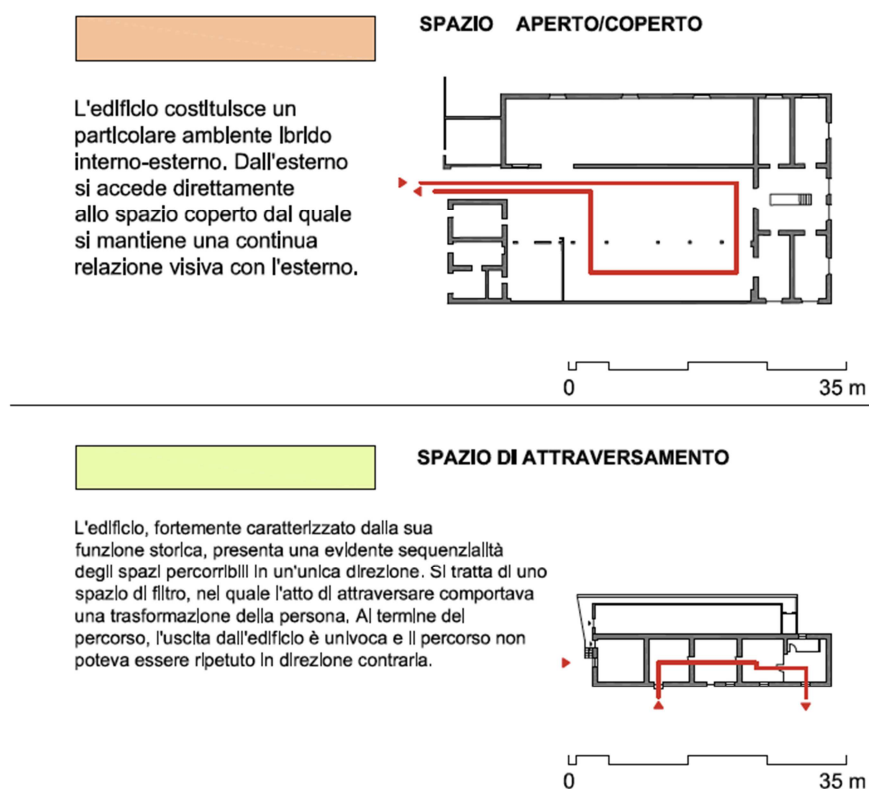
CSS servizi complementari ai servizi superiori

CR servizi superiori per la ricettività/residenzialità

SS+C servizi superiori + servizi complementari

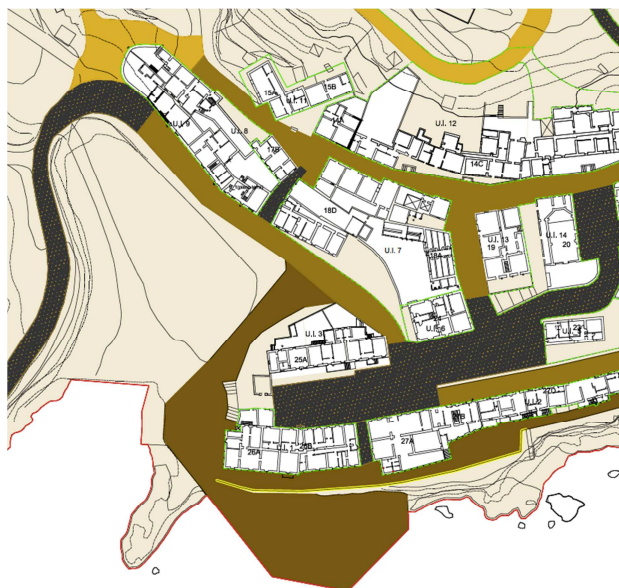
R+C ricettività/residenzialità + servizi complementari

Oltre alle *destinazioni d'uso*, il Piano descrive le *narrative dello spazio* evidenziando le modalità dell'accesso, della distribuzione e della circolazione, la connessione degli edifici con lo spazio esterno. Le indicazioni contenute nell'elaborato "Destinazioni d'uso" dovranno essere assunte nei progetti di riorganizzazione urbana degli spazi, al fine di mantenere la coerenza spaziale e storica dell'edificio.



5.8 Gli spazi esterni comuni

La tavola sui caratteri degli spazi pubblici comuni evidenzia in corrispondenza degli assi della viabilità e degli spazi aperti urbani le modalità di intervento anche in riferimento al colore delle facciate degli edifici e all'illuminazione.



