



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DÌ ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN
ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

Progettazione

Ing. Luca Boggio

Elaborazione dati Gis

GeoEnGis s.r.l.

(Ingg. Alberto Trudu e Nicola Utzeri)

Collaboratori

Ing. Antonella Saba (urbanistica)

Paola Saba (grafica)

Il Sindaco

Maria Beatrice Muscas

Responsabile area Tecnica

Ing. Irene Pili

Responsabile del procedimento

Ing. Elisabetta Pillosu

00/RT

RELAZIONE TECNICA

NOME FILE

DATA REVISIONE: 24/02/2023

COMUNE DI SAMASSI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Sommario

PREMESSA.....	3
1 STRATEGIA ED OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
2 QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE	4
3 IL CENTRO MATRICE OGGI	7
4 TAVOLE DI PIANO	15
5 DATI ANAGRAFICI POPOLAZIONE RESIDENTE E ATTIVITA' NEL CENTRO MATRICE	41
6 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO, TESSUTO URBANO E PATRIMONIO EDILIZIO	42
7 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO, CONTENUTI E ARTICOLAZIONI	46
8 IL PROGETTO PUBBLICO	50
9 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E PERCORSO DEL PIANO.....	52
10 SPORTELLO COMUNALE PER IL CENTRO STORICO.....	53
10 ELENCO ELABORATI.....	58

PREMESSA

Il Comune di Samassi è dotato di un vecchio Piano Particolareggiato per il Centro Storico deliberato in Consiglio Comunale in data 10 marzo 1997 che costituisce strumento attuativo dell'atto di pianificazione generale, il Programma di Fabbricazione, approvato il 24 aprile 1987 con decreto assessoriale n.572/U.

Al fine di definire uno strumento normativo in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, disciplinante tutte le norme per il Centro di Antica e Prima Formazione, in grado di consentire un'appropriate riqualficazione urbanistica e di disciplinare sia gli interventi pubblici che privati, il Comune ha attivato una procedura di adeguamento dello strumento urbanistico in suo possesso. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.73 del 28.11.2007 ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, Centro Matrice, verificato in sede di Copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS.

Il presente Piano disciplina, dunque, l'intera superficie del Centro Matrice in adeguamento alle nuove disposizioni normative ed in modo specifico a quelle del Piano Paesaggistico Regionale, che all'art.52 delle Norme Tecniche di attuazione, e seguenti, introduce sostanziali cambiamenti nel quadro normativo riguardante i centri storici.

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica Formazione, nei suoi contenuti, ha come obiettivi generali la lettura dell'impianto edilizio e della infrastrutturazione esistente.

Si riassumono e sintetizzano le più generali "Analisi di Piano" e gli "Obiettivi" da perseguire.

1 STRATEGIA ED OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

ANALISI DI PIANO

- Individuazione dell'impianto storico dell'abitato;
- Individuazione degli assi storici di impianto e assetto degli isolati;
- Riconoscimento dei caratteri dell'edificato in termini di conservazione e stato d'uso;
- Riconoscimento e classificazione dei tessuti edilizi;
- Riconoscimento e classificazione delle tipologie edilizie;
- Individuazione del "verde storico", slarghi e piazze di valenza storica;

- Individuazione dei complessi edilizi di carattere monumentale o di particolare valenza storica;
- Riconoscimento dei caratteri di significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico.

OBIETTIVI DI PIANO

- Individuazione dei comparti architettonici e delimitazione degli isolati;
- Individuazione delle Unità Minime di Intervento o Unità Urbanistiche;
- Promuovere la valorizzazione e il riuso del patrimonio storico abitativo conservato;
- Promuovere il recupero architettonico-tipologico del patrimonio storico in disuso;
- Promuovere la ricostruzione tipologica dell'edilizia di sostituzione;
- Promuovere la progettazione pubblica fornendo linee di indirizzo su:
 - Assi viari;
 - Arredo urbano;
 - Slarghi e piazze;
 - Coloriture delle facciate.
- Individuare le criticità in atto e i problemi di recupero e riuso del patrimonio edilizio;

2 QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE

LA PIANIFICAZIONE VIGENTE SOVRAORDINATA

Dall'analisi condotta nella Tavola di piano n.A01, circa gli Strumenti Urbanistici Vigenti nel territorio comunale, emerge che il perimetro del Centro Matrice è stato modificato nel suo contorno, pur non discostandosi eccessivamente dal contorno precedentemente individuato dallo strumento urbanistico vigente.

Dalla cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, riportata nel medesimo elaborato, si evince che l'abitato del comune di Samassi si distingue nettamente dal territorio che presidia, attraverso margini ben definiti e con un forte carattere di compattezza.

