



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_2_ RELAZIONE PAESAGGISTICA

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 Cermat Italia S.p.A
UNI EN ISO 9001:2008



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE
DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO
in adeguamento al
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. PREMESSA

La RELAZIONE PAESAGGISTICA costituisce l'elaborato richiesto ai sensi dell'art. 146 comma 5, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, denominato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e contiene gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni urbane previste nel **Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale**.

Con adeguata documentazione fotografica, analitica e di ricerca, la relazione renderà conto dello stato attuale dei luoghi soggetti al vincolo paesaggistico trattando:

- del bene paesaggistico e degli elementi di valore presenti;
- dei beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- dei caratteri ambientali, storici e culturali;
- delle previsioni progettuali contenute nel Piano;
- della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- degli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- degli elementi di mitigazione e compensazione;
- del risultato finale e della coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

1.1 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

In applicazione del "Codice", il Piano Paesaggistico regionale approvato nel 2006 è gerarchicamente lo strumento più organico di governo del territorio della Sardegna ed individua le 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", ovvero l'attuale assetto 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 a trasformazioni sostanziali e al perdurare di antiche permanenze che si manifestano sia in ambito territoriale sia in ambito urbano, ed in particolare nel "centro matrice di prima o antica formazione", principale contenitore e custode dell'identità dell'ambito urbano e della comunità, dove nel tempo sono state più intense le relazioni fra l'ambiente naturale e l'opera dell'uomo.

L'obiettivo dello studio è volto a individuare le componenti del paesaggio urbano, storiche e culturali, puntuali o diffuse, ma anche a rilevare le criticità e le dissonanze da porre all'attenzione della comunità e, con questa, condividere gli strumenti e le modalità di intervento sostenibili e compatibili con gli obiettivi di conservazione, di tutela e di valorizzazione del patrimonio culturale ed edilizio della parte antica del centro abitato.

1.2 IL CENTRO MATRICE - LIMITI DEL VINCOLO



Perimetro da PPR



Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

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 (Decreto Floris) 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).

L'aspetto urbanistico-edilizio relativo all'intervento privato incluso nella delimitazione del Centro matrice, è regolato dal Piano Urbanistico Comunale del 2002 che comprende la zona A – Centro Storico e la zona B1 di Completamento residenziale. Solo la zona A è dotata di Piano Particolareggiato di Attuazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 31.11.1995.

Più recentemente sono state espletate le attività di verifica per l'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.

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.

Le prime considerazioni sulle rilevazioni effettuate, ci mostrano un quadro del centro storico 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 sporadicamente risulta completato, in un tessuto edilizio molto diradato dove spesso sono presenti dei grandi spazi vuoti non utilizzati o sotto-utilizzati. Sono frequenti gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di nuova edificazione non coerente con la tipologia edilizia ricorrente

che, a partire dagli anni sessanta, hanno talvolta modificato irreparabilmente gli ambiti urbani soprattutto dal punto di vista paesaggistico e ambientale. Sono inoltre evidenti diverse situazioni di incongruenza degli elementi edili e architettonici e nell'uso dei materiali che sono però più facilmente riparabili.

1.3 I BENI IDENTITARI

All'interno del vincolo generale del centro matrice, possiamo individuare i beni culturali che sono sottoposti a vincolo o ad azioni di tutela da parte degli enti preposti o per iniziativa dell'amministrazione locale:

- Chiesa parrocchiale di San Sebastiano del XVI sec.
- Oratorio del Santo Rosario
- Montegranatico

e, anche se al di fuori del limite del centro matrice, in quanto sono legate alla storia del vecchio insediamento che nel fra il XVI e il XVII sec. si è spostato a valle, anche:

- Chiesetta di santa Maria Maggiore del XIII sec. che è stata parzialmente demolita e ricostruita verso la metà del XVIII sec. con il nome di Santa Maria Maddalena
- Chiesetta di San Pietro del XIV sec.

