

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
G E O M . S A N D R O F A R R I S

PIANO PARTICOLAREGGIATO
CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

PROGETTO DEFINITIVO

APRILE 2021

GRUPPO DI PROGETTAZIONE



ANDREA CASCIU INGEGNERE
MICHELE CASCIU ARCHITETTO

LUCA BOGGIO INGEGNERE
ELISA PAU INGEGNERE

ASSISTENTI DI PROGETTO
DOTT. GAVINO GIUSEPPE SANNA

PRIMA STESURA
REVISIONE

SCALA

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

COMUNE DI SANLURI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Gruppo di progettazione:

AMC Associati:

Andrea Casciu ingegnere

Michele Casciu architetto

Luca Boggio ingegnere

Elisa Pau ingegnere

Assistenti di progetto

Dott. Gavino Giuseppe Sanna

Sommario

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | PREMESSA | 2 |
| 2. | NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA VAS E PROCEDURA PER LA VERIFICA..... | 2 |
| 3. | STRATEGIA E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO..... | 5 |
| 4. | QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE..... | 6 |
| 5. | IL CENTRO MATRICE OGGI..... | 7 |
| 6. | IL PIANO PARTICOLAREGGIATO. CONTENUTI ED ARTICOLAZIONI | 10 |
| 7. | STRUTTURA DELLE NORME E ATTUAZIONE DEL PPCS..... | 22 |
| 8. | SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E PERCORSO DEL PIANO | 24 |
| 9. | SPORTELLO COMUNALE PER IL CENTRO STORICO | 24 |
| 10. | CRITERI DI VERIFICA..... | 27 |

1. PREMESSA

Con Contratto Rep. 1731/2014 del 7.08.2014, l'Amministrazione comunale di Sanluri affida allo scrivente R.T.P. l'incarico della redazione del "Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione".

Con atto integrativo in stessa data, l'Amministrazione affida inoltre agli scriventi la "redazione della aerofotogrammetria del Centro di Antica e Prima Formazione".

Seguono le principali tappe che hanno caratterizzato l'iter di Piano:

- In data 15 ottobre 2014 è stato presentato il "Rapporto Preliminare" con la definizione degli obiettivi e del quadro strategico, le relazioni e i riferimenti urbanistici, le precisazioni metodologiche sulle scale dei valori storici e culturali. Il Rapporto Preliminare è stato approvato con Delibera di Giunta N°45 in data 13.03.2015;
- In data 14 settembre 2015 è stato presentato il "Progetto di Massima" con la definizione del contesto urbano e architettonico;
- In data 29.06.2016 l'Amministrazione, supportata dagli scriventi, apre alla cittadinanza lo "sportello per il centro storico e la diffusione del Piano";
- In data 27 settembre 2017, il RTP ha effettuato la consegna finale del Progetto Definitivo del Piano, a seguito delle integrazioni agli elaborati della consegna del febbraio 2017, integrazioni richieste dall'Amministrazione in data 3.08.2017;
- In data 31 gennaio 2018, con Delibera del Consiglio Comunale n° 7, il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione è stato adottato;
- A seguito delle pervenute osservazioni da parte dei privati cittadini, segue una fase di approfondimento interno all'Amministrazione su alcuni aspetti di base alla pianificazione, con particolare riferimento alla parte del Centro di Antica e Prima Formazione in Zona B.
- Tale fase culmina con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 13.06.2020 con la quale l'Amministrazione revoca la delibera 7/2018, disadottando il Piano;
- Ciò ha reso necessaria la predisposizione di modifiche al Piano e, a tal fine, con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale n° 1019 del 14.07.2020, viene esteso l'incarico al RTP scrivente;
- Il Progetto Definitivo del Piano, così revisionato, è stato consegnato all'Amministrazione Comunale in data 16 aprile 2021;
- Il nuovo Piano è stato adottato con Deliberazione del C.C. n.18 del 18/05/2021, divenuta esecutiva in data 03/06/2021.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA VAS E PROCEDURA PER LA VERIFICA

La presente relazione è funzionale alla richiesta di verifica, agli Enti competenti chiamati ad esprimersi, della Assoggettabilità a VAS del Piano Particolareggiato del Centro Matrice. Per quanto non espressamente riportato appresso si rimanda a una lettura più dettagliata degli elaborati di Piano che costituiscono parte integrante del presente elaborato.

Il quadro normativo cui si fa riferimento comprende quanto stabilito dall'art. 6 del D. Lgs. 152/2006 (e s.m.i.) e previsto dall'art.6 della Delibera della Giunta Regionale della Regione Autonoma della Sardegna, DGR n. 34/33 del 7 agosto 2012 recante "Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale" e in ottemperanza delle Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali (allegato alla Del. G.R. 44/51 del 14.12.2010)

Riferimenti normativi principali:

LR 45/89

Art.21, comma 1, lettera a): Il PPCS quale strumento di attuazione del PUC;

Art.21, comma 2 rinvio all'art.20 per quanto attiene le procedure di adozione.

Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale

1. Gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale o intercomunale sono:

- a) **il piano particolareggiato;**
- b) il piano di lottizzazione convenzionata;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi;
- d) il piano per l'edilizia economica e popolare;
- d-bis) piani di utilizzo del litorale;
- e) il permesso di costruire ed autorizzazioni edilizie.

2. Gli strumenti di cui ai punti a), b), c), d) e d-bis), sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo precedente, con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 e secondo i contenuti previsti dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, e dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.20, comma 2 (leggasi PPCS)

2. Il PUC, nella sua stesura preliminare, è presentato dal sindaco al consiglio comunale entro i successivi centottanta giorni. Il Piano urbanistico preliminare contiene gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, **ambientali**, storico-culturali e insediativi, richieste ai fini dell'adeguamento al PPR e il Rapporto ambientale preliminare comprendente le informazioni richieste dall'Allegato VI alla parte II del decreto legislativo n. 152 del 2006.

D.Leg.vo 152/2006

Titolo I, Art.6, comma 2, lettera a): ambiti di applicazione della VAS, oggetto della disciplina.

1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:

- a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, **della pianificazione territoriale** o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del presente decreto;

Titolo I, Art.6, comma 3: necessità o meno della VAS.

3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, **la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente**, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

Titolo II, Art.12, commi da 1 a 6: verifica di assoggettabilità a VAS.

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un **rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto**.

2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.

6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Titolo II, Allegato I: criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS di piani di cui all'art.12.

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;

- rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

3. STRATEGIA E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nei paesaggi agrari, i centri abitati sono i nodi della rete che sostiene la trama del territorio e del paesaggio storico, non a caso i "centri di antica e prima formazione" sono definiti dal PPR beni paesaggistici nel loro insieme, e non per le singolarità monumentali che contengono. Ma – e questo è da accettare – il senso del "territorio e paesaggio storico", che si basava su un rapporto biunivoco "comunità-territorio", non ha più questo rapporto alla base.

Oggi è più forte la "crisi dell'appartenenza" e la conseguente difficoltà – forse impossibilità – di "produrre paesaggio" con il tessuto costruito.

La crisi del "paesaggio abitato rurale" è quindi crisi di sistema e le conseguenze sono innumerevoli: una di queste è il degrado, l'abbandono, la modificazione senza qualità dei centri abitati.

Occorre allora capire che senso dare al recupero del patrimonio storico architettonico dei centri minori in Sardegna, mirando ad una concezione evolutiva e non ad aspetti meramente conservativi.

Questa concezione evolutiva – riteniamo - può fondarsi su un modello di sviluppo basato sul riutilizzo delle risorse locali in senso culturale, ecologico e ambientale per "ricostruire filiere di qualità in differenti settori della produzione e dell'azione collettiva".

Questa concezione evolutiva può divenire un "**progetto di paesaggio**", paesaggio come luogo di confronto fra "permanenza, lunga durata, conservazione" da una parte e "modificazione, innovazione e sviluppo" dall'altra.

Ma se questo modello è condivisibile – e noi crediamo lo sia – il percorso è quello del "recupero". Il recupero:

- è sintesi fra conservazione e modificazione;
- è comprensivo di tutte le scale dell'intervento (dalla "ricostruzione di senso" dell'insediamento e delle sue trame fino al dettaglio costruttivo);
- si confronta con piani e programmi da una parte, e con materiali e loro comportamenti dall'altra e - in ogni caso - incorpora una "specifica attenzione al luogo", alla conoscenza del patrimonio esistente e alle sue stratificazioni.

In questo quadro strategico generale, gli intendimenti dell'Amministrazione finalizzati alla valorizzazione del centro storico sono stati espressi nei documenti di **P.P. vigente (2002)** e sono sintetizzabili in:

- risanare l'ambiente fisico con la finalità di fruizione dei suoi aspetti ambientali ed economici
- ripristinare le condizioni di vivibilità dell'ambiente urbano
- individuare e definire le tipologie di intervento così da permettere la scelta dei metodi, degli strumenti e dei livelli di priorità per le operazioni di risanamento e rivitalizzazione dell'organismo urbano
- fornire agli abitanti del centro storico le motivazioni e gli stimoli per riappropriarsi dei luoghi, e quindi della cultura testimone della loro identità collettiva
- promuovere le attività culturali e produttive compatibili con l'ambiente e raggiungere un adeguato standard di servizi
- valutare la possibilità di un incremento di volumetria finalizzato alla ricerca di uno standard abitativo omogeneo

- promuovere il coordinamento di intenti tra progettisti ed amministrazione il quale si traduce in una non esasperata ricerca dello sfruttamento edilizio da parte dei primi ed una corretta interpretazione ed applicazione delle norme da parte della seconda
- attivare Piani di Ricostruzione e il Laboratorio di Recupero Urbano.

Nel confermare gli obiettivi dell'Amministrazione, si cita anche la necessità di:

- preservare l'identità storica, sociale e culturale del centro storico e salvaguardarne il patrimonio edilizio originario adattando il "nuovo" alle tipologie locali;
- garantire il rispetto delle disposizioni planimetriche e delle tipologie edilizie esistenti, data la permanenza degli originali sistemi connettivi principali, dei sistemi viari e delle particelle che compongono i quartieri del centro storico;
- riqualificare la funzione dell'abitato, con un intervento di ricucitura del tessuto urbano tra i vari episodi storici dell'architettura esistente;
- mirare ad una reale fruibilità del centro storico, dotando gli isolati di adeguati servizi, anche per favorire una fruizione turistica. Inserimento di nuove funzioni e recupero di quelle antiche;
- assegnare al privato un ruolo prioritario nell'attuazione degli interventi previsti, con la consapevolezza che il recupero del patrimonio edilizio richiede la stretta collaborazione tra le risorse pubbliche e quelle private;
- valorizzazione dei percorsi storici anche al fine di permettere una immediata lettura di ciò che è stato e di ciò che è oggi Sanluri.