SPAZIO PUBBLICO | LIVELLO 1

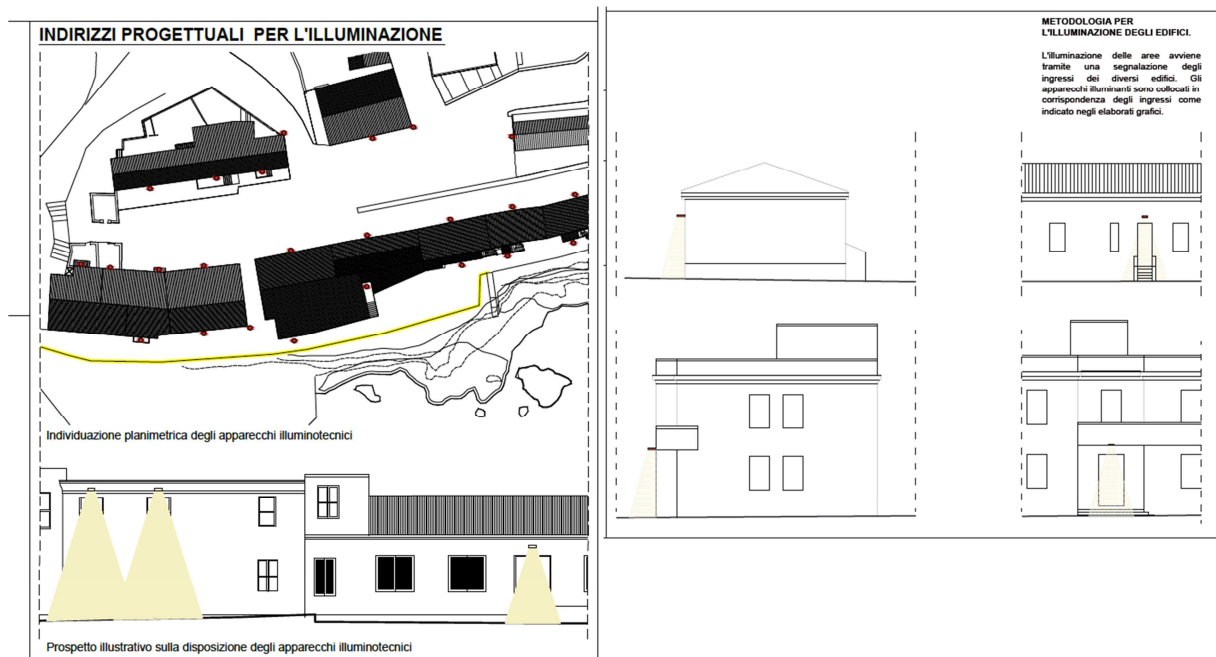
- 
Strada principale
[Pavimentazione in calcestruzzo gettato in opera]
INDIRIZZO DI INTERVENTO
 Interventi manutentivi e di recupero

- 
Strada secondaria 1
[Pavimentazione in calcestruzzo gettato in opera]
INDIRIZZO DI INTERVENTO
 Interventi manutentivi e di recupero

- 
Strada secondaria 2
[Strada sterrata]
INDIRIZZO DI INTERVENTO
 Interventi manutentivi e di recupero

- 
Moli
[Lastricato di granito con pezzatura regolare]
INDIRIZZO DI INTERVENTO
 Interventi manutentivi e di recupero

L'illuminazione degli spazi pubblici di Cala d'Oliva ha come obiettivo quello di garantire la fruizione degli spazi pubblici con il vincolo del rispetto dei significati del luogo. Il modello insediativo storico di Cala d'Oliva non aveva un sistema di illuminazione pubblico indipendente e relativo alla circolazione notturna ma piuttosto l'illuminazione puntuale dei singoli edifici.



5.9 Gli Abachi

Il Piano Particolareggiato, oltre alle Schede degli isolati e delle Unità Abitative, ha come strumenti di gestione gli abachi di progetto che evidenziano le tipologie ricorrenti nell'ambito di Cala D'Oliva e di La Reale, i caratteri costruttivi architettonici ricorrenti, le specificità di colori, finiture e delle pavimentazioni.

Gli abachi per questo selezionano criteri e riferimenti per la progettazione. Le informazioni contenute in essi fanno parte delle modalità di intervento particolareggiate a cui ogni singola scheda delle unità abitative rimanda in modo puntuale. Gli strumenti sono:

Abaco delle tipologie ricorrenti

Abaco dei caratteri costruttivi

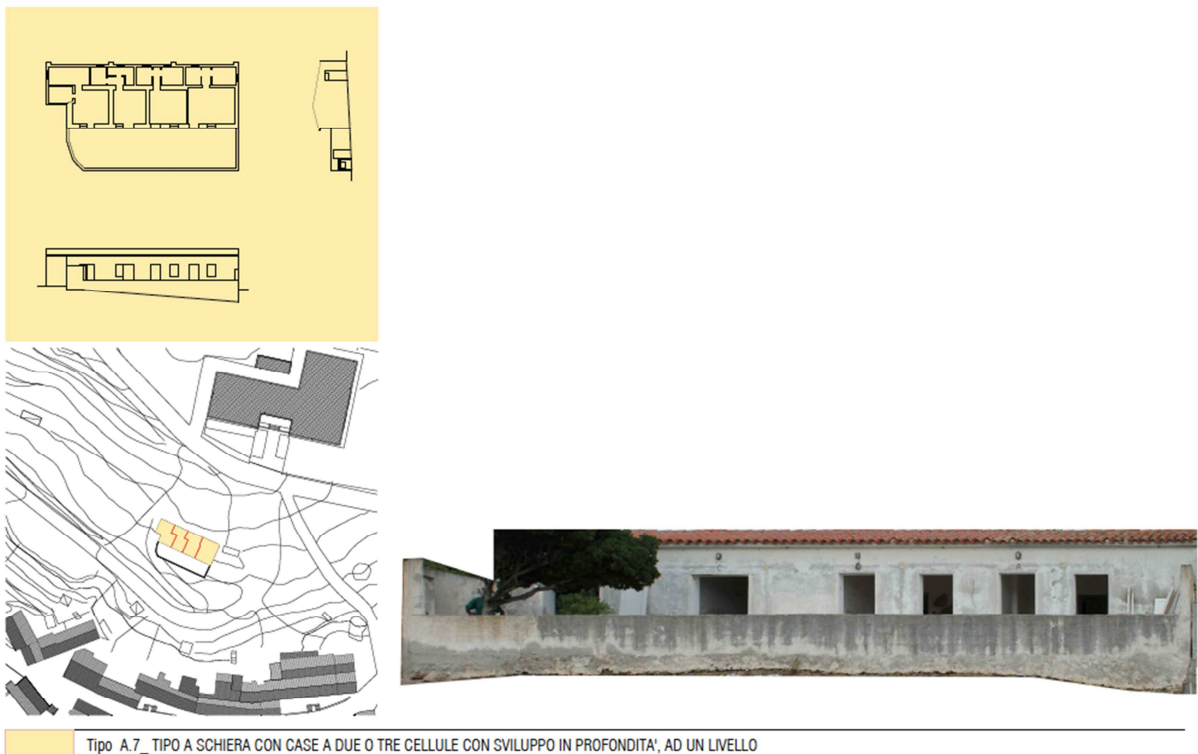
5.9.1 Abaco delle tipologie ricorrenti

I caratteri d'impianto e tipologici dell'unità abitativa del nucleo di Cala D'Oliva fanno riferimento a 18 tipologie:

- A0 Non riconducibile ad alcuna categoria tipologica ricorrente.
- A1 Tipo a tre cellule con sviluppo in linea a filo strada e sviluppo su due livelli
- A2 Tipo a quattro cellule con sviluppo in profondità, ad un livello e cortile retrostante
- A3 Tipo a sei cellule con sviluppo in profondità a un livello
- A4 Tipo a due cellule con sviluppo in linea su due livelli, con cortile antistante
- A5 Tipo a quattro cellule su un livello con sviluppo prevalentemente in linea
- A6 Tipo a cinque cellule con sviluppo in profondità a un livello
- A7 Tipo casa a schiera, con case a due o tre cellule con sviluppo in profondità, a un livello
- A8 Tipo a sei cellule con sviluppo in profondità, a due livelli
- A9 Tipo a cinque cellule con sviluppo in profondità su due livelli
- A10 Tipo a due cellule con sviluppo in linea ad un livello
- A11 Tipo a tre cellule con sviluppo in linea ad un livello
- A12 Tipo a più cellule con sviluppo prevalentemente in profondità a un livello
- A13 Tipo a più cellule con sviluppo in linea a un livello
- A14 Tipo monocellula ad un livello
- A15 Tipo a tre cellule con sviluppo in profondità ad un livello
- A16 Tipo a cinque cellule con sviluppo su due corpi non in linea, ad un livello
- A17 Tipo a quattro cellule con sviluppo in linea, ad un livello
- A18 Edifici più complessi ed evoluti con particolari sviluppi planimetrici e presenza di elementi decorativi



