

Comune di Segariu
Provincia del Medio Campidano



**Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione
del Centro matrice**

Codice di pratica

Art.12 NTA
AGOSTO 2012

B2 a. TIPOLOGIE EDILIZIE
ABACHI, PROCESSI DI SVILUPPO E PRESCRIZIONI

Luglio 2016

Progettista
Architetto Alan Batzella

Comune di Segariu
Piano particolareggiato del Centro matrice - Codice di pratica, art.12 delle Norme di Attuazione
Fascicolo 2a: Tipologie edilizie, testo

A. TIPOLOGIE	4
TIPI BASE “semplici” (un solo corpo di fabbrica)	5
TIPI BASE “complessi”	8
TIPI BASE “complessi”	11
TIPI BASE “complessi” per accrescimento doppio	12
(con più corpi di fabbrica disposti in perpendicolare	12
e in parallelo)	12
Ab. TIPOLOGIE NON TRADIZIONALI	23
Tipo D, Casa isolata, villino, schiera.	23
Tipo E, Casa in linea.	23
Tipo F, non classificabile.	24
Prescrizioni	25
A1 Prescrizioni connesse alle caratteristiche tipologiche degli edifici premoderni (schede rosse)	25
A2 Prescrizioni connesse alle caratteristiche tipologiche degli edifici realizzati o modificati irreversibilmente in epoca moderna (schede azzurre), Tipi “D”, “E” ed “F”.	29
A3 Interventi sulle aree libere (schede verdi)	29
A4 Interventi edilizi nelle aree destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse.	30
A5 Fabbricati incongrui.	30
A6 Nuove edificazioni.	30

A. TIPOLOGIE

Nel mondo rurale la casa è uno strumento di lavoro, e deve adattarsi ad esso.

La tipologia alla base della struttura e della forma del Centro storico è la Casa a corte chiusa¹, la cui fisionomia è caratterizzata da una molteplicità di casi individuali dovuta a numerose variabili quali:

- tipologia sociale dell'utente-proprietario
- conseguente dimensione e estensione del lotto
- relazioni urbane (principalmente il rapporto tra la strada, il lotto e l'orientamento solare)
- relazioni interne tra i corpi di fabbrica.

I suoi elementi costitutivi sono²:

- **il recinto**, che nasce dall'esigenza di delimitare lo spazio nel quale si svolgono le attività umane dell'abitare e del produrre; il recinto diventa un margine murato ed impenetrabile che proietta la casa esclusivamente verso il suo interno;
- **il portale**, che costituisce l'unico varco attraverso cui si realizza il rapporto con la strada, e che per questo si arricchisce di significati anche simbolici;
- **la corte**, il vuoto interno talmente importante e centrale da aver dato il nome alla tipologia stessa; da qui la necessità di addossare le costruzioni al recinto, per massimizzare lo spazio aperto quanto più ampio a disposizione;
- **la disposizione dei fabbricati lungo il recinto**, sempre allo scopo di ottimizzare le dimensioni della corte; tutt'al più può succedere che l'abitazione venga posta trasversalmente in modo da formare due corti una antistante e una retrostante, con una specializzazione degli utilizzi.
- **l'isorientamento dei corpi di fabbrica** verso sud (sud-est, sud-ovest), allo scopo di ottimizzare il rapporto con l'ambiente e il clima, individuando la migliore esposizione possibile in relazione alla posizione del lotto rispetto alla strada;
- infine **il loggiato**, elemento di distribuzione ma anche essenziale regolatore bioclimatico della struttura abitativa e degli stessi fabbricati rustici, questo elemento però non sempre è presente.

Queste caratteristiche sono sempre presenti nella matrice dei lotti, ma vanno cambiando con l'evoluzione del tipo. Sin dalla metà dell'800, in tutti i centri cerealicoli del sud (e in generale in tutti i nuclei di matrice rurale a scala regionale) si assiste alla comparsa della tipologia a palazzetto (*Palattu*). Con questa modifica la corte perde il carattere introverso, proiettandosi verso l'esterno; l'affaccio pubblico, assume una importanza fondamentale, divenendo il simbolo della posizione sociale della nuova borghesia rurale che si forma a seguito delle leggi piemontesi sulla proprietà perfetta (*Editto delle chiudende, 1820*) e l'abolizione del feudalesimo (*1835-1838*).

Casa a corte chiusa e palazzetto tendono per lo più a fondersi generando abitazioni che cercano di far coesistere le caratteristiche proprie dei due tipi. Non sempre questa coesistenza è però possibile, perché la casa a corte privilegia i rapporti spaziali e le relazioni interne, l'altra si proietta verso l'esterno, instaurando un rapporto diretto e di affaccio con lo spazio pubblico.

Le tipologie di cui sopra si presentano con articolazioni molto diversificate a seconda delle condizioni sociali e di contesto, come richiamato in apertura, all'interno delle quali possiamo isolare i seguenti tipi strutturali "semplici"(con un solo corpo di fabbrica):

Casa a corte singola antistante (Tipo A)

Casa a corte singola retrostante (Tipo B)

Casa a corte doppia, antistante e retrostante (Tipo C)

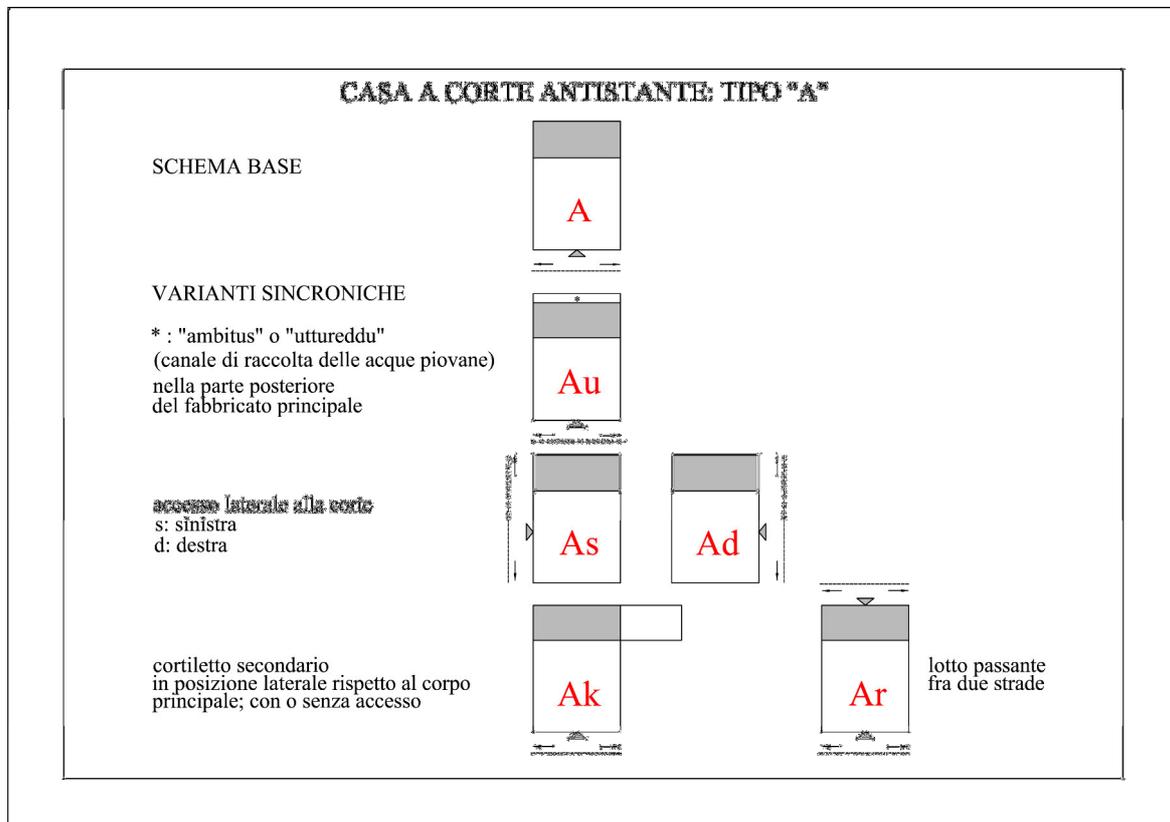
¹ Per "casa a corte aperta" si intende il tipo costituito da uno o più volumi all'interno di un'area libera recintata; per "casa a corte chiusa" si intende invece il tipo nel quale i volumi sono disposti sul perimetro dell'area arrivando a circoscriverla.

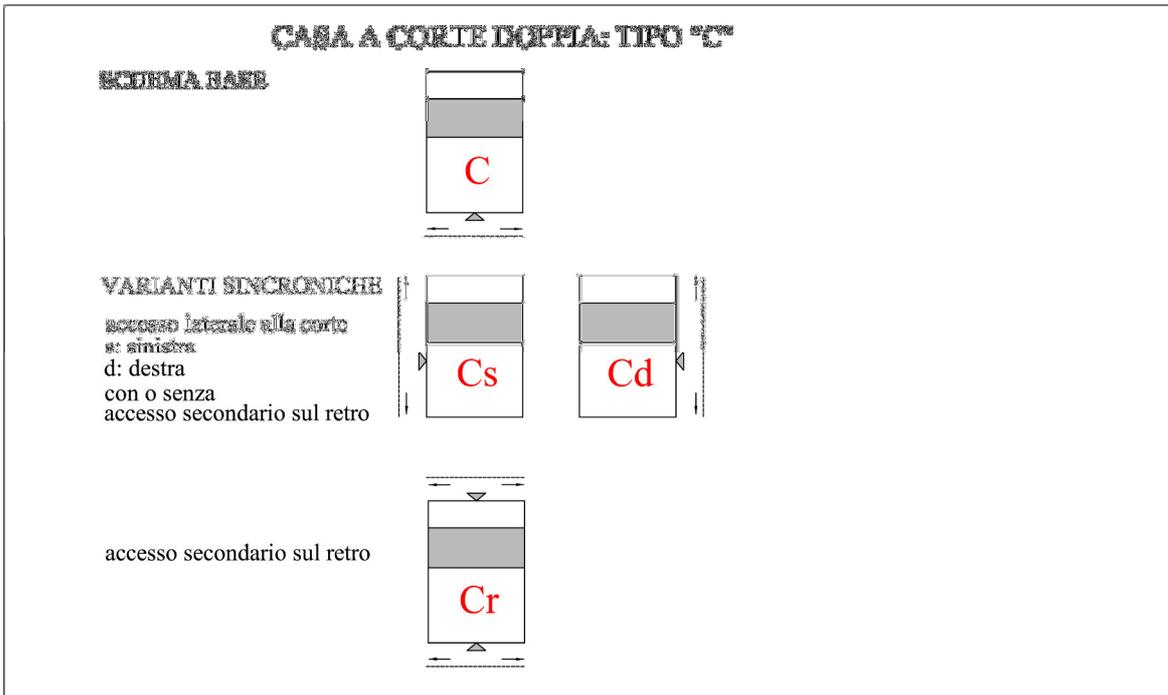
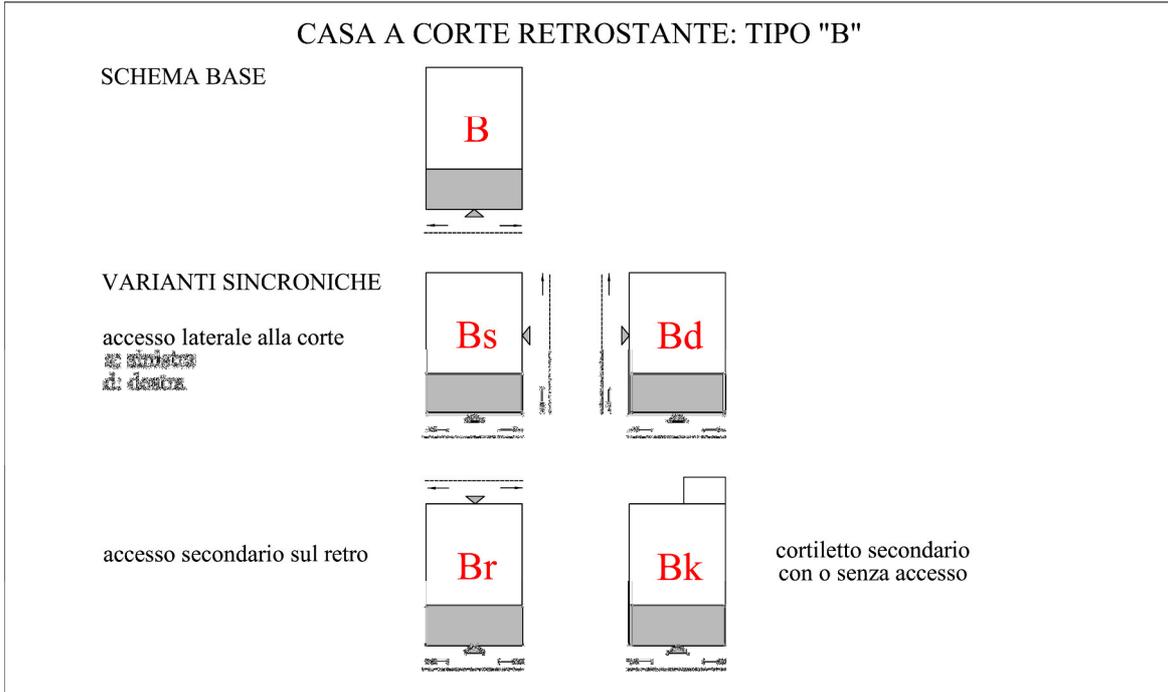
² Vedi anche Manuali per il restauro dei centri storici, a cura della RAS.

