



COMUNE DI SEGARIU  
(Provincia del Medio Campidano)

**Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione  
del “*Centro Matrice*”**

adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR)  
e al Piano di assetto idrogeologico (PAI)  
in variante al Piano particolareggiato del Centro storico

**Relazione urbanistica  
BOZZA**

Progettista: Arch. Alan Batzella  
Via Cimarosa, 12 - Cagliari

Gennaio 2012



## Sommario

1. PREMESSA.....	6
2. GENERALITÀ.....	8
3. CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	9
4. OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	11
5. CONTENUTI MORFOLOGICO-PROGETTUALI DEL PIANO .....	12
6. METODOLOGIA .....	14
6.1. <i>Il Piano partecipato</i> .....	14
6.2. <i>Le indagini</i> .....	16
6.2.1. L'indagine cartografica .....	16
6.2.2. L'indagine sulla struttura urbana .....	16
6.2.3. L'indagine tipologica .....	17
6.3. <i>Le analisi</i> .....	19
6.3.1. Analisi del netto storico .....	19
6.3.2. Carta base e individuazione delle unità edilizie .....	19
6.3.3. Caratteristiche della casa a corte della Sardegna centro meridionale.....	20
6.3.4. Analisi dello stato di conservazione/degrado dell'edilizia tradizionale.....	21
7. LA CARATTERIZZAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE .....	23
8. CARATTERI DELLA CONSERVAZIONE E DELLA RIQUALIFICAZIONE NEL RECUPERO URBANO .....	24
8.1. <i>Modalità d'intervento</i> .....	25
8.2. <i>Nuove costruzioni e ampliamenti</i> .....	27
9. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA MORFOLOGIA URBANA E CONTENUTO PROGETTUALE.....	29
10. PRESCRIZIONI D'AMBITO URBANISTICO - ZONIZZAZIONE .....	30
11. PRESCRIZIONI EDILIZIE .....	34
- LE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO .....	34
12. PRESCRIZIONI CONNESSE ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI PREMODERNI.....	42
13. PRESCRIZIONI CONNESSE ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI REALIZZATI O MODIFICATI IRREVERSIBILMENTE IN EPOCA MODERNA. 48	
14. INTERVENTI SULLE AREE LIBERE. ....	49
15. INTERVENTI EDILIZI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE.....	49
16. FABBRICATI INCONGRUI .....	49
17. PRESCRIZIONI EDILIZIE .....	50

<b>- LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....</b>	<b>50</b>
<b>18. IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI).....</b>	<b>51</b>
<b>19. VALUTAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO. ....</b>	<b>52</b>
<b>CONSIDERAZIONI FINALI .....</b>	<b>54</b>

*La città deve mutare, e muta infatti, per sopravvivere, e con essa i singoli edifici che la compongono così come –per usare una metafora- mutano di dimensione, di aspetto e di colore gli alberi nel bosco dove abitano, il quale muta anch'esso, di conseguenza, e mutano anche le foglie nel contesto dei singoli alberi.*

*Gli organismi minori, infatti (gli alberi o le foglie) seguono un loro micro - ciclo stagionale e un macro-ciclo vitale, i quali influenzano e anzi determinano a loro volta la vita e anche l'aspetto degli organismi di ordine superiore che li inglobano (il bosco). Il bosco infatti cambia di colore, di dimensione, di entità, di essenza in diretta dipendenza da come cambiano, mutano, mettono fiori e frutti (e poi li perdono) gli organismi minori, e cioè gli alberi.*

*Però resta sempre il nostro bosco, e continueremo a riconoscergli questa connotazione, anche se esso non sarà mai uguale a se stesso, stagione dopo stagione, anno dopo anno. Al contrario, un bosco bruciato e carbonizzato o un bosco fossilizzato perderanno del tutto la loro connotazione di bosco, e diventeranno qualcosa di totalmente diverso, in quanto sostanzialmente privi di vita.*

*Allo stesso modo, anche nella città, che è il luogo fisico dove si incontra, vive e si sviluppa la civiltà umana (civilis ha la stessa radice di civis e civica) vige la legge naturalissima che tutto ciò che è vivo muta nel tempo secondo cicli di rigenerazione periodici che conducono comunque alla morte, ma pur tuttavia restano manifestazioni di vita, e non di morte.*

*La città anzi sarà viva solo fino a quando sarà popolata da edifici a loro volta abitabili e per questo infatti abitati dagli uomini, e viceversa sarà morta quando sarà popolata da edifici ridotti a ruderi, privi di abitanti.*

## 1. PREMESSA

Per Centro matrice intendiamo quella parte dell'insediamento urbano che dalla prima formazione si è sviluppata per fasi successive fino al 1950.

Il 'Centro matrice' quindi non rappresenta una zona omogenea a sé stante, né tantomeno definisce un nuovo limite della zona urbanistica A, riducendone o ampliandone l'ampiezza nello strumento urbanistico generale, ma introduce un ambito paesaggistico in cui devono essere esercitate forme di tutela più severe.

Dal punto di vista della disciplina urbanistica vanno pertanto comprese al suo interno le zone omogenee "A" e "B" in quanto assimilabili, rispettivamente, allo sviluppo urbano dalle origini alla fine del XIX secolo, e alle espansioni compiute nella prima metà del XX secolo.

Il Centro matrice di Segariu, per quanto caratterizzato da un patrimonio urbanistico ed edilizio fortemente degradato e sottoutilizzato, costituisce ancora oggi una parte tutt'altro che marginale o secondaria dell'abitato.

Nonostante le espansioni degli ultimi 50 anni, è sempre in quest'area che si manifestano le principali attività di relazione, pur con le limitazioni e gli impedimenti dati da una condizione fisica e normativa degli immobili che ostacolano pesantemente ogni iniziativa di sviluppo o anche solo di mantenimento.

Il concetto di recupero diventa un obiettivo generale per operare un assetto del territorio che ottimizzi il riutilizzo di quanto costruito in passato, reinserendolo nella vita attuale per nuovi usi e nuove destinazioni, salvando in tal modo la memoria e l'identità delle nostre comunità, che è affidata anche alla conservazione dei centri antichi, degli edifici e dei manufatti di un tempo.

Questo impegno e questa attenzione per il nostro passato non sono dovuti solo a sensibilità culturale, ma anche alla consapevolezza che l'insediamento di un tempo conserva una misura, nel rapporto spaziale fra la comunità l'uomo ed il suo ambiente, assolutamente gratificante ed irripetibile.

Compito dell'Amministrazione comunale è disciplinare le modalità degli interventi edilizi, in un'ottica di equilibrio tra valori culturali e modo di abitare contemporaneo, temperando quindi due diversi aspetti che concorrono a determinare la qualità della vita.

Poiché la manutenzione del Centro matrice, il restauro e la sua riutilizzazione, sono di fatto prevalentemente compito dei privati che intendono utilizzare la loro abitazione e conseguentemente sistemarla, ristrutturarla, arricchirla dei servizi e dei confort mancanti, è necessario attivare l'iniziativa generale offrendo da un lato norme applicative e strumenti urbanistici chiari e precisi, e dall'altro incentivi e facilitazioni a chi preferisca (o non possa fare diversamente) alla nuova edificazione l'intervento sull'esistente.

Le norme del Piano Particolareggiato del Centro matrice (nel seguito indicato semplicemente come “Piano”) mirano ad ottenere sia per le strutture esistenti, sia per quelle da realizzare ex-novo, uniformità di linguaggio, derivandolo dall'analisi delle tipologie urbane, edilizie e architettoniche tradizionali del luogo e, al contempo, la possibilità di adeguarle alle necessità del modello sociale ed economico contemporaneo, significativamente variato rispetto alla concezione originaria.

## 2. GENERALITÀ

Finalità principale del Piano è di essere uno strumento attuativo e di dettaglio che, in conformità con il Piano paesaggistico regionale, definisca l'assetto di una porzione di territorio con caratteristiche peculiari, in vista dell'esecuzione degli interventi pubblici e privati da realizzarsi.

Per le caratteristiche paesaggistiche richieste, ulteriori e aggiuntive rispetto ai consueti elementi urbanistici, il Piano è stato redatto in coerenza con le indicazioni generali del Protocollo d'intesa tra MIBAC e RAS, e ai criteri di conformità determinati dalla Direzione generale dell'Urbanistica.

I principi generali della tutela paesaggistica contenuti negli Atti sopracitati possono riassumersi come segue:

- *per quanto concerne i Centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici classificati beni paesaggistici con il PPR, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni, che hanno gravemente compromesso il predetto assetto storico.*
- *il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento è quello di ricostituire un assetto generale consonante con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.*

### 3. CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Preliminarmente: con i termini “*pre-moderno*” o “*epoca pre-moderna*”, facciamo riferimento al periodo antecedente l’anno 1950.

Il Piano definisce le Categorie, le Operazioni e le Modalità degli interventi edilizi consentiti, per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e/o costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché realizzare spazi verdi, parcheggi, e servizi pubblici o di pubblico interesse nel Centro matrice.

Con riferimento alle Linee guida del PPR, sono stati individuati gli ambiti omogenei per caratteristiche morfo-tipologiche, a cui associare le sottozone paesaggistiche A1, A2 e B1\*, che comprendono Comparti o parti di isolati in vario modo già classificati A o B1 nel PUC.

Nello specifico:

- la Sottozona A1, di *conservazione*, comprende gli edifici ed i contesti conservati o reversibilmente modificati nella loro essenza architettonica, strutturale e materica, da considerare in generale come elementi da salvaguardare e restaurare.
- la Sottozona A2, di *riqualificazione*, è riferita a quelle parti di zona “A”, dove insistono edifici o contesti irreversibilmente alterati, parzialmente o totalmente discordanti con il contesto storico.
- La sottozona B1\*, di *consolidamento*, comprende le aree inedificate sino al 1950, interposte tra il Centro storico e le espansioni recenti o la campagna.

Il Piano è strutturato secondo due diverse categorie d’intervento:

- la prima (specifica delle sottozone A1), riguarda interventi di tipo conservativo, definiti volume per volume in ogni unità edilizia (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna, modesti ampliamenti finalizzati all’adeguamento igienico sanitario, o al completamento funzionale secondo i processi di sviluppo storico riconosciuti). In queste sottozone gli interventi dovranno garantire il migliore funzionamento e fruizione dell’esistente, senza che ciò comporti un aumento sostanziale del carico abitativo teorico, nè variazioni dei prospetti che possano alterare la percezione complessiva del Centro;

- la seconda (specifica delle sottozone A2 e B1) comprende interventi di riqualificazione, con utilizzo dei vuoti urbani, demolizione e ricostruzione di edifici incongrui. In queste sottozone è consentito un aumento della volumetria esistente, anche se con valori in netta diminuzione rispetto a quanto previsto dal Piano del Centro storico previgente e/o dal PUC.

Per le Unità edilizie comprese nelle sottozone A2 e B1 è stata documentata la perdita e/o l'inesistenza dei valori storico-tipologici-tradizionali, per conformarle alle prescrizioni di cui al comma 5 dell'art.52 delle NTA del PPR.

Con gli approfondimenti analitici compiuti per il nuovo **Piano Particolareggiato** è stata inoltre modificata l'estensione sia del Centro storico (zona A), sia quella del Centro matrice già copianificata con la RAS.

Si è pertanto resa necessaria una Variante parziale al PUC contenente la nuova perimetrazione della zona A e le nuove zone S per servizi.

Preliminarmente all'adozione della Variante si è attivata con la Provincia la procedura di Valutazione ambientale strategica.

Poiché l'azione del Piano, in termini di variazione dei carichi urbanistici, è limitata all'ambito già consolidato del Centro matrice e le alterazioni ipotizzabili sulle componenti ambientali non sono risultate quantitativamente apprezzabili, si è potuto ricorrere alla procedura semplificata di "Verifica di assoggettabilità".

#### 4. OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Elemento fondamentale della complessa operazione di recupero dovrà essere ricreare una rinnovata appetibilità del Centro matrice, per favorire il reinsediamento abitativo, in particolare delle coppie giovani, in case che sono sottoutilizzate o abbandonate, risultando più appetibili abitazioni più adeguate alle esigenze contemporanee in zone di Completamento o di Espansione.

##### **Finalità**

- a) Rianimazione dell'insediamento pre-moderno, favorendo lo sviluppo della residenzialità con la promozione del commercio al dettaglio, dei servizi e dell'artigianato, nonché delle relazioni che legano queste attività;
- b) Limitazione del consumo di suolo favorendo l'equilibrato utilizzo dell'insediabilità nel Centro matrice;
- c) Recupero funzionale e documentale che, adeguando l'organismo urbano e i singoli edifici alle attuali aspettative di qualità della vita, ne valorizzi gli elementi storici, culturali e identitari superstiti;
- d) Individuazione delle Unità edilizie che, per caratteristiche intrinseche e posizione, si adattano a ospitare funzioni diverse da quella residenziale, quali attrezzature o attività di servizio;
- e) Riqualficazione/ricucitura delle parti alterate o irrisolte del tessuto urbano con interventi miranti alla proposizione di un nuovo scenario congruente con l'organismo storico.

##### **Requisiti:**

il Piano dovrà

- **essere realistico**, e cioè, in buona approssimazione, proporre scelte realizzabili nel decennio di vigenza;
- **essere valido**, nel senso che le scelte devono corrispondere tecnicamente a reali bisogni della comunità locale, temperando la convivenza collettiva con la convenienza dei singoli;
- **essere necessario**, nel senso che le scelte devono corrispondere a reali esigenze ed essere tali da risolvere nodi problematici e comunque riconoscibili;
- **essere fattibile e conveniente**, nel senso che le scelte devono essere tali per cui il sistema normativo consenta ai singoli cittadini di realizzare i migliori adeguamenti funzionali delle abitazioni, nei limiti delle buone regole tecniche e del rispetto dei valori storici e tradizionali presenti, privilegiando comunque i principi del minimo intervento e della reversibilità degli interventi stessi.

## 5. CONTENUTI MORFOLOGICO-PROGETTUALI DEL PIANO

I caratteri di stratificazione dell'edificato, integrati con le intenzionalità progettuali del Piano, comprendono le seguenti componenti fisiche:

- Edificato storico da tutelare e valorizzare;
- Edificato consolidato da mantenere e valorizzare;
- Edificato consolidato da riqualificare e completare.

