



ALLEGATO ALLA DELIBERA

DI N. DEL

COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari

Assessorati all'Urbanistica e Viabilità

AREA 5: Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
VARIANTE IN ADEGUAMENTO
ALL'ART.52 DELLE N.T.A. DEL P.P.R.

Relazione Tecnica e Illustrativa (R)

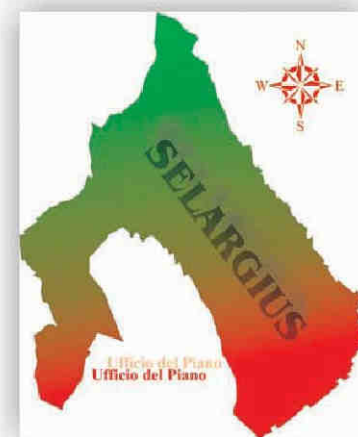
Elaborato N. 1

Data: Dicembre 2014

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Gruppo di Progettazione:

Dott. Ing. Pierpaolo Fois
Dott. Ing. Maura Salis
Dott. Ing. Giovanni Murgia
Geom. Mariano Putzulu
Geom. Alessio Gallus
Geom. Cristina Secci
Geom. Raffaele Cara
Dott. Ing. Valeria Sarritzu
Dott. Arch. Sergio Pileri
Dott. Arch. Alceo Vado
COMPUCART Società Cooperativa A.r.l.
Dott. Ing. Francesco Ledda
Dott. Ing. Lorenzo Siddi



L'Assessore all'Urbanistica
(Fabrizio Canetto)

Il Vice Sindaco
(Pier Luigi Concu)

Il Sindaco
(Gian Franco Cappai)



COMUNE DI SELARGIUS

(Provincia di Cagliari)

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

Piano Particolareggiato del Centro Storico

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

RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA



INDICE

PREMESSA	3
1. PREVISIONI DI PRG E DI PUC ADOTTATO	4
2. PREVISIONI DEL PPCS	4
3. FINALITÀ DEL PIANO	7
4. LOCALIZZAZIONE E CENNI STORICI	7
4.1 ARCHITETTURA E MATERIALI COSTRUTTIVI	10
5. VERIFICA DI COERENZA E ADEGUAMENTO DEL PPCS AL PPR	11
5.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	11
5.2 PATRIMONIO ARCHEOLOGICO E BENI ARCHITETTONICI	12
5.3 UNITÀ EDILIZIE	13
5.4 TIPOLOGIE EDILIZIE TIPI EDILIZI	14
5.5 MATERIALI	17
5.6 CARATTERI COSTRUTTIVI	17
5.7 ELEMENTI IDENTITARI SUPERSTITI	17
5.8 PIAZZE E SLARGHI	17
5.9 PAVIMENTAZIONE STRADALE SPAZI PUBBLICI	17
5.10 COPERTURE SU CUI POSIZIONARE GLI IMPIANTI SOLARI	18
5.11 SCORCI RAPPRESENTATIVI	18
5.12 PROFILI DEI PROSPETTI STRADALI	18
5.13 AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA	18
6. METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PIANO	19
6.1 DATI DI BASE	19
6.2 STRATI TEMATICI E BANCHE DATI	19
6.3 INDIVIDUAZIONE DELLE DI UNITÀ EDILIZIE, CORPI DI FABBRICA E DEI VOLUMI ELEMENTARI	22
6.4 COMPILAZIONE DELLE SCHEDE DELL'EDIFICATO	23
6.5 CARTE TEMATICHE SUI CORPI DI FABBRICA E SULLE UNITA' EDILIZIE	27
6.5.1 Epoca di costruzione	27
6.5.2 Stato di conservazione	28
6.5.3 Numero dei piani	29
6.5.4 Tipologie edilizie	29
6.5.5 Classi di trasformabilità	32
7. SOLUZIONI PROGETTUALI	36
8. ELENCO DEGLI ELABORATI	39



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

PREMESSA

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

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

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

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

A seguito dell'adozione della presente variante con Deliberazione di Consiglio Comunale n°24 del 29 marzo 2012 sono pervenute le osservazioni dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (prot. invio n°16266/TP/CA-CI posizione 78933 del 27 marzo 2013). Tali osservazioni sono state analizzate nel corso di quattro incontri, tra tecnici regionali e comunali, svoltisi nel periodo maggio 2013 – aprile 2014, addivenendo a soluzioni in alcuni casi differenti rispetto a quanto indicato nella nota della Regione. In base alle osservazioni e tenuto conto di quanto concordato nel corso degli incontri tecnici, il presente Piano è stato revisionato per l'adozione definitiva in Consiglio Comunale.

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

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

La verifica e l'adeguamento del PPCS al PPR mira ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite a partire dagli ultimi cinquant'anni, che hanno gravemente compromesso l'assetto storico.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

1. PREVISIONI DI PRG E DI PUC ADOTTATO

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PREVISIONI DEL PPCS

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

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

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



Piano Particolareggiato del Centro Storico
 Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

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

I dati del PPCS sono:

Superficie territoriale (mq): 391.444			Superficie per Viabilità (mq): 62.339				
Superficie fondiaria (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volumi			Abitanti		
		Esistenti mc/mq	Da piano* (mc)	Da realizzare (mc)	Insedati (n°)	Insedabili (n°)	Capacità insediativa (n°)
251.816	3,00	749.828,90	755.448	5.619,10	3.637	3.667	30

* è stato considerato un valore ridotto del 20% rispetto a quello reale per tenere conto dei volumi conteggiati nel tabulato del rilievo aerofotogrammetrico, ma da non conteggiare in volumetria secondo norma.

Commento [SM1]: AGGIORNAM per errore materiale: probabilmente nella precedente versione fu dimenticato di conteggiare la viabilità di S. Lussorio

Commento [SM2]: AGGIORNAM a seguito di revisione dello stato di fatto sino al luglio 2014.

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

- dell'indice medio esistente (3,65 mc/mq) calcolato considerando tutte le unità presenti nel centro storico;
- dell'indice medio storico (2,80 mc/mq) considerando solo le unità edilizie che conservano tuttora lo schema tipologico tradizionale e che non sono state alterate da volumetrie aggiunte che ne alterano i parametri urbanistici, oltretutto sminuirne la valenza.

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

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

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

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



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

Area Standard di Zona A previste nel PPCS	Isolato	Superficie fondiaria (mq)	Volume fondiario (mc)	Denominazione
S1.1	N	1.151,67	4.093,01	Scuola Materna Putzu - Loddo
S1.2	E	1.564,51	5.091,22	Scuola Materna-Uffici comunali Via Dante
S1.3	H	3.820,50	8.414,11	Scuola Elementare Via Roma
TOTALE S1:		6.536,68		
S2.1	N	1.701,03	4.172,14	Biblioteca intercomunale (ex casa Annunziata Putzu)
S2.2	J	1.707,06	2.814,80	Centro Diurno per Anziani
S2.3	B	500,55	604,46	Uffici comunali Via D'Azeglio
S2.4	E	775,25	2.222,88	Ex casa del Canonico Putzu
S2.5	E	489,92	1.731,50	Ex Carceri Aragonesi
S2.6	A	490,00	1.629,72	Chiesa S. Antonio
S2.7	D	255,33	521,15	Ex casa Collu
S2.8	D	541,50	678,45	Chiesa S. Giuliano
S2.9	AC	193,24	585,93	Ex banco di Sardegna
S2.10	AE	3.262,94	20.494,68	Chiesa Maria Vergine Assunta
S2.11	AF	8.349,96	18.906,66	Teatro, centro arti musicali, etc. - Si 'e Boi
S2.12	HB1	729,43	3.699,89	ASL Via Manin
S2.13	HB1	201,64	1.565,29	Ex oratorio Via S. Luigi
S2.14	GZ1	318,27	1.277,50	Casa canonica
S2.15	FB	1.377,05	1.079,93	Centro riabilitativo
S2.16	FB	549,00	712,11	Chiesa San Lussorio
S2.17	FB	3.321,37	2.744,36	Centro di aggregazione sociale - ex casa Soro
TOTALE S2:		24.763,54		
S3.1	T	425,49		Piazzetta via Crimea - via Curtatone
S3.2	O	53,38		Piazzetta via Sant'Olimpia ang. via S. Salvatore
S3.3	I	365,75		Piazzetta via San Martino - via Digione
S3.4	G	646,28		Piazzetta via Roma - via Sant'Olimpia
S3.5	FB	34.539,87		Parco San Lussorio
S3.6	FE	8.890,39		Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio
TOTALE S3:		44.921,16		
S4.1	F	289,07		Parcheggio via Roma
S4.2	AF	644,44		Parcheggio via Veneto
S4.3	HB1	133,87		Parcheggio via San Luigi
TOTALE S4:		1.067,38		
TOT. STANDARD:		77.288,76		

Commento [SM3]: AGGIORNAM per errore materiale



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

3. FINALITÀ DEL PIANO

Tale progetto deve mirare:

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

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

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

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

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

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

4. LOCALIZZAZIONE E CENNI STORICI

Selargius è un centro situato nell'estremità meridionale del Campidano. La sua estensione territoriale è di circa 27 Km² e confina a nord-ovest con Sestu, ad ovest con Monserrato e Cagliari, ad est con Settimo San Pietro e a sud con Quartucciu.

L'intero territorio selargino offre notevoli testimonianze storiche a riprova della sua antichissima origine e i primi insediamenti risalgono a periodi non inferiori al quarto millennio A.C..



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

A tale proposito le ricerche archeologiche hanno consentito di poter individuare sette insediamenti prenuragici: Su Coddu, Matt'e e Masonis, Staineddu, San Giovanni B., S' 'Ecca Leporis, Costa Is Crus e San Giuliano.

Le stesse ricerche testimoniano il passaggio dall'età fenicio punica all'età romana e da questa a quella medievale. Emblematici a questo riguardo sono:

- i reperti di vasellame in località "Santa Rosa" riferiti al tardo periodo Punico;
- il sepolcro romano nel sito di "S'Arroseri";
- le colonne, i capitelli della chiesa di "San Giuliano";
- i reperti della chiesa campestre di "San Lussorio".

Ai fini dell'individuazione del ruolo che Selargius ha svolto nel passato, sono interessanti le diverse interpretazioni dei nomi attribuiti a questo Centro.

La prima interpretazione del nome Selargius considera il termine "Salarius". Questa si basa sull'osservazione che un tempo esistevano i "salarii", cioè operai addetti all'estrazione del sale che, secondo l'archeologo Spano, avrebbero avuto sede proprio a Selargius.

La seconda interpretazione fa risalire al termine "Cerarius", ossia fabbricanti di cera. Il Casalis, per dare valore a tale interpretazione, riteneva che in passato in questo Centro fosse esistita una fiorente industria.