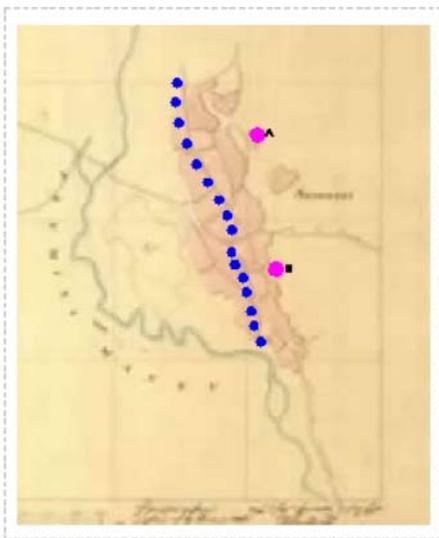
INQUADRAMENTO STORICO GEOGRAFICO

Il territorio di Samassi fa parte del bacino Agricolo del Medio Campidano della Sardegna e confina a Nord con il territorio di Sanluri e Furtei, ad est con il territorio di Serrenti e a sud con il territorio di Serramanna che si estende fino ad ovest dell'abitato, al confine con il territorio del comune di Sanluri (Tav.A03).

I sistemi Ambientale e Geografico hanno influenzato il modello insediativo del territorio, che è stato disegnato nel tempo dai processi di utilizzo delle sue risorse; Il territorio di Samassi ricade, infatti, nel settore spartiacque tra due bacini Idrografici, verso est del fiume Flumendosa e ad ovest il bacino del Flumini Mannu.

Samassi è, inoltre, parte della "Regione delle argille", i suoi edifici storici, prevalentemente realizzati in terra cruda, si inseriscono in un paesaggio generato secondo regole che seguono la morfologia del territorio ed attingono la materia prima dallo stesso.

ANALISI STORICA DELL'IMPIANTO URBANISTICO



(Fig.1)

In ottemperanza a quanto stabilito all'articolo 52 del Piano Paesaggistico Regionale sono stati studiati i mappali del catasto urbano e la loro relazione con i mappali del catastale storico.

Dall'analisi e restituzione grafica della mappa catastale di primo impianto del De Candia (Tav.A01) emerge che il nucleo storico è presieduto dalle chiese storiche di San Gemiliano e Nostra Signora di Monserrato e che la matrice insediativa è costituita da un percorso generatore che attraversa longitudinalmente il paese, seguendo la direzione del fiume Mannu che scorre parallelamente all'abitato e ne definisce al contempo il limite storico dello stesso, e dal reticolo di percorsi che conducono all'agro e dai quali si dipartono le strade interne che danno luogo agli isolati (Fig.2).

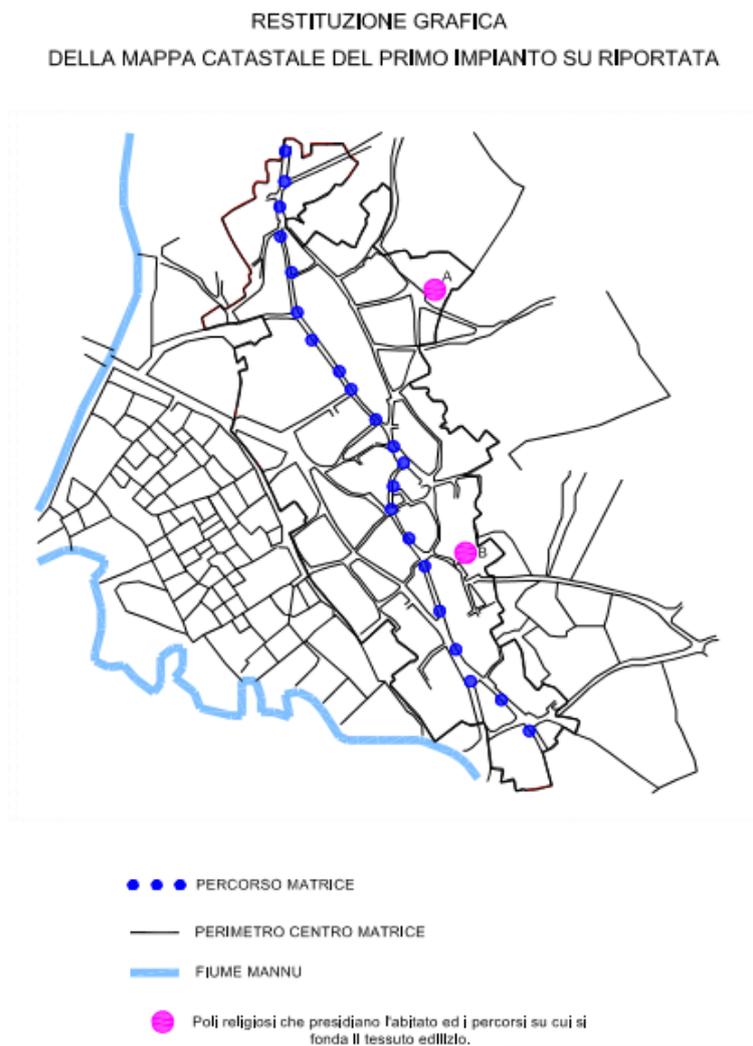


Fig. 2

La lettura sul catastale storico ha inoltre consentito l'individuazione della permanenza del tracciato storico nello schema catastale moderno, praticamente sovrapponibile all'antico tessuto urbano; lo studio, riportato, ha consentito di mettere in evidenza i caratteri degli stessi percorsi, analizzati sotto diversi aspetti: tipologici e costruttivi, l'uso (collettivo o privato), la

percezione dell'ambiente circostante e la individuazione di eventuali relazioni visive con l'esterno.

