



COMUNE DI SERDIANA  
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

luglio 2018

**APPARATO OPERATIVO**

il sindaco: Antonio Pala

il responsabile del servizio: Marco Locci

il responsabile del procedimento: Salvatorangelo Dessì

---

elaborato n.

**P.R.1**

titolo

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

---

GRUPPO DI LAVORO

progettista incaricato

Salvatore Peluso

gruppo di lavoro

Roberta Milia

Roberto Lallai

Luca Tuveri

Giorgio Corona

Alessandro Pusceddu

Alberto Melis



# SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b>	<b>5</b>
<b>QUADRO CONOSCITIVO E OBIETTIVI GENERALI</b>	<b>9</b>
1. STORIA E CARATTERI DELL'INSEDIAMENTO	11
2. ELEMENTI SOCIO-ECONOMICI E DEMOGRAFICI	15
2.1 I dati relativi all'intero comune	15
2.2 I dati relativi all'ambito del Centro Matrice	19
3. VERIFICA DELLA MATRICE STORICA	25
4. IL PATRIMONIO EDILIZIO	29
4.1 Analisi tipologica e costruttiva	29
4.2 Schede delle Unità Minime di Intervento	33
4.3 Le quantità in sintesi	34
5. LO SPAZIO PUBBLICO	37
6. I BENI STORICO-CULTURALI	39
7. OBIETTIVI E LINEE GUIDA PER IL PIANO	43
<b>APPARATO OPERATIVO</b>	<b>47</b>
1. APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI SPECIFICI	49
1.1 Definizione dei parametri caratteristici della matrice storica	49
1.2 Comparazione tra i parametri storici e quelli attuali	51
1.3 Indicazioni progettuali e operative basate sullo studio tipologico	54
1.4 Struttura e organizzazione dello spazio pubblico del Centro Matrice in relazione con la scala urbana complessiva	54
2. IL QUADRO DELLE POLITICHE URBANE	57
3. INDIRIZZI PROGETTUALI	59
3.1 Indici	59
3.2 Destinazioni d'uso	59
3.3 Frazionamenti interni	60





3.4	Modificazioni tipologiche e interventi edilizi	60
3.5	Adeguamento agli standard igienico-sanitari	61
3.6	Interventi sugli edifici incongrui	61
3.7	Linee guida per lo spazio pubblico	62
<b>4.</b>	<b>IMPIANTO NORMATIVO</b>	<b>65</b>
4.1	Struttura delle Norme Tecniche di Attuazione	65
4.2	Strumenti e regole	65
4.3	Modalità di applicazione	67
<b>5.</b>	<b>ELABORATI DEL PIANO</b>	<b>69</b>



## INTRODUZIONE

Per quanto riguarda la pianificazione generale il Comune di Sordiana è dotato del *Piano Urbanistico Comunale* approvato con delibera CC n° 53 del 28/07/1996, al quale sono state apportate successive varianti approvate in data 11/12/2000, 28/01/2004, e 07/02/2007. Attualmente è in corso di redazione l'adeguamento di tale strumento al *Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)* e al *Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)*.

Lo strumento attuativo vigente per le aree classificate come zona A dal PUC sopra citato è il *Piano Particolareggiato per il Centro Storico*, che è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 in data 23/01/1996, e risulta esteso a un'area di 7,89 ettari.

Con l'entrata in vigore del *P.P.R.*, avvenuta con il D.P.G.R. n° 82 del 7/9/2006, sono state definite le "aree caratterizzate da insediamenti storici", come «sistemi identitari individuati dal *P.P.R.* a seguito di ricognizione e analisi dei Centri di Antica e Prima Formazione». Sono stati altresì stabiliti i criteri per la perimetrazione e redazione dei nuovi strumenti attuativi, che dovranno appunto essere relativi alle intere aree riconosciute come *Centro di Antica e Prima Formazione*, o *Centro Matrice*.

L'Amministrazione Comunale ha pertanto espletato i necessari passaggi propedeutici, costituiti da:

- la verifica della perimetrazione del *Centro di Antica e Prima Formazione*, approvata dalla R.A.S. con determinazione n. 763/D.G. del 30/07/2007 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- la verifica di conformità agli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del *P.P.R.* per il *Piano Particolareggiato del Centro Storico* del 1996, avvenuta con determinazione n. 2465/DG della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia del 24/10/2008.

L'ultima determinazione citata, nel ricordare che il perimetro del *Centro di Antica e Prima Formazione* ricomprende ulteriori aree oltre quelle delimitate dal *Piano Particolareggiato* del 1996, ha indicato le criticità da risolvere per l'adeguamento al *P.P.R.*, rimandando di fatto ad una nuova pianificazione attuativa.

Il nuovo *Piano Particolareggiato per il Centro di Antica e Prima Formazione* di Sordiana — per il quale è stato redatto dalla A.C. e approvato dalla R.A.S. un Piano Operativo che fornisce i primi riferimenti per quanto riguarda obiettivi e metodologia di lavoro — è dunque relativo all'intera area costituente il *Centro Matrice*, che non corrisponde *in toto* alla vecchia perimetrazione della zona A del P.U.C. vigente, e pertanto:

- esclude alcune piccole porzioni di isolati che erano classificate come zona A nel P.U.C. del 1996, ma in realtà rivelatesi di edificazione relativamente recente;
- include aree che il P.U.C. del 1996 classificava come zone B ma che gli studi per perimetrazione del *Centro di Antica e Prima Formazione*, ai sensi del *P.P.R.*, hanno riconosciuto appartenere all'impianto urbano storico.



L'area oggetto del nuovo *Piano Particolareggiato*, che viene individuata a partire dalla perimetrazione del *Centro Matrice* definitivamente verificata, risulta estesa a 11,83 ettari complessivi, che comprendono circa 17.850 mq di superfici di spazio pubblico e nella quale risiedono 566 abitanti (dati 2012), pari al 21,6 % della popolazione residente nell'intero comune, che è pari, secondo il censimento del 2011, a 2.620 abitanti.

La ricognizione dettagliata delle singole Unità Minime di Intervento che costituiscono gli isolati storici, avvenuta attraverso l'esame della nuova cartografia appositamente elaborata alla scala di 1:500, nonché delle immagini aeree a volo d'uccello e della documentazione catastale aggiornata, ha portato alla definizione cartografica del perimetro di *Piano*, rispetto alla quale è opportuno precisare che:

1. Sono stati riconosciuti alcuni casi nei quali la perimetrazione del *Centro Matrice* non comprende per intero una singola Unità, escludendone dunque una parte. Nella perimetrazione dell'ambito del *Piano Particolareggiato* è stato pertanto ritenuto necessario, anche sulla scorta di quanto indicato nella Delibera della Giunta Comunale n° 81 del 18/10/2017, ricomprendere anche quelle porzioni di U.M.I. che il perimetro del *Centro Matrice* escludeva.
2. In altri casi – nei quali, pur riscontrando una non perfetta corrispondenza tra l'andamento del perimetro del *Centro Matrice* e la linea di definizione delle UMI, la parte di superficie fondiaria coinvolta all'interno del *Centro Matrice* stesso risulta di entità minima e di nessuna concreta rilevanza – è stato scelto di non includerli nell'area di *Piano*.

Questa relazione illustrativa è strutturata in due parti. La prima è relativa al quadro conoscitivo e agli obiettivi generali, mentre la seconda riguarda l'apparato operativo.

I capitoli della prima parte, *Quadro conoscitivo e obiettivi generali*, derivano dalla prima fase di lavoro del *Piano Particolareggiato*, denominata appunto *Quadro conoscitivo*, e affrontano i temi dell'analisi storica e urbana dell'insediamento, dei suoi caratteri tipologici e costruttivi, del quadro di dettaglio del patrimonio edilizio, nonché degli elementi socio-economici di contesto. Viene inoltre reso esplicito il sistema degli obiettivi e delle principali linee che hanno guidato la stesura del *Piano*.

Nella seconda parte, *Apparato operativo*, a partire da un approfondimento conoscitivo che permetta di disporre degli elementi di valutazione necessari su alcuni rilevanti temi specifici, e in relazione con il quadro delle politiche urbane condiviso con l'Amministrazione comunale, vengono illustrati gli indirizzi progettuali assunti, tanto sul patrimonio edilizio, quanto sullo spazio pubblico.

Viene inoltre sintetizzato il funzionamento dell'impianto normativo, descrivendone l'approccio metodologico e le principali regole che ne governeranno la concreta gestione.



## **QUADRO CONOSCITIVO E OBIETTIVI GENERALI**

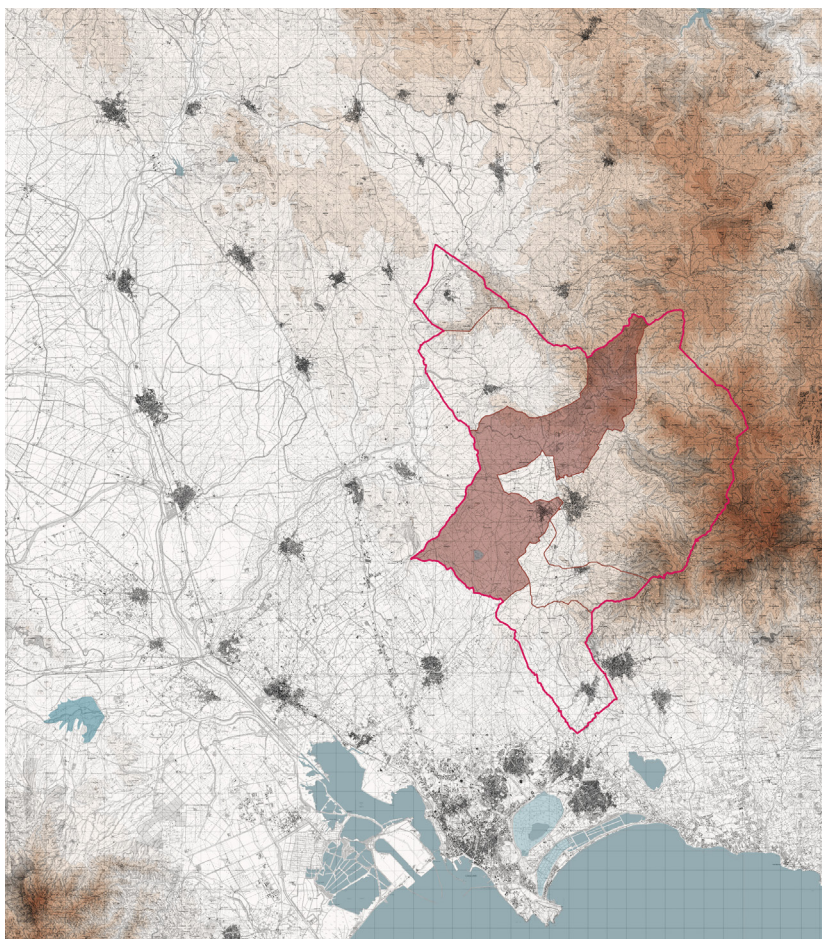




## 1. STORIA E CARATTERI DELL'INSEDIAMENTO

Una carta che inquadri il contesto sub-regionale nel quale Sordiana si colloca fornisce i primi fondamentali elementi che permettono di interpretarne la struttura insediativa, a partire dalla grande scala.

Del sistema territoriale del Parteolla, cui Sordiana appartiene, si leggono infatti chiaramente i caratteri geografici, morfologici e insediativi, nonché le immediate relazioni con l'area metropolitana di Cagliari e con la linea di costa a sud, con i rilievi del sistema del Monte Serpeddi a est, con il principale tirante infrastrutturato del Campidano a ovest, sino al Lago di Mulargia e alla Marmilla a nord.



Carta di inquadramento territoriale. Si riconoscono il comune di Sordiana (campitura piena), e l'Unione dei Comuni del Parteolla (perimetrata in rosso)

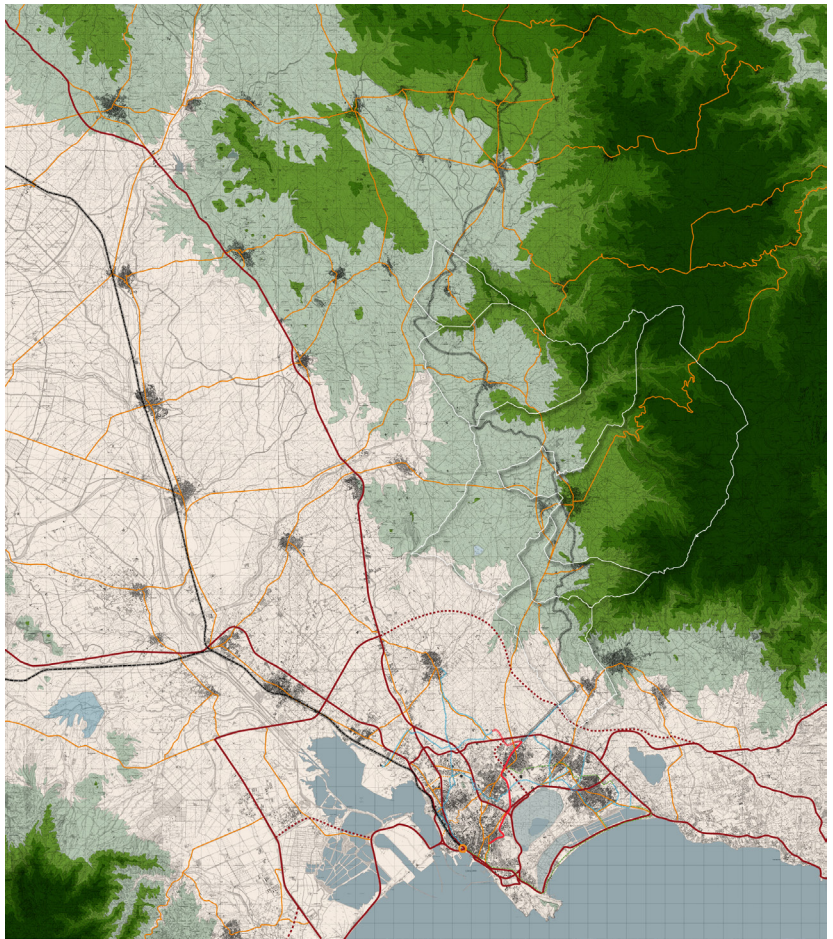
Il territorio comunale di Sordiana, dal punto di vista morfologico e orografico, ha una precisa singolarità: segna la fascia nella quale la grande pianura si increspa e prelude alla collina e, poi, alla montagna. Marcatamente oblungo in direzione sud-ovest/nord-est, lungo il margine orientale del Campidano, costituisce una sezione-sequenza di paesaggi, dalle prime impercettibili risalite del Campidano di Sestu, fino agli oltre 500 metri di altitudine dei boschi della parte settentrionale.

La matrice geografica e morfologica dà conto delle permanenze dell'impianto territoriale, tipico di una modalità che in Sardegna è propria delle aree con una forte vocazione agricola. È un impianto basato su una rete isotropa di tracciati di connessione tra piccoli centri, i quali ne segnano i nodi.

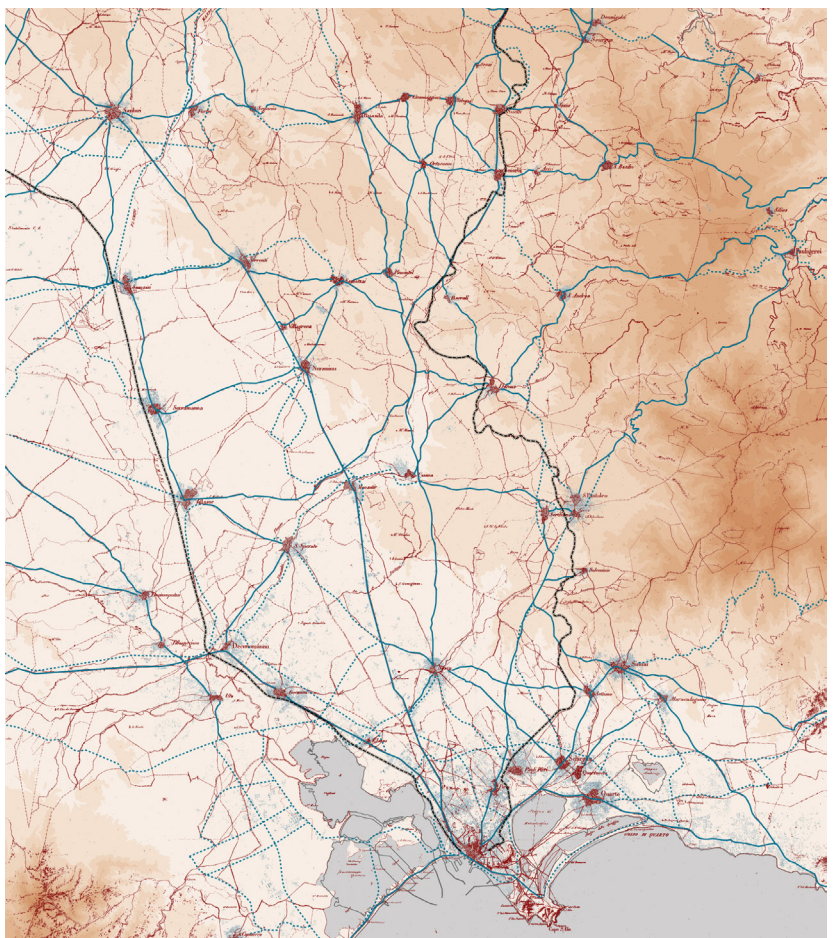
La sovrapposizione della cartografia attuale con la mappa dell'*Atlante dell'Isola di Sardegna* del Generale Alberto Della Marmora (1839), rende esplicite le trasformazioni avvenute in quasi due secoli nella struttura insediativa dell'intera sub-regione, ma contemporaneamente conferma una sostanziale permanenza di impianto per quanto riguarda Sordiana e il suo immediato contesto. Permanenza di impianto



Carta di sintesi morfologico-insediativa, nella quale sono leggibili le relazioni tra il sistema orografico e l'impianto infrastrutturale e urbano alla grande scala.



Sovrapposizione della cartografia attuale con la mappa del Generale La Marmora. Il confronto tra le due situazioni rende esplicite le permanenze e le trasformazioni avvenute nell'arco di quasi due secoli.



che non significa assenza di trasformazioni, anche rilevanti. Significa piuttosto che, nonostante la rilevanza di queste trasformazioni, rappresentate in gran parte dalla crescita edilizia avvenuta negli ultimi decenni del secolo scorso, ruolo e struttura dei tracciati storici che hanno generato la morfologia urbana del centro, e, seppure in misura più limitata, caratteri tipo-morfologici dei suoi isolati, sono tuttora presenti e determinanti.



Schema grafico/cartografico di riconoscimento degli assi viari e poli urbani storici del centro di Sardinia.

La lettura strutturale dei tracciati viari costituisce un passaggio obbligato per la comprensione della forma urbana del *Centro di antica e prima formazione* di Sardinia, nonché del sistema di relazioni che la determinano, sia interne che contestuali.

L'essenziale quanto forte Y degli assi storici costituisce ancora oggi il principale elemento dello schema insediativo, determinato dalle tre direzioni — sud, nord, est — cui corrispondono le connessioni con l'area metropolitana di Cagliari, con la Trexenta e con Dolianova. Nella cartografia storica le tre direzioni sono in realtà indicate rispettivamente come Soleminis, Donori, Sicci.

Insieme con i tracciati storici principali sopra citati, quelli di secondo livello articolano ulteriormente l'impianto. E il ruolo che assolvono è sottolineato dalla loro diretta relazione con i principali poli urbani.

Il primo, in direzione nord-est, è indicato nelle antiche carte catastali come quello che conduce a San Pantaleo. Innerva una parte cospicua del nucleo antico, e vi si attestano complessi storici rilevanti, come il castello dei Roberti, uno dei poli urbani cospicui, e l'attuale museo etnografico.

Il secondo e il terzo sono i percorsi trasversali sul versante ovest, per Ussana e Sestu, che collegano il tracciato principale nord-sud con la campagna produttiva verso il Campidano e con Santa Maria di Sibiola e Su Stani Saliu.

È proprio tra questi due percorsi che si colloca, con il sagrato affacciato sulla campagna, la chiesa di San Salvatore, l'altro dei poli urbani riconosciuti.

La matrice urbana originaria è quella tipica dei villaggi agrari del Campidano di Cagliari, come è noto basata sull'aggregazione dei recinti delle case a corte intorno a un nodo cospicuo della rete dei tracciati. I caratteri dello spazio urbano derivano da quel principio insediativo, basato appunto sull'idea di recinto, con quel tipo edilizio che Maurice Le Lannou definisce "la casa a cortile chiuso del Sud". Sono, soprat-



tutto, caratteri di introversione. Severe, asciutte cortine murarie, in gran parte cieche, ritagliano e determinano l'apparato viario, aprendosi (fisicamente e simbolicamente) soltanto con i portali che mettono in comunicazione lo spazio pubblico con la corte, ambito semi-pubblico intorno al quale si organizzano usi e spazi privati, sia abitativi che strumentali e produttivi. Un principio insediativo così forte, nella sua essenzialità, da rappresentare fisicamente l'identità stessa delle comunità.

