

COMUNE DI SANLURI
PROVINCIA SUD SARDEGNA

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
GIUGNO 2023

GRUPPO DI PROGETTAZIONE



ANDREA CASCIU INGEGNERE
MICHELE CASCIU ARCHITETTO

LUCA BOGGIO INGEGNERE
ELISA PAU INGEGNERE

ASSISTENTI DI PROGETTO
DOTT. GAVINO GIUSEPPE SANNA

EL.A.01

PRIMA STESURA
REVISIONE

07/2016
06/2023

SCALA_

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. STRATEGIA E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
3. QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE.....	6
3.1 la pianificazione vigente sovraordinata.....	6
3.2 aree a pericolosità di inondazione.....	6
4. IL CENTRO MATRICE OGGI.....	7
4.1 l'abitazione storico-tradizionale della Sardegna centro-meridionale	7
4.2 analisi storica, contesto urbano e architettonico e studio dei tessuti urbani.....	11
4.3 dati socio-economici e utilizzo del patrimonio edilizio.....	12
5. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO. CONTENUTI ED ARTICOLAZIONI	18
5.1 Tessuto urbano e patrimonio edilizio	
5.1.1 aggiornamento dei dati dimensionali e principali indicatori urbanistici.....	17
5.1.2 Le Unità Minime di Intervento.....	21
5.1.3 Classi di Trasformabilità dei corpi di fabbrica.....	22
5.1.4 Interventi ammessi.....	27
5.1.5 Regole edilizie ed Abachi.....	27
5.1.6 Tipologie edilizie di nuovo impianto.....	28
5.2 Interventi urbanistici	
5.2.1 il "progetto pubblico".....	29
5.2.2 tipologia, qualità e linee guida per la disciplina dello spazio pubblico.....	35
5.2.3 nuove aree per servizi.....	38
6. STRUTTURA DELLE NORME TECNICHE E ATTUAZIONE DEL PPCS.....	39
6.1 l'articolazione della disciplina urbanistica.....	39
6.2 il sistema di premialità per incentivare la riqualificazione.....	40
7. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E PERCORSO DEL PIANO	421
8. SPORTELLLO COMUNALE PER IL CENTRO STORICO	431

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".

Gli incarichi si inseriscono nel quadro delle iniziative che l'Amministrazione ha attivato per definire una politica di sviluppo e riqualificazione del centro abitato. Fra queste, l'adesione all'"Accordo Istituzionale per la definizione di azioni congiunte per la redazione dei Piani Particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al PPR dei Centri Storici dei centri dell'Unione dei Comuni della Marmilla", sottoscritto il 15 febbraio 2013 fra RAS – Direzione Generale Pianificazione Urbanistica, Unione dei Comuni Marmilla, DICAAR - Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura e Ministero per i Beni e attività culturali.

Le attività di redazione del P.P. del Centro di Antica e Prima Formazione sono, da convenzione, articolate nelle seguenti fasi:

- REDAZIONE DELL'AEROFOTOGRAMMETRIA
- RAPPORTO PRELIMINARE
- PROGETTO DI MASSIMA
- PROGETTO DEFINITIVO

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 2 febbraio 2015 è stata consegnata la cartografia del centro matrice in scala 1:500.

In data 14 settembre 2015 è stato presentato il "Progetto di Massima" con la definizione del contesto urbano e architettonico.

In data 6 giugno 2016 si è tenuto il secondo dei due incontri tra i funzionari del Servizio Tutela Paesaggio della RAS per la Provincia di Oristano, l'Amministrazione e i progettisti, con il confronto sugli aspetti metodologici assunti a base della redazione del Piano.

Al fine di favorire l'attività di copianificazione alla base dell'accordo del 15 febbraio 2013 prima citato, l'Amministrazione ha promosso:

- Incontri operativi e di aggiornamento sullo stato di attuazione dei Piani (13.06.2013 e 18.09.2014 a Villamar oltre ad incontri presso la Direzione Generale Pianificazione Urbanistica della RAS);
- Incontri con i funzionari del Servizio Tutela Paesaggio della RAS per la Provincia di Oristano;
- Incontri pubblici con professionisti e cittadinanza di Sanluri.

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 al quale, in accoglimento delle richieste dell'Amministrazione Comunale, viene chiesto di basare le modifiche sui seguenti punti:

- Il Piano normerà in maniera chiaramente differenziata Zone A e B, partendo dal fatto che la necessità di un regime di tutela adeguato della Zona A è oramai dato acquisito sia dall'Amministrazione che dalla popolazione;
- Viceversa si conviene di rendere quanto più ampi e flessibili gli interventi in Zona B. In particolare:
 - Possibilità di tetti piani (solo in Zona B);
 - Possibilità di realizzare vetrine di grandi dimensioni per commerciale (solo in Zona B);
 - Verificare la possibilità del 3° livello in via Carlo Felice, Roma, Garibaldi e Trieste;
- Altri aspetti IMPORTANTI:
 - dettagliare maggiormente e ampliare la tipologia di interventi ammissibili anche in regime di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, sulla "Classe 4 – recenti INCOMPATIBILI" (e, previa più attenta valutazione in fase di revisione del Piano, eventualmente anche sulla "classe 3 – recenti COMPATIBILI"), p.e. scale esterne o similari a seguito di frazionamento della proprietà, chiusura verande, piccoli ampliamenti...;
 - Specificare meglio i motivi di incompatibilità dell'immobile;
 - Fare casi tipo di interventi ammissibili (p.e. interventi "limitati o minimali"; scale esterne o similari a seguito di frazionamento della proprietà; chiusura verande; piccoli ampliamenti...);
 - Definire quali siano gli interventi "importanti" da considerare "interventi mitigativi" che possano portare all'autorizzazione in regime di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, sulla "Classe 4 – recenti INCOMPATIBILI".
- Predisporre un PRONTUARIO DI FACILE CONSULTAZIONE sia per gli uffici che per i progettisti;
- Verificare la possibilità di arrivare a 5 mc/mq a seguito di DR.

Con tale mandato, il RTP ha adeguato il Piano, questo descritto nella presente relazione e negli elaborati allegati dove, come specificato all'art. 5 di Convenzione e a completamento di quanto elaborato nelle precedenti fasi, vengono definite in particolare:

- Le unità minime di intervento;
- Le scale dei valori storico-culturali dei singoli corpi di fabbrica (Classi di trasformabilità);
- Le categorie di intervento per singolo corpo di fabbrica;
- Il patrimonio identitario a cui applicare criteri di intervento esclusivamente conservativo;
- I caratteri costruttivi e le linee guida per il recupero del patrimonio storico-culturale;
- Gli Abachi dei caratteri tipologici della modificazione;
- Le invarianti del Piano;
- Gli ambiti pubblico/privati di intervento di ristrutturazione urbanistica mediante Progetti Guida;
- Le problematiche paesaggistiche e relative linee guida per la modificazione;
- Il progetto dello spazio pubblico con indicazioni sul modello di sviluppo socio-economico del centro storico.

Il **Progetto Definitivo del Piano**, così revisionato, è stato consegnato all'Amministrazione Comunale in data 16 aprile 2021.

2. STRATEGIA E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nel definire il **contesto urbano e architettonico di Sanluri** e nel finalizzare tale approfondimento al **progetto di recupero e valorizzazione del centro storico**, pare utile richiamare alcuni concetti meglio espressi nei "Manuali del Recupero dei Centri Storici della Sardegna", che qui si condividono integralmente:

Il tema del recupero dei Centri Storici - in particolare quelli minori o rurali - attiene fortemente sia alle questioni "etiche" dell'architettura che ai temi della "contemporaneità".

E' un tema complesso il cui approccio operativo aspira a dare, almeno parzialmente, risposte alla riflessione sul tema della "qualità integrale dello spazio abitato contemporaneo", in questo caso il tessuto storico dei centri isolani.

Il patrimonio dell'architettura rurale isolana, e italiana in generale, è stato in passato espressione di una felice sintesi unitaria fra linguaggio architettonico, configurazione spaziale e matrici funzionali.

Oggi si assiste viceversa ad una forte contrapposizione tra pratiche progettuali fondate sul radicamento al luogo e al contesto o - al contrario - sulla concezione autonoma e autoreferenziale dell'architettura stessa. Pur in questa contrapposizione, il tema dell'identità dei luoghi e del rapporto tra architettura e contesto sta riacquistando centralità e maggiore consapevolezza fra gli attori e la popolazione e questo, paradossalmente, proprio negli anni in cui i processi di globalizzazione sembrerebbero svilire la dimensione locale, dimensione che - nei contesti occidentali di "crescita zero" - viceversa persiste come uno dei temi centrali del progetto. In particolare nei paesaggi agrari, i centri abitati sono i nodi della rete che sostiene la trama del territorio e del paesaggio storico. E 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.

In questo quadro 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 riuso 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 "specificata attenzione al luogo", alla conoscenza del patrimonio esistente e alle sue stratificazioni.

Affrontare oggi questi temi è difficile ma necessario.

Se è vero che il mondo è irreversibilmente cambiato, è altrettanto vero che gli edifici e le trame storiche dei nostri centri sono "tracce irriproducibili di un mondo oramai scomparso che, tanto più la vita si allontana da esso, tanto più rischiamo di distruggere... perdendo, insieme alla materia e alle forme di quei manufatti, le radici stesse della nostra identità culturale e civile".

Se è vero che le città e i paesaggi sono sempre stati modificati, è altrettanto vero che le modifiche sono sempre state il risultato del lavoro di "molti uomini, attraverso tempi lunghi, lenti e diversi, piuttosto che come espressione di singoli artefici liberi da ogni condizionamento o limite".

L'attuale ricchezza, varietà e a volte insensatezza delle forme architettoniche presenti in ogni centro della Sardegna, cela in realtà l'assenza di "fondamenti condivisi e accettati" che – paradossalmente – possono divenire sostegno della "modernità progredente", modernità che ci accompagna nelle nostre vite.

