



# GUAMAGGIORE

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



**Comune di Guamaggiore**

Il Sindaco sig. Antonio Cappai

Il Responsabile del servizio tecnico geom. Piero Angelo Littera

Redatto da:

**PROST** Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.  
amm.re unico e direttore tecnico arch. Franco Galdieri  
arch. Fausto Solla  
arch.pian.jr. Miriam Cambuli  
ing. Federica Piras

Gruppo di lavoro:

geom. Antonio Curreli arch. Stefania Nudda  
geom. Mariano Boi arch. Giovanni Galdieri  
geom. Valentina Meleddu

**PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**A\_1\_ RELAZIONE URBANISTICA**

Gennaio 2017

**PROST**

PRODUZIONI E SERVIZI TECNICI srl  
Sede Legale Via Edmondo De Magistris, 29 - 09123 CAGLIARI - Sede Operativa Piazza Pietro Pucci, 7 - 08033 ISILI  
Telefax 070 262152 - Telefax 0762 802890 - email prost@prost.it - pec prost@pec.it - sito web www.prost.it

Azienda con Sistema di Gestione Qualità  
Certificato da Kiwa Cermet Italia S.p.A  
UNI EN ISO 9001:2008



**COMUNE DI GUAMAGGIORE**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE  
DEL CENTRO STORICO  
in adeguamento al  
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

---

**RELAZIONE URBANISTICA**

---

## 1 - PREMESSA

Il Piano Paesaggistico approvato nel 2006 è gerarchicamente lo strumento più organico di governo del territorio della Sardegna che, in applicazione del "Codice Urbani", individua le principali risorse storiche, culturali ed ambientali del paesaggio naturale ed antropico da sottoporre a conservazione e a tutela ed orienta l'attività degli Enti locali cui è demandata la ricognizione di dettaglio e il progetto di pianificazione paesaggistica comunale.

Il PPR suggerisce e richiede all'Ente locale di argomentare le scelte politiche d'uso del territorio sulla base di rigorosi criteri di compatibilità, da desumere dall'approfondimento della "conoscenza" del proprio luogo di appartenenza culturale, quale passaggio preliminare per il conseguimento degli obiettivi di conservazione e salvaguardia delle strutture materiali, espressione peculiare della cultura della società locale.

Alla consueta pianificazione urbanistica è stato quindi aggiunto un ulteriore livello di analisi e di approfondimento degli aspetti che concorrono alla costruzione del "paesaggio", ossia del territorio naturale e antropizzato che è giunto fino a noi nel lento processo di trasformazioni ed interazioni tra diversi sistemi: ambiente naturale e insediamento umano, geografia e storia, sistemi produttivi e infrastrutture.

Sistemi soggetti a continui adeguamenti, spesso con trasformazioni sostanziali ed antiche permanenze che si manifestano sia in ambito territoriale sia in quello urbano che è specificamente il campo di interesse del presente lavoro. L'analisi sarà condotta con maggiore dettaglio sul "centro matrice di prima o antica formazione" che è il principale contenitore e custode dell'identità del territorio, dove cioè sono state nel tempo più intense le relazioni fra l'ambiente naturale e l'opera dell'uomo.

L'obiettivo finale dello studio è volto a individuare le azioni che la comunità vorrà porre in atto per conservare, tutelare e anche valorizzare la parte antica del centro abitato attraverso una preliminare analisi che, da un lato, riconosca gli elementi di rilevanza del paesaggio urbano, quelli storici e culturali, puntuali o diffusi, ma anche le criticità e le dissonanze e, dall'altro, cerchi di ricostruire il processo di trasformazione, alla scala territoriale, urbana ed edilizia, della fisicità che rileviamo finalizzato alla definizione di strumenti e modalità di intervento sostenibili e compatibili con gli obiettivi prefissati.

In tal senso, speriamo che il progetto che andremo a definire, in coerenza con le finalità e l'impostazione metodologica del PPR, possa essere un utile contributo per il recupero della consapevolezza del valore culturale ed economico del centro storico e per il rafforzamento della identità della comunità con il suo luogo.

## 2 - CONCETTI METODOLOGICI DI RIFERIMENTO

Il dibattito sui centri storici dal secondo dopoguerra fino alla fine del novecento è stato caratterizzato dalla contrapposizione di due posizioni che, estremizzando, sono schematicamente ridotte a quella dell'aggiornamento totale dei tessuti antichi, anche attraverso corpose ristrutturazioni, e quella contrapposta della conservazione ad ogni costo. Anche a causa dell'atteggiamento storico delle istituzioni di controllo, l'attenzione è stata concentrata prevalentemente sugli edifici emergenti e di maggiore valore storico e architettonico, sul "monumento".

Ormai da diversi anni, con l'affermarsi nella pianificazione del valore del contesto ambientale in senso lato, che, come noto, è stato ricompreso nel concetto di "paesaggio" con la definizione sancita nella Convenzione europea del paesaggio tenutasi a Napoli nel 2000, quando è stato affermato che **"il paesaggio"** è *"una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"*, viene evidenziato come anche il valore individuale di un bene è tale solo se contestualizzato nel sistema di strette relazioni fra lo spazio e la comunità che lo vive, fra la natura e la cultura di quel luogo, dove tutto ciò che è costruito è la risultante della stratificazione dei processi di insediamento che si sono susseguiti nella storia e che sono ricompresi e riconosciuti nel concetto di **identità del territorio**.

