



Rete transfrontaliera per la valorizzazione
dei paesaggi e delle identità locali



Ministero per i Beni e le Attività Culturali



REGIONE AUTONOMA DE SARDEGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze e
Urbanistica Direzione generale della
pianificazione urbanistica territoriale e della
vigilanza edilizia



COMUNE DI SAMUGHEO

Provincia di Oristano

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE

IL COMMITTENTE

Amministrazione Comunale di Samugheo

IL SINDACO

Dott. Antonello Demelas

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROFESSIONISTI INCARICATI

Ing. Fiorenzo Fiori Arch. Daniela Ponti

Via San Nicolò n°123, Selargius (CA) c.a.p. 09047

tel. 070 847 70 63 fax 1782 786620 e.mail: fiorenzo@tiscali.it

Relazione Illustrativa e storica

003

R.P.06

data: 20.12.2014 _revisione: 15.01.2017

INDICE

Premessa

1. Obiettivi del Piano particolareggiato e quadro di riferimento territoriale

2. Il centro matrice oggi

3. Il Piano particolareggiato: contenuti ed articolazione

3.1. Indirizzi generali: rendere centrale il centro

3.2. Tessuto urbano e patrimonio edilizio: indirizzi generali e linee di intervento

4. Interventi urbanistici: indirizzi generali e linee di intervento

4.1. Assi tematici

4.2. Interventi sul tessuto urbano

4.3. Tessuto insediativo e patrimonio edilizio: riuso-rifunzionalizzazione

4.4. Regole edilizie ed abachi

4.5. Tipologie edilizie storiche

5. La scena urbana e le attività economiche, i servizi

5.1. Lo spazio pubblico

5.2. Linee guida per la disciplina dello spazio pubblico

5.3. Il rapporto con la campagna ed il paesaggio

5.4. Le aree per servizi ed attività nel Piano particolareggiato

6. La struttura delle Norme tecniche di attuazione del Piano particolareggiato

6.1. L'articolazione della disciplina urbanistica

6.2. I caratteri salienti della disciplina del Piano particolareggiato

6.3. Un sistema di premialità per incentivare riqualificazione e rivitalizzazione del centro matrice

6.4. Lo spazio pubblico

6.5. Lo spazio edificato: usi, funzioni interventi sul patrimonio edilizio e sul tessuto edificato

6.6. Sostenibilità ambientale del Piano particolareggiato

Premessa

La redazione del Piano particolareggiato per il centro di antica e prima formazione di Samugheo costituisce la traduzione operativa di una politica urbanistica, da un lato codificata dalla Regione Sardegna con l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) nel 2006; dall'altro fatta propria dal Comune di Samugheo, riconoscendo oltre il centro storico, già individuato dal PUC, anche l'ampliamento del perimetro del centro storico frutto del processo di copianificazione tra Regione ed enti locali.

Come noto il *"Perimetro del centro di antica e prima formazione"*, perfezionato in sede di copianificazione dal Comune di Samugheo e la Regione Sardegna con la Determinazione n. 194/D.G. del 12/02/2009 e già assunto come **centro matrice** dalla Delibera del Consiglio Comunale n°40 del 21/10/2008:

- comprende tutte le aree incluse nella zona A del PUC del 2005 a loro volta già oggetto di apposito Piano particolareggiato per il centro storico adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°40 del 21/10/2008;
- esclude alcune aree individuate dal PPR dove non sussistono le condizioni di storicità dell'impianto urbano che ne giustificano l'inclusione nel centro di antica e prima formazione "A" (Centro Storico);
- include aree che il PUC del 2005 classifica all'interno della zona B ed in particolare "B1" (Completamento residenziale di tessuto urbano tradizionale) e "B2" (Completamento residenziale) anche se questa sé limitata ad alcune frange perimetrali del Centro Matrice ma che gli studi compiuti in sede di verifica di conformità, ai sensi del PPR, hanno ritenuto possedere caratteri dell'impianto urbanistico tali da potersi considerare parte del centro di antica e prima formazione.

Tutto ciò ha fatto sì che l'area oggetto del Piano Particolareggiato del centro matrice assommi a una superficie territoriale complessiva di 224 187,73 mq nella quale sono contenuti 69 isolati di cui 18 appartenenti al centro storico ricadente in zona omogenea "A" ed i restanti 51 si suddividono all'interno delle zone omogenee "B1" e "B2", in cui risiedono circa 1.900 abitanti, ovvero poco meno del 60% della popolazione residente nell'intero comune che, al 2011, conta circa 3.250 abitanti.

In sede di copianificazione gli uffici regionali hanno provveduto altresì a valutare la rispondenza del Piano particolareggiato del centro storico ai parametri qualitativi richiesti dal PPR per tale tipo di piani, esprimendo la seguente valutazione di sintesi sia rispetto all'apparato analitico, sia rispetto alla disciplina degli interventi²:

- **apparato analitico**
 - o assenza di un inquadramento territoriale;
 - o necessità di integrare l'inquadramento urbano
 - o necessità di integrare e completare gli isolati e unità abitative;
 - o assenza delle planimetrie delle coperture;
 - o necessità di integrare le schede dell'edificato con l'indicazione dell'epoca di costruzione e lo stato di conservazione degli edifici catalogati;

- assenza della disciplina relativa alla tutela dei aree di rispetto dei Beni identitari e paesaggistici.
- **disciplina degli interventi:**
 - necessità di integrare e completare la disciplina attuativa degli interventi previsti;
 - assenza di una disciplina finalizzata al riconoscimento dei valori storico – ambientali e architettonici sia per gli interventi edilizi dei privati che per gli spazi pubblici.

Con il Piano Particolareggiato in oggetto, si è partiti dal presupposto che il tessuto urbano ricompreso all'interno del perimetro del centro matrice dovesse essere analizzato e progettato in maniera coerente per tutta l'area in esso ricompresa, si è proceduto, pertanto, all'analisi totale di tutto il costruito, indistintamente dalla zona urbanistica di appartenenza e dagli edifici che a suo tempo, in sede di verifica di coerenza, furono definiti "edifici superstiti".

Per poter raggiungere gli obiettivi prefissati si è reso necessario un'accurata e dettagliata fase di analisi del costruito all'interno del centro matrice. Una parte consistente del P.P., infatti, è basata sullo studio dell'impianto edilizio storico e della sua recente evoluzione dalla scala urbanistica alla scala edilizia all'interno del centro matrice.

Nella redazione del Piano Particolareggiato si è cercato quindi di impostare la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici fondata sulla reinterpretazione delle regole urbanistiche intese come un sistema di regole che invita ad intervenire, finalizzando gli interventi alla messa in valore dell'identità storica dei luoghi, piuttosto che come un sistema di regole esclusivamente autoritativo ed impositivo.