Ma questo è un tema molto complesso che intreccia la Conoscenza, il Piano, la Norma e il Progetto ("il Progetto tende ad un ordine nel quale trionfano i singoli, la Norma tende ad un ordine nel quale le singolarità scompaiono"). Conoscenza e norme devono quindi appartenere ad un unico e coerente orizzonte di senso, che non è puramente tecnico ma ampiamente civile e culturale.

Questa tensione, per le comunità che vorranno farla propria, potrà contribuire alla ricostruzione di un "modo di vita dell'ambiente costruito che sia davvero a misura di coloro che lo abitano, cittadini di un mondo non immemore e aperto al futuro, ma severo custode delle sue risorse culturali o naturali irriproducibili".

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.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE

3.1. 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).

3.2. 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.

4. IL CENTRO MATRICE OGGI

4.1.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.

La casa, quindi, rappresentava il luogo non solo dove abitare ma anche quello dove, in una certa misura, lavorare poiché erano appositi ambienti domestici come cantine, frantoi magazzini e ricoveri per animali ad ospitare la maggior parte delle attività di lavorazione e stoccaggio dei prodotti agricoli provenienti dalle campagne limitrofe.

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. Nella tavola "C.05 - Tipologie edilizie storiche riconoscibili", sono individuate le U.M.I. nelle quali sono ancora complessivamente integre le caratteristiche costruttive e formali dell'impianto originario della casa a corte.

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.

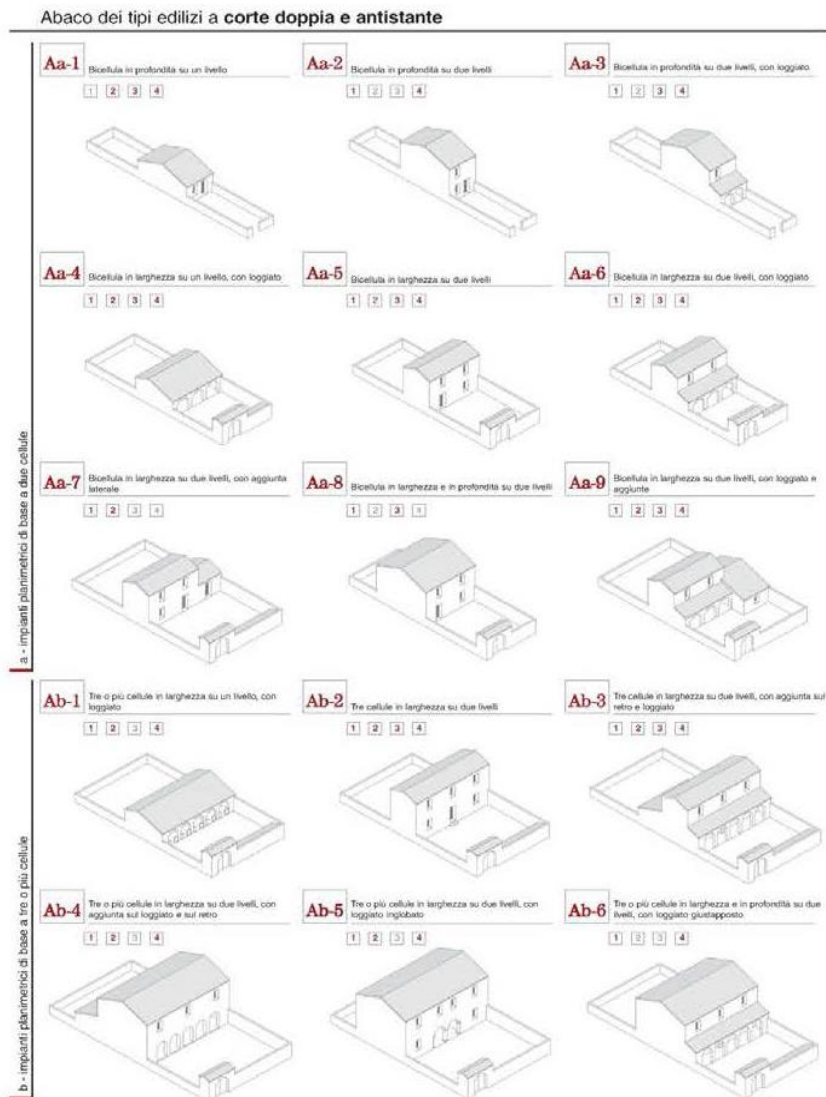
L'utilizzo degli studi e elaborati prodotti dall'Università di Cagliari all'interno dell'Accordo con l'Unione dei Comuni della Marmilla, il confronto tra la cartografia di impianto e la base catastale attuale, i rilievi sul posto, anche fotografici, trasposti sulla nuova base cartografica, hanno permesso di individuare le tipologie edilizie storiche ancora riconoscibili. Lo studio di dettaglio dei dati planimetrici dimensionali ne ha consentito la classificazione, rappresentata nella tavola di piano, per dimensione e localizzazione della corte.

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.

Per tutte le varianti della casa a corte, è possibile pervenire ad una prima catalogazione (case a corte piccola, media e grande) in ragione della dimensione del fronte (L) della corte:

- corte piccola ($L < 3 \text{ m}$)
- corte media ($3 \text{ m} < L < 7 \text{ m}$)
- corte grande ($L > 10 \text{ m}$)



Abaco dei tipi edilizi a corte doppia e antistante.
(Manuale del Recupero dei centri storici della Marmilla e del Sarcidano)

CASA A CORTE DOPPIA E ANTISTANTE

La **casa a corte piccola (DP-AP)** apparteneva alla classe dei braccianti agricoli o deriva da frazionamenti successivi a seguito di successione ereditaria o di cessioni di parti di fabbricato dal proprietario alla servitù: di base si presenta con monocellula ad un livello e può presentare delle varianti quali raddoppio in altezza, raddoppio in profondità del solo piano terra sul fronte o sul retro o prolungamento delle falde del tetto, aggiunta di loggiato addossato al corpo principale al solo piano terra (solo se a corte antistante) e aggiunta di vani rustici.

La **casa a corte media (DM-AM)** apparteneva alla classe dei medi proprietari che coltivano la terra e possiedono beni strumentali quindi che necessitano di vani abitativi e rustici. Di base si presenta con bicellula ad un livello e può presentare delle varianti quali raddoppio in altezza, raddoppio in profondità del solo piano terra sul fronte o sul retro, intasamento della corte retrostante (solo se a doppia corte), o raddoppio in profondità del solo piano terra con prolungamento della falda del tetto, aggiunta di loggiato addossato al corpo principale e

intasamento della corte antistante con piccoli volumi strumentali ed in alcuni casi aggiunta di palazzetto sul fronte strada.

La **casa a corte grande (DG-AG)** apparteneva alla classe dei grandi proprietari che coltivano la terra con l'aiuto di manodopera bracciantile, quindi dotata di ambienti legati alla natura dell'azienda agricola in quanto comprensiva di aree destinate a ricovero animali da lavoro e vani per la trasformazione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli. Di base si presenta con tre o più cellule su un livello e può presentare delle varianti quali raddoppio in altezza, raddoppio in profondità incompleto sul fronte o raddoppio sul retro, aggiunta di loggiato addossato al corpo principale a due cellule di profondità e intasamento delle corti con loggiati o piccoli volumi strumentali ed in alcuni casi aggiunta di corpi di fabbrica sul fronte strada.

CASA A CORTE RETROSTANTE

La **casa a corte piccola (RP)** apparteneva alla classe dei braccianti agricoli o deriva da frazionamenti successivi a seguito di successione ereditaria o di cessioni di parti di fabbricato dal proprietario alla servitù: di base si presenta con monocellula ad un livello e può presentare delle varianti quali raddoppio in altezza, raddoppio in profondità del solo piano terra o completo, aggiunta di loggiato verso la corte e aggiunta di volumi strumentali o loggiati su fondo lotto o trasversalmente al corpo principale.

La **casa a corte media (RM)** apparteneva alla classe dei medi proprietari che coltivano la terra e possiedono beni strumentali quindi che necessitano di vani abitativi e rustici : di base si presenta con bicellula ad un livello e può presentare delle varianti quali ingresso secondario dalla corte, raddoppio in altezza e parziale in altezza, raddoppio in profondità, raddoppio in profondità parziale del solo piano terra, aggiunta di corpi trasversali ad un livello, aggiunta di loggiati o vani strumentali su fondo lotto o trasversalmente al corpo di fabbrica principale.

La **casa a corte grande (RG)** apparteneva alla classe dei grandi proprietari che coltivano la terra con l'aiuto di manodopera bracciantile, quindi dotata di ambienti legati alla natura dell'azienda agricola in quanto comprensiva di aree destinate a ricovero animali da lavoro e vani per la trasformazione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli. Di base si presenta con tre o più cellule su un livello e può presentare delle varianti quali accesso laterale alla corte, raddoppio in altezza di tutto l'edificio o di solo alcune cellule, raddoppio in profondità con adeguamento delle falde o raddoppio del solo piano terra, parziale raddoppio in profondità e aggiunta di corpi trasversali ad un livello o a due livelli, aggiunta di loggiato addossato al corpo principale, intasamento della corte con loggiati o piccoli volumi strumentali ed in alcuni casi aggiunta di palazzetto sul fronte strada.

La tipologia a palazzetto (PA)

Nel panorama tipologico della casa rurale premoderna dell'ambito del centro storico di Sanluri si distingue il **palazzetto** sorto a partire dalla prima metà dell'ottocento e estesosi uniformemente, non solo nell'ambito di riferimento ma sull'intero territorio regionale. Lo si ritrova infatti, nelle sue molteplici varianti, in tutti i centri del Campidano e della Marmilla, ugualmente in zone pianeggianti (area della terra cruda) che in ambito collinare e montano (area della pietra). La particolarità della tipologia è da ricercarsi al grado evolutivo, nei confronti del resto del patrimonio edilizio storico tradizionale, che proviene spesso da un'unica opera progettuale, e non dalla, crescita volontaria per supplementi di ambienti secondo le improvvise necessità dei proprietari.