1.4 FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente lavoro si pone l'obiettivo di adeguare la pianificazione particolareggiata di attuazione agli indirizzi ed ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, all'interno delle aree perimetrare quale "**centro matrice di antica o prima formazione**" e di definire le modalità e gli strumenti per la regolamentazione degli interventi sugli edifici privati e sugli spazi pubblici circoscritti dal vincolo paesaggistico con la finalità principale di "**recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa**";

Le principali finalità che lo strumento è chiamato a perseguire sono **di ordine paesaggistico**:

- approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali;
- tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali;
- individuare modalità di intervento adeguate alle peculiarità paesaggistiche ed ambientali e ai caratteri architettonici dell'insediamento storico;
- limitare all'indispensabile le modificazioni volumetriche ed architettoniche;
- contenere gli interventi di arricchimento decorativo, valorizzando l'essenziale sobrietà dell'ambiente costruito;
- conservare l'arcaicità delle soluzioni costruttive;

e parallelamente **di ordine urbanistico**:

- integrare il centro matrice dei servizi indispensabili per innalzare la qualità della vita;
- rispondere ai problemi della circolazione e della sosta veicolare con soluzioni a basso impatto;

ed infine, ma non secondario, **di ordine strategico**:

- stimolare il rientro della popolazione residente all'interno del centro matrice;

- promuovere all'interno dell'abitato storico l'avvio di nuove attività economiche con iniziative che valorizzino le risorse locali e l'identità culturale;
- coinvolgere la cittadinanza in un processo di partecipazione in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini;

L'auspicio è che il progetto che andremo a definire, in coerenza con le finalità e l'impostazione metodologica del PPR, possa essere un utile contributo per conseguire un recupero di consapevolezza dei valori culturali ed economici insiti nel centro matrice, ed insieme, un rafforzamento dell'identità ed un rapporto più integrato della comunità con il suo luogo, senza i quali nessuno strumento può conseguire i suoi obiettivi.

1.5 CONCETTI METODOLOGICI PER L'ANALISI E LA PROGETTAZIONE

L'adeguamento dell'ambiente ai bisogni della comunità è stato in ogni tempo e sarà per il futuro una condizione necessaria e incontrovertibile dell'uomo che vive un territorio. Questo rapporto è stato nel corso del tempo attuato dalle popolazioni, dalle comunità, con modalità caratteristiche che definiscono la diversità dei "linguaggi" che risultano elementi di riconoscibilità e identificazione dei luoghi.

Dalla relazione generale al PPR estrapoliamo una considerazione che condividiamo: *"Risulta evidente che dal secondo dopoguerra in avanti si sia consumata una frattura tra il modo di agire del passato (pre-moderno) e il nostro presente, che ha prodotto fenomeni di discontinuità che, come unanimemente riconosciuto, è necessario ricucire. Agire nel rispetto delle proprie radici e, possibilmente in continuità culturale è, sia doveroso che metodologicamente corretto, per quelle discipline dell'urbanistica e dell'architettura che ritengono inderogabile fondare l'agire progettuale sulla conoscenza delle risorse, delle qualità e dei valori propri del luogo, individuando e recuperando quelle regole che hanno guidato l'azione dell'uomo sul territorio fino alla crisi degli ultimi decenni."*

Appare ovvio e conseguente che senza la conoscenza di tali "regole" non possa esistere un "progetto" aderente al luogo ed alla comunità che lo vive.

Il progetto di conoscenza, nel nostro caso, è sostenuto, per formazione didattica, dall'applicazione del metodo della "**lettura tipologica**", ovvero, dall'analisi critica delle leggi di formazione e trasformazione delle strutture territoriali ed edilizie, spontanee o progettate, convinti che sia il metodo più adeguato per reinserirsi nella continuità del linguaggio architettonico e culturale in parte dimenticato, ma nella sostanza detentore dei valori identitari della comunità.