Congiuntamente sono stati analizzati gli elementi specifici presenti, la presenza o meno di illuminazione pubblica ed il tipo.

3 IL CENTRO MATRICE OGGI

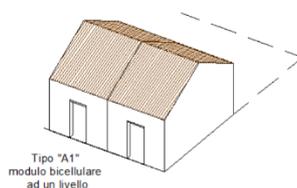
L'ABITAZIONE STORICO-RADIZIONALE (MANUALI RAS)

L'espansione edilizia del centro storico del Comune di Samassi, come si evince da quanto su riportato, è stata notevolmente influenzata dall'attività prevalentemente agro - pastorale delle comunità insediate.

L'abitazione rappresentava il luogo dove coesistevano l'attività abitativa e quella lavorativa; unitamente ai locali "dell'abitare" si ritrovano pertanto ambienti accessori come cantine, magazzini e ricoveri per animali.

Si riscontra un carattere introverso dell'abitato, tipico delle tipologie abitative del Campidano, caratterizzato da elementi costruttivi architettonici quali le coperture con orditura lignea e tegole laterizie, le dimensioni ridotte delle aperture, la permanenza del recinto murario che delimita la singola proprietà.

La tipologia edilizia prevalente nel centro matrice di Samassi è costituita dalla casa a corte e le sue varianti, analizzate nella tavola dell'abaco "017 - 1 abaco dei tipi edilizi e particolari architettonici".



A) La casa a corte semplice

Fig.3 è una tipologia edilizia

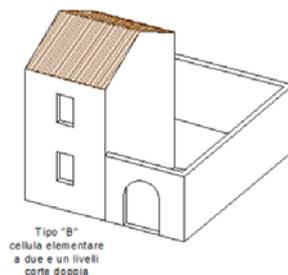
caratterizzata da un lotto quadrangolare con pareti perimetrali prive di aperture o con un unico portale di accesso. La casa è costituita da una cellula abitativa ad un livello, in genere attestata su strada e con corte retrostante, meno diffusi i casi di corte antistante e doppia corte. La muratura è caratterizzata dalla compresenza di pietre e fango (ladiri), faccia a vista o intonacata, con un basamento in pietra. La copertura è a falda semplice o doppia,

con linea di colmo parallela al fronte stradale, costituita da tegole sarde che poggiano su tavole di legno.

La cellula semplice è caratterizzata dalla presenza di una sola apertura con porta ad uno o battenti, di altezza ridotta; sporadicamente si ritrova anche una piccola finestra.

Lo sviluppo tipologico avviene con l'aggregazione del corpo di fabbrica in sequenza planimetrica che dà origine al tipo bicellulare.

All'interno del tipo edilizio tradizionale della casa a corte, le varianti edilizie più diffuse sono riconducibili a quelle della casa a corte retrostante, antistante, doppia e del palazzetto, storico e recente, accrescimento diacronico di tipi edilizi di base, storico o recente.

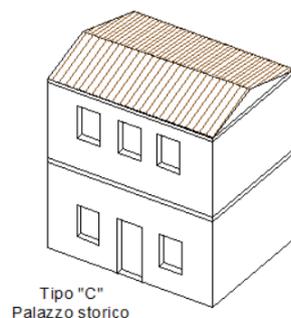


B) La corte doppia,

Fig.4 costituisce l'evoluzione della cellula

elementare a due o più piani; la tipologia presenta le medesime caratteristiche della tipologia elementare ma la sopraelevazione genera una modifica nell'organizzazione degli spazi interni; l'affaccio avviene sia sul fronte strada che sul cortile interno.

Lo sviluppo tipologico, anche in questo caso, avviene con l'aggregazione del corpo di fabbrica in sequenza planimetrica che dà origine al tipo bicellulare.



C) Il palazzetto storico

Fig.5 è la tipologia che si sviluppa in altezza,

generalmente due o tre piani. Le modalità costruttive sono più complesse delle tipologie elementari e si riscontra una maggior cura degli elementi estetici come balconi e marcapiano.

Sovente il palazzetto può presentare il portale inglobato ne corpo di fabbrica, con sviluppo su due livelli ed accrescimento in profondità.