Il "palazzetto" o "su palattu" si diffonde con la nascita di un nuovo ceto medio borghese, e modifica profondamente il significato stesso dell'abitare abbandonando il carattere chiuso e riservato proprio delle case a corte antistante, di estrazione più marcatamente rurale. La nuova borghesia terriera privilegia ostentare lo status ottenuto, edificando le proprie abitazioni con l'affaccio sulle piazze o prospiciente le vie principali e prediligendo modelli abitativi della cultura della città. La matrice culturale è infatti chiaramente comprensibile, se la si inserisce nell'ambito del primordiale influsso industriale e dell'affermazione di famiglie nobili al seguito del governo sabaudo nei centri maggiori, i cui palazzi fungevano da esempio. In effetti, il palazzetto si ritrova

generalmente sia come accrescimento diacronico di tipi edilizi di base, solitamente a corte retrostante, sia come impianto sincronico e quindi asserzione di una nuova residenza di stampo cittadino.

Nel primo caso, il palazzetto è originato dal raddoppio in profondità e dalla sopraelevazione di tutti i locali, del tipo di residenza semplice a tre cellule allineate sul fronte strada. Altri casi fanno vedere invece come alle tre cellule su due livelli originarie siano state accostate altre due sovrapposte, generando una duplicazione verso la corte. Nei molteplici stadi evolutivi che hanno determinato la diffusione dei palazzetti, il loggiato veniva abitualmente traslato verso la corte per lasciare spazio ai nuovi locali; qualche volta, quando, la solida struttura ad archi lo ammetteva, lo si rinviene invece annesso al corpo principale dell'abitazione, assumendo così le sembianze del portico.

Il palazzetto "civile" come tipologia di base non si allontana dall'effetto finale delle aggiunte successive se non per una più marcata simmetria ed una regolarità strutturale. Lo schema distributivo, sia planimetrico che in altezza, si basa sulla sala d'ingresso centrale, dalla quale parte la scala o a cui è annesso un vano scala indipendente, e sul quale affacciano le stanze adiacenti. I vani allineati lungo il fronte posseggono funzioni di rappresentanza, mentre verso la corte interna sono disposti quelli di settore più specificamente "domestico". Dalla cucina, o solitamente anche da un disimpegno ad essa connesso, si arriva alla corte, in cui persistono i caratteri tipici della tradizione abitativa agro-pastorale.

L'entrata principale verso il cortile è sempre costituita da un portale, collocato generalmente di lato o sul retro del lotto, ma anche annesso nel prospetto nel caso in cui si possieda un solo lato accessibile su strada.

Posteriormente all'edificio principale, qualche volta congiunti da un loggiato, sono collocati gli annessi di pertinenza all'attività domestica, come il forno per il pane o il deposito per le provviste alimentari, mentre a ridosso dei muri perimetrali, in posizione appartata, sono collocati i locali di servizio all'attività agricola, ricoveri per il bestiame e depositi per gli attrezzi.

Ma è nei contesti pubblici, come già espresso, che il palazzetto ottocentesco esibisce il suo stampo innovativo: tranne nei casi in cui il corpo di fabbrica principale risulta inserito al centro del lotto, con la corte antistante, solitamente il prospetto è prospiciente la strada, e riflette la struttura simmetrica connessa al progetto unitario.

In alcuni casi particolari (nella tavola evidenziati con asterisco) la lettura dei caratteri architettonici prevalenti sul fronte strada ha suggerito l'individuazione del solo corpo di fabbrica con caratteristiche analoghe al palazzetto.

Il passaggio dalla strada alla proprietà privata avviene tramite il **portale**, posto in posizione frontale o laterale, e ribadisce la consuetudine tipologica della successione ordinata del sistema di rapporti strada – corte/casa.

Il portale, elemento architettonico e tipologico, assume notevole valore a seconda della conformazione del vano in cui risulta inserito, della tipologia strutturale, dei materiali dell'imbotte e dei diversi tipi di serramento.

La continuità del recinto, oltre che dal portale, in alcuni casi è interrotta da un accesso pedonale, avente caratteristiche costruttive simili a quelle del varco carraio ma di dimensioni non superiori a 1,20 m.

Sulla corte interna delle residenze di proprietari più abbienti, trovano ubicazione locali accessori quali magazzini di ricovero attrezzi, stoccaggio agricolo e ricovero bestiame, caratterizzati da volumi semplici ad un'unica falda rivolta all'interno della corte.

In prossimità del portale, con apertura ad occidente, per evitare che il vento di maestrale diffonda cattivi odori nell'abitazione, è ubicata la porcilaia; vicino all'abitazione, rivolto a levante trova collocazione il fienile; trovano poi collocazione nella corte antistante il pozzo e le vasche per l'abbeveraggio del bestiame.

Come noto, nelle case a corte doppia il corpo di fabbrica principale trova disposizione in posizione baricentrica all'interno del lotto, negli altri due casi invece è disposto rispettivamente in fondo al lotto (casa a corte antistante) e a filo strada (casa a corte retrostante).

Nella distribuzione degli spazi abitativi della casa a corte è essenziale il ruolo della "lolla", grande o piccolo loggiato che collega gli ambienti domestici alla corte e conferisce il giusto equilibrio

bioclimatico all'abitazione, mitigando i calori estivi e limitando la dispersione termica durante l'inverno.

Il loggiato, affiancato alla casa per tutta o solo per parte della lunghezza, presenta una larghezza variabile da due a quattro metri in relazione alle dimensioni dell'abitazione e alle sue diverse tipologie distributive; può presentare una copertura a falda indipendente ribassata o può essere coperto semplicemente da un prolungamento del corpo edilizio residenziale.

Gli elementi portanti a sostegno della copertura possono essere architravati: tramite architravi lignei sostenuti da piedritti monolitici lapidei a sezione quadrata o circolare, oppure tramite archi in mattoni crudi o conci lapidei, a tutto sesto, a sesto ribassato o in rari casi sesto acuto, dal numero variabile da tre (uno) a sette.

È possibile effettuare una differenziazione tra le case dei braccianti, le case dei piccoli e medi proprietari e quelle dei grandi proprietari terrieri. Le prime erano principalmente composte da vani abitativi: cucina, camera da letto, piccolo orto-cortile, piccola lolla, raramente piccolo magazzino per i cereali e per i combustibili, legnaia, forno a cupola nel cortile, piccolo ricovero per animali da cortile. Le case dei piccoli e medi proprietari terrieri si differenziavano da quelle dei braccianti essenzialmente per i corpi agricoli aggiuntivi quali stalle, pagliai, magazzini. Gli ambienti domestici si differenziavano invece per lo più a livello qualitativo: i vani risultavano più numerosi, più ampi, spesso più curati e meglio arredati. Solitamente queste abitazioni possedevano in aggiunta anche un piano superiore che ospitava i magazzini per i cereali e una o più camere da letto. La casa dei grandi proprietari terrieri corrispondeva ad una tipologia molto più lussuosa: era separata dalla strada pubblica tramite un marciapiede privato su cui prospiciava la sua facciata scandita da finestre difese da inferriate in ferro battuto nel piano terra e da balconi al piano superiore. Il piano terra era adibito alla vita diurna, quello superiore a quella notturna, la lolla era sostituita da un andito, dal primo cortile, situato nel retro dell'abitazione e separato da questa da un piccolo giardino, si accedeva al cortile agricolo atto ad ospitare i vari ricoveri per gli animali.

4.2. 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 invarianti 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 dei centri con proprietà di grandi dimensioni).

Le analisi avranno riflesso nella normativa poiché dovrà essere contrastato il progredire dei frazionamenti delle proprietà alle quali viene riconosciuta valenza storica.

4.3. 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.

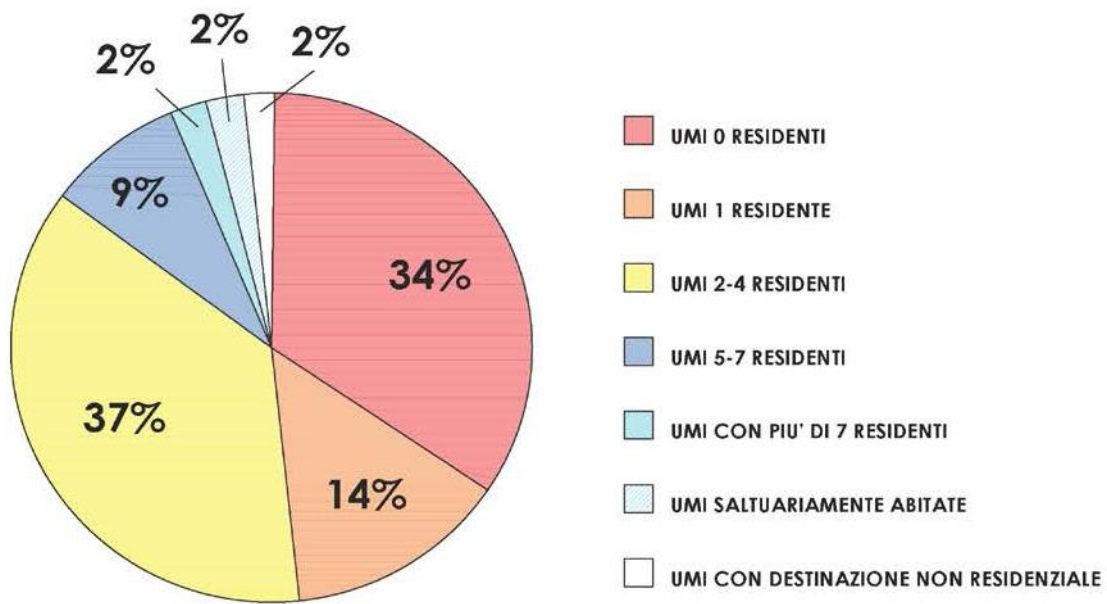
È questo un punto di forza che l'azione pubblica ha iniziato a valorizzare con interventi integrati finalizzati a stimolare l'offerta di servizi, la rigenerazione sociale, la messa a sistema della rete dei musei, le sinergie tra operatori pubblici e privati e per sostenere - in definitiva - il rafforzamento 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.