Altresì convinti che operare "**in continuità**" con i caratteri tipologici che riassumono l'intera struttura architettonica, funzionale e formale dell'unità abitativa, il suo rapporto con il contesto e lo spazio pubblico, consenta di salvaguardare gli elementi più significativi dell'organizzazione urbana e l'immagine paesaggistica del tessuto edilizio antico.

Su questi presupposti è stato costruito il progetto delle nostre ricerche, che intende giungere alla conoscenza del paesaggio attraverso la lettura dei sistemi che lo compongono:

- **l'ambiente naturale:** negli aspetti fisici, orografici, idrografici, produttivi;
- **il sistema storico-culturale:** nelle vicende storiche e nelle loro ripercussioni sul territorio;
- **il sistema insediativo:** storico e attuale, con il riconoscimento delle strutture antropiche, delle fasi di formazione e di sviluppo, approfondendo in modo particolare l'analisi sulle quattro scale:
 - **territoriale:** quadro geografico naturale, orografia e idrografia;
 - **urbana:** insediamento, aree produttive, funzioni e ruoli, assi e polarità;
 - **tessuti e tipologie edilizie:** caratteri tipologici e linguaggio architettonico;
 - **caratteri costruttivi:** modalità costruttive di dettaglio.

In modo particolare, il tessuto e il tipo edilizio, attentamente studiati nelle varianti sincroniche e diacroniche, catalogate in appositi **abachi**, devono essere recepiti nel sistema della strumentazione normativa affinché da essi possano essere tratte le soluzioni progettuali più convenienti e di maggiore rendimento, che risultino corrette sia negli interventi minimi di adeguamento, sia nella collocazione delle nuove masse edilizie, in armonia con le unità circostanti e senza alterare gli equilibri esistenti.

Pertanto, con l'individuazione degli elementi tipologici e costruttivi si descrivono nel dettaglio gli aspetti costitutivi dei singoli elementi architettonici, restituendo il loro corretto significato nel linguaggio architettonico.

Il documento così redatto ha l'intento di guidare il progettista e l'utenza alla corretta applicazione degli elementi stessi dell'abaco alle singole e svariate condizioni che si presentano nell'attività progettuale, limitando soggettive interpretazioni.

2. INDAGINE STORICA, URBANISTICA, ECONOMICA E SOCIALE

2.1 CONTESTO TERRITORIALE, COMPONENTI DEL PAESAGGIO E INSEDIAMENTO UMANO

L'abitato di Guamaggiore si distende su un avvallamento definito a nord dal Monte Saturno e San Giovanni e a sud dalle collinette di San Pietro e di Santa Maria, appena al di sotto del livello delle sorgive e, prima delle recenti bonifiche, era attraversato da diversi piccoli corsi d'acqua che gli garantivano l'approvvigionamento idrico.

Su questo avvallamento si incunea il percorso territoriale di contro-crinale dell'alta Trexenta che collega in sequenza Guasila, Guamaggiore, Selegas, e giunge fino a Suelli e Senorbì, sul quale, alla congiunzione della strada che sale da Ortacesus, si è strutturato l'attuale insediamento urbano.

Le origini insediative sono fatte risalire alla metà del XVII° secolo, allorché, si dice, a seguito delle epidemie di peste del 1651-55 e del 1681 fu abbandonato l'originario villaggio posto sulla collina in prossimità delle chiesette del XIII° sec. di Santa Maria (1213-14) e di San Pietro, rimaste testimoni dell'antica localizzazione, sia stata costruita, per voto al santo, l'attuale chiesa parrocchiale intitolata a un Sebastiano.



Veduta aerea da sud del sistema territoriale della Trexenta

Di fatto la chiesa di San Sebastiano e quindi anche parte dell'abitato doveva già esistere, se nel 1580-89, come testimoniato dalla visita pastorale del cardinale Sedenò, era già sede della parrocchia, mentre quella di Santa Maria è indicata come l'antica.