Questi obiettivi possono trovare traduzione operativa nell'articolazione della disciplina edilizia ed urbanistica ed in una parte del Piano, riservata a particolari aree o condizioni in cui i cittadini possono proporre soluzioni in parte non corrispondenti ai contenuti del Piano ma entro una banda di oscillazione predefinita all'interno del Piano medesimo e in corrispondenza di effettivi vantaggi per la il paese e per la collettività, concretamente misurabili.

Il presente documento illustra obiettivi, contenuti salienti e modalità operative del nuovo Piano particolareggiato, cui sarà possibile apportare perfezionamenti ed integrazioni nello sviluppo del percorso di formazione del Piano medesimo.

1. Obiettivi del Piano particolareggiato e quadro di riferimento territoriale

La strategia di sviluppo del Comune di Samugheo si fonda sulla definizione del ruolo del paese nell'entroterra sardo, basato sugli *asseti* che la caratterizzano:

- il tessuto urbano di impianto storico,

- l'artigianato locale, una delle attività principali dell'economia samughese,
- la facilità di collegamento con le principali vie di comunicazione, nonostante l'isolamento dovuto alle notevoli distanze tra centri urbani tipico dei territori dell'entroterra della Sardegna.

Il Piano particolareggiato costituisce quindi, in riferimento al nucleo storico, la traduzione operativa degli obiettivi di tutela del patrimonio paesaggistico e storico del PPR.

Elementi particolarmente significativi rispetto ai contenuti del P.P. sono:

- la sensibilità da parte dei cittadini rispetto ai valori riconoscibili nella struttura urbana di impianto storico;
- le potenzialità, anche in chiave di offerta residenziale ovvero di offerta ricettiva sul modello dell'"albergo diffuso", rivolta sia alle diverse forme di turismo, che il patrimonio edilizio in abbandono o sottoutilizzato costituisce;
- la necessità di qualificare lo spazio pubblico in relazione ai valori storico-ambientali del tessuto edilizio.

Obiettivi generali del nuovo Piano particolareggiato dovrebbero essere:

- a. quello di tutelare un patrimonio edilizio che è testimonianza di un modo secolare di costruire comune fino agli Anni '50 - e che l'interesse verso forme di costruire sostenibili dal punto di vista ambientale rende nuovamente attuale - consentendo interventi di trasformazione coerenti con i valori urbanistico-ambientali riconosciuti dal P.P.;
- b. quello di *rendere nuovamente "centrale il centro"*.

In riferimento al centro matrice, quale estensione territoriale del centro storico, diventa quindi essenziale porre in essere politiche tali da renderlo un luogo interessante oltre che per la residenza anche per l'insediamento di attività economiche, pena un destino di degrado edilizio e declino sociale che caratterizza spesso i centri storici da cui Samugheo, visti i dati dell'ultimo censimento ISTAT, non sembrerebbe esimersi.

Date queste considerazioni ed obiettivi il nuovo Piano ha dovuto affrontare, oltre alle questioni poste dalla particolare struttura edilizia ed insediativa dell'edificato ricompreso nel centro matrice (dove all'impianto originario si sono sovrapposte nel tempo addizioni edilizie, suddivisioni proprietarie, alterazioni dei valori storico-ambientali) quelle derivanti dal complesso di aspettative generate dalla normativa del PUC vigente per le zone B1 e B2 oggi incluse nel perimetro del centro matrice.

Ciò detto, l'articolazione operativa del Piano particolareggiato (P.P.), disciplinando gli interventi ammessi in funzione degli obiettivi generali del P.P. e dei valori storico-ambientali, è stata impostata privilegiando da una parte l'intervento diretto, attraverso DIA o concessione edilizia a seconda delle tipologie di intervento edilizio e dall'altra riservando il ricorso a strumenti attuativi più dettagliati a situazioni di maggiore complessità, vuoi per le tipologie di intervento ammesse, vuoi per la articolazione della proprietà e del contesto urbano.

Ultimo, ma non meno importante obiettivo del P.P., è la tutela, il recupero e lo sviluppo di forme sostenibili di intervento edilizio proprio a partire dai principi di un'economia del processo edilizio fino agli Anni Cinquanta, recuperando ed aggiornando le tecniche costruttive tradizionali della pietra.

2. Il centro matrice oggi

Oggi il centro matrice di Samugheo è una parte del territorio urbanizzato densamente abitata (dato testimoniato dai numerosi interventi di nuova edificazione, sostituzione, superfetazione che ne caratterizzano il tessuto urbano) ma non altrettanto denso di attività economiche e di varietà nel carattere della composizione socio- economica della popolazione che vi risiede.

Infatti, osservando i dati relativi alla dimensione media delle famiglie ed all'indice di vecchiaia che si riscontra al suo interno e confrontandolo con i dati relativo al resto del territorio comunale emerge con forza come esso sia abitato prevalentemente da ultrasessantacinquenni e da seconde case disabitate e non rientri tra le localizzazioni insediative preferite dalle nuove famiglie.

A seguito di queste considerazioni si è ritenuto opportuno redigere un P.P. quale strumento d'intervento per rendere " appetibile" la localizzazione nel nucleo storico per le nuove famiglie ovvero come far sì che esse non preferiscano un'altra dimensione dell'abitare nonché promuovere le condizioni per la rivitalizzazione economica, attraverso l'avvio di nuove attività economiche compatibili per dimensioni e tipologie con il carattere dell'ambiente urbano storico.

3. Il Piano particolareggiato: contenuti ed articolazione

Il Piano particolareggiato, come detto, costituisce la traduzione operativa degli obiettivi generali del PPR, del PUC e della strategia complessiva dell'Amministrazione comunale per il centro storico, la sintesi progettuale tra obiettivi generali, realtà e potenzialità di questa parte del tessuto urbano emerse nel corso delle indagini conoscitive.

Il Piano particolareggiato vuole essere considerato un contributo effettivo alla rivalutazione e crescita socio-economica di Samugheo, attraverso il recupero della forma urbana del centro tessile negli interventi di riqualificazione urbanistica, trasformazione, recupero degli edifici di impianto storico. La disciplina urbanistica ed edilizia degli interventi è dunque orientata secondo tali assunti.

3.1. Indirizzi generali: rendere centrale il centro

Il nuovo Piano particolareggiato si prefigge obiettivi ambiziosi:

- tutelare e tramandare il quadro d'insieme degli elementi che qualificano il centro storico di Samugheo: la trama viaria, il sistema delle corti, il carattere degli edifici e

- dei manufatti, le tecniche costruttive;
- migliorare la connettività interna al centro matrice, la sua accessibilità e attrattività anche attraverso operazioni di riqualificazione urbanistica connesse alla creazione di nuovi servizi;
 - ampliare la gamma di funzioni presenti nel nucleo storico dell'abitato samugheo, anche attraverso la rifunzionalizzazione di manufatti esistenti e loro pertinenze;
 - promuovere il miglioramento delle condizioni abitative;
 - sviluppare la partecipazione da parte, sia dell'Amministrazione comunale, alle reti e la partecipazione che dei cittadini alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico e del patrimonio della cultura materiale di Samugheo.
 - contribuire al rafforzamento dell'identità locale attraverso il recupero urbanistico, architettonico e funzionale dell'intero centro matrice, facilitando, inoltre l'inserimento del medesimo negli itinerari storico-culturali del territorio.