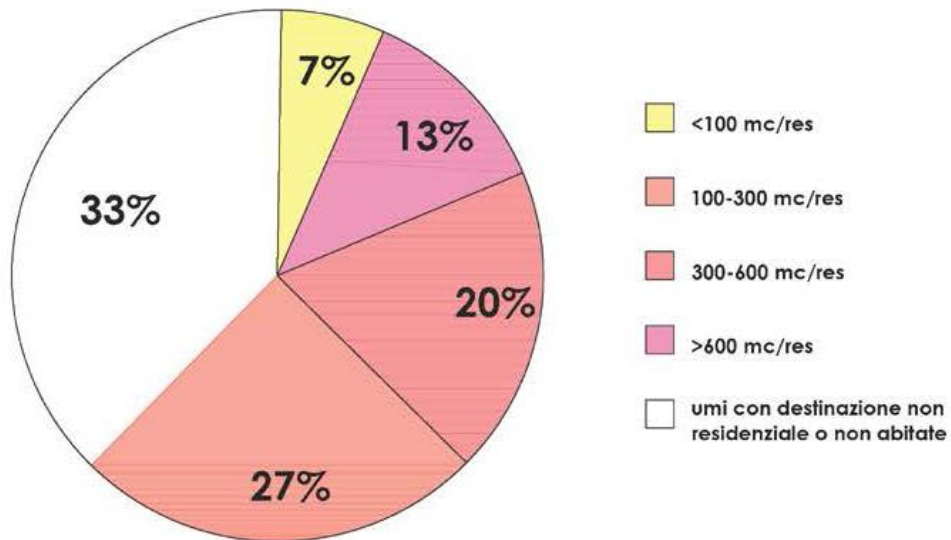
Ufficialmente le U.M.I. disabitate sono circa 423.

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.

COMUNE DI SANLURI_PROVINCIA SUD SARDEGNA
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
PROGETTO DEFINITIVO

ISO 1	0	0	0	0	0	0	1
ISO 2	5	4	7	4	0	1	1
ISO 3	0	0	0	0	0	0	1
ISO 4	20	7	33	9	2	6	4
ISO 5	28	12	30	9	3	8	0
ISO 6	12	4	13	2	0	2	2
ISO 7	7	3	6	0	0	1	0
ISO 8	2	0	2	1	1	0	0
ISO 9	3	0	6	1	0	0	1
ISO 10	3	1	4	0	0	0	0
ISO 11	1	3	6	0	0	0	0
ISO 12	0	1	0	1	0	2	0
ISO 13	7	6	13	1	0	0	1
ISO 14	5	4	6	2	0	0	0
ISO 15	2	3	10	1	1	0	0
ISO 16	11	4	8	3	0	1	1
ISO 17	4	5	14	1	0	1	1
ISO 18	4	2	12	4	0	6	0
ISO 19	2	3	6	3	2	1	0
ISO 20	1	3	5	1	0	0	0
ISO 21	9	4	15	5	1	0	0
ISO 22	8	6	5	1	0	0	0
ISO 23	12	7	18	4	0	0	0
ISO 24	7	3	6	3	1	0	0
ISO 25	17	16	32	6	0	0	0
ISO 26	10	7	16	5	3	0	0
ISO 27	5	2	7	3	2	0	0
ISO 28	12	2	14	4	2	1	0
ISO 29	15	3	15	2	3	0	0
ISO 30	18	10	10	4	0	0	0
ISO 31	12	3	10	2	0	0	1
ISO 32	29	10	23	7	2	1	0
ISO 33	16	4	8	1	0	0	1
ISO 34	9	1	8	2	0	0	0
ISO 35	11	2	10	1	0	0	0
ISO 36	11	3	6	0	1	0	0
ISO 37	16	2	8	2	0	0	0
ISO 38	5	1	6	0	0	0	0
ISO 39	11	10	23	4	0	0	0
ISO 40	29	7	23	4	1	0	0
ISO 41	20	12	34	8	1	0	0
ISO 42	9	9	13	3	4	0	0
ISO 43	2	0	0	0	0	0	0
ISO 44	13	3	12	4	1	0	0
ISO 45	0	0	0	0	0	0	1
ISO 46	0	0	0	0	0	0	3
	423	194	504	118	31	31	19



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.

COMUNE DI SANLURI_PROVINCIA SUD SARDEGNA
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
PROGETTO DEFINITIVO

ISO 1	0	0	0	0	1
ISO 2	0	4	5	5	9
ISO 3	0	0	0	0	1
ISO 4	5	30	9	8	32
ISO 5	8	22	12	11	40
ISO 6	1	4	9	5	18
ISO 7	0	6	1	2	8
ISO 8	0	2	1	1	2
ISO 9	0	3	3	1	4
ISO 10	1	2	1	1	3
ISO 11	0	5	2	2	1
ISO 12	0	0	1	1	2
ISO 13	2	6	6	5	10
ISO 14	0	6	6	0	5
ISO 15	1	8	4	1	3
ISO 16	3	6	5	2	12
ISO 17	1	9	0	5	11
ISO 18	2	9	5	1	11
ISO 19	2	6	5	0	4
ISO 20	2	2	3	2	1
ISO 21	2	12	9	2	10
ISO 22	0	7	4	0	9
ISO 23	3	11	10	5	11
ISO 24	2	4	5	3	6
ISO 25	5	25	13	7	5
ISO 26	3	7	15	5	12
ISO 27	0	6	6	2	5
ISO 28	4	12	6	0	13
ISO 29	1	9	6	6	16
ISO 30	1	7	7	8	19
ISO 31	1	7	6	1	13
ISO 32	6	18	11	7	30
ISO 33	0	4	2	6	16
ISO 34	0	6	1	3	10
ISO 35	0	4	3	5	14
ISO 36	0	2	5	1	13
ISO 37	1	4	5	0	20
ISO 38	0	6	1	0	5
ISO 39	3	14	11	2	20
ISO 40	5	14	6	8	30
ISO 41	4	24	17	7	23
ISO 42	2	15	5	3	10
ISO 43	0	0	0	0	2
ISO 44	3	10	4	1	15
ISO 45	0	0	0	0	1
ISO 46	0	0	0	0	3
	74	358	242	135	511

Modifiche introdotte al carico urbanistico dai nuovi abitanti insediabili nel Centro Matrice

Il Piano Particolareggiato, nel rispetto del bene paesaggistico che esso rappresenta, pur favorendo la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, non prevede importanti alterazioni delle volumetrie assentite. La corretta applicazione della norma di piano consente la rimodulazione dei volumi esistenti (senza quindi incremento di residenti) e, solo in determinati comparti della zona urbanistica B, nel rispetto dell'indice di piano, la sopraelevazione per giungere al terzo livello per fabbricati oggi a 1 o 2 livelli.

L'edificato che caratterizza l'abitato di Sanluri è costituito perlopiù da edifici filo strada a due livelli spesso unifamiliari. L'andamento della popolazione residente non si discosta di molto dall'andamento generale dei comuni sardi con un significativo e continuo decremento.

Il "tipo edilizio" rilevato con gli studi del piano è costituito da ampie volumetrie, spesso monofamiliari, con un forte sovradimensionamento delle volumetrie disponibili pro-capite.

Un plausibile scenario di sviluppo dell'abitato può essere così sintetizzato:

Per le volumetrie presenti nella zona A del Centro Matrice, il Piano prevede la conservazione e la manutenzione dell'edificato storico e la possibile ricostruzione del "sostituto" confermando di fatto i volumi assentiti.

Per quanto attiene i soli Ambiti di Trasformazione della zona B, le volumetrie assentite possono essere incrementate, anche giungendo al terzo livello. Per valutare il possibile e teorico incremento di volumetrie e di potenziali nuovi residenti si è così proceduto:

Le U.M.I. che potrebbero usufruire della nuova volumetria sono circa 70 per una volumetria complessiva di circa 82.000 mc (utilizzando lo standard di 5 mc/mq).

Al momento della stesura definitiva del piano (2013), all'interno del centro matrice (zona A e B), si contavano 2.616 residenti, con un rapporto di volumetria censita pari a 400 mc/ab.

Le 70 UMI oggi sono caratterizzate da una volumetria per residente pari a circa 440 mc/ab. Qualora tutte le unità fossero interessate dall'ampliamento consentito si avrebbe un incremento di residenti, mantenendo il parametro dei 400 mc/ab, di 207 nuovi abitanti insediabili.

Si può ragionevolmente immaginare che tale valore sia solo teorico visto il trend della popolazione e, soprattutto, il forte incremento dei costi di costruzione e delle fonti di riscaldamento.

In ogni caso ipotizzando che il trend generale della popolazione non abbia interessato il centro storico e, come detto, la realizzazione di tutte le volumetrie possibili, si avrebbe un incremento di residenti pari al 8% (207 novi residenti su 2616).

Tale valore, se confrontato con il totale comunale, fornisce un incremento del solo 2,5% (207 su 8170 residenti da censimento al 2021).

Per quanto mostrato non vi è un potenziale significativo impatto sulle infrastrutturazioni comunali essendo il nuovo carico urbanistico molto ridotto.

5. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO. CONTENUTI ED ARTICOLAZIONI

5.1. TESSUTO URBANO E PATRIMONIO EDILIZIO

5.1.1. 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.).

Nella parte nord del Centro Matrice insiste l'area G del Convento dei Padri Cappuccini (2,58 ha ca.) e la Zona C6 a questo limitrofa (0,31 ha ca.).

Il PP vigente suddivide la Zona A in 20 isolati, qui confermati nella loro numerazione.

Nella restante parte del Centro Matrice si identificano altri 26 isolati, individuati non solo dall'attuale rete viaria, ma anche sulla base dell'originaria struttura del tessuto edilizio (vedi Catasto di impianto). Ne consegue che alcuni "isolati" comprendono al proprio interno viabilità pubblica recente (e quindi sottoisolati), ma è sembrato più coerente per le finalità del presente studio, raccogliere i principali dati dimensionali in forma coerente con le logiche di formazione del tessuto originario.