La terza interpretazione è riferita al termine "Kellarious", dove A. Sanna sottolinea che i "Cellaria" erano i depositi in cui venivano raccolti i prodotti agricoli attribuendo a Selargius funzione di deposito soprattutto di grano per la vicina città di Kalaris (Cagliari).

Pochissimi sono i documenti che descrivono Selargius in età Giudicale, appare solo certo che il territorio selargino, in tale età, appartenne dapprima alla Curatoria del Campidano e poi al Giudicato di Càlari.

Lo storico Angius definisce Selargius come "*.... capoluogo di Mandamento, e il suo Tribunale (di IV classe) ha giurisdizione sopra i Comuni di Pirri, Pauli-Pirri e Sestu ... è di grande antichità, come si ha dalla tradizione, e trovasi menzionato con gli altri dello stesso Dipartimento di Campidano nelle carte antiche del Governo aragonese.*"

La rada documentazione, come detto in precedenza, riferisce Selargius come una ricca zona agricola nella quale esisteva una "domestia" o più propriamente una "villa".

Con l'espugnazione, avvenuta nel 1258 di Santa Igia capitale del Giudicato di Càlari, l'intero territorio Giudicale fu diviso tra il Comune di Pisa e i suoi alleati ed in tale periodo Selargius passò dapprima ai Pisani e successivamente ai Catalani-Aragonesi.

Nel 1366 l'intera isola, compresa Selargius, ad eccezione però di Cagliari, Alghero e Sassari passò sotto gli Arborea.

Intensa fu la guerra per la conquista di quei centri mancanti agli Arborea ma, questa si concluse solo con una grossa sconfitta che gli comportò la perdita di numerosissimi territori, fra questi Selargius che ritornò sotto i Carroz di Quirra.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

Nel 1425 (anno inciso nel marmo del basamento di “sa cruxi ‘e marmi” posta all’imbocco di viale Trieste, antica carraia per Cagliari) il numero delle famiglie costituenti il nucleo selargino era 40 e le poche case erano raccolte in prossimità della chiesetta di San Giuliano.

Il ‘500, per il Centro selargino può essere considerato un secolo positivo in cui la popolazione ebbe un notevole incremento, mentre il ‘600 appare, soprattutto dal 1630, un secolo terribile attraversato dalla peste (1655), dalla carestia (1680) e dalle ricorrenti alluvioni.

Nel ‘700 emblematiche furono le prime opere di sistemazione del torrente che attraversava il territorio selargino e non da meno fu il completamento (1761) delle opere di bonifica e sistemazione dello stesso torrente.

Nel ‘800 Selargius risulta ancora in possesso dei marchesi di Quirra. Secondo quanto citato nel “Dizionario del Casalis” “il numero delle case è 610 e forse più, tutte costrutte di mattoni d’argilla cruda, a riserva delle fondamenta e di uno zoccolo non molto elevato”.

La popolazione censita nel 1845 era di 2638 e nel 1863 era di 3135, insediata pressoché tutta nel “Nucleo di primo impianto e antica formazione” così come individuato nelle carte. Si raggiunse il tetto dei 4000 abitanti nel 1929 fino ad arrivare agli oltre 28000 attuali.

L’antico centro abitato di Selargius era posizionato a breve distanza dalla palude di Pauli e dallo stagno di Quartu dove confluivano quattro fiumi a carattere torrentizio (Rio Mortu, Rio Is Cungianus, Rio San Giovanni e Rio Saliu) e, al pari degli altri centri posti a cintura di Cagliari, era anch’esso attraversato da rii naturali che, a volte, spezzando i loro argini provocavano tremende inondazioni, capaci di distruggere con grande impeto gran parte del paese.

La morfologia della piana su cui sorgeva l’antico abitato non aiutava certo a contenere tale fenomeno, infatti questa non era certo piatta e in essa si susseguivano piccoli rilievi e solchi dovuti al passaggio dei torrenti.

L’altezza media del paese era di 11 m, il punto più basso era a 10 m di quota dove era situato “Su Mercadeddu” (incrocio Via Roma – Via San Martino) mentre quello più alto era a 24 m “Terr ‘e Forru”.

Il nucleo originario del centro urbano era organizzato radialmente attorno alle strutture religiose del paese, chiesa di San Giuliano, chiesa di Sant’Antonio e chiesa di Maria Vergine Assunta, ed in particolare può essere circoscritta dalle attuali vie San Nicolò, Rosselli (già via del Progresso), Roma (già via Dritta) e San Lussorio (già via Santa Croce).

Il percorso dei sentieri, poi quello delle strade, fu determinato dagli usi del suolo per le colture.

Pertanto, a partire dai terreni agrari vennero fatte dipartire diverse diramazioni. L’espansione del centro urbano pertanto si aveva a discapito di quelle aree circostanti destinate ad orti

Dalle attuali vie Sant’Olimpia (già Via del Torrente) e via Roma (già Via Dritta), sede del rio di attraversamento, si dipartivano una serie di salite “is arziadas” che conducevano alle contrade più sicure in caso di alluvione.

Dal 1845 al 1865 Selargius conobbe un periodo di elevata agiatezza.

Innanzitutto vennero incrementate le produzioni agricole, migliorarono le condizioni igienico-



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

sanitarie incentivando l'uso di alcuni vaccini e proibendo l'accumulo dei letami nelle strade; venne trasferito il cimitero dal piazzale dell'Assunta alle campagne di Biče Settimu, ed inoltre vennero potenziati gli interventi del passato per fronteggiare le terribili alluvioni: selciando le vie, rinforzando gli argini dei torrenti e costruendo canaletti di scolo per le acque domestiche.

Inoltre, vennero portati a termine altri interventi, potenziando alcuni servizi e realizzando opere:

- Nel 1859 si provvide a migliorare il servizio postale;
- Nel 1860 si provvide alla costruzione della strada da Ponti a Selargius;
- Nel 1865 si provvide alla realizzazione del mercato per la vendita delle carni nella piazza della "beccheria", odierna Via Digione; ed altri provvedimenti che portarono ad un generale miglioramento dalla qualità della vita.

Tutto ciò, però non fu sufficiente ad evitare l'abbattersi di altre calamità, in questo territorio che attraversava un periodo così fiorente. Infatti, gli anni 1867, 1868 e 1869 furono anni terribili per Selargius. Questi furono caratterizzati da alluvioni, siccità, carestie, epidemia di malaria e colera, invasioni di cavallette ed ebbero come conseguenza la morte di tanti selargini.

Nel 1868 si ebbe l'alluvione forse più terribile, unitamente a quella del 1889, nella quale, soprattutto nella via Sant'Olimpia furono distrutte bellissime palazzine di borghesi selargini e Selargius fu completamente ricostruita.

A seguito delle grandi inondazioni vennero fatti imponenti interventi di bonifica che portarono, per Selargius, alla deviazione del rio naturale per la realizzazione del rio denominato Rio Nou.

Deviato il rio naturale, si poneva comunque il problema di dover smaltire le acque piovane e quelle provenienti dal lavaggio dei cortili e delle attività connesse soprattutto all'attività agricola (lavaggio botti, ortaggi ecc.). Dove scorreva il rio, via Roma, via Istria e lungo la sponda sinistra del "Riu Nou" venne realizzato un collettore delle acque bianche che andò a sostituire la funzione del vecchio rio.

4.1 ARCHITETTURA E MATERIALI COSTRUTTIVI

Il tipo edilizio riconoscibile a Selargius è quello della "casa a corte" che raduna a sé i locali adibiti ad abitazione e i locali strumentali connessi all'attività del proprietario. Sul davanti si trovava un cortile mentre sul retro vi era in alcuni casi la presenza di un orto per le più prossime esigenze del proprietario e dei suoi familiari (casa a corte doppia).

Una delle componenti caratterizzanti di questa tipologia è la "recinzione" realizzata con mattoni di fango su uno zoccolo di pietrame. Il punto di interruzione di questa unica ed elevata muratura era rappresentato da un'unica ampia apertura "il portale", coperto da una tettoia in arretrato in genere rispetto all'asse viario, caratterizzato da un arco.

Il cortile era frequentemente pavimentato con ciottoli di fiume. Questo circondava l'intero corpo di fabbrica e qui si trovavano spesso dei pozzi dai quali i selargini attingevano per soddisfare l'uso domestico. Lungo il perimetro delle recinzioni si trovavano dislocati altri porticati che davano ricovero agli animali del proprietario e, inoltre, fungevano da deposito per attrezzi.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

La casa presentava una serie di ambienti disposti longitudinalmente, indipendenti fra di loro ma, comunicanti attraverso un "loggiateo".

Il "loggiateo" aveva diverse funzioni, da luogo per lo svolgimento dei lavori domestici a luogo di deposito per i prodotti agricoli; solitamente poi attraverso una botola si accedeva ad una bassa sopraelevazione che aveva la funzione di deposito delle derrate alimentari.

Come si è detto precedentemente questa tipologia costruttiva era basata sull'uso di manufatti in terra cruda detti "ladiri". Questi erano realizzati con un composto di fango, paglia finemente triturrata ed altri piccoli quantitativi di inerti di varia consistenza.

Lo spessore delle murature in "ladiri" in genere era di 30–40 cm oltre l'intonaco (mattone più intonaco interno ed esterno). Le tramezzature, talvolta, erano realizzate con gli stessi mattoni e alle volte, invece, con un "incannucciato" intonacato con un strato di fango e rifinito con calce e sabbia.

Il pietrame veniva utilizzato per le fondazioni e zoccolature, mentre per rinforzare le spalle delle aperture in genere venivano adoperate delle pietre in conci o dei mattoni in terracotta, usata poi anche alla fine del secolo e durante i primi del '900 come elemento costruttivo per la decorazione della facciate esterne.

Nelle altre parti della casa l'elemento fondamentale era il legno (ginepro, leccio, etc.) utilizzato per le travature principali e le capriate mentre inferiormente il sistema era rivestito da un "incannucciato".

La tipologia edilizia "a corte" venne, nel tempo, sempre più modificata, dapprima con la costituzione di due grossi edifici ad uno o a due piani riducendo il "loggiateo" ad un semplice andito, fino alla sua completa chiusura e nelle case a due piani questo venne ridotto ad una semplice veranda.

5. VERIFICA DI COERENZA E ADEGUAMENTO DEL PPCS AL PPR

Il principale obiettivo della verifica di coerenza e dell'adeguamento del PUC al PPR è quello di ricostruire un assetto generale, consonante con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.