Al loro interno sono state individuate le parti che hanno raggiunto una configurazione stabile e che richiedono interventi di relativa modesta entità; analogamente sono state individuate le parti che non avendo raggiunto detta configurazione richiedono invece interventi di maggior impegno, anche di carattere urbanistico.

Per tutte le componenti il Piano dispone una disciplina particolareggiata ad attuazione diretta<sup>1</sup>; ma è anche data facoltà ai proprietari di proporre sistemazioni alternative, in termini sia di forma e dimensioni delle Unità edilizie (per accorpamenti, rifusioni, frazionamenti, ecc.), sia di collocazione e distribuzione degli stessi volumi.

Questa facoltà troverà pratica attuazione con i Piani di recupero, da predisporre seguendo i criteri e la metodologia già impiegata per il Piano particolareggiato, e da rendere attuativi con la procedura delle varianti urbanistiche.

Specificando ulteriormente le modalità di intervento, la disciplina progettuale del Piano si articola secondo le seguenti modalità:

- la *conservazione* delle unità edilizie che presentano caratteri compiuti di interesse storico testimoniali e/o architettonici, con la conferma e/o la introduzione di usi compatibili;
- il *completamento e ottimizzazione* delle unità edilizie che presentano un assetto incompleto con un impianto morfotipologico storico-tradizionale riconoscibile, tramite l'integrazione e il completamento edilizio in coerenza con detto impianto e con l'eventuale variazione della destinazione d'uso;
- il *rimodellamento* dell'impianto edificato esistente, tramite la definizione e l'introduzione di una nuova configurazione morfotipologica e di usi coerenti;
- il *mantenimento* delle unità edilizie incongrue con il contesto per forma, dimensione e/o impianto percettivo, le quali richiederebbero il rimodellamento (o la ricostruzione) di cui al comma precedente, ma i cui costi economici e/o sociali possono non essere sostenibili o congrui nel breve-medio periodo. Per esse viene consentito ai proprietari di intervenire fino alla Manutenzione generale in attesa di poterne effettuare compiutamente la trasformazione.

---

<sup>1</sup> Tramite autorizzazione o concessione

A proposito del *mantenimento*, in assenza dei programmi e dei progetti di riqualificazione previsti dal PPR<sup>2</sup>, va chiarito che non sussiste nessun obbligo per chiunque di dar corso né alla “Ristrutturazione integrale” né alla “Sostituzione edilizia con ripristino tipologico” se non c’è la concreta intenzione di intervenire sulla propria abitazione.

Nelle Unità edilizie interessate, in assenza o in attesa dell’intervento di riqualificazione, assumono valore immediato tutte le limitazioni e prescrizioni contenute nelle schede, in particolare la possibilità di eseguire tutti gli interventi fino alla Categoria 4.2 (Ristrutturazione edilizia generale), con gli eventuali incrementi volumetrici espressamente consentiti nella Scheda stessa, per consentire l’abitabilità di volumi privi dei requisiti regolamentari.

Per queste unità viene mantenuto lo status quo e concessa la possibilità di eseguire quelle migliorie che salvaguardino il valore immobiliare e l’efficienza stessa della costruzione, non potendosi imporre interventi economicamente e socialmente non coerenti con le effettive capacità di spesa e/o i progetti di vita dei proprietari, pur sussistendo la finalità del Piano di ricostituire un assetto urbano paesaggisticamente più adeguato.

---

<sup>2</sup>

art. 111, comma 3 delle NTA

## **6. METODOLOGIA**

Il Piano è basato su un lavoro preliminare di conoscenza sulla consistenza e lo stato degli edifici e dei loro contesti.

L'indagine fisionomica preliminare è stata integrata da approfondimenti su fonti documentali e su un consistente numero di indagini dirette sulle circa 290 unità edilizie, compatibilmente con la possibilità di accedere al loro interno.

### **6.1. *Il Piano partecipato***

L'elaborazione del Piano attuativo di un Centro matrice è un lavoro che non può e non deve essere svolto dai soli tecnici, ma costituisce l'espressione dell'intera Comunità locale, che attraverso il dialogo e il confronto può riuscire a misurare le proprie esigenze, i propri desideri, i propri diritti e i propri doveri.

L'obiettivo è stato quello di costruire insieme un percorso che indirizzasse il recupero del Centro storico in termini di sviluppo e non di autoritaria quanto inefficace museificazione, uno sviluppo che ne rispettasse i caratteri identitari, le tipologie tradizionali e la "forma urbana", uno sviluppo sostenibile atto a favorire la crescita economica, sociale e culturale dell'intero territorio.

Un atteggiamento di pura conservazione o, peggio, di tutela passiva, non ha infatti un valore culturale credibile se acriticamente riferito alla massa sterminata di edilizia di antica origine e pluristratificata che costituisce lo scenario dei nostri Centri storici, che troppo spesso risultano di fatto svuotati da quegli elementi materiali, architettonici-tradizionali, che concorrono alla definizione del valore storico di un luogo.

Avrebbe piuttosto senso puntare sulla formazione di una scienza e di un gusto per la trasformazione dell'architettura e dell'urbanistica che rispettino i dati essenziali e davvero importanti di questo particolare ambiente urbano, e per il resto curino le esigenze di vita degli abitanti, accordando entrambe le istanze con la massima accortezza e impegno culturale.

Di norma sono tecnici e amministratori a dettare le regole e prendere le decisioni, stabilendo l'orientamento per la pianificazione.

Questa responsabilità va invece assunta assieme agli abitanti del Centro storico, coinvolgendoli direttamente nell'elaborazione del progetto di Piano; rispondendo alla volontà di raccogliere, in maniera produttiva, conoscenze, idee e proposte che solo loro possono avere.

Concretamente a Segariu questo coinvolgimento si è attuato con assemblee pubbliche all'inizio e a conclusione delle singole fasi progettuali, sopralluoghi casa per casa e, là dove i proprietari (praticamente tutti) si sono resi disponibili, con colloqui, confrontandosi sulle singole necessità, concertando così con gli Amministratori e i

cittadini interessati obiettivi e finalità del Piano. Questa prassi ha consentito in primo luogo di avere una visione diversa dei problemi, delle emergenze e delle opportunità presenti nel Centro matrice.

Facendo assumere agli abitanti un ruolo attivo nel processo di pianificazione, e non più solo la possibilità di presentare osservazioni a Piano adottato, se ne amplifica l'efficacia e l'efficienza, consolidando allo stesso tempo il senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità e la responsabilità e il rispetto delle proprie radici storiche.

Il confronto diretto tra le esigenze dei cittadini e il punto di vista di tecnici e amministratori ha dato occasione a tutti gli interpreti coinvolti di riformulare la propria percezione dei problemi, in un'ottica dialettica e di crescita, nella consapevolezza delle responsabilità legate ai ruoli e alle scelte effettuate da ognuno.

Il processo partecipativo così inteso, ha ovviamente giocato un ruolo rilevante nella definizione degli interventi edilizi ammissibili, e si ritiene che possa consentire di avviare più concretamente la gestione dei più importanti problemi che caratterizzano il Centro.

## 6.2. *Le indagini*

### 6.2.1. L'indagine cartografica

L'analisi delle serie cartografiche storiche<sup>3</sup>, come i rilievi sull'esistente, sono serviti a evidenziare gli elementi della struttura insediativa e paesaggistica meritevoli di tutela, per evitare la distruzione di elementi fondamentali dell'identità locale.

Per accertare la presenza di valenze storiche è stato importante il raffronto delle piante catastali e delle aerofotogrammetrie nella loro evoluzione temporale, dal 1834 a oggi, per individuare le variazioni urbane e territoriali.

La lettura e la comparazione dei catasti con le cartografie degli ultimi quaranta anni, hanno così rappresentato una tappa fondamentale nell'elaborazione del Piano.

Dal confronto sono emersi infatti con sufficiente attendibilità gli edifici rimasti catastalmente integri e quelli modificati. Si sono ottenute poi informazioni sull'evoluzione interna all'abitato nell'ultimo secolo, e sulle espansioni avvenute nel secondo dopoguerra.

### 6.2.2. L'indagine sulla struttura urbana

Fra le finalità di questa indagine, è compresa l'individuazione delle principali regole non scritte dell'insediamento, quali la forma urbana in relazione all'orografia e all'esposizione dei corpi di fabbrica, le modalità di aggregazione delle unità edilizie e le dinamiche di formazione degli isolati urbani, i rapporti fra spazi pubblici e spazi privati, i rapporti fra pieni e vuoti, le relazioni di vicinato, ecc.

Si ritiene infatti, che "oggetto di tutela" debba prevalentemente essere la *forma urbana pre-moderna* nel suo complesso, cioè quell'articolazione spaziale e strutturale, costituita dal palinsesto di strade, isolati, edifici e spazi aperti di pertinenza, come si sono evoluti e stratificati dal Medioevo al secondo dopoguerra, mantenendo immutate le collocazioni, le modalità compositive e i rapporti reciproci, e non riduttivamente i singoli

---

<sup>3</sup> Le carte esaminate sono le seguenti:

- L'Atlante "La Marmora" del 1834 e la *levata pre-catastale* del Real Corpo di Stato Maggiore del 1844 (De Candia);
- la Canapina Catastale del 1870;
- Il Catasto d'impianto del 1900 (circa);
- Il Catasto del 1939;
- Il Catasto attuale (?), con aggiornamenti saltuari del precedente databili intorno al 2004;
- La Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, ottenuta da rilievo aerofotogrammetrico effettuato nel 1968;
- Carta dei volumi in scala 1:1000 impiegata per la redazione del Piano particolareggiato del Centro storico, 1988;
- Aggiornamento della Carta tecnica regionale su base numerica, ottenuto da ripresa aerofotogrammetrica del 1997;
- Cartografia del Centro urbano in scala 1:2000, ottenuto da ripresa aerofotogrammetrica del 1997;
- Cartografia del Centro matrice in scala 1:500 (presumibilmente ingrandimento meccanico della scala 1:1000), da ripresa aereofotogrammetrica del 2008.

edifici, o episodi urbani ai quali è spesso fuori luogo attribuire patenti di storicità<sup>4</sup>, e che, proprio come le scritture di un palinsesto, possono essere cancellati e riscritti.

Il protrarsi nel tempo di un insediamento con identiche caratteristiche formali rappresenta un carattere essenziale dell'agglomerato, inteso come organismo urbano e non come pura sommatoria di edifici. *"La presenza di una continuità significa invece successione ordinata degli elementi nel tempo e anche iterazione di tipi formali omogenei. Tale continuità è rilevabile spesso, attraverso la persistenza della forma degli isolati e dei tracciati viari: le città permangono sui loro assi di sviluppo, sulla posizione dei tracciati; crescono secondo direzioni ricollegabili a fatti anteriori che talvolta permangono."*<sup>5</sup>

L'analisi della morfologia urbana attribuisce particolare rilevanza alla viabilità, considerata come elemento fondamentale della configurazione urbana, giacché la disposizione e la forma degli agglomerati se da una parte è determinata dalla tipologia edilizia, dall'altra è fortemente influenzata dalla viabilità. In altre parole si può affermare che *"la città sorge in un dato luogo ma è la strada che ne mantiene la vita e ne condiziona le modalità di sviluppo"*.<sup>6</sup>

### 6.2.3. L'indagine tipologica

La tipologia è la struttura organizzativa fondamentale dell'architettura, e trattandosi nel nostro caso prevalentemente di architettura rurale, può essere fuorviante la tendenza a identificare come maggiormente degni di attenzione i materiali, le caratteristiche stilistiche, le facciate e i volumi, da considerarsi come gli elementi più deboli, meno persistenti, spesso incerti, e in parte fortemente condizionati dalla più profonda struttura tipologica.

Pertanto, la conoscenza della tipologia, intesa come matrice strutturale che organizza l'esito architettonico, prima dell'edificio poi della stessa forma urbana, consiste essenzialmente in una classificazione che riduce la sempre diversa realtà fenomenica ad un inventario (abaco)<sup>7</sup> possibilmente finito, logico, storicamente pertinente perché concreto.

**Più sinteticamente: lo studio della tipologia si propone la ricerca del tipo come invariante morfologico.**

Lo strumento basilare di una ricerca delle invarianti tipologiche –quindi dei loro tratti distintivi pertinenti- consiste nella classificazione formale mediante la lettura sistematica delle planimetrie degli edifici.

Un supporto fondamentale a tal fine, è stato fornito dal reperimento di quasi un terzo delle piante catastali degli edifici interessati, che hanno consentito la precisa

---

<sup>4</sup> "G.Caniggia, ibidem.

<sup>5</sup> G.Caniggia, Strutture dello spazio antropico, Studi e note; Firenze, 1976.

<sup>6</sup> G.Caniggia, ibidem.

<sup>7</sup> Vedi, in proposito, gli Abachi tipologici riportati nei Manuali del Restauro dei Centri storici della RAS.

definizione delle tipologie. Per un considerevole numero delle restanti Unità edilizie è stato in ogni caso possibile individuare o desumere attendibilmente i relativi schemi planimetrici.

Questa indagine mirava al riconoscimento e alla classificazione dei tipi edilizi ricorrenti, e delle loro principali modalità di accrescimento, sviluppo e frazionamento. Gli elementi analitici raccolti, sono stati inoltre utili per l'individuazione dei Processi di sviluppo storico-tipologico, a cui fare riferimento per gli ampliamenti e le ricostruzioni poi consentiti dal Piano.

L'indagine ha evidenziato gli interventi di modificazione del patrimonio edilizio tradizionale realizzati con modalità improprie e decontestualizzate, che si sono tradotte nell'alterazione delle regole insediative e tipologiche del costruito antico.

Per un'immediata percezione dei risultati, il contenuto delle informazioni è stato trasferito graficamente nella tavola: *"Tipologie edilizie e uso del suolo"*, dove le caratteristiche tipologiche sono state raggruppate correlandole con le periodizzazioni storiche indicate dal Mibac<sup>8</sup> e dalla Ras, secondo la tripartizione impiegata per la schedatura delle Unità edilizie:

- **Edifici costituenti l'organismo storico pre-moderno, (realizzati anteriormente al 1950).**
  - 1. Edifici specialistici
  - 2. Edilizia di base, a corte, a sala e palatthu tradizionale
  - 2' Corti dell'edilizia di base
  - 3. Edilizia di base, tipologie diverse dalla corte
  - 4. Ruderì.
  