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



Isolati del Centro di Antica e Prima Formazione di Sanluri

In **Allegato** si riportano le tabelle con i seguenti dati dimensionali per singola U.M.I., per isolato, per Zone (Zona A e Zone B, C, G) e per intero Centro Matrice:

- valore stimato della superficie;
- valore stimato del volume esistente;
- indice fondiario;
- superficie coperta;
- rapporti di copertura al lordo di tutte le coperture. Per la sola Zona A tale indicatore è calcolato anche al netto delle tettoie così come identificate in tavola delle Classi di Trasformabilità;
- numero di residenti desunto dall'anagrafe comunale (anno 2013);
- dotazione volumetrica procapite;
- proprietà pubbliche;
- vicoli privati.

PER LA "ZONA A"

CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE - Zona A (Isolati da 1 a 20)												
	S fondiaria totale (mq)	V totale (mc)	If (mc/mq)	S fondiaria privata (mq)	V privato (mc)	If privato (mc/mq)	Sup.cop (mq)	rapporto copertura	Sup.cop.senza tettoie (mq)	rap. cop. senza tettoie	residenti	mc/res
Isolato 1	742	8.499	11,5	0	0	-	658	89%	658	89%	0	-
Isolato 2	11.731	49.021	4,2	8.048	35.870	4,5	7.892	67%	7.386	63%	48	747
Isolato 3	2.357	5.679	2,4	0	0	-	551	23%	551	23%	0	-
Isolato 4	20.594	51.645	2,5	17.743	48.422	2,7	13.172	64%	12.201	59%	172	282
Isolato 5	23.634	53.631	2,3	23.634	53.631	2,3	13.868	59%	12.589	53%	159	337
Isolato 6	13.552	43.477	3,2	11.744	39.985	3,4	8.493	63%	7.926	58%	52	769
Isolato 7	3.450	8.611	2,5	3.450	8.611	2,5	2.112	61%	1.940	56%	22	391
Isolato 8	3.533	15.710	4,4	1.277	3.827	3,0	2.399	68%	2.370	67%	18	213
Isolato 9	3.014	8.528	2,8	2.849	8.089	2,8	2.096	70%	1.814	60%	24	337
Isolato 10	2.809	8.797	3,1	2.809	8.797	3,1	1.693	60%	1.621	58%	12	733
Isolato 11	2.021	6.174	3,1	2.021	6.174	3,1	1.533	76%	1.392	69%	20	309
Isolato 12	1.688	4.033	2,4	1.584	4.089	2,6	1.047	62%	903	53%	7	584
Isolato 13	8.364	18.696	2,2	8.364	18.696	2,2	4.621	55%	4.205	50%	52	360
Isolato 14	3.959	10.039	2,5	3.959	10.039	2,5	2.623	66%	2.387	60%	29	346
Isolato 15	5.427	14.787	2,7	5.427	15.116	2,8	3.473	64%	3.309	61%	45	336
Isolato 16	6.844	17.721	2,6	6.844	17.721	2,6	4.605	67%	4.134	60%	54	328
Isolato 17	7.770	19.624	2,5	7.650	18.666	2,4	4.651	60%	4.073	52%	53	352
Isolato 18	8.346	19.021	2,3	8.346	19.021	2,3	4.973	60%	4.647	56%	62	307
Isolato 19	4.281	11.643	2,7	3.775	10.483	2,8	3.078	72%	2.678	63%	61	172
Isolato 20	2.332	8.140	3,5	2.332	8.140	3,5	1.668	72%	1.604	69%	24	339
TOTALE	136.448	383.474	2,8	121.857	335.376	2,7	85.208	62%	78.387	57%	914	367
				S fondiaria pubblica (mq)	V pubblico (mc)	if pubblico (mc/mq)						
				14.592	48.098	3,3						

COMUNE DI SANLURI_PROVINCIA SUD SARDEGNA
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
PROGETTO DEFINITIVO

PER LE RESTANTI PARTI DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (ZONE B, C e G)

CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE - Zona B, C, G (Isolati da 21 a 46)												
	S fondiaria totale (mq)	V totale (mc)	If (mc/mq)	S fondiaria privata (mq)	V privato (mc)	If privato (mc/mq)	Sup.cop (mq)	rapporto copertura	Sup.cop.senza tettoie (mq)	rap. cop. senza tettoie	residenti	mc/res
Isolato 21	10.015	30.513	3,0	10.015	30.576	3,1	6.619	66%	5.757	57%	91	336
Isolato 22	3.928	6.461	1,6	3.928	6.461	1,6	1.800	46%	1.544	39%	26	248
Isolato 23	11.256	30.267	2,7	11.256	30.267	2,7	6.331	56%	5.546	49%	82	369
Isolato 24	7.846	21.707	2,8	7.111	16.398	2,3	4.365	56%	3.936	50%	57	288
Isolato 25	16.542	43.761	2,6	16.542	43.761	2,6	9.633	58%	8.037	49%	138	317
Isolato 26	12.816	42.253	3,3	11.546	41.177	3,6	7.643	60%	6.727	52%	108	381
Isolato 27	6.998	20.444	2,9	6.998	20.444	2,9	4.015	57%	3.657	52%	57	359
Isolato 28	10.909	35.469	3,3	10.909	35.469	3,3	6.105	56%	5.317	49%	117	303
Isolato 29	11.433	38.127	3,3	11.433	38.127	3,3	7.059	62%	6.187	54%	82	465
Isolato 30	9.306	33.412	3,6	9.306	33.412	3,6	6.154	66%	5.390	58%	60	557
Isolato 31	6.202	22.823	3,7	6.202	22.823	3,7	4.228	68%	3.626	58%	43	531
Isolato 32	21.134	54.422	2,6	21.134	54.422	2,6	12.514	59%	10.708	51%	138	394
Isolato 33	11.554	31.732	2,7	8.113	27.280	3,4	5.488	47%	4.984	43%	37	737
Isolato 34	7.430	41.734	5,6	7.430	41.734	5,6	5.431	73%	5.005	67%	33	1265
Isolato 35	9.423	40.749	4,3	9.423	40.749	4,3	6.066	64%	5.496	58%	38	1072
Isolato 36	4.253	17.417	4,1	4.253	17.417	4,1	2.913	68%	2.723	64%	30	581
Isolato 37	8.161	31.133	3,8	8.161	31.133	3,8	5.606	69%	5.102	63%	37	841
Isolato 38	2.085	7.368	3,5	2.085	7.368	3,5	1.543	74%	1.391	67%	17	433
Isolato 39	13.647	29.603	2,2	11.467	29.603	2,6	6.695	49%	5.863	43%	95	312
Isolato 40	19.020	46.991	2,5	19.020	46.991	2,5	10.592	56%	9.309	49%	107	439
Isolato 41	20.411	55.086	2,7	20.411	55.086	2,7	12.983	64%	11.217	55%	169	326
Isolato 42	9.914	21.256	2,1	8.339	18.303	2,2	5.452	55%	4.598	46%	67	273
Isolato 43	253	698	2,8	253	698	2,8	104	41%	103	41%	0	-
Isolato 44	10.902	28.580	2,6	10.902	28.580	2,6	5.777	53%	4.692	43%	73	392
Isolato 45	2.221	2.776	1,3	0	0	-	439	20%	397	18%	0	-
Isolato 46	30.731	14.210	0,5	5.671	0	0,0	2.295	7%	2.019	7%	0	-
TOTALE	278.390	748.994	2,7	241.907	718.280	3,0	147.851	53%	129.329	46%	1702	422
				S fondiaria pubblica (mq)	V pubblico (mc)	if pubblico (mc/mq)						
				36.483	30.714	0,8						

RIEPILOGO ISOLATI 1 – 46

CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE - (Isolati da 1 a 46)												
	S fondiaria totale (mq)	V totale (mc)	If (mc/mq)	S fondiaria privata (mq)	V privato (mc)	If privato (mc/mq)	Sup.cop (mq)	rapporto copertura	Sup.cop.senza tettoie (mq)	rap. cop. senza tettoie	residenti	mc/res
ZONA A	136.448	383.474	2,8	121.857	335.376	2,7	85.208	62%	78.387	57%	914	367
ZONE B, C, G	278.390	748.994	2,7	241.907	718.280	3,0	147.851	46%	129.329	46%	1.702	422
TOTALE	414.838	1.132.468	2,7	363.764	1.053.656	2,9	233.059	56%	207.716	50%	2.616	403
				S fondiaria pubblica (mq)	V pubblico (mc)	if pubblico (mc/mq)						
				51.075	78.812	1,5						

5.1.2. 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.

La complessità della definizione dei limiti delle numerosissime proprietà, rende inevitabile la presenza di errori nella delimitazione delle stesse. Le Norme definiranno le modalità di correzione, a Piano vigente, degli errori materiali residui.

All'interno di una U.M.I. possono individuarsi più particelle catastali e subalterni e – eccezionalmente – più proprietà. Quest'ultima eventualità si concretizza in particolare nel caso di **Organismi Edilizi originari e unitari** - dato prevalente nella definizione dell'U.M.I. - che siano stati successivamente suddivisi in più proprietà (classico il caso di casa padronale o palazzetto di ampie dimensioni suddivisa in più proprietà ma con conservazione delle principali caratteristiche formali e materiche dell'impianto originario).

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.

5.1.3. Classi Di Trasformabilità dei Corpi Di Fabbrica e delle Corti

Aspetto significativo dell'aggiornamento del Piano, oltre la rimodulazione delle U.M.I., è l'aggiornamento della classificazione dei corpi di fabbrica e delle corti (per queste ultime solo in Zona A).

La classificazione dei singoli corpi di fabbrica e delle aree di pertinenza è definita come di seguito:

A) Per i CORPI DI FABBRICA e annessi

Classe 1: Corpi di Fabbrica e annessi originari a conservazione integrale (BASSA O NULLA TRASFORMABILITA'). Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica. La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione del fabbricato nella sua consistenza materica e stratificazione storica e formale originaria.

In tale Classe rientrano anche i corpi originari allo stato di rudere.