Inoltre si tende al:

- riconoscimento del ruolo strategico dei suoli pubblici. Loro individuazione, attrezzamento e messa a sistema. Rifacimento sottoservizi e pavimentazioni stradali e/o pedonali;
- aumento della quantità e qualità di standard disponibili, anche tramite mirate acquisizioni. Si tenderà ad individuare, possibilmente in ogni isolato, una dotazione minima di spazi pubblici o di uso pubblico - anche al fine dell'inserimento di funzioni in grado di soddisfare i bisogni della popolazione insediata - e di favorire la permeabilità agli spostamenti del centro storico, privilegiando forme di mobilità sostenibile, attraverso la creazione almeno negli isolati di maggiore estensione, di nuovi spazi pubblici di connessione;
- recupero e pieno utilizzo dei contenitori pubblici già in capo all'amministrazione o comunque destinati a standard;
- recuperi di qualità e riconversioni di edifici fatiscenti o sottoutilizzati per aumentare la disponibilità di nuove abitazioni;
- incentivazione dell'insediamento di attività produttive e commerciali con particolare riferimento a quelle artigianali;
- incentivare iniziative che portino ad un maggior uso dei volumi inutilizzati (ricettivo diffuso, edilizia sociale...);
- incentivo all'attività privata di recupero e di eliminazione di materiali non compatibili;
- sostegno alle attività artigianali legate al territorio e al mercato del recupero edilizio di qualità, con particolare riferimento al riutilizzo di spazi funzionalmente adatti a tali attività;
- stimolare principi di collaborazione più che agire su imposizioni normative.

4. QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE

La Pianificazione vigente sovraordinata

Il Comune di Sanluri è dotato di Piano Urbanistico Comunale e di Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Il **PUC** è stato approvato con delibera di C.C. n° 1 del 15.01.2001 e reso esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURAS n°14 del 27.04.2001 ed è vigente con successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno del PUC è prevista la Zona A, individuata e regolamentata dal **Piano Particolareggiato del Centro Storico**, approvato con Deliberazione del C.C. n°62 del 05/08/2002.

Con deliberazione n. 36/7 del 5 settembre 2006, la Giunta regionale approva il Piano Paesaggistico Regionale – prevedendo che i Comuni, secondo gli articoli 4 e 107 delle N.T.A. dello stesso strumento regionale, dovessero adeguare i propri Piani Urbanistici comunali agli indirizzi ed alle prescrizioni del P.P.R.

Conseguentemente il Comune di Sanluri avvia l'iter di adeguamento del perimetro del proprio Centro Storico al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione individuato dal P.P.R. Con Delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 26/06/2007 viene approvato l'atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro storico e di antica e prima formazione elaborato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale.

L'atto ricognitivo si è concluso con determinazione n.809/D.G. del 10/08/2007 con la quale l'Amministrazione regionale prende atto della conferma del perimetro del centro storico del Comune di Sanluri con l'indicazione che le risoluzioni assunte in sede di copianificazione, definite attraverso gli atti che fanno parte integrante della determinazione, costituiscono, per il Comune, presupposti delle attività di adeguamento del P.U.C. al P.P.R.;

Con determinazione R.A.S. 1971/D.G. del 28/08/2008 viene attestato che il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Sanluri, risulta conforme, con integrazioni, agli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del P.P.R., relativamente agli aspetti segnalati negli allegati alla medesima determinazione (tavole 1/4, 2/4, 3/4, 4/4 ed allegato A alla determinazione).

Aree a pericolosità di inondazione

Il centro abitato di Sanluri non è interessato da aree perimetrate dal P.A.I.

L'articolo 8 c.2 delle N.T.A. del P.A.I. prescrive che, "Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal P.A.I., in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i Comuni - tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione."

In ottemperanza a tale obbligo, l'Amministrazione Comunale con la nota protocollo generale n° 16143 del 12/08/2014 ha trasmesso alla R.A.S. - Distretto Idrogeologico, studio di compatibilità idraulica e geotecnica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle N.T.A. del PAI.

5. IL CENTRO MATRICE OGGI

L'abitazione storico-tradizionale della Sardegna centro-meridionale

L'espansione edilizia del centro storico del Comune di Sanluri è stata notevolmente influenzata dall'attività prevalentemente agro-pastorale delle comunità insediate. Il Medio Campidano infatti, insieme alla Marmilla e al Sarcidano erano, e ancora oggi sono, le sub-regioni cerealicole maggiormente produttive dell'intera isola.

L'unitarietà dell'abitato, la persistenza del recinto, la muratura come unico elemento organico-strutturale, le coperture ad orditura lignea e tegole laterizie e un insieme di piccole aperture che limitavano i contatti con l'esterno e sottolineavano la propensione sarda all'introversione, rappresentano i tratti peculiari identificativi e distintivi del modo di costruire ed abitare gli insediamenti di dimensione rurale della Sardegna centro-meridionale.

Di seguito si descrive sinteticamente la tipologia della **casa a corte** e le sue varianti, presenti nel tessuto storico di Sanluri.

All'interno del tipo edilizio tradizionale della casa a corte, le varianti edilizie più diffuse sono riconducibili a quelle della **casa a corte doppia** e a **corte antistante**. Si rileva invece con minor frequenza, la presenza della tipologia edilizia a **corte retrostante** con la variante del **palazzetto** sia come accrescimento diacronico di tipi edilizi di base sia come impianto sincronico.

La classificazione e lettura è avvenuta per disegno planimetrico, dati dimensionali, caratteri tipologici prevalenti e impianto catastale storico.

La dimensione delle corti, veri fulcri di attività lavorative, risulta solitamente prevalente rispetto alla parte costruita e supera in molti casi alcune centinaia di metri quadrati.

Analisi storica, contesto urbano e architettonico e studio dei tessuti urbani

In ottemperanza a quanto stabilito all'articolo 52 del Piano Paesaggistico Regionale sono stati classificati i mappali del catasto urbano (per lo studio dell'edificato e quindi dei tessuti edilizi si rimanda alle fasi più avanzate di stesura del P.P.). La classificazione è avvenuta mediante sovrapposizione del catasto attuale aggiornato con la tavola di impianto del De Candia.

La lettura ha consentito l'individuazione delle permanenze dell'impianto storico catastale (il mappale non si è modificato nel periodo di riferimento). Le permanenze così evidenziate, unitamente alla viabilità storica e ai poli di impianto, diverranno invariati di Piano.

Molto diffuso il tessuto urbano caratterizzato dai frazionamenti dei mappali originari, percentualmente quasi pari alle permanenze rilevate.

Molto debole la presenza di fusioni (fenomeno caratteristico di centri con proprietà di grandi dimensioni).

Contesto socio-economico e utilizzo del patrimonio edilizio

Contesto socio-economico

La città e i sistemi locali vengono oramai interpretati da sociologi, economisti e urbanisti, come la variazione radicale delle politiche di sviluppo nel mondo globalizzato. Tali politiche e la derivante azione pubblica devono convogliare non unicamente sulla convenienza marginalista delle imprese, ma principalmente sui fattori che favoriscono la localizzazione di attività economiche e lo sviluppo della comunità locale.

La città non più come contenitore di funzioni economiche, ma come contenuto di attività esito di nuovi rapporti sociali, istituzionali e ambientali capaci di determinare le attività economiche.

Sanluri ha avuto, in tempi relativamente recenti, un visibile cambiamento dovuto anche allo status di città capoluogo di Provincia - insieme a Villacidro - tra il 2005 e il 2016. L'azione pubblica degli ultimi quindici anni ha orientato i propri obiettivi verso il cambiamento ed ha profuso uno specifico impegno per rendere l'abitato più vivibile, più competitivo ed aperto alle esigenze del territorio.

Pur mantenendo la sua accezione di centro agricolo - con rilevanti produzioni di cereali, ortaggi, uve e foraggi e con allevamenti di ovini e bovini - risultano fortemente sviluppato anche il commercio, con numerose piccole-medie aziende in attività soprattutto nei settori alimentare, dell'abbigliamento e meccanico.

In particolar modo, la fascia del centro matrice fuori le vecchie mura, è fulcro delle attività commerciali e terziarie e si pone come polo e nodo di una rete di itinerari interni al centro urbano, di relazione con il paesaggio agrario con i luoghi storici entro le mura e, in un quadro di risorse integrate, si connette ad un nuovo statuto culturale e ad una nuova immagine - anche turistica - del territorio.

La grande distribuzione non è presente. Esiste però una struttura commerciale media costituita da un'aggregazione di attività commerciali di vendita al dettaglio, per la ristorazione e attività relative alla somministrazione di servizi pubblici e privati.

L'area del Centro Storico - Zona A ha viceversa una connotazione di maggiore staticità, scarsamente vitalizzato da attività ricreative o commerciali. Le attività tradizionali si sono perse ma è presente un patrimonio storico-culturale di eccellenza.

E' questo un punto di forza che l'azione pubblica ha iniziato a valorizzare con interventi integrati finalizzati a stimolare l'offerta di servizi, la rigenerazione sociale, la messa a sistema delle reti dei

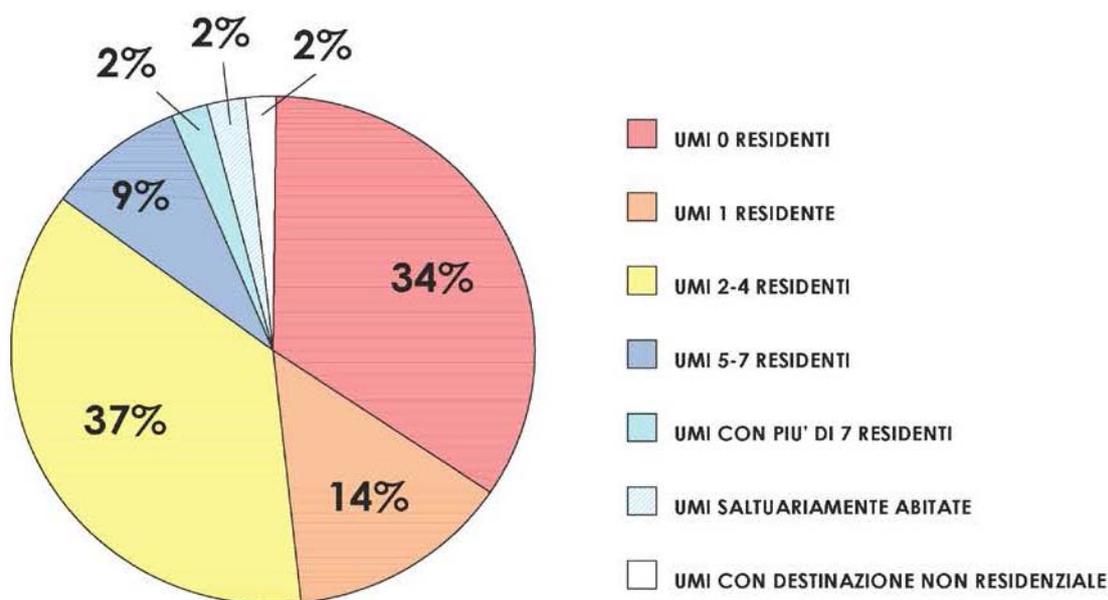
musei, le sinergie tra operatori pubblici e privati e per sostenere – in definitiva – il rafforzamento di un distretto culturale ed economico.

