# COMUNE DI SELARGIUS
## Provincia di Cagliari

### Assessorato all'Urbanistica e Viabilità

AREA 5: Programmazione, Pianificazione,
Tutela e Controllo del Territorio – Edilizia Privata

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

# VARIANTE IN ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE N.T.A. DEL P.P.R.

## Relazione Tecnica e Illustrativa

*Elaborato N.* 1

*Data:* *Marzo 2012*
*Agg.:*

*Direttore d'Area:* Dott. Ing. Pierpaolo Fois

*Gruppo di Progettazione:*
Dott. Ing. Pierpaolo Fois
Dott. Ing. Maura Salis
Dott. Ing. Giovanni Murgia
Geom. Mariano Putzulu
Geom. Alessio Gallus
Geom. Cristina Secci
Geom. Raffaele Cara
Dott. Ing. Valeria Sarritzu
Dott. Arch. Sergio Pileri
Dott. Arch. Alceo Vado
COMPUCART Società Cooperativa A.r.l.
Esperto GIS/SIT Giuseppe Monni
Cartografo Giuseppe Deiana

*L'Assessore all'Urbanistica e Viabilità*
*(Pier Luigi Concu)*

*Il Sindaco*
*(Gian Franco Cappai)*

COMUNE DI SELARGIUS

(Provincia di Cagliari)

AREA A 5 “Programmazione, Pianificazione, Tutela e Controllo del Territorio – Edilizia Privata ”

# Piano Particolareggiato del Centro Storico

Variante in adeguamento all’art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.

## RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

# INDICE

**1. PREVISIONI DI PRG E DI PUC ADOTTATO ..... 4**
**2. PREVISIONI DEL PPCS ..... 4**
**3. FINALITÀ DEL PIANO ..... 7**
**4. VERIFICA DI COERENZA E ADEGUAMENTO DEL PPCS AL PPR ..... 7**
4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ..... 8
4.2 PATRIMONIO ARCHEOLOGICO E BENI ARCHITETTONICI ..... 8
4.3 UNITÀ EDILIZIE ..... 9
4.4 TIPOLOGIE EDILIZIE ..... 9
4.5 MATERIALI ..... 14
4.6 CARATTERI COSTRUTTIVI ..... 14
4.7 ELEMENTI IDENTITARI SUPERSTITI ..... 14
4.8 PIAZZE E SLARGHI ..... 14
4.9 PAVIMENTAZIONE STRADALE ..... 15
4.10 SCORCI RAPPRESENTATIVI ..... 15
**5. METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PIANO ..... 15**
5.1 DATI DI BASE ..... 15
5.2 STRATI TEMATICI E BANCHE DATI ..... 15
5.3 INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE E DEI VOLUMI ELEMENTARI ..... 17
5.4 COMPILAZIONE DELLE SCHEDE DELL'EDIFICATO ..... 18
5.5 CARTE TEMATICHE SULLE UNITA' EDILIZIE ..... 20
5.5.1 Epoca di costruzione ..... 20
5.5.2 Stato di conservazione ..... 21
5.5.3 Numero dei piani ..... 22
5.5.4 Tipologie edilizie ..... 22
5.5.5 Classi di trasformabilità ..... 24
**6. SOLUZIONI PROGETTUALI ..... 26**
**7. ELENCO DEGLI ELABORATI ..... 29**

## PREMESSA

Con il lavoro in oggetto si intendono perseguire le finalità del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) per quanto concerne in particolare l'abitato storico di Selargius, secondo quanto previsto dall'art. 52 delle Norme di Attuazione del PPR, grazie alla procedura di *verifica di coerenza del Piano Particolareggiato del Centro Storico* (PPCS).

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°88 del 02.10.2009 venne adottata definitivamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 della L.R. 22.12.1989 n°45 e ss.mm.ii., una "Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento all'art. 52 delle NTA del PPR vigente"(di cui attualmente si applica la normativa, in relazione agli interventi sugli immobili coerenti con le disposizioni del PPR - edifici a "conservazione integrale", così come prescritto dalla Regione Autonoma della Sardegna, Servizio tutela paesaggistica per le provincie di Cagliari e di Carbonia – Iglesias - protocollo in ingresso n°22863 del 02.08.2010).

Per le parti restanti, sino all'approvazione della presente variante al PPCS, attualmente sono ammissibili unicamente gli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna. Per ristrutturazione interna s'intendeva quanto riportato dall'art. 3 del DPR 380/01 con il vincolo di mantenimento della sagoma del prospetto sulla pubblica via. Era altresì consentita la sostituzione di infissi non compatibili con la tradizione e la storia del centro storico di Selargius.

Pertanto il PPCS avrà completa attuazione solo in seguito all'approvazione della presente variante, in attuazione dell'art. 52 delle NTA del PPR e dell'art. 9 della LR 28/98.

Il Centro Storico di Selargius, interessante complessivamente circa 39 ettari ripartiti tra il *Centro di Antica e Prima Formazione*, di cui alla Determinazione RAS n°1444/DG del 10/12/2007 *(circa 34 ettari)* e il Complesso di San Lussorio *(circa 5 ettari)*, area di proprietà comunale, individuata nel centro storico per ricomprendere quote aggiuntive di *standard* urbanistici rispetto a quelli presenti nel *Centro di Antica e Prima Formazione*.

Il Centro Storico ricade nei fogli catastali n°34 parte (per la località San Lussorio), 41A, 41B completi e 43 parte (per il Centro di Antica e Prima Formazione).

La verifica e l'adeguamento del PPCS al PPR mira 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 a partire dagli ultimi cinquant'anni, che hanno gravemente compromesso l'assetto storico.

## 1. PREVISIONI DI PRG E DI PUC ADOTTATO

Il presente PPCS si inquadra nell'ambito del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, che subordina gli interventi sugli edifici in esso compresi alla preventiva formazione di questo tipo di piano attuativo.

L'area interessata dal PPCS, classificata come zona omogenea A *Centro Storico*, è coincidente sia nel PRG vigente che nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato.

Il PRG vigente, approvato con decreto n°71/S.G. del 13.03.1972, è stato oggetto di successive varianti, di cui l'ultima (Delib. C.C. n°27 del 21.04.2009 su cui la RAS con Det. n°2133/DG del 30.09.2009 ha espresso la coerenza) ha riguardato l'adeguamento della Zona A (Centro Storico) alla delimitazione *Centro di Antica e Prima Formazione* di Selargius secondo quanto riportato nella determinazione RAS n. 1444/DG del 10/12/2007.

In base alla variate al PRG di cui sopra la dotazione di standard S1, S2 ed S3 per la sola Zona A, considerando gli abitanti realmente insediati (dato aggiornato al 31/12/2006), è complessivamente rispettata; nello specifico si ha che la carenza riguardava le sole aree S1:

| | |
|---|---|
| **DOTAZIONE S1:** | 3.014 ab x 4,5 mq/ab= **13.563 mq > 6.572 mq** |
| **DOTAZIONE S2:** | 3.014 ab x 2 mq/ab= **6.028 mq < 24.841 mq** |
| **DOTAZIONE S3:** | 3.014 ab x 9 mq/ab= **27.126 mq < 45.099 mq** |
| **TOTALI** | **46.717 mq < 76.512 mq** |

Il PUC adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°66 del 15.07.2011 ha riconfermato la Zona A del PRG, classificandola come sottozona A2, secondo la legenda unificata della zonizzazione introdotta dal PPR.

Anche nel PUC la dotazione di standard per la Zona A, considerando gli abitanti insediabili in funzione di una densità abitativa di 206mc/ab, è complessivamente rispettata anche se si conferma ovviamente la carenza di aree S1.

Nel PUC è stata considerata una dotazione volumetrica per abitante che si discosta sensibilmente dal parametro volumetrico stabilito dal decreto Floris, a seguito di una dettagliata dimostrazione della veridicità del dato.

## 2. PREVISIONI DEL PPCS

La perimetrazione del PPCS rispetto a quella del PUC si discosta per via della riclassificazione, da superficie fondiaria a superficie per standard S4, di un'area libera in corrispondenza dell'incrocio tra le vie San Luigi e Grandi, per cui il limite del Centro Storico va a coincidere con la delimitazione delle unità edilizie (lotti) interessate, che pertanto non cambiano.

Si guadagna quindi una nuova area S4 di zona A, classificata come S4.3, che dovrà essere acquisita dall'Amministrazione Comunale.

Il PPCS è stato redatto nel rispetto di quanto stabilito dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia e ha validità decennale.

Nell'applicazione delle prescrizioni, in caso di non corrispondenza tra parti scritte ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

I dati del PPCS sono:

| **Superficie territoriale (mq): 391.444** | | | | | **Superficie per Viabilità (mq): 61.289,88** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Volumi** | | | **Abitanti** | | |
| **Superficie fondiaria (mq)** | **Indice fondiario (mc/mq)** | **Esistenti mc/mq** | **Da piano* (mc)** | **Da realizzare (mc)** | **Insediati (n°)** | **Insediabili (n°)** | **Capacità insediativa (n°)** |
| 251.816,43 | 3,00 | 756.547,33 | 755.449,29 | - 1.098,04 | 3.637 | 3.667 | 30 |
| * è stato considerato un valore ridotto del 20% rispetto a quello reale per tenere conto del volumi conteggiati nel tabulato del rilevo aerofotogrammetrico, ma da non conteggiare in volumetria secondo norma. | | | | | | | |

Il PPCS conferma l'indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq sulla base dello studio:

- dell'indice medio esistente (3,65 mc/mq) calcolato considerando tutte le unità presenti nel centro storico
- dell'indice medio storico (2,81 mc/mq) considerando solo le unità edilizie che conservano tuttora lo schema tipologico tradizionale e che non sono state alterate da volumetrie aggiunte che ne alterano i parametri urbanistici, oltreché sminuirne la valenza.

In tutti i lotti in cui è disponibile della volumetria residua sarà possibile arrivare all'indice di 3 mc/mq, fatte salve le prescrizioni previste dal presente PPCS (coerenza dei prospetti, tipi edilizi, diritti di terzi, ecc).