Naturalmente è comunque necessario leggere la storia della struttura urbana di questi centri in termini dinamici, di processo. Perché se *ab origine*, intorno al nodo di intersezione dei tracciati di connessione territoriale, si consolidano i grandi recinti delle corti (gli isolati cellulari) che segnano il trapasso dall'agro all'abitato, è il progressivo fenomeno di frammentazione e labirintizzazione del tessuto che nel tempo ne articola gli spazi.



Serdiana, 1981, foto d'archivio.

È un processo che, sebbene molto antico, si può documentare soltanto a partire dalla metà del XIX secolo, da quando cioè è possibile disporre di un materiale cartografico attendibile: ne possiamo da quel momento ricostruire dettagliatamente la storia. Ed è una storia — almeno sino agli ultimi decenni del Novecento, quando diventeranno poi invece tangibili i fenomeni di sostituzione edilizia basata su modelli eterogenei — fatta sempre e soltanto di suddivisione delle cellule-isolato, frazionamenti, interruzione dei loro margini murari con vicoli di penetrazione per i nuovi accessi.

## 2. ELEMENTI SOCIO-ECONOMICI E DEMOGRAFICI

«Nello spesso citato censimento del 1846 si notarono sotto Serdiana anime 915, distribuite in famiglie 308 e in case 306. Noto che non sono molti anni che la popolazione era di anime 1615, sì che parmi il numero proposto nel censimento sia di molto inferiore al vero.»

Vittorio Angius, *Città e villaggi della Sardegna dell'Ottocento*, s.v. Serdiana, Vol. 3, pp.1564-1567),

riedizione dell'opera:

G. Casalis, *Dizionario geografico-storico-statistico-commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna*, Torino, 1833-56.

La citazione estratta dallo storico Dizionario Casalis-Angius risulta particolarmente significativa, perché fotografa la situazione demografica di Serdiana alla metà dell'Ottocento, quindi esattamente negli anni nei quali il maggiore Carlo De Candia disegnava le mappe del suo catasto. Le quali mappe costituiscono la principale fonte documentaria per la definizione dei perimetri dei Centri Matrice.

Possiamo dunque ragionevolmente affermare che l'informazione che ci fornisce riguarda un ambito che corrisponde fisicamente a quello del *Centro di Antica e Prima Formazione* oggetto del *Piano Particolareggiato*.

Sarà molto utile confrontare i dati tratti dall'Angius con quelli attuali specificamente relativi al *Centro Matrice*.

Ma prima di farlo viene di seguito riassunto un quadro essenziale degli attuali elementi socio-economici e demografici relativi all'intero comune di Serdiana, tratto dal rapporto elaborato dal dott. Giuseppe Fara nell'ambito degli studi sull'assetto insediativo, finalizzati all'elaborazione tuttora in corso del nuovo Piano Urbanistico Comunale.

### 2.1 I dati relativi all'intero comune

Dal rapporto *Dinamiche demografiche, economia e punti di forza della comunità serdianese* (Giuseppe Fara, luglio 2013):

«L'analisi delle variazioni della dimensione della popolazione residente a Serdiana negli ultimi decenni segnala la persistenza di un forte equilibrio demografico che ha consentito a questo centro di seguire un trend di crescita contenuta ma costante, sotto la spinta di saldi naturali e migratori annuali sempre positivi.

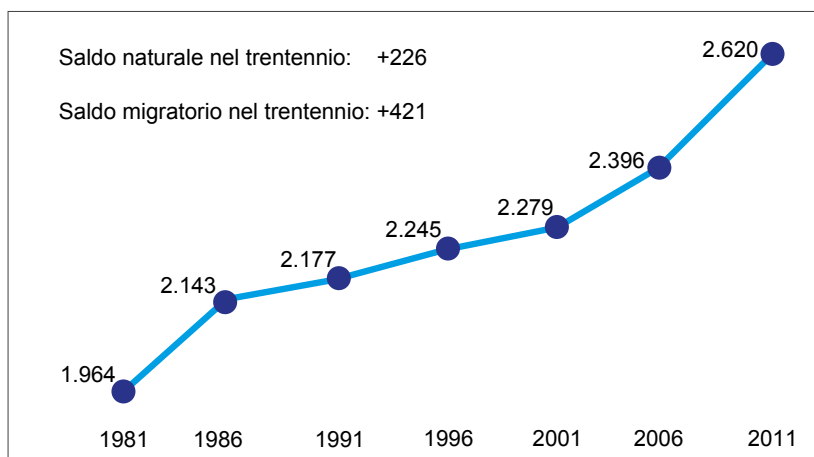
Espressa in termini relativi, la misura della crescita si colloca di poco al di sotto del 32% nell'arco del trentennio osservato, valore lontano sia da quelli assolutamente più ampi misurati per la maggior parte dei centri situati all'interno dell'area cagliaritana, e sia soprattutto dai valori, quasi sempre fortemente negativi, calcolati per tutti i comuni collocati nelle aree più esterne del territorio provinciale.

In altri termini i dati appena osservati mostrano come il centro in esame sia stato coinvolto soltanto marginalmente nella turbolenza demografica che ha interessato il territorio provinciale nella seconda metà del secolo scorso. In conseguenza di ciò il profilo sociale e, per molti versi, anche quello urbanistico di Serdiana sono stati interessati in misura molto meno violenta che altrove dai cambiamenti indotti da dinamiche demografiche esasperate.

La struttura demografica della popolazione, esemplarmente descritta dal valore dell'indice di vecchiaia, appare ancora equilibrata, grazie, soprattutto, alla presenza di una quota ancora consistente di popola-

Popolazione residente a Serdiana, per quinquennio, nel periodo compreso tra il 1981 ed il 2011.

Fonte dei dati utilizzati per le elaborazioni: Istat.



zione giovane. Per contro, la velocità di crescita è risultata decisamente contenuta fino all'ultimo decennio, periodo nel quale il fenomeno ha fatto registrare una decisa accelerazione, raggiungendo un valore medio annuo di incremento pari ad 1,5%, contro lo 0,6 per cento del decennio precedente.

L'equilibrio demografico è soltanto il primo e più immediatamente misurabile fra i punti di forza della comunità serdianese. Lo sviluppo dell'analisi consente, infatti, di individuare altri importanti indicatori che disegnano uno scenario economico e sociale articolato e ricco di potenzialità di sviluppo. [...]

Serdiana, come la maggior parte dei piccoli centri collocati all'esterno dell'hinterland cagliaritano, non possiede una rete diffusa di attività di impresa diversa dall'attività agricola. I dati del censimento generale delle attività indicano come il patrimonio di attività imprenditoriali del centro in esame si attesti sulle 88 unità, otto in più rispetto al numero di imprese censite 10 anni prima.

Il censimento dell'agricoltura del 2010 ha confermato l'importanza che le attività agricole rivestono per la comunità serdianese. Le aziende censite sono risultate pari a 487, 12 in più rispetto a quelle contate

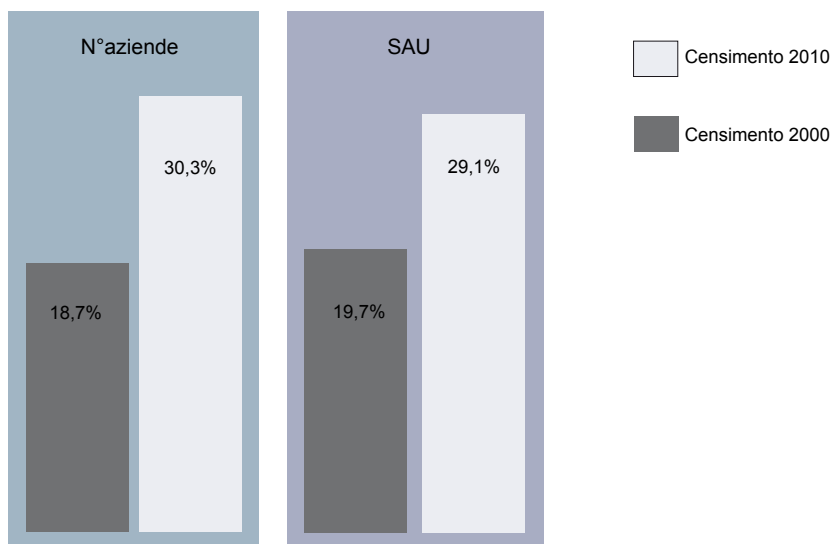
Aziende agricole e SAU al censimento del 2000 e del 2010.

Fonte dei dati utilizzati per le elaborazioni: Istat. Censimento generale dell'agricoltura 2010.

Comune	Aziende				SAU (ettari)			
	2000	2010	variazione		2000	2010	variazione	
			v.a.	%			v.a.	%
Barrali	168	87	-81	-48,2%	615	563	-53	-8,5%
Dolianova	922	556	-366	-39,7%	6.358	5.060	-1.298	-20,4%
Donori	412	289	-123	-29,9%	1.754	1.563	-191	-10,9%
Serdiana	475	487	12	2,5%	2.580	3.453	873	33,8%
Settimo San Pietro	276	95	-181	-65,6%	1.212	597	-616	-50,8%
Soleminis	281	93	-188	-66,9%	602	618	16	2,6%
Unione comuni Parteolla	2.534	1.607	-927	-36,6%	13.121	11.853	-1.268	-9,7%

nel 2000 dal censimento precedente. Ancora più consistente è risultato l'incremento di superficie agricola utilizzata (SAU), cresciuta del 34%. Già questi primi dati segnalano la vitalità del comparto per il centro in esame, soprattutto se si considera che, nel territorio dell'Unione dei comuni del Parteolla, fra i due censimenti si è registrato un calo considerevole sia di unità censite (-927, pari al 36,6% delle aziende rilevate nel 2000) e sia di Superficie Agricola Utilizzata (-9,7%).

I motivi di questa evidente discrasia sono da ricercare nelle nuove e più stringenti norme introdotte dall'Istat (in ossequio alle disposizioni comunitarie in materia (Regolamento n. 1166/2008 del Parlamento Europeo) per la definizione del campo di osservazione del censimento delle aziende agricole. In sostanza, le disposizioni adottate in sede comunitaria tendevano a definire una soglia minima di accesso che consentisse di censire soltanto le vere e proprie unità produttive, prevedendo, peraltro, che



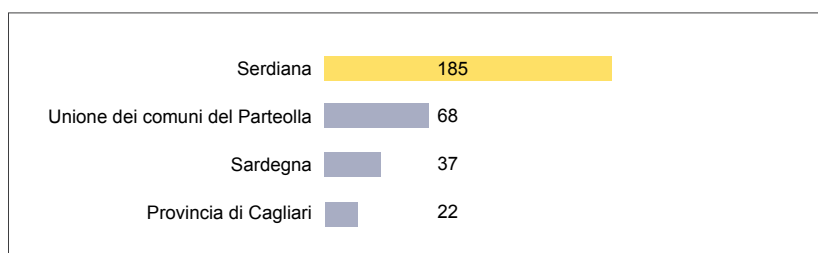
Peso percentuale delle aziende agricole e della SAU di Serdiana sul totale delle aziende e della SAU dell'Unione dei comuni del Parteolla.

Fonte dei dati utilizzati per le elaborazioni: Istat. *Censimento generale dell'agricoltura 2000, 2010.*

il vincolo non risultasse operante, fra le altre, per le aziende vitivinicole e per le aziende ortofrutticole. Condizioni più restrittive, come si è già ricordato, ma che non hanno avuto effetti per Serdiana, mentre hanno prodotto una selezione molto severa negli elenchi delle aziende agricole degli altri centri dell'Unione, nei quali, con tutta evidenza, l'universo delle aziende agricole censite nel 2001 conteneva unità prive delle caratteristiche minime previste dalla nuova normativa.

Una conseguenza non secondaria di questa nuova situazione è leggibile nel grafico riportato di seguito che mostra come, in virtù dei nuovi criteri sopradescritti, sia cresciuto considerevolmente il peso delle aziende agricole di Serdiana, all'interno del più ampio universo delle aziende agricole censite nel territorio dell'Unione dei comuni del Parteolla.

L'importanza dell'agricoltura per la comunità serdianese è misurabile anche attraverso l'indicatore costruito rapportando il numero di aziende agricole agli abitanti (per 1000). Il valore risultante per Serdiana è decisamente elevato, molto lontano da quello medio calcolato per l'insieme dei sei centri che formano l'Unione dei comuni del Parteolla e ancora più distante dagli analoghi valori misurati per la provincia di Cagliari e per la Sardegna.



Aziende agricole per 1000 abitanti

Fonte dei dati utilizzati per le elaborazioni: Istat. *Censimento generale dell'agricoltura 2010.*

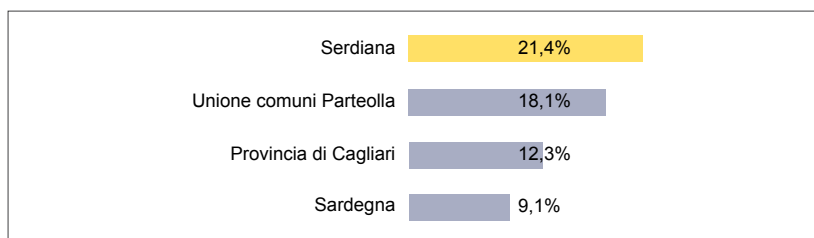
Un'ulteriore conferma della specificità delle aziende agricole del centro in esame deriva dall'analisi del grafo sotto riportato, che mette a confronto la percentuale di giornate di lavoro prestate da manodopera diversa da quella familiare nelle aziende agricole di Serdiana con l'analogo valore calcolato per l'Unione dei comuni del Parteolla, della provincia di Cagliari e della Sardegna.

Per Serdiana la percentuale di lavoro "altro" risulta molto elevata, soprattutto in considerazione del fatto che la stragrande maggioranza delle unità produttive è "a conduzione familiare" e che le "aziende con salariati" sono in tutto 11 (il 2,3% delle unità censite). Per il più ampio universo delle aziende censite nel territorio dell'Unione dei comuni il valore dell'indicatore risulta inferiore di oltre tre punti percentuali (18,1%). Lontanissimi i dati misurati per i valori medi provinciale e regionale.

L'importanza del contributo che la manodopera non familiare fornisce alle aziende di Sordiana è ulteriormente sottolineata dall'indicatore presentato di seguito, che misura l'incidenza delle giornate di lavoro prestate in maniera continuativa da questa particolare categoria di manodopera sul totale delle giornate di lavoro extrafamiliare. Anche in questo caso il valore dell'indicatore risulta molto elevato, collocandosi appena al di sotto del 90 per cento, 9 punti percentuali in più rispetto a quello calcolato per l'Unione dei comuni e ancora più distante dagli analoghi valori calcolati per gli altri contesti territoriali scelti per il confronto.

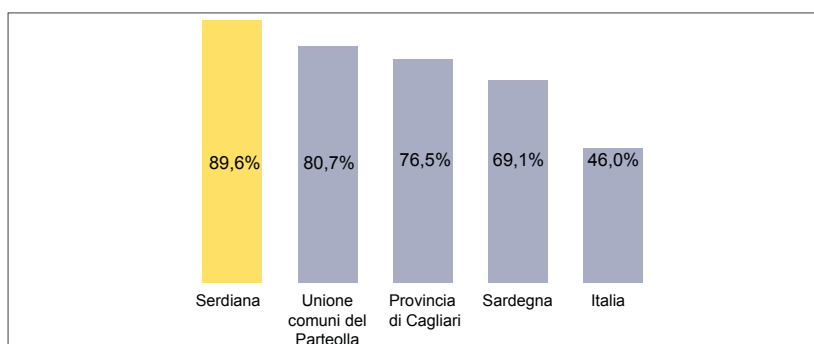
Percentuale di giornate di lavoro della manodopera non familiare sul totale delle giornate di lavoro aziendali.

Fonte dei dati utilizzati per le elaborazioni: *Istat. Censimento generale dell'agricoltura 2010.*



Giornate di lavoro aziendale prestate in forma continuativa dalla manodopera non familiare.

Fonte dei dati utilizzati per le elaborazioni: *Istat. Censimento generale dell'agricoltura 2010.*

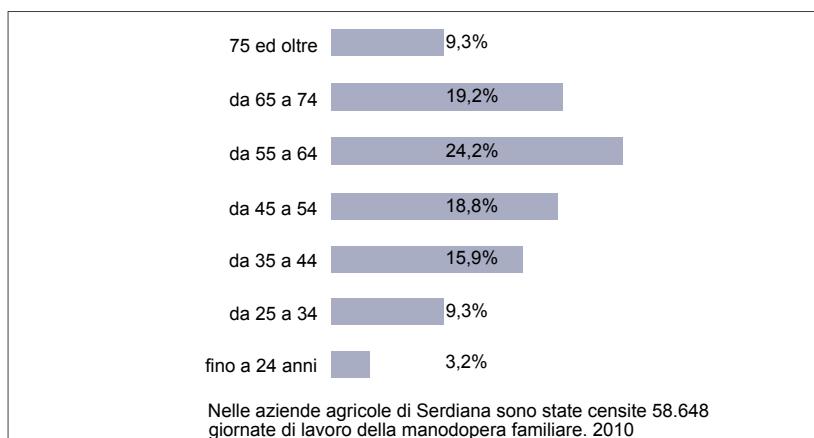


Nel loro insieme i dati fino ad ora esaminati mostrano una situazione di grande forza del comparto agricolo di Sordiana. Comparto capace di accrescere nel tempo la propria dimensione sia in termini di stock di piccole e medie imprese e sia di complessiva superficie agricola utilizzata. Capace di generare occupazione, in larga misura stabile. E, soprattutto, capace di proporsi come base produttiva per le imprese che sul territorio di Sordiana trasformano e commercializzano i prodotti dell'agricoltura.

In questo quadro decisamente positivo è tuttavia possibile trovare un'ombra. L'età media dei sordianesi che lavorano in agricoltura è molto elevata. Soltanto il 12,5% dei conduttori e dei loro familiari che lavorano in azienda ha meno di 35 anni. Per contro, poco meno del 30% della complessiva manodopera familiare ha più di 64 anni. In una prospettiva di consolidamento e di sviluppo di questo fondamentale settore dell'economia e dell'identità di Sordiana una situazione come quella appena descritta può costituire un serio elemento di freno.»

Manodopera familiare per classi d'età

Fonte dei dati utilizzati per le elaborazioni: *Istat. Censimento generale dell'agricoltura 2010.*





## 2.2 I dati relativi all'ambito del Centro Matrice

Un'analisi sui dati dell'Ufficio Anagrafe di Serdiana, condotta dal Dott. Giuseppe Fara nella fase di ricerca che ha portato alla redazione del rapporto sopra citato, ha permesso di disporre dei dati scorporati, specificamente relativi all'ambito del *Centro Matrice*.

Il quadro che ne risulta è particolarmente interessante, anche in raffronto con quanto riportato nel Dizionario dell'Angius sulla situazione al 1846: soprattutto in considerazione del fatto che il dato demografico storico e quello attuale si riferiscono entrambi – per le ragioni già dette – allo stesso ambito fisico, agli stessi isolati urbani compresi entro il perimetro del *Centro di Antica e Prima Formazione*.

Coincide il perimetro dei macro-isolati, ma non il volume edificato, che si può ritenere significativamente incrementato a causa del fenomeno di saturazione dei lotti, avvenuto soprattutto negli ultimi decenni del Novecento. Non siamo in grado di quantificare con precisione l'entità di tale aumento, poiché della Serdiana storica abbiamo soltanto rappresentazioni planimetriche. Ma anche una comparazione delle mappe ci mostra con evidenza un mutato rapporto tra pieni e vuoti.

Il confronto dell'attuale rilievo aerofotogrammetrico con la planimetria catastale di impianto, databile al 1907, o con la ripresa aerea del 1943, è da questo punto di vista esplicito. E si noti, per inciso, quanto siano efficaci entrambe le immagini storiche prese come riferimento – nonostante le differenze di datazione – nel rappresentare una situazione che è sostanzialmente ancora quella documentata dal catasto De Candia. Considerare (anche soltanto per un attimo) la fotografia della RAF scattata nel 1943 come una ripresa aerea antecedente di un secolo, utilizzata dal cavaliere Carlo De Candia per disegnare il suo catasto, è certamente una suggestione esclusivamente letteraria, ma contiene una sua paradossale verità. Perché durante quei 100 anni – e questo tutte le analisi cartografiche lo dimostrano – nessuna trasformazione significativa è avvenuta nel villaggio Serdiana.