Questo concetto, parlando delle parti antiche degli abitati, assume un rilievo ancora maggiore in quanto questi luoghi sono quelli dove, nel corso della storia, sono stati più intense le trasformazioni e quindi le relazioni fra la natura del luogo e l'umanità che lo abita. L'adeguamento dell'ambiente ai bisogni della comunità, in ogni tempo è stata e nel futuro probabilmente continuerà ad essere, una necessità incontrovertibile dell'uomo che vive un territorio. Questa esigenza si è attuata nel tempo con atteggiamenti condivisi dalle comunità locali e comportamenti spontanei che hanno prodotto l'ambiente fisico che conosciamo.

La comprensione di questo "*insediamento*", fenomeno tuttora in corso, che noi percepiamo come paesaggio urbano, è il presupposto fondamentale per definire gli obiettivi e le strategie della pianificazione paesaggistica.

In tal senso è stato composto un percorso di indagine che intende giungere alla conoscenza del paesaggio attraverso la lettura dei seguenti ambiti:

- **ambiente naturale**, negli aspetti fisici orografici e idrografici;
- **storico-culturale**, nel riconoscimento delle fasi di formazione e sviluppo delle strutture antropiche del territorio attribuibili anche in via ipotetica alle diverse fasi storiche;
- **insediativo**, nelle fasi storiche e nella definizione attuale, approfondendo la lettura nelle seguenti quattro scale: territoriale, urbana e dei tessuti, della tipologica edilizia e dei caratteri costruttivi.

Nel corso degli anni, alla luce di tutta una serie di esperienze, l'atteggiamento pianificatorio è stato ridotto essenzialmente alla schematicità di due posizioni prevalenti e contrastanti:

*"...Privilegiando l'aggiornamento delle strutture alle nuove esigenze dell'abitare si riduce la Storia a contingenza...", al contrario "...privilegiando la conservazione delle testimonianze esteriori di una cultura in estinzione si riduce la Storia a documento inerte, destinato ad essere presto travolto dall'inevitabile processo di trasformazione delle strutture." (1)*

La mediazione tra queste due posizioni può trovarsi in una progettazione metodicamente derivata dall'analisi e dalla conoscenza dei processi di trasformazione del reale che si identifica con la "tipologia", " ...*ossia le relazioni spontaneamente codificate tra ambiente ed opera del singolo col tramite della collettività ... intendendo con questo termine la porzione di umanità, che stanziata in un luogo ne ha condizionato nel tempo la strutturazione, ad assumere caratteri peculiari, individuati, codificati.*" (2)

La realtà fisica prodotta dalla società del passato è bene culturale e come tale le va riconosciuto il valore storico documentario trasmesso da questa fisicità. La cultura è data dalle relazioni che l'uomo ha instaurato nel corso della storia con l'ambiente che ha insediato, ed il bene culturale è il tramite, il prodotto finito, l'immagine di questa relazione. Relazioni che esistono e, nonostante tutto, continuano ancora tra l'uomo e l'ambiente in un rapporto dinamico dettato dall'uso.

Se il problema oggi è quello di tramandare una cultura e nello stesso tempo permettere una qualità abitativa rispondente alle nuove esigenze della vita moderna, la risposta più consona viene da una progettazione derivata dall'analisi del processo tipologico che, peculiarmente, porta in se tutto il bagaglio di conoscenza e di modi di vita precedenti e le esigenze di mutazione proprie dei bisogni storicamente determinati.

La ricostruzione della successione storica di formazione dell'abitato e di sviluppo dei tipi edilizi, si pone come obiettivo prioritario nella definizione del Piano. Ciò che tuttavia interessa non è una ricostruzione storico-analitica con fatti e personaggi, ma un riconoscimento critico delle fasi fondamentali nella definizione del tessuto urbano.

Conoscere le origini, il tempo e le circostanze nelle quali si è venuto a formare il centro storico è un argomento che affascina ma che non rientra negli obiettivi di questo lavoro.

Si sta cercando di costruire un'ipotesi ragionata delle fasi suddette aiutandosi con le notizie storiche che si possiedono e soprattutto concentrando l'attenzione sulle testimonianze giunte sino a noi sotto forma di manufatti edilizi e di strutture urbanistico-territoriali.

La conoscenza del reale, derivata da questi assunti è passata attraverso un'analisi condotta a quattro scale differenti: territorio, tessuto urbano, tipologia edilizia e caratteri costruttivi degli edifici.

Si è così tracciato un quadro tipico delle evoluzioni e delle trasformazioni delle strutture insediative fino a giungere alla determinazione delle fasi di mutazione attraverso le quali il manufatto edilizio è giunto fino a noi, passando da situazioni elementari fino ad organismi più complessi ed importanti.

La parte progettuale è metodologicamente fondata sull'analisi della tipologia edilizia ed urbana attentamente studiata e recepita dal sistema degli interventi programmati.

L'indagine analitica su ogni unità abitativa, condotta con l'ausilio di schede appositamente predisposte, ha consentito di individuare sia le caratteristiche più significanti degli edifici e dell'ambiente urbano, sia le tendenze di trasformazione in atto, alle quali il Piano deve dare risposta.

La salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, intendendo con questo termine l'intera struttura organizzata, architettonica e formale, dell'unità abitativa, accompagnata dalla regolamentazione degli interventi compatibili, è diventata l'obiettivo prioritario del Piano.