Varianti sincroniche e diacroniche.

La tripartizione dei tipi base (A, B e C) introdotta è una semplificazione schematica basata sulle varianti *sincroniche* o “*di posizione*” della casa a corte (dovute alla relazione tra lotto e percorso che regola la localizzazione dell’accesso in rapporto all’orientamento solare e all’allontanamento delle acque meteoriche, quindi a decisioni prese contestualmente al primo impianto della casa), mentre chiameremo *diacroniche* le varianti dovute agli accrescimenti, avvenuti in periodi successivi, dell’impianto originario. La variante diacronica può talvolta portare alla commistione fra tipi edilizi, specialmente tra il Tipo A e il Tipo B con l’aggiunta del “palazzetto” su strada anche nella casa a corte antistante. La “sinistra” e la “destra” si riferiscono al posizionamento del corpo principale rispetto all’accesso alla corte.

TIPI BASE “semplici” (un solo corpo di fabbrica)





Varianti dimensionali.

Tra le varianti sincroniche abbiamo quelle dimensionali (che possono però essere anche diacroniche per successivi accorpamenti o frazionamenti); va preliminarmente chiarito che il concetto di dimensione non è univoco, ma può riferirsi a due differenti "misurazioni":

- una riferita all'estensione del fronte strada, in genere multiplo della cellula base (mediamente quattro metri per quattro), che definiremo con la lettera minuscola "**normale**" (o "tonda"); nelle tipologie a corte anteriore o a doppia corte, in seguito a vicende proprietarie varie, la dimensione su strada può essere diversa (in genere inferiore) alla lunghezza del corpo di fabbrica, in tal caso faremo sempre riferimento a quest'ultimo;
 - l'altra alla superficie effettiva del lotto, che definiremo con la stessa lettera, però "**in corsivo**".
- **Corti minime e piccole**
(a): con una lunghezza minima su strada di 4 metri (una cellula) e massima di 8-10 metri (due cellule);
(a): superficie inferiore a 200 mq;
 - **Corti medie**
(b): rettangolo con lato su strada da 10 a 18 metri (da due a quattro cellule), e profondità intorno ai 30-40 metri;
(b): superficie dei lotti tra i 150 e i 700 mq;
 - **Corti grandi**
(c): sviluppo minimo del fronte strada da 20 a 30 metri (quattro cellule e oltre) e profondità che può raggiungere anche i 70 metri.
(c): La superficie dei lotti varia tra 500 e 700 mq nel nucleo centrale del paese, per superare i 1500 mq nelle zone che fino agli anni '30 del secolo passato erano periferiche, a diretto contatto con la campagna.

A queste si aggiungono poi una serie di variabili di estrema rilevanza, che definiscono delle vere e proprie "regole" dell'edificazione, quali:

- corpi di fabbrica addossati al recinto
- corpi di fabbrica disposti trasversalmente in modo da generare due corti;
- corpi di fabbrica di spessore compreso tra i 4 e i 6 metri;
- sviluppo dello schema distributivo ad L, a seguito dei fenomeni di densificazione e/o di divisione proprietaria;
- prevalenza del vuoto sul pieno.

Queste "regole" determinano i seguenti "**sotto tipi complessi**", definiti dalla disposizione dei corpi di fabbrica aggiunti rispetto al corpo principale:

per giustapposizione perpendicolare (L):

Tipo A (L): con almeno un corpo perpendicolare al limite pubblico, ed aderente a tale limite.

Tipo B (L): con uno o più corpi perpendicolari al corpo su strada e adiacenti ai confini. All'interno del Tipo B abbiamo poi le varianti del tipo a palazzetto (Palattu) e a sala.

Tipo C (L): con almeno un corpo diretto verso il limite pubblico o il confine posteriore.

per giustapposizione parallela (//):

Tipo A (//): corpo principale parallelo a filo strada e aderente al confine posteriore e corpo aggiunto a filo strada parallelo al precedente. Questo tipo può mutare in una forma ibrida con la realizzazione su strada di un secondo corpo a "palazzetto".

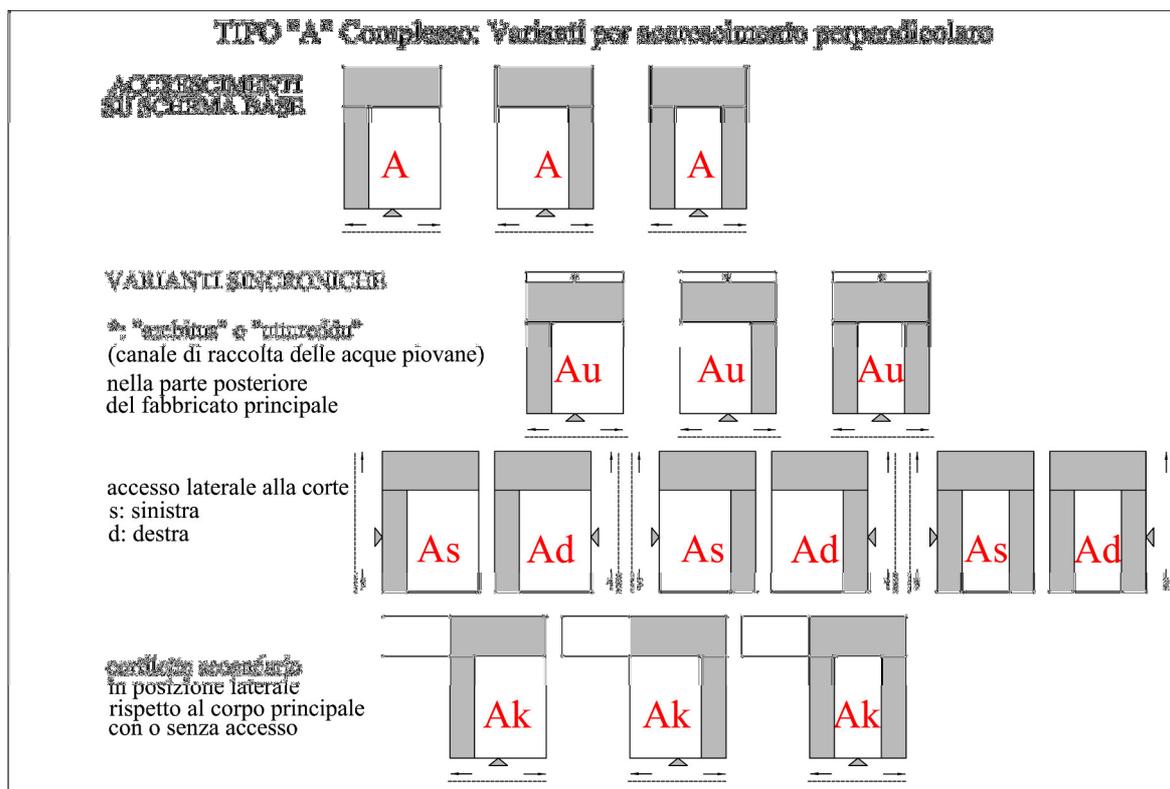
Tipo B (//): corpo principale a filo strada e corpo interno parallelo al precedente aderente al confine posteriore;

Tipo C (//): corpo principale parallelo al filo strada aderente ai soli confini laterali e corpo/i a filo strada o aderente/i al confine posteriore.

Questi sotto tipi complessi possono naturalmente integrarsi, “gemmando” le più svariate combinazioni per giungere al **Cortile chiuso**.

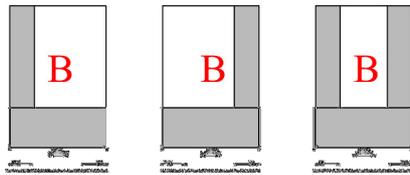
Per accrescimenti successivi in parallelo e in perpendicolare tutti i tipi base hanno come esito tendenziale la “saturazione” dei fronti interni sul perimetro della corte, cioè una struttura completamente delimitata da corpi di fabbrica.

TIPI BASE “complessi” (con uno o più corpi di fabbrica disposti in perpendicolare: L)



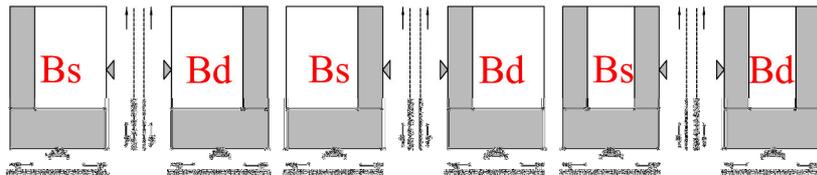
TIPO "B" COMPLESSO: Varianti per accrescimento perpendicolare
 [a tutti i tipi può aggiungersi la variante con secondo ingresso da paravento laterale sul retro]

ACCRESCEMENTI
 SU SCHEMA BASE

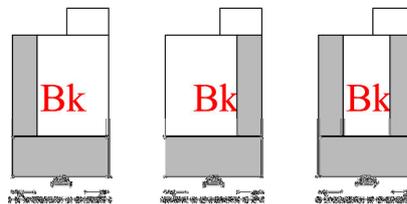


VARIANTI SINCRONICHE

accesso laterale alla corte
 s: sinistra
 d: destra

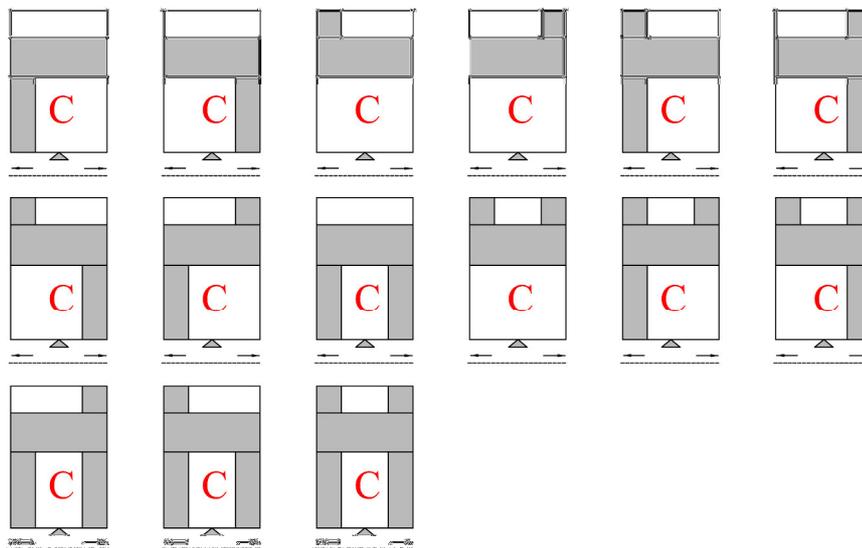


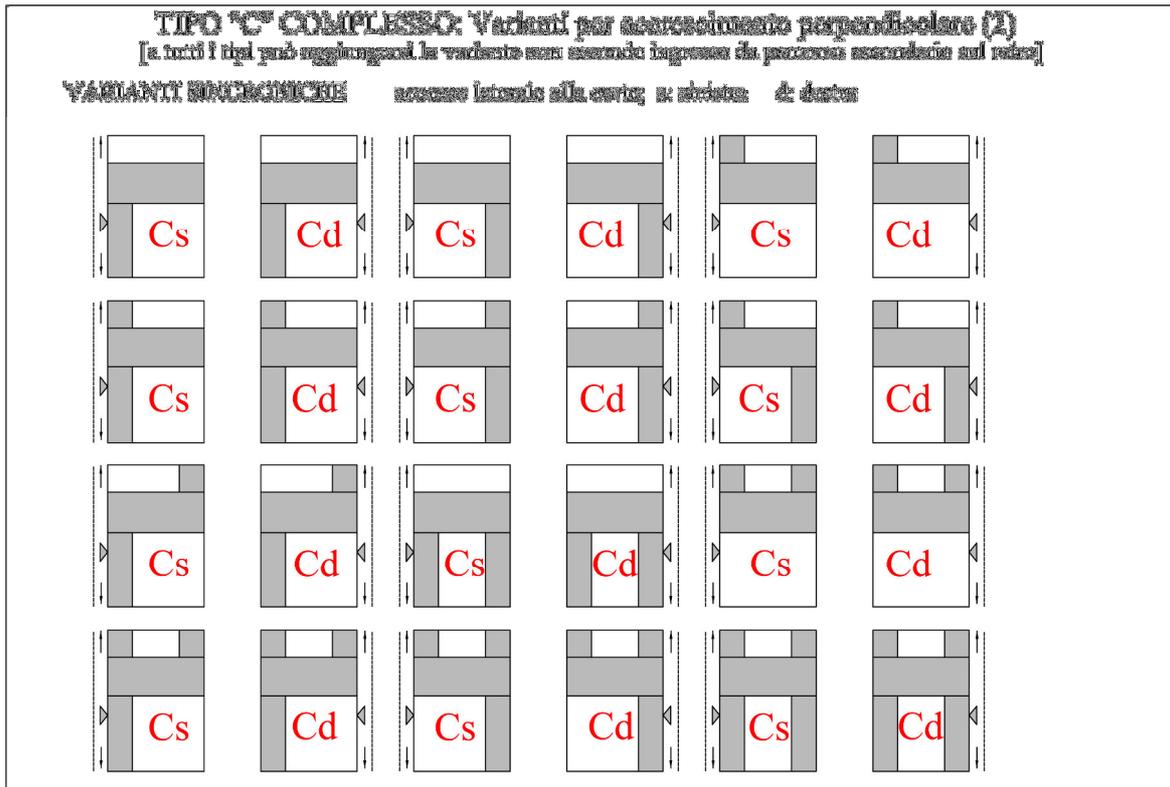
cortiletto secondario
 con o senza accesso