Ovviamente il PPCS conferma il rispetto complessivo della dotazione di standard per la Zona A, con la carenza di aree S1, rilevata dal PRG.

| **Area Standard di Zona A previste nel PPCS** | **Dotazione Floris (mq/ab)** | **Abitanti (n°)** | **Servizi minimi (mq)** | **Servizi PPCS (mq)** | **Differenza superficie servizi (mq)** |
|---|---|---|---|---|---|
| **S1** | 4,5 | 3.667 | 16.502,53 | 6.536,68 | -9.965,85 |
| **S2** | 2 | 3.667 | 7.334,46 | 24.763,54 | 17.429,08 |
| **S3** | 9 | 3.667 | 33.005,07 | 44.921,16 | 11.916,09 |
| **S4** | 2,5 | 3.667 | 9.168,07 | 1.067,38 | -8.100,69 |
| **TOTALE** | **18** | **3.667** | **66.010,13** | **77.288,76** | **11.278,63** |

Di seguito si riporta il dettaglio delle Aree per Standard del presente PPCS.

| **Area Standard di Zona A previste nel PPCS** | **Isolato** | **Superficie fondiaria (mq)** | **Volume fondiario (mc)** | **Denominazione** |
|---|---|---|---|---|
| S1.1 | N | 1.151,67 | 4.093,01 | Scuola Materna Putzu - Loddo |
| S1.2 | E | 1.564,51 | 5.091,22 | Scuola Materna-Uffici comunali Via Dante |
| S1.3 | H | 3.820,50 | 8.414,11 | Scuola Elementare Via Roma |
| **TOTALE S1:** | | **6.536,68** | | |
| S2.1 | N | 1.701,03 | 4.172,14 | Biblioteca intercomunale (ex casa Annunziata Putzu) |
| S2.2 | J | 1.707,06 | 2.814,80 | Centro Diurno per Anziani |
| S2.3 | B | 500,55 | 604,46 | Uffici comunali Via D'Azeglio |
| S2.4 | E | 775,25 | 2.222,88 | Ex casa del Canonico Putzu |
| S2.5 | E | 489,92 | 1.731,50 | Ex Carceri Aragonesi |
| S2.6 | A | 490,00 | 1.629,72 | Chiesa S. Antonio |
| S2.7 | D | 255,33 | 521,15 | Ex casa Collu |
| S2.8 | D | 541,50 | 678,45 | Chiesa S. Giuliano |
| S2.9 | AC | 193,24 | 585,93 | Ex banco di Sardegna |
| S2.10 | AE | 3.262,94 | 20.494,68 | Chiesa Maria Vergine Assunta |
| S2.11 | AF | 8.349,96 | 18.906,66 | Teatro, centro arti musicali, etc. – Si 'e Boi |
| S2.12 | HB1 | 729,43 | 3.699,89 | ASL Via Manin |
| S2.13 | HB1 | 201,64 | 1.565,29 | Ex oratorio Via S. Luigi |
| S2.14 | GZ1 | 318,27 | 1.277,50 | Casa canonica |
| S2.15 | FB | 1.377,05 | 1.130,92 | Centro riabilitativo |
| S2.16 | FB | 549,00 | 712,11 | Chiesa San Lussorio |
| S2.17 | FB | 3.321,37 | 2.744,36 | Centro di aggregazione sociale - ex casa Soro |
| **TOTALE S2:** | | **24.763,54** | | |
| S3.1 | T | 425,49 | | Piazzetta via Crimea - via Curtatone |
| S3.2 | O | 53,38 | | Piazzetta via Sant'Olimpia ang. via S. Salvatore |
| S3.3 | I | 365,75 | | Piazzetta via San Martino - via Digione |
| S3.4 | G | 646,28 | | Piazzetta via Roma - via Sant'Olimpia |
| S3.5 | FB | 34.539,87 | | Parco San Lussorio |
| S3.6 | FE | 8.890,39 | | Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio |
| **TOTALE S3:** | | **44.921,16** | | |
| S4.1 | F | 289,07 | | Parcheggio via Roma |
| S4.2 | AF | 644,44 | | Parcheggio via Veneto |
| S4.3 | HB1 | 133,87 | | Parcheggio via San Luigi |
| **TOTALE S4:** | | **1.067,38** | | |
| **TOT. STANDARD:** | | **77.288,76** | | |

## 3. FINALITÀ DEL PIANO

Tale progetto deve mirare:

- alla riqualificazione, rivitalizzazione e recupero del nucleo storico di Selargius, attraverso apposite norme e interventi di restauro e ristrutturazione, incidenti sulle parti più rilevanti del patrimonio edilizio storico;
- al miglioramento della fruibilità dell'abitato per arginare il possibile spopolamento e il conseguente degrado;
- alla incentivazione delle attività commerciali e artigianali, nonché di altri servizi strettamente connessi con la residenza (uffici, studi privati, ecc).

In definitiva, in una prospettiva di medio periodo, accanto ad uno sviluppo locale di tipo economico si coglie la possibilità di ricondurre il centro storico alla sua antica funzione di luogo di relazione.

Il Piano Particolareggiato ha indirizzato l'attenzione sui seguenti aspetti:

- definizione degli spazi pubblici e privati;
- individuazione e classificazione degli edifici da tutelare e non, secondo differenti classi di trasformabilità;
- proposta di tipologie edilizie e prescrizioni costruttive compatibili;
- prescrizioni sulla possibilità di trasformazione delle unità e sulla ricostituzione dei profili architettonici, mediante l'imposizione di principi progettuali;
- elencazione delle destinazioni d'uso compatibili.

Dovranno essere oggetto di riqualificazione e recupero non solo i corpi di fabbrica, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

In occasione degli interventi edilizi si dovranno prevedere interventi di ristrutturazione edilizia che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

## 4. VERIFICA DI COERENZA E ADEGUAMENTO DEL PPCS AL PPR

Il principale obiettivo della verifica di coerenza e dell'adeguamento del PUC al PPR è quello di ricostruire 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.

A tal fine nel presente lavoro, redatto per la *verifica di coerenza prescritta dall'art. 52 delle NTA del PPR*, sono stati analizzati i fattori di seguito elencati:

4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Nell'elaborato n°6 in relazione al territorio comunale vengono evidenziati:

- i principali elementi di collegamento (strade statali, strade provinciali e ferrovia) con i comuni limitrofi, la perimetrazione del Centro Storico, il "sistema dei centri medievali di Cagliari, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, Monserrato, Selargius" individuato dal PPR, i principali punti della rete civica selargina (il municipio, il complesso di Si e' Boi, le località Su Planu e Is Corrias), il compendio della ex polveriera di "Cuccuru Angius", la zona industriale sede del centro servizi, la cittadella universitaria (policlinico) in territorio di Monserrato.
- i collegamenti stradali storici (Carta UTE del 1845) con i centri limitrofi e la perimetrazione del nucleo abitato a quell'epoca.
- La trama viaria_articolata in: assi urbani principali e secondari, vicoli e poli urbani del nucleo storico, tutt'ora esistenti. Il nucleo originario del centro urbano di Selargius era organizzato radialmente attorno alle strutture religiose del centro urbano: chiesa San Giuliano, chiesa Sant'Antonio e chiesa Maria Vergine Assunta ed in particolare può essere circoscritto dalle attuali vie San Nicolò, Rosselli, Roma e San Lussorio. Il percorso dei sentieri, che si è poi trasformato in quello delle strade, fu determinato dagli usi del suolo per le colture. Pertanto, a partire dai terreni agrari vennero fatte dipartire diverse diramazioni divenute poi strade di attraversamento.

4.2 PATRIMONIO ARCHEOLOGICO E BENI ARCHITETTONICI

Per quanto concerne i beni storico culturali di tutto il territorio comunale lo studio di approfondimento è stato già sviluppato nell'ambito della copianificazione, ai sensi dell'art.49 delle NTA del PPR, tra Comune di Selargius, Regione Sardegna, Soprintendenza per i Beni Archeologici e Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici.

Gli esiti della copianificazione sono illustrati nella apposita sezione del PUC adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°66 del 15.07.2011.

Relativamente al Centro Storico si segnala la presenza dei seguenti beni:

- S1.1 (Scuola Materna Putzu – Loddo);
- S1.2 (Scuola Materna - Uffici comunali di via Dante);
- S1.3 (Scuola Elementare di via Roma);
- S2.1 (Biblioteca intercomunale-ex casa Annunziata Putzu);
- S2.4 (Ex casa del Canonico Putzu);
- S2.5 (Ex Carceri Aragonesi);
- S2.6 (Chiesa S. Antonio);
- S2.7 (Ex casa Collu);
- S2.8 (Chiesa S. Giuliano);
- S2.10 (Chiesa Maria Vergine Assunta);

- S2.11 (Teatro, centro arti musicali, etc. – Si 'e Boi);
- S2.16 (Chiesa San Lussorio);
- S2.17 (Centro di aggregazione sociale – ex casa Soro);
- S3.6 (Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio).

Le Ex Carceri Aragonesi, la Scuola Via Dante, la Ex Casa Collu e la Chiesa San Giuliano sono oltreché beni architettonici anche aree a rischio archeologico.

La Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio nella omonima località, è catalogata invece come area di Rispetto Archeologico, con relativi perimetri di *tutela integrale* e di *tutela condizionata*, secondo quanto previsto dal mosaico dei beni previsto a livello regionale.

La Ex Casa Putzu in via Sant'Olimpia angolo Via Putzu è stata dichiarata anche di interesse culturale storico artistico, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n°42 e ss.mm.ii. con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna n°54 del 05.09.2008.

La Chiesa San Lussorio è un bene vincolato dal D.M. 29/07/1954 ed assoggettato a vincolo architettonico dal PPR.

## 4.3 UNITÀ EDILIZIE

Sono state individuate 868 unità edilizie o lotti urbanistici, oggetto di un'analisi puntuale riportata negli elaborati dal n°9 al n°16.

Nelle carte tematiche le unità sono rappresentate in base alle principali caratteristiche di ogni *volume elementare* ed *elemento accessorio* che le compone, al fine di permettere una visualizzazione dell'intero Centro Storico e poterne cogliere le caratteristiche prevalenti riguardanti: l'*epoca di costruzione*, lo *stato di conservazione*, il *numero di piani fuori terra*, le *tipologie edilizie* ed infine la *classe di trasformabilità*, che stabiliscono gli interventi ammissibili su ogni volume componente le unità.

## 4.4 TIPOLOGIE EDILIZIE

Nel tessuto edilizio del centro storico selargino le tipologie edilizie sono state suddivise in due gruppi principali: gli edifici tradizionali e quelli non tradizionali.