Per ricostruire le origini dell'insediamento sarà necessario considerare ed incrociare ulteriori maggiori informazioni; quello che possiamo considerare sulla situazione rilevata e quella storica registrata dalla mappa catastale dei primi del secolo, è che risulta evidente un'elevata frammentarietà dell'impianto urbanistico, quasi fosse ancora in fase di formazione, con piazze o slarghi, che sembrerebbero testimoni di una spontaneità insediativa attestata, piuttosto che su tracciati viari definiti, intorno ad ampi spazi comuni, risultanti dalla congiunzione dei due percorsi territoriali, a ridosso dei quali si è sviluppata l'edificazione privata. La debolezza del tracciato viario sembra emergere anche dai processi di adattamento che lo stesso ha subito in conseguenza delle acquisizioni di spazi alle proprietà private che ne hanno anche interrotto la regolarità.



Ambito paesaggistico urbano dell'abitato

2.2 INDAGINE STORICO URBANISTICA

Le descrizioni tratte dal volume "Dizionario geografico storico - statistico - commerciale degli Stati di S. M. il Re di Sardegna ..." del Casalis, sembrano descrivere la foto storica che di seguito riportiamo.

... Infelicissima è la posizione di questo paese, giacendo esso in fondo del bacino della Trecenta in luogo pantanoso e umidissimo nelle stagioni piovose, frequentemente ingombro di nebbie, principalmente al primo mattino, e non ventilato; mentre poi nell'estate si deve soffrire un calore soffocante nell'esposizione in cui è al meriggio e col riverbero che dee patire dalla collina che sorge alle sue spalle. In questo luogo di somma insalubrità si stabilivano le abitazioni dopo l'ultima pestilenza che si patì nell'isola correndo gli anni 1651-52-53-54.



Veduta dell'abitato dalla strada per Guasila (Riproduzione gentilmente concessa dal sig. Pippo Murenu della raccolta di Mondo etnografico)

Le notizie raccolte sulla storia di Guamaggiore sono riportate nel paragrafo 3 della relazione illustrativa all'Indagine storica, urbanistica e analisi tipologica del presente Piano. Nella stessa relazione, al paragrafo 3.2 sono riportate le ipotesi sull'origine del toponimo dell'abitato, mentre nel paragrafo 3.3 sono state raccolte da fonti storiografiche e documenti esistenti delle informazioni utili ai fini di questo studio sull'abitato e sul territorio.

2.3 ANALISI DELL'INSEDIAMENTO URBANO

Nella stessa relazione illustrativa, nel capitolo 4. Analisi dell'insediamento urbano, sono state eseguiti degli studi sulla formazione dell'abitato e sui caratteri del tessuto urbano e dei tipi edilizi presenti; in particolare:

- nel paragrafo 4.1 - Fasi evolutive di crescita dell'abitato, sono riportate delle ipotesi di formazione dell'abitato derivate da considerazioni effettuate sullo studio della morfologia del sito e della tipologia e gerarchia dei percorsi e sull'esame della cartografia del catasto De Candia;
- nel paragrafo 4.2 - Tessuto urbano e tipologia edilizia, sono state effettuate delle analisi comparative sulle carte del catasto di impianto dei primi del novecento e quello di visura avviato intorno al 1950 e sulle modalità di aggregazione dei lotti e formazione del tessuto urbano; è stato inoltre esaminato il tipo edilizio base, la casa-corte, nelle sue varianti tipologiche sincroniche e diacroniche individuandone gli elementi edilizi funzionali ricorrenti che lo caratterizzano.

2.4 I CARATTERI COSTRUTTIVI

Insieme agli aspetti tipologici che determinano la struttura morfologica del tessuto edilizio e dell'immagine paesaggistica del contesto storicizzato che sono spesso riconoscibili su ampie zone ed aree culturali, si aggiungono gli elementi costruttivi e formali che spesso caratterizzano in modo peculiare i singoli centri abitati con varietà di soluzioni tecniche ed uso di materiali proprie del luogo.

Per i dettagli sui caratteri costruttivi si fa riferimento all'apposito abaco allegato.