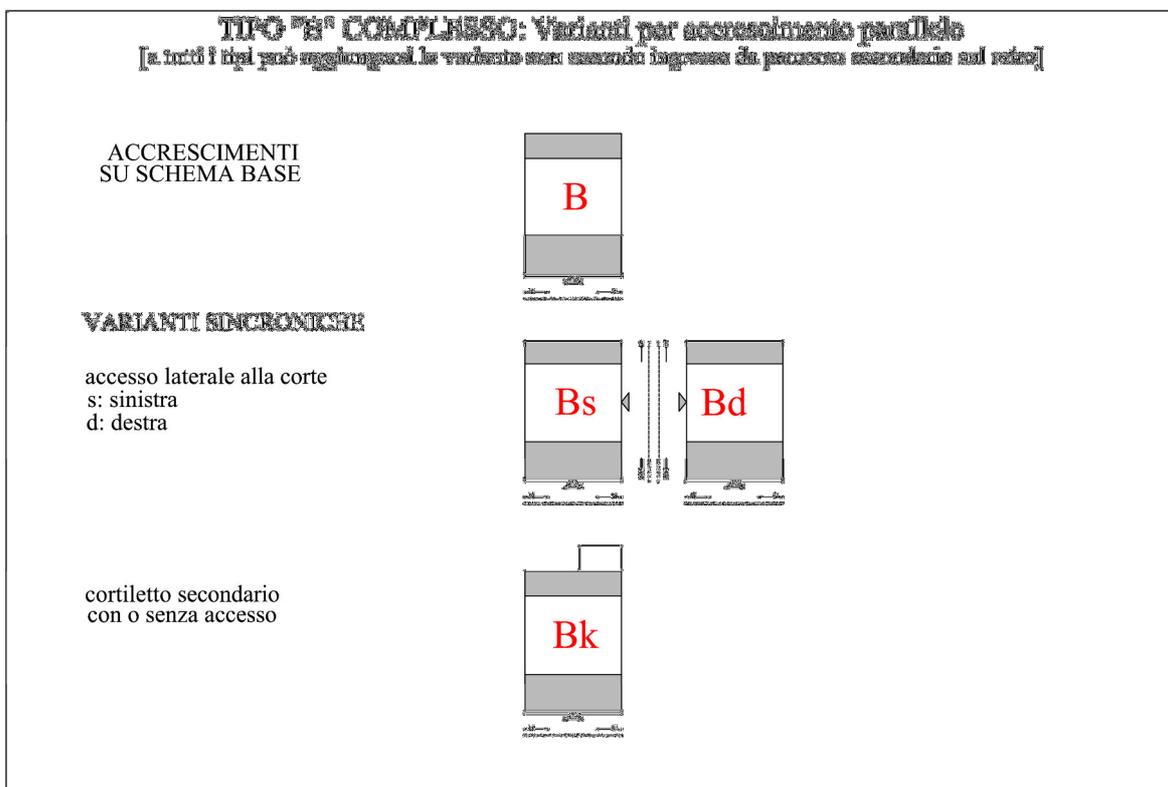
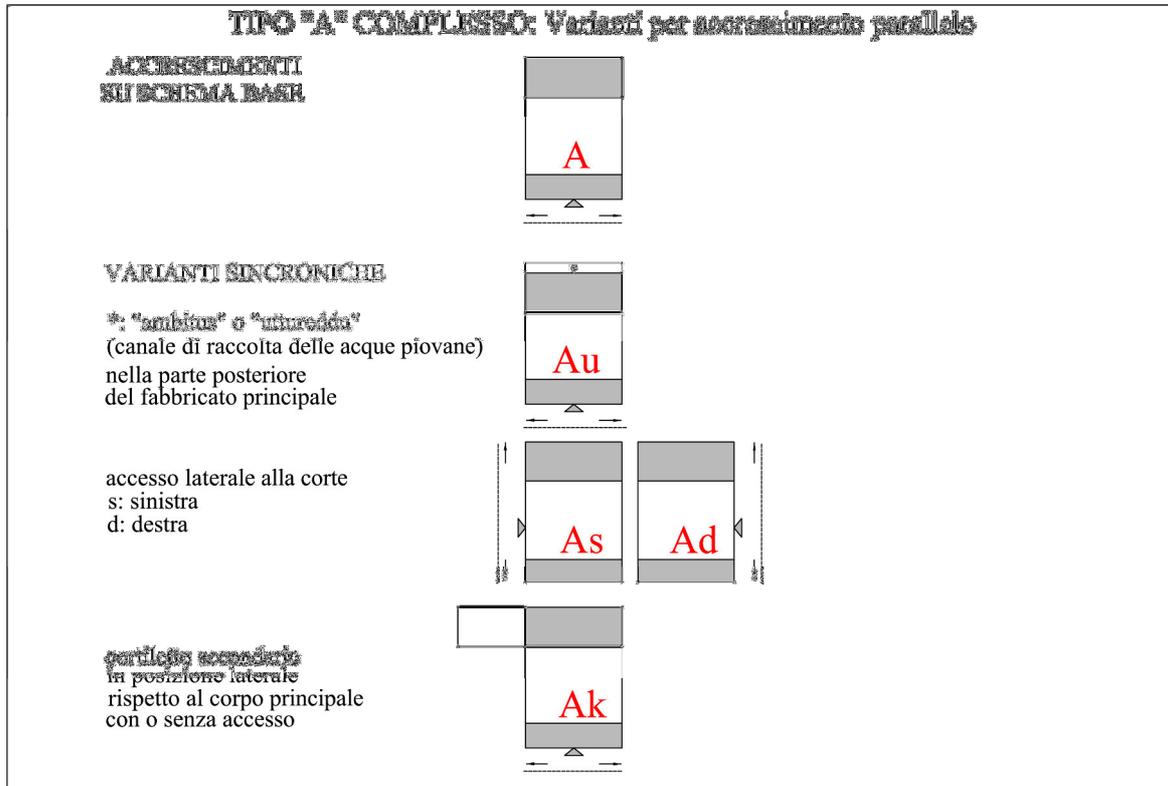
TIPO "C" COMPLESSO: Varianti per accrescimento perpendicolare (1)
 [a tutti i tipi può aggiungersi la variante con secondo ingresso da paravento laterale sul retro]

ACCRESCEMENTI
 SU SCHEMA BASE



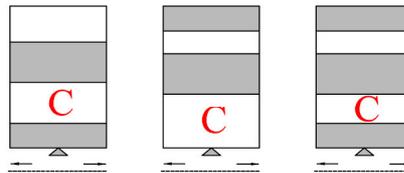


TIPI BASE “complessi” (con più corpi di fabbrica disposti in parallelo: //)



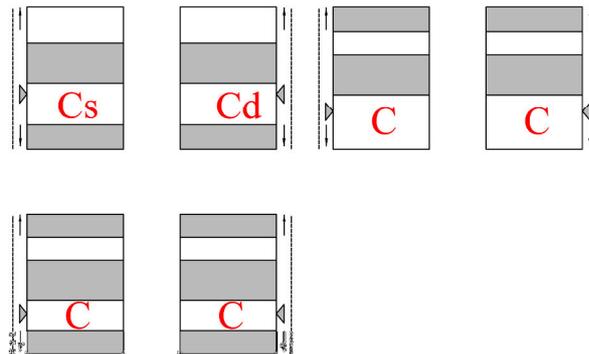
TIPO "C" COMPLESSO: Varianti per accrescimento parallelo

ACCRESCEMENTI
 SU SCHEMA BASE



VARIANTI SINCRONICHE

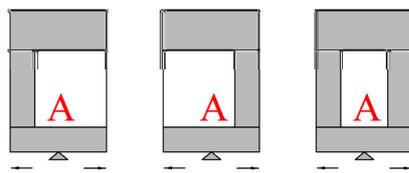
accesso laterale alla corte
 s: sinistra
 d: destra



**TIPI BASE “complessi” per accrescimento doppio
 (con più corpi di fabbrica disposti in perpendicolare
 e in parallelo)**

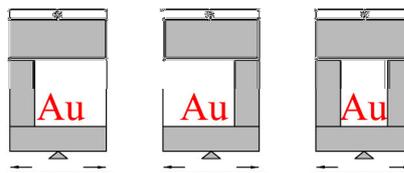
TIPO "A" COMPLESSO: Varianti per accrescimento doppio

ACCRESCEMENTI
 SU SCHEMA BASE

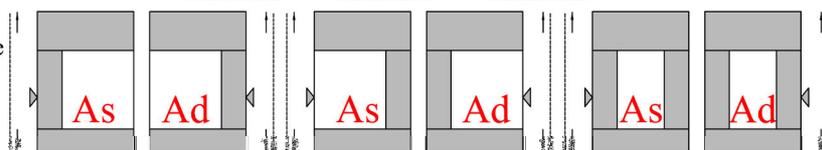


VARIANTI SINCRONICHE

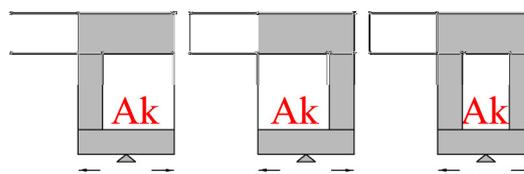
* "ambius" e "microcortile"
 (canale di raccolta delle acque piovane)
 nella parte posteriore
 del fabbricato principale

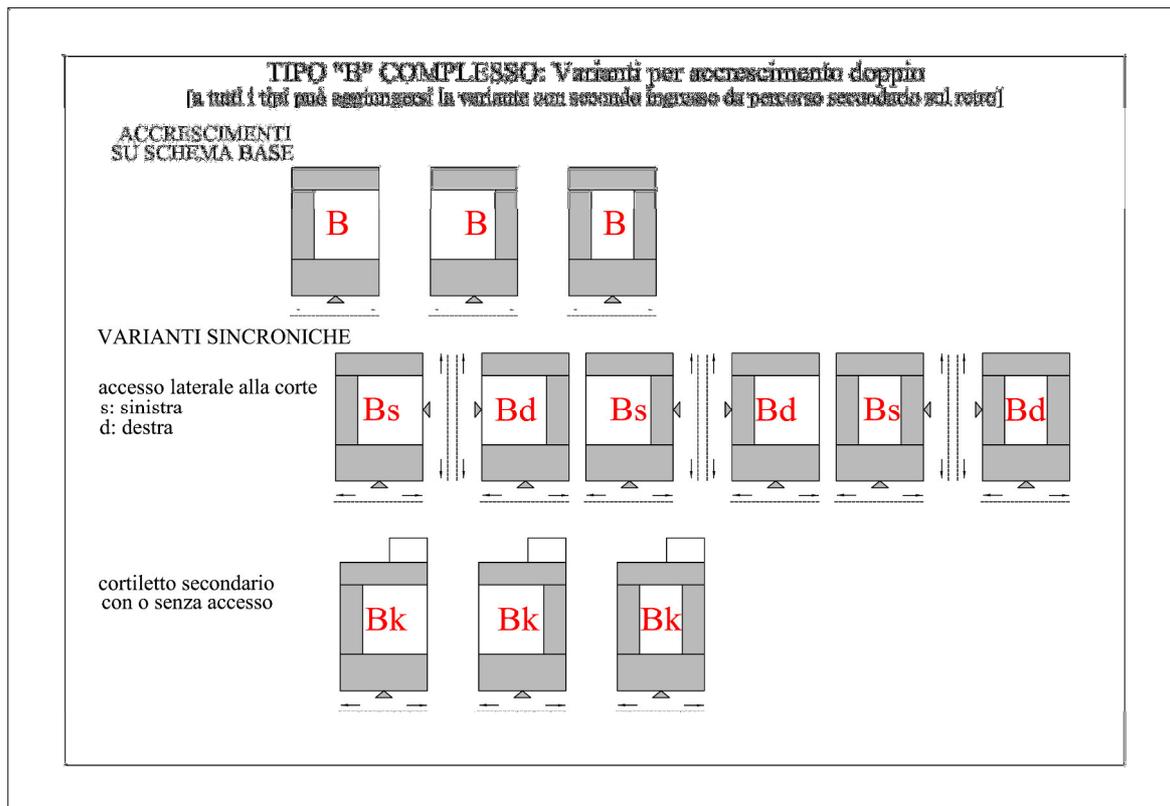


accesso laterale alla corte
 s: sinistra
 d: destra



estensione perpendicolare
 in posizione laterale
 rispetto al corpo principale
 con o senza accesso





La casa a corte doppia di Tipo “C” complesso, nelle variabili per accrescimento doppio non è che un’integrazione degli accrescimenti dei Tipi “A” e “B” complessi precedenti, pertanto le combinazioni possibili risultano innumerevoli e illustrarle sarebbe stato un lungo ed inutile esercizio grafico, in proposito si rimanda quindi ai grafici precedenti da comporre opportunamente.