Il metodo "tipologico", cioè la rilettura critica delle leggi spontanee di trasformazione delle strutture edilizie, ha condotto verso la ricerca di soluzioni - per il recupero del Centro Storico - non ancorate a principi di conservazione assoluta e generalizzata, o al contrario a drastici interventi di ristrutturazione urbanistica, ma tali che, utilizzando il parametro tipologico, consentano interventi rivolti alla definizione delle nuove masse edilizie, alla loro giusta collocazione all'interno del lotto e in armonia con i lotti circostanti, alla salvaguardia dei caratteri formali, edilizi e ambientali, alla tutela e conservazione degli elementi di pregio artistico, architettonico o di valore documentario.

L'attenzione del Piano è inoltre e perciò rivolta a salvaguardare gli elementi significativi dell'organizzazione urbana, i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici che insieme costituiscono gli elementi identitari di questo luogo che definiscono il suo peculiare aspetto e i caratteri distintivi del paesaggio urbano.

Questo studio quindi porterà a definire una disciplina di intervento per il centro storico dell'abitato che mirerà alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici e architettonici e, parallelamente, predisposto a risolvere i problemi di adeguamento delle vecchie costruzioni ai moderni canoni dell'abitare.

*Note:*

*(1) P. Vaccaro - Politica e metodologia del Recupero: il Piano del Centro Storico e la sua gestione. -Cortona 1980.*

*(2) G.F. Caniggia - Strutture dello spazio antropiche - Firenze 1976.*

### **3 - QUADRO LEGISLATIVO**

Il quadro normativo di riferimento per la redazione dei Piani particolareggiati di attuazione previsti dall'art. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n. 1150, non è variato rispetto alla stesura originaria del Piano che si sta aggiornando.

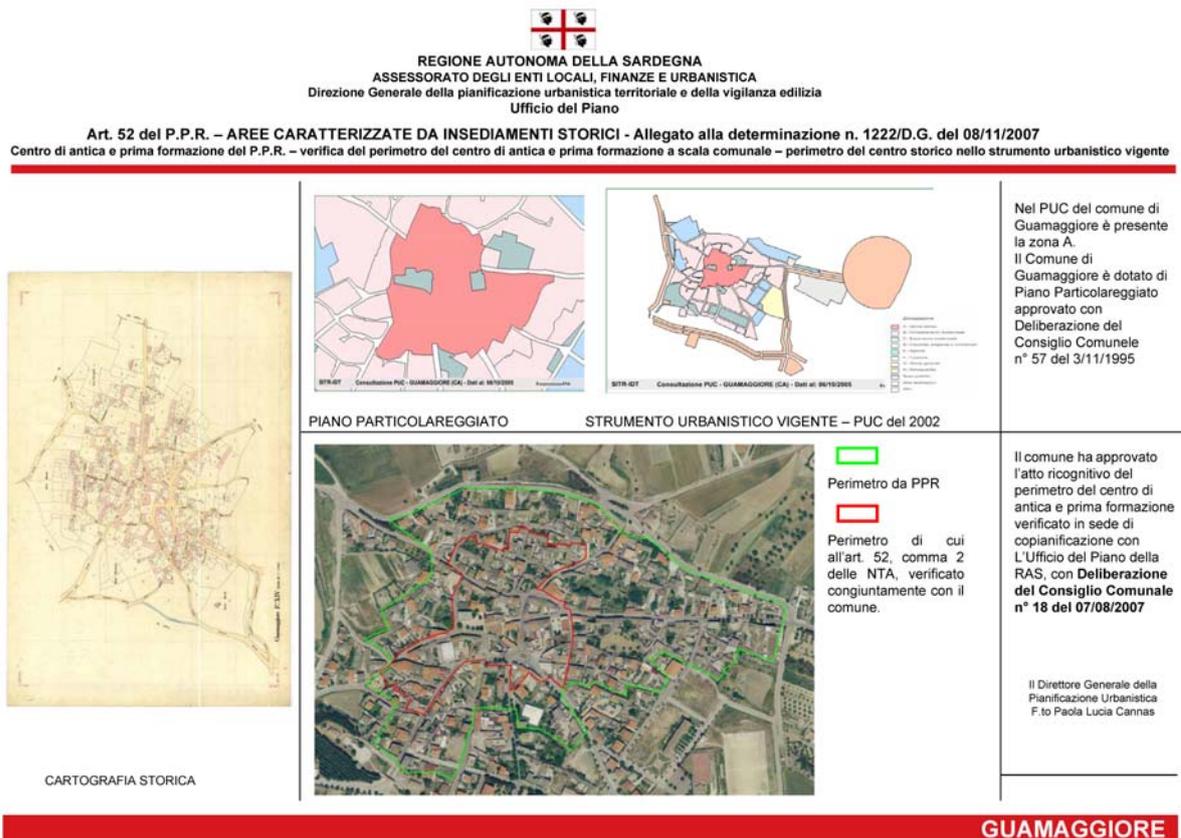
La normativa regionale fa ancora riferimento al Decreto dell'Assessore all'Urbanistica del 20 dicembre 1983 n. 2266/U e alla Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, si fa inoltre riferimento alle Norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla legge regionale 25.11. 2006 n. 8 e, in particolare, al titolo II "Assetto storico culturale " (artt. dal 47 al 59).

Lo strumento urbanistico generale del Comune è il PUC approvato con delibera del Consiglio comunale n. 22 dell'anno 2001.