Questa visione dello sviluppo, in linea con gli orientamenti comunitari in materia di pianificazione territoriale e con la progettazione integrata, basa le proprie logiche sui canoni dello sviluppo sostenibile (sostenibilità economica, sociale, ambientale, istituzionale), mediante un più elevato capitale sociale e capitale umano, e punta a concretizzare, un nuovo scenario territoriale caratterizzato da una collettività proiettata verso il futuro che non si dimentica del proprio passato, delle proprie origini e del proprio presente.

Sanluri è una città moderna, dinamica e competitiva, con significative caratteristiche di solidarietà sociale e di sostenibilità ambientale. Una città parte qualificata e redditizia del sistema territoriale della Marmilla e del contesto provinciale, capace di generare ulteriori nuove potenzialità di sviluppo. Un centro urbano non solo accogliente e confortevole per chi vi abita ma anche attento agli stimoli, interni ed esterni, volti ad accrescere e solidificare la coesione sociale e territoriale e la produzione di ricchezza, reddito ed occupazione.

La popolazione residente nel centro matrice

Relativamente all'utilizzo attuale del patrimonio edilizio, il grafico che segue mostra la scomposizione percentuale delle U.M.I. del centro matrice in funzione del numero di residenti, desunti dai dati dell'anagrafe comunale.

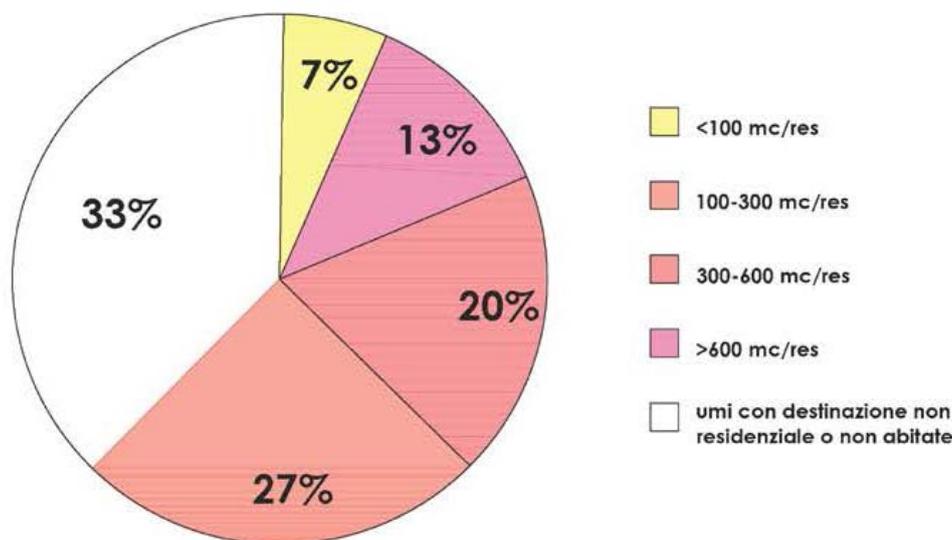


I dati dell'anagrafe, e in particolare quelli relativi alle U.M.I. prive di residenti (34% sul totale), sono stati oggetto di verifiche da parte degli estensori del Piano di concerto con gli uffici tecnici comunali. Le verifiche, pur senza pretesa di ufficialità, hanno permesso di individuare tra le U.M.I. ufficialmente disabitate, quelle in realtà con presenza di residenti, quelle con uso saltuario e quelle utilizzate a solo uso commerciale.

Ufficialmente le U.M.I. disabitate sono circa 423.

L'insieme delle U.M.I. composto da quelle con numero di residenti compreso tra 1 e 4, somma un totale di 698 U.M.I., il 51 % del totale.

Si ritiene che, pur con il dato da indagare e approfondire del nucleo familiare monocomponente (14%, 194 U.M.I.), il dato più significativo e rappresentativo della realtà di Sanluri (che conferma la tendenza regionale) è rappresentato dal 51% delle U.M.I. ove sono sistemate anche i nuclei familiari con 2, 3 e 4 componenti.



Il 27% delle U.M.I., circa 358 unità, è costituito da fabbricati caratterizzati da una disponibilità di volumetria per residente appartenente alla classe più comune 100-300 mc/res.

Una significativa percentuale di U.M.I. (20%) è invece rappresentata da una disponibilità di volumetrie variabile da 300 a 600 mc/res.

La realtà ufficialmente abitata di Sanluri è correttamente rappresentata da 135 U.M.I. (13%) con disponibilità di volumetrie per residente superiore a 600 mc. Il dato da approfondire e indagare è certamente costituito da quest'ultimo per poter dimensionare correttamente le volumetrie eventualmente disponibili e normare eventuali frazionamenti.

6. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO. CONTENUTI ED ARTICOLAZIONI

Aggiornamento dei dati dimensionali e principali indicatori urbanistici

Come detto, l'attività di redazione del Piano Particolareggiato è supportata da una contemporanea attività di aggiornamento cartografico che ha permesso di disporre di dati cartografici e dimensionali aggiornati, utilizzati per la definizione di tutti i parametri urbanistici.

Il Centro di Antica e Prima Formazione ha un'estensione di circa 51 ha.

In esso si individua la Zona A (15,8 ettari ca.), mentre le restanti parti sono prevalentemente classificate come Zona B (32,31 ha ca.).

L'analisi ha evidenziato alcune differenze fra i dati riportati nel vigente PP, rispetto a quelli derivanti dal recente volo eseguito dalla ditta Compucart di Cagliari.

| | |
|--|----------|
| Centro di Antica e Prima Formazione | 50,70 ha |
| di cui in Zona A | 15,84 ha |
| di cui in Zona B | 31,97 ha |
| di cui in Zona G | 2,58 ha |
| di cui in Zona C6 | 0,31 ha |
| Isolati Zona A (confermati da P.P. vigente) | 20 |
| Isolati definiti nelle Zone B, C, G | 26 |
| Superficie fondiaria totale | 41,48 ha |
| Superficie viabilità e spazi pubblici aperti | 9,22 ha |

| | |
|---|--------------|
| N° U.M.I. (comprensivo di 6 vicoli privati) | 1.336 |
| di cui in Zona A (esclusi i 6 vicoli privati) | 458 |
| di cui in Zona B | 870 |
| di cui in Zona G | 1 |
| di cui in Zona C | 1 |
| Vicoli privati (Zona A) | 6 |
| U.M.I private | 1.315 |
| U.M.I pubbliche (A+B) | 21 (13+8) |
| Residenti C.M. (dati anagrafe comunale 2013) | 2616 |
| Volumetria totale | 1.132.468 mc |
| di cui Volumetria privata | 1.053.656 mc |
| di cui Volumetria pubblica | 78.812 mc |



Le Unità Minime di Intervento

Il Piano del Centro di Antica e Prima Formazione si articola per **Unità Minime di Intervento (U.M.I.)** che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito coincide di norma con il singolo **Organismo Edilizio**, questo inteso come insieme funzionalmente relazionato o formalmente unitario, di edifici e spazi aperti di pertinenza. L'Organismo Edilizio non costituisce grandezza urbanistica.

L'individuazione delle U.M.I. nel Centro di Antica e Prima Formazione (1.322 U.M.I.) è stata effettuata tramite:

- Esame delle proprietà definite con il vigente P.P. e con studi successivi sviluppati dagli uffici tecnici comunali;
- Esame delle foto oblique e zenitali eseguite dalla R.A.S. nel 2010;
- Esame delle foto zenitali e della relativa cartografia eseguite dalla ditta Compucart nel novembre 2013;
- Rilievi e sopralluoghi diretti;
- Contributi dei tecnici dell'Amministrazione e dei professionisti locali.

Nel Piano prevale la logica del recupero del manufatto originario nel suo complesso e non delle singole parti di differenti proprietari. Si cerca in questo modo di evitare snaturamenti dell'edilizia storica quali, p.e., prospetti di palazzetti storici evidentemente unitari, trattati nelle due metà di proprietà differenti, in modi assai dissimili e con perdita della riconoscibilità del bene originario. In considerazione della maggiore complessità di intervento da parte del privato in casi di tale natura, questi sono stati limitati ai casi strettamente significativi.

È stato necessario caratterizzare la singola U.M.I. anche **nel suo insieme** con un **"livello di trasformabilità" BASSO, MEDIO o ALTO**, questo derivante da differenti fattori tra i quali di particolare rilevanza l'**incidenza volumetrica** dei corpi di fabbrica delle singole Classi sul totale della volumetria dell'U.M.I. secondo la seguente casistica:

- **U.M.I. con Classe "unica"**: presenza di corpi di fabbrica di una sola classe pari almeno al 90% della consistenza volumetrica totale dell'U.M.I.;
- **U.M.I. con Classe "prevalente"**: presenza di corpi di fabbrica di differenti classi, di cui la prevalente raggruppa più del 60% della consistenza volumetrica totale dell'U.M.I.;
- **U.M.I. con Classe "mista"**: presenza di corpi di fabbrica di differenti classi, nessuna della quale raggruppa il 60% della consistenza volumetrica totale dell'U.M.I.

In linea generale, nelle **U.M.I. a BASSA trasformabilità** si riscontra – oltre naturalmente la prevalenza di edilizia storica con le sue originarie caratteristiche dimensionali - indici fondiari e rapporti di copertura relativamente bassi. Si può però notare che in diversi casi, questi indici possono arrivare a valori ritenuti incompatibili con le caratteristiche del centro storico (if > 5 mc/mq e rapporto di copertura del 100%). Ciò in quanto alcune U.M.I. sono il risultato del frazionamento esasperato di edificato storico, senza che ciò faccia perdere le caratteristiche di storicità (e quindi di bassa trasformabilità) dell'U.M.I. risultante.

Viceversa, al fine di individuare le U.M.I. che abbiano maggiormente conservato le caratteristiche del tipo edilizio originario, fra le UMI private a BASSA trasformabilità, vengono identificate quelle di **particolare valenza storico-documentale**, per le quali si riscontrano in tutto o in parte le seguenti caratteristiche:

- Permanenza del contorno del mappale e del costruito rispetto all'impianto storico oppure mappale attuale risultato di frazionamento ma con superficie adeguata al mantenimento delle caratteristiche della casa a corte e delle regole del tipo;
- presenza prevalente di corpi di fabbrica in classe 1 e 2a in Zona A e 1 in Zona B, anche eventualmente in stato di parziale degrado;

- presenza di corpi di fabbrica in classe 2b (Zona A) o 2 (Zona B) per meno del 20% sul totale dei volumi;
- marginale presenza di corpi di fabbrica in classe 3 e 4 (complessivamente meno del 20% sul totale dei volumi);
- comunque presenza complessiva di corpi di fabbrica in classe 2b, 3 e 4 (2, 3 e 4 in Zona B) per meno del 25% sul totale dei volumi;
- Indice fondiario medio < 1,7 mc/mq (massimi fino a 3 mc/mq ca.);
- Rapporto di copertura medio al netto delle tettoie < 0,40 (massimi fino a 0,70 ca.);
- UMI a BASSA trasformabilità con presenza di una parte di corte originaria che, pur senza avere tutte le caratteristiche precedenti sono il risultato del frazionamento di un'U.M.I. ancora leggibile nelle sue caratteristiche complessive originarie. Per la definizione di "corte originaria" si veda il punto B) seguente.