Casa a corte, gli elementi.

Un’architettura senza architetti quindi, che corrisponde non ad una concezione astratta, né a valori religiosi o politici, ma è la semplice risposta funzionale ad esigenze pratiche, produttive ed abitative allo stesso tempo, a cui i capimastri adempiono con tempestività, economia, decoro e correttezza realizzando un insieme di funzioni coordinate intorno ad una tipologia edilizia che esprime ottimamente la funzione sociale a cui assolve.

Diversamente dalle tipologie abitative “compatte”³, costituite da uno spazio che può essere suddiviso teoricamente all’infinito, in locali diversi nella dimensione e nell’uso, la tipologia della casa a corte è basata sul principio additivo: ogni elemento è definito *in sé* e viene usato come appartenente ad **un astratto catalogo della costruzione**.

La casa a corte è quindi costituita da un’aggregazione più o meno primitiva di locali di abitazione e di rustici attorno ad uno spazio “centrale” scoperto. Si può affermare quindi che le case a corte tradizionali sono concettualmente concepite come grandi scatole di montaggio, in cui l’assemblaggio reversibile degli elementi strutturali prima e di finitura poi, si regge su un sistema di vincoli deboli che consentono di interpretare la costruzione come un complesso di orditi a più livelli e di funzioni diversificate.

Essa risulta pertanto caratterizzata dalla sua disponibilità al disassemblaggio, e ciò ha reso possibile, anzi favorito, il costante esercizio della pratica manutentiva e della sostituzione degli elementi ammalorati per aver perso la primitiva funzionalità in favore di nuovi usi (anche in conseguenza di passaggi

³ Palazzo, casa in linea, casa a torre, casa a schiera, villa

di proprietà verso ceti poco o nulla impegnati nel settore agricolo), che ha garantito il perdurare nel tempo dell'efficienza dell'edificato antico, assicurandone in tal modo la conservazione.

Una delle peculiarità più rilevanti di questa tipologia è la capacità che ha di adattarsi al mutare delle esigenze del nucleo familiare, sia attraverso i processi di sviluppo e accrescimento (varianti diacroniche) per addizione e giustapposizione di nuovi vani (*volumi*), sia mediante il frazionamento legato alle successioni ereditarie. E' sorprendente come in quest'ultimo caso, dall'abitazione originaria se ne possano ottenere altre, più piccole ma in tutto rispondenti alle *regole del tipo*.

Nei nuclei consolidati dei centri minori di matrice rurale si riscontra una generale e diffusa omogeneità architettonica che ha impresso loro una forte carica di riconoscibilità e uno spiccato senso d'identità locale. La sostanziale ripetitività dei tipi edilizi tradizionali infatti, seppure attraverso le varianti e le stratificazioni verificatesi nel tempo, ha da sempre caratterizzato l'edilizia di base che struttura questi impianti urbani; inoltre, la continuità con cui i principi e le tecniche dell'arte del costruire pre-moderna si sono evoluti nel corso della storia, governando sia le nuove edificazioni sia le modificazioni dell'esistente, ha contribuito in maniera decisiva alla conservazione del costruito storico-tradizionale.

La prassi costruttiva antica, non codificata ma tramandata di generazione in generazione attraverso l'esperienza pratica, si fonda non tanto su considerazioni teoriche e su astrazioni matematiche di tipo progettuale, bensì su valutazioni empiriche, maturate con l'esperienza del fare quotidiano, del rapporto di causa-effetto che le soluzioni tecniche implicano.

La resistenza statica, la stabilità e la sicurezza complessiva di questa costruzione sono da attribuirsi alla capacità delle maestranze di eseguire l'opera secondo i criteri e le regole del buon costruire ancor più che con l'investimento sulla lavorazione del materiale impiegato.

Tali dettami appartengono al bagaglio tecnico costruttivo locale, che si arricchisce facendo proprie quelle soluzioni costruttive che nel corso dell'esperienza pratica secolare hanno fornito una risposta convincente al problema specifico. **Si tratta, in altri termini, di un sapere che si è gradualmente formato nel dato concreto dell'esperienza, attraverso l'osservazione dei danni prodotti e l'elaborazione dei rimedi compatibili con i principi su cui si è consolidata la tradizione costruttiva muraria**, la cui applicazione ha presieduto la crescita dei centri rurali sino ai primi anni del novecento.

L'arte del costruire pre-moderna ha uno spiccato legame con l'ambito locale in cui si sviluppa, ed è espressione della cultura materiale della comunità che, in quello specifico luogo, si è insediata in un determinato periodo. E' proprio nel rapporto fra *insediamento* e *luogo*, o estendendo i termini della questione, nella dialettica fra *cultura dell'abitare* e *territorio*, che si riconosce il carattere fondamentale dell'architettura popolare.

La caratteristica tipologica fondamentale della "casa a corte" è l'inserimento in un'area quadrangolare, generalmente rettangolare, con uno dei lati corti verso strada munito di accesso, e che assume dimensioni varie, generalmente comprese fra 12-18 metri per 20-29 circa, con i due lati che stanno in un rapporto quasi costante. Il termine "corte" sta ovviamente ad indicare solo lo spazio aperto, l'elemento base del tipo consiste quindi nell'essere *un'area delimitata da un recinto*. Carattere che acquista un'importanza particolare se contrapposto con il tipo a schiera, nel quale l'esistenza di un'area di pertinenza, definita come area scoperta ad esclusivo uso della casa, è da considerarsi più che altro come spazio minimo che consente l'affaccio posteriore della casa, minimo ritaglio tra fasce edificate in margine a percorsi⁴.

Gli spazi liberi, o corti, non sono casuali, ma derivano da precise regole di natura tipologica e formale e soddisfano determinate funzioni. Unitamente alle costruzioni disposte intorno ad esse e da esse rese accessibili, costituiscono una unità strutturale, spaziale e funzionale.

⁴ La distinzione tra tipo a schiera e tipo a corte può essere riportata alla più stretta pertinenza ad un percorso, o ad una serie di percorsi, del primo e di quelli gemmati da questo progressivamente; mentre il secondo appare di regola come spartizione omogenea, ordinata, di un territorio da edificarsi, codificato su moduli unitari, si da rendere improbabile, nella massima parte dei casi, l'addizione spontanea di unità abitative progressivamente accostatesi, e da legittimare spesso un'origine pianificata dell'aggregazione. Ne desumiamo la prova più evidente del confronto fra tessuti urbani, fortemente tendenti alla serialità quelli delle case a schiera, su isolati minori costantemente direzionati in forme oblunghe; molto più grandi gli isolati di case-corti, più spesso rigiranti su quattro fronti e direzionati solo alla periferia degli aggregati.

Le corti hanno anche una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento. Esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Sono però sempre separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni collettive e private. Oltre a un compito distributivo lo spazio delle corti è infatti anche destinato al lavoro e al deposito di arnesi e materiali.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto su strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il loggiato, il portale e la cortina muraria.

Il fronte loggiato con il portico al piano terreno, pur se non sempre presente, è tipico dello spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza.

Il carattere identitario che più contribuisce a definire l'immagine dell'abitato è il muro, inteso come elemento di separazione fra l'ambito privato delle case e quello comune dei percorsi. Spesso infatti, il fronte su strada delle case a corte doppia o antistante, decisamente prevalenti fino all'avvento della casa palattu avvenuto a cavallo tra XIX e XX secolo, non presenta alcuna apertura e spesso nemmeno una definita risoluzione formale. L'unico elemento formale riconoscibile è il portale che indica l'accesso allo spazio interno della corte. Esso costituisce così un elemento importantissimo nell'identità di questi insediamenti. I portali definiscono il ritmo della proprietà privata sul percorso pubblico e, in base alla loro disposizione, raccontano implicitamente il sistema di relazioni e aggregazioni che intercorrono fra case contigue.

L'aggregazione delle tipologie edilizie a corte costituisce insediamenti solitamente compatti ed omogenei. La loro disposizione è definita da una maglia di percorsi da cui dipendono direttamente anche la tessitura e la morfologia dell'insediamento e delle sue parti.

Casa / palattu in linea o a sala.

Queste varianti sono formate da unità edilizie (di Tipo B) con corpo di fabbrica in linea prospettante generalmente su strada. Rappresentano l'evoluzione abitativa con il passaggio dalla casa a corte "*introversa*" a una tipologia di casa "*urbana*" con l'affaccio delle aperture su strada e non più esclusivamente sulla corte.

Casa con sala.

All'abitazione si accede tramite la *sala*, la stanza d'ingresso nella quale si immettono le altre, l'unica che comunica non solo con la strada ma anche direttamente e indirettamente con il cortile posteriore.

Nel cortile affacciano i vani accessori, disposti sui confini del lotto e destinati al ricovero del bestiame, agli attrezzi da lavoro e allo stoccaggio delle derrate alimentari.

Al cortile si accede anche da un passo carraio, disposto sul fronte principale della casa, lateralmente rispetto al corpo di fabbrica residenziale, o sul retro quando il lotto è a doppio affaccio.

Il palazzetto (casa palattu)

Affermatosi a partire dalla fine della prima metà dell'ottocento, questa tipologia edilizia deriva spesso da un atto progettuale unico, e non dalla crescita spontanea per addizione di ambienti che contraddistingue la casa a corte "*classica*"; è frequente però anche come sviluppo diacronico della casa a corte retrostante.

L'accesso principale al cortile è costituito da un portale, posto normalmente di lato o posteriormente al lotto, ma anche inglobato nel prospetto nel caso in cui si abbia un solo lato accessibile su strada.

La casa palattu si trova comunemente sia come sviluppo diacronico di tipi edilizi di base, normalmente a corte retrostante, sia come impianto sincronico e quindi di una nuova residenza di derivazione urbana. Non è infrequente che il palazzetto abbia la distribuzione interna mutuata dalla casa con sala, cioè portone pedonale centrale e ingresso costituito da un ampio vano di distribuzione contenente anche la scala per l'accesso al piano superiore.

Gli elementi della costruzione, il “catalogo”.

Come anticipato, la tipologia della casa a corte è basata sul principio additivo. Ogni elemento è definito in sé e viene usato come appartenente ad un astratto catalogo della costruzione, o meglio, fa riferimento a un lessico non scritto ma coerentemente “*parlato*” e condiviso dai “*costruttori*” e di immediata, lineare comprensibilità da parte degli utilizzatori.