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

5.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

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

- i principali elementi di collegamento (strade statali, strade provinciali e ferrovia) con i comuni limitrofi, la perimetrazione del Centro Storico, il "sistema dei centri medievali di Cagliari, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, Monserrato, Selargius" individuato dal PPR, i principali punti della rete civica selargina (il municipio, il complesso di Si e' Boi, le località Su Planu e Is Corrias), il compendio della ex polveriera di "Cuccuru Angius", la zona industriale sede del centro servizi, la cittadella universitaria (policlinico) in territorio di Monserrato.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

- i collegamenti stradali storici (Carta UTE del 1845) con i centri limitrofi e la perimetrazione del nucleo abitato a quell'epoca.
 - La trama viaria articolata in: assi urbani principali e secondari, vicoli e poli urbani del nucleo storico, tutt'ora esistenti. Il nucleo originario del centro urbano di Selargius era organizzato radialmente attorno alle strutture religiose del centro urbano: chiesa San Giuliano, chiesa Sant'Antonio e chiesa Maria Vergine Assunta ed in particolare può essere circoscritto dalle attuali vie San Nicolò, Rosselli, Roma e San Lussorio. Il percorso dei sentieri, che si è poi trasformato in quello delle strade, fu determinato dagli usi del suolo per le colture. Pertanto, a partire dai terreni agrari vennero fatte dipartire diverse diramazioni divenute poi strade di attraversamento.
- Negli elaborati n°6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 viene analizzato in sistema urbano, analizzando:
- la ripermetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione come da Determinazione RAS n.1444/DG del 10/12/2007, ben riconoscibile nella carta del 1902 dell'Ufficio Tecnico Erariale in particolare;
 - le espansioni dell'abitato nell'intorno del Centro di Antica e Prima Formazione, secondo le categorie di indagine stabilite dal PPR nell'assetto insediativo, ossia, oltre al centro matrice, le espansioni sino agli anni 50, quelle recenti e le aree speciali;
 - l'evoluzione del tessuto urbanistico del centro matrice sulla base della cartografia storica, tramite rappresentazione della variazione della viabilità nei periodi (1845-1902-1953-2010);
 - i margini del nucleo abitato storico, documentati fotograficamente;
 - l'individuazione dei tessuti edilizi storici superstiti, tramite rappresentazione della variazione dell'edificato nei periodi (1845-1902-1953);
 - l'individuazione delle invarianti della struttura urbana storica, tramite rappresentazione dell'orientamento dei corpi di fabbrica residenziali, leggibile dalla carta del 1902 e in parte tutt'ora esistenti, finalizzato allo sfruttamento dell'esposizione solare ottimale in relazione all'orientamento dei percorsi e alle caratteristiche morfologiche del territorio prevalentemente pianeggiante.

Commento [SM4]: INTEGRAZIONI per dare risposta alle osservaz RAS 1,2,3,9 relative all'analisi conoscenza del sistema urbano.

5.2 PATRIMONIO ARCHEOLOGICO E BENI ARCHITETTONICI

Per quanto concerne i beni storico culturali di tutto il territorio comunale, ricadenti nel nucleo storico, lo studio di approfondimento è stato già sviluppato nell'ambito (vd. in particolare l'elaborato 8.1) riprende gli esiti della copianificazione, ai sensi dell'art.49 delle NTA del PPR, tra Comune di Selargius, Regione Sardegna, Soprintendenza per i Beni Archeologici e Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici, conclusasi con i verbali n°339 del 18/10/2010, n°355 del 05/11/2010, n°360 del 25/11/2010.

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

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



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

- S1.1 (Scuola Materna Putzu – Loddo);
- S1.2 (Scuola Materna - Uffici comunali di via Dante);
- S1.3 (Scuola Elementare di via Roma);
- S2.1 (Biblioteca intercomunale-ex casa Annunziata Putzu);
- S2.4 (Ex casa del Canonico Putzu);
- S2.5 (Ex Carceri Aragonesi);
- S2.6 (Chiesa S. Antonio);
- S2.7 (Ex casa Collu);
- S2.8 (Chiesa S. Giuliano);
- S2.10 (Chiesa Maria Vergine Assunta);
- S2.11 (Teatro, centro arti musicali, etc. – Si ‘e Boi);
- S2.16 (Chiesa San Lussorio);
- S2.17 (Centro di aggregazione sociale – ex casa Soro);
- S3.6 (Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio).

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

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

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

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

5.3 UNITÀ EDILIZIE

Sono state individuate ~~868~~ 870 unità edilizie o lotti urbanistici, oggetto di un'analisi puntuale riportata negli elaborati dal n°9 al n°16, opportunamente aggiornate a seguito delle osservazioni pervenute dopo l'adozione del Piano.

1. Nelle carte tematiche le unità sono rappresentate in base alle principali caratteristiche di ogni *corpo di fabbrica* (con dettaglio al singolo volume elementare a seconda delle caratteristiche analizzate) ed *elemento accessorio* che le compone, al fine di permettere una visualizzazione dell'intero Centro Storico e poterne cogliere le caratteristiche prevalenti riguardanti: l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, il numero di piani fuori terra, le tipologie edilizie ed infine la classe di trasformabilità, che stabiliscono gli interventi ammissibili su ogni ~~volume~~ corpo di fabbrica componente le unità. Agli elementi accessori è stata attribuita la classe dei corpi di fabbrica della relativa unità edilizia. Gli elementi storici (ad es. portali o annessi rustici) su lotti con edifici non tradizionali sono stati indicati con un asterisco (*) al fine di ricordare



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

che esistono preesistenze storiche da salvaguardare secondo le prescrizioni esplicitate puntualmente nelle schede, mentre nel caso di elementi con propria autonomia o più rilevanti dei primi la classe è rimasta indipendente. Alle aree cortilizie di pertinenza è associata la stessa classe di trasformabilità delle Unità edilizie di appartenenza affinché le stesse unità vengano salvaguardate o adeguate nella loro integrità (corpi di fabbrica principali, corpi accessori, recinzioni, pozzi, forni, logge, camminamenti, aree pavimentate, aree a giardino, ecc.).

Commento [SM5]: Integrazione a seguito del pt. 8.1 delle osserv. RAS relativamente alla salvaguardia estesa alle aree di pertinenza delle UE.

5.4 TIPOLOGIE EDILIZIE / TIPI EDILIZI

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

Per quanto riguarda i primi, la prassi di orientare a sud (sud, sud – est o sud – ovest) i corpi di fabbrica residenziali e la necessità di limitare l'affaccio sulle proprietà confinanti sono certamente tra le invarianti del tipo edilizio a corte.

In relazione alla disposizione del lotto rispetto alla strada varia la posizione dell'ingresso dando luogo alle seguenti due varianti tipologiche:

- Edificio principale disposto a fondo lotto (casa a corte antistante);
- Edificio principale disposto a filo strada (casa a corte retrostante).

La relazione fra i tre elementi principali dei tessuti a corte, ovvero il fabbricato residenziale, la corte e la strada, determina differenti distribuzioni all'interno dei lotti, utilizzi delle corti e prospetti pubblici.

Il Palazzetto può essere letto come uno sviluppo urbano della corte retrostante, avvenuto tra la fine dell'800 e i primi del '900, la cui caratteristica è l'estroversione e i decori in facciata.

I tipi edilizi tradizionali principali sono stati classificati quindi con le lettere dalla A alla H i codici 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 anche nell'elaborato n°3-Schede e abachi del codice di pratica, sezione abaco delle tipologie edilizie e dei profili guida dei tipi edilizi tradizionali; per comodità però sono stati qui riportati insieme al tipo edilizio I che è stato aggiunto:

- A. Palazzotto con finiture prospetto di tipo signorile;
- B. Palazzotto con finiture prospetto di tipo semplice;
- C. Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su due livelli;
- D. Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su due livelli e portale indipendente;
- E. Edificio con profilo fronte strada a timpano e due livelli;
- F. Edificio con profilo fronte strada di sola recinzione e portale;
- G. Edificio con profilo fronte strada caratterizzato da soluzione mista: timpano e falda;
- H. Edificio con profilo a un livello, con una linea di gronda a fronte strada;
- I. Piccolo edificio di tipo semplice.

1.1.1 – Casa a corte antistante con accesso frontale da sud

1.1.2 – Casa a corte antistante con accesso frontale da ovest

1.1.3 – Casa a corte antistante con accesso frontale da est

1.1.4 – Casa a corte antistante con accesso frontale da nord (tipo anomalo incongruo)



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

- 1.2.1 – Casa a corte antistante con accesso laterale da sud
- 1.2.2 – Casa a corte antistante con accesso laterale da ovest
- 1.2.3 – Casa a corte antistante con accesso laterale da est
- 1.2.4 – Casa a corte antistante con accesso laterale da nord
- 2.1 – Casa a corte retrostante (o palazzetto) con accesso da sud
- 2.2 – Casa a corte retrostante (o palazzetto) con accesso da ovest
- 2.3 – Casa a corte retrostante (o palazzetto) con accesso da est
- 2.4 – Casa a corte retrostante (o palazzetto) con accesso da nord

Anche il tipo edilizio della *casa a corte doppia* era ed è tutt'ora esistente nel nucleo storico selargino, seppure in misura molto minore rispetto al passato, pertanto è stato anch'esso valutato ai fini della eventuale riproposizione, a seconda delle caratteristiche dello specifico lotto su cui si dovrà intervenire.

Un tipo edilizio particolare, poiché costituisce certamente un'eccezione nel tessuto abitato storico selargino, è quello definito nel Piano (vd. elaborati 13 e 15) come *architettura cittadina dei primi del '900*, presente in soli 4 casi: isolato AC unità 60; isolato D unità 9; isolato FB unità 2; isolato GZ1 unità 1.

Sono stati individuati gli *edifici specialistici*, cioè quelli pubblici non classificabili all'interno delle categorie delle case, che date le funzioni che ospitano (come ad esempio le chiese) presentano un'architettura differente rispetto a quelle più comuni.

I **tipi edilizi non tradizionali** sono stati classificati con le lettere dalla I (non tradizionale) alla Z raggruppati in un unico grande gruppo nell'elaborato 13; e sono edifici sorti prevalentemente dopo gli anni '50 o fabbricati, che nel corso del tempo hanno subito interventi che ne hanno alterato notevolmente le caratteristiche originarie.