Lo strumento attuativo in vigore è il Piano particolareggiato per il Centro storico (zona A del PUC) che è stato approvato definitivamente con delibera del Consiglio comunale n. 57 del 31.11.1995.

Più recentemente sono state espletate tutte quelle attività di adeguamento normativo al Piano Paesaggistico Regionale e con Deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 07.08.2007, è stato approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, che ha ottenuto la definitiva approvazione con Determinazione Dirigenziale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 1222 / D.G. del 08/11/2007.



*Allegato alla determinazione n. 1222/D.G. del 08.11.2007*

L'attività di verifica ha definito un nuovo perimetro della zona di salvaguardia certamente più aderente alle caratteristiche dei tessuti edilizi, più ampio rispetto a quello della vigente zona A, che esclude aree di più recente urbanizzazione e di minore interesse.

Nel febbraio 2014 il Comune di Guamaggiore, ha affidato al Raggruppamento temporaneo di imprese e professionisti composto dalla società d'ingegneria Prost srl (amm.re unico e direttore tecnico arch. Franco Galdieri), all'ing. Federica Piras, all'arch. Fausto Solla e al giovane professionista archj. Miriam Cambuli, l'incarico per la redazione del presente "Piano Particolareggiato del Centro Storico comprensivo delle aree contigue facenti parte del Centro Matrice e adeguamento dello stesso alle norme del Piano Paesaggistico Regionale", a seguito del quale in data 26.02.2014 è stata stipulata la convenzione.

## 5 - IL METODO DELL'ANALISI TIPOLOGICA

Il progetto di pianificazione particolareggiata è stato impostato con la definizione di una disciplina e una normativa che passano metodologicamente attraverso lo studio dei caratteri morfologici e funzionali del tessuto

urbano giunto fino alla configurazione attuale attraverso una molteplicità di adeguamenti e trasformazioni che risultano di fondamentale importanza per la comprensione dei caratteri anzidetti.

Nella considerazione che dal secondo dopoguerra in avanti si sia consumata una frattura tra le modalità insediative del passato (il pre-moderno) e quelle attuali (moderne), che hanno prodotto evidenti elementi di discontinuità che, come unanimemente riconosciuto, è necessario ricomporre, il Piano per il Centro Storico del Comune di **Guamaggiore** si porrà come strumento fondamentale di ricucitura e continuità processuale con i metodi operativi spontanei e storicizzati rilevati alle diverse scale nel centro antico dell'abitato.

E' stato così elaborato uno schema di processo tipologico della edilizia di base che sarà il riferimento costante per ogni singola situazione d'intervento.

Una constatazione importante è che ogni organismo edilizio è in continua trasformazione e che i nuovi e più recenti adeguamenti, pur non essendo consoni al carattere delle strutture preesistenti - superfetazioni - contengono le esigenze di adeguamento spontaneo ai nuovi bisogni individuali che attengono a modelli edilizi e residenziali differenti dal tessuto urbano che gli accoglie.

L'intento è quello di ricucire la frattura di continuità del processo interrotto e portare gli organismi edilizi e l'intero tessuto urbano ad una nuova condizione di equilibrio.

L'analisi dello stato di fatto è stata estesa anche ad altri livelli ed argomenti di indagine:

**1 - La compilazione di una tabella** nella quale è stata calcolata la consistenza edilizia attuale, in metri cubi, delle singole unità abitative, scomposte in volumi elementari, corredandola con l'articolazione della struttura proprietaria effettiva. Il calcolo della consistenza edilizia è relativo alla verifica degli indici di zona previsti dalla vigente legislazione in materia di intervento nei Centri storici, ed è stato condotto attraverso una verifica della cartografia più aggiornata esistente, rivista e integrata a seguito di sopralluoghi specifici in ogni unità edilizia, nella quale sono stati riportati il numero dei livelli di piano esistenti.

Le altezze attribuite per il calcolo dei volumi sono state di mt. 3,50 per il piano terra; mt. 4,50 per i piani terra con sotto tetto o "staulu"; mt. 6,50 per gli edifici a due livelli; mt. 8,50 per quelli a due livelli più piano mansardato; mt. 9,20 per quelli a tre livelli.

Sulla base di queste altezze, mediamente riscontrate, sarà calcolato l'indice edilizio fondiario medio delle unità residenziali e dei servizi privati. Tale operazione sarà effettuata sull'intero centro storico in quanto non è stata individuata una zona caratterizzata da una dominante tipologica rispetto ad un'altra (case a corte e case in linea).

**2 - L'indagine su ogni unità edilizia è stata condotta con la compilazione di un'altra scheda** di maggior dettaglio che viene allegata al progetto di Piano. In essa sono contenute informazioni utili per la progettazione e per la gestione del Piano da parte dell'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia Comunali. In essa sono contenuti dati relativi alle caratteristiche strutturali degli edifici ed al loro stato di conservazione, alla dotazione d'impianti ed alla situazione igienico-sanitaria, al numero di vani e alla loro destinazione d'uso, al numero degli utenti, alla proprietà ed al titolo di godimento, alla presenza di eventuali elementi decorativi ed alla probabile datazione degli edifici, alla consistenza planovolumetrica esistente e a tutte le previsioni di Piano relative alla singola unità edilizia.

Tutte le informazioni raccolte, siano esse numeriche o culturali, sono rivolte alla massima comprensione delle strutture esistenti e delle realtà sociali che le hanno prodotte ed ancora oggi le utilizzano, nell'obiettivo di individuare soluzioni adeguate alla realtà dei problemi emersi ed in coerenza con le preesistenze.