La casa a corte è costituita dall’abitazione, dagli annessi rustici e dallo spazio libero della corte. Gli elementi, le cui dimensioni ed esiti formali possono variare in funzione delle esigenze pratiche, mantengono comunque una costanza funzionale ed aggregativa mai casuale, e sono sinteticamente costituiti da:

- **Cellula abitativa:** camera da letto, dispensa, dalle dimensioni mediamente di 4 metri per 4, aggregabile per giustapposizione e sovrapposizione; la copertura è a falda generalmente doppia, con rivestimento in coppi;
- “**Staulu**”: solaio-sottotetto sovrapposto alle cellule abitative, con funzione di deposito di granaglie, legumi; con l’accrescersi della famiglia il sottotetto viene sopraelevato e trasformato in stanze da letto;
- **Portico:** loggiato, “*lolla*”, con aperture ad arco o architravate; copertura ad un piovente o, più recentemente, a terrazza con funzione di aggiuntiva distribuzione delle stanze superiori altrimenti passanti;
- **Portale:** semplice apertura del muro di recinzione con tettoia, o ad androne passante; ad arco a tutto sesto, ad arco ribassato, o architravata;
- **Cucina;**
- **Forno:** stanza per la panificazione;
- **Locale per la molitura del grano;**
- **Pozzo;**
- **Cesso,** latrina
- **Magazzino,** dispensa, cantina, pagliaio, granaio
- **Scuderia,** stalla
- **Porcilaia,** pollaio;
- **Concimaia;**
- **Negozi,** bottega (tabernizzazione recente di locali su strada).

E’ significativo come nelle parlate locali gran parte di questi “*volumi*” vengano indicati con il termine “*domu*”: casa, con l’aggiunta di un sostantivo che ne definisce la funzione: (*dom’e fogu*: cucina; *dom’e palla*: pagliaio; *dom’e farra* o *dom’e pani*: stanza per la panificazione; *sa dom’e proccu*: la porcilaia; *sa domu’e quaddu*: la scuderia; ecc.)⁵

Il canone costruttivo che unifica e compone i diversi elementi è dunque la “**giustapposizione**” longitudinale e laterale, a cui si aggiunge la duplicazione degli ambienti nel senso della profondità. La sovrapposizione, che ha la sua origine nell’uso del solaio, assume un’importanza fondamentale: la famiglia in crescita trova più comodo e meno dispendioso ampliare il solaio che non costruire ex-novo. La sopraelevazione in genere non interessa l’intero edificio, ma avviene per fasi strettamente dipendenti dalle necessità e dalle disponibilità economiche della famiglia, in questo caso l’esito formale consiste in un movimentato gioco di tetti, mentre il resto del solaio non ancora trasformato viene ancora utilizzato come deposito dei cereali e legumi.

Con tali sopraelevazioni si produce uno squilibrio di masse non privo di singolarità che spezza la linearità propria del tipo edilizio con risultati anche caratterizzanti

Sovrapposizioni e giustapposizioni quindi, che per quanto componibili in un numero apparentemente innumerevole di combinazioni, in effetti sono limitate dalla necessità di conformarsi a inderogabili esigenze di salubrità e funzionalità, anche se spesso esigenze contingenti determinate dalla non ottimale collocazione dell’area all’interno dell’isolato, determinano esiti non sempre perfettamente rispondenti alle “*regole dell’arte*”.

⁵ O.Baldacci, La casa rurale in Sardegna, 1952

In aggiunta, a sostegno di quanto detto, Osvaldo Baldacci (La casa rurale in Sardegna, 1952) sulle *case campidanesi*, aggiunge:

“...gli ambienti possono tutti insieme variare di grandezza e anche di forma, possono moltiplicarsi o diminuire, ma...è difficile riscontrare una alterazione o variazione apportata allo schema tradizionale.

Tutte le stanze risultano vicendevolmente indipendenti, sono prive di finestre e comunicano con una porta direttamente nel loggiato. Nessun vano ha disposizione o caratteristiche tali da consentire su di sé l'accentramento o almeno la polarizzazione della vita della casa. A ciò si oppone chiaramente il concetto costruttivo che si irrigidisce nella giustapposizione longitudinale di cellule identiche, esasperate nella loro individualità dalla mancanza di comunicazione diretta. Ma a questo punto interviene la “lolla”, che risolve nel modo migliore il problema della comunicazione fra stanza e stanza, fra le stanze e la cucina, fra la casa e l'esterno: non è un qualsiasi corridoio e tanto meno un porticato ornamentale, ma un necessario elemento di fusione in cui si riversa e si equilibra la funzionalità delle singole parti di tutta la dimora.....

La cucina occupa sempre una posizione laterale; il lato preferito ma non esclusivo è quello a sinistra rispetto all'osservatore. Questo fenomeno si spiega considerando l'orientamento della facciata della casa (mezzogiorno) e il vento predominante (maestrale) nel Campidano centro-meridionale. La cucina si dispone “sopravento” rispetto agli altri vani ed allo stesso loggiato, per proteggerli dalla violenza del maestrale....si consegue inoltre il vantaggio di mantenere sempre ventilate almeno due pareti dell'ambiente più caldo, chè in queste zone il caldo è più fastidioso del freddo.

La corte antistante ospita i rustici addossati al muro di cinta. Il più vicino alla porta carraia, e quindi il più lontano dall'abitazione, è il letamaio o concimaia (su muntronaxiu), in cui si scaricano i rifiuti delle dimore. La catasta di legno per la provvista annuale, troneggia presso il muro e lo supera (sa linna, s'umbragu 'e sa linna).

Le stalle risultano allineate: per il maiale, per il cavallo e per i buoi. Per questi però è più appropriato parlare di tettoia o loggiato (su stabi; su stai) sotto al quale sono allineate delle conche monolitiche in cui si pone la paglia (laccus pro appallai is bois)....Questa stalla per buoi ha vicino, quando non è contiguo, un ambiente in cui si conserva la paglia (s'omu 'e palla)...

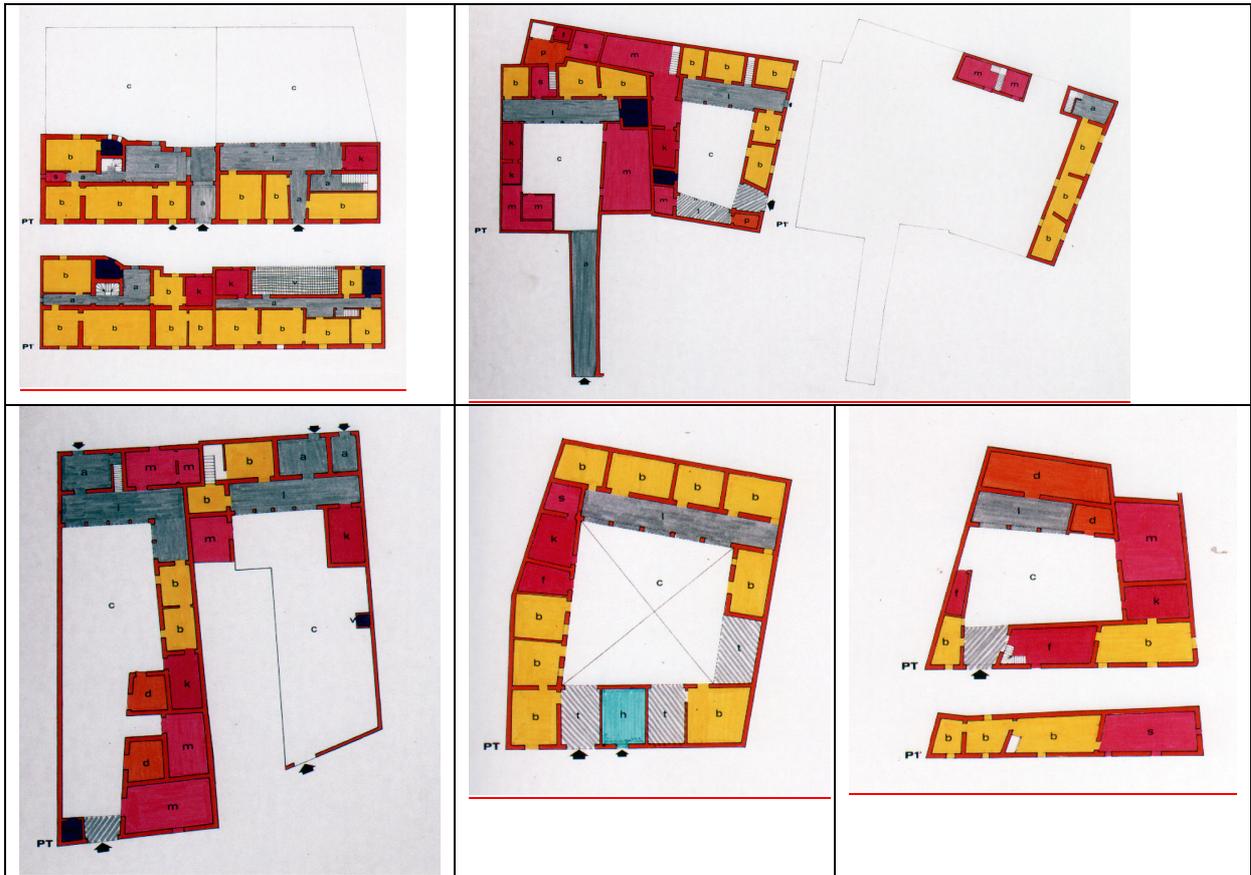
Il forno delimita l'altra estremità della stalla...oppure è indipendente e protetto da una tettoia. Più raramente il forno è ospitato in un vano collocato presso la cucina o addossato alla medesima. E' recente il sistema di addossare la volta del forno esternamente al muro della cucina e praticarvi l'imboccatura in modo di utilizzarlo senza dover uscire dall'abitazione.

Il vano che serve per ripostiglio degli attrezzi è contemporaneamente usufruito per tinello, “su magasinu”.

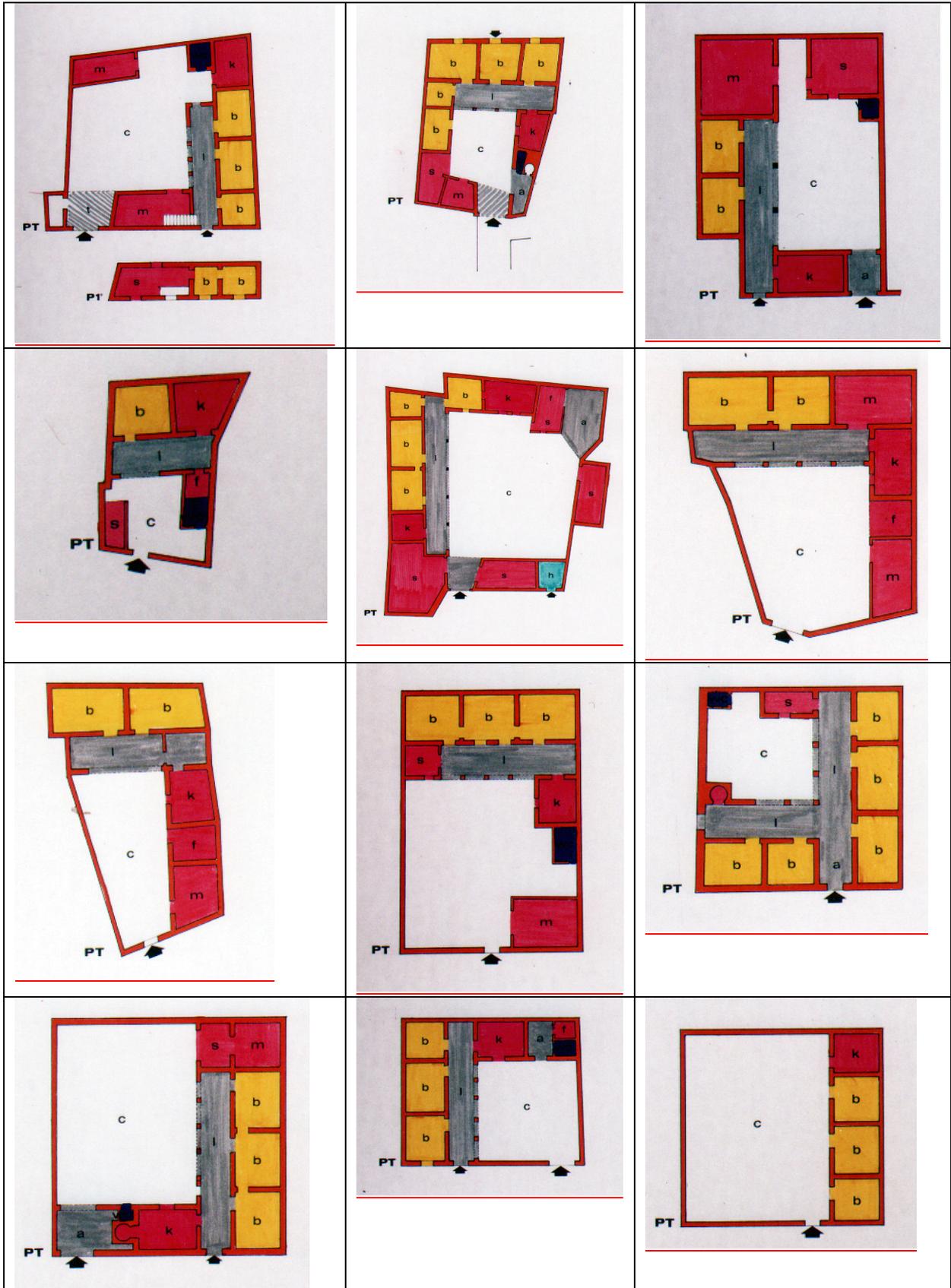
La “rappresentazione” dell’impiego di questo “catalogo” è resa dal seguente Repertorio tipologico di case tradizionali campidanesi di Quartucciu (Alan Batzella: Studi preliminari per il Piano particolareggiato del centro storico di Quartucciu, Cagliari, 1984).