È a partire dagli anni '70 del secolo scorso che le modificazioni dell'edificato nel tessuto storico hanno cambiato radicalmente segno, introducendo tipi e modelli che, rovesciando il rapporto tra strada, edificio e spazio aperto semi-pubblico, hanno portato alla progressiva saturazione e/o sostituzione delle corti. Il risultato è stato, appunto, un tangibile incremento volumetrico. Ma, contemporaneamente, con un numero di abitanti in forte decrescita.

Assumendo come attendibili i dati del censimento del 1846 riferiti dall'Angius (ma lui stesso ci dice che l'errore può essere tutt'al più per difetto<sup>1</sup>), sappiamo che alla metà dell'800 risiedevano e lavoravano a Serdiana 308 famiglie, per un totale di quasi 1.000 abitanti. Attualmente gli abitanti di quello stesso ambito urbano, seppure volumetricamente molto più denso, sono 566 distribuiti in 240 famiglie.

Si possono fin da subito fare alcune considerazioni, forse banali ma efficaci:

- nell'arco degli ultimi 160 anni la popolazione del *Centro Matrice* si è quantomeno dimezzata;
- il numero delle famiglie è però diminuito molto di meno (nemmeno di un quarto);
- attualmente nel *Centro Matrice* risiede il 20% della popolazione dell'intera Serdiana.

La situazione sinteticamente così descritta già impone una riflessione sulle dinamiche abitative in atto. Ma un'analisi più attenta dei dati fornisce ulteriori elementi. Se mettiamo in relazione i dati del valore assoluto della popolazione del *Centro Matrice* con quelli sulla sua struttura per età (vedi tabelle 1 e 2, e grafico 1), vediamo che non solo la popolazione si è dimezzata rispetto alla metà dell'800, ma che attualmente quella popolazione è costituita in misura molto rilevante da persone anziane, con quasi il 20% oltre i 70 anni; e nemmeno un 14% di bambini o giovani al di sotto dei 19 anni.

---

<sup>1</sup> Il censimento del 1861, peraltro, sembra sostanzialmente confermare il dato, registrando a Serdiana una popolazione di 1.006 abitanti.



Sulla fotografia aerea della RAF, scattata nel 1943, è stata riconosciuta l'area corrispondente al Centro Matrice, a sua volta derivante dalla interpretazione della mappa del catasto De Candia, del 1846.

Si nota come nessuna trasformazione significativa del centro di Serdiana sia avvenuta tra la metà dell'800 e la metà del '900

Un confronto tra i dati del *Centro Matrice* e quelli complessivi riferiti all'intero centro urbano, peraltro, fa emergere la problematica specifica del nucleo storico. Infatti (vedi tabelle 3 e 4, e grafici 2 e 3) non solo l'invecchiamento della popolazione è marcatamente più rilevante per la parte antica, ma anche la struttura familiare – e, conseguentemente, il modello abitativo – risultano assai differenti; come mostrano le analisi sulla distribuzione per fascia di età dei capofamiglia.

Il quadro che ne risulta, per quanto riguarda le dinamiche demografiche, è chiaro; oltre che perfettamente coerente, come vedremo, con i risultati dell'indagine sul patrimonio edilizio esistente, che vede (ma la stima è certamente per difetto) una quota di oltre 30.000 mc., pari all'11,6 % della volumetria complessiva, ormai abbandonata o sottoutilizzata.

### Centro Matrice di Sordiana

Popolazione residente per sesso e classe d'età (agosto 2012)

Classe d'età	Maschi	Femmine	MF	Classe d'età	Maschi	Femmine	MF
< 10 anni	19	22	41	< 10 anni	6,5%	8,1%	7,2%
da 10 a 19	18	19	37	da 10 a 19	6,1%	7,0%	6,5%
da 20 a 29	25	25	50	da 20a 29 anni	8,5%	9,2%	8,8%
da 30 a 39	53	56	109	da 30 a 39	18,0%	20,6%	19,3%
da 40 a 49	37	40	77	da 40 a 49	12,6%	14,7%	13,6%
da 50 a 59	42	37	79	da 50 a 59	14,3%	13,6%	14,0%
da 60 a 69	31	36	67	da 60 a 69	10,5%	13,2%	11,8%
da 70 a 79	36	22	58	da 70 a 79	12,2%	8,1%	10,2%
da 80 a 89	22	12	34	da 80 a 89	7,5%	4,4%	6,0%
90 anni ed oltre	11	3	14	90 anni ed oltre	3,74%	1,1%	2,5%
Totale	294	272	566	Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Elaborazione su dati forniti dal Comune di Sordiana

Tabella 1

Popolazione residente nel Centro Matrice per sesso e classe d'età (2012).

### Sordiana ≡ Attuale Centro Matrice

Popolazione residente per sesso e classe d'età (censimento 1846)

Classe d'età	Maschi	Femmine	MF	Classe d'età	Maschi	Femmine	MF
< 10 anni	113	95	208	< 10 anni	23,8%	21,6%	22,7%
da 10 a 19	101	82	183	da 10 a 19	21,3%	18,6%	20,0%
da 20 a 29	64	59	123	da 20a 29 anni	13,5%	13,4%	13,4%
da 30 a 39	62	73	135	da 30 a 39	13,1%	16,6%	14,8%
da 40 a 49	50	56	106	da 40 a 49	10,5%	12,7%	11,6%
da 50 a 59	47	41	88	da 50 a 59	9,9%	9,3%	9,6%
da 60 a 69	24	22	46	da 60 a 69	5,1%	5,0%	5,0%
da 70 a 79	11	10	21	da 70 a 79	2,3%	2,3%	2,3%
da 80 a 89	3	2	5	da 80 a 89	0,6%	0,5%	0,5%
90 anni ed oltre	0	0	0	90 anni ed oltre	0,00%	0,0%	0,0%
Totale	475	440	915	Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Elaborazione su dati citati in: Vittorio Angius, "Città e villaggi della Sardegna dell'Ottocento"

Tabella 2

Popolazione residente a Sordiana (coincidente con l'attuale Centro Matrice) per sesso e classe d'età (1846).

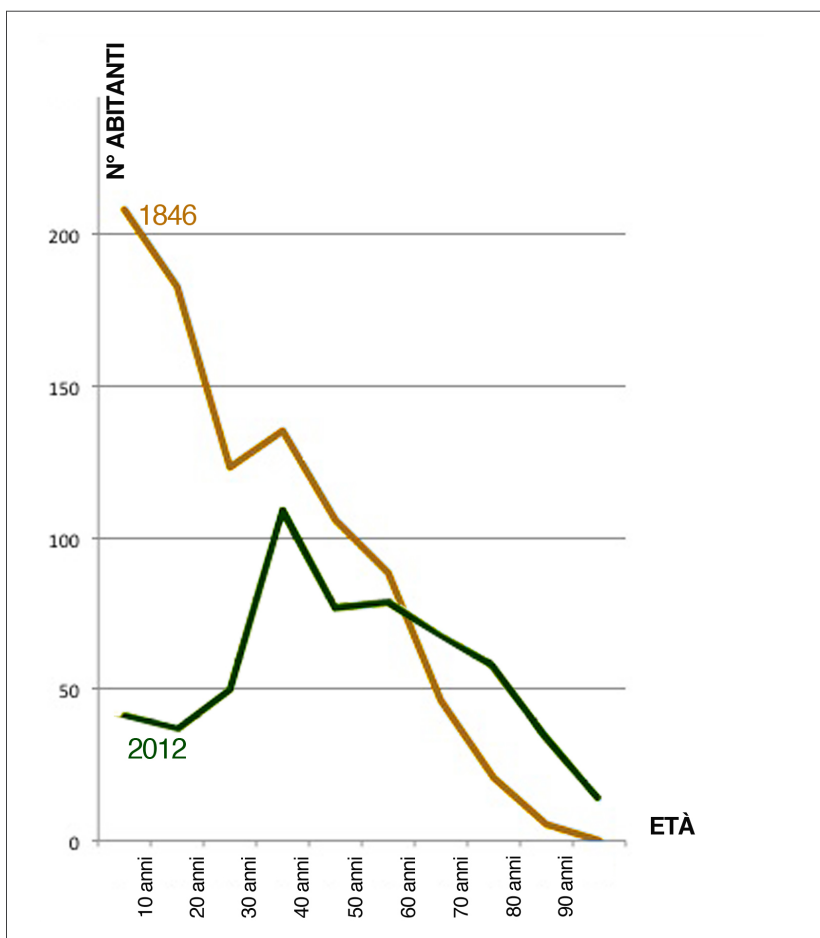


Grafico 1

Confronto 1846/2012 per numero di abitanti e classe d'età della popolazione del Centro Matrice

Tabella 3: capofamiglia nel Centro Matrice per sesso e classe d'età (2012)

Centro Matrice di Sordiana							
Intestatari dei fogli di famiglia (IS) per sesso e classe d'età (agosto 2012)							
Classe d'età	Maschi	Femmine	MF	Classe d'età	Maschi	Femmine	MF
< 30 anni	3	1	4	< 30 anni	3,5%	0,6%	1,7%
da 30 a 39	8	28	36	da 30 a 39	9,4%	18,1%	15,0%
da 40 a 49	11	23	34	da 40 a 49	12,9%	14,8%	14,2%
da 50 a 59	7	32	39	da 50 a 59	8,2%	20,6%	16,3%
da 60 a 69	7	35	42	da 60 a 69	8,2%	22,6%	17,5%
da 70 a 79	23	21	44	da 70 a 79	27,1%	13,5%	18,3%
80 anni ed oltre	26	15	41	80 anni ed oltre	30,6%	9,7%	17,1%
Totale	85	155	240	Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Elaborazione su dati forniti dal Comune di Sordiana

Tabella 4  
Capofamiglia nell'intero centro urbano per sesso e classe d'età (2012)

Sordiana - Intero centro urbano								
Famiglie residenti a Sordiana per numero di componenti e classe d'età dell'intestatario (agosto 2012)								
Classe d'età intestatario	uno	due	tre	quattro	cinque	sei e più	Totale	Incidenza percentuale
< 30 anni	15	6	4	2	0	0	27	2,65%
da 30 a 39 anni	40	51	48	27	5	1	172	16,88%
da 40 a 49 anni	42	39	52	70	18	1	222	21,79%
da 50 a 59 anni	28	33	51	57	17	2	188	18,45%
da 60 a 69 anni	30	56	46	33	9	2	176	17,27%
da 70 a 79 anni	40	61	28	12	4	0	145	14,23%
80 anni ed oltre	48	28	9	3	1	0	89	8,73%
Totale	243	274	238	204	54	6	1019	100,00%

Elaborazione su dati dell'Ufficio Anagrafe di Sordiana

Grafico 2  
Confronto della distribuzione percentuale per macro classi d'età della popolazione dell'intero centro urbano e del Centro Matrice (2012)

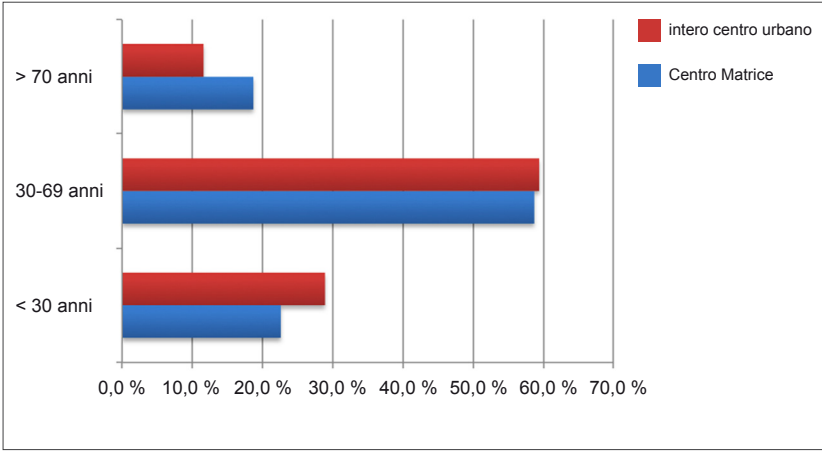
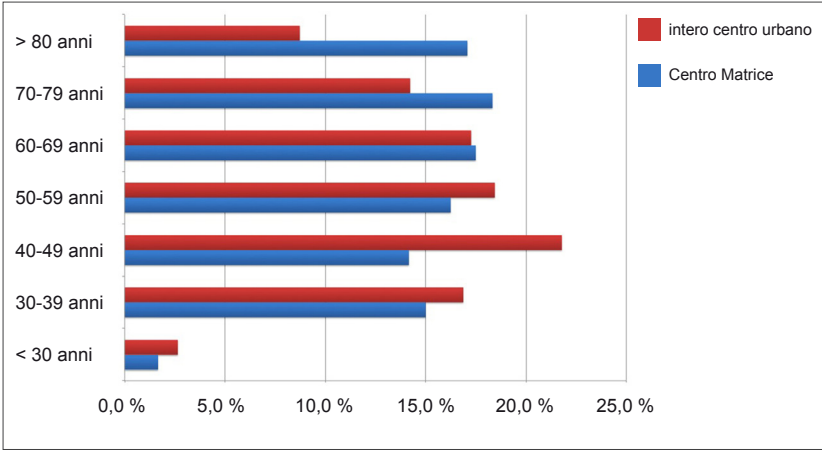


Grafico 3  
Confronto della distribuzione percentuale per classi d'età dei capofamiglia dell'intero centro urbano e del Centro Matrice (2012)



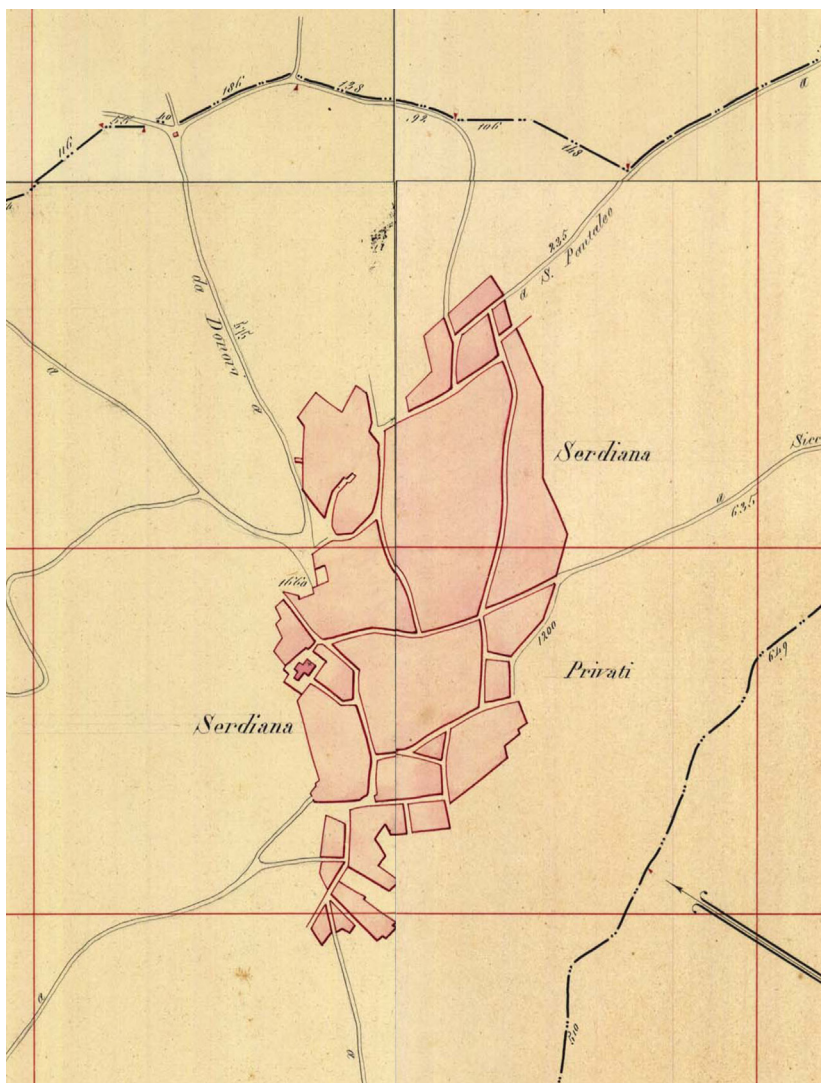
È un quadro che descrive con molta evidenza la scarsa attrattività all'insediamento in centro storico per le giovani generazioni e le nuove famiglie, che abitano preferibilmente la "nuova" Sordiana, costituita dalle espansioni degli ultimi decenni. Le quali hanno portato — ma questo è un altro aspetto — la superficie complessiva del centro urbano agli attuali circa 60 ettari dai quasi 12 del *Centro Matrice*. Simmetricamente, è un quadro che dà conto di come siano rimasti ad abitare il centro storico soprattutto gli anziani. E una quota di oltre il 35% di capofamiglia che superano i 70 anni di età, unita all'elevato numero di nuclei familiari monocomponente, se per un verso fanno capire che si tratta in gran parte di anziani che vivono da soli, per un altro sono un inequivocabile indicatore di come, senza una radicale inversione di tendenza, il fenomeno del progressivo spopolamento della Sordiana storica sia destinato a diventare sempre più grave.





### 3. VERIFICA DELLA MATRICE STORICA

Sulla carta del generale La Marmora in scala 1:50.000<sup>2</sup> possiamo individuare il sistema insediativo alla scala territoriale: geografia e antropizzazione, villaggi, rete dei percorsi. Senza questo riferimento la lettura della planimetria in scala 1:5.000 del Catasto De Candia sarebbe aleatoria e non si capirebbe nemmeno il senso stesso di quella rappresentazione, che disegna un aggregato di macro-isolati con un'operazione di semplificazione/astrazione: prevale il sistema dei percorsi o, meglio, la struttura principale di questi, sul dettaglio dei volumi edificati. I tracciati sono il principale e più immediato riferimento, anche nel passaggio tra una scala e l'altra. Quella sorta di "zolle", i macro-isolati, ne derivano di conseguenza, come "in negativo". Nel 1846 il catasto De Candia, consapevolmente o meno, disegna, in realtà, la struttura principale dello spazio pubblico, generato dalle connessioni e relazioni alla scala territoriale.



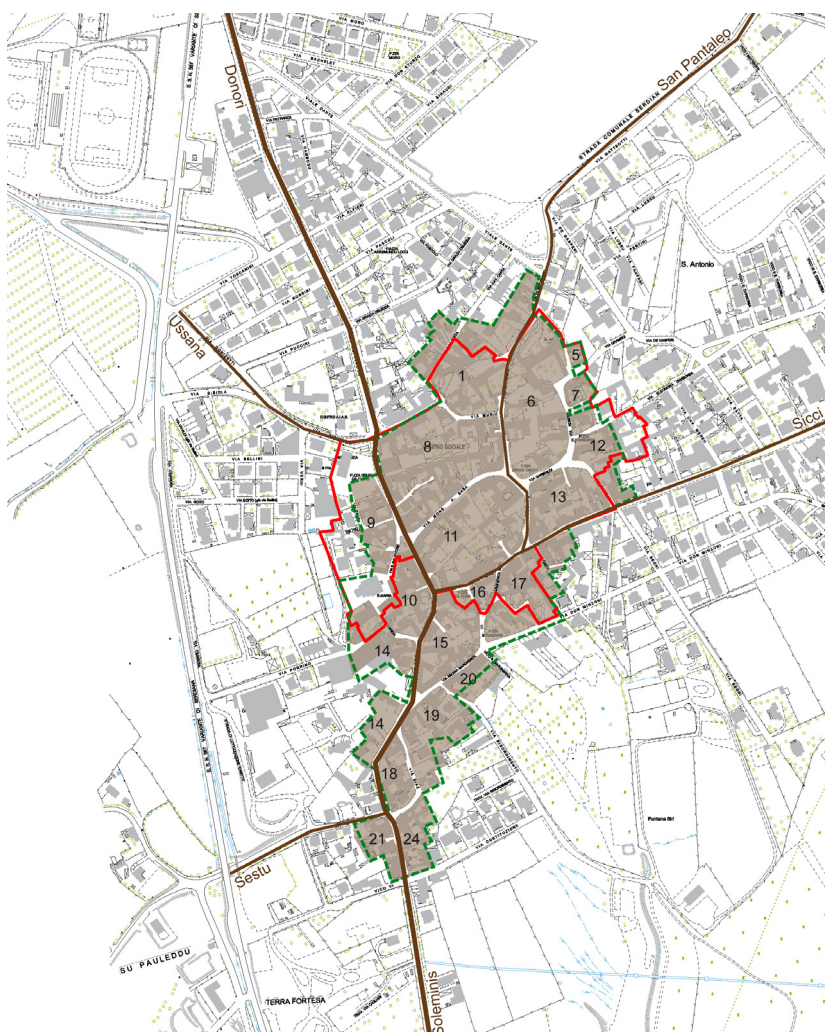
Catasto De Candia, 1846. Montaggio delle tavolette del foglio di unione di Serdiana.