Per il conseguimento di tali obiettivi il Piano si delinea non come uno strumento impositivo, quanto come uno strumento che invita, incoraggia, a interpretare lo sviluppo e la rinascita del centro abitato a partire dal recupero e dalla messa in valore dei suoi caratteri identitari.

Il Piano intende quindi caratterizzarsi come progetto di riferimento che è al tempo stesso punto di partenza di un processo creativo di interpretazione: progetto urbanistico e progetto di architettura possono così caratterizzarsi come un dialogo permanente tra il sito, un programma, degli attori e un progetto. Da qui l'importanza che assumono nel Piano gli elementi di flessibilità ad esso interni: a una visione del Piano come somma di "costrizioni" si sostituisce così quella di laboratorio di una cultura comune del progetto, fondata sullo scambio e il confronto multidisciplinare.

3.2. Tessuto urbano e patrimonio edilizio: indirizzi generali e linee di intervento

La disciplina degli interventi edilizi è finalizzata a coniugare un insieme di obiettivi fondamentali per il conseguimento della riqualificazione e rifunzionalizzazione del centro storico:

- ✓ **Favorire la residenzialità nel centro matrice** garantendo condizioni abitative connotate da qualità dello standard prestazionale degli alloggi, dei rapporti tra abitazione e tessuto urbano, condizioni di salubrità e funzionalità dell'abitazione anche recuperando a tale uso edifici di altre tipologie;
- ✓ **Promuovere, negli interventi** di recupero edilizio ed in quelli di nuova edificazione, **misure atte a favorire il risparmio energetico, il contenimento dell'uso delle risorse idriche** e, negli interventi di recupero degli edifici di impianto storico, privilegiare il ricorso alle tecnologie - ed alle innovazioni che interessano il settore - della pietra locale, pietra e terra cruda; **preferire**, sia negli interventi di recupero sia negli

interventi di nuova edificazione **il ricorso a materiali da costruzione ad elevato tasso di riciclabilità;**

- ✓ **Riproporre**, negli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica, l'attenzione **all'orientamento dei corpi edilizi rispetto all'asse eliotermico che caratterizza l'edilizia di impianto storico del paese;**
- ✓ Tramandare e recuperare l'immagine storica dell'antico centro cerealicolo in riferimento:
 - **Alla scala urbanistica** ai rapporti tra spazio privato e spazio pubblico, superfici edificate e configurazione degli spazi aperti delle corti che costituisce la matrice identitaria tipica di Samugheo;
 - **Alla scala dell'intervento edilizio** favorendo sia la salvaguardia ed il recupero, anche a nuove funzioni, del patrimonio edilizio di impianto storico, che riproponendo per gli interventi di nuova edificazione tipologie edilizie derivate, sia come impianto distributivo e configurazione della sagoma, sia rispetto agli orientamenti della giacitura al suolo, da quelle di impianto storico.

4. Interventi urbanistici: indirizzi generali e linee di intervento

La configurazione del tessuto urbano del centro matrice "ad isolati" e la tradizionale suddivisione dell'abitato in "quattro rioni" (*Sa Funtana, Putzu Mannu, Su Montigu, Garzaraisi*) che singolarmente rappresentavano un microcosmo impegnato a mantenere una sorta di "diversità" identitaria all'interno dello spazio urbano complessivo, suggerisce di concepire l'isolato come una sorta di "spazio di vicinato" e il rione come "spazio di quartiere" in cui includere una dotazione minima di spazi pubblico o di uso pubblico, l'inserimento di funzioni in grado di vitalizzare e soddisfare i bisogni della popolazione insediata.

Alla scala urbanistica del Piano spetta la scelta, negli interventi di riqualificazione urbanistica, di riprendere, nella configurazione della giacitura al suolo dei nuovi edifici, l'orientamento planimetrico condizionato dall'asse eliotermico che caratterizza l'edilizia di impianto storico dell'intero centro.

4.1. Assi tematici

Gli assi tematici del Piano particolareggiato, individuati ad esito delle indagini compiute tenendo conto dei tematismi sui quali tale strumento urbanistico può effettivamente incidere potrebbero essere i seguenti:

- a. Ricomposizione, riqualificazione del tessuto urbano;
- b. Restauro, riqualificazione, rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio (inclusi gli spazi aperti, ovvero le corti) di impianto storico;
- c. Miglioramento dell'inserimento del patrimonio edilizio contemporaneo anche

- attraverso interventi di sostituzione/integrazione;
- d. Attenzione alla sostenibilità ambientale del Piano sia alla scala dell'intervento edilizio, sia alla scala urbanistica.

4.2. Interventi sul tessuto urbano

Gli interventi sul tessuto urbano sono stati definiti sulla base degli elementi di compiutezza, qualità urbana ed architettonica, problematicità e opportunità dei singoli lotti intesi come unità minime di intervento in quanto porzioni compiute e autonome, emersi nella fase di analisi, e delle relazioni tra quest'ultimo e le altre polarità urbane esistenti o previste.

Il grado di incisività degli interventi sull'assetto attuale del centro matrice previsti dal P.P. è dato dalla combinazione tra i **caratteri degli edifici** - differenti a seconda della tipologia e delle caratteristiche architettoniche e da **obiettivi più generali** propri del Piano corrispondenti a specifiche aree normative.

Il P.P. disciplina le modificazioni del territorio del centro matrice all'interno di tre "aree normative":

- a. **"Nucleo centrale"**, corrispondente alla **zona A** del vigente PUC, per la quale si è ritenuto confermare **l'indice fondiario statistico rilevato pari a 3,94 (4.00) mc/mq;**
- b. **"Tessuto di impianto storico diffuso"**, corrispondente alle **zone B1 e B2** del vigente PUC, per le quale si conferma **l'indice fondiario di zona pari a 3,00 mc/mq;**
- c. **"Aree per servizi pubblici"**, corrispondenti alle **zone S** ad oggi adibite a tale uso dal PUC vigente.

In queste tre aree normative di riferimento si potrà intervenire in due modi:

- forme di intervento di tipo ordinario previste nelle norme urbanistiche generali e di zona omogenea;
- ambiti di intervento particolari che a seconda delle operazioni sono sottoposti a uno o più livelli di definizione (ovvero sono disciplinati esclusivamente attraverso le Norme tecniche di attuazione del Piano o dal combinato disposto tra tale documento, norme urbanistiche di zona ed apposite Linee Guida di riferimento).

