

# ***RELAZIONE TECNICA***

- PREMESSA
- 1 - COMPOSIZIONE DEL PIANO
- 2 - GLI OBIETTIVI
- 3 - L'INDAGINE ARCHITETTONICA
- 4 - INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI E COMPUTO DI SUPERFICI E VOLUMETRIE
- 5 - CALCOLO DELL'INDICE MEDIO DI ZONA
- 6 - VOLUMI RESIDENZIALI
- 7 - INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DIMENSIONAMENTO
- 8 - VERIFICA DEGLI STANDARDS
- 9 - TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE
- 10 - TIPI EDILIZI NELLE NUOVE COSTRUZIONI
- 11 – BENI SOGGETTI A VINCOLO ED EDIFICI TIPICIZZATI
- 12 – PIANO FINANZIARIO

## PREMESSA

Con il presente Piano Particolareggiato, riguardante il centro storico del Comune di Sanluri, si intende aggiornare ed attualizzare le norme e le procedure del vecchio piano; si intende fornire uno strumento urbanistico attuativo che presenti una maggiore possibilità di gestione rispetto al vigente piano ormai divenuto inadeguato a soddisfare la crescente esigenza di incremento di attività nei centri storici della Sardegna.

Per poter valutare a fondo le scelte progettuali operate nel tessuto urbano, bisogna considerare che anche a Sanluri, così come nella maggior parte dei centri della Sardegna, la modernizzazione delle tecniche costruttive e dei materiali da costruzione, ha determinato col tempo la scomparsa di numerosi caratteri architettonici, simbolo dell'equilibrio tra vita e ambiente, arrivati fino ai nostri giorni dal passato, sicuramente incompatibili con le attuali esigenze di utilizzazione degli spazi e di igiene, ma indispensabili al concetto di salvaguardia della memoria storica.

Memoria storica ormai presente solo in alcuni casi perché nell'adeguamento delle costruzioni ai nuovi e più moderni standards edilizi si è persa in gran parte o addirittura completamente la tipologia edilizia propria del passato.

Per svolgere uno studio adeguato ai nostri fini, sarà utile verificare quali sono state le trasformazioni nell'assetto urbanistico del centro storico di Sanluri; tali modifiche avvengono sia a causa del lento ma progressivo abbandono da parte della popolazione dei vecchi fabbricati, che senza la presenza dell'uomo sono andati in decadimento fino al più completo degrado, sia a causa delle modifiche e ristrutturazioni operate nel tempo senza preservare le caratteristiche architettoniche originali.

Occorrerà perciò individuare i fabbricati di pregio ancora da salvaguardare e le diverse tipologie edilizie esistenti.

In prima analisi si può asserire che il centro abitato di Sanluri è costituito da un aggregato di varie realtà edilizie spesso in contrasto tra loro.

Questo è dovuto alla diversa epoca di costruzione degli edifici (anche se facenti parte dello stesso isolato), alle differenti tipologie edilizie usate solo in base alle diverse esigenze abitative o in funzione delle differenti disponibilità economiche, alla diversità nella scelta tra i materiali da costruzione e di finitura.

Questa diversità tra le varie tipologie edilizie, che pregiudicano l'omogeneità dell'intero assetto urbano, è facilmente riscontrabile nell'alternanza casuale dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici nonché nel loro differente stato di conservazione.

L'analisi del Piano Particolareggiato ha interessato un'area più vasta del centro storico, infatti lo studio dell'evoluzione urbanistica ha messo in evidenza che l'antico nucleo si estendeva oltre l'attuale confine della zona "A"

Lo studio effettuato per la redazione del P.P. potrà eventualmente essere capitalizzato partecipando ai bandi tramite i quali gli enti sovraordinati finanziano gli interventi di recupero e restauro nei centri storici. Infatti nella maggior parte di essi il requisito indispensabile è l'attuazione dei P.P..

Mettere a frutto tali studi e rilievi significherebbe dare l'opportunità di usufruire dei finanziamenti per i centri storici utilizzando apposite norme, non solo per le zone individuate come A nel P.U.C., ma anche per quelle esterne, originarie, attorno alle quali si è sviluppato il borgo di Sanluri che rivestono importanza storica e tipologica.

L'analisi storica dell'evoluzione urbanistica, il rilievo planimetrico e fotografico degli isolati ci ha permesso di individuare con chiarezza, le motivazioni della scelta delle aree da inserire nel piano (vedi Tav. n° B 2, Tav. n° B 5).

Partendo da queste considerazioni, le scelte effettuate hanno come obiettivo fondamentale quello di fornire i criteri in base ai quali intervenire al fine di ripristinare, nei limiti del possibile, un'uniformità di linguaggio del tessuto urbano, ricucendo tra loro le diverse realtà esistenti. Gli strumenti forniti a tale scopo sono riferibili ad indirizzi da seguire nei diversi interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e manutenzione e consistono nell'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti negli edifici di maggiore pregio, nell'uniformare i profili regolatori (sempre però in funzione dell'indice di fabbricabilità), nell'eliminazione di edifici o di parte di essi, pericolanti o in contrasto con il decoro urbano e naturalmente senza nessun valore storico o architettonico.