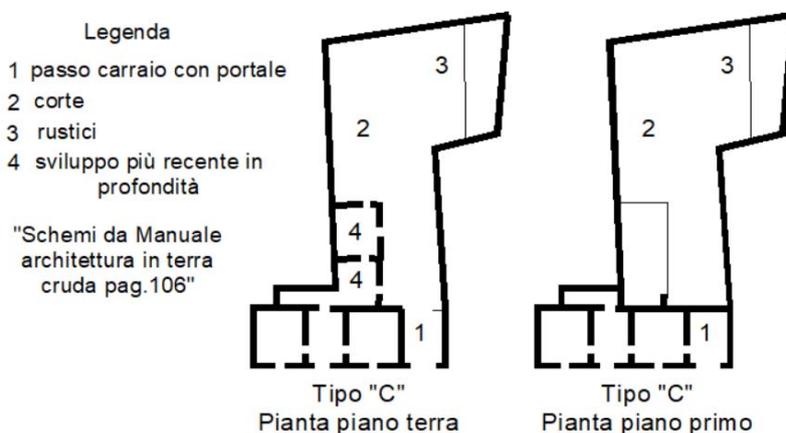
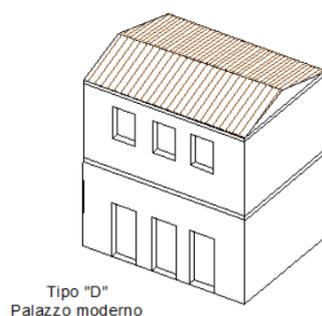


Fig.6

La copertura è generalmente a due falde con colmo parallelo al fronte stradale; la corte frequentemente è posizionata posteriormente al corpo di fabbrica o di fianco alla facciata principale.

Frequentemente si riscontra la tipologia a ballatoio, in cui è presente un balcone lineare, lungo tutta la facciata, avente funzione di distribuzione orizzontale per i vari ambienti del piano.



D) Il palazzetto recente,

Fig.7 deriva dalla tipologia a palazzo

storico, è spesso collocato sui percorsi principali dell'abitato. La tipologia può essere datata ai primi decenni del novecento.

I materiali di costruzione cambiano e si trovano esempi di strutture in cemento armato e tamponature in blocchetti. Sparisce la pietra a vista che viene sostituita dall'intonaco. Anche le

proporzioni delle aperture cambiano e vengono introdotti i portoni di dimensioni maggiori, spesso con sopraelevazione vetrata. La copertura è a due falde e nelle versioni più recenti spesso piana e calpestabile.

GLI ABACCHI DI PIANO

Lo **studio delle tipologie**, di cui al paragrafo precedente, e dei particolari architettonici, riportato nelle tavole - abacchi di piano, 017, ha consentito di elaborare uno strumento progettuale di riferimento per gli interventi sulle tipologie edilizie del centro matrice, identificandone le caratteristiche sotto il profilo architettonico e distributivo.

Per gli **interventi sugli elementi** architettonici, il piano consiglia dove possibile di privilegiare il restauro degli elementi esistenti.

Sono stati messi in evidenza i **requisiti da rispettare**:

- il rispetto dell'impianto urbanistico originario;
- la conformazione plano-volumetrica degli edifici ed il loro impianto strutturale;
- i caratteri architettonici e decorativi;
- i caratteri costruttivi,
- la conformazione percettiva degli spazi;
- gli schemi sulla partitura delle facciate e le proporzioni delle aperture.

Sono stati analizzati i **particolari architettonici** da recuperare e salvaguardare:

- Portali
- Portoni
- Finestre
- Balconi
- Soluzioni di coronamento
- Elementi decorativi
- Coperture
- Elementi incongrui

nonché gli **arredi urbani**:

- Panchine
- Illuminazione pubblica
- Recinzioni
- Pavimentazioni stradali

Abaco dei colori

È stato elaborato uno studio preliminare, che sarà successivamente approfondito in un **Piano del Colore dedicato**, delle tonalità di colore da utilizzare per la realizzazione delle operazioni del recupero edilizio e delle nuove costruzioni, previste dallo studio pianificato del PPCM elaborato. Nell'abaco vengono indicate le matrici principali dei colori da seguire per ogni elemento architettonico:

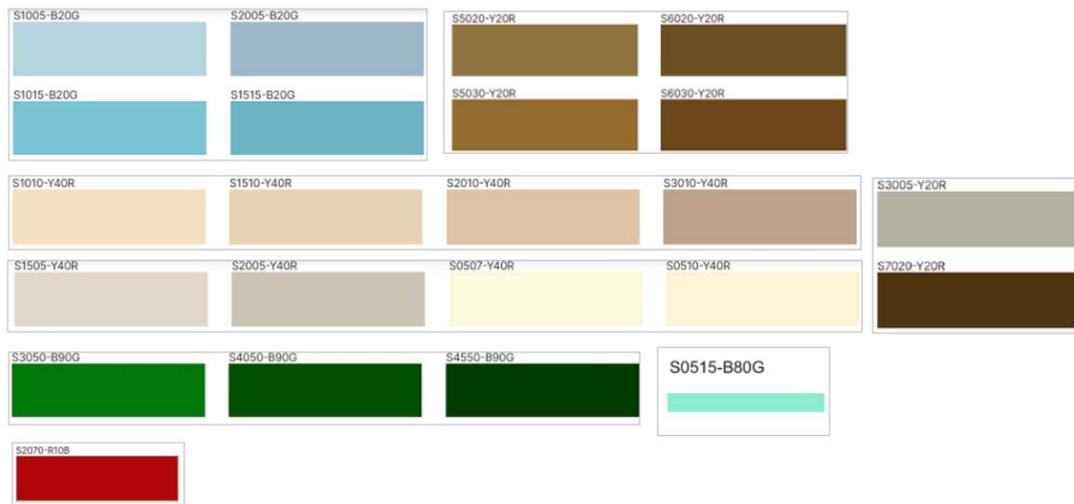
- per gli intonaci e tinteggiature delle facciate dei fabbricati