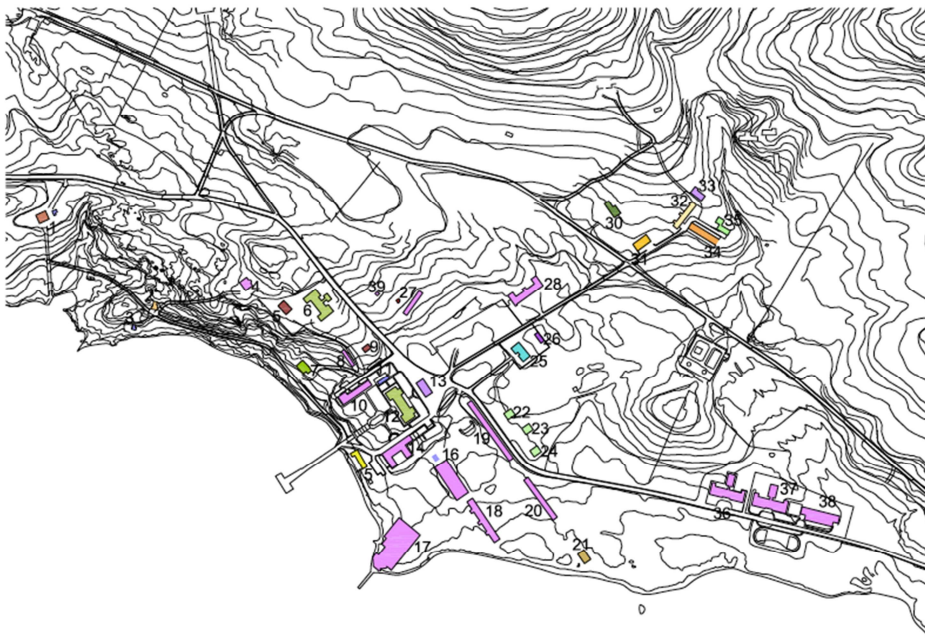
CARTA DI INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI



Abaco delle tipologie ricorrenti. Un esempio

Anche nel nucleo di La Reale i caratteri tipologici dell'unità abitativa fanno riferimento a 18 tipologie:

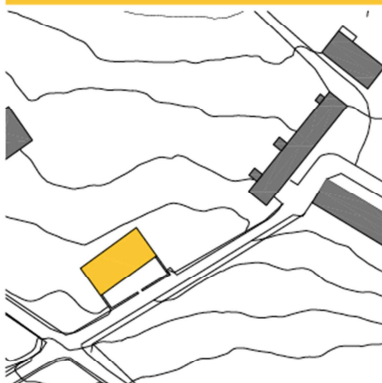
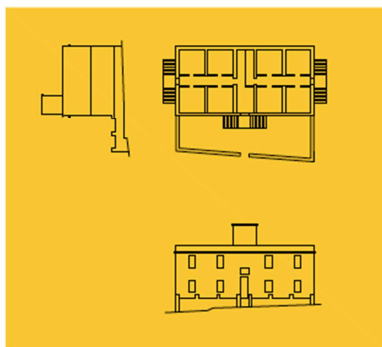
- A0 Non riconducibile ad alcuna categoria tipologica ricorrente.
- A1 Tipo a nove cellule con sviluppo in profondità su strada, a due livelli con corte antistante.
- A2 Tipo casa a schiera, con case a quattro cellule e sviluppo in profondità, ad un livello con cortile antistante e retrostante.
- A3 Tipo a sei cellule con sviluppo in profondità a un livello
- A4 Tipo a nove cellule con sviluppo in profondità, due livelli e cortile circostante
- A5 Tipo a cinque cellule su un livello con sviluppo prevalente in linea
- A6 Tipo di casa composta da due unità abitative di quattro cellule con sviluppo in profondità su un livello
- A7 Tipo casa a schiera, con case a quattro o cinque cellule, sviluppo in profondità e un livello.
- A8 Tipo a sei cellule con sviluppo in profondità, a due livelli
- A9 Tipo a cinque cellule con sviluppo in profondità su due livelli, con un volume di ingresso e distribuzione verticale su tre piani.
- A10 Tipo a due cellule con sviluppo in linea ad un livello
- A11 Tipo a tre cellule con sviluppo in linea ad un livello
- A12 Tipo a sette cellule con sviluppo prevalentemente in linea ad un livello
- A13 Tipo a cinque cellule con sviluppo in profondità a un livello
- A14 Tipo monocellula ad un livello
- A15 Tipo a tre cellule con portico d'ingresso ad un livello
- A16 Tipo a quattro cellule con sviluppo su due corpi non in linea, ad un livello
- A17 Tipo a quattro cellule con sviluppo in linea, ad un livello
- A18 Edifici più complessi ed evoluti con particolari sviluppi planimetrici e presenza di elementi decorativi



LEGENDA

- A0 (non riconducibile in categorie tipologiche)
- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- A8
- A9
- A10
- A11
- A12
- A13
- A14
- A15
- A16
- A17
- A18

CARTA DI INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI



Tipologia A.1 - TIPO A NOVE CELLULE CON SVILUPPO IN PROFONDITA' E SU STRADA, A DUE LIVELLI CON CORTE ANTISTANTE.

Abaco delle tipologie ricorrenti. Un esempio

5.9.2 Abaco dei caratteri architettonici e costruttivi

L'Abaco definisce le regole per la realizzazione degli interventi di recupero e restauro conservativo che consentono di salvaguardare i caratteri architettonici, costruttivi e tipologici dell'unità abitativa.