## 1.- COMPOSIZIONE DEL PIANO

Il progetto esecutivo del Piano Particolareggiato del Comune di Sanluri è costituito dai seguenti elaborati:

### CARTELLA 1

#### A -GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

- EL. Aa - STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.
- EL. A1 - STRALCIO DEL P.U.C. 1:4000
- EL. Ab - P.P. DEL CENTRO STORICO: NORME DI ATTUAZIONE
- EL. A2 - STRALCIO DEL P.P. DEL CENTRO STORICO 1:2000

#### B -ELABORATI DI INQUADRAMENTO GENERALE

- EL. Ba - RELAZIONE STORICA
- EL. B1 - PLANIMETRIE STORICO-CATASTALI
- EL. B2 - EVOLUZIONE STORICA DELL'URBANO
- EL. B3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- EL. B4 - PLANIMETRIA GENERALE CENTRO STORICO 1:2000
- EL. B5 - AREE DI INTERESSE STORICO: Nucleo originario al XVII sec. 1:4000

### CARTELLA 2

#### C -ELABORATI DI PROGETTO

- EL. Ca - RELAZIONE TECNICA
- EL. Cb - NORME DI ATTUAZIONE
- EL. C1 - PLANIMETRIA GENERALE ISOLATI 1:1000
- EL. C2<sub>1</sub> - ISOLATO 1: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>2</sub> - ISOLATO 2: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>3</sub> - ISOLATO 3: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>4</sub> - ISOLATO 4: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>5</sub> - ISOLATO 5: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>6</sub> - ISOLATO 6: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>7</sub> - ISOLATO 7: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>8</sub> - ISOLATO 8: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>9</sub> - ISOLATO 9: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>10</sub> - ISOLATO 10: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>11</sub> - ISOLATO 11: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>12</sub> - ISOLATO 12: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>13</sub> - ISOLATO 13: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>14</sub> - ISOLATO 14: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>15</sub> - ISOLATO 15: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>16</sub> - ISOLATO 16: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>17</sub> - ISOLATO 17: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>18</sub> - ISOLATO 18: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>19</sub> - ISOLATO 19: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C2<sub>20</sub> - ISOLATO 20: PLANIMETRIA 1:500
- EL. C3<sub>1</sub> - ISOLATO 1: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>2</sub> - ISOLATO 2: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>3</sub> - ISOLATO 3: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>4a</sub> - ISOLATO 4: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO

- EL. C3<sub>4b</sub> - ISOLATO 4: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>4c</sub> - ISOLATO 4: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>4d</sub> - ISOLATO 4: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>4e</sub> - ISOLATO 4: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO

### CARTELLA 3

#### C -ELABORATI DI PROGETTO

- EL. C3<sub>5a</sub> - ISOLATO 5: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>5b</sub> - ISOLATO 5: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>5c</sub> - ISOLATO 5: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>5d</sub> - ISOLATO 5: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>5e</sub> - ISOLATO 5: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>6</sub> - ISOLATO 6: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>7</sub> - ISOLATO 7: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO

### CARTELLA 4

#### C -ELABORATI DI PROGETTO

- EL. C3<sub>8</sub> - ISOLATO 8: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>9</sub> - ISOLATO 9: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>10</sub> - ISOLATO 10: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>11</sub> - ISOLATO 11: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>12</sub> - ISOLATO 12: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>13</sub> - ISOLATO 13: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>14</sub> - ISOLATO 14: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>15</sub> - ISOLATO 15: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO

### CARTELLA 5

#### C -ELABORATI DI PROGETTO

- EL. C3<sub>16</sub> - ISOLATO 16: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>17</sub> - ISOLATO 17: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>18</sub> - ISOLATO 18: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>19</sub> - ISOLATO 19: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C3<sub>20</sub> - ISOLATO 20: ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E PROPOSTA DI INTERVENTO
- EL. C4 - INTERVENTI DI RECUPERO URBANO 1:2000
- EL. C5 - ABACO DELLE TIPOLOGIE

## 2.- GLI OBIETTIVI

*“RECUPERO AMBIENTALE NEL SENSO ESTETICO, ARCHITETTONICO E DELLA QUALITÀ URBANA”*

Il Piano Particolareggiato, quale strumento urbanistico, nasce dall'esigenza di riappropriarsi del controllo e della gestione di quel patrimonio collettivo che il centro storico rappresenta, condizione andata persa con l'iterazione e l'esasperazione, in passato, del manifestarsi della cosiddetta “coscienza spontanea”; occorre tener conto, nel presente caso, che il vigente Piano Particolareggiato del centro storico ha arginato notevolmente il suddetto processo con normative idonee che hanno permesso di realizzare un equilibrio tra gli interventi realizzati.

Il presente Piano intende consentire e amplificare la realizzazione di tale equilibrio adeguandosi alle mutate esigenze della popolazione e del territorio, realizzando tale condizione attraverso forme d'intervento diversificate che vanno al di là della rigida conservazione del patrimonio architettonico esistente, in quanto cercano di interpretare le necessità della popolazione insediata, le stesse che hanno portato in passato alla perdita delle radici culturali e allo spopolamento dei centri storici.

E' fondamentale, per una chiara impostazione della prassi conoscitiva dell'assetto della struttura tipologica tipica e predominante, la ricerca e l'individuazione, e quindi la lettura, del sistema di aggregazione edilizia antico ed originario, rispetto alle odierne esigenze degli abitanti, la ricerca di un codice funzionale che permetta di prevedere giustificatamente la modificazione di tale tessuto anche attraverso l'aumento dei volumi di edifici e di isolati.

Condizione fondamentale nella redazione del Piano Particolareggiato, è che i risultati dell'analisi e del metodo messi a punto dal progettista, possano essere concretamente gestiti sia dal punto di vista amministrativo che da quello operativo, questo tenendo conto delle culture più “vivibili” per i nostri paesi e per la tipologia edilizia ed urbana.