- per le cornici e marcapiano



- per la colorazione degli infissi



Dalle matrici di colore riportate nell'abaco, ci si potrà discostare mantenendo però la tonalità di colore definita dalla stessa.

Nell'abaco sono indicate anche le tipologie di prodotto da utilizzare, ad esempio *"per gli infissi in legno potranno essere verniciati con smalto coprente ed opaco nella gamma delle colorazioni originarie, costituite dalle variazioni cromatiche dei colori della terra con accenni di verde, azzurro e rosso, suggeriti dall'abaco di piano, oppure l'essenza lignea potrà essere lasciata visibile al naturale verniciata con protettivo all'acqua trasparente opaco oppure con protettivo e cere ed oli naturali"*

Particolare attenzione dal Piano viene dedicata agli **elementi incongrui** al fine di ottenere un progetto armonico per il centro matrice che metta in rilievo i caratteri e la bellezza locale; vengono quindi segnalati come incongrui tutti gli interventi che comportano la realizzazione di elementi non corrispondenti alla trazione locale nelle facciate quali:

- verande a tasca,



- gronde e grondaie con forme e materiali non tradizionali;



- rivestimenti ed intonaci plastici con tonalità di colore



che non rientrano nella gamma di colorazioni originari; queste erano fondamentalmente costituite dalle possibilità cromatiche degli intonaci a base di calce. Questi ultimi per le loro caratteristiche prestazionali, per quelle estetiche e per la capacità di armonizzarsi tra di loro nei colori, sono da considerarsi i materiali assolutamente preferibili nelle pratiche edilizie di Samassi.

Vengo indicate dal Piano anche le modalità per la posa di eventuali **elementi tecnologici**; è stabilito che questi vengano posizionati in punti non visibili dalla strada e qualora questa operazione non fosse possibile, gli stessi dovranno essere opportunamente schermati o mimetizzati in maniera adeguata.

Per quanto concerne l'**arredo urbano**



l'abaco delinea in particolare, quale riferimento per gli interventi di progettazione, gli elementi appartenenti alla tradizione locale presenti nel paese, ma propone contestualmente l'utilizzo di elementi diversi, peraltro già inseriti nel contesto urbano, quali ad esempio panchine e corpi illuminanti.



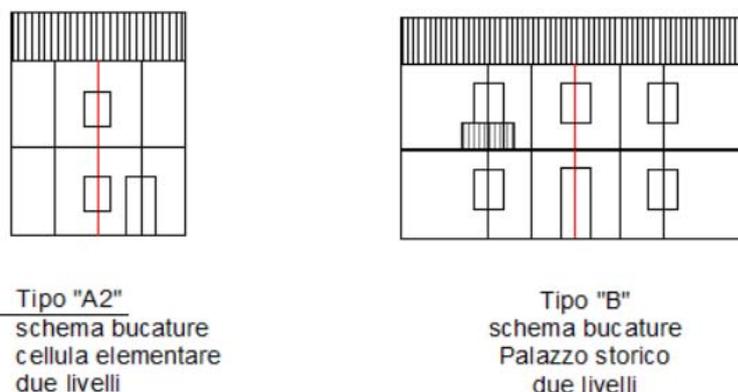
Per quanto concerne invece le **pavimentazioni stradali**, in linea con un Programma Integrato messo in atto dall'Amministrazione locale e già parzialmente realizzato ed in fase di progettazione futura, si predilige una continuità nel "disegno" e nell'uso del materiale, proponendo pavimentazioni mono materiche in basalto costituite da cornici irregolari di varie forme e fascia centrale in sanpietrini di colorazione più scura e canaletta centrale di compluvio



realizzata con conci arrotondati.

Le facciate in generale, dovranno essere rifinite e **non potranno essere lasciate incomplete.**

Le **dimensioni delle aperture** devono essere compatibili con le tipologie architettoniche del luogo e rispettare i parametri dimensionali richiamati nella tav.017-5:



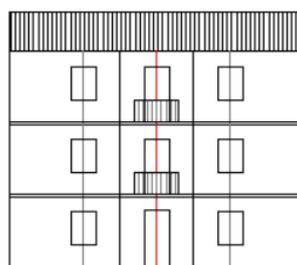
Cellula elementare a due livelli

Le bucatore si raggruppano in prossimità del muro di spina trasversale, decentrate rispetto al Vano in cui sono collocate, e sono di forma rettangolare con rapporto tra i lati pari ad 1/2 e piccole dimensioni di base da 40a 60 cm le finestre e da 70 a 80 cm le porte.