Sulla base delle classificazioni di cui sopra, si ha la seguente distribuzione del livello di trasformabilità delle UMI nelle Zone A e B (ai numeri di U.M.I. sotto riportati vanno aggiunti 6 vicoli privati, 1 U.M.I. in Zona C e 1 U.M.I. in zona G):

| LIVELLO TRASFORMABILITA' U.M.I. | ZONA A n° | ZONA A % | ZONA B n° | ZONA B % | TOT n° | TOT % |
|---------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------|---------------|
| BASSO | 127 | 27,7% | 65 | 7,5% | 192 | 14,5% |
| MEDIO | 47 | 10,3% | 138 | 15,9% | 185 | 13,9% |
| ALTO | 284 | 62,0% | 667 | 76,7% | 951 | 71,6% |
| TOT | 458 | 100,0% | 870 | 100,0% | 1328 | 100,0% |
| | | | | | | |
| di cui di VALENZA STORICO-DOCUMENTALE | 50 | 10,9% | 25 | 2,9% | 75 | 5,6% |

Tra le U.M.I. ad ALTA trasformabilità, viceversa, il Piano individua alcune UMI definite "U.M.I. in Trasformazione" per le quali sono previste particolari condizioni normative in relazione agli interventi proposti. Possono essere **Singole U.M.I.** all'interno della Zona A (48 U.M.I.) e B (151 U.M.I.) del Centro Matrice, o raggruppate in **Complessi di UMI** (16) limitatamente alla sola zona B del Centro Matrice. I 16 **Complessi di U.M.I.** in trasformazione sono ambiti individuati o nel bordo esterno sud del centro matrice o lungo gli assi commerciali delle vie Carlo Felice, Roma, Garibaldi, Trieste e S. Martino. Al proprio interno sono presenti 168 U.M.I. quasi esclusivamente in ALTA trasformabilità (97,6% ca.), un numero residuale di U.M.I. in MEDIA trasformabilità (2,4% ca.) e nessuna U.M.I. in BASSA trasformabilità.

Sono ambiti omogenei, prevalentemente sulle vie più commerciali, e fortemente caratterizzati da edilizia di sostituzione, nei quali si vogliono stimolare interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, laddove molteplici ed irrazionali trasformazioni ne hanno compromesso il tessuto originario.

Pur nel rispetto dei principi generali della conservazione e della salvaguardia della matrice storica dell'edificato, nelle UMI in trasformazione (singole o complessi) individuate dal Piano possono essere realizzati gli interventi previsti nell'art. 2.3.4.2 delle N.T.A.

In particolare, nei Complessi di U.M.I., sarà possibile elevare l'indice a 5 mc/mq e realizzare il terzo livello.

Il Piano – esclusivamente in **Zona A** - identifica e classifica come di seguito anche gli spazi inedificati all'interno delle U.M.I.:

Classe 1C: Corti di rilievo tipologico primario e valenza documentale.

Si intendono le corti storiche che hanno mantenuto sostanzialmente inalterate la forma, dimensioni e caratteristiche morfologiche originarie, l'originario sistema di affacci dei fabbricati sulla corte e – anche parzialmente – la permanenza di annessi ed elementi funzionali originali (portale, loggiati, pozzi, forno ecc..).

In tale classe sono ricomprese anche le corti risultanti dal frazionamento di corti storiche di più ampie dimensioni ma che conservano, nelle singole parti risultanti, gli originari caratteri storici tanto che la **corte originaria** risulti ancora nettamente identificabile per quanto suddivisa in più proprietà. In tal caso, un apposito tematismo indica il perimetro della più ampia corte originaria rilevato dal catastale di impianto.

Classe 2C: Corti con modificazioni dell'impianto originario.

Si intendono le corti storiche che, pur mantenendo una aderenza alle caratteristiche di cui al punto precedente, hanno subito un evidente processo di modificazione. In particolare si

Classe 3C: Spazi aperti, giardini.

Si intendono:

- Aree aperte di pertinenza di edifici residenziali recenti e non derivanti dalla modificazione di preesistenti corti (nuova edificazione in lotti storicamente liberi);
- Aree aperte derivanti dalla demolizione di edifici storici.

Classe 4C: Spazi scoperti residuali.

Si intendono le aree aperte residuali e di modesta dimensione non classificabili come corti (indicativamente in U.M.I. caratterizzate da un rapporto di copertura superiore all'85%), formati a seguito di modificazioni sostanziali dell'organizzazione del lotto.

Classe 5C: Lotti liberi.

Si intendono lotti privi di volumetria calcolata (dati Compucart), ad esclusione dei lotti con esclusiva presenza di ruderi che, pur risultando con volumetria calcolata pari a zero, hanno le corti classificate in coerenza con l'edificato originario ancora leggibile seppur in stato di rudere.

Interventi ammessi

Per ogni Classe di Trasformabilità dei Corpi di Fabbrica e delle Corti, il Piano identifica gli interventi ammessi, raggruppati nelle tre macrocategorie del:

1. **RECUPERO** (Manutenzione ordinaria e straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ripristino tipologico dei fronti originari)
2. **RISTRUTTURAZIONE** (Ristrutturazione Edilizia)
3. **NUOVA COSTRUZIONE** (Nuova Costruzione; Demolizione e Ricostruzione)

Gli articoli delle N.T.A. dettagliano le modalità di intervento.

Regole edilizie ed abachi

L'architettura tradizionale nel Campidano e nello specifico caso del Centro Storico di Sanluri, è un'architettura di terra, pietra e legno e di pochi altri materiali, essendo queste le materie prime in maggior misura presenti sui territori regionali e perciò quelle più agevolmente rinvenibili ed economicamente convenienti.

L'attività costruttiva era fondata sull'utilizzo quasi esclusivo di materiali naturali; inoltre l'utilizzo di risorse da parte delle maestranze era stato minimizzato e, di conseguenza, la condizione di lavorazione dei materiali era stata quella prettamente necessaria per la giusta posa in opera degli elementi di fabbrica.

La notevole sapienza e l'applicazione di tecniche antiche, rafforzatesi nel tempo per mezzo dell'esperienza pratica e quotidiana delle prassi di cantiere e una persistente attività di manutenzione, anziché una più specialistica trasformazione del materiale, hanno assicurato la longeva vita delle costruzioni e determinano elementi frequenti dell'edilizia popolare.

La singolare e quasi "codificata" uniformità di tutti i caratteri costruttivi essenziali e non decorativi – come il muro in adobe ripetuto (uguale a se stesso) anche in contesti geograficamente distanti o la costante ripetizione delle modalità costruttive e linguistiche delle aperture e dei coronamenti, delle carpenterie dei solai e delle coperture – può essere certamente legata alla presenza di un "saper fare" diffuso nelle comunità anche a livello microfamiliare, cui si univano prestazioni specialistiche per particolari elementi di fabbrica.

Lo studio e l'analisi della stabilità delle tecniche, dei materiali, degli elementi di dettaglio e dei "caratteri costruttivi" degli elementi di fabbrica ha determinato quindi una vera e propria classificazione in "abachi", comuni alla cultura materiale che li ha prodotti.

I caratteri costruttivi e gli elementi di dettaglio sono stati rappresentati con elaborati grafici dotati di corredo fotografico esemplificativo.

La classificazione e la lettura dell'esistente verrà sintetizzata nei seguenti Abachi:

- ABACO DEI TIPI EDILIZI STORICO-TRADIZIONALI
- ABACO DEGLI ELEMENTI DI FABBRICA E CARATTERI COSTRUTTIVI STORICO-TRADIZIONALI
- ABACO DEGLI ELEMENTI DELLO SPAZIO PUBBLICO
- ABACO DEI CARATTERI TIPOLOGICI DELLA TRASFORMAZIONE

Tipologie edilizie di nuovo impianto

Al fine di definire una guida per la realizzazione degli interventi consentiti dal Piano, nella tavola "Progetti Guida - Tipologie edilizie negli interventi di nuova edificazione" e nelle Schede, per i Corpi di Fabbrica sostituiti incompatibili (**classe 4**), è rappresentata l'individuazione della **tipologia edilizia realizzabile a seguito di D.R.**, con soluzione di dettaglio suscettibile di affinamento in fase progettuale, nel rispetto delle norme di Piano, dell'indice fondiario massimo di Piano o di quello esistente nell'U.M.I. legittimamente assentito qualora maggiore. Tale tipologia è prescrittiva in Zona A mentre è indicativa per gli interventi in Zona B.

Nel caso di D.R. di Corpi di Fabbrica appartenenti alla Classe dell'Alta Trasformabilità, edifici sostituiti compatibili (**classe 3**), nella ricostruzione dovranno essere obbligatoriamente riproposti - con interventi che migliorino la coerenza con il tipo edilizio storico e con il tessuto edilizio al contorno - i "parametri di compatibilità" riconosciuti dal Piano per il corpo di fabbrica (aderenza dell'assetto planivolumetrico al tipo edilizio della casa a corte preesistente; compatibilità dei caratteri dimensionali e posizione degli affacci pubblici).

La "tipologia edilizia obbligatoria realizzabile a seguito di D.R." è individuata applicando i seguenti parametri:

1. L'if finale massimo - per U.M.I. con if minore dell'indice di riferimento di Piano e a seguito di intervento di D.R. con aumento di volumetria - sarà 2,7 mc/mq in Zona A e 3 mc/mq in Zona B;
2. L'eventuale aumento di volumetria (fino all'indice di riferimento del Piano) in U.M.I. con Classe "unica" o "prevalente" in Classe 1 e/o 2 sarà ammissibile solo se coerente con i contenuti dell'articolo 2, comma 3, della L.R. n. 19/2013;
3. Nelle U.M.I. con if esistente maggiore a quello di riferimento del Piano, gli interventi di D.R. potranno riproporre volumi fino alla concorrenza dell'indice esistente legittimamente assentito (comunque con il limite massimo non superabile di 5 mc/mq);
4. I nuovi volumi saranno definiti in coerenza con la regola di impianto originaria desumibile dai catastali di impianto, a meno di comprovata impossibilità;
5. I nuovi volumi dovranno rispettare i parametri di NTA (profondità, altezze, distacchi...);
6. I nuovi volumi non potranno occupare corti classificate 1C;
7. I nuovi volumi potranno occupare corti classificate 2C con particolare cautela, al fine di non snaturare la corte stessa;
8. I nuovi edifici non potranno aderire all'edilizia storica presente nell'U.M.I. (Classi 1 e 2), a meno che questo non sia coerente con l'impianto storico riportato nei catastali di impianto;
9. Il rapporto di copertura non potrà essere > 0,55;
10. La nuova edificazione potrà essere ottenuta anche con sopraelevazioni di corpi in Classe 3.