3. RILIEVO E ANALISI DELLO STATO ATTUALE

3.1 LA CARTOGRAFIA TEMATICA

L'attività conoscitiva sul patrimonio edilizio è stata rivolta a rilevare:

- la consistenza plano-volumetrica;
- la geometria e materiali di copertura;
- l'epoca di costruzione degli edifici;
- la permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi;
- le trasformazioni subite in tempi recenti;
- lo stato di conservazione;
- la rilevanza paesaggistiche e le criticità
- la tipologia edilizia
- la segnalazione di elementi architettonici di particolare valore o interesse
- il rilievo dei profili degli edifici prospicienti le maggiori vie e piazze

ad alcune delle tematiche rilevate corrisponde una tavola grafica.

Tutti i dati del rilievo sono riassunti in una scheda di sintesi relativa alla singola unità edilizia che coincide con la proprietà fondiaria e riporta i dati del proprietario, i riferimenti catastali, l'indirizzo e il tipo d'uso.

Il rilievo ha consentito la ricostruzione di un quadro complessivo dello stato in cui si trova il centro matrice, ed in modo particolare delle **qualità** e delle **criticità** paesaggistiche presenti e da risolvere.

3.2 SINTESI DELLE ANALISI COMPIUTE

Nelle considerazioni di sintesi risulta significativo evidenziare come **Guamaggiore, nella tipologia urbana e nella tipologia edilizia, presenta caratteri distintivi**. L'impianto dell'attuale centro abitato si sviluppa intorno alla Chiesa parrocchiale, lungo il percorso territoriale di controcinale della Trexenta che collegava i centri più importanti di Suelli e Guasila. Questo percorso, l'attuale via Centrale, procedendo da Selegas, poco prima della chiesa ha scartato il percorso territoriale e, con un atipico tracciato contorto, si è diretto verso lo spazio compreso fra le due antiche chiese di Santa Maria Maggiore e di San Pietro, per poi ricongiungersi con il percorso territoriale che conduce a Guasila. **La caratteristica di tale percorso non è quella tipica di elemento di polarizzazione quanto piuttosto di branca da cui dipartono una serie di percorsi secondari di impianto** su cui si attesta la suddivisione dei lotti edificabili. **La struttura urbana appare di conseguenza piuttosto arcaica** con una vera formazione di isolati solo nel nucleo centrale attorno alla chiesa di San Sebastiano e invece nel resto dell'abitato storico 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**. 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. 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.

Risulta evidente la permanenza del concetto fondamentale di "casa a carte" che nelle diverse varianti è comune a tutto il contesto. Questo è il fattore caratterizzante dell'abitato, tanto che nella carta di impianto catastale dei primi del novecento, non si rileva nell'ambito urbano, con la sola esclusione dell'edilizia specialistica, nessun fabbricato determinato da una tipologia diversa da quella della casa-corte. Non sono infatti presenti esempi di architetture ottocentesche, i palazzotti su fronte strada, che nei paesi circostanti, nel periodo sabauda, hanno abbellito le strade reali o i percorsi principali degli abitati. Solo nel periodo fra le due guerre compaiono lungo la via Centrale alcune costruzioni che, poste sul percorso, mostrano gli stilemi dell'architettura razionalista e del movimento moderno. A questa fase appartiene forse l'unico esempio minimale di edificio a palazzo su percorso che si trova su via Grazia Deledda e un incantevole prova di realizzazione della facciata su strada e tentativo di rigiro del fabbricato che si trova in piazza Municipio.

Questi elementi che danno all'abitato una connotazione arcaica e rurale sono l'IDENTITA' del LUOGO.