I **tipi edilizi tradizionali** sono stati classificati con le lettere dalla A alla H anche nell'elaborato n°3- *Schede e abachi del codice di pratica, sezione abaco delle tipologie edilizie e dei profili guida*; per comodità però sono stati qui riportati insieme al tipo edilizio I che è stato aggiunto:

A. *Palazzotto con finiture prospetto di tipo signorile;*
B. *Palazzotto con finiture prospetto di tipo semplice;*
C. *Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su due livelli;*
D. *Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su due livelli e portale indipendente;*
E. *Edificio con profilo fronte strada a timpano e due livelli;*
F. *Edificio con profilo fronte strada di sola recinzione e portale;*
G. *Edificio con profilo fronte strada caratterizzato da soluzione mista: timpano e falda;*

H. *Edificio con profilo a un livello, con una linea di gronda a fronte strada;*

I. *Piccolo edificio di tipo semplice.*

I **tipi edilizi non tradizionali** sono stati classificati con le lettere dalla I (non tradizionale) alla Z e sono edifici sorti prevalentemente dopo gli anni '50 o fabbricati, che nel corso del tempo hanno subito interventi che ne hanno alterato notevolmente le caratteristiche originarie.

Fondamentalmente queste tipologie non tradizionali sono classificabili in:

- edifici unifamiliari singoli: sono le abitazioni indipendenti unifamiliari (all'interno di questa classificazione sono stati fatti rientrare anche alcuni casi di case bifamiliari con l'area di pertinenza in comune);
- edifici unifamiliari a schiera: sono le abitazioni caratterizzate da un sistema statico-costruttivo non indipendente, che nei casi presenti nel centro storico selargino hanno quasi sempre l'area di pertinenza in comune anziché ad esclusivo uso privato (all'interno di questa classificazione sono state fatti rientrare anche alcuni casi di case bifamiliari);
- edifici plurifamiliari in linea: sono fabbricati pluripiano caratterizzati da uno sviluppo longitudinale rispetto alle altre dimensioni, composti da due o più appartamenti per piano, ma in alcuni casi anche solo uno; hanno sistemi sia statico-costruttivi che di distribuzione (scale, ascensori) comuni. Sono presenti nel centro storico sia nelle soluzioni con asse longitudinale rettilineo che quelle ad angolo;
- edifici plurifamiliari in altezza: sono fabbricati pluripiano caratterizzati da uno sviluppo in altezza rispetto alle altre dimensioni, composti da un appartamento per piano, ma in alcuni casi anche due; hanno sistemi sia statico-costruttivi che di distribuzione (scale, ascensori) comuni.

Sono state ulteriormente definite in funzione della posizione dell'edificio dentro il lotto (su fronte strada, arretrato, in profondità, isolato) ottenendo pertanto i seguenti tipi edilizi non tradizionali:

I. *Piccolo edificio di tipo semplice*: sono le abitazioni oppure alcuni piccoli locali destinati a servizi connessi con la residenza di piccole dimensioni, prevalentemente ad un livello, che spesso occupano l'intera superficie del lotto; (come indicato sopra rientrano in questa classificazione sia cellule aventi caratteristiche tradizionali che quelle edificate di recente, pertanto sia nelle schede che nel campo dei dati oggetto relativo al tipo edilizio è stato precisato di volta in volta se si trattasse di *I tradizionale* o *I non tradizionale).*

J. *Edificio unifamiliare singolo su fronte strada*: abitazioni con due lati ciechi, costruiti in aderenza ai lotti limitrofi;

K. *Edificio unifamiliare singolo arretrato nel lotto;*

L. *Edificio unifamiliare singolo in profondità nel lotto;*

M. *Edificio unifamiliare singolo isolato nel lotto*: villetta unifamiliare;

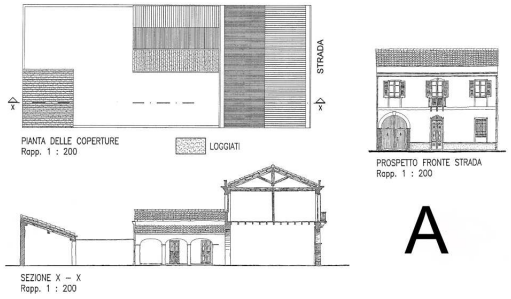
N. *Edificio unifamiliare a schiera su fronte strada*: nel caso di case binate è stato specificato nelle schede;

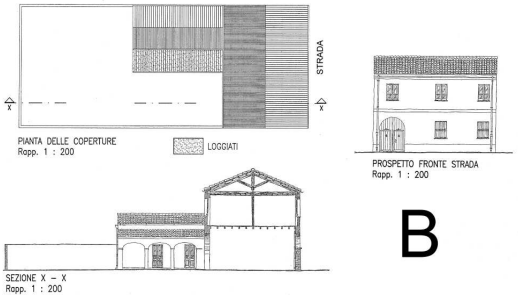
O. *Edificio unifamiliare a schiera arretrato nel lotto*: nel caso di case binate è stato specificato nelle schede;

P. *Edificio plurifamiliare in linea su fronte strada;*
Q. *Edificio plurifamiliare in linea con portico;*
R. *Edificio plurifamiliare in linea arretrato nel lotto;*
S. *Edificio plurifamiliare in linea in profondità nel lotto;*
T. *Edificio plurifamiliare in altezza su fronte strada;*
U. *Edificio plurifamiliare in altezza arretrato nel lotto;*
V. *Edificio plurifamiliare in altezza in profondità nel lotto;*
Z. *Edificio plurifamiliare in altezza in aderenza su un lato del lotto*: hanno un solo lato cieco poiché costruiti in aderenza ai lotti limitrofi; rientrano in questa categoria anche quelli con più di un lato adiacente cieco che complessivamente interessa una piccola porzione di prospetto.

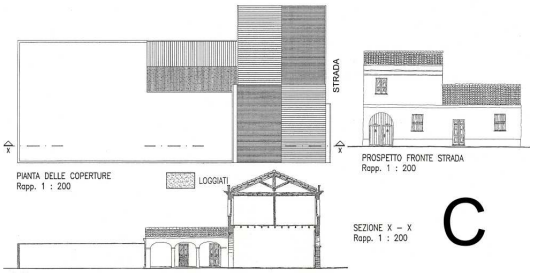
**SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO**