Sulla base di tali considerazioni gli obiettivi del Piano Particolareggiato possono essere riassunti schematicamente come segue:

- risanare l'ambiente fisico con la finalità di fruizione dei suoi aspetti ambientali ed economici
- ripristinare le condizioni di vivibilità dell'ambiente urbano

- individuare e definire le tipologie di intervento così da permettere all'ente la scelta dei metodi, degli strumenti e dei livelli di priorità per le operazioni di risanamento e rivitalizzazione dell'organismo urbano
- fornire agli abitanti del centro storico le motivazioni e gli stimoli per riappropriarsi dei luoghi, e quindi della cultura testimone della loro identità collettiva
- promuovere le attività culturali e produttive compatibili con l'ambiente e raggiungere un adeguato standard di servizi.

A prima vista nell'area oggetto del Piano Particolareggiato si è riscontrata una notevole quantità di volumetria non sempre destinata alle sole abitazioni (ovvero una crescita smisurata ed incontrollata del costruito sia nell'entità dimensionale che nelle destinazioni d'uso); tale dato, confermato dall'indagine effettuata successivamente, sulla consistenza edilizia, ha rilevato gli elementi predominanti nel meccanismo di gestione del centro storico evidenziando subito la seguente ipotesi fondamentale di intervento:

- possibilità di un incremento di volumetria finalizzato alla ricerca di uno standard abitativo omogeneo.

Ciò permetterà la cucitura degli strappi nel tessuto urbano che può attuarsi esclusivamente bloccando la crescita delle costruzioni con indici elevati e permettendo incrementi (entro limiti accettabili e controllabili) agli edifici più penalizzati. Il risultato di questa linea di pensiero produce, ad una osservazione superficiale, un aumento ulteriore di volumetria, in realtà questo procedimento ha l'effetto di **uniformare il costruito come primo input progettuale**, il quale si traduce in un effetto trascinante per altri aspetti che hanno come scopo ultimo quello di restituire al paese un centro storico rivitalizzato, caratterizzato da elementi architettonici uniformi e decorosi e, soprattutto, da unità edilizie che permettano standard di vivibilità perlomeno accettabili.

Nonostante questo procedimento sia fondamentale, l'elaborazione di un Piano Particolareggiato continua ad essere soprattutto un'operazione di recupero ambientale nel senso estetico, architettonico e della qualità urbana, che considera il costruito come un tessuto organico da ristrutturare e ridefinire.

E' chiaro perciò che il processo di rivitalizzazione del centro storico non può essere affidato alla mera soddisfazione delle esigenze dei suoi abitanti, concedendo loro l'adeguamento delle

abitazioni perché queste diventino strumento di tranquilla vivibilità, ma occorre un **coordinamento di intenti tra progettisti ed amministrazione** il quale si traduce in una non esasperata ricerca dello sfruttamento edilizio da parte dei primi ed una corretta interpretazione ed applicazione delle norme da parte della seconda.

Alla luce degli obiettivi che il Piano Particolareggiato si prefigge di raggiungere occorre comunque tenere conto di un aspetto importantissimo, ovvero del fatto che il Piano stesso, per sua natura, non è uno strumento in grado di seguire e quindi di adattarsi all'evoluzione continua dell'abitato. Per tale motivo esso, sebbene sia uno strumento indispensabile, deve essere affiancato da strutture idonee che ne integrino gli aspetti non contemplati e lo rendano effettivamente efficiente come strumento attuativo di partenza per la realizzazione dei suoi obiettivi.

In particolare esso costituisce una fase preliminare di una attività di ricerca urbana permanente su valori e potenzialità del centro storico, inteso come parte di una realtà più ampia costituita dalla città ed il suo territorio, nonché sulle procedure di attuazione degli interventi, senza dimenticare la necessità di coinvolgere la comunità locale in modo che la pianificazione stessa diventi espressione della sua identità. La partecipazione della comunità si realizza in particolare integrando risorse pubbliche e private, in modo che venga rivitalizzata l'economia e la vita sociale degli abitanti.

A tal proposito un brevissimo accenno, che va inteso come spunto, può essere rivolto a quelli che sono gli strumenti più idonei all'integrazione del Piano Particolareggiato. Questi strumenti, che vanno valutati attentamente dall'Amministrazione Pubblica, possono essere individuati nei Piani di Ricostruzione e nei Laboratori di Recupero Urbano.

La predisposizione dei primi permette già in partenza una selezione di priorità di intervento sul centro storico e, vanno intesi come strumenti di realizzazione progettuale che applicano le norme e gli indirizzi di intervento del Piano Particolareggiato.

Il Laboratorio comunale di Recupero, qualora fosse istituito, rappresenterà il centro di gestione degli interventi sul centro storico e, in generale, sulla città, con il compito di indirizzare e coordinare le diverse iniziative pubbliche e private volte al recupero e alla riqualificazione del centro stesso. Esso svolgerà funzioni di monitoraggio e dovrà servire di supporto all'Ufficio Tecnico Comunale; avrà inoltre funzioni di consulenza progettuale soprattutto sugli aspetti di

carattere architettonico e dovrà fornire spunti ed elementi di riflessione nella progettazione, sia ai progettisti che operano per conto dei privati sia ai tecnici della Pubblica Amministrazione.

In tal modo si realizzerà quella azione sinergica tra i principali soggetti interessati agli interventi nei centri storici che consentirà alla popolazione di riacquistare la capacità di adattarsi all'ambiente in cui vive senza perdere la propria identità sociale e culturale e di riappropriarsi così di quel "modo di vivere" che ha perso nel tempo.

### 3.- L'INDAGINE ARCHITETTONICA

Un aspetto importante nella redazione del piano è stato la creazione di una sorta di banca dati relativa alla situazione attuale del patrimonio edilizio esistente e del tessuto urbano nei suoi aspetti peculiari.