- **Edifici di recente o nuova costruzione, realizzati successivamente al 1950.**
  - 5. Case a corte moderne
  - 5' Cortili delle case a corte moderne
  - 6. Completamenti e/o sostituzioni coerenti con il costruito pre-moderno
  - 7. Completamenti e/o sostituzioni destrutturanti rispetto al costruito pre-moderno
  - 8. Edifici specialistici.
  - 9. Espansioni recenti.
  
- **Aree libere.**

---

<sup>8</sup> Protocollo d'intesa tra la Direzione regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Direzione generale della Pianificazione urbanistica dell'Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 12 novembre 2007

10. Attività agricola
11. Verde attrezzato – Parco pubblico
12. Depositi all'aperto
13. Lotto ineditato

### **6.3. Le analisi**

#### **6.3.1. Analisi del netto storico**

Il risultato ottenuto *sovrapponendo le serie cartografiche* evidenzia il “*netto storico*”, propedeutico e complementare alle analisi sulla tipologia e sulla consistenza dei fabbricati.

Nell'elaborazione sono stati evidenziati gli edifici il cui sedime è rimasto inalterato rispetto al periodo precedente, differenziando le demolizioni dalle nuove costruzioni e mettendo in evidenza gli edifici il cui sedime è rimasto inalterato rispetto al periodo precedente. Nel caso di edifici la cui collocazione è mutata è stata rilevata la superficie di sovrapposizione del nuovo con il vecchio edificio.

Con l'organizzazione dei dati disponibili, si sono sistematizzate le informazioni necessarie per poi orientare coerentemente gli interventi verso la *conservazione* (sottozona A1) o verso la *riqualificazione e il consolidamento* (sottozona A2-B1\*).

#### **6.3.2. Carta base e individuazione delle unità edilizie**

La base delle tavole di analisi e di progetto è stata realizzata impiegando la cartografia del 2008.

Gli isolati del Centro matrice sono numerati da 1 a 29; per i primi undici la numerazione coincide con quella del previgente Piano particolareggiato del Centro storico, nei restanti 18 è stata inserita ex novo.

Sulla carta base sono state perimetrate le “*Unità edilizie*”; con questo termine si intende “*l'entità figurativa e funzionale comprendente edificio ed area scoperta di pertinenza*”.

Il criterio di delimitazione consiste “*nella corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con caratteri di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti*”. Per quanto detto, Unità edilizia e lotto catastale attuale possono quindi non coincidere.

L'individuazione delle Unità edilizie a tutti gli effetti è un'operazione progettuale, anche se la Carta risultante può non presentare elementi evidenti in tale senso. Perimetrarle non è infatti un'operazione automatica, perché richiede l'acquisizione di informazioni di vario genere e di verifiche sul luogo prima di ritenersi definitivamente compiuta.

Le unità edilizie costituiscono oggetti d'intervento edilizio unitario, secondo le prescrizioni delle Categorie di cui alle Norme di Attuazione.

### **6.3.3. Caratteristiche della casa a corte della Sardegna centro meridionale**

Diversamente dalle tipologie abitative "compatte", costituite da uno spazio che viene suddiviso in locali diversi nella dimensione e nell'uso, la tipologia della casa a corte, nella variante sarda, è basata sul principio additivo. Ogni elemento è definito in sé e viene usato come appartenente ad un astratto catalogo della costruzione. La casa a corte è quindi costituita da un'aggregazione più o meno primitiva di locali di abitazione e di rustici attorno ad uno spazio "centrale" scoperto.

Le case a corte tradizionali sono concepite come "grandi scatole di montaggio", in cui l'assemblaggio reversibile degli elementi strutturali prima e di finitura poi, si regge su un sistema di vincoli deboli che consentono di interpretare la costruzione come un complesso di orditi a più livelli e di funzioni diversificate.

La casa a corte della Sardegna centro-meridionale è quindi caratterizzata dalla sua disponibilità al disassemblaggio, e ciò ha reso possibile, anzi favorito il costante esercizio della pratica manutentiva e della sostituzione degli elementi ammalorati, che ha garantito il perdurare nel tempo dell'efficienza dell'edificato antico, assicurandone in tal modo la conservazione.

Una delle peculiarità più rilevanti di queste case è la capacità che hanno di adattarsi al mutare delle esigenze del nucleo familiare, sia attraverso i processi di sviluppo e accrescimento diacronici per addizione e giustapposizione di nuovi vani, sia mediante il frazionamento legato alle successioni ereditarie. E' sorprendente come, in quest'ultimo caso, dall'abitazione originaria se ne possano ottenere altre, più piccole ma in tutto rispondenti alle *regole del tipo*.

Nei nuclei consolidati dei centri minori di matrice rurale si riscontra una generale e diffusa omogeneità architettonica che ha impresso loro una forte carica di riconoscibilità e uno spiccato senso d'identità locale.

La sostanziale ripetitività dei tipi edilizi tradizionali infatti, seppure attraverso le varianti e le stratificazioni verificatesi nel tempo, ha da sempre caratterizzato l'edilizia di base che struttura questi impianti urbani; inoltre, la continuità con cui i principi e le tecniche dell'arte del costruire pre-moderna si sono evoluti nel corso della storia, governando sia le nuove edificazioni, sia le modificazioni dell'esistente, ha contribuito in maniera decisiva alla conservazione del costruito storico-tradizionale.

La prassi costruttiva antica, non codificata ma tramandata di generazione in generazione, attraverso l'esperienza pratica, si fonda non tanto su considerazioni teoriche e su astrazioni matematiche di tipo progettuale, bensì su valutazioni empiriche, maturate

con l'esperienza del fare quotidiano, del rapporto di causa-effetto che le soluzioni tecniche implicano.

La resistenza statica, la stabilità e la sicurezza complessiva della costruzione pre-moderna sono da attribuirsi alla capacità delle maestranze di eseguire l'opera a regola d'arte, cioè secondo i criteri e le regole del buon costruire ancor più che all'investimento sulla lavorazione del materiale impiegato.

Tali dettami appartengono al bagaglio tecnico costruttivo locale, che si arricchisce facendo proprie quelle soluzioni costruttive che, nel corso dell'esperienza pratica secolare, hanno fornito una risposta convincente al problema specifico.

Si tratta, in altri termini, di un sapere che si è gradualmente formato nel dato concreto dell'esperienza, attraverso l'osservazione dei danni prodotti e l'elaborazione dei rimedi compatibili con i principi su cui si è consolidata la tradizione costruttiva muraria, la cui applicazione ha presieduto la crescita dei centri rurali sino ai primi anni del novecento.

L'arte del costruire pre-moderna ha uno spiccato legame con l'ambito locale in cui si sviluppa, ed è espressione della cultura materiale della comunità che, in quello specifico luogo, si è insediata in un determinato periodo.

#### **6.3.4. Analisi dello stato di conservazione/degrado dell'edilizia tradizionale**

Per ottenere la conformità del Piano particolareggiato al PPR è stata compiuta un'analisi dettagliata di tutti gli organismi edilizi presenti nel Centro matrice; a tal fine l'Ufficio Regionale del Piano Paesaggistico ha predisposto un modello di scheda per le indagini preliminari.

Dal momento che nel Centro matrice sono presenti anche Unità edilizie prive di caratteri di storicità, con elementi non riconducibili alla scheda tipo, questa è stata ulteriormente dettagliata e articolata in funzione delle realtà presenti.

Dal modello base regionale sono quindi derivati tre differenti modelli di scheda:

- **Scheda rossa:** Organismi architettonici di valore storico, realizzati anteriormente al 1950
- **Scheda azzurra:** Edifici di recente costruzione, realizzati successivamente al 1950
- **Scheda verde:** Aree libere

Ogni scheda è composta di due parti:

- Nella prima compaiono gli elementi descrittivi dello stato di fatto;
- La seconda riassume le *Indicazioni di Piano*.

In esse è poi evidenziata la compatibilità storica e paesaggistica degli edifici secondo le seguenti caratteristiche:

- a. Persistenza della tipologia storica (leggibilità dell'edificio storico nella sua dimensione fisica originaria, totale o parziale);
- b. Conservazione dello stato fisico;
- c. Compatibilità con le destinazioni d'uso;
- d. Livello di coerenza con lo scenario storico.

## 7. LA CARATTERIZZAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE

Per “Caratterizzazione” s’intende la classificazione di ogni Unità edilizia in funzione degli elementi storico – tipologico - ambientali presenti. Questa indagine, correlata con il Netto storico e con l’individuazione delle tipologie, ha fornito ulteriori elementi utili per la individuazione delle *Azioni ammissibili*, cioè delle Categorie d’intervento edilizio impiegabili per ogni singola unità e volume per volume.

Anche in questo caso è stata utilizzata la tripartizione dell’indagine tipologica, con le seguenti caratterizzazioni:

### A- **Edifici costituenti l’organismo storico pre-moderno, (realizzati anteriormente al 1950)**

- a) Edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale
- a’) Edifici specialistici costituenti l’organismo storico pre-moderno
- b) Edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale, nel complesso poco modificati, in buono stato di leggibilità
- c) Edifici che pur conservando la loro consistenza materiale e formale, risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili
- d) Edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni corpi di fabbrica) tali da essere classificati come rudere
- e) Edifici interessati da sostituzioni edilizie irreversibili, con valore ambientale
- e’) Edifici interessati da sostituzioni edilizie irreversibili, discordanti con l’ambiente

### B- **Edifici di recente o nuova costruzione, realizzati successivamente al 1950**

- f) Edifici coerenti per tipologia o qualità ambientale con il costruito pre-moderno
- f’) Edifici specialistici coerenti con il costruito pre-moderno
- g) Edifici incoerenti per tipologia o qualità ambientale con il costruito pre-moderno

### C- **Aree libere**

- h) Aree libere

Con la “*sovrapposizione/integrazione/confronto*” tra le tavole di Analisi, abbiamo ottenuto ulteriori elementi necessari per raggruppare le unità edilizie in ambiti di omogeneità corrispondenti alle sottozone del Piano particolareggiato.

## 8. CARATTERI DELLA CONSERVAZIONE E DELLA RIQUALIFICAZIONE NEL RECUPERO URBANO

Il *Recupero urbano* non viene limitato alla pura conservazione di tutti i fabbricati realizzati prima del 1950, soprattutto quando questi siano palesemente privi di significativi valori storici, architettonici o tipologici, o siano afflitti da gravi carenze di abitabilità, e/o da uno stato di degrado che rende oggettivamente insostenibile il costo per riproporne o garantirne l'uso abitativo o commerciale.

E' stato invece inteso come un processo di rinnovo, che propone le regole storicamente consolidate di formazione e crescita del tessuto insediativo esistente, attraverso la conservazione attiva dei rapporti tra tipologia edilizia e morfologia urbana.

In tal senso gli elementi costitutivi da salvaguardare sono:

1. *la forma urbana pre-moderna*, costituita dai tracciati viari e dalla configurazione degli isolati, riconoscibile dai catasti della prima metà del ventesimo secolo;
2. *la regola aggregativa* delle case a corte, sviluppata e perfezionatasi con lenti processi di stratificazione e intensificazione edilizia, regola che calata sull'orografia dei luoghi ha condizionato la forma degli isolati;
3. *la tipologia a corte*, da conservare e/o riproporre rivisitata nella sua accezione moderna, per renderla compatibile con le esigenze di vivibilità contemporanee.

Leggere e interpretare gli elementi tipologici degli insediamenti pre-moderni in chiave evolutiva costituisce uno degli elementi più sensibili per la tutela e la conservazione dei caratteri identitari della cultura dell'insediamento locale.

In tal senso, lo studio e la conoscenza dei sistemi di regole tradizionali non codificati, che identificano il tipo della casa a corte e le sue differenti modalità di formazione dei tessuti edilizi, attraverso i processi di aggregazione tipologica, assumono un ruolo decisivo per un più generale ripensamento dell'edilizia di base pre-moderna.

Il *Recupero urbano* così inteso assume i connotati della *Manutenzione urbana*, che, analogamente alla manutenzione edilizia, non esclude la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'organismo, *purché sia effettuata ripresentando la posizione, la funzione e la tipologia dei preesistenti*.

Una *manutenzione* del Centro storico quindi, che anziché perseguire gli obiettivi ambiziosi tipici del restauro monumentale, non essendo presenti che in misura assolutamente limitata edifici superstiti di pregio storico-architettonico, tenda ad assicurare anzitutto i servizi essenziali e gli adeguamenti igienico-sanitari e distributivi per una decente abitabilità; garantita questa, e con essa la presenza degli abitanti, saranno loro stessi gli artefici primari della difesa e del recupero.

Conseguentemente, negli ambiti dove il Piano ha previsto la prevalenza della riqualificazione, il Recupero urbano consentirà di intervenire con operazioni di *completamento*, ricucendo i tessuti edilizi destrutturati da interventi ablativi per crolli o demolizioni.

L'efficacia del Recupero urbano è legata a un adeguato e coerente equilibrio fra interventi di conservazione e interventi di trasformazione e riqualificazione. Il Piano mira così a conservare la riconoscibilità, l'efficienza e la vita del Centro matrice, rilanciandone in senso evolutivo la tipologia tradizionale, da rianimare e implementare con funzioni e prestazioni proprie del vivere contemporaneo.

### **8.1. Modalità d'intervento**

Il Piano di *Recupero e Riqualificazione urbana del Centro matrice di Segariu* è strutturato secondo queste modalità di intervento:

- a) **Conservazione**
- b) **Sostituzione**
- c) **Completamento**

a) la **Conservazione**.

L'operazione di "Conservazione" è finalizzata a mantenere o reimmettere nel circolo della fruizione strutture altrimenti obsolete o antieconomiche.