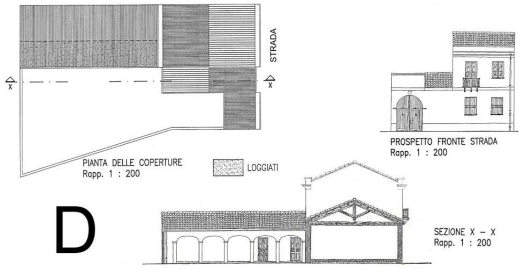
PALAZZOTTO TRADIZIONALE

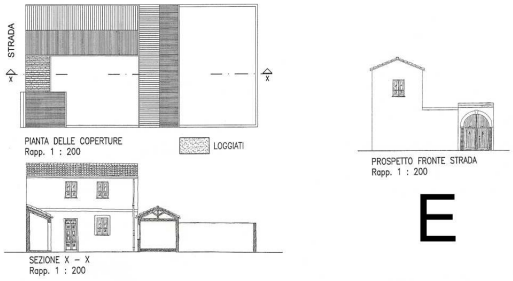


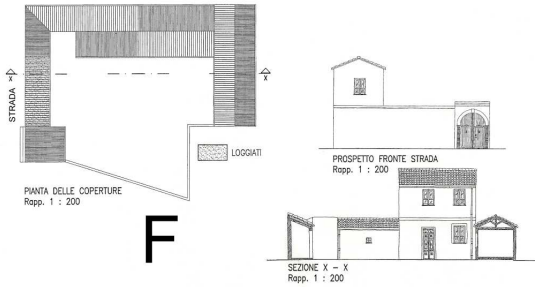



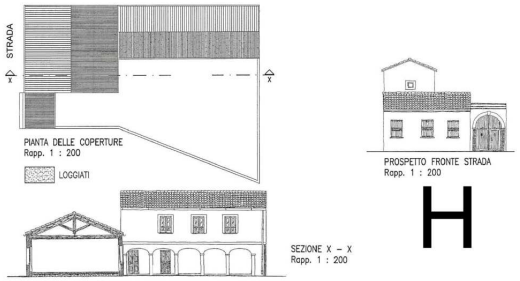

EDIFICIO TRADIZIONALE



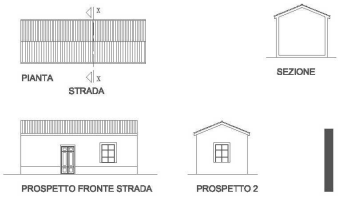



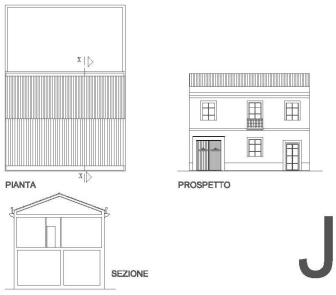






PICCOLO EDIFICIO DI TIPO SEMPLICE AD UN LIVELLO




EDIFICIO NON TRADIZIONALE UNIFAMILIARE SINGOLO



## EDIFICIO NON TRADIZIONALE UNIFAMILIARE A SCHIERA

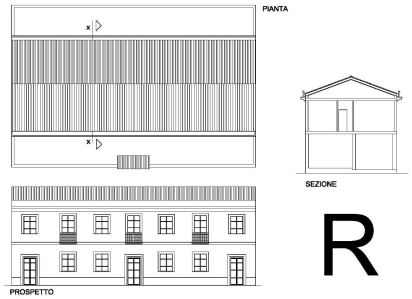
N

O

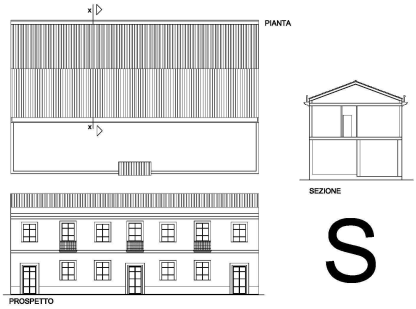
## EDIFICIO NON TRADIZIONALE PLURIFAMILIARE IN LINEA

P

Q

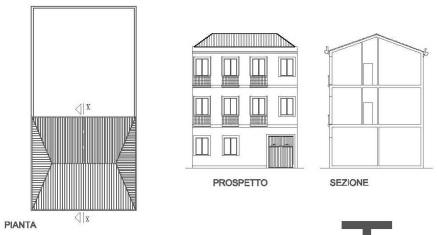



R

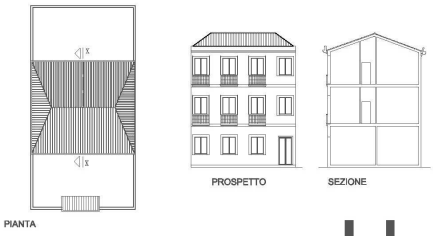



S

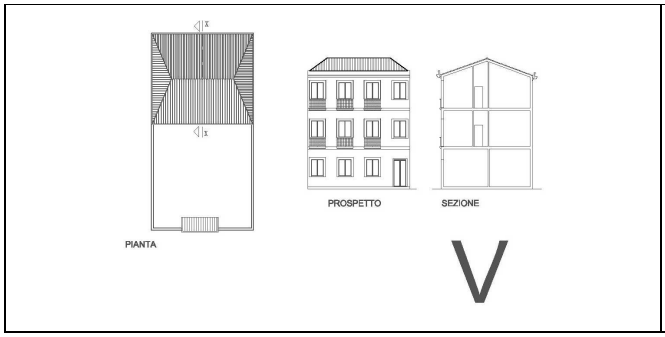
## EDIFICIO NON TRADIZIONALE PLURIFAMILIARE IN ALTEZZA

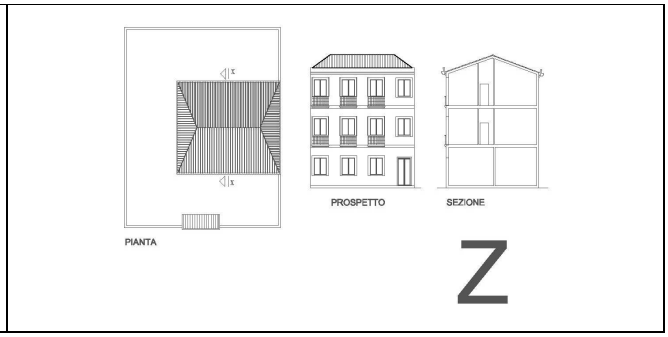



T




U




Alcuni di questi tipi edilizi non tradizionali (J, P, Q) sono stati ritenuti tuttavia compatibili con il tessuto storico e anche proponibili per i nuovi interventi edilizi, in caso di impossibilità di utilizzo dei tipi tradizionali.

4.5 MATERIALI

Si privilegiano i materiali naturali (terra cruda, pietra, legno, canne) e artificiali (cotto, prefabbricati in calcestruzzo di cemento).

4.6 CARATTERI COSTRUTTIVI

Sono stati_ documentati grazie ad una accurata ricognizione fotografica sulla tipica abitazione selargina, e articolati in:

- Strutture verticali: orditura muraria in terra cruda, parti murarie in terra cotta, murature e parti in pietra (basamenti, opere cantonali, finiture).
- Strutture orizzontali e coperture: solai intermedi lignei, apparati di copertura (a falda, a capanna, a padiglione, piani).
- Scale: in legno, in muratura pesante, in muratura a volta.

4.7 ELEMENTI IDENTITARI SUPERSTITI

Sono riscontrabili prevalentemente tra:

- portali e infissi, visti anche come elementi di filtro e comunicazione tra le parti interne private e l'esterno cittadino: archi monocentrico a tutto sesto, policentrico, a sesto ribassato oppure architrave monolitica in c.a. (sul muro di confine, nel "palattu" o con "procciu"), portali, porte, finestre ed il loggiato ("sa lolla").
- finiture e decori, componenti della rappresentatività architettonica storico-tradizionale: balconi, cornici e modanature, opere di finitura (soluzioni di coronamento: gocciolatoi a dentelli, canali di gronda e pluviali, comignoli), pavimentazioni (sia interne che esterne degli edifici privati, viabilità pubblica), decorazione d'interni (tempere murarie).

4.8 PIAZZE E SLARGHI

Nell'elaborato n°18 sono rappresentate le aree all'interno del nucleo storico più o meno utilizzate quale occasione di incontro e permanenza da parte dei cittadini, con relativa denominazione, localizzazione e documentazione fotografica.

4.9 PAVIMENTAZIONE STRADALE

Nell'elaborato n°20 è rappresentata la rete viaria in funzione delle caratteristiche del manto stradale.

4.10 SCORCI RAPPRESENTATIVI

Nell'elaborato n°21 sono presenti gli scorci rappresentativi, meritevoli di essere preservati o comunque non alterati con aumenti volumetrici visibili dalla pubblica via. Il panorama potrà essere anche migliorato grazie all'adeguamento tipologico degli edifici incongrui e grazie alla rimozione delle superfetazioni esistenti, ancorché legittimate.

## 5. METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PIANO

Di seguito verrà illustrata l'articolazione del lavoro con dettaglio dei materiali e degli strumenti utilizzati per la costruzione dello stesso.

L'analisi e la progettazione degli interventi sono avvenute mediante elaborazioni cartografiche CAD e con metodologie GIS di geoprocessazione dei dati.

5.1 DATI DI BASE

Dando per scontati la conoscenza del posto e gli appositi sopralluoghi effettuati per indagare elementi specifici, il presente lavoro è stato sviluppato prevalentemente con l'impiego dei seguenti materiali:

- cartografia numerica del centro storico alla scala nominale 1:500, completa di tabulato di superfici, altezze e volumi;
- le ortofoto digitali del territorio comunale dell'anno 2008, le foto a 45° e quelle fatte sul posto per ogni singola unità edilizia;
- le ricerche d'archivio delle pratiche edilizie.

5.2 STRATI TEMATICI E BANCHE DATI

Dal punto di vista della rappresentazione geometrica le unità edilizie sono composte da poligoni nel sistema di coordinate Gauss-Boaga.

Sono state create due tabelle di attributi: una per le *unità edilizie* ed una per gli elementi che compongono ognuna di esse, cioè oltre i volumi anche le aree scoperte, le tettoie, i loggiati, i balconi, i locali accessori e anche le cabine ENEL.

Ad ognuno di questi poligoni è stata associata una delle due tabelle di attributi seguenti.

| UNITA_EDILIZIE | | |
|---|---|---|
| **CAMPI** | **DESCRIZIONE** | **FORMATO** |
| ISOLATO | Nome dell'isolato costituito da un codice alfanumerico. | carattere |
| ID_UE | Numero attribuito ad ogni unità edilizia dentro l'isolato. Sono stati riportati in questo strato anche i seguenti elementi: parcheggi pubblici S4 (95), porzioni di viabilità di S2 (97), aree verdi S3 (98), vicoli chiusi (99). | numerico intero |

| | | |
|---|---|---|
| PROPR | Viene specificata la proprietà *pubblica, privata* o *ecclesiastica* dell'elemento. | carattere |
| NOTE | Altre indicazioni ritenute utili. | carattere |
| AREA | Superficie dell'elemento da lettura grafica in base al rilievo aerofotogrammetrico. | numerico decimale |

| VOL_ELEM | | |
|---|---|---|
| **CAMPI** | **DESCRIZIONE** | **FORMATO** |
| ISOLATO | Nome dell'isolato costituito da un codice alfanumerico. | carattere |
| ID_UE | Numero attribuito ad ogni unità edilizia dentro l'isolato. | numerico intero |
| V_ELEM | Numero attribuito ad ogni volume elementare (da 1 ad n) o agli altri elementi: aree scoperte (111) - tettoie, loggiati, balconi (555) - locali accessori (222) - cabine ENEL (666) - dentro l'unità edilizia. | numerico intero |
| ID_ELEM | Lettera identificativa dell'elemento accessorio o codice alfanumerico identificativo della porzione di volume elementare, con eventuale specificazione dello stato di rudere (777). | carattere |
| PROPR | Viene specificata la proprietà *pubblica, privata* o *ecclesiastica* dell'elemento. | carattere |
| AREA | Superficie dell'elemento da lettura grafica in base al rilievo aerofotogrammetrico. | numerico decimale |
| H | Altezza dell'elemento da tabulato dei volumi del rilievo aerofotogrammetrico. | numerico decimale |
| VOLUME | Volume dell'elemento da tabulato dei volumi del rilievo aerofotogrammetrico. | numerico decimale |
| EPOCA_C | Indicazione degli anni o periodi di prima edificazione e dei successivi interventi dedotti da quanto riportato nelle schede e precisati attraverso l'analisi delle carte storiche. | carattere |
| EPOCHE_TAV | Classificazione dei volumi in base ai periodi di prima edificazione riportati nella specifica tavola. | carattere |
| ST_CONS | Sono riportate le categorie: *scarso, mediocre, sufficiente, buono, rudere, in costruzione* (che include anche quelli *non finiti*). Se nelle schede sono state riportate X con giudizi differenti per paramenti, intonaci, infissi e manto di copertura in questo campo è stato riportato un giudizio medio rispetto a quelli | carattere |

| | | |
|---|---|---|
| | indicati nelle schede, attribuendo inoltre un peso prevalente agli intonaci. | |
| NUM_PIANI | I piani seminterrati (o interrati) non sono stati conteggiati, mentre i piani sottotetto sono stati conteggiati con il valore 0,5 anziché 1 come per i restanti piani interamente fuori terra. | numerico decimale |
| TIPI_EDIL | Sono riportati i tipi edilizi contraddistinti da una lettera, a cui sono stati aggiunti i casi degli *edifici specialistici*. Il tipo I è stato suddiviso in *I_TRADIZ* e *I_NON_TRADIZ*, mentre i tipi O ed N sono stati specificati con *O_BIFAM* oppure *N_BIFAM* in caso di abitazioni binate. | carattere |
| NOTE | Altre indicazioni ritenute utili. | carattere |
| CLASSE | Indicazione numero relativo alla classe di trasformabilità attribuita all'elemento. | carattere |

Quest'ultima tabella è stata creata appositamente anche per i dieci lotti liberi per i quali è stata inserita la proposta progettuale nel presente PPCS.

## 5.3 INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE E DEI VOLUMI ELEMENTARI

L'individuazione cartografica delle singole unità edilizie all'interno di ogni isolato è partita dai lotti urbanistici (opportunamente aggiornati) individuati nel *Piano Particolareggiato del Centro Antico* (PPCA) approvato con Decreto dell'Assessore agli Enti Locali Finanze ed Urbanistica della RAS n.387/U del 17.04.1978.

Successivamente è proseguita con l'individuazione delle unità edilizie e dei relativi volumi elementari grazie:

- alla cartografia in scala 1:500 come indicato sopra;
- alle foto (ortofoto, foto a 45°, sul posto);
- alle ricerche d'archivio delle diverse istanze presentate all'Ufficio Edilizia Privata per ogni singola unità;
- alle verifiche effettuate sul posto che hanno consentito di verificare ed eventualmente precisare i dati di partenza.