La fase di modernizzazione delle case-corte, si è purtroppo traslata nella seconda metà del novecento quando già, in termini edilizi, la rivoluzione del cemento armato aveva determinato la rottura della continuità della produzione edilizia. I risultati di questa attività di rinnovamento dei fabbricati è stata, quando è andata bene, l'applicazione delle nuove tecniche costruttive e dei nuovi materiali negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti con l'applicazione di elementi edilizi impropri ai fabbricati storici, come ad esempio il rifacimento delle coperture con geometrie a padiglione, l'oggetto frontale e laterale delle gronde, l'allargamento delle aperture sulle facciate dei fabbricati. Questi esempi sono rilevabili nelle case-corte che si sono girate sulla strada a monte per l'assunzione di importanza della stessa nel sistema della gerarchia dei percorsi, come avvenuto nella via Municipio, nella parte che dalla chiesa conduce a Selegas del vico 2° Centrale e nella via Dedoni.

3.3 - LA PERCEZIONE PAESAGGISTICA: QUALITÀ E CRITICITÀ DEGLI EDIFICI

Osservando il contesto urbano emergono gli aspetti rilevanti sotto il profilo delle **"qualità"**, sia del singolo manufatto, sia complessive della scena urbana rappresentative dell'identità culturale; parallelamente emergono le **"criticità"**, ossia quegli elementi che affiorano per contrasto percettivo determinando impatto visivo. Tali criticità costituiscono dissonanze nell'organismo edilizio e nella scena urbana e si configurano come problematiche da risolvere.

La sintesi delle analisi, soprattutto sotto il profilo paesaggistico, si è chiusa con l'elaborazione della carta della qualità e delle criticità.

Qualità e criticità non costituiscono solo valutazioni di merito, ma sono anche un orientamento per il progetto di pianificazione.

La valutazione paesaggistica le distingue in categorie, connesse con la loro percezione, nella **dimensione territoriale, di contesto urbano, di organismo architettonico e di dettaglio costruttivo**, descrivendo sinteticamente gli elementi di valore e quelli che invece costituiscono contrasto.

Sono segnalate quali rilevanze di livello territoriale quegli elementi, naturali ed antropici, percettibili da posizioni extraurbane, dalla viabilità territoriale, da siti significativi e da punti panoramici (uno scorcio sulla campagna, la percezione di un sito archeologico, di un castello, della chiesa, ecc).

La rilevanza nel contesto urbano è invece assegnata a spazi o a edifici interni all'abitato, significativi per la vita sociale e per la scena urbana e percettibili nel percorrere la viabilità interna all'abitato nella sua articolazione gerarchica, per posizione, dimensione, rappresentatività e significato culturale (piazze, slarghi, edifici pubblici o privati, luoghi deputati a particolari funzioni di riunione sociale, celebrativi, ecc).

La rilevanza architettonica è riferita invece al singolo edificio e definisce una sintesi qualitativa espressa dall'importanza storica, stilistica, tipologica e dalla presenza conservativa dei caratteri costruttivi originari, anche di valore documentale o anche dall'isolata presenza di elementi architettonici di pregio, decorativi, votivi, commemorativi e di arredo, sia puntuali che diffusi (portali, pozzi, pavimentazioni, murales, ecc.).

Anche le dissonanze o criticità sono suddivise in categorie che descrivono il livello di **"gravità"** dell'effetto prodotto nell'ambito urbano sotto l'aspetto dimensionale e percettivo, correlato con la facilità/difficoltà di risoluzione della criticità e con la sua fattibilità nel breve, medio o lungo periodo e con il costo dell'operazione. Nell'elaborato D_6 sulla base del livello di gravità delle criticità rilevate per ciascuna delle unità edilizie presenti nel centro matrice, sono riportate le modalità di mitigazione degli elementi incoerenti. Nelle schede delle unità edilizie inoltre sono indicate le prescrizioni impartite per ciascuna unità edilizia a risoluzione delle criticità che la stessa presenta.

La valutazione delle criticità è estesa sia alla proprietà privata che agli spazi pubblici e sottolinea spesso modalità e comportamenti talvolta diffusi e stabilizzati che costituiscono una risposta inadeguata a reali e legittime esigenze, ma che necessitano di essere reindirizzate, anche in modo innovativo, entro i processi formativi storicamente consolidati.