Fig.8

Palazzo storico

La posizione delle bucatore nelle facciate dei prospetti, avviene secondo schemi "consuetudinari".
Le stesse aperture sono, in genere, simmetriche ed addensate verso l'asse di simmetria verticale.
Spesso è presente un balconcino nelle finestre (portefinetre) centrali, generalmente, in asse con il portoncino d'ingresso.
Le bucatore con rapporto tra i lati pari ad 1/2 hanno generalmente base da 60a 80 cm le finestre e da 70 a 80 cm le porte.



Tipo "C"
schema bucatore
Palazzo storico

4 TAVOLE DI PIANO

Si riassumono e sintetizzano i più generali "Contenuti di Piano" commentando le tavole stesse:

TAVOLA A01 STRALCIO STRUMENTI URBANISTICI VIGENTEI

In questa tavola è stata analizzata la Pianificazione vigente e sovraordinata al piano.

Il Comune di Samassi è dotato di Piano Particolareggiato per il Centro Storico.

Al fine di definire uno strumento normativo, per il Centro di Antica e Prima Formazione – Centro Matrice, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, per consentire un’appropriata riqualificazione urbanistica degli interventi pubblici e privati, il Comune ha attivato una procedura di adeguamento dello strumento urbanistico in suo possesso e con Deliberazione del Consiglio Comunale n.73 del 28.11.2007 ha approvato l’atto ricognitivo del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, Centro Matrice, verificato in sede di Copianificazione con l’Ufficio del Piano della RAS.

Il presente Piano Particolareggiato disciplina l’intera superficie del Centro Matrice, in adeguamento alle nuove disposizioni normative ed in modo specifico a quelle del Piano Paesaggistico Regionale, che all’art.52 delle Norme Tecniche di attuazione, e seguenti, introduce sostanziali cambiamenti nel quadro normativo riguardante i centri storici.

Dalla cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, riportata nel medesimo elaborato, si evince che l’abitato del comune di Samassi si distingue nettamente dal territorio che presidia, attraverso margini ben definiti e con un forte carattere di compattezza.



ATTO RICOGNITIVO DI VERIFICA DEL PERIMETRO
DEL CENTRO MATRICE DI SAMASSI, A SCALA COMUNALE

Fig. 9

Dall’analisi condotta nella Tavola di piano n.01, in particolare dall’atto ricognitivo del perimetro del Centro Matrice del Comune, di cui all’art.52 delle N.A. del P.P.R. verificato congiuntamente tra gli uffici del Piano della regione Sardegna ed il Comune in sede di copianificazione, emerge inoltre che il perimetro dello stesso Centro Matrice (rosso nella Fig.9)

è stato modificato nel suo contorno, pur non discostandosi eccessivamente dal contorno precedentemente individuato dallo strumento urbanistico vigente (verde nella Fig.9).

TAVOLA A02 MARGINI CENTRO MATRICE

Il territorio di Samassi fa parte del bacino Agricolo del Medio Campidano della Sardegna e confina a Nord con il territorio di Sanluri e Furtei, ad est con il territorio di Serrenti e a sud con il territorio di Serramanna che si estende fino ad ovest dell'abitato, al confine con il territorio del comune di Sanluri (Fig.10).