Una difficoltà nell'interpretazione degli isolati della planimetria catastale del 1846 è data dal fatto che, come già accennato, quelli che sulle prime potrebbero apparire come singoli isolati sono spesso un'aggregazione di isolati, all'interno della quale vengono fagocitati, di fatto scomparendo, i tracciati viari

<sup>2</sup> Le tavole originali dell'Atlante dell'Isola di Sardegna, alla scala di 1:50.000, conservate presso l'Archivio dell'Istituto Geografico Militare, furono disegnate tra il 1834 e il 1839 dal generale Alberto de La Marmora e dal cavaliere Carlo de Candia. Vennero diffuse attraverso una riproduzione fotolitografica del 1884.



Schemi interpretativi di tre mappe catastali storiche, con il riconoscimento delle corrispondenze tra i macro-isolati. Sono relativi, nell'ordine da sinistra a destra, al *Catasto De Candia*, a una velina del *Regio Catasto* orientativamente databile alla metà dell'800, e alla *Planimetria dell'Ufficio Tecnico Erariale* del 1914.



Riconoscimento di isolati e percorsi del catasto De Candia sul rilievo aerofotogrammetrico del 2008..



ritenuti meno importanti. Una semplificazione e un'astrazione che da un certo punto di vista significano però maggiore informazione, perché fanno di quella planimetria un documento sull'armatura urbana fondativa, assegnando una gerarchia ai percorsi, mostrandoci le linee di struttura.

Il disegno urbano del catastrale De Candia, benché non meccanicamente sovrapponibile alla cartografia attuale, è a questa attendibilmente riconducibile, attraverso ulteriori riconoscimenti e confronti. Sono particolarmente utili in questo caso due documenti appartenenti all'archivio comunale. Si tratta di due planimetrie catastali, molto diverse nelle modalità di compilazione e nelle informazioni contenute rispetto al De Candia, perché rappresentano con precisione di dettaglio i singoli lotti del centro urbano e i frazionamenti dei terreni.

L'intervallo temporale che separa le due planimetrie catastali messe a confronto con il De Candia è di circa sessanta anni, della metà dell'800 la prima (quindi coeva del De Candia stesso), e del 1914 la seconda. Ma tuttavia le differenze riscontrabili tra i due documenti non sono sostanziali; e anzi si può ritenere che i dati dell'una rafforzino e completino le informazioni contenute nell'altra.

L'analisi e il confronto incrociato di questi tre documenti, che sono passati attraverso un processo di schematizzazione, individuazione e numerazione dei singoli macro-isolati, ha permesso il riconoscimento e la trasposizione del centro urbano del De Candia sulla carta di rilievo aerofotogrammetrico del 2008, dove possono quindi essere definitivamente verificati tanto il perimetro che definisce il *Centro Matrice*, quanto i tracciati primari dei percorsi storici.



## 4. IL PATRIMONIO EDILIZIO

La matrice urbana originaria, come già detto, è quella tipica dei villaggi agrari del Campidano di Cagliari, basata sul tipo edilizio definito da Maurice Le Lannou come "la casa a cortile chiuso del Sud".

Ma – e anche questo è stato già accennato – è necessario leggere in termini di processo tanto la struttura urbana di questi centri, quanto le modificazioni tipologiche progressivamente avvenute, sino alle vere e proprie mutazioni più recenti.

Le ragioni del cambiamento sono molteplici – culturali, economiche, normative, etc. – ma certamente si sono trasformate le condizioni d'uso. La casa a corte, tipo architettonico tanto semplice quanto efficace e flessibile per un modello insediativo nel quale, intorno allo stesso spazio, coesistevano l'abitare e il lavorare, mostra le sue fragilità quando questa fondamentale caratteristica viene a mancare, e il modello diviene quello più tipicamente urbano ed esclusivamente residenziale.

Strumento indispensabile di conoscenza diviene allora una puntuale analisi tipologica e costruttiva del patrimonio edilizio che, per unità minime di intervento (le UMI definite nel seguito), permetta di classificare la reale casistica nella quale risultano articolate le variazioni concretamente riscontrabili nel *Centro Matrice* di Sordiana.

Questa analisi costituirà inoltre una base strutturata per individuare congrue classi di trasformabilità utili per la successiva fase di definizione del *Piano*, che dovrà fornire norme, indirizzi e ausilio operativo per gli interventi di manutenzione, modificazione o trasformazione nell'ambito definito come *Centro di Antica e Prima Formazione*.

### 4.1 Analisi tipologica e costruttiva

Dal punto di vista tipologico l'analisi puntuale delle singole unità ha portato a riconoscere e classificare la casistica che segue, articolata all'interno di due grandi famiglie, quella dei tipi storici – con le sue numerose varianti o anche parziali alterazioni, ma comunque ancora riconducibili al tipo originario – e quella dei tipi altri, nella quale ricadono i casi di edifici totalmente riferiti a modelli estranei alla matrice storica, oppure con riferimenti a questa talmente labili e/o frammentari da renderne impossibile una classificazione tra i tipi storici.

#### TIPI STORICI

##### T1 • CORTE ANTISTANTE

###### T1.1

Corpo di fabbrica principale su un livello, collocato sul lato opposto a quello di accesso al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).

Unica corte, antistante il corpo di fabbrica, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e delimitazione dello spazio aperto con muratura cieca. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

###### T1.2

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato sul lato opposto a quello di accesso al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente

verso sud (sud-est/sud-ovest).

Unica corte, antistante il corpo di fabbrica, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e delimitazione dello spazio aperto con muratura cieca. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

## **T2 • CORTE DOPPIA**

### **T2.1**

Corpo di fabbrica principale su un livello, collocato trasversalmente al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest). Il corpo di fabbrica definisce due corti. Quella antistante, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e quella posteriore, spesso in rapporto con fabbricati strumentali.

Una muratura cieca delimita lo spazio delle corti. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

### **T2.2**

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato trasversalmente al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).

Il corpo di fabbrica definisce due corti. Quella antistante, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e quella posteriore, spesso in rapporto con fabbricati strumentali.

Una muratura cieca delimita lo spazio delle corti. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

### **T2.3**

Corpo di fabbrica principale a doppio spessore, su due livelli, collocato trasversalmente al lotto, con impianto planimetrico a quattro, sei o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).

Il corpo di fabbrica definisce due corti. Quella antistante, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e quella posteriore, spesso in rapporto con fabbricati strumentali.

Una muratura cieca delimita lo spazio delle corti. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

## **T3 • CORTE RETROSTANTE**

### **T3.1**

Corpo di fabbrica principale su un livello, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, affacciate verso la corte retrostante.

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è possibile che siano presenti sullo stesso fronte anche altri limitati affacci.

Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

### **T3.2**

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, affacciate verso la corte retrostante.

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è possibile che siano presenti sullo stesso fronte anche altri limitati affacci.

Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addos-

sati al perimetro del lotto.

### **T3.3**

Corpo di fabbrica principale a doppio spessore, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a quattro, sei o più cellule disposte in sequenza, affacciate verso la corte retrostante.

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è possibile che siano presenti sullo stesso fronte anche altri affacci.

Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

## **T4 • PALAZZETTO**

### **T4.1**

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e doppio affaccio (su strada e verso la corte retrostante).

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è presente anche un portone di accesso diretto all'abitazione; nei lotti d'angolo il portale e la porta possono trovarsi su fronti diversi.

Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

### **T4.2**

Corpo di fabbrica principale a doppio spessore, su due livelli, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a quattro, sei o più cellule disposte in sequenza, e doppio affaccio (su strada e verso la corte retrostante).

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è presente anche un portone di accesso diretto all'abitazione; nei lotti d'angolo il portale e la porta possono trovarsi su fronti diversi.

Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

## **T5 • CASA ELEMENTARE**

### **T5.1**

Casa su un solo livello, con impianto planimetrico di base a due o tre cellule disposte su filo strada e prevalente accesso diretto all'abitazione dalla strada.

Presenza di un cortile, ma senza un portale che ne permetta la comunicazione diretta con la strada. Può essere il risultato di successivi frazionamenti di un tipo a corte, di cui non conserva gli elementi essenziali.

### **T5.2**

Casa su due livelli, con impianto planimetrico di base a due o tre cellule disposte su filo strada e prevalente accesso diretto all'abitazione dalla strada.

Presenza di un cortile, ma senza un portale che ne permetta la comunicazione diretta con la strada. Può essere il risultato di successivi frazionamenti di un tipo a corte, di cui non conserva gli elementi essenziali.

## **T6 • SISTEMI COMPLESSI**

### **T6.1**

Unità minima di intervento, di impianto storico, non riconducibile ai tipi edilizi di base per la presenza di più corpi di fabbrica principali e quindi di più corti.

Viene classificata come sistema complesso se possiede almeno due delle caratteristiche seguenti:

- unica proprietà, definita e autonoma;
- dimensione del lotto superiore ai 1.000 metri quadri;
- presenza di più corti, individuate dall'articolazione di più corpi di fabbrica principali all'interno dell'unità.

### **TIPI ALTRI**

#### **TA.0**

Edifici con destinazione diversa da quella residenziale. Può comprendere edifici storici.

#### **TA.1**

Tipi contemporanei non compatibili con la matrice storica (casa isolata, casa in linea, schiera, etc.).

#### **TA.2**

Tipi storici alterati e incompatibili con la matrice storica dell'insediamento.

Vengono classificati come incompatibili se non risultano soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:

- numero massimo di livelli pari a 2;
- recinto cieco/semicieco;
- presenza di un portale, anche alterato, che immetta nella corte.

Sono inoltre oggetto di valutazione:

- la compatibilità morfologica dell'unità minima;
- la compatibilità dimensionale dei corpi di fabbrica.

#### **TA.3**

Tipi storici alterati ma compatibili con la matrice storica dell'insediamento. Non sono più classificabili come tipi a corte ma presentano elementi che li rendono parzialmente compatibili.

Devono comunque soddisfare contemporaneamente le seguenti condizioni:

- numero massimo di livelli pari a 2;
- recinto cieco/semicieco;
- presenza di un portale, anche alterato, che immetta nella corte.

Sono inoltre oggetto di valutazione:

- la compatibilità morfologica dell'unità minima;
- la compatibilità dimensionale dei corpi di fabbrica.

L'analisi della tipologia edilizia deve però essere affiancata dall'analisi delle modalità costruttive che storicamente hanno caratterizzato l'insediamento, e che dunque ne permettono una più complessiva interpretazione in termini di cultura materiale. Una attenta ricognizione sui fabbricati storici ha permesso di catalogare gli elementi e le tecniche costruttive tipiche, classificandole nelle principali seguenti categorie:

- murature;
- coperture per:
  - geometrie;
  - strutture;
  - elementi di gronda;

- elementi di facciata per:
  - aperture;
  - serramenti.

Si rimanda agli specifici elaborati *P.S.1 - Abaco dei caratteri tipologici* e *P.S.2 - Abaco dei caratteri costruttivi* per la rappresentazione completa e strutturata dell'analisi tipologica e costruttiva che è stata compiuta sul patrimonio edilizio esistente.

## 4.2 Schede delle Unità Minime di Intervento

Dal punto di vista metodologico l'analisi conoscitiva del patrimonio edilizio si articola, come già accennato, per Unità Minime di Intervento (UMI), che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è individuato come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, sia possibile effettuare l'intervento edilizio raggiungendo i necessari standard distributivi e garantendo altresì un accettabile livello di coerenza con l'impianto storico, nonché di qualità progettuale e di decoro urbano.

Per garantire un più agile e diffuso livello nell'attuazione del *Piano*, è stato generalizzato il criterio di ricondurre la dimensione dalla UMI, laddove possibile, a quella di una o più particelle che appartengano a un unico proprietario.

La schedatura ha riguardato complessivamente 282 UMI, dislocate in 25 isolati.

Le UMI sono state classificate da un punto di vista tipologico secondo le categorie riconosciute e descritte nell'abaco, e più sopra elencate; e riportano inoltre informazioni sugli elementi caratterizzanti, nonché i principali dati dimensionali, di localizzazione e d'uso, di eventuale regime vincolistico.

Ma per ciascuna delle unità l'analisi viene approfondita prendendo in considerazione i singoli corpi di fabbrica che la compongono, e dunque nelle schede vengono riportati i diversi parametri utilizzati a questo fine. Sono, secondo le indicazioni e i criteri stabiliti dal *Piano Paesaggistico Regionale*, i seguenti per ogni singolo elemento:

- codice identificativo;
- numero di livelli;
- dati dimensionali;
- tipo di copertura;
- materiali del manto di copertura;
- tecnica costruttiva;
- epoca di costruzione;
- stato di conservazione;
- interesse architettonico;
- interesse degli elementi costruttivi e decorativi;
- compatibilità morfologica.

L'insieme dei parametri sopra elencati permette infine di stabilire, per ciascuno dei corpi di fabbrica esistenti, la classe di trasformabilità, ovvero il loro grado di "valore storico", e dunque il livello di conservatività o modificabilità, derivante dalla compatibilità di ciascuno con i caratteri originari dell'insediamento, ovvero con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Le classi di trasformabilità, che riassumono la condizione alla quale dovrà fare riferimento la successiva fase di definizione del *Piano*, che dovrà fornire norme, indirizzi e ausilio operativo per gli interventi di

manutenzione, modificazione o trasformazione, sono le seguenti:

- **CLASSE 1 – CONSERVATIVO.** Fabbricati di valore storico tradizionale. Si tratta di quei corpi di fabbrica per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari, tali da richiederne la salvaguardia.
- **CLASSE 2 – CONSERVATIVO PARZIALMENTE MODIFICATO.** Fabbricati parzialmente modificati, ma che conservano i loro principali caratteri originali. Si tratta di corpi di fabbrica tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni, come per esempio la sostituzione del manto di copertura, la modifica delle aperture originarie, etc.
- **CLASSE 3 – CONSERVATIVO TRASFORMATO.** Fabbricati tradizionali che sono stati oggetto di modifiche sostanziali, con l'introduzione di caratteri tipologici, strutturali, costruttivi o materiali non coerenti, o con ampliamenti volumetrici. Si tratta di corpi di fabbrica di provenienza storica, ma tipologicamente o fisicamente alterati, a volte anche a causa della contiguità con fabbricati nuovi o trasformati.
- **CLASSE 4 – NUOVO TIPOLOGICAMENTE COMPATIBILE.** Fabbricati recenti o nuovi, ma con caratteri tipologici storicamente compatibili. Si tratta di corpi di fabbrica non originari o in gran parte trasformati, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con i principi insediativi storico-tradizionali del *Centro Matrice*.
- **CLASSE 5 – NUOVO TIPOLOGICAMENTE INCOMPATIBILE.** Fabbricati di nuova o recente realizzazione in completo contrasto con il tessuto storico tradizionale. Sono corpi di fabbrica non originari che risultano, per giacitura, congruenza dimensionale, rapporto con la strada, distacchi, ombre portate, etc., morfologicamente e tipologicamente del tutto incompatibili con i principi insediativi storicamente riconosciuti.
- **CLASSE 6 – RUDERE.** Fabbricato tradizionale fortemente degradato ma volumetricamente ancora riconoscibile. Si tratta di corpi di fabbrica in parte crollati o con irreversibili condizioni di degrado, per i quali risulta comunque leggibile la conformazione originaria.

Le caratteristiche dell'edificato sono riconosciute, localizzate e rappresentate graficamente nelle tavole tematiche (dalla *P.T.7* alla *P.T.14*), che ne riportano, per Umi e per corpo di fabbrica, la collocazione cartografica per tipologia, classe di trasformabilità, numero di livelli, tipo di copertura, destinazione d'uso degli edifici e dei piani terra, epoca di costruzione e stato di conservazione. Nelle stesse tavole sono inoltre riportati, per ciascuno dei temi, i dati ricavati dall'elaborazione statistica GIS.

La serie degli elaborati *P.S.4*, alla quale si rimanda per la lettura puntuale, raccoglie la sequenza delle schede di descrizione, rilievo e classificazione di ogni unità minima di intervento, articolata per ciascuno dei singoli corpi di fabbrica che la compongono.

### 4.3 Le quantità in sintesi

Nelle 282 UMI riconosciute all'interno del *Piano Particolareggiato* sono stati complessivamente individuati 1.423 elementi classificati come "corpi di fabbrica", dei quali 962 sono veri e propri edifici, mentre 346 sono tettoie, 59 corpi scala, 48 portali, 8 logge.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 99.496 mq, dei quali 52.079 (pari al 52,3%) risultano edificati e 47.417 (pari al 47,7%) di superficie libera.

L'attuale volumetria totale è pari a oltre 259.143 mc, con un indice fondiario medio sulla superficie complessiva degli isolati corrispondente a 2,60 mc/mq.

I dati quantitativi specifici per ciascuno degli isolati sono riepilogati nella tabella a fronte.



Id	n°	mc.	mq.	mq.	mq./mq.	mq./mq.
N° ID_ISOLATO	UMI RILEVATE	VOLUME EDIFICATO	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE TOTALE	RAPPORTO DI COPERTURA	INDICE FONDARIO RILEVAT
01	13	7.040,16	1.707,88	2.900,88	0,59	2,43
02	11	8.139,86	1.575,21	3.024,19	0,52	2,69
03	10	7.774,65	1.493,80	2.429,08	0,61	3,20
04	4	2.973,89	761,21	2.520,50	0,30	1,18
05	17	12.494,14	2.598,64	5.729,45	0,45	2,18
06	6	13.563,88	2.206,59	2.600,83	0,85	5,22
07	15	16.747,37	2.888,28	5.128,35	0,56	3,27
08	3	4.399,65	899,74	1.930,85	0,47	2,28
09	4	3.941,65	675,33	1.405,01	0,48	2,81
10	16	12.054,80	2.365,36	3.876,31	0,61	3,11
11	2	2.074,39	487,28	751,07	0,65	2,76
12	17	13.023,80	2.995,35	5.553,79	0,54	2,35
13	5	4.117,34	794,77	1.312,68	0,61	3,14
14	1	4.237,96	526,26	526,26	1,00	8,05
15	9	6.151,85	1.242,78	2.160,61	0,58	2,85
16	25	28.982,48	5.235,53	11.107,57	0,47	2,61
17	16	13.618,69	2.946,08	5.148,38	0,57	2,65
18	11	9.664,63	1.746,07	2.826,36	0,62	3,42
19	5	3.051,00	832,97	1.149,53	0,72	2,65
20	38	38.474,60	7.082,06	12.946,88	0,55	2,97
21	12	17.391,12	4.308,89	10.130,09	0,43	1,72
22	8	5.212,85	967,25	1.768,95	0,55	2,95
23	11	5.888,74	1.379,41	2.306,01	0,60	2,55
24	22	17.526,96	4.120,98	9.810,61	0,42	1,79
25	1	597,11	240,87	451,34	0,53	1,32

L'analisi delle informazioni raccolte permette di delineare un primo quadro sintetico delle questioni più rilevanti di cui bisognerà tenere conto nelle fasi successive di elaborazione del *Piano*:

- circa il 38,6% delle UMI risulta ascrivibile alle tipologie storiche; e dunque, simmetricamente, il 61,4% risulta viceversa appartenente ai "tipi altri", ovvero riferibili a modelli totalmente estranei alla matrice-storica o comunque con questa fortemente incompatibili;
- lo stesso tipo di raffronto, ma sulla base delle volumetrie, ci dice che il 37% del volume complessivo è dato dalle UMI con tipologia storica, mentre il 63% appartiene a unità edilizie tipologicamente incongrue;
- sul totale dei singoli corpi di fabbrica, circa il 41,6% risulta di costruzione anteriore al 1943, mentre il restante 58,4% è successivo; volumetricamente, il peso relativo è del 46,8% sul volume complessivo per i corpi fabbrica edificati prima del 1943, e del 53,2% per quelli edificati successivamente;
- lo stato di conservazione degli edifici è buono per il 52,1% della volumetria totale, sufficiente per il 39,7%, e mediocre o pessimo per il restante 8,2%;
- l'indice fondiario medio risulta pari a circa 2,60 mc/mq, mentre il rapporto di copertura medio è del 52,3%; si deve tener presente che il rapporto di copertura che si può misurare sulla planimetria catastale di impianto del 1907 è di circa il 35%;
- un dato fortemente significativo è che nel *Centro Matrice*, la cui volumetria complessiva è prossima a 260.000 mc., la popolazione residente (vedi i dati dell'agosto 2012) è di 566 abitanti, dunque con un rapporto prossimo ai 460 mc. per abitante;
- dal punto di vista della classe di trasformabilità, il volume attualmente esistente risulta di tipo conservativo (integrale, o anche parzialmente modificato) soltanto per il 24,7%; mentre un'altra quota

pari al 20,7%, pur essendo ancora considerato conservativo, risulta totalmente trasformato;

- una parte consistente della volumetria, pari al 54,5%, risulta di nuova edificazione; di questa, la maggior parte, pari al 39% del totale del volume esistente, è incompatibile con la matrice storica, mentre la restante, pari al 15,6% del totale, pur essendo di recente realizzazione, risulta compatibile con il contesto tipo-morfologico.