Per gli edifici privati le criticità segnalate sono distinte, in ordine di gravità in:

contrasto tipologico, relativo a edifici nuovi che per posizione nel lotto, impianto planimetrico, profondità ed altezza dei corpi di fabbrica, soluzioni architettoniche ed uso di materiali non si integrano nel contesto che li accoglie;

contrasto volumetrico, relativo a edifici storici sui quali sono stati realizzate aggiunte ed ampliamenti, planimetrici o in sopraelevazione, in contrasto con le modalità determinatesi nei processi tipologici evolutivi codificati nell'apposito abaco;

contrasto architettonico, relativo a edifici nuovi o ristrutturati sui quali siano state adottate errate soluzioni compositive per i caratteri stessi dell'organismo architettonico (errata geometria delle coperture, dimensioni ed allineamento delle aperture, eccessivi aggetti di gronda, profilo di cornicioni, di cornici, ecc); rientrano nel contrasto architettonico anche il **contrasto tecnologico e materico** relativo all'impiego in

edifici nuovi o antichi di materiali e soluzioni di finitura inadeguati con i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli stessi (infissi, intonaci e tinteggiature, rivestimenti ed elementi decorativi, installazione di manufatti ed impianti in facciata o sulle coperture, ecc).

La **concentrazione o la sporadicità delle emergenze e/o delle criticità** ha reso possibile l'individuazione all'interno del centro matrice di ambiti differenziati per qualità e degrado, sui quali sono state elaborate indicazioni delle linee guida per la valorizzazione o il recupero.

3. 4 - LA PERCEZIONE PAESAGGISTICA: QUALITÀ E CRITICITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI

Il piano costruisce il dettaglio delle prescrizioni e delle indicazioni per quanto attiene l'edilizia privata, ma eguale attenzione è rivolta all'intervento sugli spazi pubblici, anche se non si dispone di ampi esempi di sistemazioni tipiche del luogo; ogni possibile documento reperibile sarà utile allo scopo.

Dalla documentazione storica disponibile e dalle testimonianze di fine '800, apprendiamo in quale stato si trovassero le infrastrutture dei centri abitati della Sardegna, sprovviste di qualsiasi sistemazione diversa dagli sterrati naturali che sono rimasti tali fino ai primi decenni del '900, con rare sistemazioni con acciottolati e rarissimi lastricati in gradito o basalto per lo più diffusi nei maggiori centri urbani.

Negli anni '50 e 60 si è diffusa, soprattutto nella sistemazione delle strade più strette, per motivi conseguenti alla difficoltà di utilizzo dei mezzi per la bitumazione, l'impiego di pavimentazioni con semplici massetti cementizi che, considerata una tecnologia di ripiego, non è stata degnata di adeguata attenzione, in rapporto invece alla flessibilità e all'ampia gamma di possibilità che potrebbe offrire.

Per intervenire con coerenza e chiarezza di obiettivi, occorre quindi individuare un approccio progettuale che interpreti le diverse esigenze in campo: la volontà di valorizzare, le esigenze funzionali, gli aspetti di rispetto dei luoghi e di corretta ambientazione paesaggistica.

Le indicazioni in tal senso sono contenute nelle **Linee guida per l'intervento negli spazi pubblici**, concepito come un piccolo manuale di indirizzi che evita di proporre o imporre tipi e soluzioni preconfezionate che male reggerebbero al passare del tempo, al variare delle produzioni industriali, al divenire delle esigenze.

4. IL PROGETTO DI PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA

La normativa del PPR con l'art. 52 introduce una evoluzione concettuale e operativa in materia di centri storici, stabilendo il principio che tutto il patrimonio che conserva **rilevanti tracce** delle sue valenze storiche **può** essere assoggettato ad interventi di conservazione e salvaguardia, in quanto portatore dei valori propri dell'identità culturale, anche in presenza di contesti fortemente compromessi o **"radicalmente alterati e non riconoscibili"**.