L'intero programma, di analisi e di progetto, si prefigge la messa a punto di una normativa capace di mediare le esigenze dell'utenza con la volontà di salvaguardare il patrimonio edilizio e culturale esistente nel Centro Storico.

La nuova ricognizione effettuata sulle unità edilizie, è stata inoltre l'occasione per effettuare una rilevazione più precisa, apportando le necessarie modifiche alle piccole imprecisioni contenute nella pianificazione vigente e per aggiornare la cartografia con l'inserimento delle modificazioni avvenute in questi ultimi anni. L'esame di tali modificazioni e il confronto con l'ufficio tecnico, soprattutto nella segnalazione dei bisogni insoddisfatti manifestati dagli abitanti del centro storico, consente di tracciare un bilancio della gestione del vecchio piano e di fare un esame critico sulla attività edilizia che ha determinato, in modo da poter, più correttamente, apportare nella nuova pianificazione e, in particolare, nella normativa le modificazioni più convenienti per soddisfare da una parte la tutela del patrimonio storico e dall'altra i bisogni della popolazione.

Le prime considerazioni sulle rilevazioni effettuate, ci mostrano un quadro del centro storico di **Guamaggiore** caratterizzato, come molti altri piccoli centri della Sardegna, da una edilizia storica che si presenta nei diversi stadi di evoluzione del suo processo tipologico, che raramente risulta completato, in un tessuto edilizio dove in alcuni casi sono presenti degli spazi vuoti non utilizzati o sotto-utilizzati. Sono inoltre presenti, a partire dagli anni sessanta, ed è l'aspetto che preoccupa maggiormente dal punto di vista paesistico e ambientale, interventi di sostituzione edilizia e di nuova edificazione non coerenti con la tipologia edilizia ricorrente.

Questa situazione consiglia la predisposizione di una pianificazione non semplicemente definita da una normativa vincolistica, ma che sia, insieme, molto precisa nella gestione e nella definizione delle nuove volumetrie in coerenza con l'edilizia storica e nel dettare le regole per riparare, dove possibile, le situazioni compromesse realizzate negli ultimi decenni.

Per definire una pianificazione rispondente a questi intenti, è necessario l'utilizzo di una metodologia di lavoro basata essenzialmente sull'analisi dell'esistente, consistente nella individuazione dei processi di formazione del tessuto urbano ed edilizio che nel tempo sono avvenuti.

## 6 - PROGETTO URBANISTICO

### - LA STRUTTURA DEL PIANO

### - L'UNITÀ EDILIZIA

### - LE INDICAZIONI DI PIANO

La struttura urbana storica dell'abitato di Guamaggiore, adagiata sul percorso territoriale di contro-crinale dell'alta Trexenta, appare piuttosto arcaica con una vera formazione di isolati solo nel nucleo centrale attorno alla chiesa di San Sebastiano, mentre nella parte restante si configura con la presenza di stretti percorsi di accesso ai lotti che spesso rimangono vicoli ciechi, su cui si attestano le case-corte quasi a sembrare dei nuclei abitativi autonomi. Queste appendici abitative si ramificano nella campagna e solo nella seconda metà del novecento, con la costruzione di nuove arterie stradali, si definiscono come isolati urbani.

L'elemento caratterizzante dell'abitato è la permanenza del concetto fondamentale di "casa a carte" che nelle diverse varianti sincroniche (di posizione rispetto al percorso) e diacroniche (di evoluzione tipologica nel tempo) e nelle varie accezioni di natura economica o sociale, è comune a tutto il contesto.

L'avvio della trasformazione del tipo edilizio originario è avvenuto nella seconda metà del novecento, quando già, in termini edilizi, la rivoluzione del cemento armato aveva determinato la rottura della continuità della produzione edilizia con l'applicazione dei nuovi modelli culturali, come quello della casa in linea su percorso, alle vecchie strutture.

Le situazioni più critiche dal punto di vista tipologico ma soprattutto paesaggistico sono stati gli interventi di sostituzione edilizia che hanno portato alla demolizione dei vecchi fabbricati e alla ricostruzione di edifici traslati sul fronte strada, o posti in posizione mediana nella profondità del lotto e talvolta isolati nel lotto con un grave danno all'equilibrio dei volumi con l'edificato adiacente e il degrado paesaggistico e ambientale.

Sulla base della classificazione dei "**valori**", valutati ed espressi sulle singole unità edilizie e sui volumi elementari che le compongono, graduata attraverso la conservazione/trasformazione, ovvero la permanenza dei caratteri originari o propri dell'epoca di costruzione, riconoscendo le qualità o le criticità presenti, sono assegnati gli indirizzi progettuali. Tali indirizzi, riferiti alle prescrizioni del PPR e tenuto conto del protocollo di intesa RAS / MIBAC del 2007, per la verifica e l'istruttoria dei piani attuativi, prevedono:

- *la conservazione delle permanenze*
- *la riqualificazione delle manomissioni*
- *l'adeguamento delle trasformazioni*
- *la mitigazione delle incongruenze e dei contrasti.*

Agli indirizzi progettuali corrispondono, ai sensi del DPR 380/2001, le Classi di Intervento Massime Ammesse (CIMA), di seguito specificate.

Gli interventi di progetto sono specificati nelle schede analitico-progettuali, relative ad ogni unità edilizia, nelle quali vengono assunti gli elementi dell'analisi compiuta e vengono indicati dettagliatamente gli interventi consentiti.