Fondamentalmente queste tipologie non tradizionali sono classificabili in:

edifici unifamiliari singoli: sono le abitazioni indipendenti unifamiliari (all'interno di questa classificazione sono stati fatti rientrare anche alcuni casi di case bifamiliari con l'area di pertinenza in comune);

edifici unifamiliari a schiera: sono le abitazioni caratterizzate da un sistema statico costruttivo non indipendente, che nei casi presenti nel centro storico selargino hanno quasi sempre l'area di pertinenza in comune anziché ad esclusivo uso privato (all'interno di questa classificazione sono state fatti rientrare anche alcuni casi di case bifamiliari);

edifici plurifamiliari in linea: sono fabbricati pluripiano caratterizzati da uno sviluppo longitudinale rispetto alle altre dimensioni, composti da due o più appartamenti per piano, ma in alcuni casi anche solo uno; hanno sistemi sia statico-costruttivi che di distribuzione (scale, ascensori) comuni. Sono presenti nel centro storico sia nelle soluzioni con asse longitudinale rettilineo che quelle ad angolo;

edifici plurifamiliari in altezza: sono fabbricati pluripiano caratterizzati da uno sviluppo in altezza rispetto alle altre dimensioni, composti da un appartamento per piano, ma in alcuni casi anche due; hanno sistemi sia statico-costruttivi che di distribuzione (scale, ascensori) comuni;



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

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

- I. *Piccolo edificio di tipo semplice*: sono le abitazioni oppure alcuni piccoli locali destinati a servizi connessi con la residenza di piccole dimensioni, prevalentemente ad un livello, che spesso occupano l'intera superficie del lotto; (come indicato sopra rientrano in questa classificazione sia cellule aventi caratteristiche tradizionali che quelle edificate di recente, pertanto sia nelle schede che nel campo dei dati oggetto relativo al tipo edilizio è stato precisato di volta in volta se si trattasse di *I tradizionale* o *I non tradizionale*);
- J. *Edificio unifamiliare singolo su fronte strada*: abitazioni con due lati ciechi, costruiti in aderenza ai lotti limitrofi;
- K. *Edificio unifamiliare singolo arretrato nel lotto*;
- L. *Edificio unifamiliare singolo in profondità nel lotto*;
- M. *Edificio unifamiliare singolo isolato nel lotto*: villetta unifamiliare;
- N. *Edificio unifamiliare a schiera su fronte strada*: nel caso di case binate è stato specificato nelle schede;
- O. *Edificio unifamiliare a schiera arretrato nel lotto*: nel caso di case binate è stato specificato nelle schede;
- P. *Edificio plurifamiliare in linea su fronte strada*;
- Q. *Edificio plurifamiliare in linea con portico*;
- R. *Edificio plurifamiliare in linea arretrato nel lotto*;
- S. *Edificio plurifamiliare in linea in profondità nel lotto*;
- T. *Edificio plurifamiliare in altezza su fronte strada*;
- U. *Edificio plurifamiliare in altezza arretrato nel lotto*;
- V. *Edificio plurifamiliare in altezza in profondità nel lotto*;
- Z. *Edificio plurifamiliare in altezza in aderenza su un lato del lotto*: hanno un solo lato cieco poiché costruiti in aderenza ai lotti limitrofi; rientrano in questa categoria anche quelli con più di un lato adiacente cieco che complessivamente interessa una piccola porzione di prospetto;

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

Nell'abaco sono state riportate anche le diverse *combinazioni tipologiche* in relazione all'orientamento delle strade, in direzione Est- Ovest oppure Nord-Sud.

L'altro elemento di grande importanza sono quelli che nell'abaco sono stati indicati come *accrescimenti*, ossia le varianti dei due tipi principali di casa a corte, riconoscibili a partire dalle modificazioni possibili sul tipo edilizio di base, in coerenza con i processi storici di accrescimento: per giustapposizione in profondità, aumento di mezzo piano in altezza, raddoppio in altezza. La loro riconoscibilità e interpretazione sarà utile a consentire la salvaguardia e la riproposizione dei tipi edilizi storici, seppure non siano stati rappresentati negli abachi in tutte le casistiche esistenti e quindi ammissibili in fase progettuale.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

5.5 MATERIALI

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

In particolare tutti gli interventi di *Restauro* dovranno essere realizzati con i materiali originari o quantomeno tradizionali e simili per caratteristiche architettoniche a quelli originari.

Commento [SM6]: anche a seguito del recepimento dell'oss RAS n.6.3 che richiedeva per gli edifici storici l'utilizzo di materiali e finiture tradizionali o compatibili.

5.6 CARATTERI COSTRUTTIVI

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

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

5.7 ELEMENTI IDENTITARI SUPERSTITI

Sono riscontrabili prevalentemente tra:

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

5.8 PIAZZE E SLARGHI

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

5.9 PAVIMENTAZIONE STRADALE SPAZI PUBBLICI

Negli elaborati n°20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.6, 20.7, 20.8, 20.10, 20.11 sono stati sviluppati i temi relativi alla disciplina degli spazi pubblici e degli impianti tecnologici, al fine di definire le tipologie delle pavimentazioni e degli elementi di arredo urbano ammissibili in caso di intervento, prendendo spunto dagli interventi di riqualificazione recenti attuati nel centro storico e per quanto riguarda le insegne e gli impianti pubblicitari dal relativo piano settoriale.

Commento [SM7]: punto n°15 Osservazioni RAS

Nell'elaborato n°20.1 è rappresentata la rete viaria in funzione delle caratteristiche del manto stradale esistente, mentre nel 20.2 è presente la proposta progettuale, che prevede di sostituire la pavimentazione in asfalto con i tipi proposti in progetto in lastronato con cunetta centrale o laterale in ciottoli, a seconda della sezione stradale e del traffico di attraversamento, oltre al trattamento dei vicoli così come quelli



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

già attuati. Inoltre le strade in parte già interessate da interventi con tipi congrui sono state completate con gli stessi tipi.

Gli elaborati 20.3 e 20.4 riguardano l'illuminazione pubblica, il primo in relazione allo stato di fatto e il secondo per la proposta di progetto, che prevede di sostituire i corpi illuminanti incongrui con il tipo già attuato nelle vie Digione e San Martino, poiché è l'ultimo adottato e finalizzato anche al risparmio energetico.

Nell'elaborato 20.5 è rappresentato lo stato di fatto della rete della viabilità nel centro storico secondo le categorie da codice della strada e con rappresentazione anche dei sensi di marcia.

Gli elaborati 20.6, 20.7, 20.8 riguardano lo stato di fatto rispettivamente della rete idrica, di quella fognaria delle acque bianche e di quella fognaria delle acque nere.

Nell'elaborato 20.10 sono riportati gli impianti e le insegne pubblicitarie, avendo preso come riferimento il relativo piano settoriale comunale.

L'elaborato 20.11 rappresenta la proposta di adeguamento sia degli allineamenti stradali sia dei porticati privati ma di uso pubblico di Via Manin, al fine di ripristinare, per quanto possibile, la trama viaria storica, a seguito delle modifiche avvenute in base all'attuazione del PRG vigente e del Piano Particolareggiato del Centro Antico (PPCA) approvato con D.A. EE.LL.FF.U. n.387/U del 17.04.1978. Le modalità di intervento sono specificate nelle Norme di Attuazione.

5.10 COPERTURE SU CUI POSIZIONARE GLI IMPIANTI SOLARI

Nell'elaborato n°20.9 sono indicate le falde giudicate adatte al posizionamento di impianti solari termici e fotovoltaici sui corpi di fabbrica attualmente esistenti, in relazione sia al requisito dell'orientamento ottimale, sia a quello della non visibilità dalla pubblica via. Tuttavia ogni intervento sarà oggetto di verifica puntuale in occasione della presentazione delle istanze.

5.11 SCORCI RAPPRESENTATIVI

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

5.12 PROFILI DEI PROSPETTI STRADALI

Negli elaborati n°16 sono rappresentati i profili dei prospetti stradali dello stato di fatto, con rappresentazione sia grafica che fotografica, risalente alla data del maggio 2011 e successivo aggiornamento al febbraio 2012.

5.13 AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

Nell'elaborato n°23 sono rappresentate le aree a pericolosità idraulica, secondo le risultanze dello Studio di compatibilità idrogeologica predisposto dall'Amministrazione Comunale, trasmesso all'Agenzia regionale del distretto idrografico in data 16/12/2014.

Tale studio ha evidenziato che nel reticolo minore riguardante il centro storico vi sono delle unità edilizie interessate da aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata (Hi4, Hi3) per le quali si applicano le norme di cui agli artt. 4, 27 e 28 delle Norme di attuazione del PAI, approvato con



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

DPGR n.367 del 10/07/2006 e ss.mm.ii.. Le aree interessate da pericolosità idraulica media e moderata (Hi2, Hi1), sono soggette agli artt.4, 29 e 30 delle Norme Tecniche di attuazione del PAI.

6. METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PIANO

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

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

6.1 DATI DI BASE

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

- cartografia numerica del centro storico alla scala nominale 1:500, completa di tabulato di superfici, altezze e volumi, opportunamente aggiornati a seguito degli interventi edilizi registrati sino al luglio 2014;
- le ortofoto digitali del territorio comunale dell'anno 2008, le foto a 45° e quelle fatte sul posto per ogni singola unità edilizia;
- le ricerche d'archivio delle pratiche edilizie, sino al luglio 2014.

6.2 STRATI TEMATICI E BANCHE DATI

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

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

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

UNITA' EDILIZIE		
CAMPI	DESCRIZIONE	FORMATO
ISOLATO	Nome dell'isolato costituito da un codice alfanumerico.	carattere
ID_UE	Numero attribuito ad ogni unità edilizia dentro l'isolato. Sono stati riportati in questo strato anche i seguenti elementi: parcheggi pubblici S4 (95), porzioni di viabilità di S2 (97), aree verdi S3 (98), vicoli chiusi (99).	numerico intero
PROPR	Viene specificata la proprietà pubblica, privata o ecclesiastica dell'elemento.	carattere
NOTE	Altre indicazioni ritenute utili.	carattere
AREA	Superficie dell'elemento da lettura grafica in base al	numerico



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

	rilievo aerofotogrammetrico, opportunamente aggiornato.	decimale
T_ED_ESIST	Codice del tipo edilizio esistente, così come definito negli abachi.	carattere
T_PREF_PROG	Codice del tipo edilizio indicato come preferenziale in fase progettuale, che in caso di edifici di valore storico coinciderà con il tipo edilizio esistente.	carattere
ALTERN_PROG	Codice dei tipi alternativi indicati in fase progettuale, ritenuti anch'essi coerenti con il contesto storico per lo specifico lotto.	carattere