Nell'abaco sono individuati gli indirizzi progettuali per singoli elementi architettonici e costruttivi. Il Piano distingue nelle planimetrie:

- gli edifici con i coronamenti storici e di recente costruzione
- gli edifici con e senza basamento o zoccolature, distinguendo i materiali
- le porte di ingresso
- le finiture delle pareti, tinteggiature e intonaci, distinte per colore e periodo di realizzazione
- la presenza di soglie
- la tipologia e i materiali della copertura
- la presenza di sistemi di oscuramento e relativi materiali
- la tipologia e i materiali delle finestre



■ Individuazione degli edifici con coronamento storico modulato ■ Individuazione degli edifici con coronamento semplice o di recente costruzione.

PARCO NAZIONALE DELL'ASINARA | PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CALA D'OLIVA

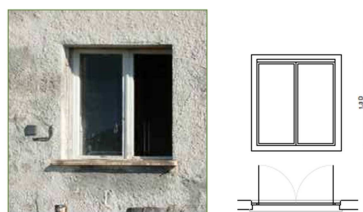
Abaco dei particolari costruttivi | FINESTRE



8.1 _ Finestra bassa in legno a due ante



8.2 _ Finestra in legno a una ante e due, quattro o sei vetri.



8.3 _ Finestra in legno a due ante



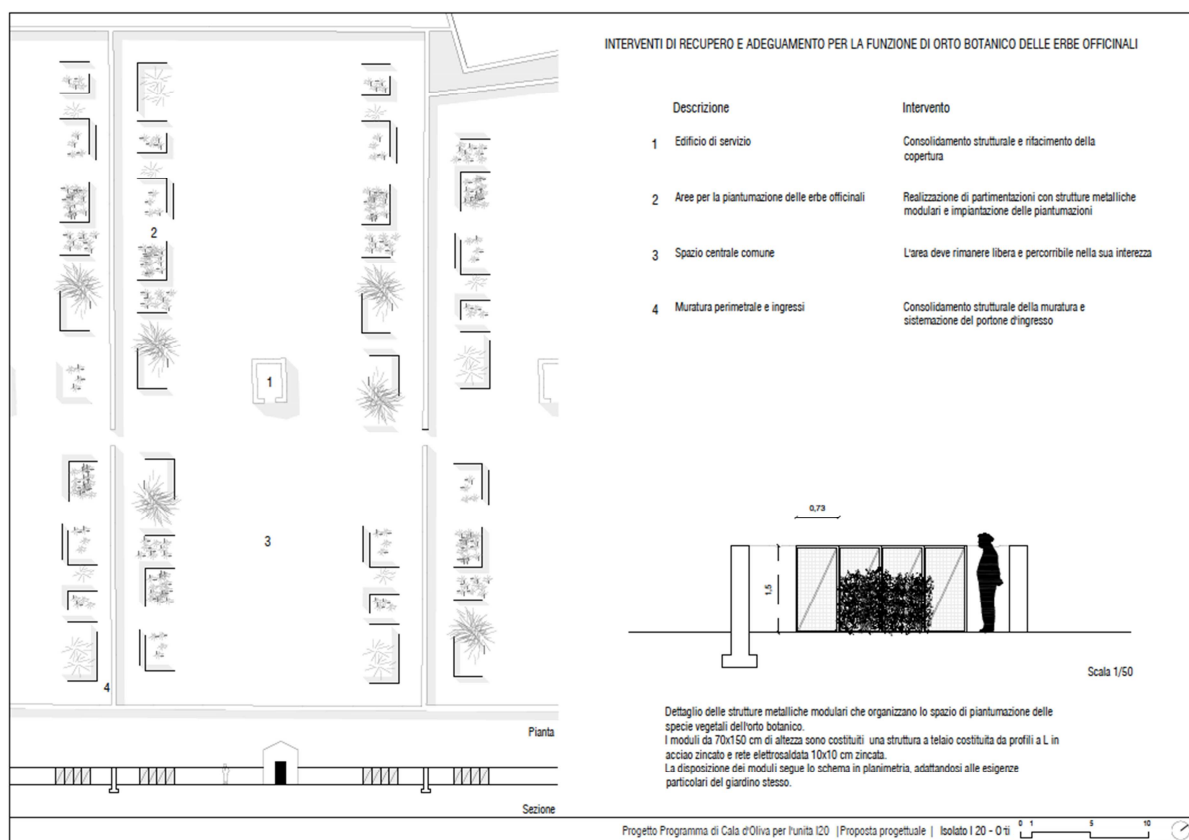
8.4 _ Finestra in legno a due ante con sei vetri

Abaco dei caratteri architettonici e costruttivi. Un esempio di abaco delle finestre di Cala D'Oliva