Quindi è stata realizzata la carta con la rappresentazione delle unità edilizie (elaborato n°9).

Le *Unità* ricadenti dentro il perimetro del PPCS sono state individuate a partire dai lotti urbanistici del PPCA stesso, utilizzando come principio di partenza quello di non accorpare lotti urbanistici distinti.

Gli elaborati del PPCS riportano la situazione attuale delle proprietà immobiliari che configurano lo stato di fatto fisico dell'area interessata al periodo 2008- 2010, periodo a cui risale la redazione della documentazione di base utilizzata.

L'individuazione negli elaborati grafici del PPCS di porzioni e/o interi edifici non autorizzati, eseguiti in difformità dai relativi atti autorizzativi non costituisce convalida degli stessi.

Possono essere costituite da uno o più corpi di fabbrica, locali accessori, superfici coperte e dall'area cortilizia di pertinenza. In alcuni casi l'edificio non ha pertinenze e quindi coincide con l'unità edilizia.

Ad ogni unità edilizia è stato attribuito un numero, pertanto l'individuazione univoca delle stesse avverrà mediante specificazione dell'isolato di appartenenza e del numero dell'unità di interesse.

Ogni unità edilizia è costituita da uno o più volumi elementari, anch'essi individuati con un numero progressivo, e da elementi accessori (aree coperte e volumi), individuati da una lettera.

Nell'elaborato n°22 è riportata la perimetrazione del Centro Storico su planimetria catastale (wegis) disponibile alla data del 7 gennaio 2012. Il perimetro del Centro storico, individuato sul rilevo aerofotogrammetrico in scala 1:500 ovviamente non si sovrappone perfettamente al catastale, ma ciò non lascia dubbi su quali siano i mappali completamente inclusi e quelli completamente esclusi nella Zona Urbanistica Omogenea A.

5.4 COMPILAZIONE DELLE SCHEDE DELL'EDIFICATO

Le Unità sono state opportunamente schedate per quanto concerne lo stato di fatto e solo per i lotti liberi è stata illustrata la proposta progettuale del presente Piano.

Preliminarmente sono state svolte le seguenti operazioni per reperire gli elementi conoscitivi utili alla compilazione dei vari campi contenuti nelle schede:

- Ricerche d'archivio: è stato svolto un lavoro sistematico di ricerca di tutte le pratiche edilizie (Concessioni, Autorizzazioni, Licenze, Condoni del 1985, del 1994 e del 2003, Richieste ai sensi della L.R. 29 del 1998) riguardanti l'area esaminata al fine di reperire quante più informazioni possibili per la schedatura.
- Sopralluoghi: l'osservazione diretta, principalmente delle facciate sulla pubblica via, di ogni singola unità ha permesso di proseguire l'indagine conoscitiva e l'analisi delle stesse rispetto ai dati d'archivio.
- Immagini Unità Edilizie e Volumi Elementari: dopo aver individuato le unità edilizie con i relativi volumi elementari è stata realizzata per ogni unità la prima immagine riportata nella scheda utile ad inquadrare planimetricamente ogni oggetto esaminato e contraddistinto da un numero o da una lettera come già esposto sopra.
- Planimetria e dati catastali: le immagini catastali inserite nelle schede sono state realizzate dall'Ufficio del Piano nel 2008 partendo dalle mappe catastali di impianto, aggiornate inserendo i successivi dati dei mappali mediante ulteriori elaborazioni. I dati catastali riportati nelle schede sono quelli derivanti dalla lettura di queste immagini riportando, in caso di molti dati, tutti i numeri di mappale che potevano essere inseriti nell'apposito spazio dando priorità sempre ai dati del catasto urbano e seguiti eventualmente da quelli relativi al catasto terreni.
- Documentazione fotografica: nel 2008 -2009 è stato svolto sul posto un rilievo fotografico che è stato inserito così come previsto nelle schede. Lo stesso è stato ulteriormente

approfondito mediante l'utilizzo delle fotografie satellitari tratte dal sito web *http://maps.live.com* per mettere maggiormente in risalto il rapporto di ogni unità con il contesto.

- Schemi tipologici di riferimento: la classificazione nei diversi tipi edilizi è avvenuta per mezzo di una lettura del nucleo storico che ha tenuto conto delle caratteristiche ricavate: dalle ricerche d'archivio, dalla base cartografica e da ciò che è stato possibile osservare dalla pubblica via o laddove consentito dai cortili interni. Sono emerse ovviamente le notevoli diversità tra edifici recenti e quelli tradizionali sia legate alle relazioni morfologiche tra edifici, lotti e strade su cui prospettano, che alle caratteristiche architettoniche e distributive. Nella classificazione degli edifici recenti sono emerse delle difficoltà nell'individuazione di caratteri tipologici specifici chiaramente riconoscibili, inoltre un altro elemento che ha reso più complicata la classificazione è stato il dover tener conto della presenza di diverse unità edilizie, realizzate ad esempio negli anni '50 o '60, inizialmente destinate ad una sola abitazione, ma successivamente suddivise in due o più abitazioni. Ciononostante ogni fabbricato è sempre stato ricondotto ad uno dei tipi proposti, piuttosto che decidere di non codificarlo per via dell'assenza di caratteri chiaramente identificabili.
- Livelli di piano: le schede sono state compilate in questa sezione senza fare distinzione tra: piano interrato o seminterrato e di conseguenza neanche tra piano terra e piano rialzato, cioè i campi *seminterrato* e *piano terra*, predisposti nella scheda RAS utilizzata come base, sono stati lasciati invariati e quindi compilati senza cambiare di volta in volta la dicitura.
- Coperture – manto: è stata compilata la sezione tegole *portoghesi* in tutti i casi in cui si intuivano dalle foto aeree coppi di laterizio.
- Stato di conservazione: è stata apportata la seguente modifica alla scala di giudizio presente nel scheda RAS di partenza: i *ruderi* sono stati classificati a parte poiché spesso è difficile attribuire ad essi anche le altre classificazioni, pertanto sono stati indicati i giudizi: *scarso, mediocre, sufficiente* e *buono*; in pratica è come se fosse stato aggiunto un giudizio in più, cioè *sufficiente*, avendo così a disposizione cinque valori anziché quattro.
- Dati urbanistici: le schede sono state compilate in questa sezione per ogni unità edilizia con i dati tratti da:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie del lotto | mq | Tabella di dati oggetto associata |
| Superficie coperta | mq | Tabella di dati oggetto associata |
| Larghezza fronte strada | ml | Lettura grafica |
| Altezza fronte strada | ml | Dato tratto dal tabulato del 1997 nel caso di solo volume su fronte strada; lettura grafica nel caso di edificio arretrato; scrittura *varie* nel caso di più volumi con altezze molto differenti. |

| | | |
|---|---|---|
| Volume edificato | mc | Tabella di dati oggetto associata |
| Superficie libera | mq | Superficie del lotto - Superficie coperta |
| Indice di fabbricazione | mc/mq | Volume edificato / Superficie del lotto |
| Rapporto di copertura | % | Superficie coperta / Superficie del lotto x 100 |

- Data di edificazione: nelle schede RAS di partenza è stata apportata la modifica al campo legato all'epoca delle unità edilizie, cioè la dicitura *data primo impianto* è stata sostituita con *data edificazione* poiché si voleva specificare il riferimento del dato solo alla prima edificazione degli immobili attualmente esistenti, eventualmente seguita da altre date legate ad interventi successivi. Questa informazione è stata recuperata dalle date riportate nei provvedimenti rilasciati dal Comune, oppure dalle dichiarazioni contenute nelle varie istanze. Laddove il dato non è stato trovato nelle schede è stato indicato data *incerta*, ma successivamente grazie alla lettura delle carte storiche a disposizione è stato possibile precisare il periodo di edificazione di tutti gli edifici.

## 5.5 CARTE TEMATICHE SULLE UNITA' EDILIZIE

Di seguito verranno commentati i risultati dei dati presenti negli elaborati, rappresentati le unità edilizie in tutti gli aspetti analizzati, riguardanti lo stato di fatto e solo per le *classi di trasformabilità* l'ipotesi di progetto, ossia gli interventi ammissibili in relazione alla situazione attualmente esistente.

### 5.5.1 Epoca di costruzione

Il lavoro sulle carte storiche ha permesso di ricavare la classificazione utile alla relativa tavola dell'*epoca di costruzione* in cui sono rappresentati i volumi elementari e gli elementi accessori di ogni unità edilizia in funzione delle seguenti categorie:

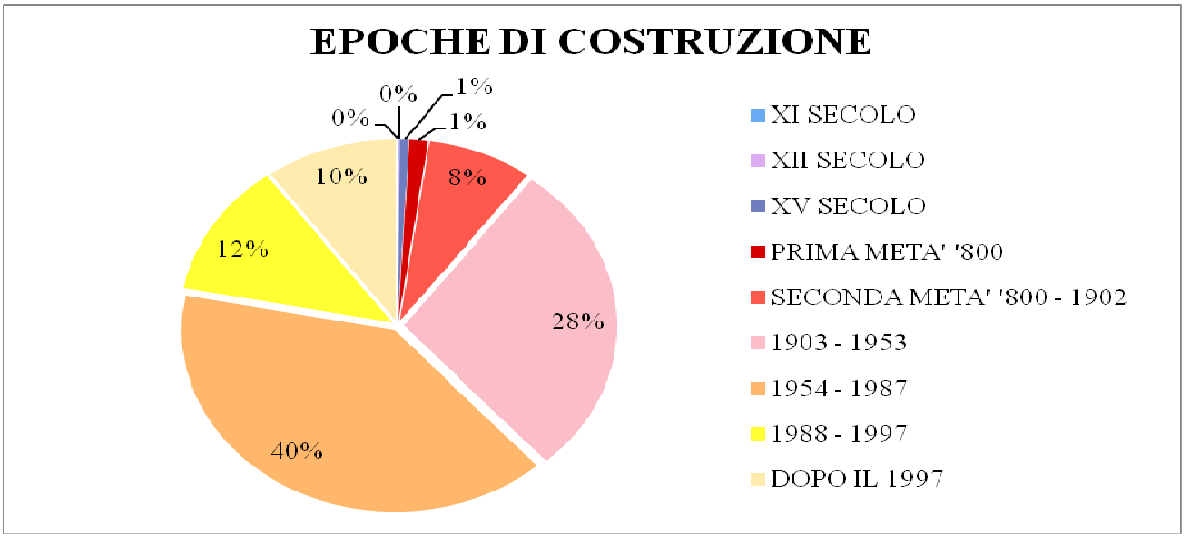
| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| XI secolo | XII secolo | XV secolo | Prima metà '800 | Seconda metà '800 - 1902 | 1903 - 1953 | 1954 - 1987 | 1988 - 1997 | Dopo il 1997 |

Su un totale di 4.893 elementi (tra cui 43 ruderi), interessanti una superficie complessiva di 168.597 mq, il 62% risulta nelle categorie delle costruzioni recenti edificate dalla seconda metà del secolo scorso e precisamente dal 1954 in poi, seguite da quella delle costruzioni realizzate tra il 1903 ed il 1953 con il 28%. Il dettaglio della situazione complessiva è riportato nel seguente grafico che mostra la ripartizione percentuale della superficie interessata dai volumi elementari e dagli elementi accessori in base all'epoca di costruzione.