4.3. Tessuto insediativo e patrimonio edilizio: riuso-rifunzionalizzazione

Gli interventi sul patrimonio edilizio, disciplinati in base alla classificazione del patrimonio edilizio rispetto ai valori storico-ambientali che il P.P., in armonia con il Piano Paesaggistico Regionale, intende tramandare e porre alla base delle politiche di sviluppo socio-economico alla scala locale, sono anch'essi finalizzati a promuovere ed incrementare l'insediamento di attività e di residenti nel nucleo storico.

4.4. Regole edilizie ed abachi

Le NTA, definiscono la gamma delle categorie di intervento edilizio ammesse per ogni gruppo di edificio, disciplinano le modificazioni ammesse, riferite:

- al singolo gruppo di edifici, anche alle singole parti dell'edificio distinguendone l'esterno (involucro, coperture, elementi decorativi, aperture, etc.)
- in rapporto allo spazio pubblico, il sistema distributivo interno, le corti ed i giardini, l'interno dei corpi di fabbrica.

La traduzione operativa di quanto sopraesposto deriva dall'incrocio tra la collocazione geografica del singolo edificio o manufatto in riferimento alla singola area normativa ed al gruppo di edifici in cui esso è ricompreso qualora l'edificio o manufatto sia incluso nell'area normativa "**Nucleo storico**" (**zona A**) o nell'area normativa "**Tessuto di impianto storico**" (zona B1 o B2) la disciplina degli interventi edilizi sarà desumibile dalla collocazione dell'edificio o manufatto.

Il Piano fornisce altresì regole puntuali sulla configurazione degli interventi edilizi, anche in riferimento agli interventi di sostituzione e di nuova edificazione.

Tali regole sono esplicitate dai seguenti elaborati:

1. "**Regole edilizie ed urbanistiche – Norme Tecniche di Attuazione** che individuano:
 - Le categorie edilizie e le rispettive modalità di intervento;
2. "**Regole edilizie ed urbanistiche - Profili**", elaborati riferiti a ciascun isolato che forniscono elementi prescrittivi in merito agli edifici sul filo stradale:
 - Allineamenti e quindi altezze degli edifici presenti lungo il filo strada;
 - Caratteristiche di eventuali nuove aperture e modifiche di quelle esistenti in relazione alla categoria di intervento edilizio definita dal Piano per il singolo edificio o manufatto edilizio ovvero sugli elementi di qualità che lo costituiscono;
3. "**Regole edilizie ed urbanistiche – Schede degli isolati e delle unità edilizie**", elaborati riferiti a ciascun isolato e alle singole unità edilizie:
 - Lotti caratterizzati da capacità insediativa residua rispetto agli indici dell'area normativa in cui ricadono (definite dalle zone omogenee e dalle schede dei singoli lotti);
4. "**Regole edilizie - Linee Guida alla riqualificazione del centro matrice**" elaborati riferiti alle modalità d'intervento sulle singole unità edilizie:

- Classificazione delle categorie edilizie oggetto del P.P e rispettive modalità d'intervento;
- "I Tipi edilizi" quali schemi compositivi di riferimento nella configurazione degli interventi nelle singole unità edilizie anche in riferimento agli interventi di sostituzione e di nuova edificazione;
- Gli "elementi costruttivi" quali Schemi di linguaggio architettonico dei rapporti con la tipologia edilizia";
- L'"Abaco dei colori" quale guida all'uso del colore sul manufatto edilizio in cui si interviene

4.1. Tipologie edilizie storiche

L'edilizia storico-tradizionale di Samugheo costituisce una particolare mediazione tra la "casa a corte del Campidano oristanese" e quella della "casa delle colline e degli altipiani". L'impianto più antico può essere ricondotto ad un tipo di corte "passante doppia", con il fabbricato in posizione baricentrica nel lotto, fra una corte più "civile di rappresentanza" e la retrostante più "rustica". Questo tipo si sviluppa per frazionamenti successivi in due unità a "corte antistante". Esiste anche la variante con loggiato retrostante.

L'addensamento di questi tessuti, originariamente abbastanza "radi" ha in seguito generato raddoppi e intasamenti; lo sviluppo di corpi di fabbrica costruiti ortogonalmente agli edifici preesistenti ha reso il livello di occupazione dei lotti più intensivo.

La "casa con la corte antistante" rappresenta attualmente il tipo edilizio ricorrente. L'orientamento del tipo si sviluppa, compatibilmente con la morfologia del luogo, secondo la corretta regola insediativa che prevede la corte rivolta a sud e il fabbricato situato sul fondo del lotto. Il corpo di fabbrica è costituito a due o tre cellule murarie allineate, che si ripetono su due o tre livelli. Spesso la casa ha un loggiato simile a quello campidanese. L'accesso alla corte avviene frontalmente, per mezzo di un portale.

Anche se con minor diffusione si riscontra la presenza sistematica di tipi edilizia con "corte retrostante" da cui derivano tipologie più recenti quali "la casa con affaccio su strada" e il "palazzetto" di ispirazione più prettamente urbana.

A Samugheo il "palazzetto" caratterizza interi ambiti del centro storico attuale; questa tipologia di edifici risale agli anni tra il 1920 e il 1940. Il corpo di fabbrica principale, deputato alla residenza, ha un impianto planimetrico costituito da tre o più cellule edilizie allineate sul fronte strada; i piani sono abitualmente due o tre. Sul retro è spesso

presente una corte il cui accesso è garantito da un portale, di norma coperto, disposto a lato del palazzetto. Il sistema delle aperture su strada è simmetrico con porta di ingresso sull'asse di simmetria, in alcuni casi sovrastata da un piccolo balcone.

Attualmente, anche per via della intensa attività edilizia del secondo dopoguerra, si possono individuare due principali modi di costruire: l'edificazione all'interno dell'isolato, e l'edificazione a cortina su strada. È degna di nota ad esempio, la presenza di case a cortina sulle vie San Basilio, Medusa e traverse. Case risolte come una sorta di palazzetto, una parete semplice di pietrame trachitico faccia a vista, segnate unicamente dall'apertura dell'ingresso e da una soprastante finestra con balcone. A sud questi tipi si aprono in loggiati di grande respiro sulla corte interna; nella strada parallela, un lungo muro di cinta è segnato da un portale, di nobili fattezze costruttive, che finge da passo carraio.