Essa si attua, e si giustifica, quando si intende tornare in possesso, oppure impedire la perdita, di valori di carattere storico, artistico, sentimentale, economico, funzionale e, soprattutto, concernenti il comportamento abitativo (fattore fondamentale di qualità della vita), che sono propri e naturali di quegli spazi, non sempre facilmente riproducibili a nuovo, che erano e talvolta sono tuttora presenti nel manufatto edilizio e che, comunque, è bene che non vengano perduti. Questi valori sono rappresentati in primo luogo dalla tipologia edilizia, dai materiali e dagli spazi fisici con questi costituiti, ma anche dalle prestazioni particolari che questi materiali e spazi offrono, o dai modi con cui possono oggi essere utilizzati e vissuti.

Il patrimonio edilizio rilevato non possiede caratteristiche di pregio architettonico o di valore storico tali da giustificare, se non in limitatissimi casi, l'intervento con le categorie del Restauro e del Risanamento conservativo.

Nella gran parte delle unità edilizie degli ambiti A1.2 e A2.1 (come successivamente descritti), la necessità di adeguare l'organizzazione edilizia delle case a corte alle esigenze abitative attuali, impone di progettare trasformazioni tecnicamente e culturalmente impegnative, perché condizionate dal dover intervenire sull'esistente in chiave evolutiva, senza stravolgere né impoverire le regole insediative tradizionali.

Si è ritenuto quindi di non dover estendere indistintamente rigidi criteri conservativi a tutti gli organismi edilizi realizzati precedentemente al 1950, anche perché una posizione del genere verrebbe facilmente percepita come rivolta al mantenimento del pittoresco e decadente, piuttosto che alla tutela di effettivi valori di “storicità”.

Superando qualsiasi visione cristallizzata del processo costruttivo storico, pur sostenendo la centralità della conservazione del patrimonio architettonico e urbano storico, crediamo che il Piano debba fondarsi sulla costruzione di un rapporto con la cultura dell’abitare contemporanea, e non sull’imposizione di modi di vivere di altri tempi.

Una posizione ciecamente “conservativa” produce infatti una reazione contraria, che rischia di accelerare il degrado degli edifici e di favorirne la scomparsa, piuttosto che favorirne il prolungamento dell’esistenza. E questo avviene non solo per i costi eccessivi che certe prescrizioni comportano, ma anche per la difficoltà di rendere abitabili gran parte di queste case rispettandone le caratteristiche originarie, vuoi per l’assenza in loco di una cultura progettuale con la necessaria consapevolezza storico-critica, ma anche per la inarrestabile scomparsa dei magisteri e delle pratiche costruttive tradizionali, come, ancora, per la assoluta inadeguatezza funzionale di alcuni elementi costruttivi tipici (es: collegamenti verticali, servizi igienici, illuminazione e areazione naturale).

*Vanno convincentemente riaffermati invece, i contenuti contemporanei da associare al recupero del costruito storico, ponendo l’accento sul carattere processuale e di perenne modificazione che lo ha sempre contraddistinto, e di cui devono essere permeati gli stessi interventi di restauro e gli ampliamenti ritenuti ammissibili.*

*Ciò che va perseguito è quindi una consapevole sintesi tra il momento della conservazione e quello della modificazione, in grado di attivare tutti quegli interventi capaci di migliorare la qualità della vita, assicurando il mantenimento dei valori architettonici, identitari e urbani nel Centro storico.*

Da quanto sopra, deriva che la *conservazione* è stata intesa prevalentemente come metodologia progettuale, che riconosce come punti di riferimento vincolanti le *invarianti* della tipologia. Con la consapevolezza che, intervenire su un tessuto urbano pre-moderno, non significa ripristinare una condizione edilizia passata, successivamente alterata (da superfetazioni e/o da abusivismo) o addirittura negata (fabbricati in abbandono e in rovina), ma individuare in esso la configurazione maggiormente ancorabile alla fase storica attuale e alle domande che in essa si esprimono.

Il ricorso alla “Storia” non deve quindi essere un elemento di paralisi, ma da essa dobbiamo trarre gli insegnamenti per meglio operare nel presente e per il futuro.

**b) la Sostituzione.**

Questa modalità, che prevede la demolizione e ricostruzione sia per singoli volumi elementari, sia dell’intera unità edilizia, individua come riferimento e regola principali non riduttivamente l’aspetto esteriore delle case tradizionali, ma le caratteristiche

fondamentali del *tipo*, interpretandone gli elementi in chiave evolutiva per adeguarli alle esigenze abitative odierne, senza mai perdere il rapporto fra insediamento e luogo, fra cultura dell'abitare e territorio.

c) **il *Completamento*.**

riguardo gli interventi in aree non edificate o comunque libere, il *completamento* risponde alle stesse logiche di progettazione della *sostituzione*; ad esso, infatti, viene richiesta la capacità di integrazione tra l'impianto urbano esistente e la nuova organizzazione planimetrica, oltre che l'affinità (*non la pura imitazione*) tipologica, formale e dimensionale dei nuovi edifici con quelli che hanno contribuito alla formazione dello scenario urbanistico pre-moderno.

Un filo conduttore unifica le modalità della *sostituzione* e del *completamento*: *la richiesta cioè di interventi edilizi inseriti nel processo evolutivo dei tessuti urbani storicamente consolidati*, e non un disordinato succedersi di nuovi episodi insediativi, che costituiscano fratture e dissonanze nel processo stesso.

## **8.2. Nuove costruzioni e ampliamenti**

Un elemento particolarmente delicato consiste nella possibilità di realizzare nuove costruzioni nel Centro matrice, oltre che di ampliare edifici classificati come storici, tendenzialmente destinati alla pura conservazione.

Il Piano di Segariu ammette sia le nuove costruzioni nei lotti liberi, sia la sostituzione degli edifici incongrui con nuovi fabbricati, da realizzare secondo precise regole insediative, sia, ancora, l'ampliamento di alcuni edifici classificabili come "storici", secondo valutazioni di coerenza specifiche desunte dai processi di accrescimento tradizionali.

In proposito, e a conferma della coerenza di queste scelte, le Linee guida regionali sulla Tutela del paesaggio nei Centri di antica e prima formazione hanno chiarito che<sup>9</sup>:

*Nuove volumetrie ... possono essere inserite:*

1. *negli ambiti riconosciuti come alterati e ormai privi di contenuti storici di cui al comma 5 art.52 del PPR;*
2. *con valutazioni di coerenza specifiche, negli ambiti che conservino "rilevanti tracce" del costruito storico.*

*In particolare, sarà possibile inserire nuovi volumi nei seguenti casi:*

3. *realizzazione in lotti vuoti, anche resi tali a seguito di degrado estremo con crollo e demolizione pressoché totale degli edifici preesistenti;*

---

<sup>9</sup> *in corsivo le parti stralciate dalle Linee guida*

4. *nel caso di spostamento di volumetrie acquisite ma improprie rispetto ai caratteri originari dell'edificio (demolizione e ricostruzione in altra parte del lotto);*
5. *nel caso di eventuali completamenti funzionali all'interno di unità edilizie esistenti, compatibili con il valore storico delle preesistenze.*

Le nuove costruzioni devono essere realizzate in *applicazione di criteri e regole desunti dagli Abachi delle tipologie edilizie di cui ai Manuali del Recupero della RAS, da impiegarsi per meglio comprendere e interpretare i rapporti spaziali del tipo edilizio storico ancora presente nel Centro matrice, oltre che delle regole della convivenza civile e della socialità.*

*Il Planivolumetrico di Progetto, unitamente alla Carta dei tetti e ai Profili regolatori, riportano pertanto i riferimenti planimetrici, volumetrici e altimetrici a cui attenersi per progettare i recuperi, i completamenti e le nuove costruzioni.*

Va assolutamente evitato *che si induca nel tessuto edilizio storico superstite un vero e proprio "degrado tipologico", attraverso interventi di modificazione con modalità improprie e decontestualizzate tali da alterare le regole insediative e tipologiche del costruito antico, con esiti quali quelli indotti, ad esempio, dall'inserimento di palazzine e villette nel tessuto storico.*

*Il che non significa però che si debbano necessariamente imporre atteggiamenti imitativi nei confronti di materiali o dettagli costruttivi.*

Resta l'obbligo di recuperare all'area dell'Architettura moderna l'architettura tradizionalista, senza arbitrarie preclusioni, anche come variante colta e intenzionale dell'architettura contemporanea, a disposizione di coloro che vorranno non solo rattoppare i vecchi edifici, ma anche, se necessario a causa di crolli o di modificazioni urbanistiche, tornare a dialogare con i nostri Centri storici, realizzando ex novo edifici compatibili con il loro linguaggio.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>

Vedi in proposito Paolo Marconi: "Materia e significato, La questione del restauro architettonico", Laterza, 1999.

## **9. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA MORFOLOGIA URBANA E CONTENUTO PROGETTUALE**

Nel merito, il contenuto progettuale della disciplina di Piano si basa su due fondamentali elementi costitutivi della morfologia urbana:

- A. l'unità edilizia, come elemento costitutivo degli isolati;
- B. la fronte di isolato come elemento sintetico ed espressivo, in quanto immediatamente percettibile, della definizione dello spazio urbano.

Il rapporto tra normativa di riferimento e definizione fisica dello spazio, è invece assicurato dal "disegno del suolo" (Planovolumetrico e Carta dei tetti), che individua:

- a. il disegno a terra dello spazio aperto urbano pubblico e di uso pubblico;
- b. la delimitazione a terra degli isolati e di parte degli isolati;
- c. l'impronta a terra dei fabbricati delle unità edilizie (private e pubbliche);
- d. l'altezza dei volumi elementari (numero di livelli consentiti);
- e. le aree di pertinenza interne alle unità edilizie (private e pubbliche);.

A partire dal disegno di suolo le regole stabiliscono le trasformazioni fisiche e d'uso possibili.

Operativamente le regole si articolano in prescrizioni d'ambito urbanistico (le Sottozone), e in prescrizioni edilizie (Categorie di intervento)

## 10. PRESCRIZIONI D'AMBITO URBANISTICO - ZONIZZAZIONE

Le *Unità edilizie* sono raggruppate nelle Sottozone A1, A2 e B1\*.

In funzione delle caratteristiche presenti, le Sottozone sono state ulteriormente suddivise per ambiti di omogeneità ambientale, contenenti le prescrizioni sugli interventi edilizi ammessi e gli indicatori urbanistici di riferimento.

1. **Sotto Zona A1:** *comprende tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.*

E' suddivisa nei seguenti ambiti:

- “**A1.1, storico-ambientali, di conservazione**”, caratterizzati dalla presenza di trame viarie, aggregati di edilizia residenziale e monumentale, risalenti per età e tipo all'organismo di prima e antica formazione, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati. L'edilizia di base presente è riconosciuta come testimonianza di tipologie architettoniche e forme proprie della cultura locale.

In essi prevalgono gli interventi di:

**restauro e risanamento conservativo con sostituzione degli elementi incongrui. Negli spazi aperti saranno consentiti gli interventi di Restauro.**

- “**A1.2, di conservazione guidata, con riqualificazione tipologica ed eventuale ricostruzione**”, comprendono tessuti viari, aggregati edilizi ed edifici costituenti l'organismo di prima e antica formazione, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica, riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale. Comprendono anche gli edifici che pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per dimensione e altezze, nonché gli edifici allo stato di rudere.

In essi prevalgono gli interventi di:

- **risanamento conservativo con sostituzione degli elementi incongrui e ristrutturazione edilizia parziale,**
- **le ricostruzioni parziali e/o totali secondo l'impianto e le forme originarie, se riconoscibili o documentate, o sulla base dei Manuali RAS,**
- **la riqualificazione, anche attraverso incremento volumetrico, per gli edifici inabitabili,**
- **l'ampliamento secondo il Processo di sviluppo tipologico e le analisi di cui ai Manuali RAS.**

**Negli spazi aperti saranno consentiti gli interventi di Risanamento conservativo.**

2. **Sotto Zona A2:** *comprende tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art.52 delle NTA del PPR. La regolamentazione urbanistica tende a recuperare i caratteri tipici del centro storico*

*attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive che limitano fortemente la discrezionalità degli interventi.*

In questa sottozona dovranno essere riqualificati gli edifici e gli spazi aperti con interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che, per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

La finalità è quindi quella di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o formatosi in epoca premoderna, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti, e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con le tipologie tradizionali locali.

Comprende gli ambiti:

- **“A2.1, di riqualificazione edilizia”** costituiti da:

- a) gli aggregati edilizi e gli edifici che pur conservando la consistenza materiale e tipologica, hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica, in termini di sostituzioni e/o ampliamenti volumetrici, tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili, pur non pregiudicando la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;
- b) gli aggregati edilizi e gli edifici realizzati tra il 1900 e il 1950 privi di pregio architettonico o non riferibili alle tipologie tradizionali;
- c) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, con tipologia “a corte” anche se con materiali e tecniche costruttive moderne, coerenti o parzialmente in contrasto con il contesto storico.

In essi prevalgono gli interventi di:

**ristrutturazione edilizia generale,  
riqualificazione con impiego di elementi costruttivi coerenti con il contesto storico,  
demolizione parziale per sostituzione con ripristino tipologico.  
Negli spazi aperti saranno consentiti gli interventi di Ristrutturazione edilizia.**

Essendo ubicati all'interno del “Centro storico”, dovranno uniformarsi visivamente e planivolumetricamente alle caratteristiche della Sottozona A1.

- **“A2.2, di riqualificazione urbanistica”** costituiti da:

- a) gli edifici che hanno subito modifiche che ne hanno mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici, in forza di interventi radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, tali da compromettere in modo irreversibile anche la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;

- b) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, incoerenti per tipologia e/o qualità ambientale con il costruito pre-moderno e destrutturanti rispetto alla morfologia dell'insediamento storico;
- c) le aree libere, inedificate o tali per la scomparsa degli edifici preesistenti.

Non sussistendo vincoli conservativi sulle preesistenze, nel caso in cui l'intervento preveda la loro demolizione parziale o totale, eventuali presenze residue di cultura materiale (quali, a puro titolo di esempio, i portali d'ingresso), espressamente richiamate nella Scheda dell'Unità edilizia, andranno salvaguardate ed inserite armonicamente nel nuovo contesto planovolumetrico, anche senza il vincolo assoluto di mantenimento della posizione originaria.