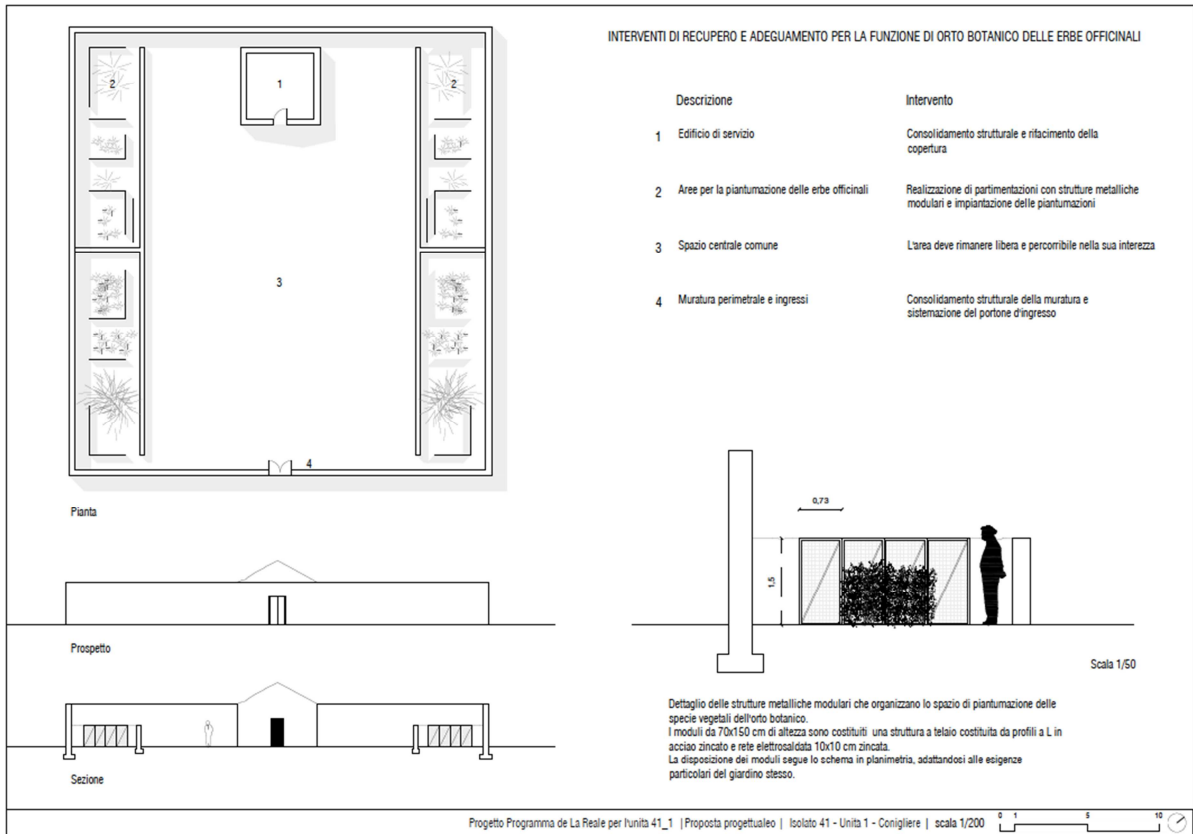
5.10 I Progetti Programma

In entrambi gli insediamenti di Cala D'Oliva e la Reale sono presenti unità abitative non riconducibili a categorie tipologiche ricorrenti e hanno rappresentato per il Piano unità di studio in cui sono stati predisposti indirizzi di piano specifici.

Il progetto-programma per Cala D'Oliva riguarda l'Unità n. 20, mentre per La Reale l'Unità 1 dell'Isolato 41 e definisce nel dettaglio l'intervento di recupero e adeguamento per la funzione di Orto Botanico delle Erbe Officinali. Per ogni singola componente dell'Unità è descritto l'intervento che dovrà essere effettuato, gli elementi che realizzano lo spazio della piantumazione delle specie vegetali, la disposizione dei moduli, lo schema planimetrico dei moduli.



Il progetto-programma della Unità 20 Cala d'Oliva



Il progetto-programma nell'Unità 1 dell'isolato 41 La Reale

6. ALCUNI ELEMENTI DI RIFLESSIONE PER L'ELABORAZIONE DI UN POSSIBILE MODELLO DI SVILUPPO SOCIALE ED ECONOMICO

La elaborazione dei Piani particolareggiati per i nuclei di Cala d'Oliva e La Reale ha consentito un approfondimento storico e spaziale da cui è utile partire per alcuni elementi di riflessione su un modello di sviluppo sociale ed economico che sappiamo essere rilevante per i riflessi sull'area nord occidentale dell'isola.