CORPI DI FABBRICA		
CAMPI	DESCRIZIONE	FORMATO
ISOLATO	Nome dell'isolato costituito da un codice alfanumerico.	carattere
ID_UE	Numero attribuito ad ogni unità edilizia dentro l'isolato.	numerico decimale
CF	Numero attribuito ad ogni corpo di fabbrica dentro l'unità edilizia.	numerico intero
PROPR	Viene specificata la proprietà <i>pubblica, privata o ecclesiastica</i> dell'elemento.	carattere
TIP_EDIL	Sono riportati i tipi edilizi contraddistinti dal codice del tipo edilizio delle case a corte, a cui sono stati specificati i palazzetti con la lettera p dopo il codice, inoltre sono stati aggiunti i casi: delle <i>architetture cittadine dei primi del '900</i> , degli <i>edifici specialistici</i> e degli <i>edifici non tradizionali</i> .	carattere
NOTE	Altre indicazioni ritenute utili.	carattere
CLASSE	Codice della classe di trasformabilità associata all'elemento.	carattere
ASTERISCO	Sono specificati gli elementi di valore storico da salvaguardare rappresentati nell'Elaborato 14 con un asterisco, ricadenti su lotti che per il resto hanno mutato pesantemente le proprie caratteristiche originarie.	carattere

VOLUMI ELEMENTARI		
CAMPI	DESCRIZIONE	FORMATO
ISOLATO	Nome dell'isolato costituito da un codice alfanumerico.	carattere
ID_UE	Numero attribuito ad ogni unità edilizia dentro l'isolato.	numerico decimale



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

CF	Numero attribuito ad ogni corpo di fabbrica dentro l'unità edilizia.	numerico intero
V_ELEM	Numero attribuito ad ogni volume elementare (da 1 ad n) o agli altri elementi: aree scoperte (111) - tettoie, loggiati, balconi (555) - locali accessori (222) - cabine ENEL (666) - dentro l'unità edilizia.	numerico intero
ID_ELEM	Lettera identificativa dell'elemento accessorio o codice alfanumerico identificativo della porzione di volume elementare, con eventuale specificazione dello stato di rudere (777).	carattere
PROPR	Viene specificata la proprietà <i>pubblica, privata o ecclesiastica</i> dell'elemento.	carattere
AREA	Superficie dell'elemento da lettura grafica in base al rilievo aerofotogrammetrico, <i>opportunamente aggiornato</i> .	numerico decimale
H	Altezza dell'elemento da tabulato dei volumi del rilievo aerofotogrammetrico, <i>opportunamente aggiornato</i> .	numerico decimale
VOLUME	Volume dell'elemento da tabulato dei volumi del rilievo aerofotogrammetrico, <i>opportunamente aggiornato</i> .	numerico decimale
EPOCA_C	Indicazione degli anni o periodi di prima edificazione e dei successivi interventi dedotti da quanto riportato nelle schede e precisati attraverso l'analisi delle carte storiche.	carattere
EPOCHE_TAV	Classificazione dei volumi in base ai periodi di prima edificazione riportati nella specifica tavola.	carattere
ST_CONS	Sono riportate le categorie: <i>scarso, mediocre, sufficiente, buono, rudere, in costruzione</i> (che include anche quelli <i>non finiti</i>). Se nelle schede sono state riportate X con giudizi differenti per paramenti, intonaci, infissi e manto di copertura in questo campo è stato riportato un giudizio medio rispetto a quelli indicati nelle schede, attribuendo inoltre un peso prevalente agli intonaci.	carattere
NUM_PIANI	I piani seminterrati (o interrati) non sono stati conteggiati, mentre i piani sottotetto sono stati conteggiati con il valore 0,5 anziché 1 come per i restanti piani interamente fuori terra.	numerico decimale
TIPI_EDIL	Sono riportati i tipi edilizi contraddistinti da una lettera, a cui sono stati aggiunti i casi degli edifici specialistici. Il tipo I è stato suddiviso in I-TRADIZ e I-NON-TRADIZ, mentre i tipi O ed N sono stati	carattere



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

	specificati con <i>O_BIFAM</i> oppure <i>N_BIFAM</i> in caso di abitazioni binate.	
NOTE	Altre indicazioni ritenute utili.	carattere
CLASSE	Indicazione numero relativo alla classe di trasformabilità attribuita all'elemento.	carattere

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

6.3 INDIVIDUAZIONE DELLE DI UNITÀ EDILIZIE, CORPI DI FABBRICA E DEI VOLUMI ELEMENTARI

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

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

- alla cartografia in scala 1:500 come indicato sopra;
- alle foto (ortofoto, foto a 45°, sul posto);
- alle ricerche d'archivio delle diverse istanze presentate all'Ufficio Edilizia Privata per ogni singola unità, con aggiornamento al luglio 2014 dopo la prima adozione del Piano;
- alle verifiche effettuate sul posto che hanno consentito di verificare controllare ed eventualmente precisare i dati di partenza.

Quindi è stata realizzata la carta sono state realizzate le carte con la rappresentazione delle unità edilizie (elaborati n°9a e 9b rispettivamente con dettaglio dei corpi di fabbrica e dei volumi elementari).

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

Gli elaborati del PPCS riportano la situazione attuale delle proprietà immobiliari che configurano lo stato di fatto fisico dell'area interessata al periodo 2008- 2010-2014, periodo a cui risale la redazione della documentazione di base utilizzata.

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

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

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



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

Ogni unità edilizia è costituita da uno o più corpi di fabbrica, anch'essi individuati con un numero progressivo, e da elementi accessori (aree coperte e volumi), individuati da una lettera, se non inglobati all'interno nel copro di fabbrica stesso (vd. elaborato n°9a).

Ogni unità edilizia è costituita da uno o più volumi elementari, anch'essi individuati con un numero progressivo, e da elementi accessori (aree coperte e volumi), individuati da una lettera (vd. elaborato n°9b).

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

6.4 COMPILAZIONE DELLE SCHEDE DELL'EDIFICATO

Le Unità sono state opportunamente schedate per quanto concerne lo stato di fatto e **solo per i lotti liberi è stata illustrata** la proposta progettuale **del presente Piano** strutturata attraverso i seguenti campi nella sezione denominata *Indirizzi e prescrizioni di pianificazione*:

- **Classi di trasformabilità**: sono riportati i codici delle 8 classi così come rappresentate nell'Elab.14 e definite nell'art. 10 delle Norme Tecniche (Elab.2) del presente Piano. Nel caso di presenza di più corpi di fabbrica su un unico lotto potrà comparire più di una classe.

Agli elementi accessori e alle aree cortilizie è stata attribuita la stessa classe dei corpi di fabbrica della relativa unità edilizia.

Gli interventi ammissibili in ogni classe sono definiti all'art. 10 c.4 delle NTA. Tra questi si segnala, in caso di volumetria residua e a determinate condizioni, la possibilità di accrescimenti per giustapposizione in profondità anche nelle prime classi.

- **Allineamenti stradali**: sono riportate le diciture *previsti o non previsti* in base a quanto rappresentato al riguardo nell'Elab. 20.11, con specificazione nelle note e richiamo anche alle NTA (Elab.2).
- **Tipo preferenziale da progetto**: tipi che è stato ritenuto più opportuno proporre per lo specifico lotto al fine di rispettare il contesto storico.

Sono riportati i codici dei tipi edilizi tradizionali, così come individuati negli abachi (Elab. 3 – Sezione A) e in relazione a quanto specificato all'art. 11 c.9 delle NTA.

Nel caso di edifici storico-tradizionali appartenenti alle prime classi di trasformabilità (1, 2, 3a, 3b) il tipo edilizio proposto è coincidente con quello di fatto esistente, pertanto tale fatto è stato specificato nella scheda con la dicitura *tipo esistente* affianco al codice. Questa stessa dicitura è stata utilizzata anche nel caso di alcuni lotti appartenenti alla classe di trasformabilità 4 (Isolato HB1 lotto 16; Isolato N lotto 25; Isolato T lotto 3; Isolato P lotto 9), che seppure recenti sono coerenti con i tipi tradizionali dell'abaco.

Un caso particolare si presenta per il palazzetto, che, come documentato negli abachi, oltre ad essere un tipo a se stante, rientra anche tra le modificazioni coerenti con i processi



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

storici di accrescimento della corte antistante; pertanto in quest'ultimo caso nell'Elab.13 per le unità edilizie esistenti rientranti in tale casistica è stato indicato come tipo di riferimento la corte antistante. Coerentemente in fase progettuale il palazzetto su fronte strada potrà essere riproposto in aggiunta al fabbricato a corte antistante, nei lotti in cui viene indicato tale tipo edilizio preferenziale, magari già presente nel lotto. Nei molti casi presenti di lotti con 2 edifici esistenti, uno tradizionale a corte antistante e l'altro non tradizionale su fronte strada, quest'ultimo dovrà essere ricondotto al tipo edilizio del palazzetto.

Chiaramente a seconda delle caratteristiche del lotto il tipo edilizio indicato si dovrà adattare alle stesse, perciò si potranno proporre soluzioni differenti (corti minime, piccole, medie o grandi; accrescimenti per giustapposizione in profondità aumenti di mezzo piano o raddoppio in altezza) purchè coerenti con i processi storici di accrescimento indicati negli abachi (Elab.3). In alcuni casi di accesso laterale ad esempio sarà necessario non prevedere il loggiato oppure disporre l'area cortilizia diversamente rispetto allo schema.

- Tipi alternativi da progetto: tipi che sono stati ritenuti coerenti con il contesto storico per lo specifico lotto, ma potranno essere attuati fatti salvi i diritti di terzi.

Sono riportati i codici dei tipi edilizi tradizionali ritenuti eventualmente ammissibili in alternativa al tipo preferenziale, in relazione a quanto specificato all'art. 11 c.9 delle NTA.

Nel caso di edifici storico-tradizionali appartenenti alle prime classi di trasformabilità (1, 2, 3a, 3b) non sono presenti tipi alternativi in coerenza con la riproposizione del tipo edilizio già esistente, mentre nei restanti casi (classi di trasformabilità 3c, 4, 5, 6) potrebbero essere presenti uno o più tipi edilizi alternativi.