Legenda

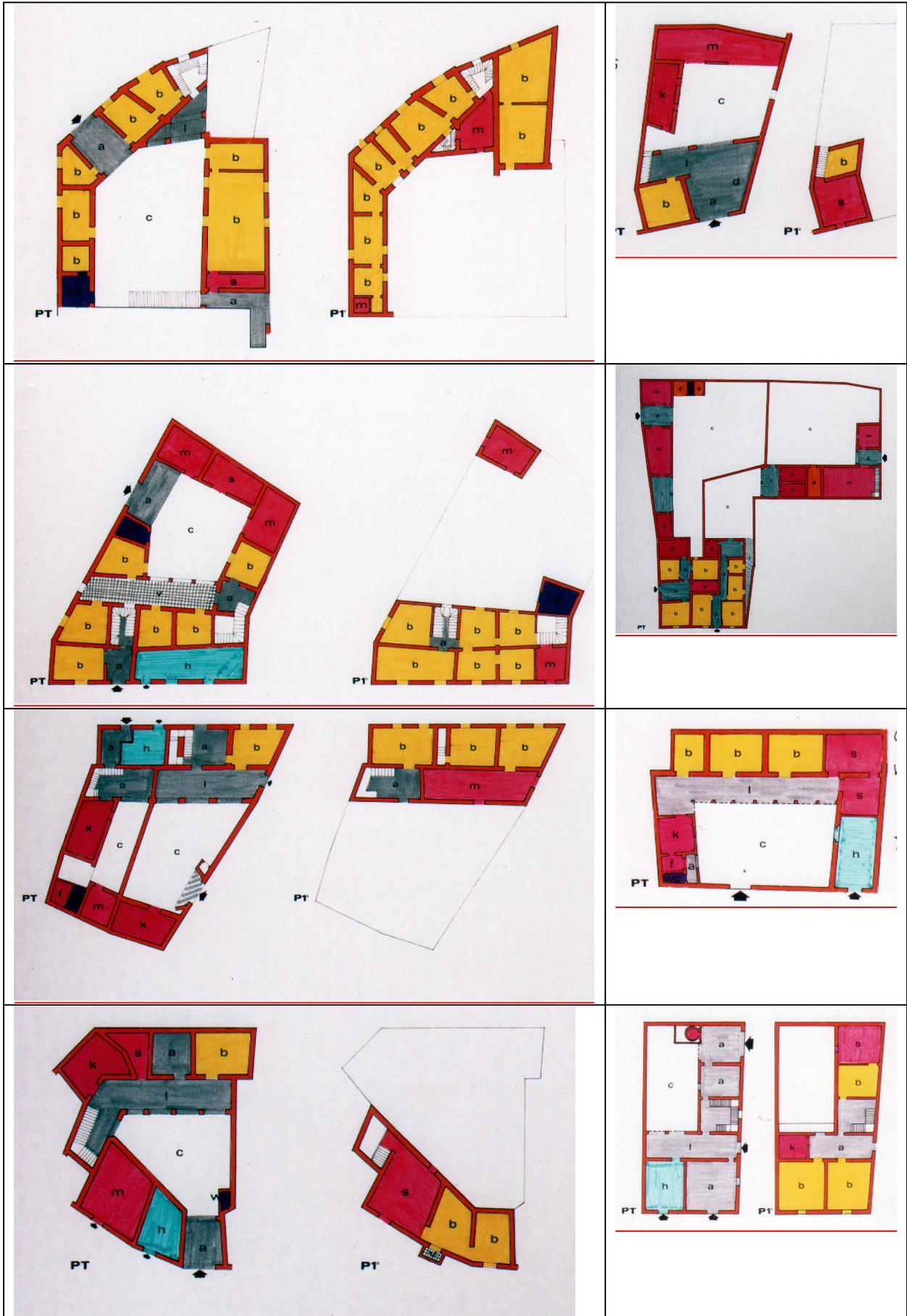
	SCALE		FORNO		
	a	<i>corridoio</i> passaggio, atrio, ingresso, salotto		o	pozzo
	b	camera letto, stanza, camera		p	porcile, pollaio
	c	cortile, giardino, piazzale		r	concimaia
	d	scuderia, stalla		s	sgombero, stanzino, ripastiglio
	f	forno, stanza panificazione		t	tettoia, portico
	h	negozio, bottega		v	veranda, terrazza
	l	loggiate, loggia		k	cucina
	m	magazzino, dispensa, cantina pagliaio, granaio, cereali, soffitta		W/C	cesso, latrina



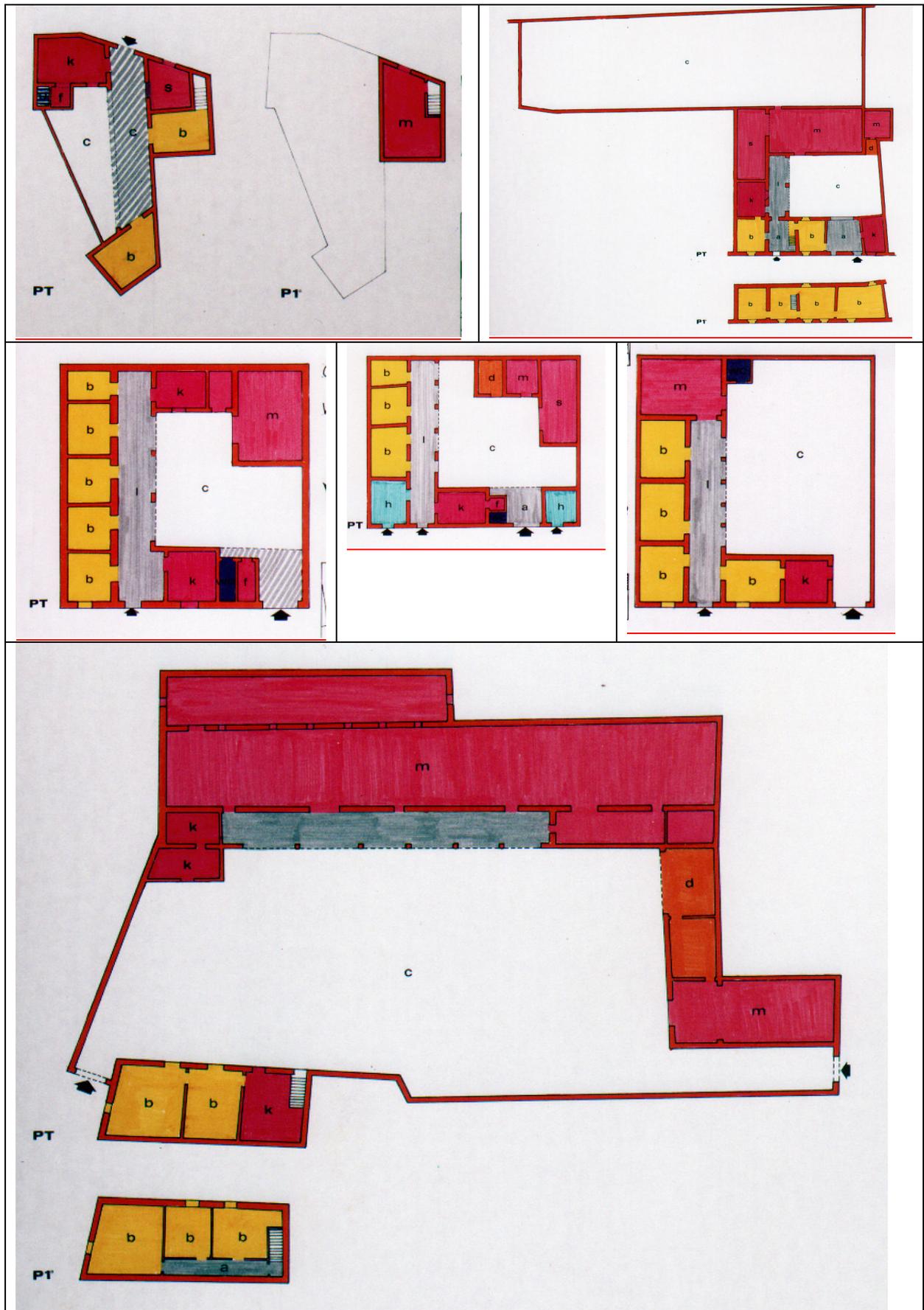
Comune di Segariu
Piano particolareggiato del Centro matrice - Codice di pratica, art.12 delle Norme di Attuazione
Fascicolo 2a: Tipologie edilizie, testo



Comune di Segariu
Piano particolareggiato del Centro matrice - Codice di pratica, art.12 delle Norme di Attuazione
Fascicolo 2a: Tipologie edilizie, testo



Comune di Segariu
Piano particolareggiato del Centro matrice - Codice di pratica, art.12 delle Norme di Attuazione
Fascicolo 2a: Tipologie edilizie, testo



Comune di Segariu
Piano particolareggiato del Centro matrice - Codice di pratica, art.12 delle Norme di Attuazione
Fascicolo 2a: Tipologie edilizie, testo



Ab. TIPOLOGIE NON TRADIZIONALI

Costituiscono in genere l'edilizia "incongrua" o destrutturante della morfologia urbana conseguita dall'aggregazione delle tipologie edilizie tradizionali in isolati compatti.

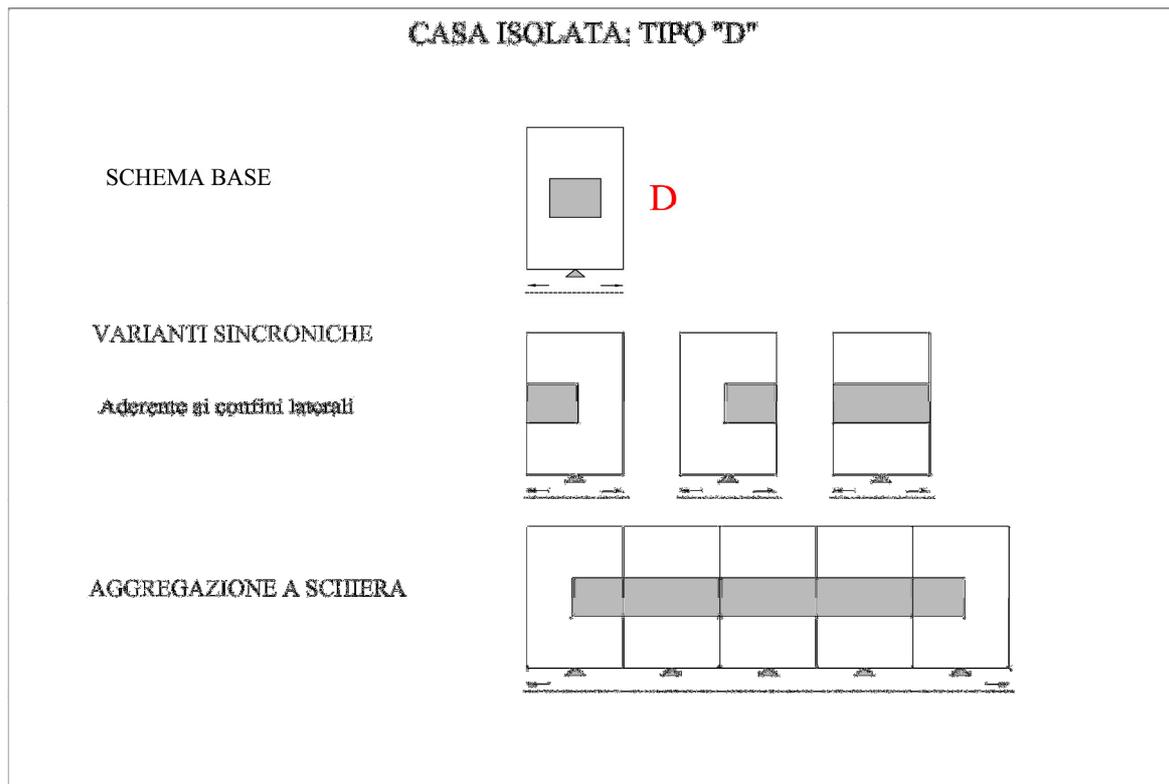
Sono edifici prevalentemente moderni che hanno cominciato a diffondersi già dalla fine degli anni '50, o fabbricati antichi che, nel corso del tempo hanno subito interventi che ne hanno alterato irrimediabilmente le caratteristiche originarie. Ad essi non verrà quindi dato eccessivo rilievo nella trattazione, se non ai fini puramente classificatori, con una schematizzazione molto succinta delle possibili varianti (sincroniche e diacroniche) trattandosi di immobili per i quali il Piano prescrive (o meglio, *suggerisce*) generalmente la sostituzione con ripristino tipologico.