## 5. LO SPAZIO PUBBLICO

La matrice insediativa storica, basata sulla "casa a cortile chiuso del Sud", determina anche i caratteri dello spazio pubblico. È uno spazio pubblico pressoché integralmente costituito dalla maglia dei tracciati intorno ai quali sono andati aggregandosi i recinti delle corti, secondo genesi e modalità cui si è già fatto cenno nei precedenti capitoli.

Per questa ragione – per il suo inscindibile e reciproco legame con gli elementi fondanti del tipo edilizio originario e con la sua introversione – lo spazio pubblico del *Centro Matrice* di Serdiana, come del resto quello di tutti i centri agricoli del Campidano di Cagliari, possiede alcune specifiche peculiarità:

- non comprende un'idea di piazza così come generalmente intesa nella storia della città europea, ovvero come elemento spaziale cospicuo della struttura urbana, spazio aperto di relazione fisicamente definito dai fronti edificati che su questo si affacciano e con i quali dialoga;
- vede viceversa come elemento costitutivo esclusivamente la strada, unico spazio collettivo riconosciuto, morfologicamente organizzato in un sistema a maglie variabili, scarsamente gerarchico, ma con una connotazione fortemente "organica" e "labirintica" legata al suo processo di formazione;
- con un apparente paradosso, ma in realtà del tutto coerentemente con il tipo edilizio su cui il sistema insediativo è basato, lo spazio della strada è definito da murature in gran parte cieche, sulle quali le uniche aperture – punti di permeabilità tra spazio pubblico e privato – sono i grandi portali di accesso alle corti;
- la morfologia irregolare dei tracciati, definita o comunque spesso influenzata dalle singolarità del perimetro dei recinti delle corti, dà luogo a volte, nei punti di confluenza, a spazi più ampi, sorta di slarghi che, seppure non definibili propriamente come piazze, ne assumono parzialmente alcuni connotati;
- ancora in relazione con il carattere labirintico dei tracciati, e soprattutto con il loro lento ma continuo processo di modificazione (spesso conseguente alle dinamiche di trasferimento e suddivisione ereditaria della proprietà), si assiste alla progressiva formazione di vicoli di accesso ciechi, a volte ancora segnati, nel loro punto di ingresso, dal portale dell'originaria unica proprietà.

La ricognizione puntuale sull'attuale articolazione dello spazio pubblico nel *Centro Matrice* di Serdiana, che tiene conto dei caratteri originari sopra descritti, nonché delle modificazioni e degli interventi, anche recenti, nel frattempo avvenuti, ha portato alla seguente classificazione:

- **percorsi di impianto:** principali percorsi dell'impianto storico, sia primari che secondari, ma comunque fondativi della struttura urbana;
- **percorsi di maglia:** percorsi di collegamento e distribuzione inter-isolato;
- **vicoli:** percorsi ciechi di distribuzione e accesso a unità risultanti dal frazionamento proprietario;
- **slarghi,** sia storicamente presenti che di recente formazione;
- **piazze,** anche se improprie.

La classificazione, sebbene basata principalmente sui requisiti morfologici e spaziali, considera necessariamente anche il ruolo che ciascuno degli elementi assume in relazione con l'impianto gerarchico del sistema complessivo, e determina le categorie sulle quali è stata impostata la descrizione e l'analisi.

Per ragioni legate alle relazioni contestuali, di immediata prossimità e dunque di "interfaccia", sono stati in alcuni casi ricompresi nella ricognizione anche spazi che, in tutto o in parte, risultano esterni all'ambito strettamente interessato dal *Piano Particolareggiato*, ma che, in quanto direttamente prospicienti l'edificato

storico, ne condizionano i rapporti percettivi e un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Negli specifici elaborati (*P.S.3 – Abaco dello spazio pubblico* e *P.T.6 – Spazio pubblico*) gli spazi appartenenti a ciascuna delle categorie vengono individuati e descritti nelle loro componenti e caratteristiche principali, sia per quanto riguarda i rapporti spaziali e dimensionali – intrinseci e di relazione con i fronti edificati che li delimitano – che per materiali, tecniche costruttive e disegno delle superfici, nonché per tipo di elementi accessori, di illuminazione e di arredo urbano presenti.

La lettura sistematica dello spazio pubblico del *Centro Matrice* di Sordiana, rappresentata negli elaborati citati, ha costituito la base conoscitiva sulla quale impostare, nelle fasi successive di elaborazione del *Piano*, uno strumento di orientamento progettuale – un apparato di linee guida – per i futuri interventi di riqualificazione urbana.

Si è trattato dunque di far discendere, tanto dall'analisi tipo-morfologica quanto dalla interpretazione dei caratteri formali e costruttivi, principi generali di intervento che riguardino principalmente:

- la coerenza morfologica e materiale nel disegno degli spazi, rispetto al contesto storico;
- la coerenza nella scelta e nella collocazione degli elementi accessori tecnologici e di arredo, rispetto allo spazio in cui vengono collocati;
- il riconoscimento di un sistema coordinato di allestimento che possa rendere esplicita e percepibile la struttura dello spazio pubblico nella sua articolata unitarietà.

Gli elaborati sopra citati (*P.S.3* e *P.T.6*), come si vedrà meglio nella seconda parte dedicata all'*Apparato operativo*, contengono quindi anche le *Linee guida per lo spazio pubblico*.

## 6. I BENI STORICO-CULTURALI

Nell'ambito degli studi sull'*Assetto storico-culturale* finalizzati alla fase del *Riordino delle conoscenze* — svolti per la redazione del nuovo *Piano Urbanistico Comunale* in adeguamento al *P.P.R.* e al *P.A.I.* — il gruppo di lavoro incaricato ha proceduto, negli anni tra il 2012 e il 2014, alla individuazione e identificazione cartografica dei Beni presenti nel territorio del comune di Serdiana, secondo le procedure della gestione integrata del S.I.T.R. (Sistema Informativo Territoriale Regionale).

Si farà dunque riferimento nel seguito ai documenti grafici e testuali, elaborati dall'arch. Sabrina Dessì, che rappresentano il risultato di quel lavoro. A questo proposito deve però essere ricordato che la *Relazione di inquadramento storico* (elaborato 4.1.R del dicembre 2012) è stata successivamente integrata, per un sopravvenuto mutamento del quadro normativo regionale, con la *Relazione di aggiornamento* del marzo 2014, che precisa quanto segue:

*«Il 25 ottobre 2013, con atto n. 45/2, la Giunta regionale ha approvato in via preliminare, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 4/2009, l'aggiornamento e revisione del Piano Paesaggistico Regionale (primo ambito omogeneo, approvato in via definitiva con la deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006). [...]*

***Il Repertorio dei beni paesaggistici storico-culturali individuati e tipizzati dal PPR e dei contesti identitari e il Repertorio delle zone di interesse archeologico*** sostituiscono il Repertorio del mosaico dei beni paesaggistici e identitari, pubblicato sul supplemento straordinario n. 1 al *Buras* n. 17 del 20 maggio 2008 (art. 4 delle NTA del PPS 2013). [...]

*Alla luce delle nuove disposizioni si è proceduto ad una revisione delle Carte dei Beni paesaggistici (1:10.000 e 1:2000), dove sono stati inseriti i Beni Paesaggistici individuati dal PPR e i Manufatti e complessi di importanza storico-artistica ai sensi della L. 45/89.»*

Alla luce dell'ultima revisione, avvenuta con il suddetto aggiornamento, i beni paesaggistici, nonché i manufatti e complessi di importanza storico-artistica, compresi nel perimetro del *Centro di antica e prima formazione* risultano i seguenti:

Per quanto riguarda i beni paesaggistici:

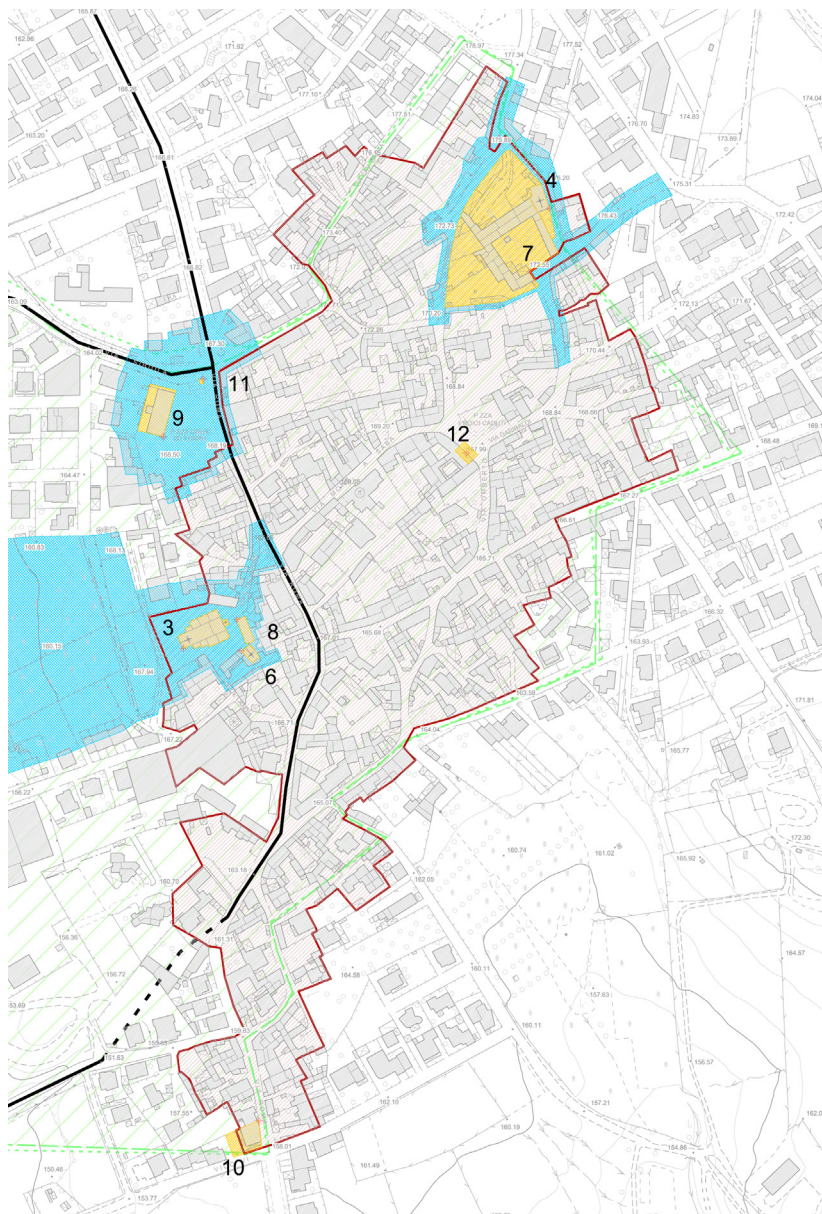
- Beni paesaggistici vincolati con provvedimento amministrativo:  
Vincolo panoramico ai sensi della L. 1497/39- DAPI N. TPUC/13 DEL 06/04/1990
- Beni paesaggistici tutelati dal *P.P.R.* (Insediamenti storici di notevole valore paesaggistico):  
Centro di antica e prima formazione.

Per quanto riguarda i manufatti e complessi di importanza storico-artistica:

- (3) Chiesa parrocchiale San Salvatore – dal XV al XIX sec.
- (4) Chiesa di Sant'Antonio da Padova\* – XVI-XVII sec.
- (6) S'Arrettoriu (Oratorio della Confraternita della Vergine del Rosario) – XIV – XV sec.
- (7) Castello Roberti\* (Casa Carcassona) - XVIII sec.
- (8) Ex Monte Granatico\* - XVIII sec.
- (10) Casa Tradizionale\*
- (12) Monumento ai caduti - XX sec.

(\*) - Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39 o ai sensi della Parte seconda del D.lgs 42/2004.

Sebbene non più classificati all'interno degli elenchi dei Beni Paesaggistici individuati dal *P.P.R.* e dei Manufatti e complessi di importanza storico-artistica ai sensi della L. 45/89, vengono inoltre comunque



Stralcio della tavola 4.1.1.b – *Carta dei beni paesaggistici storico-culturali e dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ai sensi della L.R. n° 45/89 – Urbano*, marzo 2014, elaborata nell'ambito della fase di riordino delle conoscenze per la redazione dell'adeguamento del P.U.C. di Sordana al P.P.R. e al P.A.I.

localizzati e segnalati come elementi di particolare interesse i beni, compresi all'interno del *Centro Matrice*, che erano già stati individuati durante i citati studi per il riordino delle conoscenze relativi all'assetto storico-culturale del nuovo P.U.C. in fase di elaborazione.

Nella mappa con il relativo elenco dei beni, contenuti nella tavola n° 4.1.1.b – *Assetto storico-culturale – "Carta dei beni paesaggistici e identitari – urbano"*, del dicembre 2012, sono infatti presenti, oltre ai beni classificati nell'elenco sopra riportato, anche i seguenti:

- Ex Monte Granatico Baldussi
- Funtana de Mesu Bidda
- Museo etnografico

Tali beni sono individuati rispettivamente con i numeri 8, 15, 23 nella legenda della tavola citata.

Per ogni ulteriore approfondimento sui singoli beni individuati si rimanda al *Registro dei Beni* (elaborato n° 4.1.2.a – Assetto storico-culturale), dove sono state inserite le tutele e la condizione giuridica dei Beni, e al *Repertorio del Mosaico dei Beni* (elaborato n° 4.1.2.b – Assetto storico-culturale), dove si trovano altre informazioni relative ai Beni, quali localizzazione topografica e cronologia, nonché la documentazione fotografica e bibliografia; entrambi gli elaborati sono peraltro estraibili dal database regionale.









## 7. OBIETTIVI E LINEE GUIDA PER IL PIANO

Già nel *Piano Operativo e Finanziario per la definizione del Piano Particolareggiato per il Centro Matrice del comune di Sordana*, redatto dalla A.C. e successivamente approvato dalla R.A.S. in data 10/05/2016, vengono delineati gli obiettivi primari che devono essere perseguiti.

La volontà di migliorare la qualità della vita del centro urbano — che sottende tutto il lavoro finalizzato alla stesura del *Piano Particolareggiato*, e che si riferisce tanto allo spazio fisico quanto al sistema delle relazioni socio-economiche — si dovrà concretizzare su diversi fronti, perseguendo contemporaneamente il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato, la riqualificazione dell'edificato recente, la qualità complessiva dello spazio pubblico, ma anche una diffusa sensibilità sia rispetto ai valori storici che a quelli della sostenibilità ambientale.

Le finalità possono pertanto essere riassunte nel seguente modo:

- **Recupero/salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale.** È l'obiettivo più immediato del *Piano*, che deve essere perseguito, oltre che per rispondere alla normativa vigente sulla tutela del paesaggio, innanzi tutto come scelta consapevole della comunità, sia di natura culturale che economica.
- **Miglioramento della qualità abitativa.** Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico dopo gli anni 50/60 del secolo scorso, per quanto dagli esiti spesso problematici, sono state pur sempre una risposta alle mutate esigenze abitative. Ma queste modifiche, intaccando regole di convivenza e rapporti tradizionali tra spazio pubblico e abitazione, hanno spesso determinato un decadimento della qualità urbana. Il *Piano* interviene sulle principali problematiche derivanti dalle trasformazioni avvenute nei decenni scorsi, prefigurando nuovi modelli di trasformazione finalizzati sia al riuso dell'edificato storico, e sia alla riqualificazione dell'edificato recente, in coerenza con i valori paesaggistici.
- **La riqualificazione dello spazio pubblico.** La non trascurabile presenza dell'edificato recente, spesso caratterizzato da elementi di incompatibilità morfologica e tipologica, dà luogo ad una condizione non risolta nella relazione con l'edificato storico-tradizionale che si è sinora conservato. Appare necessario che il *Piano* definisca, con una reinterpretazione dei caratteri storico-tradizionali, alcuni elementi linguistici e compositivi capaci di stabilire relazioni più corrette tra l'edificato storico e quello recente, promuovendo così omogeneità e qualità dello spazio urbano.
- **Recupero dell'identità storica del centro.** Se il recupero del patrimonio storico è l'obiettivo più immediato, il tema del recupero identitario alla scala urbana è per il *Piano* quello di più largo respiro. L'obiettivo di restituire alla Sordana storica un'identità — tanto precisa quanto articolata e rivitalizzata — diventa essenziale per porre le basi di un reale processo di valorizzazione e arricchimento della sua complessità funzionale, che possa diventare motore di sviluppo e contrastare il processo di spopolamento in atto.

Le scelte del *Piano Particolareggiato* sono coerenti con le finalità individuate nel *Piano Paesaggistico Regionale*. A questo proposito è opportuno riepilogare gli elementi caratteristici che il *Piano* deve possedere secondo l'art. 52 del *P.P.R.*:

- prevedere, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché prevedere le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;

- incentivare le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato e della manifattura di qualità, in particolare legata alle produzioni agricole, e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le politiche dell'ospitalità alberghiera e extra alberghiera diffusa e di qualità;
- non consentire interventi che comportino la modifica sostanziale dei caratteri della trama viaria e edilizia storica, né dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

Per quanto riguarda gli specifici interventi sul costruito, il *Piano Particolareggiato* si conforma alla direttiva di prevedere le seguenti misure di salvaguardia e utilizzazione:

- gli interventi sugli edifici di valore storico, laddove ancora superstiti, devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione e al recupero attraverso opere, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e mediante opere interne di cui all'articolo 15 della L.R. n. 23/1985. Potranno essere realizzate opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, espressi anche mediante abachi, assicurino la funzionalità e il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili, anche attraverso limitati interventi di nuova costruzione strettamente connessi alle suddette finalità;
- gli interventi di riqualificazione e recupero di cui sopra devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, 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;
- gli interventi sugli edifici da riqualificare che, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica o risultano inabitabili per quanto riguarda la loro inadeguatezza funzionale e dimensionale e in termini di altezze utili, oltre quelli di cui al punto precedente, sono quelli di riqualificazione anche attraverso completamenti, sopraelevazioni, aumenti di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;
- per gli edifici di recente costruzione o quelli i cui caratteri storico-architettonici siano stati alterati in modo da determinarne la non riconoscibilità, prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, rivolte a favorire la conservazione degli elementi storici superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, prevedere interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
- per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti o per gli edifici fortemente degradati tali da essere classificati come ruderi, valutare l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse e, in caso di ricostruzione, privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica per l'approvazione dei progetti edilizi;
- consentire la collocazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonte rinnovabile a servizio dell'edificio in modo da ridurre, per quanto possibile, la loro visibilità dalla strada pubblica, anche attraverso la previsione di apposite schermature ovvero di altre soluzioni tecniche che ne garantiscano il coerente inserimento nel contesto.

Ed infine, sempre secondo quanto prescritto dal *P.P.R.*, il *Piano Particolareggiato* prevede le seguenti misure di salvaguardia e utilizzazione:

- conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;

- riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- individuare misure per riqualificare i tessuti storici, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originaria del tessuto.

Vengono inoltre riconosciuti come obiettivi specifici dell'*Apparato operativo del Piano*:

- La conservazione di tutti i corpi di fabbrica e in generale di tutte le preesistenze di valore storico tradizionale attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, in coerenza con l'abaco dei caratteri costruttivi, che è riconosciuta come parte integrante del *Piano*.
- L'attuazione di azioni finalizzate alla eliminazione degli elementi non coerenti con i caratteri storico tradizionali, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamenti che consentano il ripristino tipologico in conformità all'abaco dei tipi edilizi storico tradizionali.
- La costruzione di un sistema di riferimenti che accompagnino l'utente e i tecnici nella individuazione di soluzioni compatibili con i valori del centro storico, e capaci di migliorare la qualità dell'abitare, valorizzando le potenzialità del tipo edilizio e costruttivo storico-tradizionale.
- La previsione di limitati ampliamenti e completamenti nei casi in cui l'unità edilizia presenti caratteri di incompletezza rispetto all'abaco dei tipi edilizi, sempre nel rispetto del suddetto abaco.
- La stesura di un abaco e relative linee guida e/o prescrizioni da attuare nel caso di interventi sugli spazi pubblici, finalizzato a progettare interventi coerenti con i valori del *Centro Matrice* di Sordana.