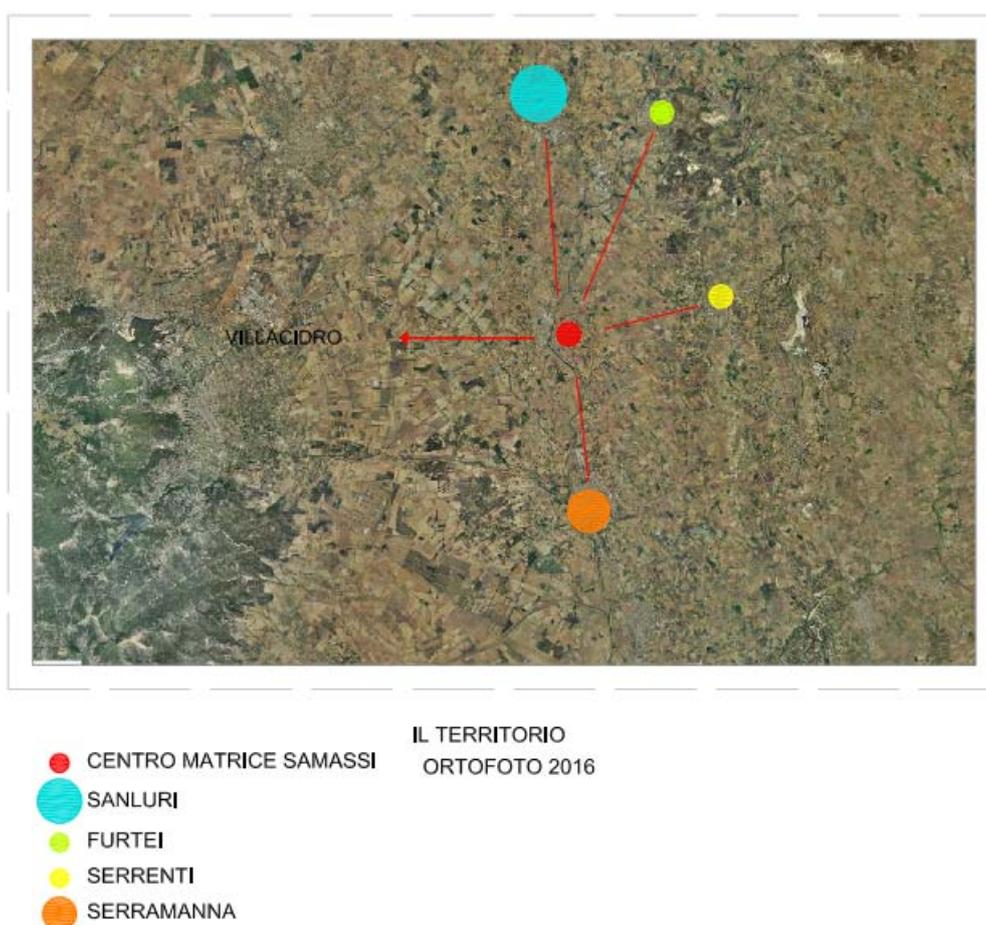


Fig.10

Il sistema Ambientale - Geografico ha influenzato il modello insediativo del territorio che è stato disegnato, nel tempo, dai processi di utilizzo delle sue risorse; Il territorio di Samassi ricade, infatti, nel settore spartiacque tra due bacini Idrografici, verso est del fiume Flumendosa e ad ovest il bacino del Flumini Mannu, ben visibile nella Fig.9, precedentemente riportata.

Samassi è, inoltre, parte della "Regione delle argille", costituita dalla grande fossa del Campidano, segnata in rosso ed arancio nella Fig.11, Atlante dell'isola di Sardegna del 1839 di La Marmora e De Candia.

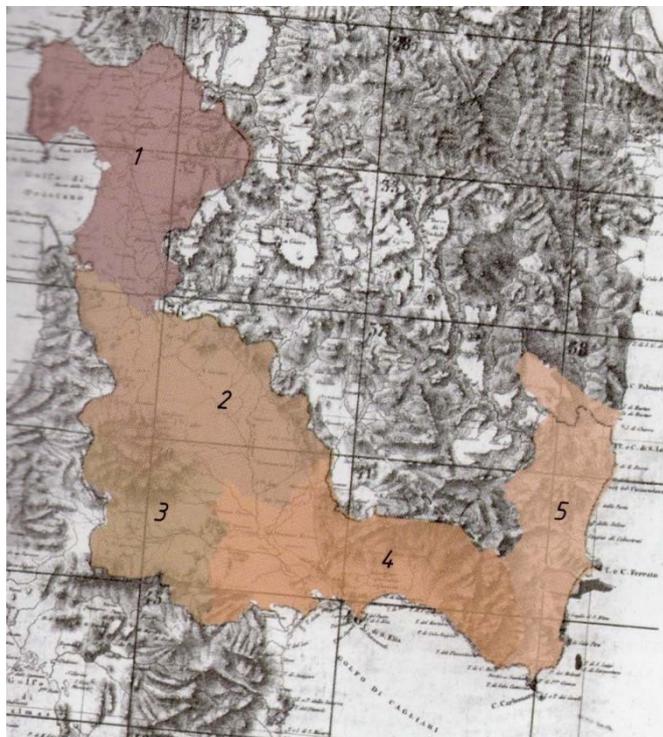


Fig.11

Atlante dell'isola di Sardegna redatto
da A. dei La Marmora e C. De Candia nel 1839

Nella mappa di cui alla Fig.11, tratta dal Manuale del Recupero "Architettura in Terra Cruda" sono individuate con i numeri da 1 a 5 le Regioni storiche delle costruzioni in terra cruda del Campidano:

- 1) Campidano di Oristano
- 2) Campidano Centrale (di cui fa parte Samassi)
- 3) Cixerri
- 4) Campidano di Cagliari
- 5) Sarrabus

Le su elencate regioni costituiscono il grande corpo centrale dell'insediamento delle argille, che si articola in una doppia serie di centri, di cui la prima si attesta sulle colline e la seconda, su riportata in Fig.11 di cui fa parte il comune di Samassi ,sul fondovalle.

Gli edifici storici di Samassi, sono quindi prevalentemente realizzati in terra cruda , si inseriscono infatti, in un paesaggio generato secondo regole che seguono la morfologia del territorio ed attingono la materia prima dallo stesso.