In particolar modo si è rivolta la massima attenzione verso tre aspetti fondamentali:

- Il primo fa riferimento ad una qualità estrinseca all'oggetto architettonico, intesa come qualità e decoro delle finiture esterne e soprattutto allo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso; in alcuni casi l'edificio non ha finiture di grande pregio, per questo il Piano Particolareggiato suggerisce degli interventi atti a migliorarne le qualità e a creare un tessuto urbano omogeneo, come la previsione di una nuova coloritura della facciata in sostituzione di una inesistente o fatiscente, la conservazione di rivestimenti o la loro eliminazione, il ripristino o la sostituzione degli infissi, l'eliminazione di impianti o serbatoi a vista, il mantenimento delle coperture in tegole e l'eliminazione di quelle in plastica o eternit etc., cercando soprattutto una omogeneizzazione dell'isolato e possibilmente dell'intera zona.
- Il secondo aspetto fa riferimento alla presenza di alcune significative emergenze architettoniche, ampiamente documentate nel capitolo relativo alla indagine storica sul centro abitato di Sanluri.
- Il terzo aspetto fa riferimento alla dimensione spaziale e volumetrica dei singoli edifici.

A tal proposito è stato fatto uno studio accurato su ogni singola unità abitativa, computandone superfici e volumi, al fine di arrivare alla fase progettuale che prevede vari tipi di intervento in funzione della disciplina urbanistica vigente e delle nuove norme stabilite nel presente Piano Particolareggiato.

Per quanto riguarda il primo ed il secondo aspetto, al fine di rendere più agevole la lettura dei risultati d'indagine, sono stati redatti opportuni elaborati in cui sono leggibili le caratteristiche tipologiche e le condizioni architettoniche e strutturali di ogni singolo edificio, sulla base degli elementi emergenti relativi a:

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE**

- A - tipologia a corte
- B - tipologia in linea
- C - tipologia isolata
- D - tipologia a schiera
- E – edificio ad angolo
- EP – edificio pubblico

### **CONDIZIONI ARCHITETTONICHE**

- 1 - definita
- 2 - con sovrastrutture atipiche
- 3 - disgregata
- 4 - incompiuta

### **CONDIZIONI STRUTTURALI**

- X - buona
- Y - degradata
- Z – fatiscente
- J – in demolizione
- K – in costruzione

Va precisato che le indagini relative al terzo aspetto non sono evidenti nella precedente schematizzazione ma comunque rappresentano un importante dato di analisi che è contemplato ampiamente nei paragrafi seguenti.

#### 4 – INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI, COMPUTO DI SUPERFICI E VOLUMETRIE

L'indagine architettonica, attraverso la lettura delle volumetrie delle aggregazioni tipologiche e del tessuto morfologico, ci ha permesso di individuare un unico comparto d'intervento, comprendente l'intera zona A. Nel comparto sono poi stati individuati venti isolati di riferimento. La catalogazione delle proprietà interessate dal Piano Particolareggiato è stata realizzata attribuendo a ciascun isolato un codice numerico distintivo e attribuendo agli edifici un numero progressivo, riscontrabile sia nelle tavole progettuali, che nelle schede allegate agli elaborati grafici.

Si è passati quindi alla determinazione delle superfici fondiari e dei volumi esistenti, partendo da una base aereofotogrammetrica. Quest'ultima riporta per ogni edificio e parte di esso la superficie coperta, il volume, la quota al suolo, la quota alla linea di gronda, l'altezza e le coordinate est e nord. Nella fase di redazione del piano tali dati non saranno integralmente trascritti, ma rielaborati per eliminare eventuali imprecisioni dovute in particolare ai seguenti motivi: successivamente alla realizzazione del volo di rilievo aereofotogrammetrico la morfologia dell'abitato ha subito modifiche fino al momento della stesura del piano; nel conteggio volumetrico sono stati inseriti volumi non computabili, relativi a strutture precarie, movibili etc.; per contro, volumi esistenti non sono stati inseriti perché in ombra o ritenuti non influenti ai fini del calcolo della volumetria.

Un altro aspetto che attraverso il volo aereofotogrammetrico non può essere definito consiste nella determinazione delle proprietà effettive dei singoli volumi (garages, tettoie etc.); questa operazione è stata perciò eseguita tramite l'analisi della cartografia catastale ed una successiva indagine diretta, completata da un dettagliato rilievo fotografico per ciascun edificio.

Occorre precisare che nel caso in cui per una singola proprietà non è stato possibile calcolare la superficie fondiaria tramite un calcolo sulla carta o un'indagine sul posto, si è provveduto ad attribuire ad essa una superficie fondiaria ipotetica. Appare chiaro dunque che, il dato riguardante la superficie fondiaria relativa ad ogni edificio, risulta essere il dato più suscettibile di variazione. Ciò significa anche che sarà compito dei proprietari, qualora si apprestino ad intervenire nelle relative proprietà, fornire documentazione comprovante la dimensione effettiva delle stesse.

## 5 – CALCOLO DELL'INDICE MEDIO DI ZONA

I dati relativi alle superfici ed ai volumi sono stati acquisiti e successivamente elaborati, per ogni proprietà, al fine di ottenere il valore dell'indice medio di zona e, conseguentemente, stabilire, in accordo con gli strumenti urbanistici vigenti e le norme dettate dal presente Piano Particolareggiato, gli eventuali singoli incrementi volumetrici.

Il calcolo per la determinazione dell'indice medio di zona è stato effettuato rapportando, per una determinata zona, il volume costruito alla superficie fondiaria della zona stessa.