E' evidente il fatto che il centro storico sia stato oggetto di una pluralità di interventi che hanno comportato per la gran parte degli edifici un parziale se non addirittura totale rifacimento in epoche recenti.

Tuttavia nel tessuto edilizio storico sono ancora presenti alcuni edifici risalenti al XIX secolo, purtroppo collocati oramai in maniera piuttosto frammentata nel tessuto edilizio in esame.

Di particolare rilievo sono le tre chiese più antiche San Giuliano, San Lussorio e Maria Vergine Assunta, risalenti rispettivamente all'XI, XII e XV secolo.

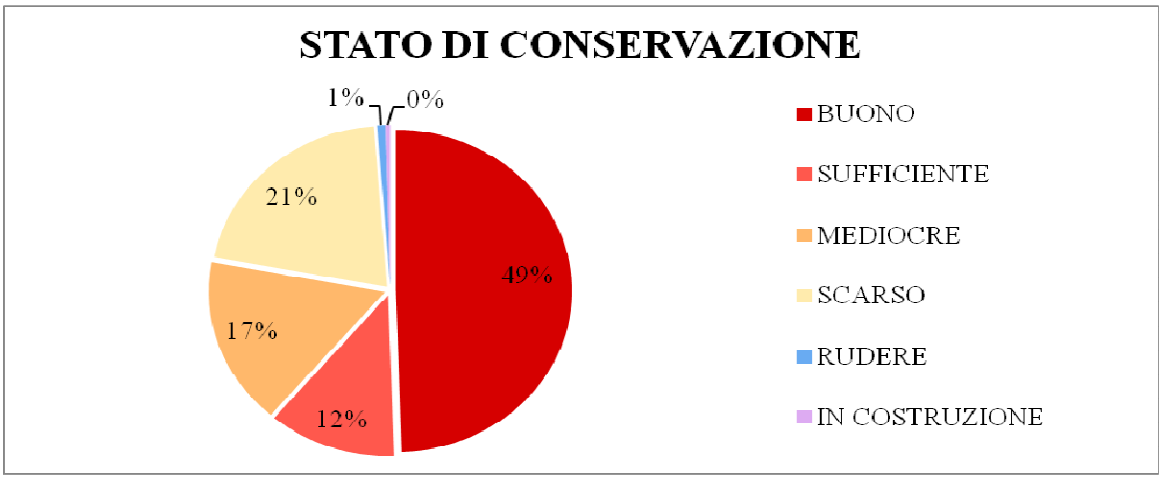



5.5.2 Stato di conservazione

Nella relativa tavola dello stato di conservazione sono stati rappresentati i volumi elementari di ogni unità edilizia in funzione delle seguenti categorie:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| buono | sufficiente | mediocre | scarso | rudere | in costruzione |

Il 49% delle superfici interessate dai volumi elementari e dagli elementi accessori risulta essere complessivamente in buono stato di conservazione, seguita dallo stato di conservazione scarso con il 21% e dallo stato mediocre con il 17%. I ruderi sono l'1% mentre gli edifici in costruzione, comprendenti anche il non finito, sono inferiori all'1%. Il dettaglio della situazione complessiva è riportato nel seguente grafico.

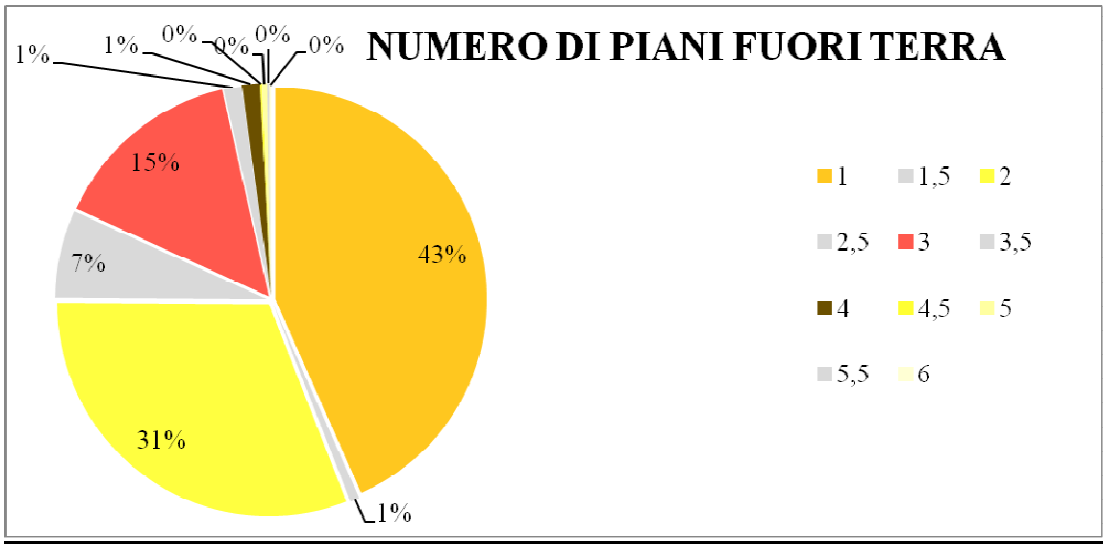


5.5.3 Numero dei piani

Nella relativa tavola del *numero dei piani fuori terra* sono rappresentati i volumi elementari di ogni unità edilizia in funzione delle seguenti categorie, ricordando che i mezzi piani indicano la presenza del sottotetto:

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | 5,5 | 6 |

Il 43% risulta nella categoria prevalente di un piano fuori terra, seguita da quella di due piani fuori terra con il 31% e quella di 3 piani fuori terra con il 15%. Il dettaglio della situazione complessiva è riportato nel seguente grafico. Si ricorda che con i mezzi piani è stata indicata la presenza dei sottotetti.




5.5.4 Tipologie edilizie

Sono stati classificati i volumi elementari in funzione delle tipologie edilizie indicate sopra.

Nei casi in cui una unità edilizia sia stata quasi interamente demolita e ricostruita però magari è rimasto qualche piccolo volume elementare allo stato originario, per la classificazione del tipo edilizio si è tenuto conto solo del corpo di fabbrica principale.

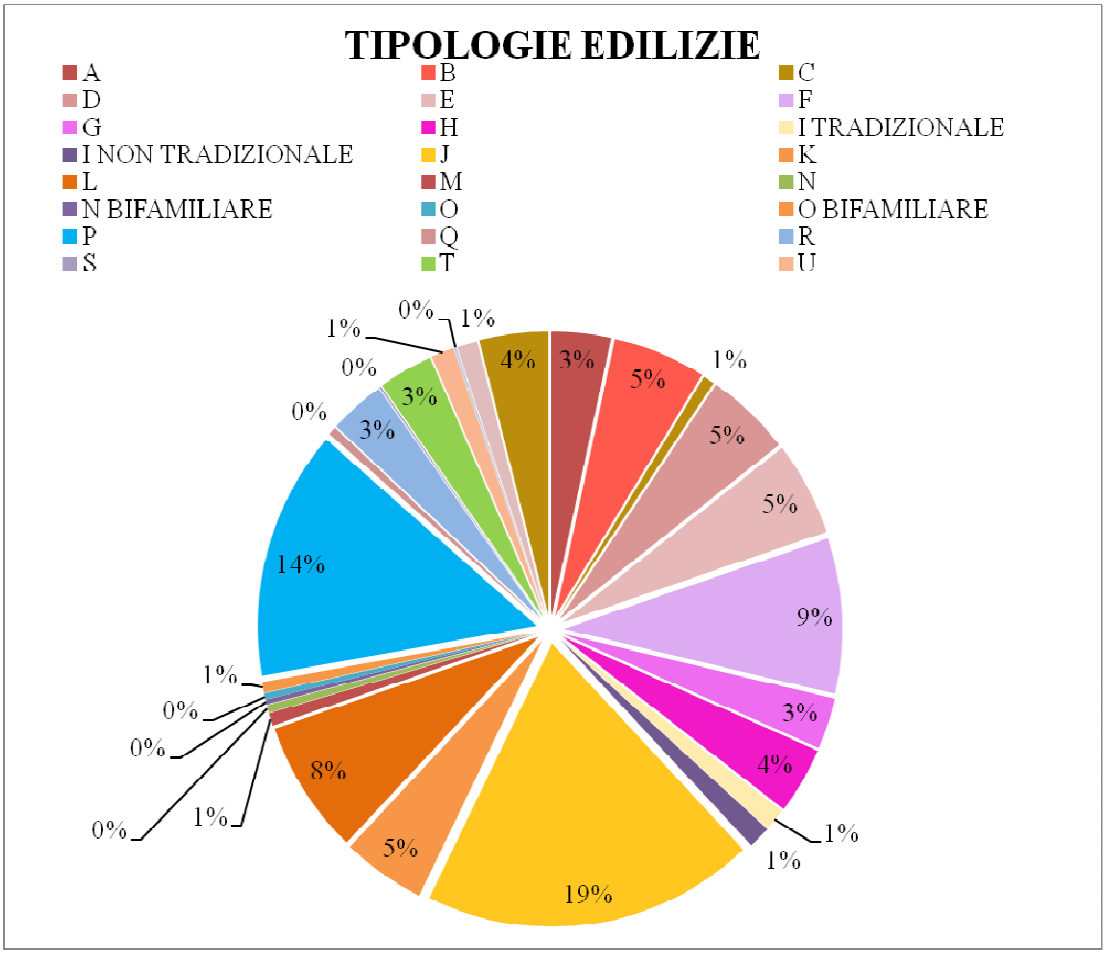
Nei casi in cui nella scheda siano stati riportati due tipi edilizi per uno stesso volume elementare, lo stesso è stato classificato in uno dei due tipi (quello prevalente che quindi comparirà nella tavola) e l'altra tipologia è stata segnalata nelle note.