L'edificazione tradizionale di Samugheo, ha sempre utilizzato, come materiale da costruzione, il tufo trachitico. Dalla chiesa parrocchiale, alla semplice casa d'abitazione, seppur modesta, nelle pareti da restituire a vista lungo strada, viene impiegato questo materiale, dalla tonalità rosata, che diventa regolarmente saturo di colore con l'umidità. Così che le parti esposte a mezzogiorno hanno un'escursione cromatica dal rosato al color vinaccia, mentre nelle parti esposte a nord il colore vira fino al verde, visto che la porosità di questo materiale consente la formazione di muffe e l'attecchimento di muschi.

Le pareti con trattamento faccia a vista hanno i giunti a scomparsa, con il taglio della pezzatura della pietra abbastanza regolare. Nelle pareti da intonacare invece la pezzatura dei conci è irregolare, l'allettamento è fatto con malta di fango (più tardi di calce), con giunti molto più evidenti, e con riempimenti eseguiti con l'impiego di scaglie di materiali di varia natura.

Le coperture sono in coppi su cannicciato poggiante su struttura in legno.

Gli intonaci sono in malta di fango; più recentemente si è adottata la malta di calce. Le pitture sempre in latte di calce con l'aggiunta di nerofumo come fissativo.

Le dimensioni della tipologia come corpo di fabbrica corrispondono a quelli della cellula abitativa tradizionale di circa 4 metri per i corpi semplici, il cui processo di sviluppo tipologico si è evoluto con accrescimenti sia planimetrici che altimetrici per giustapposizioni successive della cellula elementare. Il raddoppio planimetrico, in genere, non supera i dodici metri.

Lo sviluppo lungo la strada, invece, per i tipi più rappresentativi, può arrivare anche dai quattordici ai venti metri. La sovrapposizione in altezza può raggiungere anche i tre piani.

La dimensione trasversale (normale rispetto alla dimensione edificatoria) dell'isolato tipo è mediamente intorno ai quaranta metri. Questo fatto permette spesso lo sviluppo di tre cortine edilizie: due su strada ed una all'interno dell'isolato.

5. La scena urbana e le attività economiche, i servizi

Far "ritornare centrale il centro" implica per il Piano particolareggiato non limitare la propria azione alla disciplina fondiaria e del patrimonio edilizio ma considerare tra gli elementi portanti per il conseguimento dei propri obiettivi anche la scena urbana, ovvero quell'insieme di elementi che contribuiscono a qualificare e definire la percezione dello spazio pubblico.

5.1. Lo spazio pubblico

Il Piano particolareggiato amplia l'abituale definizione di spazio pubblico che lo fa corrispondere alle superfici orizzontali liberamente accessibili al pubblico aggiungendo quale elemento che lo costituisce anche la terza dimensione, ovvero i prospetti degli edifici verso di esso: lo spazio pubblico diventa allora un volume definito dal suolo pubblico, dai prospetti che vi sia affacciano, fino al colmo delle coperture, dalle alberature.

Esso si caratterizza così come uno spessore fisico, tecnico (le reti e le urbanizzazioni) e storico (corrispondente agli strati lasciati dalle epoche precedenti). Da questa accezione di spazio pubblico - elemento di connettività per antonomasia - derivano le prescrizioni che il P.P.:

- fornisce per gli interventi edilizi (ad esempio privilegiando il ricorso, per le coperture degli edifici visibili dallo spazio pubblico, a coperture di tipo "tradizionale" e, come detto in precedenza, disciplinando gli interventi edilizi in relazione alle singole parti degli edifici)
- fornisce indicazioni per il trattamento dei prospetti degli edifici verso lo spazio pubblico, fornendo, in merito a quest'ultimo argomento, anche le linee guida dall'abaco dei colori e per la redazione di eventuali altri piani di dettaglio relativi agli spazi pubblici relativi agli interventi sull'illuminazione pubblica e sugli elementi di arredo urbano che maggiormente influiscono sull'aspetto formale del decoro urbano.

Il Piano particolareggiato, all'interno del proprio apparato normativo, intende, quindi, fornire delle linee guida per la pianificazione di settore, tali da assicurare la coerenza di quest'ultima con gli obiettivi generali e specifici del Piano medesimo.

Con le linee guida per la pianificazione di settore si è cercato di disciplinare lo spazio pubblico il P.P., quindi, intende far sì che lo spazio pubblico non venga percepito come un elemento secondario del centro matrice ma come un motore della rinascita del medesimo, generatore e anticipatore dei cambiamenti del suo ruolo rispetto alle dinamiche urbane di Samugheo.

5.2. Linee guida per la disciplina dello spazio pubblico

L'importanza delle strade non solo come infrastruttura ma come spazio tipico della struttura urbana, che la rende tale in quanto luogo di incontro, di espressione e rappresentazione è riconosciuta dal Piano particolareggiato: esso fornisce le linee guida per il suo trattamento in relazione ai luoghi ed alle funzioni prevalenti che essa può assumere.

Premesso che il disegno dello spazio pubblico nel suo complesso deve fare percepire l'appartenenza del medesimo al centro storico attraverso elementi di continuità, di seguito sono posti in relazione tipologie di spazio pubblico caratterizzazioni ed obiettivi che spetta ai piani di settore conseguire:

- Piazze, larghi: tali spazi non possono essere destinati alla sosta a raso delle automobili; debbono essere caratterizzati da una pavimentazione differente da quella delle strade (anche soltanto con un colore diverso o con diversi scemi di posa); le piazze possono essere alberate e dotate di aiuole; le piazze debbono essere dotate di panchine, fontanelle pubbliche ed altri elementi di arredo urbano che ne garantiscano fruizione e decoro (cestini portarifiuti, etc.) attraversamenti delle piazze, intersezioni, debbono essere evidenziati;
- Strade: deve essere assicurata la circolazione pedonale in condizioni di sicurezza senza però alterare l'immagine storicamente consolidata dello spazio;
- Vicoli: devono mantenere il carattere raccolto che a tutt'oggi li contraddistingue; il tipo di pavimentazione può essere differente da quello delle strade;
- Il disegno dello spazio pubblico può ricordare preesistenti elementi storici del paesaggio urbano;
- L'illuminazione artificiale dello spazio pubblico deve garantire una qualità uniforme della luminosità ed uniformarsi ai principi e regolamenti in termini di inquinamento luminoso; gli impianti illuminanti devono essere posizionati in maniera tale da non interferire con elementi di valore architettonico dei prospetti degli edifici verso lo spazio pubblico e semmai contribuire alla percezione degli elementi di pregio dei medesimi.

5.3. Il rapporto con la campagna ed il paesaggio

Il Piano particolareggiato consente il permanere delle aziende artigianali tuttora insediate nel centro storico.

Gli interventi edilizi ed urbanistici debbono porsi in relazione con il complesso di visuali ed i punti singolari del centro storico (campanile della parrocchiale, alberi isolati che contraddistinguono alcune corti, etc.).