In essi prevalgono gli interventi di:

**riqualificazione, demolizione parziale o integrale per sostituzione con ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia integrale, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione secondo l'abaco tipologico.**

3. **Sotto Zona B1\*:** *comprende le aree edificate sino al 1950, interposte tra il Centro storico e le espansioni recenti o ai margini dell'edificato in adiacenza con la campagna. In essa gli interventi dovranno essere orientati al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla qualificazione degli spazi di fruizione collettiva.*

Comprende gli ambiti seguenti

**"B1.2, di riqualificazione urbanistica"** costituiti da:

- d) gli edifici esterni al Centro storico, dissonanti per tipologia o qualità ambientale con il costruito pre-moderno, destrutturanti rispetto al tessuto storico consolidato.

In questi ambiti andranno promosse azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, finalizzate ad integrare la qualità dei nuovi edifici con i caratteri morfologici della zona A contigua.

(Comprendono le unità edilizie g individuate nella tavola della caratterizzazione).

Prevalgono gli interventi di:

**riqualificazione urbanistica, demolizione integrale e ricostruzione con variazioni di volume o nuove edificazioni affini all'edificato storico-tradizionale.**

### **Parametri urbanistici (indice fondiario e superficie coperta)**

Dai rilievi e calcoli effettuati sulla consistenza planovolumetrica esistente, in linea generale è stato assunto che:

- a) Nelle Unità edilizie comprese negli ambiti A1.1, l'indice fondiario non superi quello esistente, salvo prescrizioni particolari riportate nelle Schede.
- b) Nelle Unità edilizie comprese negli ambiti A1.2, l'indice fondiario non superi quello medio del singolo ambito che le comprende, con l'eccezione degli edifici per i quali nelle Schede è consentito il Completamento funzionale (Addizione tipologica) secondo i "naturali" Processi di sviluppo storico tipologico .  
Per gli interventi sulle Unità edilizie non edificate o rese tali dalla integrale demolizione o per il crollo dei fabbricati esistenti l'indice fondiario massimo è stato generalmente fissato in 3 mc/mq.
- c) Nelle Unità edilizie comprese negli ambiti A2.1 e A2.2, l'indice fondiario non superi quello esistente nell'isolato di appartenenza, con l'eccezione degli incrementi eventualmente indicati nelle Schede, in seguito alla demolizione di edifici incongrui e successiva ricostruzione.  
Per gli interventi sulle Unità edilizie non edificate o rese tali per il crollo integrale dei fabbricati esistenti, così come per quelle dove è prevista la Ristrutturazione integrale o la Sostituzione edilizia, l'indice fondiario massimo è fissato in 2,5 mc/mq.  
per gli ambiti "B1.2" l'indice fondiario non potrà superare quello medio esistente, ad eccezione degli incrementi indicati nelle Schede a seguito della demolizione di edifici incongrui e successiva ricostruzione. Per gli interventi sulle Unità edilizie non edificate o rese tali dalla integrale demolizione dei fabbricati esistenti l'indice fondiario massimo è fissato in 2,5 mc/mq.

In qualsiasi ambito, salvo gli interventi di conservazione e ristrutturazione su unità il cui sedime occupa totalmente il lotto, la superficie coperta non potrà superare il 65% dell'area complessiva oggetto d'intervento, comprensiva dei vani e tettoie accessorie da ubicarsi ai confini del lotto ed in affaccio al cortile interno.

In sede di richiesta di atto abilitativo, vengono comunque fatte salve anche le superfici coperte esistenti superiori a tali percentuali purché regolarmente assentite (da dimostrare nei modi di legge), sempre che non siano individuate dal piano come superfetazioni deturpanti o, in assenza, definite tali dall'Ufficio tecnico in fase di esame della richiesta.

## **11. PRESCRIZIONI EDILIZIE**

### **- LE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO**

Il Piano particolareggiato contiene una scheda dettagliata di valutazione relativa ad ogni edificio. In questo modo gli interessati sapranno con esattezza quali interventi sarà possibile fare nella loro unità edilizia, per realizzare i quali sarà necessario la semplice richiesta di Autorizzazione o Concessione per dare inizio ai lavori<sup>11</sup>, con la sola eccezione degli ambiti costituiti da più unità edilizie o da lotti con dimensioni rilevanti per i quali il PP può prevedere il ricorso al Piano di Recupero pubblico o privato.

Ogni Scheda contiene, nell'indicazione di progetto, la "Categoria di intervento" massima ammessa per l'intera Unità edilizia o per i singoli volumi elementari.

#### Tipologia della Conservazione e Recupero

- Categoria "1" – manutenzione ordinaria (MO)
- Categoria "2" – manutenzione straordinaria (MS)
- Categoria "3" – restauro e risanamento conservativo (R),  
secondo le seguenti sub-categorie specifiche:
  - “3.1” – restauro (R1)
  - “3.2” – risanamento conservativo (R2)
- Categoria "4.1" – ristrutturazione edilizia parziale (RE1)
- Categoria "5.1" – addizione tipologica (AT)

#### Tipologia della Trasformazione e Riqualficazione

- Categoria "4.2" – ristrutturazione edilizia generale (RE2)
- Categoria "4.3" – ristrutturazione edilizia integrale (RE3)
- Categoria "5" – nuova costruzione, secondo le seguenti sub-categorie specifiche:
  - “5.1” - ampliamento (A)
  - "5.2" – sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR)
  - "5.3" – nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC)

Le Categorie sono ordinate con numeri in modo crescente e, in linea di principio, si intende che fatte salve le specificità relative all'Addizione tipologica, alla Ristrutturazione integrale, alla Sostituzione edilizia e a prescrizioni particolari riportate nelle Schede delle unità edilizie, ogni categoria ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle categorie che la precedono, ma non l'inverso.

L'intervento ammesso è quindi quello massimo consentito.

Gli interventi dalla Categoria 3 alla 5.3 sono individuati nelle Tavole di progetto. Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre assentiti per tutte le Unità edilizie.

---

<sup>11</sup>

Alla quale andrà aggiunta l'Autorizzazione paesistica per rilasciare la quale il Comune dovrà organizzarsi per ottenere dalla Regione la relativa delega.

**Categoria “1” – Manutenzione ordinaria (MO):**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che prevedono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi dell'edificio.

**Categoria “2” – Manutenzione straordinaria (MS):**

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono le opere necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili, né di volumi, né delle superfici accessorie, né variazioni dell'ubicazione planoaltimetrica dei vari orizzontamenti.

**Categoria “3” – Restauro e Risanamento conservativo:**

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono in ogni caso prescritte la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico.

**sub-Categoria “3.1”, Restauro (R1)**

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile anche diversa da quella originale.

E' inoltre consentita, quando è ammessa la variazione della destinazione d'uso, la ridistribuzione funzionale e l'inserimento di nuovi organismi costruttivi (scale, soppalchi, tavolati ecc.) richiesti dalle esigenze del nuovo uso.

**Sub-Categoria “3.2” Risanamento conservativo (R2)**

Gli interventi di Risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante e caratteristica dell'insediamento urbano.

Essi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, quali solai, coperture, volte, murature portanti che devono essere mantenute con i loro materiali originari.

Il Risanamento conservativo costituisce intervento minore sul piano filologico rispetto al Restauro. Gli interventi possono quindi non richiedere l'applicazione di tecniche specifiche, acquistando maggiore rilevanza le considerazioni sulla funzionalità dell'immobile.

**Sub-Categoria “4.1” – Ristrutturazione edilizia parziale (RE1):**

Si applica agli edifici di impianto storico di interesse ambientale e/o di valore documentario, compromessi da pregressi interventi di “recupero”, ma che presentano elementi tipologici o architettonici ancora riconoscibili; prevede la conservazione delle principali caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio.

In particolare, compatibilmente con le nuove esigenze d'ordine tecnico e funzionale, debbono essere preservati:

- a) l'ossatura portante perimetrale e interna,
- b) la posizione dei corpi scala,
- c) le partiture decorative esterne (ritmo e dimensioni delle aperture, elementi decorativi, ecc.);

**Sub-Categoria “4.2” – Ristrutturazione edilizia generale (RE2):**

Si applica agli edifici privi di particolare valore storico o architettonico per il recupero dei quali siano necessarie sostanziali opere modificative sia a livello strutturale che funzionale. Prevede, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, la totale trasformazione dell'organismo edilizio nei limiti dimensionali (planimetrici ed altimetrici) di cui allo stato di fatto, salvo specifiche e diverse previsioni di Piano; consente :

- a) il rifacimento dell'ossatura portante, sia verticale che orizzontale, anche con variazioni planimetriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali, fermo restando l'obbligo del mantenimento della struttura perimetrale verticale. Solo eccezionalmente, ove non esista la possibilità tecnica della ristrutturazione di tutte le mura perimetrali, potrà essere autorizzata, su richiesta motivata e documentata, la demolizione di alcuni tratti delle stesse e la loro ricostruzione con materiali di recupero, realizzate dopo il 1950 alle caratteristiche stilistiche della tradizione.
- b) Sopraelevazioni e/o ampliamenti nei limiti delle previsioni di Piano,
- c) Realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali conformi, per dimensioni e numero, alle partiture usuali dell'insieme edilizio cui appartiene la singola unità,
- d) l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico,
- e) adeguamento della morfologia esterna delle costruzioni e/o degli ampliamenti o ristrutturazioni

Ove non stabilito diversamente dai profili regolatori, sono consentiti interventi di sopraelevazione - senza che si costituiscano nuove unità immobiliari- che non comportino, rispetto all'edificio più basso di quelli contigui all'intervento stesso, incrementi superiori a 100 cm.

**Sub-Categoria “4.3” – Ristrutturazione edilizia integrale (RE3):**

Questa categoria di intervento si applica:

- agli edifici privi di particolare valore storico, in condizioni di degrado tali da poter richiedere la completa sostituzione dell'organismo edilizio, anche con incrementi volumetrici, finalizzata alla ricomposizione del tessuto urbano,
- agli edifici caratterizzati come non coerenti al contesto storico;

prevede la completa sostituzione dell'organismo edilizio, attraverso la demolizione con ricostruzione del nuovo immobile sullo stesso sedime rispetto all'esistente, senza che ciò comporti modificazioni dell'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito (diversamente la Categoria di riferimento è la 5.2); consente ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti

all'interno dei perimetri regolatori planovolumetrici stabiliti dal Piano e con l'impiego di materiali, finiture e tecnologie conformi allo scenario urbanistico "storico".

Ove non stabilito diversamente dai profili regolatori e dalle Schede delle Unità edilizie, sono consentiti interventi di sopraelevazione che non comportino, rispetto all'edificio più basso di quelli contigui all'intervento stesso, incrementi superiori a 100 cm.

Ai fini dell'ottenimento della Concessione, gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, dell'efficienza energetica, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, e devono essere realizzati secondo i criteri di sostenibilità ambientale.

Non è ammessa la ricostruzione di edifici aventi tipologia e caratteristiche costruttive diverse da quanto sopra enunciato.

### **Categoria "5" – Nuova costruzione secondo le seguenti sub-categorie specifiche:**

#### **sub-Categoria "5.1" –**

#### **Addizione tipologica (Processo di sviluppo tipologico) (AT), o Ampliamento (A):**

riguarda l'ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente.

Si applica ai fabbricati costituenti l'unità edilizia che risultano suscettibili di tale intervento quando ciò sia espressamente previsto nelle "Indicazioni di piano".

Ha per scopo la riforma organica dei fabbricati e delle unità edilizie e si attua mediante l'aumento della superficie utile e/o della volumetria, con conseguente adeguamento distributivo e formale, in coerenza con lo sviluppo del tipo e del tessuto edilizio.

#### **Processo di sviluppo tipologico.**

Il modo logico dell'incremento degli organismi edilizi di valore storico e/o tradizionale (individuati nella Tavola delle Tipologie edilizie), è desunto dall'analisi delle varianti e degli sviluppi tipologici ricorrenti nel tessuto edilizio di Segariu.

Questa analisi fa riferimento agli Abachi contenuti nei "Manuali di recupero dei Centri storici" della RAS che individuano i tipi edilizi di base e i loro accrescimenti storicamente determinati.

Il Processo di sviluppo tipologico indica pertanto il modello funzionale di occupazione del lotto nel suo massimo rendimento urbanistico e nel tipo più evoluto dello sviluppo costruttivo.

Si tratta, quindi del riferimento concettuale necessario per delineare l'addizione tipologica con cui completare funzionalmente le singole unità edilizie.

Ogni organismo storico è così collegabile ad un Processo storico di sviluppo<sup>12</sup> che indica i modelli tipo-morfologici e distributivi di riferimento su cui basare la progettazione esecutiva dell'eventuale ampliamento.

Qualora indicata come Categoria ammessa, l'Addizione tipologica presuppone l'obbligatorietà di eseguire gli interventi della Categoria "3", Restauro e Risanamento conservativo, laddove oggettivamente necessari e applicabili, e la facoltà di eseguire gli interventi della sub-categoria "4.1", Ristrutturazione edilizia parziale, ma non quelli delle sub-categorie "4.2" e "4.3".

---

<sup>12</sup> Vedi Abachi relativi nei Manuali del Recupero della RAS

Le Addizioni tipologiche consentite riguardano i i casi seguenti:

**A - incremento planimetrico sulla corte,**

**B - Incremento in altezza dei fabbricati esistenti:**

*L'addizione tipologica (5.1) è consentita solo se espressamente richiamata nella scheda dell'unità edilizia.*

Le Addizioni tipologiche e gli Ampliamenti sono definiti negli elaborati di progetto (Planivolumetrico, Carta dei tetti e Profili regolatori). Nel caso in cui i proprietari interessati volessero proporre una soluzione alternativa, il Piano di Recupero da presentare all'Amministrazione dovrà attenersi ai criteri indicati nelle NTA.

**Ampliamenti nelle tipologie prive di caratteristiche tradizionali.**

E' ammessa la "sopraelevazione" parziale della linea di gronda nei fabbricati in parziale o totale contrasto con le caratteristiche storico-tipologiche ambientali del Centro matrice se l'intervento comporti l'adeguamento di tutte le parti in contatto con l'atmosfera esterna del fabbricato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale (tetto a falde e manto di copertura in tegole curve, infissi esterni in legno, tinteggiature da cartella qualora prevista, ecc.).