Dai dati appare evidente che applicando l'indice medio all'intera zona A, si è avuto un ulteriore incremento della volumetria complessiva negli isolati con indice attuale più basso e un incremento irrilevante negli isolati con indice fondiario più alto, livellando ulteriormente la preesistente disomogeneità tra i diversi isolati.

La stessa disomogeneità tra i vari isolati d'intervento e quella addirittura esistente tra gli edifici facenti parte dello stesso isolato, possono essere rilevate, oltre che dalle schede allegate agli elaborati grafici, anche dai profili regolatori. Il prospetto di ogni edificio è stato riportato in tali tavole grafiche in scala 1:200, in base alle diverse altezze ci si può rendere conto delle diversità volumetriche.

## 6 - VOLUMI RESIDENZIALI

Ottenuto l'indice medio di zona, si è passati alla fase più importante, quella della progettazione vera e propria.

Una prima necessità è stata quella di omogeneizzare le volumetrie nei vari isolati. Questo si è potuto concretizzare in un incremento della superficie coperta oppure, nel caso di edifici ad un solo piano o di altezza inferiore a quella degli edifici circostanti, nella possibilità di un incremento volumetrico che si sviluppi in senso verticale, mantenendosi sempre ad un livello pari o inferiore a quello riportato nelle tavole riportanti i profili regolatori, ed in ogni caso non oltre i limiti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente.

Nei profili regolatori, si è cercato di uniformare il profilo delle vie della cittadina mantenendo, finché possibile, la stessa altezza al colmo degli edifici e comunque di non creare diversità rilevanti tra le varie parti del centro abitato.

La superficie fondiaria attribuita ad ogni lotto, moltiplicata per l'indice medio di zona prevede una eventuale volumetria di progetto.

Tutti gli interventi riguardanti incrementi volumetrici sono giustificati o da criteri architettonici (regolarizzazione del profilo delle vie), da criteri igienico-sanitari (realizzazione di adeguati servizi igienici, adeguamento delle altezze interne alle vigenti norme), o da esigenze dovute all'incremento dei nuclei familiari. Nell'attribuzione degli incrementi sono esclusi gli edifici aventi un indice fondiario superiore all'indice medio di zona.

Poiché il procedimento seguito nell'attribuzione degli incrementi è stato puramente matematico, l'eventuale intervento previsto su ogni singolo lotto, dovrà essere ampiamente giustificato e sottoposto al parere dell'ufficio tecnico comunale.

Le volumetrie previste nel presente Piano Particolareggiato sono state evidenziate edificio per edificio nelle schede progettuali che, oltre alle indicazioni di carattere estetico (ripristino tinteggiature, sostituzione infissi, completamente recinzioni etc.) indicano la superficie coperta attuale, il volume esistente, l'incremento volumetrico e il volume totale di progetto; in ogni caso al momento della presentazione dei singoli progetti, si dovranno presentare le opportune documentazioni che dimostrino l'effettiva proprietà dell'area necessaria ad un eventuale incremento volumetrico (in base agli indici di fabbricabilità previsti nel presente Piano Particolareggiato).

Nei vari isolati si sono individuati inoltre aree edificabili che daranno luogo a nuove costruzioni che integreranno e completeranno l'attuale tessuto urbano.

Queste nuove costruzioni hanno una cubatura pari al prodotto tra l'area edificabile e l'indice medio di zona e dovranno essere edificate tenendo conto degli indirizzi tipologici indicati nell'elaborato grafico n° C5, denominato "abaco delle tipologie" e degli standards edilizi della zona in cui si realizzeranno.

I materiali nelle sopraelevazioni dovranno essere gli stessi (o similari) a quelli esistenti nella parte di fabbricato esistente, sempre che questi non siano da sostituire.

In ogni caso per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento a seguito di demolizione, quando questi saranno eventualmente previsti nel presente Piano Particolareggiato,

l'indice fondiario massimo utilizzabile sarà quello medio di zona, secondo quanto stabilito dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanza ed urbanistica n. 2266/U del 20 dicembre 1983. Occorre ripetere quanto accennato precedentemente, ovvero che, nel caso in cui per una singola proprietà non sia stato possibile calcolare la superficie fondiaria tramite un calcolo sulla carta o un'indagine sul posto, si è provveduto ad attribuire ad essa una superficie fondiaria ipotetica. Appare chiaro dunque che, il dato riguardante la superficie fondiaria relativa ad ogni edificio, risulta essere il dato più suscettibile di variazione.

Ciò significa che sarà compito dei proprietari, qualora si apprestino ad intervenire nelle relative proprietà, fornire documentazione comprovante la dimensione effettiva delle stesse.

Va altresì specificato che la sup. fondiaria non è modificabile esclusivamente per i motivi appena citati, ma ciò potrà avvenire anche a seguito di compravendita, successione o altri atti che intervengano a modificarne la dimensione. Questi aspetti, assumono importanza fondamentale in quanto nel caso di intervento su un edificio la determinazione esatta della superficie fondiaria ad esso attribuibile diventa un dato importante sul quale verrà calcolato (ove previsto dal Piano Particolareggiato) un eventuale incremento.

Tutto ciò non causa variazioni sul dimensionamento del piano, infatti anche se il proprietario di un edificio, al momento della presentazione del progetto, dimostrasse di essere proprietario di una superficie fondiaria superiore a quella attribuitagli ipoteticamente, per contro un'altra o più proprietà dovranno adeguare la loro dimensioni, cioè avranno di conseguenza un ridimensionamento della loro superficie fondiaria, ma in ogni caso la superficie fondiaria dell'isolato e del comparto rimarranno sempre le stesse in quanto calcolate con precisione.