Applicando tali parametri, può non essere sempre possibile arrivare, a seguito di D.R., a sviluppare l'if esistente, qualora maggiore a quello di riferimento del Piano.

Il "Progetto Pubblico"

Per conseguire gli obiettivi del PP per il centro matrice a livello urbanistico, è individuato un **progetto pubblico guida** - declinato in singoli **progetti strategici** - che mira in particolare a:

- Potenziare le infrastrutture e migliorare la dotazione di spazi pubblici;
- Migliorare la connettività interna al centro matrice, la sua accessibilità e attrattività anche attraverso operazioni di riqualificazione e rifunzionalizzazione connesse alla creazione di nuovi servizi;
- Ampliare la gamma di funzioni presenti nel centro storico, anche attraverso la rifunzionalizzazione di manufatti esistenti.

Il "progetto pubblico guida" si basa sulle seguenti scelte e presupposti:

- A. Si riconosce ruolo strategico allo "**spazio pubblico**", inteso come l'insieme delle **superfici orizzontali** liberamente accessibili, dei **prospetti** degli edifici che lo delimitano e degli altri elementi presenti (vegetazione, attrezzature...). Lo spazio pubblico è caratterizzato dalle sue componenti fisiche, tecniche (le reti e le urbanizzazioni) e storiche. E' elemento di connettività per antonomasia.

Si individuano quindi i "**percorsi pubblici privilegiati**", insieme di spazi pubblici aperti che coinvolgono ampie fasce del centro abitato, capace di migliorare la connettività interna al centro storico e tra esso e polarità urbane esterne.

I "percorsi pubblici privilegiati" seguono in particolare l'originario impianto delle mura urbane, il tracciato della vecchia strada statale Carlo Felice transitante per il centro cittadino e le principali diramazioni verso il territorio.

- B. si individuano gli "**Ambiti di riferimento per la riqualificazione**" (vedi EL.D.07), insieme di aree prevalentemente private sulle quali esercitare (sia da parte del proponente privato che da parte pubblica) particolare attenzione per le attività di trasformazione da assentire.

Si individuano tre tipologie di Ambiti di riferimento per la riqualificazione:

- **Ambiti di tipo A:** Ambiti fortemente caratterizzati da permanenze storiche originarie e in particolare di immobili di valore documentario, anche suscettibili di modifica degli usi attuali;
- **Ambiti di tipo B:** Ambiti non edificati o caratterizzati da ampie dimensioni e volumetrie disponibili, strategici per la ricucitura del tessuto urbano;
- **Ambiti di tipo C:** Ambiti costituiti da più UMI e caratterizzati dalla permanenza e leggibilità della regola di impianto comune. Per tali Ambiti è auspicato un intervento coordinato fra le varie UMI.

Gli Ambiti sono generalmente definiti sui limiti esterni delle U.M.I. interessate. Solo in alcuni casi il limite taglia U.M.I. di grande dimensione, escludendo la parte compromessa da interventi recenti incompatibili.

Per essi vengono di seguito sintetizzate le ipotesi di recupero urbanistico ed architettonico strategiche e coerenti con le finalità di Piano:

AMBITI di tipo A

Interventi prevalentemente di restauro conservativo, di recupero delle regole di impianto, di omogeneizzazione di fronti e recupero delle parti pubbliche.

AMBITI di tipo B

Interventi prevalentemente di nuova edificazione, di riqualificazione degli spazi e strutture pubbliche e di incremento delle dotazioni di standard.

AMBITI di tipo C

Interventi prevalentemente di restauro conservativo, di recupero delle regole di impianto, di omogeneizzazione di fronti e recupero delle parti pubbliche.

Su tali presupposti e definizioni, il Piano Particolareggiato individua i seguenti **progetti strategici**:

- A. Fronte urbano di via Muraglia;
- B. Corridoio ecologico Centro Matrice/agro: dalla Casa comunale all'agro;
- C. Un percorso concentrico alle vecchie mura: connessione e messa a sistema di spazi pubblici aperti e strutture pubbliche;
- D. Rafforzamento funzionale della connessione Centro Matrice/ex SS 131 con particolare riferimento alle direttrici verso il campo sportivo e il cimitero;
- E. Un sistema per la mobilità ciclopedonale e per le utenze deboli.

A. Fronte urbano di via Muraglia

Stato di Fatto

L'originaria condizione di limite difensivo di via Muraglia, fa di questa strada un caso particolare in Sanluri. Se il tracciato delle vecchie fortificazioni del tratto di via C. Felice e via Garibaldi ha oggi assunto caratteristiche "urbane" mature con affacci compiuti di edifici con tipologia a palazzetto, il tratto di **via Muraglia** denuncia viceversa l'idea di limite irrisolto: ha perso la sua originaria caratteristica senza acquisirne una nuova. I fronti sono retri, la strada è un percorso privo di memoria o di nuove funzioni. E' definito da un tessuto frammentato e discontinuo in via di espansione ma che tutt'oggi lascia liberi interi isolati, spazi residuali ed orti.

E' un tema forte e potenzialmente importante nel progetto di riqualificazione dello spazio pubblico e privato.

Obiettivi

- Riqualificazione unitaria del fronte urbano esteso all'insieme delle UMI interessate;
- Recupero della tipologia dell'abitazione preesistente, prevalentemente a doppia corte;
- Aumento della permeabilità e connessione fra centro storico e fasce esterne;
- Definizione di nuove aree per servizi;
- Partecipazione del fronte urbano al sistema dei percorsi pubblici privilegiati.

Azioni dirette (interne al Centro Matrice)

- Definizione di norma specifica e premialità al fine di stimolare un intervento coordinato fra le UMI caratterizzate dalla permanenza e leggibilità della regola di impianto comune;
- Valorizzazione delle pavimentazioni pubbliche e dell'arredo urbano;
- Acquisizione al patrimonio pubblico della UMI V2/05 al fine di aumentare la permeabilità agli spostamenti e la percezione del tessuto storico, senza modifica dello stesso;
- Valorizzazione dell'originale accesso alla città murata di via N. Sauro.

Azioni collegate (esterne al Centro Matrice)

- Definizione dei PdL C1 e C7 limitrofi con soluzioni coerenti con quanto sopra e con particolare riferimento alle connessioni ciclopedonali con via Saragat, con vicolo G. Matteotti e con il cimitero;
- Definizione di norma specifica finalizzata alla omogeneizzazione materico/formale dei fronti della Zona B1 e dei PdL C1 e C7 su via Muraglia.

B. Corridoio ecologico "Centro Matrice/agro": dalla Casa comunale all'agro

Stato di Fatto

Il margine definito dalle aree orticole di pertinenza del Convento dei Cappuccini e della Chiesa di San Rocco, al limite del centro matrice, può essere definito "Il margine netto storico". E' oggi l'unico spazio di relazione e continuità tra l'urbano storico consolidato e la dimensione rurale dell'intorno.

E' un corridoio ecologico e di servizi che, dall'agro, arriva sino alla Casa Comunale e oltre, coinvolgendo nel suo sviluppo l'ex Monte Granatico, il Castello Eleonora d'Arborea, l'Istituto Salesiano San Raimondo, la Biblioteca comunale, le nuove strutture del Museo "Casa del Pane", la chiesa parrocchiale Nostra Signora delle Grazie, le sue aree di sagrato, nonché alcune porzioni del tessuto residenziale storico più datato.

Da qui, attraverso piazza San Pietro e le vie Garibaldi e Carlo Felice, possibili connessioni verso il margine sud del centro abitato.

Obiettivi

- Mettere a sistema numerose strutture e spazi pubblici e privati in un importante corridoio ecologico che permetta ad ogni tipo di utenza una piena fruizione dei principali servizi urbani e un agevole collegamento nord-sud e fra agro e città;
- Contrasto alla crisi del "paesaggio abitato rurale" tramite il recupero del patrimonio storico basato sul riuso delle risorse locali in senso culturale, ecologico e ambientale. Ricostruzione di filiere di qualità in differenti settori della produzione e dell'azione collettiva. Attivazione di un "progetto di paesaggio", luogo di confronto fra "permanenza, lunga durata, conservazione" da una parte e "modificazione, innovazione e sviluppo" dall'altra;
- Aumento della permeabilità e connessione fra centro storico e fasce esterne;
- Definizione di nuove aree per servizi;
- Partecipazione al sistema dei percorsi pubblici privilegiati.

Azioni dirette (interne al Centro Matrice)

- Individuazione e attrezzamento di un corridoio ad uso pubblico nelle aree orticole di pertinenza del Convento dei Cappuccini e della Chiesa di San Rocco o - in alternativa - attrezzamento in tal senso di via San Rocco;
- Definizione di norma specifica e premialità al fine di stimolare un intervento coordinato delle UMI degli isolati 2, 7 ed 8 con particolare riferimento ai fronti su via Castello e via Riva Villasanta;
- Valorizzazione delle pavimentazioni pubbliche e dell'arredo urbano;
- Riqualficazione della Biblioteca comunale e delle sue aree esterne in una logica di recupero dei originali rapporti pieni/vuoti;
- Completamento del museo "Casa del Pane" e messa a sistema degli spazi pubblici aperti;
- Restauro Chiesa parrocchiale e riordino spazi ed edifici di pertinenza;
- Restauro Palazzo Comunale;
- Valorizzazione dell'originale accesso alla città murata di via Riva Villasanta.

Azioni collegate (esterne al Centro Matrice)

- Definizione dei PdL C1, C4 e C5 limitrofi con soluzioni coerenti con quanto sopra e con particolare riferimento alle connessioni con l'agro.

C. Un percorso concentrico alle vecchie mura: connessione e messa a sistema di spazi pubblici aperti e strutture pubbliche;

Stato di Fatto

La parte di Centro Matrice esterno alla Zona A è caratterizzato da una disposizione radiale di isolati di forma allungata. Questo, insieme all'eccessivo ricorso all'uso dell'auto negli spostamenti, scoraggia l'uso di percorsi alternativi e la diffusione di mezzi di trasporto individuale a basso impatto (mobilità ciclopedonale ed elettrica). La localizzazione di diversi monumenti, strutture e spazi pubblici in tale corona esterna del Centro Matrice, permette di individuare un percorso concentrico alle vecchie mura, potenziale "infrastruttura" utile all'aumento della permeabilità e connessione interna al centro storico e fra questo e alcuni poli di servizi immediatamente limitrofi.

Obiettivi

- Mettere a sistema numerose strutture e spazi pubblici e privati in un percorso urbano con prevalenti usi a basso impatto (ciclopedonalità) e che permetta ad ogni tipo di utenza una facile fruizione dei principali servizi urbani interessati e un agevole percorrenza lungo un percorso di bordo dell'intero Centro Matrice;
- Aumento della permeabilità e connessione fra centro storico e fasce esterne;
- Definizione di nuove aree per servizi;
- Partecipazione al sistema dei percorsi pubblici privilegiati.