Classe 2: Corpi di Fabbrica e annessi originari con MEDIA TRASFORMABILITA'. Si tratta di edifici tradizionali originali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o demolizione di recenti sopraelevazioni.

Esclusivamente in Zona A, si individuano due sottoclassi (2a e 2b), la prima relativa ad edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originari (edifici tradizionali reversibilmente modificati), la seconda ad edifici con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni (edifici tradizionali irreversibilmente modificati).

Classe 3: Corpi di Fabbrica e annessi sostituiti, tipologicamente compatibili (ALTA TRASFORMABILITA'). Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.

La compatibilità del corpo di fabbrica è motivata dal riconoscimento di uno o entrambi i seguenti "parametri di compatibilità":

- assetto planivolumetrico attuale aderente al tipo edilizio della casa a corte preesistente o in generale della casa a corte e sue varianti;
- compatibilità dei caratteri dimensionali e posizione degli affacci pubblici.

In linea generale, sono considerati "sostituiti tipologicamente compatibili" gli edifici per i quali si riscontrano, oltre caratteristiche tipologiche e formali non in contrasto con quelle originarie, una o più delle seguenti caratteristiche:

- Indice fondiario < 5 mc/mq;
- rapporto di copertura < 0,80;
- n° livelli: max 2;
- Profondità del corpo di fabbrica principale (ad esclusione di loggiati):
 - 6 m < corpo monoaffaccio < 9 m
 - 8,5 m < doppio affaccio < 12 m

Classe 4: Corpi di Fabbrica e annessi sostituiti tipologicamente incompatibili. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri e indice fondiario.

Sempre in linea generale, sono viceversa considerati "sostituiti tipologicamente incompatibili" gli edifici per i quali si riscontrano, oltre caratteristiche tipologiche e formali in contrasto con quelle originarie, una o più delle seguenti caratteristiche:

- Indice fondiario > di 5 mc/mq;
- Rapporto di copertura > 0,80;
- n° livelli > 2 e/o presenza di scantinati o sottotetti;

- Profondità del corpo di fabbrica principale (ad esclusione di loggiati):
corpo monoaffaccio > 9 m (più del 50% del valore massimo per c.f. storici);
doppio affaccio > 12 m (più del 50% del valore massimo per c.f. storici).

Tra i **Corpi di Fabbrica e annessi sostituiti tipologicamente incompatibili**, vengono evidenziati con apposita campitura (giallo rigato) quelli che interferiscono negativamente e direttamente con l'edilizia storica dell'U.M.I. di appartenenza. Ciò in particolare per:

1. addossamento a corpi storici su originari spazi di corte;
2. sostituzione di parte di corpi originari ma con soluzioni formali non compatibili;
3. forte intasamento di corti con caratteri originari.

Per questi corpi non è riconosciuta la possibilità di interventi di adeguamento in regime di R.E. tali da rendere il corpo compatibile con i caratteri dell'ambiente urbano tradizionale e conseguentemente ne è prevista la progressiva demolizione con eventuale recupero della volumetria legittima (in altra posizione nei casi di cui al pt. 1, nella stessa posizione per i casi di cui al pt. 2), nel rispetto dei parametri riportati nel par. 5.1.6.

Muri perimetrali di U.M.I. originari. Sono le parti originarie dei muri di cinta delle U.M.I., i portali (questi differenziati fra portali storici e altri recenti) ed eventuali muri perimetrali di edifici in stato di rudere che definiscono quinte originarie sugli spazi pubblici aperti.

Coperture non storiche di scarso o nullo valore formale non computate in termini volumetrici (prevalentemente tettoie con copertura in lastre o altri materiali recenti).

Tali elementi possono compromettere significativamente la lettura e il riconoscimento del sistema edificio/corte e sono contraddistinti con il colore celeste nella tavola delle Classi di Trasformabilità. Non tutte le coperture non generanti volume indicate nella tavola delle coperture prodotta dalla ditta incaricata per la produzione della cartografia, vengono però identificate nella tavola della Classi di Trasformabilità in tal modo (colore celeste).

Ciò NON avviene nei casi in cui:

- La copertura è parte integrante e originaria di un edificio storico (loggiato, portale...). In questo caso sarà, a seconda dei casi, classificata in Classe 1, 2a o 2b);
- La copertura risulta chiusa generando un vero e proprio volume. In questo caso sarà, a seconda dei casi, classificata in Classe 3 o 4. NON viene computato il relativo volume nelle tabelle dei dati dimensionali delle U.M.I. che riportano esclusivamente i valori volumetrici rilevati con il volo;
- La copertura è parte integrante e formalmente coerente (p.e. un loggiato) di edifici in Classe 3 o 4 (sostituiti tipologicamente compatibili o incompatibili). In questo caso la copertura è classificata rispettivamente in Classe 3 o in Classe 4;

Viceversa, alcuni elementi individuati come tettoie negli elaborati aerofotogrammetrici (volo 2013), sono stati riconosciuti come volumi nelle fasi successive. Ad essi è stata attribuita una classe di trasformabilità (Classe 3 o 4) ma non è stato indicato nei tabulati di volo e nelle schede il relativo volume, dato che quindi rimane pari a zero.

Sulla base di tali classificazioni, è assai frequente che nelle U.M.I. siano presenti corpi di fabbrica appartenenti a differenti Classi.

È stato quindi 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.

Sulla base prevalente di tali definizioni, le U.M.I. sono caratterizzate da un "livello di trasformabilità" BASSO, MEDIO o ALTO se:

CLASSE UNICA O PREVALENTE	LIVELLO TRASFORMABILITA' U.M.I.
Classi 1 e 2a (Zona A)	BASSO
Classe 1 (Zona B)	BASSO
Classi 2b (Zona A)	MEDIO
Classe 2 (Zona B)	MEDIO
Classi 3 e 4	ALTO
CLASSE MISTA	LIVELLO TRASFORMABILITA' U.M.I.
Prevalenza di Classi 1 e 2a in Zona A (più del 60%)	BASSO
Presenza di corpi di fabbrica delle Classi 3 e 4 maggiore del 40%	MEDIO
Prevalenza di Classi 3 e 4 (più del 60%)	ALTO
Presenza di Classi 1, 2a, 2b, 3 e 4 senza prevalenza	MEDIO o ALTO come indicato in Tabella

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.

Le U.M.I. di particolare valenza storico-documentale, individuate nell'Elaborato C.05 nel numero di 78 (50 in zona A e 25 in zona B) pari a quasi il 6% del totale delle UMI private in Zona A e B,

definiscono le proprietà più integre del centro matrice di Sanluri, contribuiscono ad identificare gli "Ambiti di riferimento per la riqualificazione" (vedi paragrafi successivi), nonché di individuare le proprietà che avranno accesso prioritario ai finanziamenti regionali finalizzati alla tutela e valorizzazione dei centri storici. Gli interventi realizzabili saranno quelli di Restauro e Risanamento Conservativo ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/2001 e (qui prevedendo quindi anche operazioni di ricostruzione) dell'articolo 2, comma 3, della L.R. n. 19/2013¹. Gli interventi ammessi saranno condotti con utilizzo esclusivo di materiali e tecniche costruttive tipiche della cultura edilizia locale, siano conformi alle norme urbanistico-edilizie e alla L.R. n. 29/1998.

In **Allegato** le tabelle con i principali dati delle U.M.I. suddivise per BASSA, MEDIA E ALTA trasformabilità.

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%

Come evidenziato in tabella, nell'intero centro matrice solamente nel 14,5% delle U.M.I. (192 lotti) i caratteri tipologici e costruttivi originari sono rimasti integri (livello di trasformabilità BASSO). Un ulteriore 13,9% delle U.M.I. (185 lotti), è caratterizzato da un edificato tradizionale che, per quanto degradato o alterato, mantiene ancora diffusamente i caratteri originari (livello di trasformabilità MEDIO). Questo **28,4%** delle U.M.I. (377 lotti), è la parte più integra dell'intero centro matrice. Spicca di contro il dato del 71,6% riferibile a lotti (951 lotti) il cui edificato è totalmente o prevalentemente sostituito in tempi recenti (livello di trasformabilità ALTO).

Tra le U.M.I. a BASSA trasformabilità, quelle di "particolare valenza storico-documentale" sono, come prima detto, il 5,6% del totale (75 lotti).

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. Le **Singole U.M.I.** in trasformazione sono caratterizzate da una alta trasformabilità con presenza prevalente di corpi di fabbrica di classe 4 e 3 (corpi di fabbrica sostituiti, post 1940, tipologicamente incompatibili e compatibili). In particolare possiedono in tutto le seguenti caratteristiche, oltre essere come detto ad ALTA trasformabilità:

- U.M.I. con Classe "unica" di corpi di fabbrica di classe 4,
- U.M.I. con Classe "prevalente" di corpi di fabbrica di classe 4,
- U.M.I. con Classe "mista" di corpi di fabbrica di classe 4 e 3
- assenza totale (0%) di corpi in classe 1 e 2 (Zona B); (1, 2a e 2b in Zona A)

¹ L.R. n. 19/2013. Art.2 c.3: Salva la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui agli articoli 21 e 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di restauro richiamati nella legislazione regionale vigente sono da intendersi anche quelli volti alla ricostruzione di edifici la cui preesistenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo.

- non essere confinanti con UMI a BASSA trasformabilità.

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.

B) Per le CORTI

Il Piano – esclusivamente in **Zona A** - identifica e classifica come di seguito anche gli spazi ineditati 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 individuano in tale Classe:

- Le corti risultanti dal frazionamento di proprietà storiche di più ampie dimensioni, ma che conservano, solo nella porzione in questione, i confini originari;
- Le corti originarie compromesse da un processo di saturazione (indicativamente fino ad un rapporto di copertura dell'U.M.I. non superiore all'85%);
- Le corti di forma e dimensione parzialmente differente dall'assetto originario, generatesi a seguito di parziale modifica dell'ingombro planimetrico del corpo di fabbrica originario.

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 residui.

Si intendono le aree aperte residui 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.