Uno dei compiti fondamentali dell'Ufficio Tecnico Comunale sarà perciò quello di vigilare per evitare azioni speculative nell'utilizzo della superficie fondiaria per le attribuzioni di incrementi volumetrici.

A titolo d'esempio riportiamo quanto segue: potrebbe verificarsi che un proprietario sfrutti un incremento volumetrico assegnatogli dal Piano Particolareggiato, e decida successivamente, di alienare la parte restante di superficie fondiaria libera del lotto, conseguentemente il proprietario del nuovo lotto libero potrebbe avanzare la richiesta di concessione per la costruzione di una nuova unità edilizia che chiaramente dovrà essere respinta perché un comportamento contrario renderebbe vani i calcoli di dimensionamento del Piano Particolareggiato basato su un determinato ed imm modificabile rapporto finale tra la volumetria prevista in una determinata sottozona e la superficie fondiaria sulla quale essa insiste.

Si può dunque affermare che i computi relativi al rapporto tra volumi e superfici dovrà essere sempre riferito alle condizioni (di superficie e di volume) in cui i vari lotti si trovavano alla stesura del Piano Particolareggiato, a meno di doverose e limitate correzioni su errori imputabili ad errate valutazioni di superfici e di volumi che rimarchiamo ancora una volta, per buona parte sono tradotte dai rilievi cartografici.

## 7 – INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DIMENSIONAMENTO

Si è provveduto ad effettuare un'indagine diretta sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico.

Per il calcolo degli abitanti insediabili, sono stati utilizzati i dati riportati nel P.U.C. e nel P.P. vigenti relativi al numero degli abitanti, sia quelli ricavati dall'indagine effettuata durante la stesura del presente Piano Particolareggiato, e relativi al numero di Mc esistenti nella suddetta zona.

Si proceduto quindi alla determinazione del volume complessivo medio, comprendente residenza e servizi annessi, che compete a ciascun abitante, calcolato rapportando il volume rilevato direttamente, agli abitanti insediati riportati dal P.U.C., e al calcolo degli abitanti insediabili relativamente anche all'incremento volumetrico previsto dal Piano. Dal confronto di tali dati con quelli relativi al P.U.C. e al P.P. vigenti si sono tratte le opportune conclusioni per il dimensionamento del presente piano.

Risulta che in zona A ad ogni abitante compete un volume complessivo medio, comprendente residenza e servizi annessi, pari a circa 390 mc/ab calcolato rapportando il volume rilevato direttamente agli abitanti insediati riportati dal P.U.C.:

VOLUME ATTUALE	422.921 mc (dato del Piano Particolareggiato - 2002)
ABITANTI	1085 (dato del P.U.C. – 2001)
	$422.921/1085 = 390 \text{ mc/ab}$

Tale rapporto è alquanto attendibile in quanto utilizza dati riferiti a indagini effettuate in epoche recenti.

Sebbene questo sia un dato pressoché comune ai centri storici che hanno avuto un'evoluzione non controllata, risulta però non utilizzabile in quanto fuori dai parametri di dimensionamento comunemente impiegati.

Si potrebbe pensare allora di utilizzare come indice mc/ab quello indicato dal P.U.C. vigente, che stabilisce un indice di mc ad abitante pari a 155.

#### CALCOLO ABITANTI INSEDIABILI

- INCREMENTO VOLUMETRICO ZONA A = mc 86.299

MC/AB            155 (dato del P.U.C. – 2001)

da cui:

mc. 86.299 : mc./ab 155 = INCREMENTO ABITANTI n. 557

L'incremento di 557 ab. è riferito alle ristrutturazioni e agli interventi nelle nuove aree edificabili. Gli abitanti insediabili nel Comune di Sanluri (zone A e B) in base a quanto riportato nel P.U.C. sono 6855, con queste previsioni la popolazione del Comune di Sanluri passerebbe dagli attuali 11.700 a 12.257 abitanti (11.700 + 557)

Si è ritenuto però opportuno utilizzare come dato relativo all'indice mc/ab un valore differente da quello indicato dal P.U.C. (155 mc/ab) in quanto questo, si è visto, si discosta dalle medie comuni nei centri storici, in particolare la volontà di limitare la congestione del centro storico e contemporaneamente quella di venire incontro alle esigenze abitative oltre che l'esperienza progettuale, ha portato a considerare come più attendibile e comunque controllabile la scelta di un indice individuabile nel range 250-350 mc/ab.

Tale valore si ottiene detraendo dall'indice reale (390 mc/ab) calcolato precedentemente, una quota parte di volumetria destinata a servizi ed un'altra quota di volumetria non utilizzata.

Si potrebbe ritenere congruo a tal punto un indice di 290 mc/ab.

Si è scelto dunque il valore medio pari a 290 mc/ab ottenendo così il seguente risultato:

#### CALCOLO ABITANTI INSEDIABILI

- Incremento volumetrico zona A = mc 86.299 (dato del Piano Particolareggiato 2002)  
MC/AB 290 (dato di progetto)

da cui:

mc. 86.299 : mc./ab 290 = INCREMENTO ABITANTI n. 297

L'incremento di 297 ab. è riferito alle ristrutturazioni e agli interventi nelle nuove aree edificabili. Con queste previsioni la popolazione del Comune di Sanluri passa dagli attuali 11.700 a 11.997 abitanti (11.700 + 297)

#### 8 .- VERIFICA DEGLI STANDARDS

A seguito del calcolo del volume incrementabile e degli abitanti insediabili dovrà essere eseguita la verifica degli standard urbanistici previsti dal P.U.C.