- Vincoli: sono segnalati gli elementi (ad es. portali o annessi rustici) di valore storico da salvaguardare rappresentati nell'Elaborato 14 con un asterisco, ricadenti su lotti che per il resto hanno mutato pesantemente le proprie caratteristiche originarie.
- Elementi da preservare: sono indicati gli elementi di maggior rilievo della specifica unità edilizia, posto che la classe di trasformabilità attribuita interessi l'interesse dell'elemento analizzato.
- Elementi da adeguare: sono indicati per ogni unità edilizia, sulla base dell'edificio esistente, alcuni elementi ritenuti necessitanti di adeguamento tipologico relativamente alle parti visibili dalla pubblica via o riguardanti le coperture, posto che nel dettaglio qualsiasi intervento sui corpi di fabbrica o sulle aree di pertinenza dovrà rispondere a quanto prescritto interamente dalle NTA. In particolare, così come precisato nell'art.10 c.5 delle NTA, ciò non toglie che per le Unità Edilizie recenti inquadrate nella Classe 5, tipologicamente incompatibili con il tessuto storico e che ne sconvolgono l'equilibrio architettonico ed urbanistico, sia auspicabile l'intervento di demolizione e ricostruzione, compatibilmente con i tipi edilizi previsti nell'abaco e indicati puntualmente nelle schede.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

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

- Ricerche d'archivio: è stato svolto un lavoro sistematico di ricerca di tutte le pratiche edilizie (Concessioni, Autorizzazioni, Licenze, Condoni del 1985, del 1994 e del 2003, Richieste ai sensi della L.R. 29 del 1998) riguardanti l'area esaminata al fine di reperire quante più informazioni possibili per la schedatura.
- Sopralluoghi: l'osservazione diretta, principalmente delle facciate sulla pubblica via, di ogni singola unità ha permesso di proseguire l'indagine conoscitiva e l'analisi delle stesse rispetto ai dati d'archivio.
- Immagini Unità Edilizie, Corpi di Fabbrica e Volumi Elementari: dopo aver individuato le unità edilizie con i relativi corpi di fabbrica e volumi elementari è stata realizzata per ogni unità la prima immagine riportata le due immagini riportate nella scheda utili utili ad inquadrare planimetricamente ogni oggetto esaminato e contraddistinto da un numero o da una lettera come già esposto sopra.
- Planimetria e dati catastali: le immagini catastali inserite nelle schede sono state realizzate dall'Ufficio del Piano nel 2008 partendo dalle mappe catastali di impianto, aggiornate inserendo i successivi dati dei mappali mediante ulteriori elaborazioni. I dati catastali riportati nelle schede sono quelli derivanti dalla lettura di queste immagini riportando, in caso di molti dati, tutti i numeri di mappale che potevano essere inseriti nell'apposito spazio dando priorità sempre ai dati del catasto urbano e seguiti eventualmente da quelli relativi al catasto terreni.
- Documentazione fotografica: nel 2008 -2009 è stato svolto sul posto un rilievo fotografico, aggiornato al 2014 dopo la prima adozione del Piano, che è stato inserito così come previsto nelle schede. Lo stesso è stato ulteriormente approfondito mediante l'utilizzo delle fotografie satellitari tratte dal sito web <http://maps.live.com> e per alcuni aggiornamenti al 2014 dal sito web www.bing.com, per mettere maggiormente in risalto il rapporto di ogni unità con il contesto.

Schemi tipologici di riferimento: la classificazione nei diversi tipi edilizi è avvenuta per mezzo di una lettura del nucleo storico che ha tenuto conto delle caratteristiche ricavate dalle ricerche d'archivio, dalla base cartografica e da ciò che è stato possibile osservare dalla pubblica via o laddove consentito dai cortili interni. Sono emerse ovviamente le notevoli diversità tra edifici recenti e quelli tradizionali sia legate alle relazioni morfologiche tra edifici, lotti e strade su cui prospettano, che alle caratteristiche architettoniche e distributive. Nella classificazione degli edifici recenti sono emerse delle difficoltà nell'individuazione di caratteri tipologici specifici chiaramente riconoscibili, inoltre un altro elemento che ha reso più complicata la classificazione è stato il dover tener conto della presenza di diverse unità edilizie, realizzate ad esempio negli anni '50 o '60, inizialmente destinate ad una sola abitazione, ma successivamente suddivise in due o più abitazioni. Ciononostante ogni fabbricato è sempre stato ricondotto ad uno dei tipi proposti, piuttosto che decidere di non codificarlo per via dell'assenza di caratteri chiaramente identificabili.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

- Livelli di piano: le schede sono state compilate in questa sezione senza fare distinzione tra: piano interrato o seminterrato e di conseguenza neanche tra piano terra e piano rialzato, cioè i campi *seminterrato* e *piano terra*, predisposti nella scheda RAS utilizzata come base, sono stati lasciati invariati e quindi compilati senza cambiare di volta in volta la dicitura.
- Coperture – manto: è stata compilata la sezione tegole *portoghesi* in tutti i casi in cui si intuivano dalle foto aeree coppi di laterizio.
- Stato di conservazione: è stata apportata la seguente modifica alla scala di giudizio presente nel scheda RAS di partenza: i *ruderi* sono stati classificati a parte poiché spesso è difficile attribuire ad essi anche le altre classificazioni, pertanto sono stati indicati i giudizi: *scarso*, *mediocre*, *sufficiente* e *buono*; in pratica è come se fosse stato aggiunto un giudizio in più, cioè *sufficiente*, avendo così a disposizione cinque valori anziché quattro.
- Dati urbanistici: le schede sono state compilate in questa sezione per ogni unità edilizia con i dati tratti da:

Superficie del lotto	mq	Tabella di dati oggetto associata
Superficie coperta	mq	Tabella di dati oggetto associata
Larghezza fronte strada	ml	Lettura grafica
Altezza fronte strada	ml	Dato tratto dal tabulato del 1997 nel caso di solo volume su fronte strada; lettura grafica nel caso di edificio arretrato; scrittura <i>varie</i> nel caso di più volumi con altezze molto differenti.
Volume edificato	mc	Tabella di dati oggetto associata
Superficie libera	mq	Superficie del lotto - Superficie coperta
Indice di fabbricazione	mc/mq	Volume edificato / Superficie del lotto
Rapporto di copertura	%	Superficie coperta / Superficie del lotto x 100

- Data di edificazione: nelle schede RAS di partenza è stata apportata la modifica al campo legato all'epoca delle unità edilizie, cioè la dicitura *data primo impianto* è stata sostituita con *data edificazione* poiché si voleva specificare il riferimento del dato solo alla prima edificazione degli immobili attualmente esistenti, eventualmente seguita da altre date legate ad interventi successivi. Questa informazione è stata recuperata dalle date riportate nei provvedimenti rilasciati dal Comune, oppure dalle dichiarazioni contenute nelle varie istanze. Laddove il dato non è stato trovato nelle schede è stato indicato data *incerta*, **ma successivamente grazie alla lettura delle carte storiche a disposizione è stato possibile precisare il periodo di edificazione di tutti gli edifici riportato nell'elaborato n°10.**



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

6.5 CARTE TEMATICHE SUI CORPI DI FABBRICA E SULLE UNITA' EDILIZIE

Di seguito verranno commentati i risultati dei dati presenti negli elaborati, rappresentati i corpi di fabbrica e le unità edilizie in tutti gli aspetti analizzati, riguardanti lo stato di fatto e sole, ma che per le classi di trasformabilità ipotesi di progetto, ossia gli si traducono anche negli interventi ammissibili in relazione alla situazione attualmente esistente.

6.5.1 Epoca di costruzione

Il lavoro sulle carte storiche ha permesso di ricavare la classificazione utile alla relativa tavola dell'epoca di costruzione in cui sono rappresentati i corpi di fabbrica (con eventuale dettaglio in volumi elementari laddove vi siano delle differenze) e gli elementi accessori di ogni unità edilizia in funzione delle seguenti categorie:

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

Su un totale di 4.882 elementi (tra cui 37 ruderi), interessanti una superficie complessiva di 168.409 mq, il 62% risulta nelle categorie delle costruzioni recenti edificate dalla seconda metà del secolo scorso e precisamente dal 1954 in poi, seguite da quella delle costruzioni realizzate tra il 1903 ed il 1953 con il 28%. Il dettaglio della situazione complessiva è riportato nel seguente grafico che mostra la ripartizione percentuale della superficie interessata dai volumi elementari e dagli elementi accessori in base all'epoca di costruzione.

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

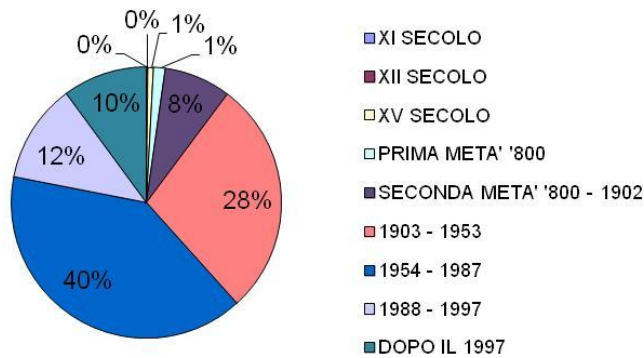
Tuttavia nel tessuto edilizio storico sono ancora presenti alcuni edifici risalenti al XIX secolo, purtroppo collocati oramai in maniera piuttosto frammentata nel tessuto edilizio in esame.

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



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

EPOCHE DI COSTRUZIONE



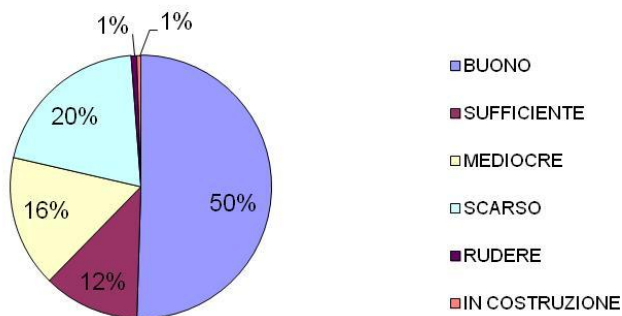
6.5.2 Stato di conservazione

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

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

Il 50% delle superfici interessate dai volumi elementari e dagli elementi accessori risulta essere complessivamente in buono stato di conservazione, seguita dallo stato di conservazione scarso con il 20% e dallo stato mediocre con il 16%. I ruderi sono l'1% mentre così come gli edifici in costruzione, comprendenti anche il non finito, sono inferiori all'1%. Il dettaglio della situazione complessiva è riportato nel seguente grafico.

STATO DI CONSERVAZIONE





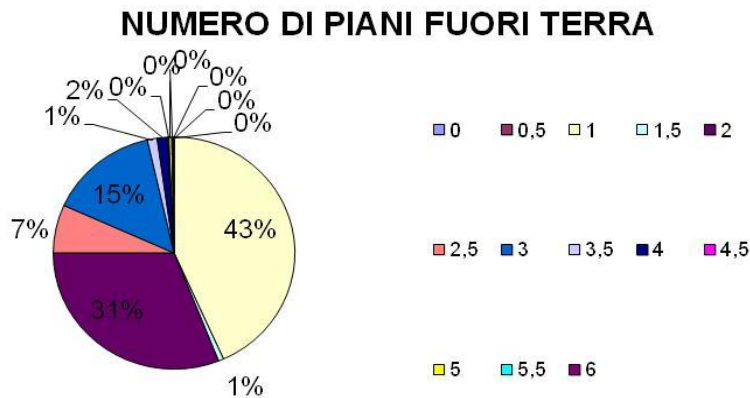
Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

6.5.3 Numero dei piani

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

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

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



6.5.4 Tipologie edilizie

Sono stati classificati i volumi elementari corpi di fabbrica in funzione delle tipologie edilizie indicate sopra e nell'abaco (elaborato n°3).