## **APPARATO OPERATIVO**

---



## 1. APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI SPECIFICI

Per poter disporre dei necessari elementi di valutazione in relazione con alcuni rilevanti temi specifici, e a partire dal *Quadro conoscitivo* già elaborato, sono state approfondite alcune analisi, puntualmente indirizzate sui seguenti argomenti:

1. definizione dei parametri caratteristici della matrice storica;
2. comparazione tra i parametri storici e quelli attuali;
3. indicazioni progettuali e operative basate sullo studio tipologico del patrimonio edilizio esistente;
4. struttura e organizzazione dello spazio pubblico del *Centro Matrice* in relazione con la scala urbana.

### 1.1 Definizione dei parametri caratteristici della matrice storica

La *Mappa catastale di impianto* del 1907 – grazie alla esattezza del suo disegno, tale da farlo combaciare con i rilievi aerofotogrammetrici attuali – permette di misurare con precisione l'area di sedime degli edifici. Risulta dunque possibile calcolare la media del **rapporto di copertura**, estendendo la superficie del calcolo all'intero insediamento, oppure ai singoli isolati.



*Mappa catastale di impianto (1907).*

Per agevolare la lettura, sono stati campiti in nero i corpi di fabbrica disegnati nella mappa originaria.



Sull'intero *Centro Matrice* il rapporto di copertura medio riferito alla situazione rappresentata nel 1907 è di 0,34, mentre restringendo la media ai singoli isolati otteniamo per quelli più densi un rapporto di copertura pari a 0,42.

La media sui singoli isolati è però il livello massimo di approfondimento cui possiamo arrivare. Infatti, non potendo ritrovare sulla *Mappa di impianto* la corrispondenza con le attuali *Unità Minime di Intervento*, non è tecnicamente attendibile un raffronto che riguardi le singole unità. Si può soltanto affermare che nella *Mappa di impianto* sono leggibili singole unità con un rapporto di copertura molto superiore alla media, in alcuni casi compreso tra 0,72 e 0,78.



Dettaglio della *Mappa catastale di impianto* (1907).  
 Risultano evidenziati i corpi di fabbrica disegnati nella mappa originaria appartenenti agli isolati utilizzati come campione per l'analisi dei parametri edilizi storici. In rosso, gli isolati n° 7 e n° 10, di maggiore densità; in azzurro l'isolato n° 17, di densità media.

RAPPORTO DI COPERTURA STORICO (1907)

	R <sub>c(storico)</sub>
COMPLESSIVO CENTRO MATRICE	0,34
ISOLATO 07	0,42
ISOLATO 10	0,42
ISOLATO 17	0,34

Tabella del rapporto di copertura storico.  
 Sono riportati in tabella i valori del rapporto di copertura calcolato a partire dalla *Mappa catastale di impianto* (1907). Sono messi a confronto i valori medi relativi agli isolati campione con quello dell'intero *Centro matrice*.

Per la definizione dell'**indice fondiario storico** dobbiamo invece ricorrere a supposizioni indiziarie, per quanto attendibili e supportate da ipotesi statistiche.  
 Infatti, non contenendo la carta storica indicazioni sulle altezze dei fabbricati, ma a partire dalle superfici coperte misurate, possiamo soltanto definire un intervallo entro cui collocarne con sicurezza il valore, e poi ulteriormente restringere tale intervallo, sino ad arrivare ad un valore fortemente probabile.



INDICE FONDIARIO STORICO (1907)

$I_{f(storico)}$	1 livello (%)	100	70	50	30	0
	2 livelli (%)	0	30	50	70	100
COMPLESSIVO CENTRO MATRICE		1,19	1,44	1,61	1,78	2,04
ISOLATO 07		1,48	1,79	2,00	2,21	2,53
ISOLATO 10		1,47	1,78	1,99	2,20	2,51
ISOLATO 17		1,18	1,43	1,60	1,77	2,02

Tabella dell'indice fondiario storico. Sono riportati in tabella i valori dell'indice fondiario calcolato a partire dalla *Mappa catastale di impianto* (1907). Sono messi a confronto i valori medi relativi all'intero *Centro matrice* e agli isolati campione, per una gamma di differenti ipotesi sull'altezza degli edifici.

Utilizzando questo procedimento possiamo affermare con certezza che sugli isolati più densi l'indice fondiario storico si colloca tra un minimo teorico di 1,5 e un massimo teorico di 2,5. E, se assumiamo come ipotesi massima realistica che il 70% dei corpi di fabbrica rappresentati nel *Catastale di impianto* fosse di due livelli ed il restante 30% fosse ad un solo livello, l'indice fondiario storico massimo (calcolato come media sull'isolato) può essere determinato in 2,2 mc/mq.

## 1.2 Comparazione tra i parametri storici e quelli attuali

Attraverso i dati numerici disponibili in ambiente GIS, forniti dalla fase conoscitiva, vengono analizzati, per distribuzione e ricorrenza, rapporti di copertura e indici fondiari dell'attuale insediamento, sia complessivi che articolati per tipologia/conservatività delle UMI.

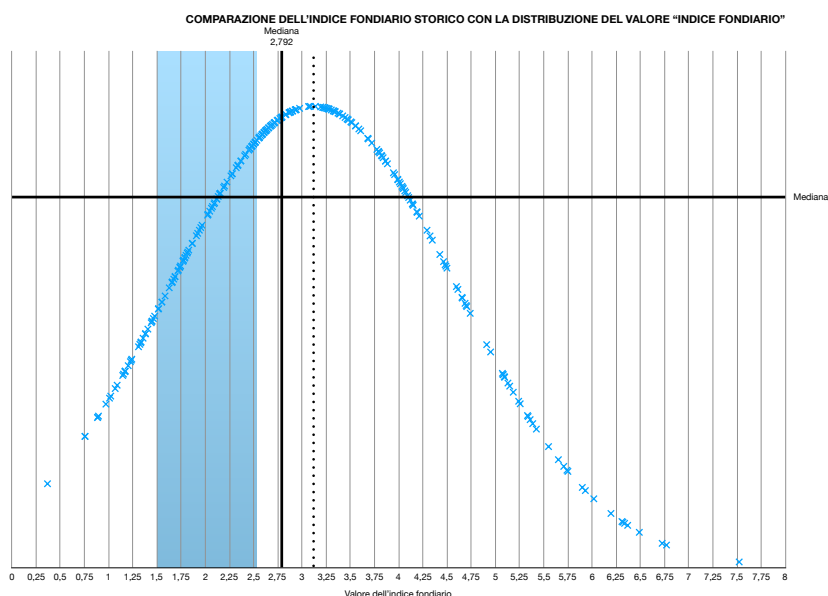


Diagramma di comparazione dell'indice fondiario storico con la totalità degli indici attuali.

Il diagramma di distribuzione normale rappresenta la ricorrenza dei diversi valori dell'indice fondiario attuale riscontrato sulla totalità delle UMI. La fascia verticale campita in azzurro rappresenta il campo di oscillazione dell'indice fondiario storico.

Questa analisi consente, anche con l'utilizzo di elaborazioni statistiche e diagrammi, un raffronto "dinamico" con gli analoghi parametri della matrice storica.

COMPARAZIONE DELL'INDICE FONDIARIO STORICO CON LA DISTRIBUZIONE DEL VALORE "INDICE FONDIARIO" PER I TIPI STORICI

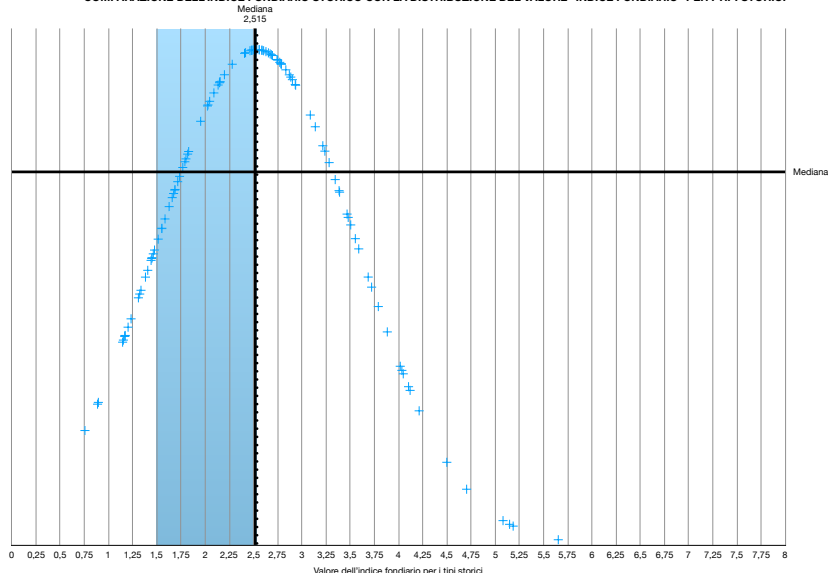


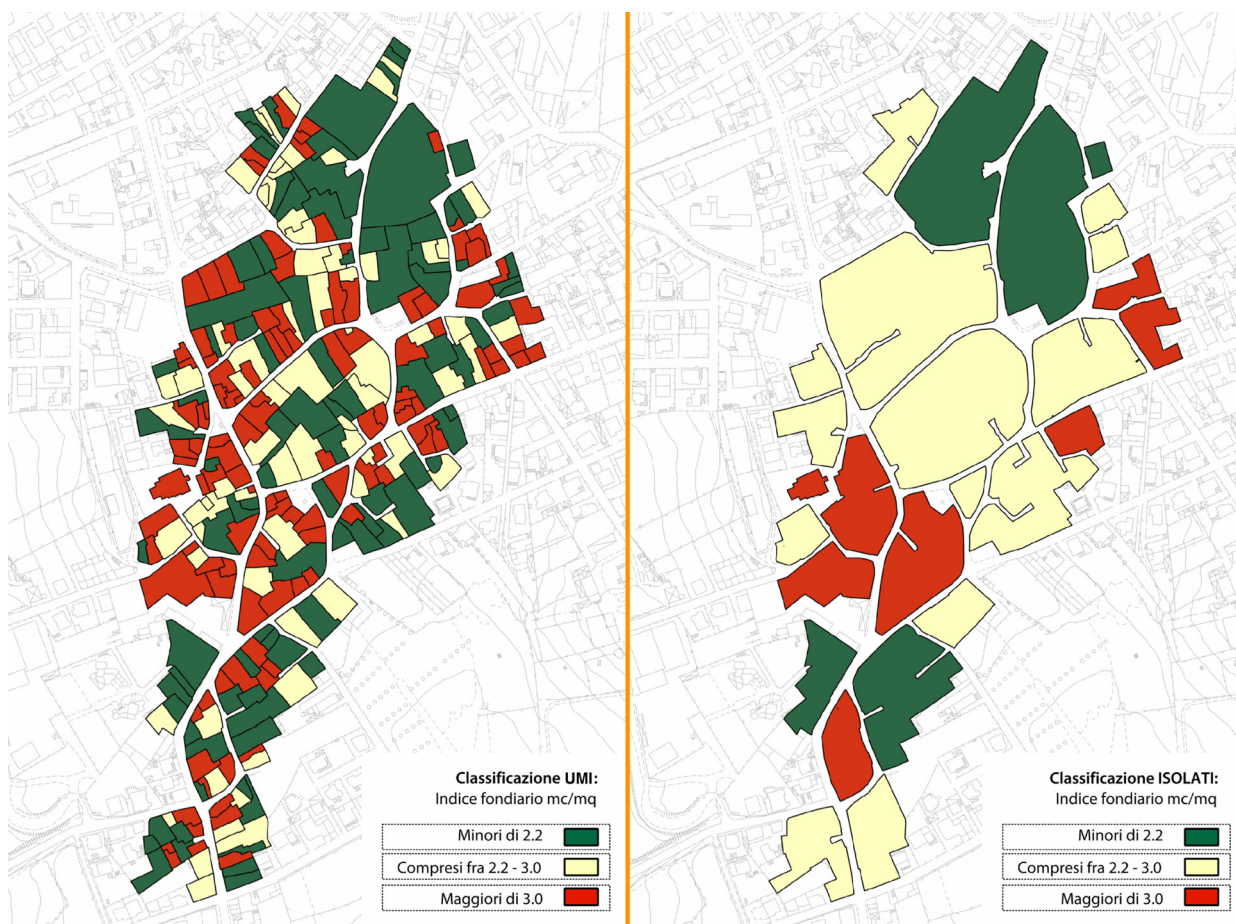
Diagramma di comparazione dell'indice fondiario storico con la totalità degli indici attuali.

Il diagramma di distribuzione normale rappresenta la ricorrenza dei diversi valori dell'indice fondiario attuale riscontrato sulla totalità delle UMI. La fascia verticale campita in azzurro rappresenta il campo di oscillazione dell'indice fondiario storico.

Mappe tematiche per classe di indice fondiario attuale.

A destra sono distinte le UMI con indice inferiore a 2,2, quelle con indice compreso tra 2,2 e 3,00, e quelle con indice superiore a 3,00.

A sinistra sono rappresentati gli indici medi per isolato, secondo le medesime classi di valore.



Assunto il riferimento di 2,2 mc/mq come soglia massima per l'indice fondiario storico, sono state elaborate le mappe tematiche dell'attuale situazione del *Centro Matrice* classificando gli isolati, nella prima, e le UMI, nella seconda, per appartenenza a tre classi di indice fondiario: minore di 2,2; compreso tra 2,2 e 3; maggiore di 3.

La lettura di queste mappe conferma tanto il significato della soglia storica dei 2,2 mc./mq., quanto una distribuzione fortemente variabile e frammentata nell'oscillazione dell'indice. Ma risulta inoltre come il valore dell'indice fondiario tenda a crescere al diminuire della sua superficie complessiva.

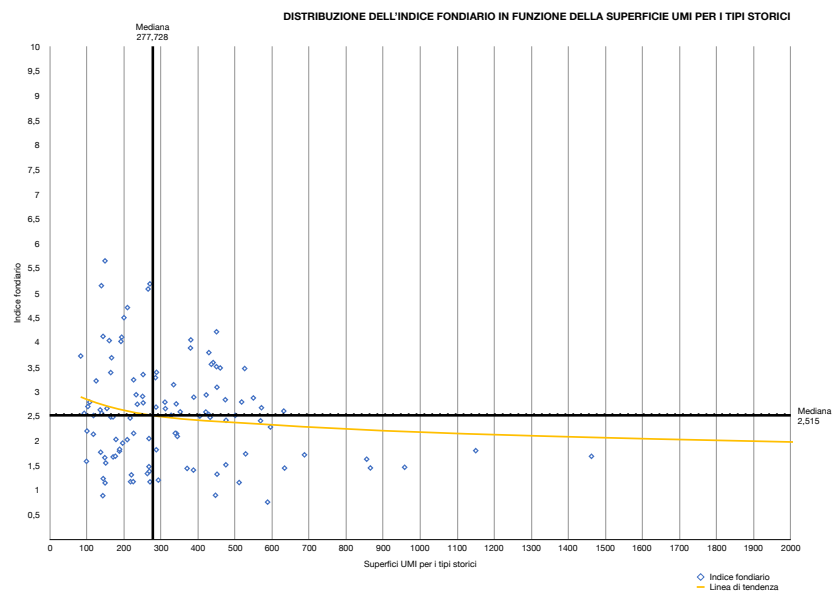


Diagramma dell'indice fondiario in relazione con la superficie delle UMI storiche.

Il diagramma mette in relazione, per ciascuna delle UMI attuali di tipo storico, l'estensione superficiale con l'indice fondiario. È rappresentata sull'asse delle ascisse la dimensione dell'area complessiva dell'UMI, e in quello delle ordinate il suo indice fondiario.

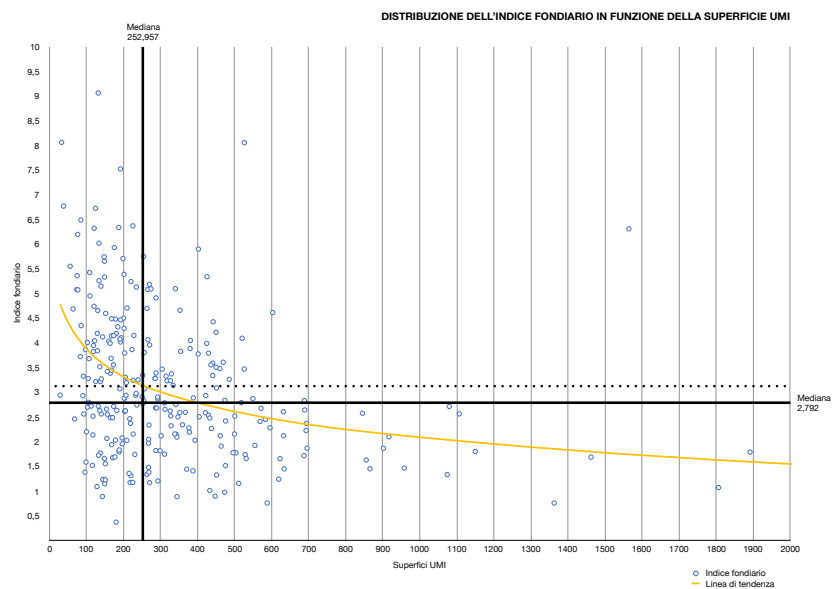


Diagramma dell'indice fondiario in relazione con la superficie della totalità delle UMI.

Il diagramma mette in relazione, per la totalità delle UMI attuali, l'estensione superficiale con l'indice fondiario. È rappresentata sull'asse delle ascisse la dimensione dell'area complessiva dell'UMI, e in quello delle ordinate il suo indice fondiario.

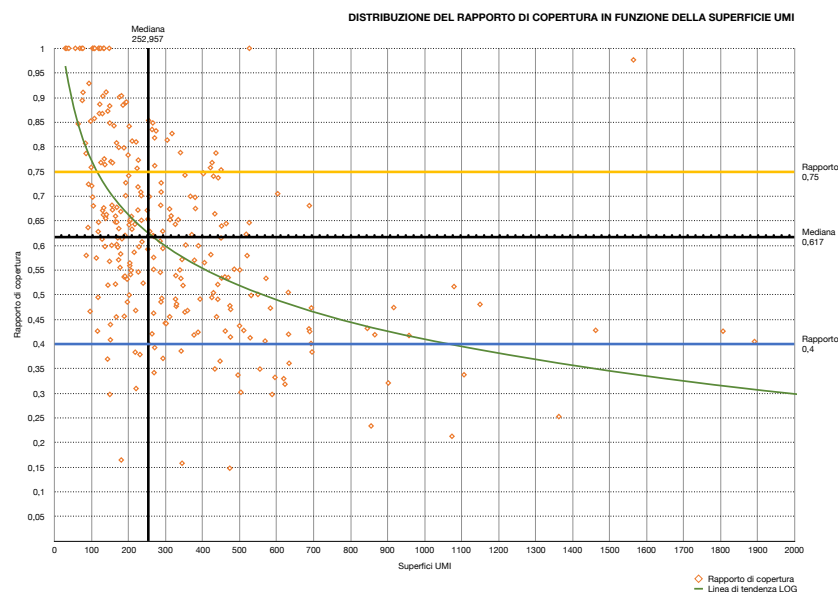


Diagramma del rapporto di copertura in rapporto con la superficie della totalità delle UMI.

Il diagramma mette in relazione, per la totalità delle UMI attuali, l'estensione superficiale con il rapporto di copertura rilevato. È rappresentata sull'asse delle ascisse la dimensione dell'area complessiva dell'UMI, e in quello delle ordinate il suo rapporto di copertura. Per rendere la lettura più immediata, le due linee orizzontali gialla e azzurra segnano la soglia del rapporto di copertura, rispettivamente di 0,75 e di 0,40.

Questa relazione di proporzionalità inversa, tanto per le UMI storiche quanto per la generalità delle UMI, viene efficacemente illustrata attraverso gli specifici diagrammi.

Lo stesso tipo di diagramma è stato utilizzato per confrontare i valori medi storici del rapporto di copertura con quelli attuali delle UMI; sia limitandosi a quelle di tipo storico, e sia estendendo il confronto alla generalità delle UMI.

È interessante notare che, come già visto per quanto riguarda l'indice fondiario, anche per il rapporto di copertura, e in maniera ancora più marcata, si riscontra un chiaro rapporto di proporzionalità inversa tra il valore di tale rapporto e l'estensione della UMI. Il diagramma mostra come, da un rapporto di copertura a volte anche superiore a 0,75 per le unità di superficie inferiore a 150÷200 mq., si passi a valori intermedi per unità comprese tra 200 e 500 mq., sino a valori anche inferiori a 0,40 per unità oltre i 600÷700 mq.

### **1.3 Indicazioni progettuali e operative basate sullo studio tipologico**

A partire dall'analisi del patrimonio edilizio esistente, che ha portato nella fase conoscitiva del *Piano Particolareggiato* alla schedatura puntuale di ciascuna Unità Minima di Intervento, nonché alla lettura tipologica rappresentata nello specifico Abaco, sono individuate le modalità di intervento – sia conservative che evolutive – che possano essere compatibili con la matrice storica.