Nel P.U.C. vigente, le zone adibite a servizi secondo quanto riportato dalle prescrizioni del Decreto 2266/U sono denominate con le sigle S1, S2, S3, S4, e vi corrisponde una superficie totale pari a mq. 410.629

In particolare:

- le Zone S1 sono le aree destinate ad istruzione primaria e relative attrezzature annesse;
- le Zone S2 sono le aree destinate a Servizi di interesse collettivo;
- le Zone S3 sono aree di verde pubblico a livello di vicinato, le piazzette, i viali alberati etc.;
- le Zone S4 sono le aree destinate a parcheggio. In merito al reperimento degli Standards, si tenga conto che nelle Zone S4, non sono compresi gli stalli presenti a bordo strada ma solamente le aree a destinazione specifica.

Il comune di Sanluri, ricade nella fascia 2 (Comune con popolazione dai 10.000 ai 20.000 abitanti), le cui prescrizioni stabiliscono che per ogni abitante devono esserci 18 mq. di aree destinate a servizi.

Considerando la massima popolazione insediabile nel Comune di Sanluri, in base alle previsioni del presente Piano Particolareggiato, si ricaverà la dotazione di servizi adeguata da confrontare con quella risultante dal P.U.C. vigente verificando il soddisfacimento delle condizioni richieste.

#### TABELLA VERIFICA DEGLI STANDARDS

- Abitanti insediabili	n.	11.700
- Incremento abitanti	n.	297 (previsioni P.P.)
- Abitanti totali	n.	11.997 (previsioni P.P.)

Considerando che la massima popolazione insediabile nel Comune di Sanluri (in base alle previsioni del presente Piano Particolareggiato) è di 11.997 abitanti, si ricava che devono essere presenti:

ab. 11.997 x 18 mc./ab. = mq. servizi 215.946

non meno di 215.946 mq. di Servizi;

dal P.U.C. vigente, risulta che sono destinati 410.629 mq. ai servizi divisi tra le Zone S1, S2, S3, S4, come evidente vengono soddisfatte **ampiamente** le condizioni richieste.

#### 9 – TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE

In riferimento alle tipologie architettoniche relative agli ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni a seguito di demolizione, si identificheranno gli eventuali fabbricati di pregio nella zona oggetto del presente Piano Particolareggiato.

Per il centro storico di Sanluri, non si può parlare di una vera e propria tipologia edilizia predominante, ma è da intendersi come un aggregato di varie realtà edilizie spesso in contrasto tra loro. Infatti sono state usate in un passato più o meno recente diverse tipologie, soprattutto in base alle esigenze abitative e alle differenti disponibilità economiche dei proprietari.

Questo fatto è riscontrabile anche con una breve visita al paese, infatti si noterà subito un'alternanza senza soluzione di continuità di edifici di altezza diversa, edifici a cortile con edifici costruiti a filo strada, edifici di nuova costruzione con edifici vecchi e fatiscenti, coperture a falde inclinate con tegole o coppi con edifici a terrazza, portoni d'ingresso ad arco in legno lavorato con portoni d'ingresso squadrati in alluminio anodizzato o semplicemente metallici, infissi in legno con infissi in ferro, P.V.C. o altro, rivestimenti esterni di facciata con piastrelle di gres o ceramica con tinteggiature a loro volta delle più disparate colorazioni e tonalità se non addirittura inesistenti.

Da questo quadro d'insieme è facile rendersi conto delle difficoltà riscontrate dai redattori del piano ad individuare una tipologia valida e predominante a cui ispirarsi per gli interventi suddetti. Per poter porre rimedio a questa situazione, a prescindere dal fatto che ad un edificio sia stato attribuito o meno un incremento volumetrico, verranno previsti degli interventi di ristrutturazione imponendo dei criteri ben precisi. Questi interventi verranno previsti con l'intento di creare un tessuto urbano più omogeneo e vivibile.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti dovranno seguire la tipologia dell'edificio su cui insistono quando riscontrati di pregio o anche solamente dignitosi od organici; si dovrà seguire lo stesso ordine delle aperture, stessi colori o rivestimenti, stessi materiali per gli infissi etc., il tutto nel rispetto di una continuità architettonica.

Vista l'esiguità delle aree libere edificabili, le nuove edificazioni sono relativamente poche, mentre sono numerosi i casi in cui l'edificio preesistente è fatiscente o di scarsissimo pregio, se non addirittura in contrasto con le più elementari norme igienico-sanitarie (vani di altezza netta non superiore a m. 2.50, servizi igienici staccati dal corpo principale di fabbrica etc.) è stata data conseguentemente la possibilità di ristrutturare tali edifici attraverso la demolizione e successiva ricostruzione (tipologia d'intervento I5). Questi nuovi fabbricati dovranno seguire la tipologia predominante degli edifici circostanti, per es. non sarà possibile costruire a filo strada se tutti gli edifici circostanti sono in arretramento rispetto allo stesso, e nella loro progettazione e costruzione si dovrà tenere conto delle indicazioni volumetriche e dei materiali indicati nelle schede progettuali, nonchè delle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio, nelle Norme di Attuazione e nel P.U.C. vigente.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti dovranno seguire la tipologia dell'edificio su cui insistono quando riscontrati di pregio o anche solamente dignitosi od organici; si dovrà seguire lo stesso

ordine delle aperture, stessi colori o rivestimenti, stessi materiali per gli infissi etc., il tutto nel rispetto di una continuità architettonica.

Si sono voluti rispettare questi elementi soprattutto quando sono stati ritenuti idonei e quindi non prevedendone la sostituzione nelle schede progettuali.