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

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

Per necessità di sintesi nel grafico seguente i tipi edilizi non sono stati dettagliati così tanto come fatto nella relativa tavola (elaborato n°13) e ancor più nella specifica scheda dei lotti per cui non sono stati specificati i seguenti casi:



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

- i tipi a palazzetto contraddistinti dalla casa a corte retrostante dalla lettera **p** dietro il relativo codice numerico identificativo del tipo edilizio;
- le case a corte doppia contraddistinte dalle lettere **cd** dietro il relativo codice;
- la coesistenza di casa a corte antistante e di palazzetto, che, come documentato negli abachi, rientra anche tra le modificazioni coerenti con i processi storici di accrescimento della corte antistante.

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

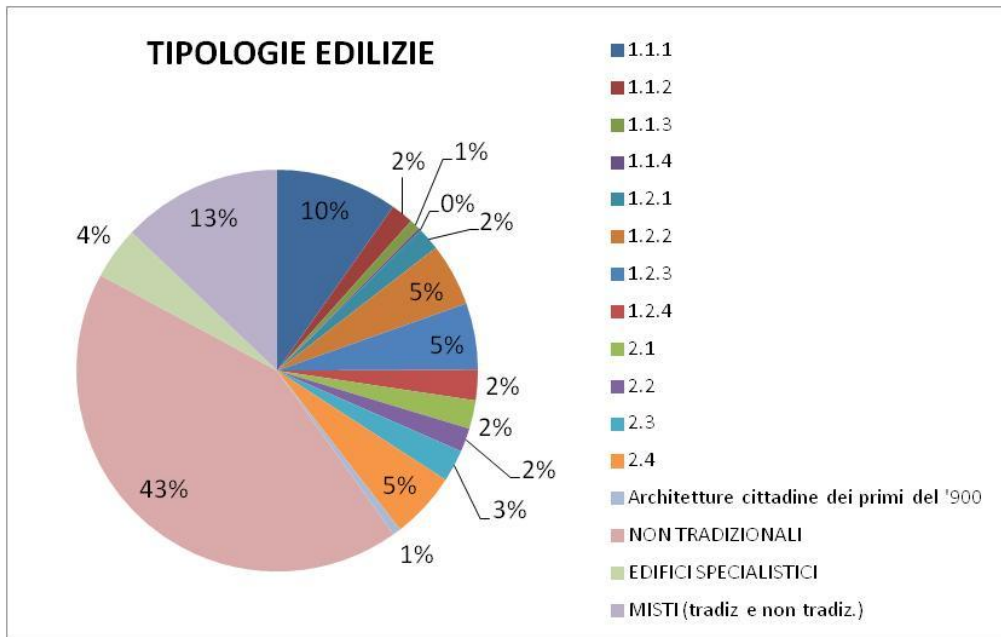
Come già visto sopra, per tutti i lotti e quindi anche nei casi di lotti attualmente non costruiti, è stato segnalato solo nelle schede (vd. Elaborato 15) lo schema tipologico il tipo edilizio preferenziale ed eventualmente anche quelli alternativi per il progetto di Piano, in base alla proposta progettuale presentata in questo piano particolareggiato (vd. Elaborati 14 e 15), in base ai principi stabiliti e compatibilmente con la situazione attuale dei lotti al contorno.

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

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



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa



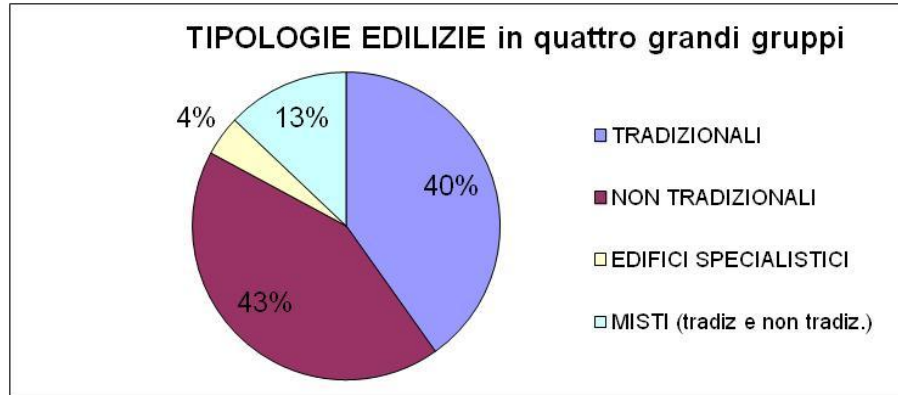
L'unità edilizia di tipologia tradizionale il più delle volte è stata completamente sostituita con una non tradizionale, con una netta prevalenza degli edifici non tradizionali unifamiliari singoli su fronte strada (19%), seguiti dagli edifici non tradizionali plurifamiliari in linea su fronte strada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

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

Osservando le percentuali dal punto di vista delle superfici si ottiene il seguente risultato complessivo: il 43% non è tradizionale, mentre il 40% lo è, seppure spesso non chiaramente riconoscibile allo stato attuale. Seguono poi un 13% di lotti in cui sono presenti sia fabbricati tradizionali che non tradizionali ed un 4% di edifici specialistici, in alcuni casi storici e altri recenti.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa



6.5.5 Classi di trasformabilità

All'interno di ciascuna **Unità Edilizia** sussistono distinti volumi elementari ed elementi a ciascun corpo di fabbrica ed eventuale elemento accessorio per i quali l'analisi del Piano riconosce ed applica le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITA', ossia le che ne sintetizzano il valore storico tradizionale, tenuto conto della consistenza formale e tipologica, dello stato di conservazione, del grado di trasformazione e dell'epoca di costruzione.

Tali classi di trasformabilità, inoltre, definiscono il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna unità edilizia con i caratteri originari dell'insediamento o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.



Alle aree cortilizie di pertinenza è associata la stessa classe di trasformabilità delle Unità edilizie di appartenenza affinché le stesse unità vengano salvaguardate o adeguate nella loro integrità (corpi di fabbrica principali, corpi accessori, recinzioni, pozzi, forni, logge, camminamenti, aree pavimentate, aree a giardino, ecc.).

Quindi nell'elaborato 14 sono state individuate le classi di trasformabilità per tutte le unità edilizie comprese nel centro storico.

Commento [SM8]: Integrazione a seguito del pt. 8.1 delle osserv. RAS relativamente alla salvaguardia estesa alle aree di pertinenza delle UE. (vd. anche art. 45 c.9)






Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

<p>Classe 1</p> 	<p>Organismo edilizio tradizionale originario Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori tradizionali nei quali è stata riscontrata la permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi originari in quantità tale da richiederne la salvaguardia.</p>	<p><u>Come categorie d'intervento sono consentiti:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• la <i>manutenzione ordinaria</i>;• la <i>manutenzione straordinaria</i>;• il <i>restauro</i> ed il <i>risanamento conservativo</i>;• le <i>opere interne</i>;• l'<i>aumento di volume</i> strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario (inteso come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aeroilluminante, le superfici minime abitabili, ai sensi DM del 05/07/1975, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio) e/o per assicurarne la funzionalità o il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili;• l'<i>accrescimento per giustapposizione in profondità</i>, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e dei diritti di terzi.
<p>Classe 2</p> 	<p>Organismo edilizio tradizionale che ha subito limitate modifiche Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni (es. sostituzione del manto di copertura, modifica delle aperture originarie, ecc.).</p>	<p><u>Come categorie d'intervento sono consentiti:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• la <i>manutenzione ordinaria</i>;• la <i>manutenzione straordinaria</i>;• il <i>restauro</i> ed il <i>risanamento conservativo</i> (tra cui l'adeguamento, secondo le regole tipologiche tradizionali, delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; è compresa l'eventuale demolizione delle superfetazioni incongrue);• le <i>opere interne</i>;• l'<i>aumento di volume</i> strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario (inteso come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aeroilluminante, le superfici minime abitabili, ai sensi DM del 05/07/1975, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio) e/o per assicurarne la funzionalità o il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili;• l'<i>accrescimento per giustapposizione in profondità</i>, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e dei diritti di terzi.






Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

<p>Classe 3a</p> 	<p>Organismo edilizio tradizionale in pessimo stato di conservazione Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori tradizionali in stato attuale di forte degrado.</p>	<p><u>Come categorie d'intervento sono consentiti:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• la <i>manutenzione ordinaria</i>;• la <i>manutenzione straordinaria</i>;• il <i>restauro</i> ed il <i>risanamento conservativo</i>;• le <i>opere interne</i>;• l'<i>aumento di volume</i> strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario (inteso come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aeroilluminante, le superfici minime abitabili, ai sensi DM del 05/07/1975, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio) e/o per assicurarne la funzionalità o il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili;• la <i>ristrutturazione edilizia</i> (al fine di consentire eventuali demolizioni con ricostruzioni dei volumi originari secondo le regole tipologiche e costruttive tradizionali);• l'<i>accrescimento per giustapposizione in profondità</i>, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e dei diritti di terzi.
<p>Classe 3b</p> 	<p>Organismo edilizio tradizionale riconoscibile nonostante le rilevanti modifiche. Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori, che pur risalenti da oltre cinquant'anni, siano stati interessati successivamente da opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali e architettonici. Tuttavia risulta ancora riconoscibile il tipo edilizio tradizionale originario.</p>	<p><u>Come categorie d'intervento sono consentiti:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• la <i>manutenzione ordinaria</i>;• la <i>manutenzione straordinaria</i>;• il <i>restauro</i> ed il <i>risanamento conservativo</i> (tra cui l'adeguamento, secondo le regole tipologiche tradizionali, di parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);• le <i>opere interne</i>;• l'<i>aumento di volume</i> strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario (inteso come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aeroilluminante, le superfici minime abitabili, ai sensi DM del 05/07/1975, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio) e/o per assicurarne la funzionalità o il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili;• la <i>ristrutturazione edilizia</i> (anche con eventuali demolizioni di parti incongrue con ricostruzioni, anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali);• l'<i>accrescimento per giustapposizione in profondità</i>, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e dei diritti di terzi.
<p>Classe 3c</p> 	<p>Organismo edilizio profondamente alterato. Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori storici alterati in modo irreversibile e tale da determinarne la non riconoscibilità, mutandone i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia.</p>	<p><u>Come categorie d'intervento sono consentiti:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• la <i>manutenzione ordinaria</i>;• la <i>manutenzione straordinaria</i>;• il <i>restauro</i> ed il <i>risanamento conservativo</i> (tra cui l'adeguamento, secondo le regole tipologiche tradizionali, di parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);• le <i>opere interne</i>;• l'<i>adeguamento tipologico</i>, così come definito all'art.9 commi 4,5 e all'art. 9 sexies;• la <i>ristrutturazione edilizia</i> (anche con eventuali demolizioni totali o parziali con ricostruzioni, anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali e considerate le prescrizioni di Piano)