Fondamentalmente queste tipologie non tradizionali sono classificabili in:

Tipo D, casa isolata, villino, schiera.

Edificio di costruzione recente, generalmente abitazioni indipendenti unifamiliari (o bifamiliari con l'area di pertinenza in comune) distaccato dal fronte strada e dal retro. Nella variante aderente a uno o ambedue i muri perimetrali longitudinali nella forma aggregativa assume la tipologia della "casa a schiera", caratteristica di insediamenti con fronti compatti costituiti di più edifici collegati fra loro.

Il villino, in qualche modo definibile anche "a corte aperta", in contrapposizione con la "corte chiusa" del tipo tradizionale di cui rappresenta "il negativo" (il vuoto sostituisce i pieni e viceversa), esprime un concetto di casa diverso e antagonista rispetto a quello tipico del centro storico. Per questo motivo non possiede i requisiti indispensabili di inserimento ambientale per la salvaguardia dei caratteri morfologici e di relazione della zona A.

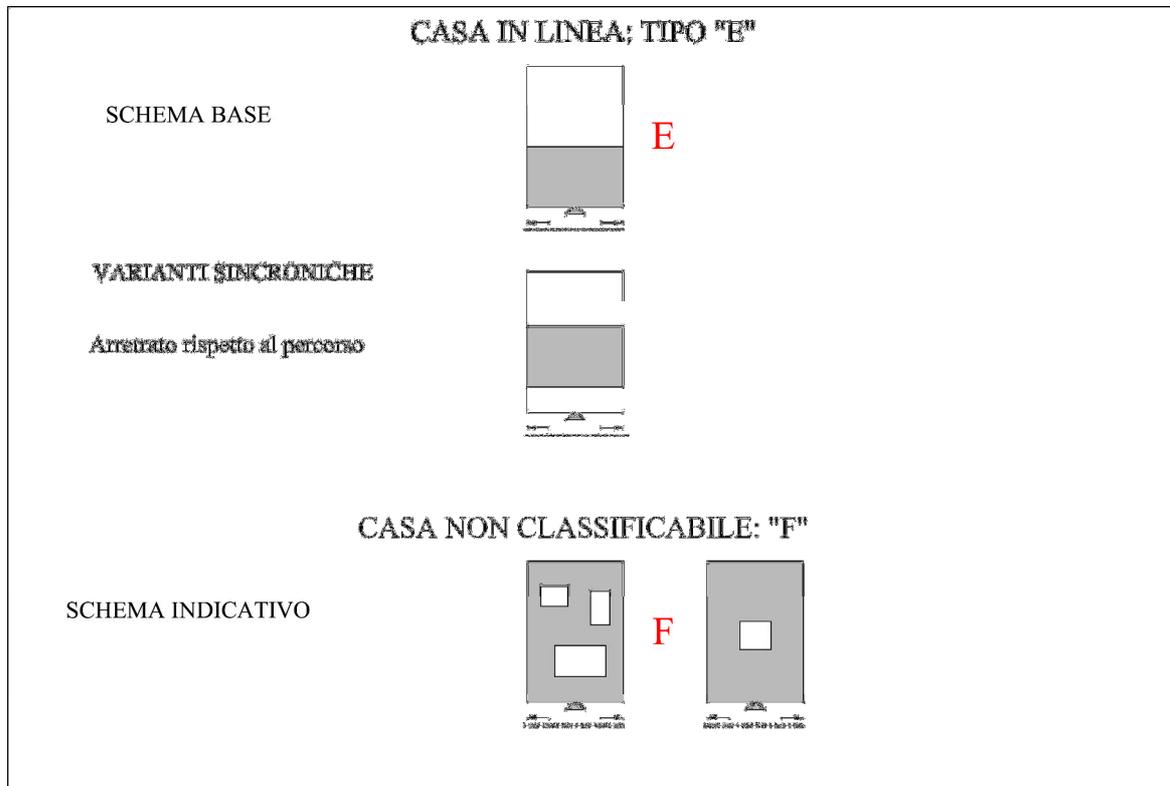


Tipo E, Casa in linea.

Edificio di costruzione recente, pluripiano caratterizzato da uno sviluppo longitudinale rispetto alle altre dimensioni, composto da due o più appartamenti per piano, ma in alcuni casi anche solo uno, con sistemi di distribuzione (scale...) comuni; allineato sul filo della strada o arretrato rispetto a questo.

Tipo F, non classificabile.

Edificio costituito da aggiunte inorganiche, con indice di fabbricabilità elevato e rapporto di copertura tendente a 1.



Prescrizioni

A1 Prescrizioni connesse alle caratteristiche tipologiche degli edifici premoderni (schede rosse)

1. L'analisi tipologica ha evidenziato costanti di tipo (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti le singole tipologie edilizie) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche) che nel loro insieme hanno permesso di identificare per tutti gli edifici costruiti in epoca pre-moderna le seguenti categorie:

- edifici specialistici religiosi
- edifici specialistici civili pubblici o di pubblico interesse
- edifici specialistici civili privati
- edilizia di base a corte (corte anteriore, posteriore, doppia)
- edilizia di base, palazzetto in linea e casa a sala (con corte posteriore)
- edilizia di base atipica (diverse dalle precedenti, case minime con o senza cortile, lotti d'angolo).

2. Per gli edifici così *tipologizzati* il Piano tende a conservare o ricostituire l'originaria conformazione, o a favorirne il completamento qualora l'assetto esistente sia tale da consentire accrescimenti organici secondo i processi di sviluppo tipologico tradizionali, o anche la ristrutturazione sia interna sia generale secondo quanto puntualmente indicato dal Piano per ogni volume elementare in base a specifiche valutazioni, e comunque solo nei casi individuati dalle Schede delle Unità edilizie

Per l'edilizia di base atipica, priva di valori architettonici o ambientali, il Piano prevede invece la ristrutturazione integrale o la sostituzione secondo le indicazioni degli elaborati di progetto.

3. Edifici specialistici destinati a funzioni di culto religioso. Chiesa parrocchiale di San Giorgio.

3.1 Interventi ammessi

Restauro.

Il restauro è da condurre con criteri tecnici appropriati e comprende:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto originario
- la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi: sagrato, piazzale
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni
 - la manutenzione o il ripristino degli ambienti interni
 - la manutenzione o il ripristino delle coperture
 - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti, solai a volte, scale, copertura con ripristino del manto originario, inserimento degli impianti tecnologici e di quant'altro necessari per il moderno funzionamento del fabbricato storico secondo criteri appropriati. *(Per criteri appropriati si fa riferimento a strutture, tubazioni, ecc. da non inserire nelle murature con tagliole o tracce o sotto murature, bensì da lasciare in vista per non lesionare le murature storiche).*

Ristrutturazione integrale (demolizione e ricostruzione).

Relativamente al corpo aggiunto in epoca recente della sagrestia, dissonante rispetto al monumento e attualmente in pessime condizioni statiche e di salubrità è prescritta la demolizione. L'eventuale ricostruzione della sacrestia aggiunta dovrà aggiungersi organicamente all'edificio sacro.

Manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

La muratura in cemento di contenimento dovrà essere ricoperta o contromurata da un paramento in pietrame, in continuità estetica con il preesistente.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle originarie.

4. Edifici specialistici civili pubblici o di pubblico interesse.

Gli edifici specialistici civili pubblici sono quelli destinati a funzioni non di culto, in genere pubbliche o di interesse collettivo.

Monte granatico.

4.1 Interventi ammessi

Ristrutturazione.

Quando le condizioni dello stato di fatto rendono necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, derivante da necessità specifiche e/o di nuova tecnologia, e non si tratta di parti della costruzione di valore storico-architettonico, per le quali è sempre consentito solo il restauro e il risanamento conservativo, sono ammessi interventi tesi a modificare anche l'impianto distributivo interno purché siano mantenute o ripristinate le parti a contatto con l'aria (facciate, corti, coperture, ecc.) con tecniche operative e materiali di tipo tradizionale.

La ristrutturazione riguarda anche:

- il mantenimento e/o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali
- la conservazione degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - la manutenzione o il ripristino dei fronti interni e esterni
 - la manutenzione o il ripristino della copertura
 - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti, scale, copertura con il ripristino del manto originario, inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari e di quant'altro necessari per il moderno funzionamento del fabbricato storico secondo criteri appropriati. *(Per criteri appropriati si fa riferimento a strutture, tubazioni, ecc. da non inserire nelle murature con tagliole o tracce o sotto murature, bensì da lasciare in vista per non lesionare le murature storiche).*

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle idonee a servizi o attività sociali, culturali e amministrativo burocratiche, purché compatibili con la tipologia distributiva dell'edificio.

5. Edifici specialistici civili privati (magazzini/cantine).

Gli edifici specialistici civili adibiti a cantina, ricoveri per animali o magazzini sono stati funzionali alla trasformazione dei prodotti agricoli in epoca pre-moderna. Rivestono particolare rilevanza in quanto elementi integranti della casa-azienda a corte.

5.1 Interventi ammessi

Ristrutturazione.

Valgono le prescrizioni generali per gli edifici specialistici civili di cui al punto precedente con la precisazione che il loro utilizzo può essere in parte collettivo oltre che privato.

La ristrutturazione deve comprendere:

- a) il mantenimento e/o il ripristino dell'impianto originario,
- b) la manutenzione e/o il ripristino dei caratteri ambientali e, in particolare, della copertura che in genere è formata da capriate o travi lignee in vista, e delle murature. Nel caso di rifacimento della copertura e delle capriate lignee è possibile un aumento della linea di gronda fino a 100 cm, e comunque per un'altezza finale della stessa non superiore a m.7,50 dal piano stradale. Non sono ammesse aperture sul tetto, tipo abbaino, ma esclusivamente finestre integrate nella copertura, tipo "*Velux*". I muri esterni del fabbricato realizzati con mattoni crudi, qualora intonacati, possono essere sostituiti con mattoni cotti, fermo restando il mantenimento dello spessore originario; in caso di muri a faccia vista o con intonaco di terra il risarcimento dovrà avvenire con mattoni analoghi a quelli originari.

Le destinazioni d'uso possono essere: studi professionali, laboratori, attività artigianali non inquinanti, ristorazione, commercio di prima necessità, ed altri servizi o attività sociali, culturali e ricreative, compatibili con i caratteri strutturali e tipologici dell'edificio.

E' ammessa anche la residenza che, al pari delle altre destinazioni d'uso compatibili è da inserire preferibilmente mediante tecniche e materiali "*reversibili*", utilizzando possibilmente tecnologie "*a secco*": incastri lignei o metallici.

Le aperture debbono rispettare quelle esistenti; nuove aperture o allargamenti di quelle esistenti sono

ammesse solo nel caso di non utilizzabilità del locale e tali da non alterare lo spazio pubblico su cui eventualmente prospettano.

E' consentita la realizzazione di soppalchi secondo le modalità di cui all'art.12 delle NTA.

6. Casa a corte.

6.1 Interventi ammessi

Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, aggiunta tipologica.

In particolare, il restauro e il risanamento conservativo comportano:

- la conservazione o il ripristino o l'adeguamento funzionale delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano la struttura dell'edificio: i collegamenti orizzontali (loggiati ed eventuali porticati interni); i collegamenti verticali, qualora idonei all'uso per pendenza e rapporto alzata/pedata, che diversamente potranno essere sostituiti con altre scale purchè con struttura in legno e/o acciaio; i muri portanti esterni e interni; i solai; le coperture e gli spazi scoperti (corti, giardini); gli elementi strutturali quali colonne, muri perimetrali esterni,
- la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni,
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per caratteristiche decorative: volte, soffitti a travi lignee, affreschi e dipinture, stucchi, pavimenti in cotto (*arrexioles*) o in maiolica o in graniglia con disegni d'epoca,
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di:
 - murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, copertura, con ripristino del manto di copertura originario, inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.
- Il restauro e risanamento conservativo potrà comprendere la ricostruzione delle parti modificate in maniera discordante dall'organismo complessivo seguendo le indicazioni costruttive dei Manuali del recupero dei centri storici della RAS.
- E' ammesso il ripristino secondo le caratteristiche originarie delle parti mancanti nonché gli ampliamenti di completamento secondo il processo di sviluppo tipologico, qualora indicati nelle Schede delle Unità edilizie.
- I muri esterni del fabbricato realizzati con mattoni crudi, qualora intonacati, possono essere sostituiti con mattoni cotti, fermo restando il mantenimento dello spessore originario; in caso di muri a faccia vista o con intonaco di terra il risarcimento dovrà avvenire con mattoni analoghi a quelli originari.