L'elemento di principale riferimento operativo è costituito dall'unità edilizia: si intende con questo termine l'unità di utilizzo specialistico o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste.

Nel tipo edilizio a corte l'unità edilizia è l'insieme funzionalmente organico del fabbricato e della corte ed ha per carattere imprescindibile l'utilizzo monofamiliare.

Le unità edilizie sono riunite in **quattro comparti** la cui delimitazione è riportata in apposite planimetrie in scala 1:1000 e 1:500 che riproducono la situazione planovolumetrica dello stato attuale, della previsione di progetto, della geometria delle coperture e della loro caratterizzazione materica con la individuazione delle criticità più rilevanti e delle soluzioni progettuali per minimizzarne l'impatto, la situazione dei profili stradali dello stato attuale e di progetto. Sono inoltre riportati gli stralci delle planimetrie catastali di impianto e le rilevazioni fotografiche inclinate a 45° (pictometrie). Tale documentazione è riportata negli allegati da D\_5\_1 a D\_5\_4. La tavola D\_6, sulla base della graficizzazione delle tipologie di criticità rilevate, rappresenta gli ambiti di maggiore conservazione e quelli in cui gli interventi di sostituzione o nuova immissione di elementi edilizi non coerenti con i tipi tradizionali hanno determinato criticità ambientali e paesaggistiche.

Nell'elaborato "F", gli isolati individuati nel piano, ai fini della determinazione dell'indice fondiario medio esistente, sono stati accorpati in un unico comparto in quanto nel tessuto urbano non sono state individuate parti caratterizzate da una tipologia prevalente tale da esprimere una differente densità edilizia. **L'indice fondiario medio rilevato** con il calcolo delle consistenze edilizie **è risultato essere di 2,87 mc/mq.**

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti, compresi nelle aree soggette al Piano Particolareggiato è regolato dalla consultazione congiunta degli elaborati grafici, delle schede delle unità edilizie e delle norme di attuazione.

Gli **elaborati grafici** definiscono, con un sistema di consultazione incrociata i cui elementi devono essere congiuntamente verificati, l'ingombro planovolumetrico della situazione attuale e il massimo ingombro planovolumetrico (la sagoma) della situazione di progetto (elaborati D\_5\_1 e D\_5\_4).

Il valore grafico dell'elaborato è quello tipico della pianificazione urbanistica particolareggiata della scala 1:500, intendendo con questo il valore fondamentalmente concettuale del rilievo e della progettazione e solamente quello indicativo della rappresentazione grafica metrica. Ne consegue quindi che le linee di demarcazione dei fabbricati e delle aree, in particolare di quelle relative alla parte progettuale, hanno significato in termini urbanistici e di tipologia edilizia e non quello della definizione metrica e della proprietà.

La definizione dei livelli di piano per ogni volume elementare, anche se non corrispondente al contesto esistente in quanto le situazioni rilevate potrebbero essere interpretate in modo diverso, mentre ha solo valore indicativo nella lettura separata dei planovolumetrici dello stato attuale e di progetto, assume valore prescrittivo quando viene valutata la differenza dei livelli fra i due elaborati.

Gli elaborati grafici contengono inoltre un elaborato che riporta i profili viari delle principali vie e piazze della situazione esistente. E' anche ipotizzata, con un valore prevalentemente indicativo, la situazione di progetto che evidenzia nel prospetto stradale, il massimo sviluppo previsto rispetto alla situazione esistente.

La **scheda** di ciascuna unità edilizia riporta gli interventi ammessi, relativi ad ogni singola unità edilizia, attraverso la individuazione di un sistema incrociato di indicazioni che classificano la stessa entro schemi tipologici d'intervento - V.T.I. Variante Tipologica d'Intervento -, specificano la classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.), impongono vincoli, danno indicazioni e prescrizioni particolari.

Le **varianti tipologiche d'intervento (VTI)** derivano dall'analisi condotta e sono costituite da schemi che riassumono, anche graficamente, i diversi comportamenti del costruito che ricorrono nel tessuto urbano del Centro Storico e rappresentano il riferimento principale di progetto per le unità edilizie medesime.

Ogni V.T.I. riporta una descrizione del lotto edificato, la sua posizione nel tessuto urbano, il posizionamento planimetrico, la consistenza volumetrica (numero dei piani) massima ammessa per i corpi di fabbrica e i volumi elementari che vi insistono, l'orditura delle coperture, l'indicazione degli spazi scoperti.

Con la V.T.I. si intende formulare quelle indicazioni necessarie per il corretto intervento di adeguamento delle strutture esistenti, in modo da garantire la conservazione delle caratteristiche tipologiche e la coerenza con il tessuto edilizio.

Le V.T.I., riportate in apposito abaco, costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Il sistema delle “**Indicazioni di Piano**” definisce successivamente la **Classe d'intervento massima ammessa (CIMA)**.

Le classi d'intervento sono desunte, con le opportune integrazioni, dall'art.31 - specificazione degli interventi - della legge 5 agosto 1978, n. 457. Esse sono numerate ed ordinate in modo crescente secondo la consistenza degli interventi che prevedono. Resta inteso che ogni classe ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono.

Con l'indicazione della variante tipologica d'intervento (V.T.I.) e con la classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.) si individuano rapidamente le diverse possibilità operative consentite per ogni unità edilizia. Le operazioni d'intervento sono specificate e regolate dall'art. 6 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.).