Bisogna precisare che è stato fatto uno studio approfondito per quanto riguarda l'assegnazione degli incrementi volumetrici. Se l'edificio ha un'altezza pari o superiore a quella degli edifici limitrofi e per i quali non era prevista la possibilità di un incremento in altezza, è stata imposta la sola possibilità di incremento volumetrico inteso come incremento della superficie coperta (tipologia d'intervento I6 ); se l'edificio ha un'altezza inferiore a quella degli edifici limitrofi l'incremento volumetrico è stato finalizzato ad una estensione del fabbricato in senso verticale (tipologia d'intervento I7). In alcuni casi, quando sussistevano entrambe le condizioni sopradescritte, è stato previsto il doppio intervento (I6 e I7). In ogni caso occorre tener conto della tipologia dell'edificio stesso da ampliare, non permettendo per es. un incremento della superficie coperta che potesse stravolgere un particolare cortile interno o una sopraelevazione che potesse pregiudicare l'armonia di una facciata pensata solo per una determinata altezza.

## 10 - TIPI EDILIZI NELLE NUOVE COSTRUZIONI

Alla ricerca delle tipologie per i nuovi fabbricati, è stata fatta un'analisi che consentisse di evitare ulteriori strappi tipologici al centro storico di Sanluri.

Esso, così come la maggior parte dei centri storici dei paesi della Sardegna, non ha subito notevoli trasformazioni nell'assetto urbanistico, mentre la modernizzazione delle tecniche costruttive, dei materiali edili e soprattutto le trasformazioni strutturali dell'economia contadina, hanno determinato col tempo la scomparsa pressoché totale dei caratteri originali di una architettura forse troppo povera per essere ritenuta degna di recupero. Le nuove esigenze in termini di spazi e d'igiene, hanno creato non pochi problemi all'azione di salvaguardia della memoria storica, ciò non toglie che una parte di architettura “più nobile” sia stata salvaguardata anche con diverse trasformazioni.

Le trasformazioni hanno interessato quasi esclusivamente le tipologie edilizie sia con la ristrutturazione degli edifici, sia, nei casi di edifici di più ampie dimensioni, attraverso lo smembramento.

Quest'ultimo si è attuato prevalentemente su due modelli, uno in verticale ed uno in orizzontale ed ha creato nuove caratteristiche abitative nell'utilizzo del lotto originario sia attraverso la costruzione di un nuovo fabbricato, sia attraverso la ripartizione in verticale di più unità immobiliari sia, infine, attraverso l'inserimento di nuove destinazioni d'uso come commercio e uffici.

Queste proposte tendono a salvaguardare, nei rari casi in cui sono ancora leggibili, le vecchie tipologie.

Una certa elasticità è comunque indispensabile ma dovrà essere sempre finalizzata all'integrazione dei servizi ed al recupero delle originarie tipologie di prospetto intese come: partitura modulare delle aperture, inserimento di balconi con sporgenza limitata e ringhiere in ferro battuto e tenendo presente le preesistenze e le larghezze stradali, arricchimento con cornici e cornicioni di gronda, copertura in coppi sardi.

I tipi proposti, rielaborazione di situazioni concrete, sono puramente indicativi, ma devono essere considerati come modelli per la loro impostazione ordinata e improntata alla semplicità.

Tra le tipologie individuate (vedi Tav. C5 degli elaborati grafici) la N.1 fa riferimento al "Palattu" che richiama la tipologia in linea con affaccio su strada presente nell'abitato di Sanluri, la N.2 fa riferimento alla tipologia a "Corte", e anch'essa come la precedente si ripete più volte nel centro di Sanluri. Queste tipologie esprimono un buon livello nelle funzioni abitative e soprattutto, nel rispetto della memoria storica del centro abitato.

I tipi proposti sono di riferimento sia per le ristrutturazioni, sia per i nuovi fabbricati nelle aree libere previsti nella planimetria corrispondente.

Le nuove proposte tipologiche sono la risultanza della rielaborazione dei modelli presi in esame, riproponendo elementi architettonici costanti. L'uso dei materiali da utilizzare per la costruzione di questi nuovi fabbricati, dovrà corrispondere alle caratteristiche tradizionali e indicate ampiamente nelle Norme di Attuazione.

Si è voluto ridurre l'indice di copertura finalizzando il cortile alle esigenze di parcheggio e verde privato pur salvaguardando le altezze contenute degli edifici stessi.

## 12 – BENI SOGGETTI A VINCOLO ED EDIFICI TIPICIZZATI

Nel presente Piano Particolareggiato riguardante la zona A del Comune di Sanluri, gli edifici o le parti di edifici tipicizzati sono evidenziati sia negli elaborati grafici (planimetrie) che nelle schede progettuali. Per essi è prevista una normativa più rigida ed in particolare ogni intervento dovrà **rigorosamente** seguire le indicazioni delle schede progettuali.

## 13 – PIANO FINANZIARIO

Non essendoci beni soggetti a vincolo ed oneri per l'esecuzione di opere di urbanizzazione connesse al presente Piano Particolareggiato, le spese necessarie per la redazione del Piano sono nulle.

## DATI URBANISTICI

- Superficie isolati	Sf.	mq. 131549
- Superficie a servizi, viabilità e parcheggi		mq. 410629
- Superficie totale	St.	mq. 542178
- Volume attuale		mc. 422921
- Incremento di volume		mc. 86299
- Volume totale in progetto		mc. 509220
- Indice fondiario	If.	mc/mq 3.21
- Abitanti presenti		n. 8581
- Incremento abitanti previsto dal P.U.C.		n. 3119
- Totale abitanti previsto dal P.U.C.		n. 11700
- Incremento abitanti in funzione previsione del P.P.attuale		n. 297
- Totale abitanti in funzione previsione del P.P.attuale		n. 11997