Azioni dirette (interne al Centro Matrice)

- Definizione di Norma specifica e premialità al fine di stimolare un intervento coordinato delle UMI interessate, con particolare riferimento ai fronti pubblici;
- Connessione funzionale e operativa con il progetto strategico "Fronte urbano di via Muraglia";
- Recupero Chiesa San Martino e sagrato;
- Connessione diretta del Centro Matrice con Parco S'Arei e dei suoi servizi tramite realizzazione di nuovi accessi da via Mazzini e via Azuni;
- Valorizzazione delle pavimentazioni pubbliche e dell'arredo urbano;

- Possibile acquisizione al patrimonio pubblico di UMI disabitate, caratterizzate da edilizia storica e posizione strategica per il potenziamento del percorso;
- Accordo con ASL per creazione di passaggio ad uso pubblico tra via Cavour e via Trieste al margine del Centro Matrice.

Azioni collegate (esterne al Centro Matrice)

- Definizione dei PdL C1 e C7 limitrofi con soluzioni coerenti con quanto sopra.

D. Rafforzamento funzionale della connessione Centro Matrice/ex SS 131 con particolare riferimento alle direttrici verso il campo sportivo e il cimitero.

Stato di Fatto

Il margine sud-ovest del Centro Matrice è assai prossimo alla fascia della vecchia SS 131 (oggi Strada Comunale Villamar), infrastruttura di servizi ed attività economiche in fase di rafforzamento. In particolare sono collegamenti immediati tra Centro Matrice e vecchia SS 131 quelli di:

- via Padre Colli (centro commerciale);
- via Giacomo Matteotti (cimitero);
- via San Martino (campo sportivo);
- viale Trieste (stazione Arst, Asl 6 e centro commerciale).

Gli ultimi due collegamenti intersecano, inoltre, il sedime della ex linea ferroviaria a scartamento ridotto Isili-Villacidro (oggi via Bologna nel tratto urbano), individuato come corridoio prioritario del Sistema di Mobilità cicloturistica di livello regionale.

Obiettivi

- Connessione funzionale del Centro Matrice con l'importante fascia della vecchia SS 131, infrastruttura di servizi ed attività economiche in fase di rafforzamento, in una logica di virtuosa sinergia fra interventi di tutela e reinterpretazione del costruito, sia questo storico che contemporaneo, nell'ottica di una promozione culturale e territoriale unitaria e del rafforzamento e valorizzazione del "circuito unico integrato del patrimonio culturale identitario dell'area";
- Connessione funzionale del Centro Matrice con il "Sistema di Mobilità cicloturistica di livello regionale";
- Aumento della permeabilità e connessione fra centro storico e fasce esterne;
- Definizione di nuove aree per servizi;
- Partecipazione al sistema dei percorsi pubblici privilegiati.

Azioni dirette (interne al Centro Matrice)

- Definizione di Norma specifica e premialità al fine di stimolare un intervento coordinato delle UMI interessate, con particolare riferimento ai fronti pubblici;
- Recupero Chiesa San Martino e sagrato;
- Valorizzazione delle pavimentazioni pubbliche e dell'arredo urbano;
- Definizione di un piano di mobilità individuale a basso impatto.

Azioni collegate (esterne al Centro Matrice)

- Adeguamento della percorribilità ciclopedonale protetta nei tratti dei collegamenti esterni al Centro Matrice;
- Rafforzamento dell'infrastruttura di servizi delle ex SS 131.

E. Un sistema per la mobilità ciclopedonale e per le utenze deboli

Stato di Fatto

La morfologia del centro storico, priva di forti pendenze, le caratteristiche dimensionali delle sezioni stradali della viabilità di impianto storico, la presenza frequente di fronti commerciali lungo le strade, costituiscono un insieme di elementi che orientano a privilegiare all'interno del centro storico la mobilità pedonale e ciclistica. Ciò nonostante, oggi la circolazione veicolare e le caratteristiche delle pavimentazioni del centro storico, rendono difficoltoso il pieno godimento e in alcuni casi la fruibilità dello spazio pubblico da parte di persone con disabilità, pedoni e ciclisti, diventando un detrattore verso tale forma di mobilità.

Obiettivi

- far ritornare le strade del centro storico da prevalente spazio di circolazione e sosta di veicoli a luogo della vita sociale, di attività commerciali e turistiche, favorendo gli spostamenti ciclo-

pedonali come pratica quotidiana. Questo in linea con gli indirizzi delle politiche sanitarie dei Paesi più avanzati che mettono in rete tra loro i poli della vita urbana, con particolare attenzione a scuole, aree verdi, complessi sportivi, attrezzature culturali e il sistema dei parcheggi;

- Riequilibrare il ruolo del centro storico rispetto all'organizzazione della vita urbana, incrementarne il mix funzionale ed i residenti, inserirlo nei circuiti turistici;
- Aumento della permeabilità e connessione fra centro storico e fasce esterne;
- Definizione di nuove aree per servizi;
- Partecipazione al sistema dei percorsi pubblici privilegiati.

Azioni dirette (interne al Centro Matrice)

- studio delle relazioni, attuali e potenziali, interne al centro storico e tra quest'ultimo e il sistema del commercio, con particolare riferimento alle relazioni tra attività commerciali e carattere del centro storico, i servizi (come le scuole), gli attrattori culturali e del tempo libero ad esso esterni;
- definizione del quadro degli interventi nel centro storico – comprensivo dei principali parcheggi pubblici derivabili dai principali interventi di riqualificazione urbanistica e dell'individuazione di strade e spazi pubblici ove compiere interventi di mitigazione del traffico e favorire la mobilità ciclo-pedonale e protetta;
- Connessione funzionale e operativa con i progetti strategici "percorso concentrico alle vecchie mura" e "corridoio ecologico Centro Matrice/agro";
- Valorizzazione e specializzazione delle pavimentazioni pubbliche e dell'arredo urbano.

Azioni collegate (esterne al Centro Matrice)

- Campagna di informazione e sensibilizzazione.

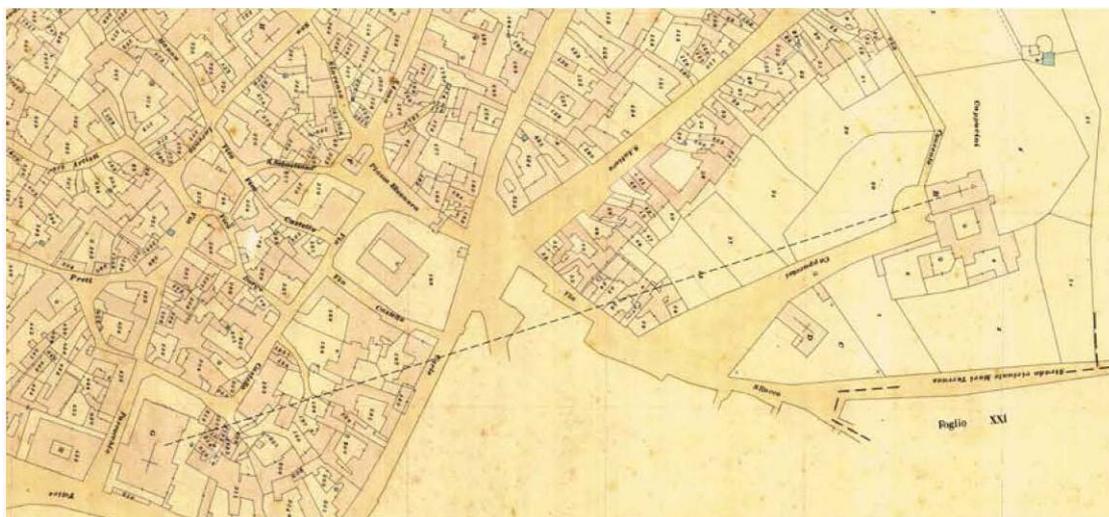
Tipologia, qualità e linee guida per la disciplina dello spazio pubblico

Nel riconoscere ruolo strategico allo "spazio pubblico", all'agire nella ricerca del "decoro urbano" e al fine di potenziarne e migliorarne le caratteristiche, è stata analizzata la tipologia e qualità dello spazio pubblico nel suo assetto attuale.

Il materiale prodotto dall'Università di Cagliari all'interno dello "Studio di Coordinamento per i Piani Particolareggiati dei Centri Storici della Marmilla", sintetizza alcune caratteristiche dello spazio pubblico dei centri agricoli (vedi Tav. B4 del citato Studio):

La piazza. Nei centri storici la piazza, intesa come spazio dalla vocazione più propriamente civica, esiste in relazione alle polarità urbane e in funzione di esse: spesso coincide con il sagrato della chiesa parrocchiale o è il luogo in cui convergono, oltre a quest'ultima, il monte granatico e il municipio. Gli spazi pubblici e di aggregazione di matrice più propriamente urbana non appartengono infatti alla cultura dell'insediamento di questi luoghi.

La piazza non è un luogo genericamente libero ma è sempre frutto di un'azione di regimazione della proprietà privata, ed il suolo sul quale la si ricava è sempre stato in precedenza posseduto da qualcuno. Se la piazza è realizzata ai margini dell'abitato (a Sanluri è questo il caso degli importanti spazi pubblici fronteggianti il seicentesco convento dei frati Minori Cappuccini, uno dei venti realizzati in quegli anni), ciò avviene a seguito di precisi obiettivi di investimento fondiario da parte degli Ordini, con interessanti dinamiche di sviluppo urbano e degli spazi pubblici (vedi figura seguente).



Ampliamento del nucleo urbano originario mediante la costruzione del convento. L'acquisizione di nuovi terreni al margine del nucleo originario permette la definizione di nuovi spazi urbani quali una piazza, una strada e nuove case. La nuova chiesa viene costruita con l'asse della facciata rivolto verso la chiesa parrocchiale. (Vedi pag. 128 Manuali del recupero Vol.0/2)

Lo slargo. La dimensione compatta e una crescita guidata dai criteri della necessità e dalla morfologia dei territori genera, al convergere di più percorsi e nei luoghi in cui si raccolgono più accessi alle abitazioni, degli ambiti la cui spazialità si distacca per dimensione e apertura da quello della strada. Questi spazi possono diventare interessante occasione di progetto e di stimolo alla ricostituzione delle relazioni sociali o soggetto a temporanea appropriazione.

La strada. Nei centri rurali della Marmilla la strada diviene essenzialmente percorso, è il luogo su cui si attestano gli ingressi alle corti che nell'architettura tradizionale rappresentano l'unico affaccio su di essa.

Il vicolo. Una delle strutture generate dal processo di frazionamento per successione ereditaria, che si sovrappone ai tessuti originari introducendo un ulteriore livello di complessità, può essere letta come ambito a metà tra quello pubblico della strada e quello privato della corte, seppure in diretta relazione con entrambe. Il carattere intimo del vicolo lo differenzia al tempo stesso dalla strada e dallo slargo, trasformandolo in occasione per lo sviluppo di un sistema di relazioni alla scala del più immediato vicinato.