Ad integrazione delle V.T.I. e delle C.I.M.A. sono contenute nelle schede analitico-progettuali eventuali **Prescrizioni particolari, con carattere vincolistico o indicativo**, relative ad interventi ed operazioni prioritarie da eseguirsi nei fabbricati e nelle pertinenze delle singole unità edilizie.

Gli edifici che rivestono particolare interesse storico-artistico, documentario o ambientale, i portali archivoltati di accesso alle corti, gli elementi decorativi e di arredo urbano, sono stati individuati e segnalati nella scheda; su di essi è posto un vincolo di rispetto e conservazione che prevede l'esclusivo intervento con opere di restauro scientifico e di risanamento conservativo.

Con le prescrizioni vengono descritti quegli interventi specifici relativi ad elementi o strutture da sostituire, modificare o integrare, esistenti nelle unità edilizie; tali interventi debbono considerarsi prioritari per il raggiungimento degli obiettivi del Piano.

Essi rivestono, in una prima fase, carattere indicativo ma assumono carattere vincolistico (in quanto costituiscono condizione indispensabile) al momento del rilascio della concessione edilizia per gli interventi definiti dalla classe della ristrutturazione edilizia R.3 e successivi e per le porzioni di edifici o interi edifici o volumi elementari interessati dall'intervento edilizio.

Un “**Abaco degli elementi costruttivi**” (All. B\_3) raccoglierà i caratteri e le modalità esecutive degli elementi edilizi e architettonici maggiormente ricorrenti che sono stati riscontrati durante i rilievi effettuati. Tali schede potranno essere utili nella progettazione e nella realizzazione dei lavori di recupero per riproporre i caratteri stilistici e dimensionali di alcuni elementi tipici dell'edilizia e dell'architettura locale.

Tutte le operazioni consentite e le modalità di intervento previste dal Piano Particolareggiato del Centro Storico si attuano attraverso interventi che, ad eccezione di quelli che l'Amministrazione Comunale si riserva di realizzare direttamente, dovranno essere effettuati dai proprietari, o dagli aventi titolo, delle singole unità edilizie.

Gli elaborati “F\_1 - Elenco delle unità edilizie - consistenza di stato attuale - Calcolo dei volumi esistenti” e “F\_2 - Elenco delle unità edilizie - consistenza di progetto - Calcolo dei volumi massimi presunti di progetto” raccolgono i dati di superficie delle unità edilizie e della loro consistenza volumetrica. Il loro valore è solo statistico, gli effettivi dati di superficie e di volume dovranno essere calcolati nella esecuzione dei progetti a seguito dei rilievi delle aree e dei fabbricati.

Il dato più significativo che emerge dal confronto dei dati fra lo stato attuale e il progetto è che la realizzazione degli interventi definiti nel presente piano sull'intero centro storico determina complessivamente la realizzazione di circa 4.077 mc. di volumi in più rispetto a quelli esistenti (mc. 103.890 – mc. 99.813) destinati quasi esclusivamente alla residenza.

Tale limitato incremento, pari a circa il 4% dei volumi esistenti, non determina la necessità di prevedere ulteriori spazi destinati a servizi in quanto il Comune ne è già ampiamente dotato. Sono in ogni caso previsti degli

interventi di miglioramento delle strutture urbane e di riqualificazione degli spazi pubblici, per i quali è stato disposto un Documento di sintesi e un programma degli interventi prioritari di riqualificazione (All. G) in cui sono indicati i costi di massima di realizzazione degli stessi.

## **6 – INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA**

Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e le utilizzazioni del territorio sono consentiti solo se compatibili con quanto previsto dalle norme del PAI di cui al decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10.07.2006 e in particolare sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34, nel rispetto delle condizioni stabilite nelle stesse norme generali ed eventualmente poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto.

Di conseguenza, gli interventi previsti dalla presente pianificazione particolareggiata, definita sulla base delle caratteristiche tipologiche degli edifici, che ricadono in aree di pericolosità idrogeologica, saranno ammessi solo se compatibili con le norme generali del PAI e con la disciplina specifica del grado di pericolosità idraulica o da frana che interessa l'unità edilizia o lo spazio urbano.

All'interno dell'ambito oggetto della presente pianificazione particolareggiata è presente, nella parte alta dell'abitato, a monte della via Dedoni, un'area definita dal PAI di pericolosità idraulica molto elevata HI4.

In tale ambito saranno quindi consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 del PAI, mentre quelli previsti e attualmente non ammessi potranno essere realizzati solo nel caso di declassamento del grado di rischio e se con esso compatibili o nel caso di annullamento del rischio a seguito di interventi di mitigazione dello stesso.

## **7 – I MARGINI DELL'ABITATO**

La trattazione dei margini dell'abitato e la seppure contenuta analisi storica condotta, ha evidenziato la presenza di alcuni ambiti a contorno del centro matrice dell'insediamento che, anche se in modo minore, comunque rivestono un certo interesse storico sia nell'impianto urbano, sia per le caratteristiche tipologiche dei fabbricati. Si tratta di un'aggregazione seriale di case-corte, di cui alcune ancora ben conservate, presenti nella zona Pala Manna a monte dell'attuale via Siotto Pintor, nell'ambito a ponente dell'abitato lungo la via Municipio, nell'aggregato seriale di lotti che si trovano attorno alla fonte storica di Funtana Congiu, lungo la via Melis e, infine, nel complesso di lotti che fiancheggiano su entrambi i lati la via Centrale che costituisce il percorso, prima territoriale, poi matrice dell'insediamento, più antico dell'abitato su cui sono presenti diversi edifici storici presenti nella carta di impianto catastale dei primi del novecento.