Le schede dell'*Abaco dei caratteri tipologici*, che nella fase conoscitiva del *Piano* si limitavano ad articolare e sistematizzare le configurazioni ricorrenti che nelle loro varianti hanno progressivamente generato l'insediamento, sono state perciò completate con le indicazioni che definiscono le possibilità evolutive compatibili per ciascuno dei tipi.

Nell'impianto normativo del *Piano* gli schemi dell'*Abaco dei caratteri tipologici* assumono un ruolo particolarmente rilevante in quanto, secondo gli stessi principi ispirativi del *P.P.R.*, la disciplina che deve regolare gli interventi è in primo luogo fondata non tanto sui parametri quantitativi, quanto sul rispetto del principio insediativo e dunque sugli aspetti tipo-morfologici.

Gli schemi contenuti nell'Abaco, che descrivono per i tipi storici i possibili interventi di modificazione e/o accrescimento riconosciuti come compatibili con la matrice insediativa, diventano dunque il principale riferimento normativo.

Tale riferimento, che concerne soprattutto giaciture, orientamenti, ingombri, altezze e distacchi dei corpi di fabbrica, nonché il rapporto che questi stabiliscono con lo spazio pubblico e con la corte, è tanto più importante in quanto non riguarda soltanto gli edifici esistenti classificati come conservativi o parzialmente alterati, ma anche gli interventi di adeguamento e trasformazione dei casi riconosciuti come parzialmente o totalmente incongrui, nonché quelli eventuali di nuova realizzazione.

### **1.4 Struttura e organizzazione dello spazio pubblico del Centro Matrice in relazione con la scala urbana complessiva**

Per rispondere alla necessità di inquadrare il tema dello spazio pubblico del *Centro Matrice* in un sistema di relazioni esteso all'intero centro urbano, si assumono come primo riferimento gli studi condotti per l'elaborazione, ancora in corso, del nuovo Piano generale in adeguamento al *P.P.R.* e al *P.A.I.*

A partire dalla morfologia dell'insediamento storico, nonché dalla localizzazione delle principali attrezzature di servizi e dalla gerarchia dei tracciati viari e degli spazi aperti (attuale e programmata), in quegli studi si rappresenta un assetto nel quale risulta leggibile il ruolo del nucleo storico, dei suoi spazi e delle



Lo spazio pubblico del *Centro matrice* in relazione con l'intero ambito urbano

La mappa, tratta dagli studi per il nuovo strumento generale, ancora in corso, mette in evidenza la gerarchia dei tracciati di connessione con la scala urbana e le principali attrezzature pubbliche collocate nel *Centro matrice*.

sue infrastrutture, rispetto all'impianto urbano complessivo.

Tali studi forniscono quindi utili spunti di riflessione per indicare e calibrare gli ambiti strategici e gli interventi puntuali che sono oggetto delle *Linee guida* del Piano.

Inoltre, con riferimento al comma 2 dell'*art. 53 del P.P.R.*, che invita "alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale", vengono approfondite le possibili modalità di approccio legate all'idea di "isola ambientale", per comprenderne implicazioni e sviluppi, nel contesto di un piccolo centro rurale.





## 2. IL QUADRO DELLE POLITICHE URBANE

Occorre innanzi tutto tracciare un quadro complessivo delle politiche urbane che si intende perseguire, soprattutto in considerazione del fatto che il *Piano Particolareggiato* non può immediatamente riferirsi ad uno strumento generale con il quale sia coerente, tanto metodologicamente quanto cronologicamente. Infatti, non avendo l'adeguamento del PUC al P.P.R. concluso il suo iter, il Piano generale rispetto al quale inquadrare il *Piano Particolareggiato* è quello attualmente vigente, approvato nel 1996.<sup>1</sup>

In assenza di almeno una prima adozione del PUC adeguato al P.P.R., si può soltanto attingere ai materiali già prodotti in sede di studio di tale nuovo strumento, ma questi devono essere intesi soltanto come utili materiali di lavoro che il *Piano Particolareggiato* acquisisce e fa liberamente propri.

Sulla base del *Quadro conoscitivo*, completato con la prima fase, e facendo anche riferimento a informazioni generali a più ampia scala<sup>2</sup>, occorre precisare le scelte di politica urbana che risultano determinanti per lo sviluppo del *Piano Particolareggiato*, e rispetto alle quali si citano almeno alcune delle questioni più rilevanti:

1. Individuare misure che possano orientare e dare impulso ad un'economia turistica, o agrituristica, o dell'accoglienza, capace di valorizzare anche economicamente l'identità del centro agricolo. È chiaro che nell'ambito degli strumenti del *Piano* non ci si può spingere oltre la definizione di alcune norme specifiche, come per esempio quelle utili a favorire con eventuali premialità alcune destinazioni d'uso, quali albergo diffuso, B&B, etc. (peraltro già raccomandate dal P.P.R.). Le quali norme specifiche saranno però tanto più utili se supportate da scelte complessive di politica urbana di più ampio respiro.
2. Rispondere alla necessità di adeguamento del patrimonio edilizio all'abitare contemporaneo. Il riferimento innanzi tutto è alla modifica della struttura familiare (e in particolare alla diffusione del tipo mononucleare), ma anche (banalmente quanto inesorabilmente) alla garanzia degli standard igienico-sanitari o della dotazione di spazi privati per il parcheggio. Tutti elementi che hanno conseguenze dirette sulla consistenza fisica del tessuto edilizio. A questo proposito, nell'apparato normativo vengono introdotte regole e possibilità di frazionamento delle unità (con una dimensione minima per gli alloggi), deroghe e modalità alternative per quanto riguarda il rispetto delle norme igienico-sanitarie, oltre all'eventuale monetizzazione del posto auto.
3. Lo scenario "a volume zero", che è suggerito dall'attuale elevata dotazione *pro capite* di volume edificato, indica come campo prevalente di trasformazione la "ristrutturazione", con il primario obiettivo di ricondurre alcune delle modificazioni incoerenti (quelle meno gravi) all'interno della matrice tipologica tradizionale. Il tema è perciò relativo alla sostenibilità del processo, anche attraverso premialità con l'eventuale individuazione da parte dell'Amministrazione di misure di accompagnamento, quali sgravi fiscali o altro.
4. Stabilire un approccio efficace rispetto alla delicata questione degli edifici incongrui, incompatibili con il tessuto storico, per i quali le uniche misure che concretamente possano essere realmente praticabili sono quelle di "mitigazione". Queste devono essere studiate con particolare attenzione,

1 L'impianto del PUC attualmente vigente, seppure con alcune varianti localizzate introdotte nel 2000, 2004 e 2007, risale ormai a oltre due decenni fa. Decenni nei quali molti cambiamenti sono avvenuti, materiali ed economici a tutte le scale, nel sistema di relazioni, nelle modalità di approccio. Dal punto di vista metodologico, soprattutto, i presupposti del P.P.R. (sui quali il *Piano Particolareggiato* si deve fondare) sono comprensibilmente invece del tutto assenti nel vecchio Piano del 1996.

2 Vedi, appunto, il quadro socio-economico e demografico prodotto nella fase di studio per l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R., ancora in fase di elaborazione, nonché le indagini e interviste che lo avevano supportato.



anche in relazione con il fatto che riguardano contemporaneamente tanto il patrimonio edilizio privato, quanto la qualità dello spazio pubblico.

5. Per quanto riguarda specificamente lo spazio pubblico, vengono riconosciuti gli ambiti strategici di intervento pubblico, nonché un sistema perimetrale di aree per la sosta, che dovrà comunque entrare in relazione con le future scelte dello strumento generale. Ma, soprattutto, risulta necessario inquadrare l'argomento in un sistema di relazioni esteso all'intero centro urbano.

Il tema, in termini generali, consiste nel capire attraverso quali misure, strumenti, norme, si possa attivare un processo di modificazione fisica e funzionale che, mantenendo la congruenza con i caratteri storici dell'insediamento, e coerentemente con le scelte di politica urbana individuate, risulti efficace rispetto alle modalità contemporanee dell'abitare, della produzione e del lavoro, della struttura familiare, etc.

Si tratta di prefigurare gli scenari possibili che possano derivare dalle scelte urbanistiche, ragionando su:

- indici volumetrici e di copertura, soprattutto in rapporto con quello "storico";
- destinazioni d'uso eventualmente diverse da quella esclusivamente residenziale;
- regole e possibilità di frazionamento delle unità oltre una soglia dimensionale "critica";
- modificazioni tipologiche "evolutive" e compatibili;
- relazioni tra impianto architettonico tradizionale di riferimento e standard igienico-sanitari attuali;
- modalità di intervento sull'edificato recente incongruo e non compatibile con il tessuto storico;
- interventi sullo spazio e/o patrimonio pubblico, con particolare riguardo al tema della circolazione veicolare e degli spazi per parcheggio, sia pubblico che privato.

### 3. INDIRIZZI PROGETTUALI

Sulla base delle analisi e degli approfondimenti illustrati nei precedenti capitoli, vengono sinteticamente elencati gli indirizzi progettuali che costituiscono il fondamento dell'apparato operativo del *Piano Particolareggiato*, e specificatamente del suo impianto normativo.

I principali punti sono articolati secondo la seguente sequenza:

- Indici massimi (volumetrici e di copertura), con riferimento a quelli della matrice storica.
- Destinazioni d'uso eventualmente diverse da quella residenziale.
- Possibilità di frazionamento interno delle UMI oltre una soglia dimensionale "critica".
- Modificazioni tipologiche e interventi edilizi.
- Relazioni tra impianto architettonico tradizionale di riferimento e standard igienico-sanitari attuali.
- Interventi sull'edificio recente incongruo e non compatibile con il tessuto storico.
- Linee guida per lo spazio pubblico.

#### 3.1 Indici

Sulla base delle analisi e elaborazioni che hanno portato alla definizione del massimo indice fondiario storico, nonché in relazione con la constatata elevata volumetria complessiva attuale in rapporto al numero degli abitanti, si stabilisce di introdurre nelle *N.T.A.* del *Piano* il criterio secondo il quale, in caso di interventi di ampliamento o nuova costruzione, l'indice fondiario massimo applicabile faccia riferimento a quello storico, e sia dunque stabilito pari a 2,2 mc/mq.

Inoltre, per ragioni di congruenza con lo strumento generale (come già segnalato, ancora in attesa di adeguamento), gli isolati classificati nel PUC vigente come "zona B" compresi entro il perimetro del *Centro Matrice* mantengono l'indice di 3 mc/mq che il PUC medesimo già stabilisce. Fermo restando che l'eventuale raggiungimento della volumetria massima ammissibile per ciascuna UMI (come del resto avviene in generale) sarà condizionato al rispetto delle indicazioni rappresentate negli *Abachi* tipologico e costruttivo e nelle specifiche schede di dettaglio che di ogni UMI definisce le norme attuative.

Per quanto riguarda il rapporto di copertura – e richiamandosi alle indagini specificamente compiute rispetto al dato relativo all'insediamento storico – si ricorda che tale rapporto, anche storicamente, risulta estremamente variabile in funzione della superficie complessiva dell'unità.

Sulla totalità delle UMI di tipologia storica si riscontra infatti un chiaro rapporto di proporzionalità inversa tra il valore del rapporto di copertura e l'estensione della UMI medesima: da un rapporto di copertura a volte anche superiore a 0,75 per le unità di superficie inferiore a 150÷200 mq., si passa a valori intermedi per unità comprese tra 200 e 500 mq., sino a valori anche inferiori a 0,40 per unità oltre i 600÷700 mq.

Anche in considerazione dell'impostazione metodologica del *Piano*, basata anzitutto su criteri tipologici e insediativi, che risultano determinanti ben più dei parametri quantitativi, si ritiene di assumere come limite massimo di tale rapporto il valore 0,75, corrispondente a quello più elevato storicamente riscontrabile.

#### 3.2 Destinazioni d'uso

In generale, oltre che per la residenza, è consentito l'uso degli edifici per attrezzature urbane connesse con la funzione abitativa (*bar, trattorie, bed and breakfast, albergo diffuso, convitti, uffici pubblici e privati,*

centri culturali e sociali, attrezzature socio-sanitarie, attività commerciali e produttive, depositi a servizio delle attività produttive e artigianali, etc.) purché coerenti con le indicazioni dell'*Abaco tipologico*. (Cfr. *N.T.A. del P.P.R., art. 52, comma 7*)

In particolare, per favorire il riuso del patrimonio edilizio storico, nonché orientarlo verso lo sviluppo di attività connesse sia con il settore agroalimentare che con quello turistico e dell'accoglienza, il *Piano Particolareggiato* – soprattutto attraverso le *N.T.A.* e l'*Abaco tipologico* – stabilisce regole in grado di semplificare i mutamenti di destinazione d'uso verso questo settore, che si tratti di fabbricati originariamente residenziali oppure strumentali.

È sempre inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso per quanto concerne l'utilizzo degli immobili per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza, e per tutte le altre attività compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici. Il mutamento di destinazione d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico, è comunque subordinato al contestuale reperimento di una superficie destinata a parcheggi nella misura minima prevista dalla normativa vigente. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standard pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione secondo gli importi definiti da apposita delibera del Consiglio Comunale. È inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standard dovuti anche su altre aree ricadenti nel *Centro Matrice* di cui il richiedente dimostri la disponibilità, purché localizzate entro un raggio di 300 m. Tali aree potranno essere vincolate all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standard.

### 3.3 Frazionamenti interni

Per meglio rispondere alle necessità contemporanee dell'abitare e favorire dunque l'attrattività per l'insediamento in centro storico da parte delle giovani generazioni, ferma restando l'impossibilità di frazionare la singola UMI, viene prevista la possibilità di avere all'interno di questa più unità abitative. Devono però essere stabilite le condizioni da rispettare in ogni caso, tanto dimensionali quanto tipologiche, come per esempio:

- la soglia minima di estensione della UMI o del corpo di fabbrica oltre la quale sia possibile operare con frazionamenti interni;
- la superficie minima dei singoli alloggi;
- la indivisibilità della corte o degli spazi aperti in generale;
- la dotazione di spazi per parcheggio adeguati o la loro monetizzazione (in analogia con quanto detto al precedente punto sulle *Destinazioni d'uso*).

### 3.4 Modificazioni tipologiche e interventi edilizi

Le modificazioni evolutive ma compatibili dei tipi storici vengono rappresentate nelle schede dell'*Abaco tipologico* (Cfr. *N.T.A. del P.P.R., art. 52, comma 5*), definendo i possibili accrescimenti volumetrici di questi a partire dall'esistente, nonché i vincoli geometrici, dimensionali, compositivi, o di orientamento e giacitura, che regolano il rapporto tra i corpi di fabbrica.

Le schede dell'*Abaco tipologico* sono inoltre il riferimento sulla base del quale stabilire la conformità dei progetti di nuova costruzione nei casi, rari ma comunque possibili, di realizzazione *ex-novo*; oppure nei casi di intervento su tipi edilizi totalmente o parzialmente incompatibili, secondo le puntuali indicazioni che sono contenute nelle schede delle singole UMI.

In generale, le modalità di attuazione del *Piano Particolareggiato* sono regolate attraverso un impianto normativo basato su un'articolazione in *Classi per il progetto unitario della UMI*, e una disciplina degli interventi edilizi che stabilisce le regole da applicare per ogni singolo corpo di fabbrica che costituisce la UMI medesima.

Per qualunque intervento edilizio localizzato all'interno del perimetro del *Piano Particolareggiato*, fermo restando il rispetto delle regole generali, si dovrà far riferimento alla scheda della specifica UMI.

La quale, oltre a descrivere nel dettaglio la UMI stessa e le sue Sub-unità, riporta la disciplina di intervento prevista, sintetizzata attraverso l'attribuzione della Classe di progetto unitario.

Il progetto unitario e coordinato riferito all'intera UMI è necessario per qualunque intervento edilizio soggetto a titolo abilitativo (vedi art. 17 delle *N.T.A.*).

La scheda UMI riporta inoltre la *Classe di trasformabilità* attribuita a ciascuna Sub-unità costituente la UMI medesima, stabilendo dunque nel dettaglio la disciplina per ciascuna di queste.

In assenza di un progetto unitario e coordinato sull'intera UMI, e nel rispetto della *Classe di trasformabilità* attribuita, è possibile intervenire sulla singola Sub-unità esclusivamente in caso di manutenzione ordinaria.

### 3.5 Adeguamento agli standard igienico-sanitari

Negli interventi di recupero e manutenzione straordinaria del patrimonio esistente l'esigenza di garantire gli attuali standard igienico-sanitari o, più in generale, legati all'abitabilità e al confort d'uso, può risultare spesso in conflitto con i caratteri tipici dell'architettura tradizionale. Questo vale soprattutto per il coefficiente di illuminamento degli spazi interni (che ovviamente coinvolge il rapporto tra pieni e vuoti sui prospetti murari), per le superfici minime prescritte dei vani abitabili o per le loro altezze, nonché per la loro stessa indipendenza distributiva.

Nelle *N.T.A.* è stato dunque definito un sistema di deroghe o provvedimenti, anche attraverso l'applicazione di tecniche alternative, per poter salvaguardare contemporaneamente tanto la compatibilità con la matrice storica quanto il livello contemporaneo dello standard abitativo.

### 3.6 Interventi sugli edifici incongrui

Per gli edifici di recente costruzione, catalogati negli elaborati di *Piano* come tipologicamente incompatibili con i caratteri del tessuto storico, occorre indicare le modalità attraverso le quali intervenire per risolvere o almeno attenuare tale incompatibilità.

Rispetto a questi edifici la prima opzione, completamente risolutiva, sarebbe la demolizione e la successiva ricostruzione secondo le indicazioni dell'abaco tipologico e costruttivo. Ma è evidente quanto questa ipotesi, almeno per i molti casi nei quali la potenzialità edificatoria sia già stata completamente o in gran misura raggiunta, e dunque non ci sia un reale interesse da parte del proprietario nel procedere ad una radicale trasformazione, risulti poco realistica o probabile.

In termini più concreti, però, potranno essere contemplati progetti di ristrutturazione edilizia o, quando possibile, anche di ampliamento o nuova costruzione, subordinati all'attuazione degli interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Tale mitigazione potrà in alcuni casi comprendere anche la demolizione parziale di porzioni circoscritte del corpo di fabbrica principale, o di singoli elementi, o di corpi di fabbrica accessori riconosciuti come incompatibili all'interno della UMI, oppure riguardare principalmente o esclusivamente gli elementi che definiscono il rapporto con lo spazio pubblico (muro di recinzione, accessi, portale, eventuali alberature).

Si ricorda che l'incompatibilità da risolvere è data da una serie di incoerenze, sia tipologiche che di linguaggio, che si traducono, per quanto riguarda quelle tipologiche, essenzialmente in:

- collocazione del corpo di fabbrica al centro del lotto;
- dimensione e articolazione planimetrica del corpo di fabbrica non confrontabile con quelle di un corpo di fabbrica tradizionale, con spessori che superano gli 11÷12 metri, o che si discostano in maniera sostanziale dal disegno planimetrico rettangolare o pseudo rettangolare del corpo di fabbrica tradizionale;
- conformazione della copertura non riconducibile ai tipi tradizionali o con geometria complessa;
- rapporto con la strada (e dunque con lo spazio pubblico) totalmente incompatibile con la matrice storica, con recinzioni a giorno e pluralità di accessi.

E con ulteriori elementi critici che riguardano il linguaggio architettonico, come per esempio:

- tinteggiatura dei prospetti;
- presenza di elementi di decoro ed accessori;
- aperture, infissi e balconi con dimensioni, proporzioni e materiali inadeguati.

Tipo e modalità di esecuzione degli interventi di mitigazione (*conditio sine qua non* per l'ottenimento del titolo edilizio) sono indicati nella normativa di *Piano*, e puntualmente specificati nelle schede relative alla singola UMI, anche eventualmente associati, laddove ritenuto utile, a forme di incentivazione e/o di integrazione con gli interventi sullo spazio pubblico (vedi al riguardo il paragrafo seguente), che ne favoriscano la realizzazione.

Queste stesse misure di mitigazione e/o adeguamento alla matrice storica potranno essere applicate, oltre che per le UMI classificate come TA.1 (Tipi contemporanei non compatibili), anche per risolvere le criticità dei tipi riconosciuti come "storici alterati", ovvero per le TA.2 (Tipi storici alterati e incompatibili) e per le TA.3 (Tipi storici alterati ma parzialmente compatibili).