Per la maggior parte degli edifici pubblici (scuole, l'ex-ambulatorio comunale, il centro di aggregazione) e di quelli ecclesiastici (prevalentemente chiese) non è stato indicato lo schema tipologico, ma sono stati segnalati come *edifici specialistici*.

Nei casi di lotti attualmente non costruiti è stato segnalato solo nelle schede (vd. Elaborato 15) lo schema tipologico in base alla proposta progettuale presentata in questo piano particolareggiato (vd. Elaborati 14 e 15), in base ai principi stabiliti e compatibilmente con la situazione attuale dei lotti al contorno.

Come già specificato rientrano nella classificazione dei *piccoli edifici di tipo semplice ad un livello (I)* sia le cellule aventi caratteristiche tradizionali che quelle edificate di recente; pertanto sia nelle schede che nel campo dei dati oggetto relativo al tipo edilizio è stato precisato di volta in volta se si tratta di I TRADIZIONALE o I NON TRADIZIONALE.

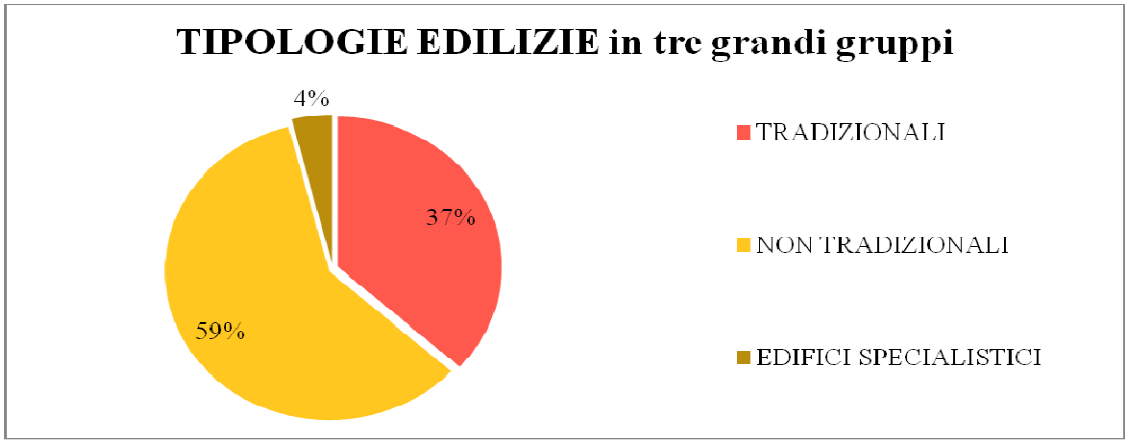
Tra le tipologie degli *edifici unifamiliari a schiera* sono state classificate alcune case binate precisando di volta in volta nelle schede e nel campo dei dati oggetto relativo N BIFAMILIARE (se su fronte strada) oppure O BIFAMILIARE (se arretrate nel lotto).




L'unità edilizia di tipologia tradizionale il più delle volte è stata completamente sostituita con una non tradizionale, con una netta prevalenza degli *edifici non tradizionali unifamiliari singoli su fronte strada* (19%), seguiti dagli *edifici non tradizionali plurifamiliari in linea su fronte strada* (14%), quindi palazzine realizzate con nuovi materiali costruttivi. Nei casi di edifici tradizionali ubicati in profondità nel lotto si è verificata spesso verso gli anni '50 - '60 l'edificazione di altri corpi di fabbrica su fronte strada dentro lo stesso lotto.

Sono presenti anche diversi fabbricati non tradizionali arretrati rispetto al fronte strada complessivamente pari al 20% sempre in termini di superficie.

Osservando le percentuali dal punto di vista delle superfici si ottiene il seguente risultato complessivo: il 59% non è tradizionale, mentre il 37% lo è, seppure spesso non chiaramente riconoscibile allo stato attuale.

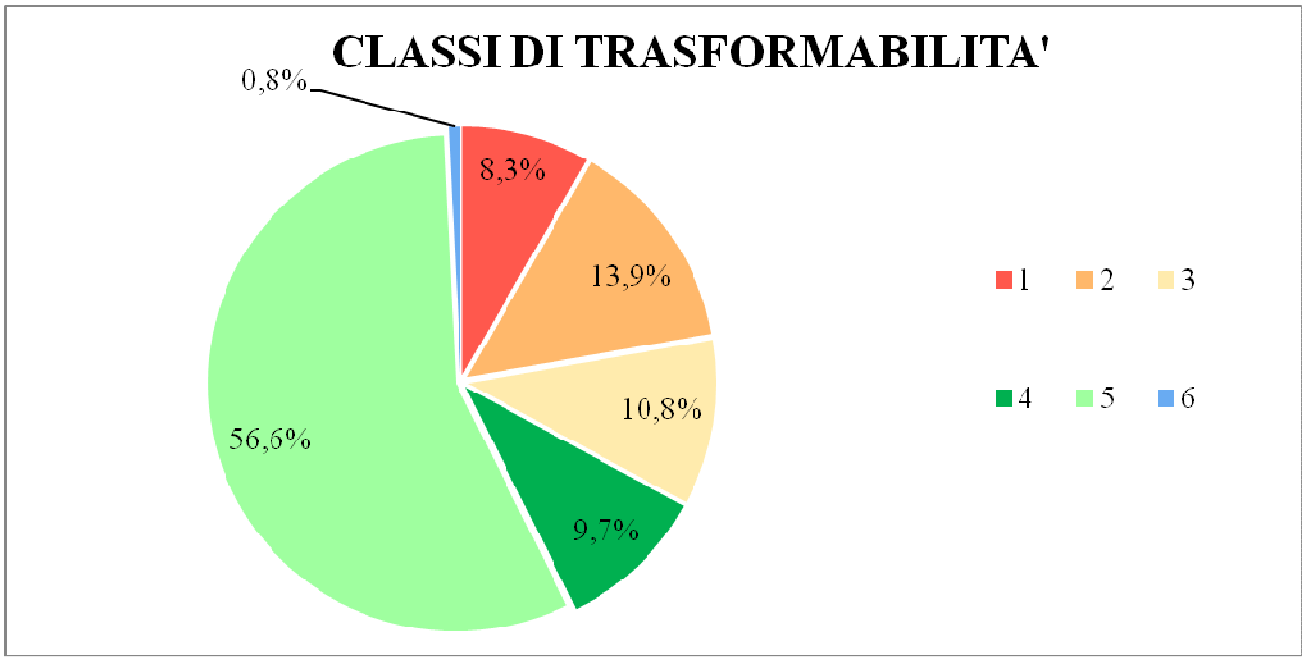



5.5.5 Classi di trasformabilità

All'interno di ciascuna ***Unità Edilizia*** sussistono distinti volumi elementari ed elementi accessori per i quali l'analisi del Piano riconosce ed applica le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITA:

| | |
|---|---|
| Classe 1 | ***Organismo edilizio tradizionale originario***<br>Si tratta di volumi elementari ed elementi accessori tradizionali nei quali è stata riscontrata la permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi originari in quantità tale da richiederne la salvaguardia. Come categorie d'intervento per essi sono consentiti: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, le opere interne e la riqualificazione senza aumento di volume, ad eccezione di quello strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario. |
| Classe 2 | ***Organismo edilizio tradizionale in cattivo stato di conservazione o che ha subito limitate modifiche***<br>Si tratta di volumi elementari ed elementi accessori tradizionali attualmente in stato di conservazione scarso oppure che hanno subito limitate e reversibili modificazioni (es. sostituzione del manto di copertura, modifica delle aperture originarie, ecc.). Come categorie d'intervento per essi sono consentiti: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo , le opere interne, l'adeguamento delle finiture e la riqualificazione senza aumento di volume, ad eccezione di quello strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario. |
| Classe 3 | ***Organismo edilizio tradizionale in pessimo stato di conservazione o che ha subito notevoli modifiche***<br>Si tratta di volumi elementari ed elementi accessori tradizionali in stato attuale di forte degrado oppure alterati con nuovi vani addossati o sopraelevati, in certi casi tuttavia compatibili con il tessuto tradizionale. Come categorie d'intervento per essi sono consentiti: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, le opere interne, il consolidamento statico, la ristrutturazione edilizia, l'adeguamento tipologico, l'ampliamento, la sopraelevazione. |

| | |
|---|---|
| Classe 4 | ***Organismo edilizio recente, compatibile con il tessuto tradizionale***<br>Si tratta di volumi elementari ed elementi accessori non originari, la cui permanenza nonostante l'eventuale utilizzo di tipologie, numero di piani, piani interrati o seminterrati, altezze di interpiano non tradizionali, non è tuttavia in contrasto con i caratteri storico-tradizionali dell'ambiente urbano. Per essi sono consentiti tutti i tipi di intervento purché coerenti con il PPCS. |
| Classe 5 | ***Organismo edilizio recente in contrasto con il tessuto tradizionale o tradizionale profondamente alterato e/o irrilevante***<br>Si tratta di volumi elementari ed elementi accessori recenti (riconosciuti incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale ovvero che contraddicono la tipologia, gli ingombri, i distacchi e le ombre portate del tessuto storico) oppure di quelli storici profondamente alterati (che pur risalenti da oltre cinquant'anni, siano stati interessati successivamente da opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia) e/o aventi oramai scarsa rilevanza storica data l'esiguità delle preesistenze (piccole porzioni di edifici tradizionali oramai slegati dall'insieme dell'attuale unità edilizia su cui insistono). Come categorie d'intervento nel caso di interventi puntuali sui volumi elementari e sugli elementi accessori incongrui sono consentiti solo: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, l'adeguamento delle finiture, mentre nel caso di interventi sostanziali sui prospetti o interessanti l'intera unità edilizia, potranno essere consentiti anche: la ristrutturazione edilizia, l'adeguamento tipologico, la demolizione, la demolizione e ricostruzione e anche la ristrutturazione urbanistica, nel caso di ripristino degli allineamenti stradali del passato. |
| Classe 6 | ***Nuovo Organismo edilizio assentibile***<br>Si tratta di nuovi volumi elementari ed elementi accessori assentibili su Unità Edilizie attualmente libere o libere in seguito a demolizione o in aggiunta a volumi già esistenti. Per essi le regole edificatorie derivano dai vincoli di riproposizione dei tipi edilizi storici o recenti ritenuti compatibili con il tessuto tradizionale, larghezza stradale, orientamento, conformazione plano-altimetrica del lotto, edificazione al contorno, compatibilità del prospetto dell'edificio, realizzazione parcheggi, rispetto delle prescrizioni della normativa e dell'abaco. |




Il grafico mostra con immediatezza la sensazione percepibile da un osservatore che attraversi il Centro Storico selargino, ossia la notevole trasformazione e/o sostituzione del tessuto storico che lo ha interessato a partire dagli anni cinquanta del XX secolo.