Tali ambiti di margine, individuati nella tav. D\_1 potranno eventualmente essere inclusi, nella prossima occasione di revisione del Piano urbanistico comunale, in un areale di maggiore tutela rispetto a quella definita dalla normativa attuale, in modo da consentire una regolamentazione più appropriata dell'attività edilizia.

Per gli interventi edilizi previsti in tali ambiti che attualmente ricadono nella zona omogenea B di Completamento residenziale del PUC, viene disposto un articolo dedicato nelle Norme di attuazione del presente Piano. In tale articolo sono contenute delle raccomandazioni progettuali, per gli interventi edilizi ammessi, che si riferiscono alle regole, alle prescrizioni e ai suggerimenti progettuali previsti per l'ambito storico oggetto della presente pianificazione.

## **8 - INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

### **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA SU CRITICITA' DELLE UNITA' EDILIZIE**

L'analisi eseguita nell'ambito urbano storico ha evidenziato diversi elementi di criticità che sono attribuiti prevalentemente ad alcuni interventi edilizi effettuati nella seconda metà del novecento che, secondo una pratica diffusa in Sardegna e nella penisola, ha portato spesso alla sostituzione edilizia con interventi radicali

di demolizione e ricostruzione o di ampliamento secondo modelli diversi da quelli della tipologia tradizionale sia per gli aspetti formali che per i caratteri materici.

Le criticità più frequentemente rilevate e di maggiore impatto paesaggistico, come evidenziato nelle tavole grafiche, sono riferite alle coperture degli edifici per le quali sono previste nel progetto delle specifiche "prescrizioni" che impongono l'adeguamento formale delle coperture quando la loro geometria non è coerente con i tipi tradizionali ricorrenti e la sostituzione del manto quando questo, in particolare, è in lastre di fibrocemento (eternit).

Al fine di minimizzare l'impatto di questi interventi e riqualificare la scena urbana, si suggerisce di sostenere economicamente gli interventi dei proprietari privati volti all'adeguamento delle coperture dei fabbricati e alla sostituzione dei manti con materiali coerenti con le tipologie tradizionali. Tali interventi, ad esempio, potrebbero risultare prioritari nelle graduatorie dei bandi regionali di sostegno della riqualificazione urbana o potrebbero essere oggetto del sostegno economico aggiuntivo da parte del Comune alle leggi in vigore che già finanziano tali opere come quelle rivolte alla sostituzione delle coperture in fibrocemento.

#### **INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI URBANI DE *IS FUNTANAS***

La struttura urbana dell'abitato storico appare piuttosto arcaica con una vera formazione di isolati solo nel nucleo centrale attorno alla chiesa di San Sebastiano, mentre nel resto dell'abitato si distingue per la presenza di stretti percorsi di accesso ai lotti che spesso rimangono vicoli ciechi, su cui si attestano le case-corte quasi a sembrare dei nuclei abitativi autonomi. Tale caratterizzazione talvolta è accentuata dalla presenza di un pozzo rionale come nella via Fais con la Funtana Tronci, nella via Melis con la Funtana Congiu o nella Via Satta. Tali ambiti identitari, dal sapore antico, devono essere tutelati e valorizzati nella loro riconoscibilità.

#### **INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL FABBRICATO DELL'EX OFFICINA MURENU DA DESTINARE A CENTRO MERCATALE ED ESPOSITIVO DELLA CULTURA MATERIALE DEGLI ANTICHI MESTIERI**

Alcuni ambiti pianificati ai fini della riqualificazione urbana e paesaggistica sono suscettibili di interventi più incidenti di quelli proposti in prima battuta nel progetto. Fra questi quello che suscita il maggiore interesse per la sua posizione centrale nel contesto urbano, vicino al piazzale della chiesa e compreso fra il vico I Centrale e la via Municipio, ma soprattutto per la bassa qualità architettonica, trattandosi di un fabbricato artigianale costruito nella seconda metà del novecento, in sostituzione di una bellissima casa corte, è l'unità edilizia che ospita la ex officina Murenu.

Tale fabbricato che attualmente ospita una raccolta di materiali, attrezzi e macchinari curati da un'associazione, per iniziativa della stessa o qualora si trovasse la giusta sinergia fra la proprietà e l'Amministrazione pubblica, si potrebbe, attraverso la demolizione del fabbricato esistente di elevata criticità architettonica e paesaggistica e la costruzione di un nuovo complesso, realizzare, con grande giovamento per la comunità, uno spazio ad uso pubblico che attraversa il lotto e collega le due strade, da destinare a mercato e alla esposizione degli interessanti materiali che attualmente sono raccolti.

#### **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLE PIAZZETTE DELLA CHIESA E DEL MONTEGRANATICO**

Data la varietà e qualità degli elementi di arredo presenti negli spazi antistanti la chiesa e il montegratico, si segnala la necessità di riqualificare tali ambiti attraverso la semplificazione ed omogeneizzazione stilistica dei componenti e l'uso di materiali, finiture (pavimentazioni e aiuole) e arredi (illuminazione pubblica, panchine, etc.) coerenti con il contesto architettonico.