La sopraelevazione potrà avere la dimensione indicata nelle schede, in relazione alle specifiche caratteristiche e al contesto, fino ad un massimo di 100 cm, tale da consentire il miglioramento delle condizioni abitative mantenendo sostanzialmente immutato l'invaso stradale.

Può essere concesso l'aumento della volumetria, fino alla sopraelevazione di un livello, se il corpo di fabbrica è a un piano, solo se il progetto di intervento configuri un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale.

Qualora ammesso, l'Ampliamento delle unità prive di caratteristiche tipologiche tradizionali comporta la possibilità di eseguire anche gli interventi fino alla Categoria "4.2", Ristrutturazione generale.

**Sub-Categoria "5.2" – Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR):**

Gli interventi di sostituzione edilizia con ripristino tipologico consistono in un insieme sistematico di opere, con demolizione parziale o totale degli edifici incongrui all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico pre-moderno, finalizzate a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti secondo gli Abachi dei Manuali del Restauro RAS e le indicazioni morfologiche contenute nelle tavole di progetto.

Gli interventi dovranno essere condotti secondo i criteri della valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici e del conseguimento di una coerenza morfologica e tipologica con il tessuto urbanistico pre-moderno, ricercato anche in termini di integrazione con i suoi caratteri ambientali, figurativi e materici.

La categoria riguarda:

- 5.2.1 le Unità edilizie fatiscenti, in condizioni statiche irrecuperabili, parzialmente o totalmente crollate, il cui valore storico-documentario è sostanzialmente andato perduto, per le quali è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria anche attraverso analogie con altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale, e per le quali non è oggettivamente proponibile la categoria del Restauro;
- 5.2.2 le Unità edilizie che hanno subito modifiche irreversibili non coerenti con il tipo edilizio ricorrente o con il tessuto urbano, e delle quali è possibile reperire adeguata documentazione iconografica o fotografica inerente la struttura tipologica, le soluzioni tecnico-costruttive e l'apparato decorativo originari;
- 5.2.3 le Unità edilizie realizzate in epoca moderna, incongrue e incompatibili rispetto alle caratteristiche tipologiche ed ambientali originarie del Centro matrice, secondo la definizione di cui all'art.111 delle NTA del PPR;
- 5.2.4 le Unità edilizie costituite da spazi già edificati i cui fabbricati sono stati parzialmente o completamente demoliti, nei quali il Piano prevede la ricomposizione della compagine edilizia.
- 5.2.5 Le Unità edilizie facenti parte dell'organismo storico, con valore puramente documentario ma prive di elementi di pregio, che risultano inabitabili per dimensioni, distribuzione, o per frazionamenti e edificazioni confinanti che ne impediscono l'aereazione e l'illuminazione naturale, per le quali è prevedibile la ricostruzione secondo i caratteri costruttivi, la tipologia e la distribuzione originaria eventualmente con diversa collocazione nel lotto.

Gli interventi consentiti consistono nella demolizione delle strutture e dei fabbricati ritenuti incongrui e nell'edificazione di nuovi volumi che dovranno o uniformarsi all'elemento preesistente, quando questo sia tipologicamente corretto, o, in caso di sostituzione edilizia integrale, riferirsi:

- a) per la disposizione planimetrica o dimensionale e per la dotazione volumetrica massima alle indicazioni degli elaborati grafici di Piano;
- b) per gli aspetti formali e gli elementi costruttivi, gli interventi non devono necessariamente proporre la ripetizione degli elementi caratteristici dell'edilizia della città antica, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e dell'organizzazione fondiaria originaria..

Prima dell'intervento di demolizione e ricostruzione è consentita la sola manutenzione o messa in sicurezza, ad eccezione delle Unità di cui alla sotto-Categoria 5.2.3 precedente, per le quali è consentita fino alla Categoria 4.2 (Ristrutturazione generale).

**Sub-Categoria “5.3” – Nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC):**

si applica alle aree urbane libere, a quelle sottoutilizzate dove esistono esclusivamente fabbricati destinati ad uso diverso dalla residenza, a quelle rese libere per il frazionamento di unità edilizie purché l'unità di origine non abbia esaurito la potenzialità edificatoria.

Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere:

- la riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto storico;

- il rispetto della cortina stradale continua qualora questa sia la caratteristica dell'isolato entro cui i nuovi edifici si collocano;
- l'armonizzazione con le altezze degli edifici confinanti, mantenendo l'andamento di falda entro un massimo di pendenza del 35%;
- l'eventuale utilizzo di sottotetti agibili o abitabili, fatta salva la realizzazione delle falde di copertura secondo quanto sopra riportato, e con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili;
- il divieto di realizzare abbaini, terrazzini "a tasca", e comunque di realizzare interventi che modifichino l'andamento tradizionale dei tetti del Centro Storico;
- il rispetto della profondità dei corpi di fabbrica indicata nelle tavole di Piano;
- non devono necessariamente proporre la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici dell'edilizia pre-moderna, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente originario;
- nelle sottozone A1 non è consentita la realizzazione di piani seminterrati.

Ai fini dell'ottenimento del Titolo abilitativo, tutti gli interventi di cui alla Categoria 5, devono essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, dell'efficienza energetica, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, e devono essere realizzati secondo i criteri di sostenibilità ambientale.

Non è quindi ammessa la costruzione di edifici aventi tipologia e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate negli elaborati di progetto e nelle Norme di attuazione.

#### **Demolizione (d):**

La Demolizione, parziale o totale, all'interno del Centro matrice non costituisce categoria di intervento autonomo, in quanto generalmente collegata ad interventi di altro tipo diversamente classificati.

Si applica alle unità edilizie o a porzioni di fabbricati e alle aree libere di pertinenza e autonome ove siano stati realizzati fabbricati, ristrutturazioni e superfetazioni incompatibili con le caratteristiche proprie dell'insediamento storico, come definite all'art 11, ed ha per scopo la soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e/o urbanistico.

In ogni caso è ammessa solo come parte di un progetto di Restauro e Risanamento conservativo, o di Ristrutturazione o di Sostituzione edilizia parziale o totale, secondo le modalità delle rispettive Categorie di intervento.

#### **Sono previsti quattro casi:**

- a) il primo si riferisce alle demolizioni previste per il miglioramento della fruibilità urbanistica del Centro (allineamenti, creazione di percorsi pedonali e simili) realizzabili per iniziativa pubblica;
- b) il secondo si riferisce alle demolizioni di aggiunte, sostituzioni e superfetazioni deturpanti all'interno delle unità edilizie (baracche, costruzioni provvisorie e/o malsane, incrementi volumetrici di intasamento non consoni alla tipologia edilizia, elementi costruttivi e/o decorativi dissonanti, ecc.) ancorchè a suo tempo

autorizzati, per i quali il rilascio delle concessioni e o delle autorizzazioni per gli interventi della Categoria 4 e superiori è condizionato dall'effettuazione di detto intervento.

- c) Il terzo comprende gli interventi di sostituzione edilizia, con i quali viene demolito il fabbricato preesistente perché in condizioni statiche irrecuperabili o allo stato di rudere, o in quanto incongruo o dissonante con il contesto storico, per far luogo ad una nuova costruzione coerente con l'Abaco delle tipologie.
- d) Il quarto, demolizione parziale con sopraelevazione, riguarda la categoria dell'Addizione tipologica (AT) e dell'ampliamento (A). Il primo caso (AT) comprende la possibilità di sopraelevare il volume esistente di un livello o del tanto necessario per garantire l'abitabilità del sottotetto negli organismi storici. Dovrà allora essere riproposta la copertura di tipo tradizionale, con orditura in legno, incannucciato o tavolato, manto in coppi (più la realizzazione della camera di ventilazione prescritta dalle norme), con riutilizzo, ove fattibile, dei materiali costruttivi precedentemente smontati. E' prescritto il mantenimento del solaio in legno qualora esistente. Nel caso di organismi non storici (A) la nuova copertura può essere realizzata con tecniche tradizionali, ma si può ricorrere a tecniche moderne purchè l'intervento risulti poi coerente con l'ambiente storico.

La Demolizione totale pertanto si ha quando l'unità immobiliare viene sostituita per:

- definire e/o ricostituire uno spazio libero (corte o giardino);
- attuare il ripristino tipologico di ciò che c'era prima del fabbricato o della struttura da demolire;
- realizzare mediante criteri filologici una nuova costruzione al posto di un fabbricato storico irrimediabilmente alterato o che risulti già parzialmente demolito, ad esempio mancando di parte del solaio o privo della muratura esterna, in ogni caso gravemente danneggiati nelle strutture portanti, con caratteristiche quindi tali da preferirne la ricostruzione piuttosto che un restauro strutturalmente invasivo che potrebbe alterarne le caratteristiche storiche; questa condizione va documentata con una apposita dichiarazione di collaudo rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale, oltre che asseverata dal tecnico denunciante con una propria relazione;
- realizzare, con i criteri e per le motivazioni di cui al punto precedente, una nuova costruzione qualora venga dimostrato, con relazione tecnica asseverata, l'insostenibilità tecnica ed economica del restauro. In questo caso l'autorizzazione paesaggistica deve essere richiesta all'Ufficio tutela del paesaggio; prima dell'intervento di demolizione e ricostruzione è consentita la sola manutenzione ordinaria.

La Demolizione può essere assentita con carattere di urgenza in assenza di previsione di altri interventi sull'Unità edilizia per motivi di sicurezza, secondo le modalità di cui alle NTA.

## **12. PRESCRIZIONI CONNESSE ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI PREMODERNI.**

1. L'analisi tipologica ha evidenziato costanti di tipo (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti le singole tipologie edilizie), e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche), che nel loro insieme hanno permesso di identificare per tutti gli edifici costruiti in epoca pre-moderna le seguenti categorie:

- edifici specialistici religiosi
- edifici specialistici civili pubblici o di pubblico interesse
- edifici specialistici civili privati
- edilizia di base a corte (corte anteriore, posteriore, laterale, doppia)
- edilizia di base, palazzetto in linea e casa a sala (con corte posteriore)
- edilizia di base atipica (diverse dalle precedenti, case minime con o senza cortile, lotti d'angolo).

2. Per gli edifici così tipologizzati (come elencati al punto precedente) il Piano tende a conservare o ricostituire l'originaria conformazione tipologica, o a favorirne il completamento qualora l'assetto esistente sia tale da consentire accrescimenti organici secondo i processi di sviluppo tipologico tradizionali.

Per l'edilizia di base atipica, priva di valori architettonici o ambientali, il Piano prevede invece la Ristrutturazione integrale o la Sostituzione secondo le indicazioni degli elaborati di progetto.

### **3. Edifici specialistici destinati a funzioni di culto religioso.**

Chiesa parrocchiale di San Giorgio.

#### *3.1 Interventi ammessi*

##### **Restauro.**

Il Restauro è da condurre con criteri tecnici appropriati e comprende:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto originario
- la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi: sagrato, piazzale
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni
  - la manutenzione o il ripristino degli ambienti interni
  - la manutenzione o il ripristino delle coperture
  - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti, solai a volte, scale, copertura con ripristino del manto originario, inserimento degli impianti igienico sanitari.

Le destinazioni d'uso sono quelle originarie.

##### **Ristrutturazione.**

Per le aggiunte successive incongrue realizzate negli ultimi decenni sarà prescritta la demolizione. L'eventuale ricostruzione della sacrestia aggiunta dovrà aggiungersi organicamente all'edificio sacro.

La muratura in cemento di contenimento dovrà essere ricoperta o contromurata da un paramento in pietrame, in continuità estetica con il preesistente.

#### **4. Edifici specialistici civili pubblici o di pubblico interesse.**

Gli edifici specialistici civili pubblici sono quelli destinati a funzioni specializzate non di culto in genere pubbliche o di interesse collettivo.

Monte granatico.

##### *4.1 Interventi ammessi*

#### **Ristrutturazione.**

Quando le condizioni dello stato di fatto rendono necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, derivante da necessità specifiche e/o di nuova tecnologia, sono ammessi interventi tesi a modificare anche l'impianto tipologico purché siano mantenute o ripristinate le parti a contatto con l'aria (facciate, corti, coperture, ecc.) con tecniche operative e materiali di tipo tradizionale.

La ristrutturazione riguarda anche:

- la conservazione degli elementi architettonici residui, e il ripristino delle parti alterate da ristrutturazioni non conformi, e cioè:
  - il ripristino dei fronti interni e esterni
  - il ripristino della copertura secondo il disegno originario opportunamente documentato o motivato;
  - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti, scale, copertura con il ripristino del manto originario, inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari.

Le destinazioni d'uso ammesse, non essendo riproponibile l'originaria, sono quelle consolidate in tempi recenti, quali attività sociali e culturali o nuove attività burocratico amministrative, scolastiche, purché non lesive delle caratteristiche costruttive e materiche tradizionali.

#### **Ampliamento (Addizione tipologica-Completamento funzionale).**

E' consentito l'incremento tipologico nella misura massima del 20% dei volumi esistenti quando questo è derivato da imposizioni legislative di adeguamento o miglioramento delle strutture e si configurano come volumi aggiuntivi all'organismo edilizio esistente.

#### **5. Edifici specialistici civili privati (magazzini/cantine/forni).**

Gli edifici specialistici civili adibiti a cantine, ricoveri per animali, magazzini o forni sono stati funzionali alla trasformazione dei prodotti agricoli in epoca pre-moderna. Rivestono particolare rilevanza in quanto elementi integranti della casa-azienda a corte.

##### *5.1 Interventi ammessi*

#### **Ristrutturazione.**

Valgono le prescrizioni generali per gli Edifici specialistici civili di cui al punto

precedente con la precisazione che il loro utilizzo può essere in parte collettivo oltre che privato.

La ristrutturazione deve comprendere:

- a) il mantenimento e/o il ripristino dell'impianto originario,
- b) la manutenzione e/o il ripristino dei caratteri ambientali e, in particolare, della copertura che in genere è formata da capriate o travi lignee in vista, e delle murature. Nel caso di rifacimento della copertura e delle capriate lignee è possibile un aumento della linea di gronda fino a 100 cm, e comunque per un'altezza finale della stessa non superiore a m.7,50 dal piano stradale o dal piano della corte interna. Non sono ammesse aperture sul tetto tipo abbaino. I muri esterni del fabbricato realizzati con mattoni crudi, qualora intonacati, possono essere sostituiti con mattoni cotti, fermo restando il mantenimento dello spessore murario originario; in caso di muri a faccia vista o con intonaco di terra il risarcimento dovrà avvenire con mattoni analoghi a quelli originari.