Sulla base di tale caratterizzazione, si può notare come l'assetto degli spazi pubblici del Centro Storico di Sanluri **all'interno** dell'originaria cinta muraria, sia rimasto sostanzialmente inalterato negli ultimi secoli. Le uniche modifiche significative dell'assetto originario sono:

- la realizzazione dell'"Istituto Salesiano San Raimondo" (aperto nel 1902 e successivamente ampliato gradualmente dal 1908 fino ai primi anni '90) che porta alla fusione di tre isolati originari con conseguente perdita di vico Castello e di un altro vicolo minore;
- la realizzazione della Biblioteca Comunale e degli spazi aperti antistanti in luogo di due case padronali (anni '90 del secolo scorso), intervento che snatura i rapporti pieni/vuoti dell'intorno.

Le restanti modificazioni sono assai contenute, tanto che l'intero centro storico all'interno dell'originaria cinta muraria è praticamente privo di **piazze**, ad esclusione di quella della parrocchiale (e ora, anche se con valori formali discutibili, quella della biblioteca).

Hanno viceversa un ruolo importante nella struttura e qualità dello spazio pubblico, i numerosi **slarghi** spesso con pozzo, ma altrettanto spesso delimitati da affacci privati di bassa qualità.

Nell'Elaborato E.3 "Abachi 3/Lo Spazio Pubblico", vengono riportati schemi esplicativi e sintetizzate le linee di indirizzo per gli interventi sugli spazi pubblici aperti più rilevanti che, coerentemente a quanto sopra riportato, vengono così classificati e individuati:

SPAZIO PUBBLICO DI INTERESSE STORICO:

- Piazze
- Slarghi
- Viabilità storica (la totalità della viabilità interna al centro storico, comprensiva di quella sullo sviluppo delle vecchie mura)
- Viali

7. STRUTTURA DELLE NORME E ATTUAZIONE DEL PPCS

L'articolazione della disciplina del Piano particolareggiato si basa su:

1. riconoscimento delle tipologie edilizie e del valore storico dei singoli corpi di fabbrica, dei manufatti edilizi e degli spazi non costruiti ricompresi nel perimetro del Piano Particolareggiato, con relativa **classificazione del patrimonio edilizio** in funzione del suo valore storico-testimoniale;
2. riconoscimento di ambiti urbani di particolare sensibilità e disponibilità alla trasformazione nella direzione degli obiettivi di Piano (**Ambiti di riferimento per la riqualificazione**);
3. definizione di un **Progetto Pubblico guida**, estesa all'insieme degli isolati ricompresi nel perimetro del P.P., con modalità e categorie di intervento edilizio e urbanistico di carattere generale, individuate in elaborati grafici e normativi;
4. individuazione di specifici **Progetti strategici** di iniziativa pubblico/privata, coerenti con quanto sopra, la cui attuazione stimoli il progressivo recupero del tessuto storico urbano nella direzione degli obiettivi di Piano. Singole schede normative disciplinano con maggiore puntualità gli interventi ammessi e le condizioni per la loro attuazione, con parametri aventi valore prescrittivo (p.e. la capacità insediativa) e altre con valore indicativo (p.e. i mix funzionali ammissibili).

il Centro Matrice comprende al suo interno due zone urbanistiche perimetrare dal PUC, "Zona A Centro Storico" e "Zona B, sottozona B1 – completamento, ristrutturazione". Una singolarità è costituita dalla presenza all'interno del centro matrice di un'area "G" destinata a servizi generali e di una zona "C" di espansione residenziale (entrambe a nord dell'abitato presso il Convento dei Frati Cappuccini).

L'articolato normativo del Piano Particolareggiato fa emergere la corretta scala di valori paesaggistici rappresentativi della zona storica più antica ("A") e quella ad essa contigua ("B1"), salvaguardando gli edifici "superstiti", individuati all'interno della B1 e meritevoli di salvaguardia.

La norma, a seguito della attribuzione delle classi di trasformabilità, impone la salvaguardia degli elementi storici invariati, il ripristino dei caratteri originari nei copri di fabbrica meno alterati, l'eliminazione degli elementi incongrui consentendo, nei limiti volumetrici di Piano, le ricostruzioni e gli ampliamenti con indirizzi tipo-morfologici.

Per quanto attiene agli interventi ammissibili, nella zona B1 è definito un articolato che, nel rispetto dei caratteri storici ancora leggibili e delle invarianti rilevate (edifici superstiti) consente, nell'ottica di una ricucitura del tessuto urbano, demolizioni più diffuse con ricostruzione dei volumi secondo prescrizioni di allineamento e assetto planivolumetrico.

Il Piano ha peraltro un **approccio paesaggistico omogeneo sull'intero Centro Matrice** ma - data l'importante presenza al suo interno di tessuto storico modificato con norma di Zona B - il Piano definisce un apparato normativo differenziato sulle due Zone con prescrizioni specifiche per le UMI di Zona A o di Zona B. In particolare:

- L'indice fondiario di riferimento del Piano è pari a **2,7 mc/mq** per la Zona A e a **3 mc/mq** per la Zona B, come da elaborazione dei dati aerofotogrammetrici 2013. Per i complessi di **U.M.I. in trasformazione** l'indice fondiario può essere elevato fino a 5 mc/mq.
- I corpi di fabbrica all'interno della **Zona A** sono classificati secondo le seguenti **Classi di trasformabilità**:
 - Classe 1: Corpi di Fabbrica originari con mantenimento delle caratteristiche formali originarie

- Classe 2a: Corpi di Fabbrica originari con modifiche **reversibili**
 - Classe 2b: Corpi di Fabbrica originari con modifiche **irreversibili**
 - Classe 3: Corpi di Fabbrica e annessi sostituiti, tipologicamente **compatibili**
 - Classe 4: Corpi di Fabbrica e annessi sostituiti tipologicamente **incompatibili**.
- Nell'ambito territoriale del Centro Matrice il Piano definisce specifiche categorie di intervento (vedi Tavv. D.02-3-4-5), che pur facendo riferimento al DPR 380/2001, rappresentano **interventi specifici per il tessuto edilizio storico** e in tal senso possono accomunare all'interno di un singolo acronimo interventi appartenenti a più categorie del DPR 380/2001;
 - Gli interventi ammissibili sui Corpi di Fabbrica appartenenti alle **Classi 1 e 2a** sono, oltre MO e MS, il Recupero e il Restauro Conservativo. Per le altre Classi anche RE, NC e DR con o senza aumento di cubatura;
 - I corpi di fabbrica all'interno della **Zona B** sono classificati secondo le seguenti **Classi di trasformabilità**:
 - Classe 1: Corpi di Fabbrica originari con mantenimento delle caratteristiche formali originarie
 - Classe 2: Corpi di Fabbrica originari modificati
 - Classe 3: Corpi di Fabbrica e annessi sostituiti, tipologicamente **compatibili**
 - Classe 4: Corpi di Fabbrica e annessi sostituiti tipologicamente **incompatibili**.
 - Gli interventi ammissibili sui Corpi di Fabbrica appartenenti alle **Classi 1 e 2** saranno, oltre MO e MS, il Recupero e il Restauro Conservativo. Per le altre Classi anche RE, NC e DR con o senza aumento di cubatura;
 - Nelle Zone A e B ai Corpi di Fabbrica in Classe 4 si possono applicare le prescrizioni di "Piano Casa";
 - Nelle Zone A e B vengono individuati gli "**elementi di compatibilità**" dei corpi di fabbrica in classe 3 (posizione planimetrica e aspetti dimensionali dei prospetti);
 - Nelle Zone A e B vengono prodotti i **planovolumetrici** in caso di DR dei soli Corpi in Classe 4;
 - Conseguentemente, non vengono rappresentati i profili regolatori;
 - Nelle Zone A e B, le U.M.I. con "livello di trasformabilità" BASSO sono definite come di "**particolare valenza storica-documentale**" con possibilità di interventi esclusivamente nella macrocategoria del RECUPERO (Manutenzione ordinaria e straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ripristino tipologico dei fronti originari);
 - Le Schede sono prodotte per tutte le U.M.I. in Zona A e solo per le U.M.I. di "particolare valenza storica-documentale" in Zona B.

Il sistema di premialità per incentivare la riqualificazione

Il Piano definisce un sistema di premialità (riduzione degli oneri di urbanizzazione e riduzione o esenzione delle imposte comunali per residenza e attività economiche...), per gli interventi che siano in grado di innescare vantaggi per la comunità quali quelli di seguito elencati:

- incremento, in misura superiore agli standard minimi fissati dal Piano, della dotazione di aree o servizi pubblici;
- superamento dei parametri minimi di legge dell'efficienza ambientale-energetica degli edifici;
- cessione gratuita di aree od immobili di interesse strategico per il conseguimento degli obiettivi del Piano;
- interventi inerenti al risparmio energetico, autoproduzione energetica da fonti rinnovabili, razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche;
- utilizzo di sistemi bioclimatici per il raffrescamento degli edifici;
- realizzazione di verde pubblico;
- destinazione di spazi interni agli edifici per servizi pubblici di vicinato (raccolta differenziata dei rifiuti, rimessa biciclette, servizi a supporto della vita sociale degli anziani, etc.);
- sperimentazione di tecniche di restauro/ristrutturazione particolarmente attente all'uso dei materiali e delle tecnologie proprie della terra cruda.

8. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E PERCORSO DEL PIANO

Il Piano particolareggiato introduce – come visto sopra anche attraverso il ricorso di specifiche premialità – principi di sostenibilità ambientale riferiti sia agli interventi di recupero che a quelli di nuovo impianto nonché a forme sostenibili di mobilità e di fruizione dei luoghi compatibili con l'obiettivo più generale di riqualificazione e rifunzionalizzazione del centro storico che il Piano si prefigge.

Nello specifico, la disciplina urbanistico-edilizia:

- Promuove interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia che facciano riferimento alle tecniche costruttive proprie della terra cruda e alle innovazioni tecnologiche che interessano tale tecnologia;
- Favorisce interventi relativi al ciclo dell'acqua quali: il recupero e l'accumulo delle acque meteoriche per usi non potabili; il recupero funzionale della rete dei pozzi e delle cisterne; interventi finalizzati al recupero delle acque grigie;
- Contribuisce al bilancio energetico comunale promuovendo interventi di recupero degli edifici in terra cruda, materiale in grado di garantire notevole isolamento termico ed acustico così come l'uso di energie rinnovabili;
- Tutela gli elementi del verde privato che fanno parte dell'immagine storica e qualificano l'ambiente urbano del centro storico;
- Disciplina l'installazione di impianti fotovoltaici e solare termico in maniera tale da preservare l'immagine storica dei tetti e dello skyline del centro storico;
- Individua lo schema tipologico e di impianto della casa campidanese quale riferimento per la nuova edificazione in quanto tipologia edilizia particolarmente attenta all'orientamento ed al posizionamento delle aperture e quindi in grado di garantire le migliori condizioni per il microclima interno all'abitazione in ogni stagione.
- Promuove condizioni di sicurezza della viabilità per i soggetti più deboli e interventi di mitigazione del traffico automobilistico finalizzate al miglioramento della vita urbana, alla promozione della fruizione e socialità dello spazio pubblico;
- Favorisce la realizzazione di nuovi percorsi pedonali in grado di favorire lo sviluppo di relazioni tra i diversi isolati;
- Consente la realizzazione di orti urbani.