Attraverso la disciplina degli interventi edilizi il Piano favorisce altresì l'insediamento di tutte quelle attività (ricettiva, ristorazione, produzione artigianale, degustazione e vendita di prodotti locali etc.) che valorizzano le produzioni del territorio.

5.4. Le aree per servizi ed attività nel Piano particolareggiato

Da una prima fase conoscitiva della dotazione di servizi pubblici del centro matrice, dove peraltro si concentrano servizi di rilievo urbano quali il comune, la parrocchiale, la biblioteca comunale, la sala consiliare, la "casa Serra", il centro di aggregazione sociale, la scuola materna etc. presenta non poche criticità:

- Esso risulta carente, in una prospettiva di una valorizzazione dell'uso dello spazio pubblico del centro matrice, di miglioramento della fruibilità/attrattività del centro storico per le fasce "deboli" (anziani e bambini) e per i turisti, soprattutto in termini di parcheggi pubblici;
- Le aree a servizi (zone S) del PUC che non sono state completamente attuate a questo riguardo le aree individuate dal PUC possono consentire la creazione di nuovi precorsi "inter-corte" all'interno del centro matrice, oltre che incrementare la dotazione di aree per servizi pubblici, migliorare l'offerta di spazi residenziali e per attività, data la forma di attuazione individuata dal PUC.

Tuttavia è da rilevare che:

- Alcuni servizi di scala urbana, pur non essendo collocati nell'ambito del centro matrice, presentano una collocazione contigua all'ambito del centro storico come, per esempio le scuole o aree a verde pubblico.

È da rilevare la forte carenza di aree per parcheggi pubblici, che di fatto penalizza lo sviluppo o la permanenza di attività economiche nel nucleo storico nonché la possibilità di introdurre interventi di mitigazione del traffico automobilistico.

A questo proposito il Piano particolareggiato, non può che limitarsi a confermare le aree destinate a servizi (zone S) esistenti e previste dal PUC vigente assumendone dimensionamento e modalità di acquisizione.

6. La struttura delle Norme tecniche di attuazione del Piano particolareggiato

6.1. L'articolazione della disciplina urbanistica

Il livello di approfondimento delle indagini svolte ha permesso di redigere un progetto di piano in grado di essere attuato in grande prevalenza tramite intervento diretto; soltanto in casi particolarmente complessi può essere necessario il ricorso a singoli piani attuativi.

6.2. I caratteri salienti della disciplina del Piano particolareggiato

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

1. Il riconoscimento delle diverse tipologie edilizie e del valore storico dei singoli edifici, manufatti edilizi, spazi non costruiti ricompresi nel perimetro del Piano particolareggiato; tale operazione ha consentito di procedere alla classificazione del patrimonio edilizio per gruppi di edifici, in funzione del loro valore dal punto di vista storico-testimoniale;
2. L'individuazione, riferita a tutti gli isolati ricompresi nel perimetro del P.P. di modalità e categorie di intervento edilizio e urbanistico individuate dal P.P. mediante elaborati grafici e normativi di carattere generale;
3. Il riconoscimento di ambiti urbani di maggiore complessità ove singole schede normative disciplinano con maggiore puntualità gli interventi ammessi e le condizioni per la loro attuazione.

Il P.P. distingue al proprio interno le parti di normativa aventi valore prescrittivo (per esempio la capacità edificatoria) e altre con valore indicativo (per esempio: i mix funzionali ammissibili), le quali ultime costituiscono gli elementi flessibilità predefiniti dal Piano (linee guida).

6.3. Un sistema di premialità per incentivare riqualificazione e rivitalizzazione del centro matrice

Il P.P. promuove, inoltre, un "sistema di premialità per gli interventi", limitatamente ad aree o tipi di intervento edilizio specificatamente individuati nell'ambito del P.P., in grado di garantire la realizzazione di vantaggi per la comunità oggettivamente misurabili quali:

- cessione gratuita o permuta di aree od immobili di interesse strategico per il conseguimento degli obiettivi di pubblica utilità del P.P.;
- superamento dei parametri minimi di efficienza ambientale - energetica degli edifici;
- interventi inerenti il risparmio energetico, l'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili e alla razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche;
- utilizzo di sistemi bioclimatici per il raffrescamento degli edifici;
- sperimentazione di tecniche di restauro e di ristrutturazione particolarmente attente alla riproposizione e rivisitazione dell'uso dei materiali e delle tecnologie tradizionali.
- realizzazione di verde pubblico;

6.4. Lo spazio pubblico

Nell'elaborazione del piano un elemento inscindibile del progetto è costituito dallo spazio pubblico intimamente legato, a Samugheo, alle aree ed edifici privati.

L'accezione di spazio pubblico cui il Piano particolareggiato fa riferimento è quella che lo considera non come "terra di nessuno" da ingentilire con interventi di arredo (un lampione in stile, una fioriera, una pavimentazione particolare) quanto come un "volume" definito:

- dal suolo pubblico;
- dalle facciate degli edifici;
- dal verde e dalle alberature;
- dall'inclinazione dei tetti;
- dalle reti tecnologiche, anche sotterranee;
- dalle stratificazioni storiche che lo caratterizzano.

Lo spazio pubblico ha quindi un ruolo di primaria importanza e costituisce una leva importante nelle mani del Comune, offrendo la possibilità di attivare forme di collaborazione tra Pubblica amministrazione, cittadini, operatori economici, nell'indurre processi di riqualificazione funzionale e urbana.

La disciplina dello spazio pubblico dovendo essere trattata con particolare attenzione: il Piano particolareggiato fornisce delle linee guida di intervento strettamente correlate con la disciplina edilizia e tali da far percepire la particolarità dell'ambiente urbano del centro matrice, della diversa vocazione - funzione degli spazi che lo compongono.

Le linee guida che il Piano definisce, in relazione allo spazio pubblico, riguardano:

- **il trattamento dei prospetti verso lo spazio pubblico** (ovvero, oltre alla disciplina degli interventi edilizi e urbanistici propria dell'ambito di azione del Piano particolareggiato, l'elaborazione di linee guida per l'uso del colore, degli allineamenti e dei rapporti dimensionali);
- **linee guida d'intervento sulla pavimentazione** delle superfici di pubblica circolazione;
- **linee guida sull'illuminazione pubblica;**
- **linee guida sugli elementi di arredo urbano.**

La disciplina degli usi, livelli e grado di trasformabilità degli spazi aperti delle corti rientra invece nell'ambito della disciplina urbanistico- edilizia propria del Piano particolareggiato ed è soggetta agli indici urbanistici propri della zona omogenea.