Le destinazioni d'uso possono essere: studi professionali, laboratori, attività artigianali non inquinanti, ristorazione, commercio di prima necessità, ed altri servizi o attività sociali, culturali e ricreative, compatibili con i caratteri strutturali e tipologici dell'edificio.

E' ammessa anche la residenza che, al pari delle altre destinazioni d'uso compatibili è da inserire preferibilmente mediante tecniche e materiali "reversibili", utilizzando possibilmente tecnologie "a secco": incastri lignei o metallici.

Le aperture debbono rispettare quelle esistenti; nuove aperture o allargamenti di quelle esistenti sono ammesse solo nel caso di non utilizzabilità del locale e tali da non alterare lo spazio pubblico su cui eventualmente prospettano.

E' consentita la realizzazione di soppalchi secondo le Modalità di cui all'art.12 .

## **6. Casa a corte.**

La caratteristica tipologica fondamentale della "casa a corte" è costituita dallo spazio libero situato all'interno di un'area edificata. Questi spazi liberi, vale a dire le corti, non sono casuali, ma derivano da precise regole di natura tipologica e formale e soddisfano determinate funzioni. Unitamente alle costruzioni disposte intorno ad esse e da esse rese accessibili, costituiscono una unità strutturale, spaziale e funzionale.

Le corti hanno anche una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento. Esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Sono però sempre separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni collettive e private.

Oltre a un compito distributivo lo spazio delle corti è anche destinato al lavoro e al deposito di arnesi e materiali.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto su strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il loggiato, il portale e la cortina muraria.

Il fronte loggiato con il portico al piano terreno, pur se non sempre presente, è tipico dello spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza.

L'accesso alle corti, garantito dai portali, costituisce un elemento importantissimo nell'identità di questi insediamenti. I portali definiscono il ritmo della proprietà privata sul percorso pubblico e, in base alla loro disposizione, raccontano implicitamente il sistema di relazioni e aggregazioni che intercorrono fra case contigue.

Il carattere identitario che più contribuisce a definire l'immagine dell'abitato è il muro, inteso come elemento di separazione fra l'ambito privato delle case e quello comune dei percorsi.

### *6.1 Interventi ammessi*

#### **Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, addizione tipologica.**

In particolare, il Restauro e il risanamento conservativo comportano:

- la conservazione o il ripristino o l'adeguamento funzionale delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano la struttura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (scale, loggiati ed eventuali porticati interni), i muri portanti esterni e interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (corti, giardini), gli elementi strutturali quali colonne, muri perimetrali esterni,
- la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni,
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per caratteristiche decorative: volte, soffitti a travi lignee, affreschi e dipinture, stucchi, pavimenti in cotto (arrexiole) o in maiolica o in graniglia con disegni d'epoca,
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di:
  - murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, copertura, con ripristino del manto di copertura originario, inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.
- Il restauro e risanamento conservativo potrà comprendere la ricostruzione delle parti modificate in maniera discordante dall'organismo complessivo seguendo le indicazioni tipologiche e costruttive dei Manuali della RAS.
- E' ammesso il ripristino secondo le caratteristiche originarie delle parti mancanti nonché gli ampliamenti di completamento secondo il Processo di sviluppo tipologico.
- I muri esterni del fabbricato realizzati con mattoni crudi, qualora intonacati, possono essere sostituiti con mattoni cotti, fermo restando il mantenimento dello spessore originario; in caso di muri a faccia vista o con intonaco di terra il risarcimento dovrà avvenire con mattoni analoghi a quelli originari.

La destinazione d'uso ammessa è quella originaria, di abitazione unifamiliare che può essere frazionata in più alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano le regole distributive, o si rifacciano ai criteri tradizionalmente impiegati nelle successioni ereditarie.

Al piano terra sono confermate solo le attività commerciali esistenti. Nuove attività ammesse, sempre e solo al piano terra, riguardano quelle di tipo artigianale non moleste, laboratori e tutto ciò che non alteri l'impianto tipologico.

La Corte è parte integrante della tipologia.

Il suo mantenimento, restauro e/o ripristino deve essere programmato e progettato nel recupero delle superfici esterne. Questo spazio non è mai edificabile per nessun utilizzo, salvo diverse disposizioni riportate nel planivolumetrico di Piano e nelle Schede delle unità edilizie.

Le tettoie esistenti con coperture improprie (eternit, pannelli, ecc.) devono essere rimosse ed eventualmente sostituite con altre laddove individuate come soggette a Ristrutturazione generale, diversamente devono essere demolite senza possibilità di ricostruzione. La struttura deve essere in legno, o ferro o ferro e ghisa. La copertura deve essere in coppi con esclusione di qualsiasi altro materiale.

Portali di accesso alle corti.

E' prescritto l'obbligo di conservazione di tutti i portali inseriti nella sezione "vincoli" delle Schede delle unità edilizie, attraverso il restauro filologico delle parti componenti.

Gli accessi carrai alle corti privi di caratteristiche tradizionali o dissonanti rispetto all'ambiente, dovranno essere riqualificati seguendo le caratteristiche costruttive dei portali tradizionali.

Qualora negli elaborati di progetto (Profili) venga indicata la realizzazione di un nuovo portale architravato significa che esso potrà essere realizzato anche con archivolto, a tutto sesto o ribassato; mentre se viene indicato un nuovo portale archivoltato non potrà essere sostituito da uno architravato.

## **7. Casa / Palatthu in linea o a sala.**

Queste tipologie sono formate da unità edilizie con corpo di fabbrica in linea prospettante generalmente su strada e con corte retrostante. Rappresentano l'evoluzione abitativa con il passaggio dalla casa a corte "introvertita" a una tipologia di casa "urbana" con l'affaccio delle aperture su strada e non più esclusivamente sulla corte.

### *Casa con sala.*

All'abitazione si accede tramite la sala, la stanza d'ingresso nella quale si immettono le altre, l'unica che comunica non solo con la strada ma anche direttamente e indirettamente con il cortile posteriore.

Nel cortile affacciano i vani accessori, disposti sui confini del lotto e destinati al ricovero del bestiame, agli attrezzi da lavoro e allo stoccaggio delle derrate alimentari.

Al cortile si accede anche da un passo carraio, disposto sul fronte principale della casa, lateralmente rispetto al corpo di fabbrica residenziale, o sul retro quando il lotto è a doppio affaccio.

### *Il Palazzetto (Casa Palattu)*

Affermatosi a partire dalla fine della prima metà dell'ottocento, questa tipologia edilizia deriva spesso da un atto progettuale unico, e non dalla crescita spontanea per addizione di ambienti che contraddistingue la casa a corte "classica"; è frequente però anche come sviluppo diacronico della casa a corte retrostante.

L'accesso principale al cortile è costituito da un portale, posto normalmente di lato o posteriormente al lotto, ma anche inglobato nel prospetto nel caso in cui si abbia un solo lato accessibile su strada.

#### *7.1 Interventi ammessi*

##### **Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento.**

Gli interventi si articolano nella:

- conservazione mediante interventi di consolidamento, restauro e ripristino tipologico della facciata e di tutti gli elementi che la compongono quali: cornici, spesso in cemento, ma anche con elementi in pietra, balaustre in ferro o ghisa del balcone centrale.
- Restauro o sostituzione degli infissi lignei e degli intonaci da realizzare secondo le tecniche tradizionali.
- Le scale di accesso ai vari piani possono essere conservate (se agibili) o distribuite in modo più razionale.
- L'altezza può essere modificata con la sopraelevazione di un piano laddove i corpi esistenti siano ad un solo piano. Le caratteristiche del nuovo secondo piano devono essere rigorosamente omologhe a quelle riscontrabili nelle altre case analoghe.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare.

E' consentito il frazionamento delle unità con le stesse caratteristiche indicate per le case a corte.

Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti o quelle artigianali compatibili.

#### **8. Edilizia di base atipica.**

Abitazioni non riferibili a nessuna delle tipologie tradizionali codificate, prive di qualsiasi valenza architettonica o ambientale, o elementi residuati di costruzioni tipologizzate scomparse o frammentate.

#### *8.1 Interventi ammessi*

##### **Ristrutturazione generale, Ampliamento, Sostituzione edilizia.**

L'aumento della volumetria fino alla sopraelevazione di un piano se il corpo di fabbrica è a un piano può essere sempre concessa, sia come puro ampliamento, sia come ristrutturazione generale, sia come sostituzione edilizia, a meno che, per motivi di ordine paesaggistico ambientale, gli elaborati di Piano non prescrivano il mantenimento di un solo livello.

Il progetto di intervento deve configurare un nuovo edificio che presenti le medesime caratteristiche tipologiche dei Palazzetti in linea o delle case a corte e abbia sistemi costruttivi tradizionali: coperture con strutture lignee (è ammesso l'impiego del lamellare), coppi in cotto, infissi interni ed esterni in legno, intonaci di calce, grassello di calce, sabbia fine di fiume e aggrappante.

### **13. PRESCRIZIONI CONNESSE ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI REALIZZATI O MODIFICATI IRREVERSIBILMENTE IN EPOCA MODERNA.**

1. All'interno del Centro matrice, sia nel Centro storico, sia nelle zone di Completamento, sono presenti edifici che hanno modificato o sostituito uno o più fabbricati pre-moderni ovvero hanno occupato aree libere. Essendo stati costruiti nell'ultimo mezzo secolo, presentano situazioni estetiche e strutturali diverse, ma salvo rare eccezioni, risultano volumetricamente e morfologicamente discordanti con lo scenario urbanistico premoderno.

L'analisi tipologica ha evidenziato le seguenti casistiche:

- a) Case a corte o Palazzetti in linea o case a sala, realizzati in epoca pre-moderna, che successivamente al 1950 sono stati interessati da opere che ne hanno mutato irreversibilmente i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia;
- b) Edifici moderni che per tipologia distributiva, volumetria e aspetti morfologici possono ritenersi in parziale contrasto con l'edificato storico;
- c) Edifici moderni fortemente dissonanti con i caratteri tipologici tradizionali e la morfologia del Centro storico di Segariu.

#### *Interventi ammessi.*

Le modalità di intervento su queste tipologie –per una riqualificazione delle parti alterate del Centro matrice- fanno riferimento alle Categorie della Ristrutturazione edilizia integrale e della Sostituzione edilizia.

Gli edifici possono quindi essere demoliti e ricostruiti, anche con l'aumento del volume preesistente se indicato nella Scheda dell'unità edilizia, i relativi progetti sono assentibili solo qualora garantiscano la riproposizione di uno scenario urbano affine a quello storico/tradizionale.

Gli edifici pubblici e privati in contrasto con l'ambiente per finiture esterne e quelli che non presentano le necessarie condizioni di decoro, devono essere adeguati alle prescrizioni del Piano in caso di richiesta di concessione edilizia per opere inerenti l'intero fabbricato e di autorizzazione edilizia per opere di manutenzione straordinaria su elementi esterni non conformi ai caratteri tradizionali.

La concessione edilizia non potrà essere rilasciata se tali lavori di adeguamento non dovessero essere compresi tra quelli previsti in progetto.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione edilizia, imporre l'esecuzione dei lavori necessari all'eliminazione degli elementi in contrasto con le norme e con l'ambiente e di quelli utili a ripristinare il decoro anche nei casi in cui i proprietari degli edifici intendano effettuare lavori di altra natura.

Per gli edifici caratterizzati come incongrui e per i quali è prevista la sostituzione edilizia non è consentito alcun aumento di volumetria prima dell'intervento di demolizione e ricostruzione, se non in ottemperanza a deroghe di Legge, e comunque solo a condizione

che l'incremento non comporti un peggioramento delle caratteristiche paesaggistiche del luogo. In ogni caso questi progetti di ampliamento devono essere dotati di Autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Regione.

Passi carrai.

Gli accessi carrai ai cortili privi di caratteristiche tradizionali o dissonanti rispetto all'ambiente, dovranno essere riqualificati seguendo le caratteristiche costruttive dei portali tradizionali. Queste riqualificazioni sono puntualmente individuate negli elaborati di progetto: planimetricamente con l'inserimento del simbolo "H" in corrispondenza dell'Unità, architettonicamente con il disegno dell'arco/portale nei profili regolatori.

#### **14. INTERVENTI SULLE AREE LIBERE.**

Gli interventi sulle aree libere concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale delle aree stesse. Prevedono l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi, secondo la disposizione planimetrica del planovolumetrico di progetto.

Le categorie di intervento prevedono interventi specifici per gli spazi liberi, con prescrizioni relative ai materiali da impiegare.

#### **15. INTERVENTI EDILIZI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE.**

Nelle aree destinate a servizi generalmente sono state date, sia negli elaborati grafici sia nelle schede, solo indicazioni progettuali di larga massima in quanto trattandosi di spazi destinati all'edilizia specialistica non ripetitiva come quella di base, non sono, per ovvi motivi, rigidamente programmabili.

In tali aree sono ammessi tutti gli interventi edilizi di iniziativa pubblica o di enti purché destinati a servizi di pubblico interesse e con carattere non residenziale, con esclusione degli spazi destinati ad eventuali gestori o custodi.

Gli interventi saranno ammessi solo se approvati dal Consiglio Comunale nei modi previsti dalla legge, eventualmente anche in deroga rispetto alle previsioni planovolumetriche del Piano.

#### **16. FABBRICATI INCONGRUI.**

1. Per quanto riguarda i fabbricati classificati nella Tavola delle Tipologie e nelle Schede come incongrui, per i quali il PPR indica la necessità che vengano restituiti livelli di valore paesaggistico elevato al contesto storico culturale o insediativo, per garantire l'omogeneità ambientale degli interventi di sostituzione edilizia rispetto al contesto, dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi vincolanti:

- riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto storico-tradizionale;
- rispetto della cortina stradale continua;
- mantenimento delle altezze dell'intorno con possibilità d'uso dei sottotetti ricavati in falde costruite secondo le pendenze storiche, ovvero entro un massimo di inclinazione del 35%;
- impiego di materiali tradizionali nelle parti esterne;

Prevalgono in caso di contrasto le indicazioni contenute nelle Schede delle unità edilizie.