9. SPORTELLO COMUNALE PER IL CENTRO STORICO

Lo Sportello comunale per il Centro Storico svolgerà le sue funzioni parallelamente alle attività di pianificazione e applicazione della Norma. Parte delle attività dello Sportello saranno assimilabili a quelle specifiche del Laboratorio per il Recupero del Centro Storico, di seguito sinteticamente illustrate:

Articolato normativo di derivazione:

1. Legge Regionale 45/1989 - Art.7, Direttiva per i centri storici.

Il laboratorio per il recupero dei centri antichi e dell'insediamento minore ha compiti di:

- a) catalogazione della predisposizione di tecniche di recupero relativamente alla struttura fisica degli abitati;
- b) formulazione di modelli, progetti di settore e procedure d'intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali ed agli elementi arredo urbano;
- c) indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute ed alle modificazioni possibili;
- d) predisposizione di tipologie di intervento standard e di contratti - tipo.

2. Legge Regionale 29/1998 - Art.19, Laboratori per il recupero dei centri storici

I comuni inclusi nel Repertorio regionale dei centri storici possono istituire il laboratorio per il recupero del centro storico, le cui funzioni sono stabilite dalle norme di attuazione degli strumenti attuativi della pianificazione comunale.

Funzioni del Laboratorio:

- Il Laboratorio per il Recupero del Centro Storico dovrà svolgere, nella fase preliminare di pianificazione, nella fase iniziale di applicazione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Matrice e, successivamente in quella a regime, anche attraverso l'utilizzo di figure professionali esterne all'Amministrazione, le seguenti funzioni Individuare le procedure guida attraverso le quali definire le strategie operative capaci di attivare diversificate azioni all'interno del Centro Matrice con riferimento alle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato e alla cartografia, in accordo con le priorità e intenti dell'Amministrazione comunale;
- Il "Laboratorio" e lo "Sportello", dal momento della loro istituzione, potranno raccogliere alcune pratiche edilizie campione riguardanti gli interventi realizzati all'interno del Centro Matrice e del Centro Storico, nel periodo di vigenza del vecchio Piano Particolareggiato. Le pratiche dovranno essere ordinate inizialmente secondo un criterio che tenga conto della tipologia dell'intervento con particolare riferimento al grado di trasformabilità, più precisamente:
Grado di trasformabilità edilizio;
Grado di trasformabilità urbanistico.

In seconda analisi la suddivisione dovrà tenere conto della classificazione degli interventi così come definiti dal Piano, dalla L. 457/1978 e DPR 380/2001.

Nuove istanze:

I tecnici dello Sportello dovranno dialogare con i proprietari proponenti e i progettisti al fine di rendere esplicite le procedure e gli indirizzi relativi a tutti gli interventi normati dal nuovo Piano Particolareggiato, in particolare essi dovranno:

- Illustrare il metodo che ha portato alle nuove regole anche con esposizione del materiale posto a corredo delle analisi di Piano;
- Illustrare la cartografia di Piano e le Norme specifiche per l'Unità in esame (Scheda dell'Unità, Classi di Trasformabilità ...);
- Svolgere a campione, preventivamente all'intervento, un sopralluogo sul posto (verifica dei dati dimensionali, verifica della situazione interna, valutazione degli elementi di pregio, confronto con la scheda dell'Unità ...);
- Valutare, in affiancamento ai tecnici comunali, l'intervento proposto;
- Compilare eventualmente una scheda sul progetto da inviare al Tecnico Istruttore;
- Eventuale controllo del cantiere.
-

Metodologia di valutazione:

Grado di trasformabilità edilizio

L'intervento e la bontà del progetto, saranno valutati tenendo conto delle seguenti problematiche:

- Inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio;
- eventuale trasformazione del tessuto edilizio;
- riconoscimento della tipologia dell'intervento tra quelle elencate e consentite dal Piano Particolareggiato;
- rispondenza dell'intervento a quanto prescritto per l'Unità Edilizia e per i singoli corpi di fabbrica che la compongono;
- rispondenza del nuovo trattamento del "contenitore" a quanto prescritto dagli Abachi delle tipologie edilizie e dei particolari costruttivi del Piano;
- rispondenza del "contenuto" alle varie norme edilizie, igieniche e del Piano, con particolare attenzione al consentire deroghe per impianti e quant'altro necessario ad incentivare l'intervento evitando la sua preclusione;
- archivio delle deroghe e motivazioni;
- scomposizione dell'intervento in componenti elementari (strutture, disegno infissi, finiture di facciata, ecc.) e valutazione di conformità delle singole voci alle Norme;

- scomposizione dell'intervento per tipologie di materiali e tecniche utilizzate per il recupero (intonaci, materiali infissi, zoccolature, ecc.) e valutazione della corretta applicazione di idonee materie prime;
- attenta valutazione alle destinazioni d'uso previste e storicamente presenti.

Grado di trasformabilità urbanistico:

L'intervento e la bontà del progetto saranno valutati tenendo conto delle seguenti problematiche:

- inserimento del fabbricato nel tessuto urbano;
- eventuale trasformazione del tessuto urbano;
- rispondenza dell'intervento a quanto prescritto dagli Abachi delle tipologie e confronto con i tessuti urbani e edilizi;

Si fermerà l'attenzione sulle motivazioni del progetto e sulle scelte tecniche descritte dal proponente e dal progettista per poi confrontarle con le relazioni dei tecnici comunali.

Il lavoro finale comporterà la stesura di un documento complesso da cui si possano evincere:

- Discordanze tra tecnici e proponenti;
- Valutazione delle motivazioni delle parti;
- Riconoscimento dei "punti delicati" dell'intervento;
- Archivio delle problematiche di applicazione della Norma.
- Rispondenza delle norme e dell'iter autorizzativo alle esigenze dei privati

L'archivio delle deroghe conterrà tutti quei casi in cui la Norma è stata applicata nella modalità meno restrittiva possibile consentendo l'introduzione di nuovi elementi (impianti tecnologici, riscaldamento, climatizzazione, reti dati e di comunicazione, ecc.); favorendo l'accessibilità (superamento dei vincoli urbanistici tipo-morfologici, finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche e al miglioramento dei collegamenti verticali degli edifici); la salubrità dei fabbricati (standard igienico-sanitari, illuminamento e aerazione).

L'archivio delle problematiche di applicazione della Norma consentirà di individuare i punti critici dell'apparato normativo isolandoli dal contesto e permettendo una loro approfondita analisi.

Lo Sportello dovrà garantire il confronto e la trasparenza sui criteri di valutazione per aumentare il consenso verso le indicazioni dello strumento urbanistico e favorire azioni tese al miglioramento dell'abitato, salvaguardando il ruolo, le competenze e le capacità propositive dei progettisti.

Il Laboratorio potrà gestire e proporre, strumenti attuativi mirati a riconnettere tra loro spazio aperto e volume costruito, recuperando quell'immagine della città fatta di permanenze culturali ed ambientali che sono state spesso trascurate a favore di soluzioni estemporanee, legate a gusti ed esigenze non supportate da una linea di coerenza e rigore che il testo urbano di un centro storico richiede.

Promozione e divulgazione:

Lo Sportello dovrà svolgere un'azione di stimolo e sensibilizzazione al fine di migliorare la qualità relativa all'attività di progettazione e di esecuzione degli interventi nel Centro Matrice, favorendo il coinvolgimento consapevole, diretto e responsabile dei cittadini attraverso:

- lo sviluppo e il miglioramento delle relazioni tra l'istituzione municipale ed i cittadini, attraverso processi partecipativi e forme di bilancio partecipativo (confronti di idee, dibattiti, convegni, presentazione delle proposte progettuali e delle politiche urbane dell'Amministrazione);
- una maggiore qualificazione delle proprie politiche e delle proprie scelte concrete attraverso il contributo di idee e di proposte dei cittadini;
- l'incentivazione della cittadinanza attiva, sollecitando e supportando iniziative "dal basso" rendendo tutti gli attori territoriali sempre più partecipi e responsabili.

Gestione dei finanziamenti

Tra i compiti in capo allo Sportello, notevole importanza riveste quello relativo alla gestione e concessione dei contributi economici e finanziari a soggetti pubblici e privati di cui alle leggi di settore in riferimento al recupero e rivitalizzazione dei centri storici (L.R. 29/98 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna", Bandi Pubblici, Fondi e Progetti Comunitari...).

10. CRITERI DI VERIFICA

Si riporta una sintesi dei criteri di verifica di Assoggettabilità di cui all'allegato C1 delle Linee Guida di cui alla DGR 34/33 del 7.8.2012:

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL PPCS

| criterio | Contenuti PPCS |
|--|--|
| In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività... | Il PPCS con il suo articolato normativo e l'insieme delle tavole di analisi e progetto regola le attività edilizie che si svolgeranno all'interno del Centro Matrice |
| In quale misura il piano influenza altri piani e programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati. | Lo strumento in esame è attuazione del Piano Urbanistico Comunale e influenza alcuni strumenti e piani di riqualificazione urbana e/o di settore (Piani Integrati, Piano del colore, Piano dell'arredo urbano...) |
| La pertinenza del piano per le integrazioni delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. | Il PPCS detta regole edilizie in relazione all'installazione di sistemi di produzione di energia alternativa e di efficientamento energetico in generale degli edifici |
| Problemi ambientali pertinenti al piano | Il PPCS, nel suo insieme, non determina problemi ambientali |
| La rilevanza del piano per l'attuazione della normativa nel settore ambientale | Il PPCS incide positivamente sull'attuazione della normativa ambientale favorendo gli interventi di efficientamento e riqualificazione degli edifici e di riqualificazione dello spazio pubblico anche nella previsione della riduzione della permeabilizzazione dei suoli e dell'incremento della dotazione ecologica degli spazi aperti (vedasi in merito NTA relativamente agli inserimenti impiantistici, alla disciplina del riuso delle corti pertinenziali...) |

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE

| criterio | Contenuti del PPCS |
|--|--|
| Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti | L'attuazione del PPCS non determina impatti ambientali rilevanti. Potranno essere rilevati nella realizzazione degli interventi ma in termini generali sono da ritenersi irrilevanti e reversibili. |
| Carattere cumulativo degli impatti | Assente |
| Natura transfrontaliera degli impatti | Assente |
| Rischi per la salute umana o per l'ambiente | Il PPCS agisce, con l'insieme delle sue norme, per la possibile riduzione di eventuali rischi sviluppati nel centro storico |

| | |
|--|---|
| Entità ed estensione dello spazio degli impatti | Non definibile |
| Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata | La vulnerabilità può riguardare il solo patrimonio culturale ma essa è ritenuta assente nell'attuazione del Piano. |
| Impatti su aree o paesaggi riconosciuti protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale | Assenti |