6.5. Lo spazio edificato: usi, funzioni interventi sul patrimonio edilizio e sul tessuto edificato

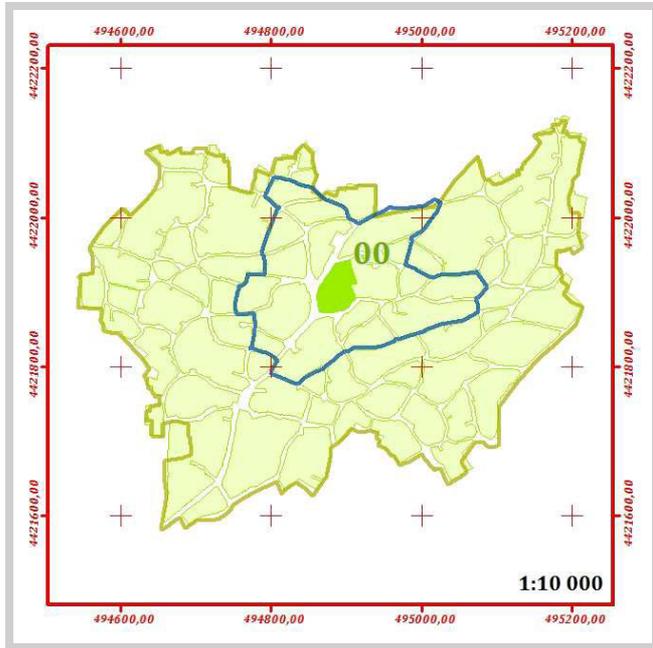
In merito agli usi e al grado di trasformabilità ammessi, l'apparato normativo è finalizzato ai seguenti obiettivi:

- favorire, in termini di compatibilità con i valori storico - ambientali riconosciuti, la residenzialità, la ricettività, l'uso per attività commerciali di vicinato o legate alle produzioni tipiche;
- determinare il grado di trasformabilità degli edifici in relazione, oltre che al gruppo di appartenenza, definito sulla base dei valori urbanistici, storici ed architettonici del singolo manufatto, anche alla "qualità delle parti" rilevata nel corso dei sopralluoghi ovvero: esterno degli edifici sia verso lo spazio pubblico sia verso quello privato; elementi di qualità presenti all'interno degli edifici (soluzioni tecniche, elementi decorativi, collegamenti verticali, etc.) e dei corpi accessori. Ciò consente, a titolo esemplificativo, di tutelare un edificio il cui carattere peculiare dipende prevalentemente dal carattere complessivo del prospetto verso lo spazio pubblico, senza per questo "vincolare" l'intero edificio.

1.1. Sostenibilità ambientale del Piano particolareggiato

Il Piano particolareggiato introduce - anche attraverso il ricorso all'introduzione delle "premierità" - principi di sostenibilità ambientale nella disciplina urbanistica- edilizia del centro matrice riferita sia agli interventi di recupero che a quelli di nuovo impianto nonché a forme sostenibili di mobilità e di fruizione dei luoghi compatibili con l'obiettivo più generale di riqualificazione e rifunzionalizzazione del nucleo storico dell'abitato samughese che il P.P. si prefigge.

Numero di lotti	Perimetro [m]	Area [mq]	Numero di fabbricati presenti	Volume dei fabbricati [mc]	Indice fondiario statistico	Superficie lorda area cortilizia [mq]	Superficie netta area cortilizia [mq]	Superficie pertinenze [mq]	Superficie coperta [mq]	Indice di copertura statistico
1	210,21	2.676,22	1	5.164,09	1,93	1.887,15	1.870,16	16,99	762,31	0,28



Vie sulle quali si affaccia l'isolato:

00 PIAZZA SAN SEBASTIANO

00 VIA CHIESA

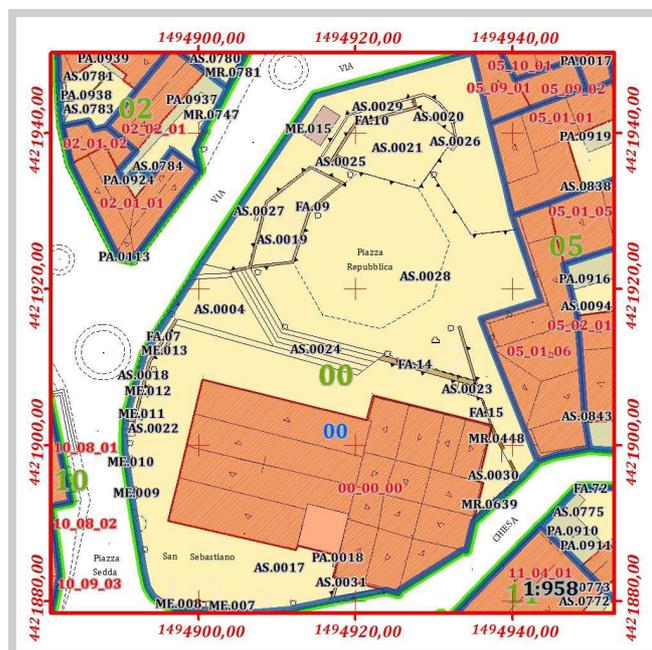
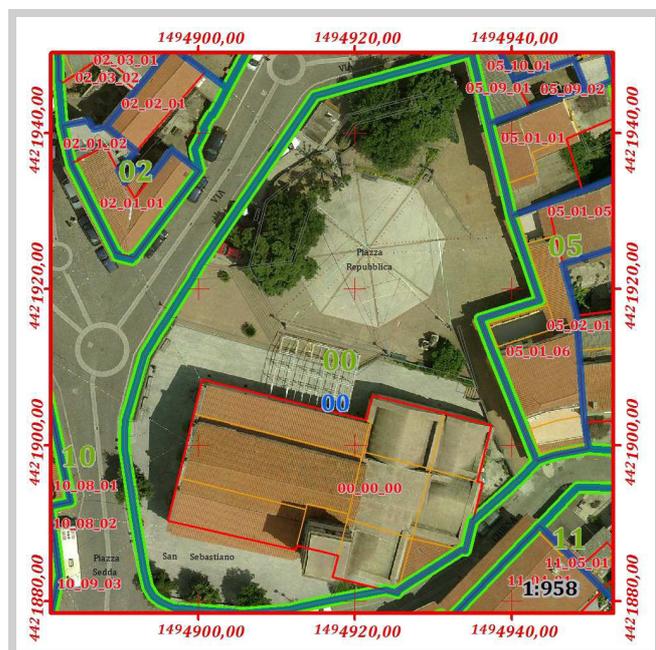
ISOLATO

00

LOTTO

00_00

Perimetro [m]	Area [mq]	Numero di fabbricati presenti	Volume dei fabbricati [mc]	Indice fondiario statistico	Superficie lorda area cortilizia [mq]	Superficie netta area cortilizia [mq]	Superficie pertinenze [mq]	Superficie coperta [mq]	Indice di copertura statistico
210,21	2.676,22	1	5164,09	1,93	1.887,15	1.870,16	16,99	762,31	0,28