La ricerca e il riconoscimento di tali **valori** è stata effettuata con le analisi fin qui descritte, che hanno consentito di rilevare oltre alle caratteristiche più significative degli edifici e dell'ambiente urbano, le tendenze di trasformazione in atto e le criticità presenti alle quali il Piano cerca di dare risposta.

Le risultanze delle analisi condotte sono state portate all'attenzione della comunità con incontri e assemblee nell'intento di coinvolgerla in una reale partecipazione alla predisposizione dello strumento attuativo, sia per limitare il rischio di un possibile rigetto, sia perché possa divenire il veicolo di un progetto di qualità, che consenta il raggiungimento degli obiettivi che il PPR ha individuato.

Attraverso questi passaggi il Piano è giunto a formulare le indicazioni progettuali, articolate su due fronti di interventi:

- **gli edifici di proprietà privata**

- **gli edifici e gli spazi pubblici**

4.1 GLI EDIFICI DI PROPRIETÀ PRIVATA

Sul primo aspetto, il piano è costruito sull'unità edilizia (U.E.), elemento principale di riferimento operativo, individuata con opportuni perimetri all'interno dei singoli isolati o aggregazioni di isolati urbani, accomunati da specifiche connotazioni urbane.

Il riferimento all'isolato o al comparto è indispensabile per il reperimento dell'U.E. e della relativa scheda analitica e progettuale.

Per gli **edifici privati**, la classificazione dei "**valori**", valutati ed espressi su ogni singolo volume elementare, è graduata attraverso la **conservazione/trasformazione** ovvero la **permanenza dei caratteri originari** o **propri dell'epoca di costruzione**, riconoscendo le **qualità** o le **criticità** presenti.

Ai fabbricati pre-moderni (antecedenti agli anni 1950/60) sono collegati i concetti di:

conservato

modificato compatibile

trasformato incompatibile

agli edifici più recenti la definizione di:

nuovo compatibile

nuovo incompatibile

Ad ogni unità edilizia è stato assegnato un "**indirizzo progettuale**", riferito alle prescrizioni del **PPR**, tenuto conto del protocollo di intesa **RAS / MIBAC** del 2007, per la verifica e l'istruttoria dei piani attuativi, che prevede:

la conservazione delle permanenze

la riqualificazione delle manomissioni

l'adeguamento delle trasformazioni

la mitigazione delle incongruenze e dei contrasti

a cui corrispondono le Classi di Intervento Massime Ammesse (CIMA), ai sensi del DPR 380/2001:

il restauro e il risanamento conservativo

la ristrutturazione edilizia

la demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni

la demolizione per ricostruzione tipologica

la nuova costruzione

la ristrutturazione urbanistica

La verifica di congruità paesaggistica dell'intero progetto è assegnata e garantita dall'osservanza dell'abaco tipologico e costruttivo.

Pertanto, ai fini dell'intervento sugli edifici privati, il piano propone il seguente impianto normativo, composto da:

Norme Tecniche di Attuazione

Varianti Tipologiche d'Intervento (VTI)

Abaco degli elementi Costruttivi e tabelle del colore

a cui si aggiungono, con appositi elaborati grafici:

- le prescrizioni plano-volumetriche (ampliamenti, demolizioni, nuove costruzioni)
- le indicazioni sulla geometria delle coperture (oggetto di adeguamento)
- le indicazioni contenute nei profili regolatori delle principali vie piazze

e, all'interno della singola scheda, nelle "Indicazioni di piano":

- le classi di intervento massime ammesse
- i vincoli
- le prescrizioni a cui obbligatoriamente attenersi nelle NTA
- le indicazioni specifiche in forma di auspicio ma non obbligatorie.

4.2 GLI EDIFICI E GLI SPAZI PUBBLICI

Gli elementi di maggiore rilevanza che incidono sullo spazio pubblico sono:

- le pavimentazioni stradali
- l'arredo urbano
- l'illuminazione pubblica
- il verde
- la segnaletica stradale e pubblicitaria

Detti aspetti sono trattati nelle **Linee guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano**, (elaborato C del presente Piano).