La destinazione d'uso ammessa è quella originaria, di abitazione unifamiliare che può essere frazionata in più alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano le regole distributive, o si rifacciano ai criteri tradizionalmente impiegati nelle successioni ereditarie.

Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti. Nuove attività ammesse, sempre e solo al piano terra, riguardano quelle di tipo artigianale non moleste, laboratori, commercio di vicinato, ristorazione, purchè non alterino l'impianto tipologico, e comunque secondo le prescrizioni in merito ai cambi di destinazione d'uso contenute nelle Schede delle Unità edilizie.

La corte è parte integrante della tipologia.

Il suo mantenimento, restauro e/o ripristino deve essere programmato e progettato nel recupero delle superfici esterne. Questo spazio non è mai edificabile per nessun utilizzo, salvo diverse particolari disposizioni riportate nel planivolumetrico di Piano e nelle Schede delle Unità edilizie riferite alla possibilità di ricorrere all'ampliamento tipologico (processo di sviluppo tipologico).

Le tettoie esistenti con coperture improprie (eternit, pannelli, ecc.) devono essere rimosse ed eventualmente sostituite con altre laddove la tavola delle categorie di intervento le individui come soggette a ristrutturazione generale, diversamente, se prive di retinatura, devono essere demolite senza possibilità di ricostruzione. La struttura di copertura deve essere in legno, o ferro o ferro e ghisa, il manto in coppi, con esclusione di qualsiasi altro materiale.

Le tettoie, indicate con le diagonali nel planovolumetrico dello stato attuale, se nella tavola di progetto sono raffigurate prive di diagonali, significa che possono essere trasformate in volumi, nel rispetto degli indici riportati nella Scheda.

Portali di accesso alle corti.

E' prescritto l'obbligo di conservazione di tutti i portali inseriti nella sezione "vincoli" delle Schede delle Unità edilizie, e/o indicati con il simbolo @ nella tavola di sintesi del comparto e nei profili regolatori, attraverso il restauro filologico delle parti componenti e le indicazioni di cui al Codice di pratica.

Gli accessi carrai alle corti privi di caratteristiche tradizionali o dissonanti rispetto all'ambiente, indicati con il simbolo H nella tavola di sintesi del comparto e nei profili regolatori, dovranno essere riqualificati realizzando dei portali con le caratteristiche costruttive dei portali tradizionali.

Qualora nella tavola dei profili regolatori di progetto venga indicata la realizzazione di un nuovo portale architravato significa che si potrà optare anche per la realizzazione con archivolto, a tutto sesto a tre cerchi o ribassato; mentre se viene indicato un nuovo portale archivoltato non potrà mai essere sostituito da uno architravato.

7. Casa / palatthu in linea e/o a sala.

7.1 Interventi ammessi

Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento.

Gli interventi, riportati in dettaglio in ogni Scheda dell'Unità edilizia, si articolano nella:

- conservazione mediante interventi di consolidamento, restauro e ripristino tipologico della facciata e di tutti gli elementi che la compongono quali: cornici, spesso in cemento, ma anche con elementi in pietra, balaustre in ferro o ghisa del balcone centrale.
- Restauro o sostituzione degli infissi lignei e degli intonaci da realizzare secondo le tecniche tradizionali.
- Le scale di accesso ai vari piani possono essere conservate (se agibili).
- L'altezza può essere modificata con la sopraelevazione di un piano laddove i corpi esistenti siano ad un solo piano. Le caratteristiche del nuovo secondo piano devono essere rigorosamente omologhe a quelle riscontrabili nelle altre case analoghe.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare.

E' consentito il frazionamento delle unità con le stesse caratteristiche indicate per le case a corte.

Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti o quelle artigianali non inquinanti, o comunque le nuove destinazioni d'uso indicate nelle schede, in quanto ritenute tipologicamente compatibili.

8. Edilizia di base atipica.

Abitazioni non riferibili a nessuna delle tipologie tradizionali codificate, prive di qualsiasi valenza architettonica o ambientale, o elementi residuati di costruzioni tipologizzate scomparse o frammentate da successioni ereditarie o frazionamenti.

8.1 Interventi ammessi

Ristrutturazione generale, ampliamento, sostituzione edilizia.

L'aumento della volumetria fino alla sopraelevazione di un piano se il corpo di fabbrica è a un piano può essere sempre concessa, sia come puro ampliamento, sia come ristrutturazione generale, sia come sostituzione edilizia, a meno che, per motivi di ordine paesaggistico ambientale, gli elaborati di Piano non prescrivano il mantenimento di un solo livello.

Il progetto di intervento deve configurare un nuovo edificio che presenti caratteristiche tipologiche analoghe ai palazzetti in linea o alle case a corte e abbia sistemi costruttivi tradizionali: coperture con strutture lignee (è ammesso l'impiego del lamellare), coppi in cotto, infissi esterni in legno, intonaci di calce, grassello di calce, sabbia fine di fiume e aggrappante.

A2 Prescrizioni connesse alle caratteristiche tipologiche degli edifici realizzati o modificati irreversibilmente in epoca moderna (schede azzurre), Tipi “D”, “E” ed “F”.

1. All'interno del Centro storico sono presenti edifici che hanno modificato o sostituito uno o più fabbricati pre-moderni ovvero hanno occupato aree libere. Essendo stati costruiti nell'ultimo mezzo secolo, presentano situazioni estetiche e strutturali diverse ma, salvo rare eccezioni, risultano volumetricamente e morfologicamente discordanti dallo scenario urbanistico premoderno.

L'analisi tipologica ha evidenziato le seguenti casistiche:

- a) Case a corte o palazzetti in linea o case a sala, realizzati in epoca pre-moderna, che successivamente al 1950 sono stati interessati da opere che ne hanno mutato irreversibilmente i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia;
- b) Edifici moderni che per tipologia distributiva (corte o linea con accesso carraio ad uno spazio aperto retrostante), volumetria e aspetti morfologici possono ritenersi in contrasto solo parziale con l'edificato storico;
- c) Edifici moderni fortemente dissonanti con i caratteri tipologici tradizionali e la morfologia del Centro storico di Segariu.

Interventi ammessi.

Le modalità di intervento su queste tipologie –per una riqualificazione delle parti alterate del Centro storico– fanno riferimento alle categorie della ristrutturazione edilizia integrale (4.3) e della sostituzione edilizia con ripristino tipologico (5.2).

Gli edifici possono quindi essere demoliti e ricostruiti, anche con l'aumento del volume preesistente se indicato nella Scheda dell'Unità edilizia, i relativi progetti sono assentibili solo qualora garantiscano la riproposizione di uno scenario urbano affine a quello storico/tradizionale.

Gli edifici pubblici e privati in contrasto con l'ambiente per finiture esterne, e quelli che non presentano le necessarie condizioni di decoro, devono essere adeguati alle prescrizioni del Piano in caso di richiesta di permesso di costruire per opere inerenti l'intero fabbricato, e di segnalazione certificata di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria su elementi esterni non conformi ai caratteri tradizionali.

Il permesso di costruire non potrà essere rilasciato se tali lavori di adeguamento non dovessero essere compresi tra quelli previsti in progetto.

E' comunque facoltà dell'amministrazione imporre l'esecuzione dei lavori necessari all'eliminazione degli elementi in contrasto con le norme e con l'ambiente e di quelli utili a ripristinare il decoro anche nei casi in cui i proprietari degli edifici intendano effettuare lavori di altra natura.

Per gli edifici caratterizzati come incongrui e per i quali è prevista la sostituzione edilizia non è consentito alcun aumento di volumetria prima dell'intervento di demolizione e ricostruzione.

Passi carrai.

Gli accessi carrai ai cortili privi di caratteristiche tradizionali o dissonanti rispetto all'ambiente, dovranno essere riqualificati seguendo le caratteristiche costruttive dei portali tradizionali.

A3 Interventi sulle aree libere (schede verdi)

Gli interventi sulle aree libere concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale delle aree stesse. Qualora non siano previsti servizi di quartiere (Zone S, vedi paragrafo successivo) è prescritta l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di edifici capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi, secondo la disposizione del planovolumetrico di progetto.

A4 Interventi edilizi nelle aree destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse.

Nelle aree destinate a servizi sono state date, sia negli elaborati grafici sia nelle schede, solo indicazioni progettuali di larga massima in quanto trattandosi di spazi destinati all'edilizia specialistica non ripetitiva come quella di base, non sono, per ovvi motivi, rigidamente programmabili.

In tali aree sono ammessi tutti gli interventi edilizi di iniziativa pubblica o di Enti purché destinati a servizi di pubblico interesse e con carattere non residenziale, con esclusione degli spazi destinati ad eventuali gestori o custodi. Gli interventi saranno ammessi solo se approvati dal consiglio comunale nei modi previsti dalla legge, eventualmente anche in deroga alle previsioni planovolumetriche del Piano.

Nelle zone "S" sono consentiti solamente interventi pubblici, salvo il caso che l'amministrazione comunale ritenga utile, con apposita convenzione, delegare ad operatori privati la realizzazione e la gestione del servizio previsto. In tal caso le strutture realizzate dovranno comunque essere cedute gratuitamente al comune allo scadere di un periodo di tempo da fissare nella convenzione.

A5 Fabbricati incongrui.

1. Nelle Unità edilizie interessate da fabbricati incongrui il PPR suggerisce che vengano restituiti livelli di valore paesaggistico elevato al contesto storico culturale o insediativo. Al fine di garantire l'omogeneità ambientale degli interventi di sostituzione edilizia rispetto al contesto, il Piano indica come ammissibile la categoria d'intervento 5.2.3, con la quale dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi vincolanti:

- riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto storico-tradizionale;
- rispetto della cortina stradale continua;
- mantenimento delle altezze dell'intorno con possibilità d'uso dei sottotetti ricavati in falde costruite
- secondo le pendenze storiche, ovvero entro un massimo di inclinazione del 35%;
- impiego di materiali tradizionali nelle parti esterne;

Prevalgono in ogni caso le indicazioni contenute nelle Schede delle Unità edilizie.

A6 Nuove edificazioni.

Le Categorie di intervento consentite nei punti sopra elencati (**A2, A3, A4, A5**) comportano sostanzialmente la realizzazione di nuove edificazioni, che unitamente agli ampliamenti funzionali degli edifici esistenti indicate nel punto **A1**, devono inserirsi armoniosamente nel contesto urbano storicamente consolidato

Tale indicazione muove dall'esigenza di recuperare, riproponendole per quanto possibile, le espressioni tradizionali dell'architettura tradizionale (casa a corte nelle sue varianti tipologiche), rapportate però alle esigenze abitative contemporanee e al rispetto delle norme igienico sanitarie.

Le norme di attuazione del Piano suggeriscono i materiali di utilizzo e le modalità per la corretta esecuzione delle opere di finitura, mentre, nei profili regolatori, nei planovolumetrici e nelle carte dei tetti sono precisate le caratteristiche di progetto a cui dovranno attenersi i nuovi edifici (numero dei piani, altezze massime, localizzazione dei corpi nel lotto, manti di copertura).

Partendo dalle caratteristiche dei lotti per i quali il piano prevede la nuova edificazione, o la demolizione di edifici incongrui con nuove realizzazioni, il Piano ha individuato i seguenti tipi edilizi di riferimento:

Case a corte :

- A) antistante**
- B) retrostante**
- C) corte doppia**
 - . Case in linea**

Case a corte

E' possibile riproporre il tipo edilizio a corte nel rispetto del codice civile e delle norme igienico sanitarie. Nelle planimetrie della sistemazione prevista contenute nelle tavole dei comparti, vengono date indicazioni circa la localizzazione dei nuovi edifici o corpi di fabbrica nel lotto.

Per le caratteristiche architettoniche si ribadisce che devono ispirarsi alla semplicità dell'architettura tradizionale:

- l'organismo edilizio deve cioè essere composto dalla aggregazione di corpi semplici, privi di riseghe o rientranze, con tetti non spezzettati, a una o due falde, a capanna o padiglione.

Case in linea.

E' il tipo di intervento adatto a lotti che presentano un fronte strada sufficientemente ampio anche in relazione alla dimensione del lotto. La tipologia è chiaramente da riferirsi al palazzetto o "Palattu", derivato dalla tipologia B, riprendendone alcuni dei caratteri fondamentali.