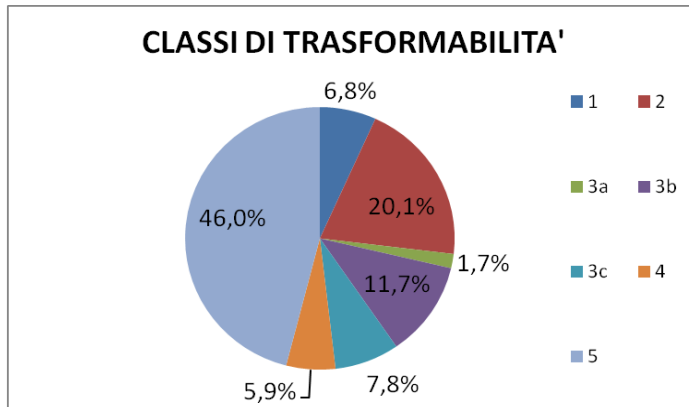


Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

<p>Classe 4</p> 	<p>Organismo edilizio recente, compatibile con il tessuto tradizionale. Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori non originari, la cui permanenza, nonostante l'eventuale utilizzo di tipologie, numero di piani, piani interrati o seminterrati, altezze di interpiano non tradizionali, non è tuttavia in contrasto con i caratteri storico-tradizionali dell'ambiente urbano.</p>	<p><u>Come categorie d'intervento sono consentiti:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• la <i>manutenzione ordinaria</i>;• la <i>manutenzione straordinaria</i>;• il <i>restauro ed il risanamento conservativo</i> (tra cui l'adeguamento, secondo le regole tipologiche tradizionali, delle parti incongrue);• le <i>opere interne</i>;• l'<i>adeguamento tipologico</i>, così come definito all'art.9 commi 4,55 e all'art. 9 sexies;• la <i>ristrutturazione edilizia</i> (anche con eventuali demolizioni totali o parziali con ricostruzioni, anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali e considerate le prescrizioni di Piano);• la <i>ristrutturazione urbanistica</i>, così come definita all'art.9 comma 13 e all'art.9 septies.
<p>Classe 5</p> 	<p>Organismo edilizio recente in contrasto con il tessuto tradizionale. Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori recenti (riconosciuti incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale ovvero che contraddicono la tipologia, gli ingombri, i distacchi e le ombre portate del tessuto storico).</p>	<p><u>Come categorie d'intervento sono consentiti:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• la <i>manutenzione ordinaria</i>;• la <i>manutenzione straordinaria</i>;• il <i>restauro ed il risanamento conservativo</i> (finalizzato all'adeguamento delle finiture incongrue, secondo le regole tipologiche tradizionali);• le <i>opere interne</i>;• l'<i>adeguamento tipologico</i>, così come definito all'art.9 commi 4,5 e all'art. 9 sexies;• la <i>ristrutturazione edilizia</i> (anche con eventuali demolizioni totali o parziali con ricostruzioni, anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali e considerate le prescrizioni di Piano);• la <i>ristrutturazione urbanistica</i>, così come definita all'art.9 comma 13 e all'art.9 septies.
<p>Classe 6</p> 	<p>Nuovo Organismo edilizio assentibile. Si tratta di nuovi corpi di fabbrica ed elementi accessori assentibili su Unità Edilizie attualmente libere o libere in seguito a demolizione o in aggiunta a volumi già esistenti.</p>	<p><u>Come categorie d'intervento sono consentiti:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• la <i>nuova costruzione</i>;• la <i>ristrutturazione urbanistica</i>. <p>Per essi le regole edificatorie derivano dai vincoli di riproposizione dei tipi edilizi storici: larghezza stradale, orientamento, conformazione piano-altimetrica del lotto, edificazione al contorno, compatibilità del prospetto dell'edificio, realizzazione parcheggi, rispetto delle prescrizioni della normativa e dell'abaco.</p>



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa



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

Infatti considerati nella loro interezza i volumi corpi di fabbrica e gli elementi accessori tradizionali (Classi 1, 2, 3) coprono solo il 48% del totale, mentre il restante 52% riguarda volumi corpi di fabbrica ed elementi accessori recenti (Classi 4 e 5), tra i quali sono comprese però anche alcune preesistenze storiche oramai irrilevanti, come spiegato precedentemente. Il restante 1% riguarda i pochi lotti liberi per i quali il presente PPCS propone la realizzazione di nuovi edifici (Classe 6).

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

6.7. SOLUZIONI PROGETTUALI

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

Di seguito si elencano alcune di queste problematiche:

a) Presenza di ex Zone B

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

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



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

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

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

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

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

b) Distanze

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

c) Altezze

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

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

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

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



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

d) Allineamenti stradali e portici di Via Manin

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

Gli allineamenti stradali sono stati ripresi in esame nel presente PPCS, ~~riammettendoli nel caso in cui il richiedente volesse proporre il ripristino~~ sui lotti oggetto di arretramento ~~secondo quanto specificato nell'elaborato n°20.11 e precisato nelle Norme subordinatamente all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.~~ secondo quanto specificato nell'elaborato n°20.11 e precisato nelle Norme.

La previsione dei portici lungo la Via Manin (*aree private ma di uso pubblico*) nel presente PPCS ~~è stata riconfermata, pur~~ non essendo chiaramente un elemento storico caratterizzante l'abitato di Selargius, ~~per via della~~ e nonostante la quasi totale attuazione delle previsioni di piano, ~~è stata rimossa~~ così come indicato nello stesso elaborato 20.11.

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

e) Principi progettuali

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

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

f) Impianti tecnologici

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



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

g) Colori

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

Natural
Color
System
(NCS)

OCRA: NCS S 1502-Y, NCS S 2005-Y20R, NCS S 2005-G90Y, NCS S 3030-Y20R

BRUNI: NCS S 3020-Y10R, NCS S 3020-Y50R, NCS S 4020-Y70R, NCS S 5020-Y70R

ROSSI: NCS S 3020-Y70R, NCS S 3020-Y90R, NCS S 3030-R, NCS S 3040-R

VERDI: NCS S 1020-G30Y, NCS S 1030-G40Y, NCS S 1040-G40Y, NCS S 2030-G40Y

h) Piani settoriali

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

7.8. ELENCO DEGLI ELABORATI

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

N°	Scala	Titolo
1		Relazione Tecnica e Illustrativa
2		Norme Tecniche di Attuazione
3		Norme Tecniche di Attuazione – Schede e abachi del codice di pratica
4		Tabelle Parametriche delle Unità Edilizie
5		Tabella di dettaglio dei Corpi di Fabbrica, Volumi Elementari ed Elementi Accessori
6	1.25.000 1:2.000	Inquadramento territoriale. Collegamenti storici con i centri limitrofi. Assi e poli urbani del nucleo storico.
6.1	1:2.000 1:4.000	Analisi del sistema urbano: ripermetroazione del Centro di Antica e Prima Formazione come da Determinazione RAS n.1444/DG del 10/12/2007.
6.2	1:4.000	Analisi del sistema urbano: espansioni dell'abitato nell'intorno del Centro di Antica e Prima Formazione.
6.3	1:1.000	Analisi del sistema urbano: evoluzione del tessuto urbanistico del centro matrice sulla base della cartografia storica.
6.4	1:1.000	Analisi del sistema urbano: margini del nucleo abitato storico.
6.5	1:2.000 1:4.000	Analisi del sistema urbano: individuazione dei tessuti edilizi storici superstiti.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa

6.6	1:4.000	Analisi del sistema urbano: individuazione delle invarianti della struttura urbana storica – orientamento dei corpi di fabbrica residenziali.
7	1:4.000	Stralcio del PRG vigente e del PUC adottato con Deliberazione di C.C. n°66 del 15/07/2011
8	1:2.000	Zonizzazione, beni storico culturali e aree a rischio archeologico
8.1		Fascicolo sui Beni storico culturali ricadenti nel Centro di Antica e Prima Formazione.
8.2		Fascicolo aree standard
9.a	1:1.000	Rappresentazione degli isolati, delle unità edilizie, dei copri di fabbrica e degli elementi accessori
9.b	1:1.000	Rappresentazione degli isolati, delle unità edilizie, dei volumi elementari e degli elementi accessori
10	1:1.000	Epoca di costruzione
11	1:1.000	Stato di conservazione
12	1:1.000	Numero di piani fuori terra
13	1:1.000	Tipologie edilizie dei corpi di fabbrica componenti le Unità Edilizie
14	1:1.000	Classi di trasformabilità
15		Schede di rilevamento delle 870 Unità Edilizie
16	1:200	Fascicolo dei 64 Profili dei Prospetti Stradali del Cento Storico
17		Viste in 3D degli isolati
18	1:2.000	Rappresentazione delle Piazze e/o slarghi
19	1:1.000	Planimetria della geometria delle coperture
20.1	varie	Spazi pubblici: classificazione delle strade in base al tipo di pavimentazione – stato di fatto
20.2	varie	Spazi pubblici: classificazione delle strade in base al tipo di pavimentazione – proposta di progetto
20.3	varie	Spazi pubblici: illuminazione pubblica – stato di fatto
20.4	varie	Spazi pubblici: illuminazione pubblica – proposta di progetto
20.5	1:2.000	Spazi pubblici: rete della viabilità nel centro storico secondo le categorie da codice della strada e rappresentazione dei sensi di marcia - stato di fatto.
20.6	1:2.000	Spazi pubblici: rete idrica di approvvigionamento – stato di fatto
20.7	1:2.000	Spazi pubblici: rete fognaria acque bianche – stato di fatto
20.8	1:2.000	Spazi pubblici: rete fognaria acque nere – stato di fatto
20.9	1:2.000 1:4.000	Indicazione delle coperture su cui posizionare gli impianti solari termici e fotovoltaici in relazione ai corpi di fabbrica attuali.
20.10	1:4.000	Spazi pubblici: impianti pubblicitari a partire dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari ed esempi di tende, insegne e targhe
20.11	1:1.000	Spazi pubblici: allineamenti stradali. Spazi privati di uso pubblico: portici di Via Manin.
21	1:2.000	Scorci rappresentativi
22	1:1.000	Perimetrazione del Centro Storico su planimetria catastale
23	1:1.000	Aree di pericolosità idraulica



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
Relazione Tecnica e Illustrativa