Infatti considerati nella loro interezza i volumi e gli elementi accessori tradizionali (Classi 1, 2, 3) coprono solo il 33% del totale, mentre il restante 66% riguarda volumi ed elementi accessori recenti (Classi 4 e 5), tra i quali sono comprese però anche alcune preesistenze storiche oramai irrilevanti, come spiegato precedentemente. Il restante 1% riguarda i pochi lotti liberi per i quali il presente PPCS propone la realizzazione di nuovi edifici (Classe 6).

Nell'elaborato n°14 (Classi di Trasformabilità) per i dieci lotti liberi viene riportata la proposta di progetto. Stesso discorso vale per le relative schede di rilevamento nell'elaborato n°15.

## 6. SOLUZIONI PROGETTUALI

Alcune finalità del Piano elencate al paragrafo n°3 hanno evidenziato la notevole complessità del tessuto storico selargino, costringendo a stabilire delle regole generali nel tentativo di studiare caso per caso e al tempo opportuno la soluzione architettonica e paesaggistica ottimale.

Di seguito si elencano alcune di queste problematiche:

a) Presenza di ex Zone B

A seguito dell'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione e successiva riperimetrazione del Centro Storico sono state incluse vaste porzioni di ex Zone B, nelle quali sono presenti anche fabbricati realizzati prima dell'adozione definitiva del PRG e pertanto aventi anche cinque piani fuori terra.

Solo questo basta a far capire a titolo esemplificativo la difficoltà di armonizzare certi edifici nel centro storico cittadino.

Anche tenendo conto degli edifici ricadenti nella vecchia perimetrazione (cioè il limite del cosiddetto *Piano Particolareggiato del Centro Antico*), le unità edilizie storiche attualmente sono localizzate in maniera praticamente puntuale nel tessuto edilizio, fortemente caratterizzato dalla presenza di fabbricati di tipologia non tradizionale.

Emergono quindi problemi di recupero e riuso dovuti a danno naturale antropico, strumentazione urbanistica impropria e realizzazioni incongrue.

Da ciò consegue che le parti di insediamento storico alterate e oramai non riconoscibili rappresentano la gran parte del nucleo abitato originario. Per esse si prevedono misure atte a raggiungere col tempo la riqualificazione dei tessuti modificati, con interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione delle superfetazioni, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

Ciò implica la riqualificazione di architetture e spazi aperti, con un complesso di regole insediative rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti.

b) Distanze

E' stata riproposta la norma di legge che stabilisce che le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possano essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

c) Altezze

E' stato imposto che per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale.

Per cercare di prestare la massima attenzione possibile al tema dei profili stradali, compatibilmente con la realtà del centro storico selargino, è stato stabilito:

- di consentire sfalsamenti tra i piani dei fabbricati contermini non superiori a 50 cm;
- di considerare prima di tutto gli edifici storici contermini;
- di studiare il prospetto tenendo conto di tre lotti adiacenti per ogni lato, considerando lo stato di fatto dei prospetti e delle viste in 3D degli isolati (rappresentati negli elaborati 16 e 17) per consentire l'inserimento della proposta progettuale nella unità edilizia in esame, con l'accortezza di riverificare le altezze dei due lotti contermini;
- di conservare gli scorci rappresentativi (scorci rappresentati nell'elaborato 21) comunque non alterarli, con aumenti volumetrici visibili dalla pubblica via, in relazione agli edifici storici ancora esistenti. Il panorama potrà essere migliorato grazie all'adeguamento tipologico degli edifici incongrui. Le superfetazioni esistenti, ancorché legittimate, per gli interventi che non siano manutenzione ordinaria o straordinaria, dovranno essere rimosse al fine di ricostruire la vista originaria.

Solo in caso di impossibilità del rispetto di quanto detto sopra, per via della presenza di fabbricati molto elevati, si richiede di studiare un allineamento rispetto ai diversi elementi di facciata presenti (linee di gronda, altezza degli infissi, ecc).

d) Allineamenti stradali e portici di Via Manin

Con la l'ultima variante al PRG, di cui alle deliberazioni di C.C. n.104 del 12.11.2008 e n.27 del 21.04.2009, giudicata coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato dalla Regione Sardegna con Determinazione n°2133/DG del 30/09/2009, gli allineamenti stradali e i porticati previsti nel *Piano Particolareggiato del Centro Antico* in parte attuati e in parte non attuati, essendo tra gli interventi che comportano una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, sono stati vietati, ad eccezione dei porticati oramai quasi completamente attuati lungo la Via Manin.

Gli allineamenti stradali sono stati ripresi in esame nel presente PPCS, riammettendoli nel caso in cui il richiedente volesse proporne il ripristino sui lotti oggetto di arretramento subordinatamente all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La previsione dei portici lungo la Via Manin nel presente PPCS è stata riconfermata, pur non essendo chiaramente un elemento storico caratterizzante l'abitato di Selargius, per via della quasi totale attuazione delle previsioni di piano,

Ciononostante per quanto concerne i lotti sui quali i portici non siano stati ancora realizzati, l'intervento potrà essere attuato solo in relazione a quanto previsto dalle Classi di trasformabilità per ogni singolo edificio, quindi per alcuni edifici di fatto si impone che i portici non vengano realizzati.

e) Principi progettuali

Data la varietà e complessità dei casi da trattare è stata operata la scelta di stabilire delle regole di carattere generale, da seguire in particolare per gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento.

- riproposizione dei tipi edilizi storici e solo in caso di impossibilità di utilizzo ci si potrà rifare ai tipi edilizi recenti ritenuti compatibili con il tessuto tradizionale;
- larghezza stradale;
- orientamento;
- conformazione plano-altimetrica del lotto;
- edificazione al contorno, nel rispetto dei diritti di terzi ed evitando il più possibile deroghe alle distanze;
- compatibilità del prospetto dell'edificio in esame con gli edifici contermini di valore storico (se presenti) e comunque considerando il profilo stradale in relazione ai tre lotti adiacenti per ogni lato;
- realizzazione parcheggi interni al lotto;
- possibilità di rispetto delle prescrizioni tipologiche e costruttive specificate nel presente PPCS.

f) Impianti tecnologici

In caso di impossibilità tecnica di qualsiasi altra soluzione l'installazione degli impianti necessari è consentita se gli stessi sono tali da risultare completamente nascosti alla vista dalle aree pubbliche e dagli edifici circostanti, anche mediante schermature apposite.

g) Colori

Un elemento di facile applicazione, a differenza dei precedenti sopraelencati, e anche di forte impatto per tutti gli immobili presenti nel Centro Storico, qualunque sia la loro situazione attuale (cioè compresi quelli fortemente incongrui), è la scelta dei colori dei prospetti. Pertanto, utilizzando un sistema di notazione internazionale per comunicare i colori in modo agevole indipendentemente dalla marca o dalla nazionalità, ne sono stati suggeriti alcuni che potranno essere scelti.

| | |
|---|---|
| Natural Color System (NCS) | OCRA: NCS S 1502-Y, NCS S 2005-Y20R, NCS S 2005-G90Y, NCS S 3030-Y20R<br>BRUNI: NCS S 3020-Y10R, NCS S 3020-Y50R, NCS S 4020-Y70R, NCS S 5020-Y70R<br>ROSSI: NCS S 3020-Y70R, NCS S 3020-Y90R, NCS S 3030-R, NCS S 3040-R<br>VERDI: NCS S 1020-G30Y, NCS S 1030-G40Y, NCS S 1040-G40Y, NCS S 2030-G40Y |

h) Piani settoriali

Il PPCS per quanto riguarda alcuni temi specifici rimanda agli appositi piani di settore di cui l'Amministrazione Comunale sia dotata (Piano degli Impianti Pubblicitari, Piano delle Insegne) o si doterà (Piano dell'Illuminazione Pubblica, Piano del Verde, Piano del Colore, ecc.).

## 7. ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente PPCS è formato dai seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

| N° | Scala | Titolo |
|---|---|---|
| 1 | | Relazione Tecnica e Illustrativa |
| 2 | | Norme Tecniche di Attuazione |
| 3 | | Norme Tecniche di Attuazione – Schede e abachi del codice di pratica |
| 4 | | Tabelle Parametriche delle Unità Edilizie |
| 5 | | Tabelle degli interventi ammissibili per singolo volume elementare ed elemento accessorio |
| 6 | 1.25.000<br>1:2.000 | Inquadramento territoriale. Collegamenti storici con i centri limitrofi. Assi e poli urbani del nucleo storico. |
| 7 | 1:4.000 | Stralcio del PRG vigente e del PUC adottato con Deliberazione di C.C. n°66 del 15/07/2011 |
| 8 | 1:2.000 | Zonizzazione, beni storico culturali e aree a rischio archeologico |
| 9 | 1:1.000 | Rappresentazione degli isolati, delle unità edilizie, dei volumi elementari e degli elementi accessori |
| 10 | 1:1.000 | Epoca di costruzione |
| 11 | 1:1.000 | Stato di conservazione |
| 12 | 1:1.000 | Numero di piani fuori terra |
| 13 | 1:1.000 | Tipologie edilizie dei corpi di fabbrica componenti le Unità Edilizie |
| 14 | 1:1.000 | Classi di trasformabilità |

| | | |
|---|---|---|
| 15 | | Schede di rilevamento delle 868 Unità Edilizie |
| 16 | 1:200 | Fascicolo dei 64 Profili dei Prospetti Stradali del Cento Storico |
| 17 | | Viste in 3D degli isolati |
| 18 | 1:2.000 | Rappresentazione delle Piazze e/o slarghi |
| 19 | 1:1.000 | Planimetria della geometria delle coperture |
| 20 | 1:1.000 | Classificazione delle strade in base al tipo di pavimentazione |
| 21 | 1:2.000 | Scorci rappresentativi |
| 22 | 1:1.000 | Perimetrazione del Centro Storico su planimetria catastale |