Come sappiamo il piano del parco definisce gli scenari possibili per l'area terrestre, ma anche per l'area marina, anche se in quest'ultimo caso non avendo l'Ente Parco competenza specifica a pianificare, le ipotesi formulate dal piano hanno esclusivamente il valore di una proposta al Ministero dell'Ambiente per gli scenari relativi all'area marina protetta.

In queste note è utile focalizzare l'attenzione su alcuni punti che descrivono la coerenza dei piani particolareggiati con il piano del parco dell'Asinara e che al tempo stesso permettono di traguardare le dimensioni evolutive di una possibile economia delle attività che tragga la sua forza dalla conservazione dei significati profondi connessi con la densità di natura e di storia estrema dell'isola.

Ogni ipotesi di intervento sull'Asinara non può che essere legata a un quadro di compatibilità degli interventi e degli usi che non è convenzionalmente dato, *filologicamente* determinato, ma deve essere orientato in senso progettuale, deve avere cioè come riferimento concettuale e operativo un *progetto* specifico per questo territorio. Il *progetto* è delineato nel Piano del Parco, che definisce le potenzialità di questo territorio e al tempo stesso le condizioni di compatibilità di qualunque intervento. I piani particolareggiati specificano operativamente tali potenzialità e le compatibilità degli usi e degli interventi.

Il punto di partenza è il riconoscimento della densità di natura e di storia dell'isola, che rende inscindibili questi due aspetti in quanto proprio questa associazione ha prodotto nel tempo quella che può essere definita l'*aura* dell'Asinara, e che non può che orientare qualunque progetto a ogni scala per questo territorio. Per questo una delle opzioni culturali del piano del parco investe la *necessità di conservare il patrimonio naturale e storico non solo nella sua integrità fisica, ma anche in quella atmosfera non definibile che trasforma la fruizione dello spazio in una straordinaria esperienza interiore.*

Per l'area terrestre il piano del parco individua due ordini di linee di azione: una per il territorio fortemente orientato dall'ambiente naturale; l'altra per il territorio urbanizzato secondo differenti caratteri della configurazione spaziale.

Per il territorio non edificato il piano identifica una varietà di paesaggi potenziali come scenari futuri del paesaggio dell'Asinara, oggi permeato da una apparente uniformità del manto vegetale causata da una gestione incontrollata dell'isola che risale al periodo carcerario, e propone interventi e modelli di gestione mirati alla ricostruzione della qualità differenziale del paesaggio.

Per il territorio urbanizzato, proprio per conservare questa particolare *aura* dell'isola, è stata rigettata l'ipotesi convenzionale di un recupero complessivo degli immobili, per la gran parte dei quali è stato proposto un modello di gestione che ne prevede la messa in sicurezza, ma al tempo stesso ne mantiene la condizione ruderale che è depositaria di una essenzialità che non è solo strutturale, ma anche tipologica e simbolica e che spesso se sottoposta a recupero registra una impressionante caduta della sua densità semantica.

Per questo sono stati presi in considerazione per una prospettiva di riuso soltanto i nuclei che hanno una struttura insediativa che potremmo definire *urbana*: Cala d'Oliva, Trabuccato e La Reale. Il piano li considera come nuclei insediativi di servizio per la conservazione e della fruizione dell'Asinara e li definisce *avamposti urbani* dell'area

continentale nell'isola. Si tratta di un legame simbolico che ha anche lo scopo di favorire l'estensione della qualità ambientale dell'Asinara al contesto di riferimento dell'isola madre.

Per il territorio edificato e in particolare per i nuclei sopra richiamati, va tuttavia evidenziata una situazione di criticità generale legata alla frammentazione e alla episodicità degli interventi e degli usi, prevalentemente pubblici, che sono il risultato della mancanza di un orizzonte progettuale comune e che ha creato una geografia dello stato di diritto per certi versi casuale che non agevola il dialogo tra istituzioni e che produce una sottovalutazione e un depauperamento delle potenzialità dei luoghi.

Vi sono poi le criticità annose connesse con la le carenze dell'allestimento di servizi e infrastrutture che riguardano soprattutto i sistemi idrici e tecnologici, che richiedono soluzioni urgenti per creare le condizioni propizie per ogni progetto compatibile con la straordinaria peculiarità dell'Asinara.

Questa peculiarità, che rappresenta l'essenza della attrattività dell'Asinara, risiede nella metafora dell'isolamento, in quanto isola asperissima, in quanto carcere, in quanto lazzaretto della quarantena, ma anche in quanto luogo di condensazione di storie estreme di uomini e di rappresentazione di valori umani universali. Su questa specificità va calibrato un modello di sviluppo singolare, che deve poter fare a meno di concatenazioni e filiere molto deboli o inesistenti in una regione che ha ancora a che fare con un deficit storico di efficienza territoriale.