La classificazione delle Corti è stata effettuata sulla base delle proprietà catastali nonché singolarmente per la corte antistante e per quella retrostante il corpo di fabbrica. E' stata inoltre effettuata con riferimento all'originaria disposizione dei corpi di fabbrica, anche se questa si è nel tempo modificata. Ciò potrà comportare:

- la compresenza di diverse tipologie di corte all'interno di un'unica unità edilizia;
- l'identificazione come corte a se stante di una porzione di un più ampio spazio aperto, derivante in parte dalla demolizione del corpo originario.

Con differente tematismo sono individuati gli spazi aperti pubblici.

5.1.4. 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.

5.1.5. 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

5.1.6. 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.

5.2.INTERVENTI URBANISTICI

5.2.1. 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. Fra queste ultime:

- quelle in direzione sud e sud-ovest intercettano e connettono il centro con l'importante fascia della vecchia SS 131 (e da qui anche verso il vicino cimitero comunale), potenziale infrastruttura di servizi ed attività economiche, in una logica di virtuosa sinergia fra interventi di tutela e reinterpretazione del costruito, sia questo storico che contemporaneo. E' auspicabile che gli interventi su tali direttrici, rafforzando quelli previsti nel centro tradizionale, possano trovare priorità e copertura finanziaria nei programmi che l'Amministrazione Pubblica varerà parallelamente a quelli finalizzati al recupero del centro storico.
- quelli in direzione nord, rafforzeranno le connessioni tra il centro storico e alcune polarità urbane, esterne al centro storico, quali il Parco S'Arei, l'area del Convento dei Cappuccini e da qui con l'**agro**, e il polo scolastico di Via Puccini, suggerendo interventi di attrezzamento e connessione fra parti ora non facilmente fruibili.

Tutto ciò nell'ottica di rafforzare e valorizzare un "**circuito unico integrato del patrimonio culturale identitario dell'area**" che contribuisca alla promozione culturale e territoriale unitaria.

- 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.

Le ipotesi di recupero in tali Ambiti possono prevedere interventi complessi e coordinati su più U.M.I. e sulle aree pubbliche limitrofe, al fine di perseguire obiettivi ed interventi strutturati ed interconnessi non ottenibili con interventi su singole Unità.

Sono interventi tramite i quali l'abitare nel centro potrà riuscire attrattivo per la qualità dell'ambiente urbano, dei servizi di prossimità e della qualità abitativa, quest'ultima ottenibile sia attraverso il recupero del patrimonio edilizio di valore storico sia attraverso interventi di nuova edificazione.

Gli interventi potranno essere attuati anche in più fasi tra loro indipendenti, a condizione che i singoli interventi non inficino la possibilità di pervenire all'attuazione del previsto schema generale.

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.

Ambito A.01

- Riqualificazione degli spazi e strutture pubbliche (piazza Carducci) e dei fronti privati che li delimitano;
- Recupero della regola di impianto comune fra U.M.I. limitrofe;
- Eventuale nuova edificazione secondo schemi planovolumetrici di Piano;
- Contributo alla realizzazione del "percorso concentrico alle vecchie mura" (vedi "progetti strategici").

Ambito A.02

- Riqualificazione degli esempi delle grandi proprietà;
- Eventuale nuova edificazione secondo schemi planovolumetrici di Piano;

Ambito A.03-04-06-07

- Riconoscimento della trama originaria e riqualificazione dell'edificato storico;

Ambito A.05

- Riqualificazione degli esempi delle grandi proprietà;
- Valorizzazione dei varchi originari nel centro storico (le porte);
- Riqualificazione del fronte di via Muraglia (vedi "progetti strategici");
- Contributo alla realizzazione del "percorso concentrico alle vecchie mura" (vedi "progetti strategici").

Ambito A.08 e aree limitrofe

- Riqualificazione degli esempi delle grandi proprietà (mercato all'aperto, laboratori artigiani, piccoli spettacoli...);
- Definizione di nuove connessioni trasversali anche in U.M.I. solo parzialmente in Centro Matrice;
- Contributo alla realizzazione del "percorso concentrico alle vecchie mura" (vedi "progetti strategici").

AMBITI di tipo B

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

Ambito B.01

- Riqualificazione di spazi pubblici. Verde pubblico attrezzato;
- Possibili acquisizioni di U.M.I. private per definizione di nuove connessioni pubbliche;
- Riconoscimento della trama originaria e riqualificazione dell'edificato storico;
- Contributo alla realizzazione del "percorso concentrico alle vecchie mura" (vedi "progetti strategici").

Ambito B.02

- Iniziativa coordinata di nuova edificazione;
- Riqualificazione del fronte di via Muraglia (vedi "progetti strategici");
- Definizione di nuove connessioni trasversali tra centro storico e aree esterne;
- Contributo alla realizzazione del "percorso concentrico alle vecchie mura" (vedi "progetti strategici").

AMBITI di tipo C

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

Ambito C.01

- Recupero della regola di impianto comune;
- Definizione di nuove connessioni trasversali tra centro storico e aree esterne.

Ambito C.02

- Recupero della regola di impianto comune e dell'impianto del tessuto storico;
- Housing sociale e spazi pubblici aperti;
- Parcheggi interrati;

Ambito C.03

- Recupero della regola di impianto comune;
- Valorizzazione della permanenza della regola del tipo a seguito di frazionamento di grandi proprietà.

Ambito C.04

- Recupero della regola di impianto comune e dell'impianto del tessuto storico;
- Housing sociale e spazi pubblici aperti;
- Contributo alla realizzazione del "percorso concentrico alle vecchie mura" (vedi "progetti strategici").

Ambito C.05

- Recupero della regola di impianto comune;
- Riqualificazione del fronte di via Muraglia (vedi "progetti strategici");
- Contributo alla realizzazione del "percorso concentrico alle vecchie mura" (vedi "progetti strategici").

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. È definito da un tessuto frammentato e discontinuo in via di espansione ma che tutt'oggi lascia liberi interi isolati, spazi residuali ed orti.

È 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;
- Si ipotizza l'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, con vincolo preordinato all'esproprio da prevedere all'interno del Piano Urbanistico generale o di una sua variante (nota Assessorato RAS, Servizio Pianificazione Urbanistica e Paesaggistica all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS);
- 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 ciclopeditoni 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.

È 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;
- Riqualificazione 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 ciclopeditonale 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 (ciclopeditonalità) 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. Tali acquisizioni saranno attivate con vincolo preordinato all'esproprio da prevedere all'interno del Piano Urbanistico generale o di una sua variante (nota Assessorato RAS, Servizio Pianificazione Urbanistica e Paesaggistica all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS);
- 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 ciclopeditonale protetta nei tratti dei collegamenti esterni al Centro Matrice;
- Rafforzamento dell'infrastruttura di servizi delle ex SS 131.

E. Un sistema per la mobilità ciclopeditonale 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 ciclopeditoni 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.

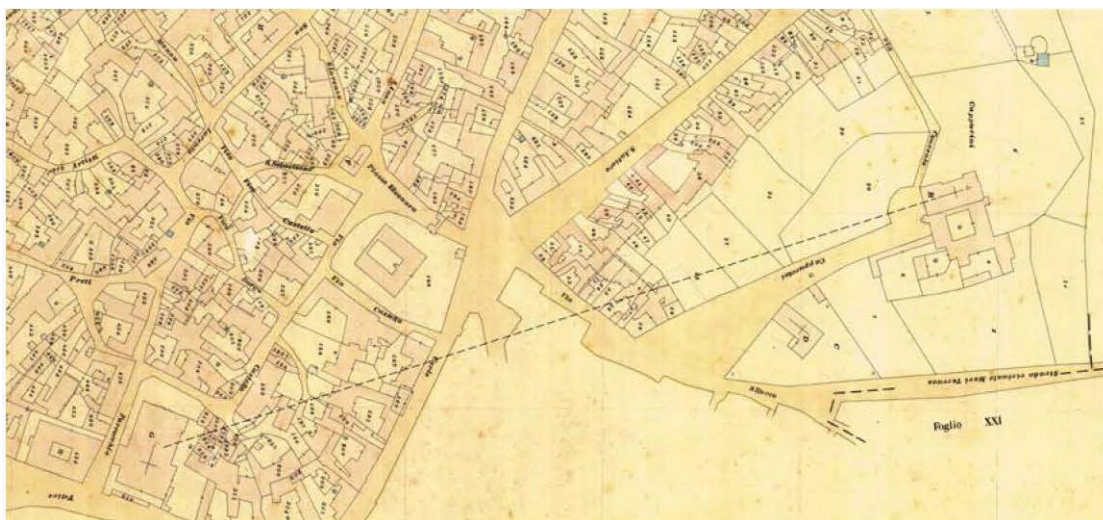
5.2.2. Tipologia, qualità e linee guida per la disciplina dello spazio pubblico

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.

L'assetto degli spazi pubblici del Centro Storico di Sanluri **all'esterno** dell'originaria cinta muraria, subisce modificazioni più evidenti.

In generale i grandi isolati periferici si frantumano con la nascita di nuova viabilità locale a servizio della proprietà fondiaria via via più minuta.

Tra le modificazioni più significative emerge la rettifica di viale Trieste (ex vico di Porta Nuova) che diviene, all'inizio del secolo scorso, viale prospettico su piazza Garibaldi.

L'ultima componente dello spazio pubblico sono gli spazi aperti pubblici **esterni all'abitato** (i Margini) che potranno divenire parte integrante della struttura dello spazio pubblico urbano di Sanluri. Fra questi potranno avere un ruolo significativo gli **spazi rurali**, per quanto non spazi pubblici ma essenziali nella definizione del paesaggio storico. A Sanluri permane un'interessante relazione tra l'urbano storico consolidato e la dimensione rurale nelle aree di pertinenza del Convento dei Cappuccini e della Chiesa di San Rocco, al limite del centro matrice. Sono queste oggi l'unico spazio di continuità tra nucleo edificato storico e agro.