### 3.7 Linee guida per lo spazio pubblico

Il tema dello spazio pubblico del *Centro Matrice* deve essere inquadrato in un sistema di relazioni che coinvolge l'intero centro urbano. Per le scelte che sono state assunte, infatti, risulta determinante il ruolo che, nell'assetto complessivo, si intende assegnare al nucleo storico. Si pensi, per esempio, al sistema delle connessioni viarie e alla localizzazione degli spazi per parcheggio, oppure, più in generale, a tutte quelle misure in grado di favorire l'attrattività degli spazi di relazione.

Pur non potendo riferirsi alle indicazioni dello strumento generale, per la già segnalata mancanza di un *Piano Urbanistico Comunale* aggiornato, si assume comunque una visione di più ampio respiro, indicando l'ipotesi di trattare l'intero *Centro Matrice* come un' "isola ambientale", ovvero un'area, spesso denominata "zona 30", nella quale:

- sono introdotte particolari regole per la circolazione veicolare, senza escluderla completamente;
- prevale la funzione residenziale;
- si articolano nuove modalità d'uso, finalizzate alla crescita della mobilità dolce;
- la strategia viene perseguita attraverso misure attive di moderazione del traffico;
- la riduzione della velocità è soltanto un effetto concreto della strategia di intervento.

Le indicazioni puntuali delle *Linee guida del Piano Particolareggiato per lo spazio pubblico* assumono come riferimento questa scelta esplicita, peraltro già suggerita dalle stesse N.T.A. del P.P.R. (Cfr. art. 53, comma 2), e le implicazioni alla scala urbana complessiva, compresa la localizzazione degli spazi per parcheggio

posti strategicamente nei punti di accesso al *Centro Matrice*, saranno poi registrate e precisate con il prossimo adeguamento del PUC al P.P.R.

Inoltre, poiché le *Linee Guida per lo spazio pubblico del centro di antica e prima formazione* sono uno strumento di orientamento progettuale volto alla salvaguardia e al miglioramento dell'aspetto paesaggistico e dei suoi caratteri morfologici e materiali, vengono individuati principi generali e indicazioni in relazione a:

- coerenza morfologica e materiale degli elementi che compongono lo spazio pubblico rispetto al carattere del centro storico;
- coerenza della disposizione degli elementi di arredo rispetto alla morfologia dello spazio pubblico in cui si collocano;
- individuazione di un sistema riconoscibile e coordinato di allestimento dello spazio pubblico.

Gli indirizzi relativi alle scelte progettuali sugli arredi urbani e sull'illuminazione pubblica sono formulati a partire dalla constatazione dell'eterogeneità di forme e materiali che caratterizza lo stato attuale degli elementi esistenti negli spazi pubblici.

Per la progettazione dei diversi ambiti di intervento si propongono una serie di indicazioni orientate alla costruzione di un quadro di insieme più omogeneo e improntato alla massima semplicità. In tal senso, per la scelta degli elementi di arredo, si farà riferimento a componenti caratterizzati da geometrie semplici o primarie, evitando la sovrapposizione di linguaggi eterogenei.

Lo stesso approccio viene seguito nella proposta per gli elementi illuminotecnici, per i quali sono raccomandati tipi lineari, snelli, non caratterizzati o troppo disegnati, con corpi illuminanti che producano luce calda.

In particolare le *Linee Guida*, oltre a riconoscere alcune regole generali valide per ogni intervento che riguardi gli spazi pubblici ad uso collettivo, individuano alcuni distinti ambiti e temi di progetto dello spazio pubblico per i quali vengono precisate indicazioni specifiche che ne orientano la riqualificazione. Si tratta degli *Ambiti di Intervento Coordinato* (AIC), dei *Temi Strategici di Progetto* (TSP), e degli *Ambiti di Intervento Puntuale* (AIP).

Gli *Ambiti di intervento coordinato* sono ambiti unitari di progetto, prioritari e necessari al conseguimento della complessiva riqualificazione delle relazioni spaziali e al miglioramento delle modalità di fruizione dell'insediamento storico.

Con i *Temi strategici di progetto* vengono riconosciuti alcuni luoghi/situazioni/porzioni circoscritte dello spazio collettivo, già inclusi e facenti parte di un più ampio *Ambito di intervento coordinato*, la cui particolare rilevanza li rende, appunto, "strategici", ovvero potenzialmente in grado di contribuire significativamente alla riorganizzazione dello spazio pubblico, qualificando le relazioni tra le differenti scale di intervento, in particolare per quanto riguarda il rapporto tra il *Centro Matrice* e il più ampio ambito urbano. Gli *Ambiti di intervento puntuale* individuano infine quelle situazioni delle quali si riconosce la potenzialità intrinseca di contribuire a una complessiva riqualificazione del sistema degli spazi aperti a uso collettivo, se inquadrati all'interno di un approccio coerente quanto a caratteri formali e costruttivi.





## 4. IMPIANTO NORMATIVO

### 4.1 Struttura delle Norme Tecniche di Attuazione

Gli obiettivi e gli indirizzi progettuali assunti si traducono nell'apparato normativo del *Piano*, del quale le *Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)* – insieme con gli Abachi e le Schede, che delle *N.T.A.* costituiscono parte integrante – sono lo strumento operativo principale.

Le *N.T.A.* sono articolate in tre parti o titoli:

- il *Titolo 1 - Disposizioni generali*, oltre a definire contenuti, finalità e campo di applicazione del *Piano*, fornisce i principali concetti o definizioni utilizzate, nonché le regole generali sui parametri edilizi che sono estese all'intero ambito del Centro matrice;
- il *Titolo 2 - Modalità di attuazione*, definisce e articola le diverse regole di intervento sul patrimonio edilizio, in relazione con le specifiche caratteristiche – sia tipomorfologiche che costruttive – di ciascuno dei suoi elementi costituenti; stabilisce inoltre le linee guida per gli interventi sullo spazio pubblico;
- il *Titolo 3 - Disposizioni finali*, chiarisce infine gli aspetti procedurali relativi all'applicazione delle normative di *Piano* e alla redazione dei progetti, e contiene inoltre le norme transitorie e finali.

Per quanto riguarda in particolare i criteri di intervento sul patrimonio edilizio, trattati al *Titolo 2*, le *N.T.A.*, coerentemente con l'impostazione metodologica del *Piano* e con le stesse direttive del *P.P.R.*, delineano una disciplina basata in primo luogo su criteri tipologici e insediativi.

Poiché questo comporta un livello di articolazione e complessità dell'impianto normativo necessariamente più elevato rispetto a una modalità meramente quantitativa, basata esclusivamente su parametri urbanistici dimensionali, nei paragrafi seguenti vengono descritte analiticamente tanto la logica di costruzione delle definizioni e delle regole, quanto la loro concreta modalità di applicazione.

### 4.2 Strumenti e regole

Le modalità di attuazione del *Piano Particolareggiato* sono regolate attraverso un impianto normativo che, per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio, risulta incardinato su alcuni elementi e/o nozioni chiave:

- Unità Minime di Intervento;
- Classi di progetto unitario delle UMI;
- Riferimento tipologico di progetto;
- Giaciture dei potenziali nuovi corpi di fabbrica;
- Classi di trasformabilità delle Sub-unità appartenenti a ciascuna UMI.

Questi elementi e nozioni, definiti, descritti e utilizzati nelle *N.T.A.* (elaborato *P.R.2*), e negli allegati *P.S.1*, *P.S.2*, *P.S.4.n* che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, sono di seguito sinteticamente ricordati:

#### UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

Definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è individuato come il più piccolo insieme di corpi di fabbrica e sub-unità sul quale, nel rispetto delle norme edilizie e igienico-sanitarie vigenti, sia possibile effettuare l'intervento edilizio raggiungendo i necessari standard abitativi e garantendo altresì il necessario livello di coerenza con l'impianto storico,

nonché di qualità progettuale e di decoro urbano. Per garantire un più agile e diffuso livello nell'attuazione del *Piano*, è stato generalizzato il criterio di ricondurre la dimensione dalla UMI, laddove possibile, a quella di una o più particelle che appartengano a un unico proprietario.

### **CLASSI DI PROGETTO UNITARIO DELLE UMI**

Ad ogni Unità Minima di Intervento il *Piano* assegna una specifica Classe di Progetto (CP), che indirizza e disciplina il progetto di conservazione, riqualificazione o trasformazione dell'insieme delle singole Sub-unità, considerandole in modo coerente e integrato dal punto di vista tipo-morfologico.

Vengono individuate le seguenti Classi di Progetto:

- Classe 1 - Recupero filologico
- Classe 2 - Recupero integrato e riuso
- Classe 3 - Riqualificazione tipologica
- Classe 4 - Riconfigurazione e adeguamento
- Classe 5 - Nuova realizzazione

Il progetto unitario e coordinato riferito all'intera UMI è necessario per qualunque intervento edilizio soggetto a titolo abilitativo. Nell'ambito e con riferimento a tale progetto unitario e coordinato, è ammessa l'attuazione per stralci funzionali autonomi, fatta salva la priorità non derogabile delle eventuali demolizioni previste rispetto agli eventuali incrementi volumetrici.

Per ciascuna delle *Classi di progetto* le *N.T.A.* stabiliscono e precisano le modalità di intervento promosse o consentite per la singola UMI, da quelle più conservative della Classe 1, sino a quelle con grado maggiore di modificazione, come per le Classi 4 o 5.

Soltanto in alcuni sporadici casi – caratterizzati da situazioni della UMI fortemente anomale e singolari per dimensione, conformazione, assetto morfologico, tipologico e d'uso e/o rapporto con il tessuto contermini – non è stato possibile attribuire una classe di progetto unitario. Nella tavola di insieme P.T.16 è riportata per questi casi la dicitura "Classe di progetto unitario non attribuibile", e nelle schede relative alle specifiche UMI interessate vengono precisate nelle note singolarità, indicazioni particolari e indirizzi normativi.

### **RIFERIMENTO TIPOLOGICO DI PROGETTO**

È il tipo storico, tra quelli catalogati e descritti nell'abaco dei caratteri tipologici, cui far riferimento nella elaborazione del progetto di intervento. Nella scheda della singola UMI, tra le indicazioni normative da applicare nello specifico caso, è sempre precisata la *Classe di progetto unitario* e, per le Classi 3, 4 e 5, anche il *Riferimento tipologico di progetto*. La scheda dell'*Abaco tipologico* relativa al tipo indicato, alla quale si rimanda, contiene le regole insediative da applicare.

Il riferimento tipologico di progetto – e conseguentemente le direttrici di giacitura indicate – prendono in considerazione diversi fattori, e in primo luogo la verifica della situazione storicamente documentata dal *Catastale di impianto*. Compatibilmente con le altre concrete condizioni della UMI – di contesto, di orientamento, di evoluzione storica, di frazionamenti o accorpamenti successivi, o di coerenza dimensionale – viene preferibilmente riproposta la configurazione planimetrica del *Catastale di impianto*.

### **GIACITURE DEI POTENZIALI NUOVI CORPI DI FABBRICA**

Per i casi nei quali sia possibile un incremento volumetrico attraverso la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, oppure una più complessiva trasformazione dell'assetto edificatorio della UMI, viene comunque tracciato, benché implicitamente già derivante dalle indicazioni insediative e tipologiche assegnate, uno schema planimetrico che indica la giacitura consentita per i nuovi volumi.

Tale schema planimetrico, contenuto nella tavola di insieme *P.T.16*, viene riportato in estratto anche nella scheda della UMI interessata. Nel caso di accrescimenti volumetrici di un tipo già consolidato (Classe di progetto 2 – Recupero integrato e riuso) viene rappresentata la possibile area di sedime dei nuovi corpi di fabbrica, mentre per le situazioni nelle quali è prevista una completa ridefinizione tipologica (Classi di progetto 3, 4 e 5) sono tracciate e localizzate le direttrici di giacitura dei nuovi corpi di fabbrica principali, anche con possibilità alternative per i casi nei quali possano essere diversi e plurimi i tipi di riferimento.

### CLASSI DI TRASFORMABILITÀ DELLE SUB-UNITÀ

A ciascuna delle Sub-unità appartenenti ad una UMI viene attribuita una specifica *Classe di trasformabilità* dal punto di vista edilizio, in funzione del suo valore storico-tradizionale e del grado di compatibilità del fabbricato con il contesto storico, valutato sulla base dei criteri analitici esposti nella tabella presente nella scheda UMI. Sono state attribuite le seguenti *Classi di trasformabilità*:

- Classe 1 – Conservativo
- Classe 2 – Conservativo parzialmente modificato
- Classe 3 – Conservativo trasformato
- Classe 4 – Nuovo tipologicamente compatibile
- Classe 5 – Nuovo tipologicamente incompatibile
- Classe 6 – Rudere

Per ciascuna *Classe di trasformabilità* le *N.T.A.* specificano gli obiettivi da conseguire e la relativa disciplina dell'intervento edilizio sul singolo corpo di fabbrica.

## 4.3 Modalità di applicazione

Per qualunque intervento edilizio localizzato all'interno del perimetro del *Piano Particolareggiato*, fermo restando il rispetto delle regole generali stabilite al *Titolo 1* delle *N.T.A.*, si dovrà far riferimento alla scheda della specifica Unità Minima di Intervento, univocamente identificata dal suo codice numerico e contenuta negli allegati *P.S.4.n*.

La scheda, oltre a descrivere nel dettaglio la UMI stessa e le sue Sub-unità, riporta la disciplina di intervento prevista sulla base delle nozioni ricordate nel paragrafo precedente, e sintetizzata dunque attraverso l'attribuzione della *Classe di progetto unitario*, del Riferimento tipologico di progetto e, ove opportuno, delle indicazioni circa la giacitura dei nuovi corpi di fabbrica. Riporta inoltre la *Classe di trasformabilità* attribuita a ciascuna delle Sub-unità, stabilendo dunque nel dettaglio la disciplina per ciascuna di queste.

Le informazioni contenute in ciascuna delle schede sono numerose e articolate in diverse sezioni. Per una più agevole e immediata comprensione sono state inserite, in apertura dei fascicoli che raccolgono le schede medesime, due pagine di "Istruzioni di lettura", con un glossario dei termini e delle abbreviazioni utilizzate e una guida della struttura grafica della scheda.

Una volta individuata l'UMI di appartenenza, potranno dunque essere lette nella specifica scheda le indicazioni circa le categorie cui riferirsi per la redazione del progetto: *Classe di progetto unitario* (CP), *Classe di trasformabilità* (CT), *Riferimento tipologico di progetto*, eventuali prescrizioni per la giacitura di nuovi corpi di fabbrica e/o annotazioni specifiche.

Con l'avvertenza che, in assenza di un progetto unitario e coordinato sull'intera UMI, e nel rispetto della *Classe di trasformabilità* attribuita, è possibile intervenire sulla singola Sub-unità esclusivamente in caso di manutenzione ordinaria.

Dopo la necessaria verifica analitica e documentata dei dati dimensionali e volumetrici relativi alla situazione esistente, il proponente potrà applicare i parametri e le indicazioni contenuti nella specifica scheda, a partire dalla *Classe di progetto unitario* assegnata.

Nel caso in cui non si tratti di Classe 1, strettamente conservativa, e in relazione con la volumetria ancora eventualmente realizzabile, sarà possibile individuare, se in Classe 2, l'area di sedime dei possibili accrescimenti volumetrici, indicata tanto sulla scheda, quanto nella tavola di insieme *P.T.16*. Per entrambe le Classi 1 e 2, trattandosi comunque di tipi storici consolidati e confermati, non viene indicato un *Riferimento tipologico di progetto*.

Viceversa, se in Classe 3, 4 o 5, viene indicato sulla scheda il *Riferimento tipologico di progetto*, che assegna con precisione le regole insediative che dovranno guidare la riconfigurazione della UMI.

Si dovrà quindi innanzi tutto, per un quadro complessivo delle regole insediative da applicare, consultare sull'*Abaco dei caratteri tipologici (P.S.1)* la scheda corrispondente al tipo storico assunto come riferimento di progetto.

Per quanto riguarda le direttrici di giacitura dei nuovi corpi di fabbrica principali, peraltro strettamente conseguenti al tipo storico di riferimento, si dovranno rispettare le indicazioni grafiche esplicitamente riportate tanto sulla tavola di insieme *P.T.16*, quanto nello specifico riquadro presente nella scheda della UMI interessata. In alcune situazioni, nelle quali il *Riferimento tipologico di progetto* non è univoco, sono tracciate le possibilità alternative per le direttrici di giacitura.

Infine, per un approfondimento sulle modalità di intervento edilizio sui singoli corpi di fabbrica o Subunità, con le relative categorie applicabili, si dovrà fare riferimento alla *Classe di trasformabilità* attribuita, riportata nella tabella analitica presente nella scheda della UMI interessata.

Per il dettaglio delle operazioni consentite su ciascuna delle *Classi di trasformabilità* così individuate dovranno essere consultate le *N.T.A.*, mentre per gli aspetti che riguardano le materiali condizioni esecutive si dovrà consultare l'abaco dei caratteri costruttivi (elaborato *P.S.2*), le cui schede, con il relativo articolato, sistematizzano le modalità ammesse per gli interventi dal punto di vista delle tecniche costruttive e di finitura, considerate compatibili con il contesto storico.

Il progetto di trasformazione edilizia, elaborato nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni previsti per la UMI interessata, secondo il processo sopra descritto, dovrà naturalmente garantire anche la rispondenza tanto alle regole e ai parametri generali, quanto alle prescrizioni specifiche stabilite dalle *N.T.A.*, rispettivamente al Capo II del *Titolo 1* e al Capo IV del *Titolo 2*.

## 5. ELABORATI DEL PIANO

La fase definitiva del *Piano*, individuata come *Apparato operativo*, comprende nei suoi elaborati sia il materiale analitico che ha costituito il quadro conoscitivo di riferimento, e sia la parte di definizione progettuale. La definizione di *Apparato operativo* sottolinea che il *Piano*, pur avendo certamente anche il necessario valore di strumento normativo, deve essere inteso in senso più lato come uno strumento del progetto urbano in fieri. Per questa ragione – per confermarne il significato dal punto di vista del progetto collettivo della città – risultano inscindibili le acquisizioni analitico-descrittive dalle elaborazioni di indirizzo progettuale.

Gli elaborati sono distinti in tre gruppi:

- Documenti testuali (**R**), costituiti dalla *Relazione illustrativa* e dalle *Norme Tecniche di Attuazione*.
- Abachi e schede (**S**), intesi come allegati alle *N.T.A.*, costituiti dagli abachi tipologico, costruttivo e dello spazio pubblico, nonché dalla raccolta delle schede di tutte le Unità Minime di Intervento, classificate per isolato.
- Elaborati grafici (**T**), costituiti complessivamente da 41 tavole, nelle quali viene disegnato il quadro di insieme dell'ambito di *Piano* e le sue relazioni con il contesto urbano più ampio. Viene descritto tematicamente lo stato attuale, e rappresentate alle diverse scale le indicazioni normative e di progetto, sia per quanto riguarda il patrimonio edilizio che per quanto riguarda lo spazio pubblico.

Nella seguente lista viene elencato l'insieme degli elaborati di *Piano*, precisando che il loro codice identificativo è formato di tre parti:

- la prima lettera, P, comune per tutti, identifica la fase definitiva di elaborazione (per distinguerli dalla serie della prima fase conoscitiva, identificata dalla lettera C);
- la seconda lettera si riferisce allo specifico gruppo di elaborati (R - testuali, S - abachi e schede, T - tavole);
- la terza cifra, numerica, identifica progressivamente il singolo elaborato all'interno del gruppo di appartenenza.

ELABORATI TESTUALI [ R ]			
P	R	1	Relazione illustrativa
P	R	2	NTA – Norme tecniche di attuazione

ABACHI E SCHEDE - Allegati alle NTA [ S ]			
P	S	1	Abaco dei caratteri tipologici
P	S	2	Abaco dei caratteri costruttivi
P	S	3	Abaco dello spazio pubblico
P	S	4.1	Unità minime d'intervento: Schede isolati 1-7 Schede isolati 8-16 Schede isolati 17-20 Schede Isolati 21-25
		4.2	
		4.3	
		4.4	

ELABORATI GRAFICI [ T ]			
P	T	1	Inquadramento territoriale
P	T	2	Inquadramento urbano
P	T	3	Ambito del piano Individuazione isolati e UMI
P	T	4	Matrice storica dell'insediamento
P	T	6.1	Spazio pubblico: letture tematiche
		6.2	Spazio pubblico: ambiti di intervento e temi strategici
P	T	7	Tipologia edilizia
P	T	8	Classe di trasformabilità
P	T	9	Numero di livelli
P	T	10	Coperture
P	T	11	Destinazione d'uso prevalente delle Unità Minime di Intervento
P	T	12	Uso dei piani terra
P	T	13	Epoca di costruzione
P	T	14	Stato di conservazione
P	T	15.1	Disciplina delle UMI per isolato: planimetria e profili Isolato n° ...
		15.2	
		15.3	
		15.25	
P	T	16	Classe di progetto unitario e direttrici