## **17. PRESCRIZIONI EDILIZIE**

### **- LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Negli interventi edilizi, al fine del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e di risparmio energetico, si dovrà incentivare l'uso di risorse rinnovabili ed eco-compatibili.

Gli interventi relativi alle Categorie di intervento 4.3 e 5 dovranno:

- a) Favorire il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
- b) Garantire il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
- c) Avvalersi di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati, chiaramente certificati, tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
- d) Privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

La selezione e la scelta di materiali, tecniche costruttive e principi di progettazione, va condotta coerentemente con la cultura materiale del luogo.

In generale il progetto degli interventi dovrà soddisfare i seguenti *requisiti*:

- A. flessibilità della concezione ai fini di possibili rimozioni, sostituzioni ed integrazioni future degli impianti, di ampliamento o di facili cambi di destinazione d'uso;
- B. massima illuminazione naturale, compatibilmente con i vincoli dati dalla forma e collocazione del lotto;
- C. forme di ombreggiamento per limitare l'insolazione estiva e diminuire le necessità di raffrescamento con consumo energetico;
- D. massima efficienza energetica;
- E. priorità all'utilizzo di tecnologie solari;
- F. massima durabilità e riparabilità;

Le scelte costruttive necessarie per realizzare un'architettura salubre per gli interni, a cui attenersi preferibilmente negli interventi consentiti dal Piano, sono le seguenti:

**fondamenta:** in cemento calcareo, armato il meno possibile;

**strutture portanti:** muratura portante in laterizio se necessario armata; il telaio in cemento armato è generalmente da escludere;

**struttura della copertura:** isolata e ventilata, con protezioni impermeabili all'acqua ma permeabili al vapore, in modo che il tetto si riveli fresco d'estate e caldo d'inverno senza che al suo interno si determinino fenomeni di condensa.

**muri esterni:** in laterizio, spessore 35-50 cm, preferibilmente con camera d'aria spessore max 8-10 cm, o in terra cruda con gli spessori tradizionali

**isolamento esterno:** in sughero di vario spessore a seconda delle necessità;

**ponti termici:** in pannelli di sughero pressato ad alta densità;

**isolamento acustico:** in pannelli di sughero pressato ad alta densità;

**tinteggiatura interna:** con tempere di tipo bioecologico o calce;

**intonaco esterno:** strato di malta a calce, colorato ove necessario con colori minerali;

**tinteggiatura esterna:** con tempere di tipo bioecologico o calce; colori esterni chiari e riflettenti nelle zone calde e colori più caldi e scuri nelle zone fredde;

**pavimenti:** mattonelle di ceramica, cotto, legno, sughero, pietre naturali;

**regolazione del clima:** adozione di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, facilmente integrabili a collettori solari; predisposizione di sistemi per il raffrescamento naturale.

**impianto idraulico e sanitario:** recupero delle acque piovane convogliando le grondaie verso un serbatoio; utilizzo di tubature in polietilene ad alta densità per le tubature che portano acqua potabile fino a 60°; installazione di sistemi per il risparmio dell'acqua e dell'energia, e per la sicurezza.

La Relazione di progetto dovrà confermare il rispetto dei requisiti precedenti, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso la Commissione edilizia potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte

## 18. IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI).

Il Centro matrice di Segariu risulta in gran parte interessato da zone di significativa pericolosità idraulica che limitano pesantemente le possibilità di intervento negli isolati prospicienti il Rio Pau e Domus Acquis.

Con l'adeguamento del PAI, recentemente approvato dalla RAS, sono stati previsti importanti interventi di mitigazione per i due corsi d'acqua che attraversano il Centro abitato; una volta realizzati è ammissibile attendersi una decisa riduzione dei fattori di rischio idraulico, quindi la possibilità di poter dare effettiva attuazione a tutte le prescrizioni urbanistiche del Piano particolareggiato, gran parte delle quali, per i vincoli Hi3 e Hi4, risultano di fatto annullate fino alla realizzazione e al collaudo degli interventi stessi.

## **19. VALUTAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO.**

Il calcolo dell'insediabilità nel Centro matrice si basa sui seguenti elementi:

Unità edilizia: l'entità figurativa e funzionale comprendente edificio ed area scoperta di pertinenza.

Unità immobiliare: in genere alla Unità edilizia, per caratteristiche tipologico-distributive, corrisponde una Unità immobiliare, nel senso che è funzionalmente (tradizionalmente) concepita per un uso unifamiliare.

Frazionabilità: secondo le caratteristiche tipologiche o distributive l'Unità edilizia può essere suddivisa in due o più unità immobiliari, secondo i criteri consolidati delle divisioni ereditarie; questa opportunità è stata valutata caso per caso con l'osservazione diretta e con l'analisi delle piante, qualora disponibili.

Dimensione nucleo familiare: sulla base degli andamenti demografici recenti abbiamo valutato una composizione media di 2,8 componenti per famiglia; di conseguenza, abbandonando il criterio volumetrico puramente aritmetico e impreciso, abbiamo assegnato lo stesso numero di abitanti a ciascuna Unità immobiliare, indipendentemente dalla sua dimensione ma comunque tenendo nel debito conto la concreta possibilità che la stessa, per dimensione e caratteristiche distributive, possa essere frazionata.

Per la valutazione di quali conseguenze possa avere il nuovo Piano particolareggiato sull'assetto urbanistico-insediativo di Segariu abbiamo tenuto conto delle seguenti considerazioni:

Il Piano particolareggiato del Centro matrice comprende aree regolamentate a diversi livelli dal Piano generale (PUC) e dal Piano esecutivo (PPCS), con valori di insediabilità determinati dagli stessi.

Il PPCM costituendo Variante della pianificazione vigente, ne modifica sia Zonizzazioni sia Categorie di intervento ammissibili al loro interno, sia i valori di insediabilità.

Il Centro matrice è un ambito paesaggistico, non corrisponde quindi ad una nuova Zona omogenea della legislazione urbanistica; il suo nucleo più consistente è costituito dal Centro storico (Zona A) ma comprende anche Zone di Completamento (B1), Standard di quartiere (S) e Servizi generali (G).

Nell'assetto variato le Zone omogenee vengono limitate alle A, B1\* ed S (con relative sottozone di dettaglio), scompaiono quindi le G, riclassificate come "Orti periurbani" quindi strutturalmente appartenenti al Centro matrice.

Trattandosi di un Piano particolareggiato, le Unità edilizie sono state analizzate singolarmente e in dettaglio, ed è stata verificata per ognuna di esse la concreta possibilità di conservazione, restauro, trasformazione, ampliamento e sostituzione, valutandone al contempo l'insediabilità effettiva, attuale e futura.

Le Unità edilizie esistenti sono state classificate in “abitate, disabitate e inabitabili”, l’insediabilità relativa è quindi riferita alla loro potenzialità urbanistica strutturale, e non alla condizione demografica reale, puramente contingente anche se effettiva e concreta.

Nei lotti liberi, mai edificati o tali per crolli e/o demolizioni totali, una volta soddisfatto il reperimento delle aree per Servizi (S) all’interno dello stesso Centro matrice, vengono consentite nuove edificazioni, purchè coerenti con lo scenario urbanistico storico-tradizionale secondo le prescrizioni del PPCM.

Il Centro matrice di Segariu comprende 286 Unità edilizie, raggruppate in comparti la cui numerazione va da 1 a 29.

Le Unità immobiliari sono invece 327 e comprendono:

190 unità abitate per una popolazione presunta di 532 abitanti

70 unità non abitate per una popolazione insediabile di 196 abitanti

26 unità inabitabili da recuperare per un’insediabilità di 72,80 abitanti

Per un totale di 800,8 abitanti insediabili.

Le unità da realizzare ex-novo, con nuove costruzioni o ampliamenti dell’esistente ammontano a 41, per una popolazione insediabile pari a 114,80 abitanti.

L’insediabilità programmata nel CM ammonta pertanto a 915,16 abitanti.

L’insediabilità di Piano pre-esistente è quella riportata nelle Relazioni del PPCS e del PUC.

Sono state quindi confrontate le informazioni relative ad ogni Comparto comparando l’esistente con il progetto di Variante.

La Tabella A allegata sintetizza quanto elaborato relativamente al dimensionamento del PPCM e confronta gli omologhi dimensionamenti della Zona A del PPCS e dei rimanenti Comparti (Zone B, C e G) del PUC.

Essa comprende:

**colonna 1: n. PPCM**

riporta la numerazione dei Comparti del CM;

**colonna 2: n. PUC**

riporta le numerazioni e classificazioni degli Isolati del PUC e del PPCS per una più agevole confrontabilità con il PPCM.

**colonna 3: esistenti CM**

abitanti insediabili nel Centro matrice nello stato attuale (Unità edilizie abitate, disabitate, inabitabili).

**colonna 4: nuovi CM**

abitanti insediabili nel CM per ampliamenti, nuove costruzioni e sostituzioni.

**colonna 5: ins CM**

insediabilità totale nel Centro matrice (esistente + nuove costruzioni)

**colonna 6: ins PUC+PPCS**

insediabilità Zone A (da PPCS) e altre Zone comprese nel CM (da PUC)

**colonna 7: diff**

differenza di carico urbanistico tra Pianificazione previgente e Variante.

**CONSIDERAZIONI FINALI SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

Come si può desumere dalla Tabella A, con la Variante la popolazione teorica insediabile, valutata dal PPCS e dal PUC diminuisce del 24,38% (passa da 1.210,3 a 915,16 abitanti teorici); anche se, realisticamente, con gli interventi ammessi dal PPCM, tra recupero dell'esistente, ricostruzioni e nuove costruzioni, i residenti dovrebbero passare da 532 a 915,16, con un recupero potenziale di "abitanti reali" di poco superiore al 72%.

Gli Standard sono stati rimodulati individuando all'interno del Centro matrice i fabbisogni della popolazione insediabile, considerando anche che Servizi presenti al suo interno, come il Municipio e la Chiesa parrocchiale, devono soddisfare anche il fabbisogno delle rimanenti zone per residenze, pertanto le quantità S2 risultano motivatamente sovrabbondanti visto che soddisfano anche parte dei fabbisogni delle zone B esterne al Centro matrice, e per le quali il PUC non individua nessuna area a ciò dedicata..

Analogo, anche se di segno contrario, il ragionamento sulle S1 (aree per l'istruzione). In adiacenza al Centro matrice esiste infatti un plesso scolastico (elementari e medie) sufficiente a soddisfare i fabbisogni dell'intera popolazione; all'interno del CM sono state individuate esclusivamente le aree per gli Asili nido (attualmente insufficienti), quindi il deficit di 2061 mq delle zone S1 è solo apparente in quanto di fatto già coperto da strutture esistenti.

**Tabella A. Calcolo dell'insediabilità e confronto con la pianificazione vigente**

1	2	3	4	5	6	7
n. PPCM	n.PUC / [n.PPCS]	esistenti CM	nuovi CM	ins CM	insed PUC- PPCS	diff CM-PUC
1	A1 / [A1]	8,4	2,8	11,2	16,6	-5,4
2	A2 / [A2]	25,2	0	25,2	43,0	-17,8
3	A3 / [A3]	44,8	8,4	53,2	63,0	-9,8
4	A4 / [A4]	53,2	11,2	64,4	124,9	-60,5
5	A5-S2.3 / [A5] A7-B1.21-S3.4 /	19,6	0	19,6	50,6	-31,0
6	[A6]	58,8	14	72,8	109,9	-37,1
7	A8-S2.2 / [A7]	33,6	2,8	36,4	71,3	-34,9
8	A9 / [A8]	53,2	5,6	58,8	89,7	-30,9
9	A10-S2.1 / [A9]	95,2	11,2	106,4	182,1	-75,7
10	A11 / [A10]	25,2	8,4	33,6	26,7	6,9
11	A6 / [A11]	42	2,8	44,8	91,4	-46,6
12	B1.37	25,2	0	25,2	20,3	4,9
13	B1.17	11,2	0	11,2	12,2	-1,0
14	B1.17	19,6	11,2	30,8	35,9	-5,1
15	B1.22-S1.2 A7-B1.21-S3.4 /	22,4	2,8	25,2	49,3	-24,1
16	[A6]	16,8	2,8	19,6	6,8	12,8

17	B1.24	11,2	0	11,2	9,5	1,7
18	B1.25	25,2	0	25,2	19,6	5,6
19	B1.25	2,8	2,8	5,6	8,1	-2,5
20	B1.27	2,8	0	2,8	5,2	-2,4
21	B1.26	42	2,8	44,8	42,2	2,6
22	S1.3	0	0	0	0,0	0,0
23	B1.32	19,6	0	19,6	11,4	8,2
24	B1.34	30,8	8,4	39,2	19,7	19,5
25	B1.35	33,6	11,2	44,8	35,6	9,2
26	B1.35-G3	19,6	0	19,6	18,3	1,3
27	B1.36	5,6	5,6	11,2	12,4	-1,2
28	B1.36-G3	22,4	0	22,4	16,7	5,7
29	B1.36-G3	30,8	0	30,8	17,8	13,0
totali		800,8	114,8	915,6	1210,2	-294,6

## 20. ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

(completare)

La presente disciplina particolareggiata si compone dei seguenti elementi:

- A - Relazione urbanistica
- B - Norme tecniche di attuazione con:  
Allegato: Codice di pratica (Modalità di attuazione ex art.12 NTA)
- C - Stralcio del PUC
- D - Planovolumetrico dello stato attuale
- E - Carta dei tetti, stato attuale
- F - Ambiti omogenei, comprendenti:
  - Tipologie edilizie e uso del suolo,
  - Caratterizzazione delle unità edilizie;
  - Zonizzazione particolareggiata
- G - Planovolumetrico del progetto
- H- Carta dei tetti di progetto
- I - Schede degli isolati e Profili regolatori (n. 29)
- L - Schede delle unità edilizie (n. 290)

*Cagliari, gennaio 2012*

*Il Progettista  
architetto Alan Batzella*