Le pavimentazioni degli spazi esterni, incluse quelle delle strade, dei cortili e dei porticati, erano generalmente realizzate in pietrame irregolare posato a secco nel terreno e ben costipato. Tale genere di selciato (imperdau, impreddau, empedrado) assicurava sia la permeabilità del suolo all'acqua piovana, che in tal maniera non ristagnava, sia la possibilità dell'umidità del terreno di evaporare, che in tal modo non andava ad impregnare le strutture murarie contermini. Per ottenere piani di calpestio molto regolari, eccezionalmente, il selciato poteva essere formato da conci squadrati, garantendo una migliore funzionalità ed un transito più agevole.

La pavimentazione rappresentava dunque una superficie materiale, fatta con la pietra locale, sovrapposta al suolo con un semplice rivestimento che, spesso, si estendeva con continuità nei loggiati e negli annessi rustici, in quegli spazi cioè in cui gli animali domestici potevano circolare liberamente, a ulteriore conferma della forza del rapporto che si instaurava fra architettura tradizionale e luogo.

Non si può però escludere che parte delle strade del centro storico fossero semplicemente in terra battuta. Infatti le pavimentazioni stradali con acciottolati e selciati sino a tutta la prima metà dell'Ottocento, ma anche e oltre i primi anni del Novecento, erano prerogativa dei centri di alta collina, morfologicamente più prossimi a quelli a carattere montano, in cui la gestione delle acque e il relativo smaltimento, in presenza di strade in forte pendenza costituiva un aspetto critico. Negli altri villaggi al contrario non erano particolarmente diffuse, come testimoniano i resoconti di viaggio di alcuni importanti studiosi dell'epoca che non mancano di annotare le difficoltà di percorrenza anche all'interno dei centri abitati più importanti, descrivendo le strade come "non selciate e orribilmente fangose in inverno e polverose in estate".

Solo successivamente si impiegarono soluzioni che agevolassero lo smaltimento dell'acqua nelle carreggiate stradali rivestendone le porzioni laterali con acciottolati e selciati. Questo accorgimento consente, tra l'altro, di preservare la salubrità delle murature delle abitazioni disposte sul filo strada, limitando i fenomeni di degrado dovuti alla risalita capillare dell'acqua stagnante e la erosione alla base del muro per effetto dell'acqua in movimento.

In ogni caso se non episodicamente non vi è sostanziale differenza tra le modalità di rivestimento delle corti e quelle delle strade pubbliche quando pavimentate.

La disposizione dei trovanti e dei ciottolati per la realizzazione delle pavimentazioni delle strade, in genere, non era legata a disegni geometrici particolari ma, come è tipico nell'architettura popolare, semplicemente a questioni funzionali. Fanno eccezione gli spazi della comunità più rilevanti, come i sagrati delle chiese, che venivano pavimentati con acciottolati e selciati che spesso presentano disegni ricercati.

Le pavimentazioni ed in generale tutte le superfici pubbliche sono state oggetto, negli ultimi decenni, di diffusi interventi di sostituzione o sono state ricoperte con manti di asfalto o cementizi.

Attualmente all'interno del centro storico e nella viabilità attorno al Monte Granatico è presente una significativa percentuale di strade pavimentate in pietra, sanpietrini o ciottoli. Questi nuovi interventi di pavimentazione, sebbene utilizzino le stesse tipologie di materiali, sono stati realizzati con disegni differenti non sempre coerenti tra loro.



Sopravvive solo un piccolo tratto di pavimentazione "originaria" in ciottoli nel vicolo tra via Borgo e via Riva Villasanta.

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

ALTRI SPAZI PUBBLICI:

- Spazi aperti derivanti da demolizioni recenti (oggi prevalentemente destinati a parcheggi)
- Il percorso concentrico (viabilità esterna al centro storico di particolare interesse per le finalità del Piano).

5.2.3. Nuove aree per servizi

Le principali aree per servizi in fase di progettazione e realizzazione o di programmazione e previsione di Piano sono:

Lavori avviati o programmati

1. Lavori di recupero di **alloggi a canone sociale**, attualmente in corso in via S'Anna atti anche, come da indicazioni del Ministero delle infrastrutture, a favorire il recupero del centro storico e degli ambiti urbani degradati nell'ambito di politiche più generali di rivitalizzazione urbana. L'intervento ricerca soluzioni al fabbisogno abitativo tramite riuso del patrimonio edilizio esistente incardinando la realizzazione di residenze a canone sociale ai progetti di risanamento e di recupero di quartieri, di aree e di edifici dismessi;
2. adeguamento dell'ex scuola materna, nella via Trento (attuale sede del Giudice di pace), da destinare a nuova sede della caserma della Guardia di Finanza;
3. **Museo "Casa del Pane"**, tra via Municipio e la piazza della Biblioteca. Completamento degli interventi avviati nel 2008 all'interno dell'intervento "ITINERARIO STORICO DEL PAESE MUSEO GIUDICALE - 1° STRALCIO ESECUTIVO" (opere varie fra cui la Casa del Pane), con il recupero e restauro della parte di proprietà comunale non recuperato con il primo intervento e oggi allo stato di rudere. Con l'intervento – presentato a richiesta di finanziamento ex L.29/98 Bando 2015 - si intende realizzare una struttura che possa ospitare produttori locali del settore agroalimentare, con vendita diretta e possibilità di degustazione.

Previsione di Piano Particolareggiati

4. Ricucitura del tessuto edilizio e dello spazio pubblico degli isolati 30, 33 e 35.

L'isolato 33 è caratterizzato da una porzione baricentrica caratterizzata dalla presenza di monumenti (chiesa di San Pietro, sagrato e spazi esterni), strutture pubbliche (sede del Giudice di pace da destinare a nuova sede della caserma della Guardia di Finanza) e da UMI private disabitate (da dati comunali) di grande dimensione e con if bassi. Negli isolati 30 e 35 limitrofi, due episodi di opere pubbliche che hanno provocato l'alterazione del tessuto storico a favore di spazi per parcheggio a seguito di demolizione di proprietà storiche di grandi dimensioni.

Il Piano favorisce interventi pubblico/privato finalizzati alla ricucitura del tessuto edilizio, in questione, potenziale connessione tra la testata del Corridoio ecologico "Centro Matrice/agro" (il Palazzo Comunale) e il "percorso concentrico alle vecchie mura", con le seguenti finalità:

- Mettere a sistema strutture e spazi pubblici e interventi privati nella definizione di un progetto di ricucitura del tessuto storico dell'area, oggi fortemente alterato;
- Definire una connessione fisica e funzionale tra il Palazzo Comunale e il "percorso concentrico alle vecchie mura";
- Aumento della permeabilità e connessione fra centro storico e fasce esterne con particolare riferimento alla via Carlo Felice;
- Definizione di nuove aree per servizi;
- Partecipazione al sistema dei percorsi pubblici privilegiati.

Ciò in particolare con interventi di riconfigurazione delle aree per parcheggio degli isolati 30 e 35 (p.e. parcheggi interrati ed edilizia residenziale pubblica), così come da schemi progettuali allegati.

Sarà altresì possibile definire un programma di intervento pubblico/privato e premialità per le UMI interessate (stimolo per intervento coordinato delle UMI interessate, con particolare riferimento ai fronti pubblici) e con creazione di servizi comuni (p.e. parcheggi interrati) e possibilità di percorrenze pubbliche.

6. STRUTTURA DELLE NORME TECNICHE E ATTUAZIONE DEL PPCS

6.1.L'articolazione della disciplina urbanistica

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 perimetrate 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.

6.2. 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.

7. 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.

Nella fase di attuazione del Piano (anche dei Progetti Guida), per una attenta salvaguardia delle risorse ambientali (acqua, suolo ed energia), si suggeriscono i seguenti indirizzi (Parere Arpas all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS):

ACQUA

Così come già previsto nelle NTA, favorire il risparmio idrico, laddove possibile, attraverso la realizzazione di sistemi di raccolta e di accumulo delle acque piovane. Tali raccolte potrebbero essere realizzate dalle acque provenienti dalle grondaie e dai tetti ed essere utilizzate per l'irrigazione delle aree verdi presenti. Si consiglia inoltre di ridurre gli sprechi della risorsa idrica attraverso la promozione di rubinetti dotati di sensore ad infrarossi da applicare ai lavandini dei servizi igienici, riduttori di flusso; rompighetto universali e scarico del WC a doppio pulsante, tutti sistemi che contribuiscono a fermare o ridurre l'afflusso d'acqua superfluo.

SUOLO

Limitare l'impatto dovuto all'impermeabilizzazione e alla perdita del suolo tramite l'utilizzo di materiali permeabili per il rifacimento e la valorizzazione delle pavimentazioni pubbliche (Documento di lavoro dei servizi della Commissione Europea - Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo, Bruxelles, 15.5.2012 SWD (2012) 101final/2) oppure tramite misure di compensazione attraverso l'assunzione di un modello indirizzato prioritariamente alla sostenibilità ecologica e ambientale delle previsioni di trasformazione e rigenerazione prevedendo un consumo di suolo netto verso lo zero.

ENERGIA

In relazione all'illuminazione pubblica, per limitare l'inquinamento luminoso, si suggerisce di applicare quanto stabilito dalla DGR n.48/31-1-2 del 29/11/2007 della Regione Sardegna "Linee guida e modalità tecniche d'attuazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e acustico e relativo risparmio energetico" e le indicazioni riportate nei Quaderni ISPRA 5/2011 "L'illuminazione nelle aree urbane" e 9/2014 "Illuminazione a LED e sostenibilità ambientale" quali ad esempio le seguenti azioni di carattere generale:

- utilizzo di impianti e apparecchi correttamente progettati e montati e nel dosare la giusta quantità di luce;
- schermare completamente gli apparecchi per l'illuminazione da esterni in modo che la luce non sfugga direttamente verso l'alto, ma sia indirizzata totalmente a terra;
- limitare l'illuminazione alle sole aree che necessitano di essere illuminate e/o diminuire il flusso in assenza di utilizzatori;
- limitare al minimo indispensabile i livelli di illuminazione;
- limitare l'utilizzo di lampade ad ampio spettro, con elevato contenuto di luce blu (come le lampade agli ioduri metallici e i LED bianchi).

8. 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...).