Pertinenze e manufatti accessori con indicazione di "congruenza" ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.P

00_00	PA.0018	Scala esterna o gradinata di edificio	Coerente trasformato	Area [mq]	0,58
00_00	AS.0004	Cortile pavimentato e marciapiedi	Coerente trasformato	Area [mq]	60,66
00_00	AS.0017	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	563,25
00_00	AS.0018	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	11,65
00_00	AS.0019	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	62,91
00_00	AS.0020	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	9,71
00_00	AS.0021	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	95,76
00_00	AS.0022	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	2,34
00_00	AS.0023	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	3,27
00_00	AS.0024	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	81,60
00_00	AS.0025	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	2,18
00_00	AS.0026	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	1,23
00_00	AS.0027	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	0,59
00_00	AS.0028	Piazza pubblica	Moderno	Area [mq]	936,87
00_00	AS.0029	Piazza pubblica	Moderno	Area [mq]	5,84
00_00	AS.0030	Cortile	Coerente trasformato	Area [mq]	25,76
00_00	AS.0031	Giardino	Conservato	Area [mq]	6,56
00_00	ME.007	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	0,59
00_00	ME.008	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	0,59
00_00	ME.009	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	0,59
00_00	ME.010	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	0,59
00_00	ME.011	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	0,59
00_00	ME.012	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	0,59

00_00	ME.013	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	0,59
00_00	ME.014	Arredo urbano	Moderno	Area [mq]	0,59
00_00	ME.015	Chiosco / edicola	Moderno	Area [mq]	11,70
00_00	FA.07	Muri di sostegno	Conservato	Lung. [m]	15,67
00_00	FA.08	Muri di sostegno	Conservato	Lung. [m]	10,04
00_00	FA.09	Muri di sostegno	Conservato	Lung. [m]	40,74
00_00	FA.10	Muri di sostegno	Conservato	Lung. [m]	14,48
00_00	FA.14	Muri di sostegno	Conservato	Lung. [m]	20,89
00_00	FA.15	Muri di sostegno	Conservato	Lung. [m]	3,83

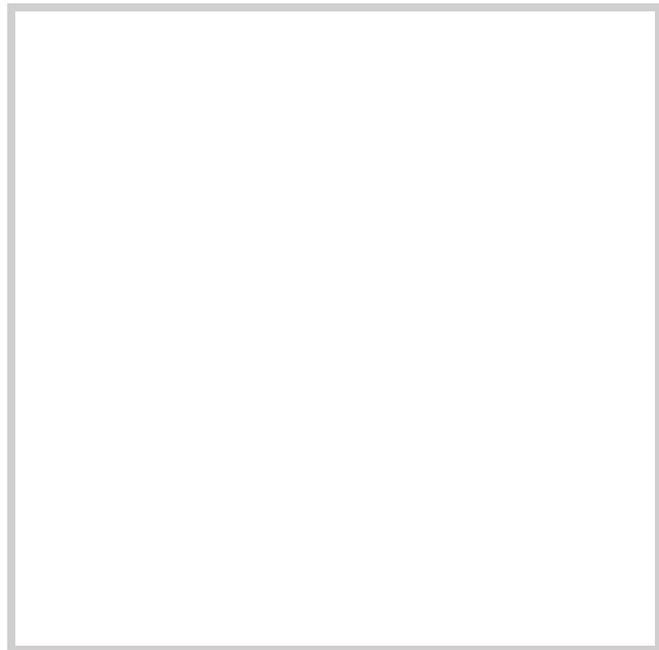
	ISOLATO	00
	LOTTO	00_00
	FABBRICATO	00_00_00

Componente:	Corpo principale
Congruenza:	Conservato
Tipologia:	Edifici monumentali

Schema grafico della tipologia di riferimento:



Stima dell'epoca:	Ante 1950
Zona omogenea del P.U.C.:	A
Eventuale sottozona o area servizi	Area S.2
Proprietà:	Pubblica
Uso:	Struttura pubblica
Infissi principali presenti:	Legno
Struttura di copertura prevalente:	Plurifalda
Manto di copertura prevalente:	Coppi
Muratura prevalente:	Conci di pietra
Rivestimento murario prevalente:	Pietra a vista
Stato di conservazione infissi	Buono
Stato di conservazione copertura:	Buono
Stato di conservazione manto di copertura:	Buono
Stato di conservazione murature:	Buono
Stato di conservazione rivestimenti:	Buono
Piani del corpo di fabbrica:	T
Foglio catastale di riferimento:	33
Mappale principale di riferimento:	A
Area del corpo di fabbrica:	745,90
Perimetro del corpo di fabbrica:	120,68
Numero di elementi volumetrici:	10
Volume complessivo del fabbricato:	5.164,09
Quota maggiore in gronda dell'edificio:	386,99
Quota media in gronda dell'edificio:	375,70
Quota media a terra dell'edificio:	368,83



Grado di conservazione complessivo:	Buono
Altezza media dell'edificio:	6,88
Altezza maggiore dell'edificio:	18,16

Prescrizioni generali di progetto da attuarsi secondo le seguenti disposizioni delle N.T.A. del P.P.:

Art.15 comma 5

Prescrizioni specifiche di progetto da attuarsi secondo quanto segue:

Non è consentito sull'edificio alcun incremento piano volumetrico. Chiesa storica in area Servizi.

Il corpo di fabbrica risulta composto da volumi distinti, pertanto si sono assegnate indicazione di congruenza e prescrizioni specifiche di cui art. 15 delle N.T.A. del P.P.

Codice	Quota media in gronda	Quota media al suolo	Perimetro	Area	Altezza	Volume	Congruenza	Prescrizioni
UV.0331	386,99	368,83	21,90	29,96	18,16	544,22	Conservato	Art.15 comma 5
UV.0979	373,98	368,83	31,99	63,56	5,16	327,89	Conservato	Art.15 comma 5
UV.1004	374,62	368,83	44,49	92,28	5,80	534,87	Conservato	Art.15 comma 5
UV.1009	373,98	368,83	32,10	63,14	5,16	325,76	Conservato	Art.15 comma 5
UV.1016	375,59	368,83	35,61	79,14	6,76	535,07	Conservato	Art.15 comma 5
UV.1045	373,98	368,83	33,46	66,47	5,16	342,94	Conservato	Art.15 comma 5
UV.1058	374,75	368,83	53,54	102,25	5,92	605,63	Conservato	Art.15 comma 5
UV.1915	371,75	368,83	23,11	22,44	2,92	65,63	Conservato	Art.15 comma 5
UV.1925	378,11	368,83	60,97	180,55	9,29	1.677,27	Conservato	Art.15 comma 5
UV.1927	373,27	368,83	27,26	46,11	4,44	204,80	Conservato	Art.15 comma 5