Nel campo del turismo, ad esempio, è ancora difficile avviare iniziative che confidino su risposte di sistema, fondate sull'offerta sistematica di servizi diffusi, ad eccezione di poche "isole di perfetta efficienza" che si sono costituite sul modello Costa Smeralda.

Ma le straordinarie singolarità ambientali, dove storia e natura si intrecciano in orizzonti estremi, si offrono a una domanda specifica, colta, che richiede *soltanto* l'occasione unica di vivere una straordinaria esperienza interiore. Ciò non significa rinunciare alle potenzialità di sviluppo dell'Asinara, ma orientare lo sviluppo sulle ricadute che il successo di questo modello turistico può determinare sul contesto urbano e territoriale di relazione ed estendersi al novero delle situazioni ambientali anch'esse *estreme*, seppure con caratteri molto diversi, che sono presenti nella Sardegna.

In questo senso, il modello Asinara può assumere un ruolo inaugurale per un più generale modello turistico che riconosce la rilevanza inedita di un'offerta fondata e calibrata sulle specifiche potenzialità ambientali della regione. Questa offerta può intercettare una domanda esistente, che è rilevante e che va identificata attraverso una ricerca mirata e competente. Ciò implica la necessità di avvalersi di contatti e collaborazioni con esperti che abbiano esperienza consolidata sul campo e che siano abbiano svolto con successo le migliori pratiche in questo tipo di turismo ambientale responsabile.

Il ruolo di Cala d'Oliva e La Reale, considerati dal piano nuclei insediativi di servizio per la conservazione e della fruizione dell'Asinara, viene rafforzato da questo modello, che trova nelle previsioni del piano e dei piani particolareggiati di Cala d'Oliva e La Reale i nuclei le condizioni spaziali per forme e modalità di attuazione coerenti con la densità di natura e di storia del patrimonio dell'Asinara.

È ciò che i piani particolareggiati di Cala d'Oliva e La Reale si propongono per l'Asinara, una diversa strategia dello sguardo per comprendere l'indissociabilità degli spazi dalle vite degli uomini, le cui storie sono incorporate nei piani perché soltanto l'ancoraggio storico evita che le case e le cose si perdano nella marea uniforme del videoturismo. La conservazione delle storie è per questo inseparabile dalla conservazione delle case, dei muri e della materia di cui sono fatti. Gli allestimenti per nuovi usi non potranno che essere leggeri, non *strutturali*, perché la *struttura* è quella muraria con il peso e la consistenza della sua densità di storia.

I piani particolareggiati dimostrano operativamente che questi nuclei si prestano per questo tipo di scenari proprio per la flessibilità che è propria della loro struttura tipologica. Ad esempio il nucleo di Cala d'Oliva racchiude all'interno immobili con prevalenti destinazioni d'uso pregresse, anche in presenza del carcere, riconducibili alla residenza e all'accoglienza e ed alle attività di supporto della stessa. Così come lo stesso nucleo il nucleo di Cala d'Oliva ha una articolazione spaziale per isolati, a loro volta declinabili in unità abitative. Questo offre diverse possibilità di combinazione in relazione alle esigenze di un progetto dedicato a una ricettività diffusa e alla dotazione di servizi complementari.

Un progetto di questo tipo ha l'esigenza di una determinazione di unità minime di intervento, che nel caso di insiemi di più edifici vengono definite dai piani Unità Intermedie indivisibili di Appartenenza per sancire la legittimazione storica della reciprocità delle relazioni. Ma è proprio questa potenzialità combinatoria delle unità abitative può consentire di un repertorio di situazioni possibili. Si tratta di scenari da verificare e definire anche con l'aiuto di economisti ambientali e di settore turistico. Pensando anche a concorsi per la gestione di unità spaziali ricettive in un sistema diffuso, per ciascuno dei quali far partecipare operatori molto esperti insieme a giovani sardi che abbiano coltivato questi temi ad esempio attraverso l'esperienza Master&Back e che siano motivati ad affrontare questa difficile, ma innovativa esperienza.

Se, come sappiamo, non si dà luogo senza una collettività che se ne occupi, forse proprio da questo progetto possono nascere figure collettive che sono embrioni di una socialità attiva che vive di questo territorio, in coerenza con le regole di gestione delle forme e dei processi ambientali, che gradualmente si costituisce proprio in relazione a un progetto e che non è il risultato di un esperimento comunitario *in vitro*, più volte adombrato in passato e riferito a gruppi omogenei per attività.

L'avvio di questo processo di sviluppo richiede una ricerca rapida e approfondita sulle forme e modalità attraverso le quali nel mondo questo modello di sviluppo ha avuto successo. Ma nel contempo occorre una considerazione profonda delle convinzioni e delle aspirazioni del contesto sociale culturale che ha a cuore l'isola, e nel caso una valutazione accurata dei requisiti tecnico amministrativi del procedimento, che comporta elementi non convenzionali e per certi versi inediti.