TAVOLA A03 SVILUPPO STORICO DELL'EDIFICATO

In ottemperanza a quanto stabilito all' articolo 52 del Piano Paesaggistico Regionale sono stati studiati i mappali del catasto urbano e la loro relazione con i mappali del catasto storico.

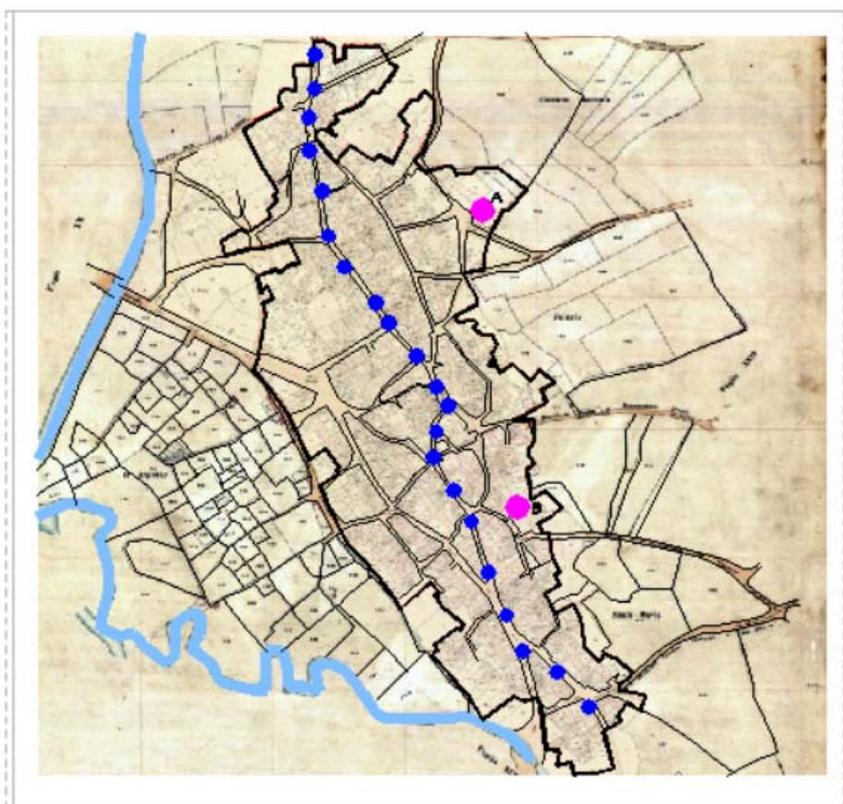


Fig.12

Mappa Catastale di Primo Impianto del '900 (C. De. Candia) con sovrapposta
la RESTITUZIONE GRAFICA della Matrice Generatrice

Dall' analisi del Catastale di Primo Impianto e la restituzione grafica sulla stessa riportata, della mappa catastale di primo impianto del De Candia (Fig.12), emerge la Matrice Generatrice del Centro abitato di Samassi.

In linea con il paesaggio della terra cruda anche il territorio di Samassi è segnato da orizzonti piatti delle piane di fondovalle e dai profili dei rilievi terrazzati sul fiume Mannu (in celeste nella Fig.12); la limitata capacità di attingere l'acqua dalla falda acquifera mediante lo scavo di pozzi, fa sì che il nucleo storico si attesti a ridosso del corso d'acqua; l'abitato si sviluppa in leggero rilievo al margine est del Fiume Mannu, sottraendosi agli effetti disastrosi delle piene, secondo uno "schema situ" in cui il polo religioso è posto nel punto più alto e subito più in basso è posizionato il sistema delle case del villaggio.

Come schematizzato sulla mappa di primo impianto, Fig.12, il nucleo storico di Samassi è presieduto dalle chiese storiche di San Gemiliano e Nostra Signora di Monserrato (segnate in magenta), che ne costituiscono la matrice insediativa, unitamente al percorso generatore (segnato in blu nella Fig.12) che attraversa longitudinalmente il paese, seguendo la direzione del fiume Mannu che scorre parallelamente all'abitato e ne definisce al contempo il limite storico dello stesso.

Si osserva inoltre che dal percorso generatore si diparte un reticolo di percorsi che conducono all'agro e dai quali si dipartono le strade interne che danno luogo agli isolati.

La lettura sul catastale storico ha inoltre consentito l'individuazione della permanenza del tracciato storico nello schema catastale moderno, praticamente sovrapponibile all'antico tessuto urbano, come riportato nella Fig.13.



Fig.13

Nella Figura 13 su riportata, la mappa catastale storica, individuata in verde e contornata dalla linea rossa che definisce il perimetro del Centro Matrice, è praticamente sovrapponibile alla mappa catastale odierna.

TAVOLA A04 BENI DI RILIEVO STORICO

Nella Tav.A04 sono stati individuati i beni di rilievo storico presenti nel paese di Samassi:
sono individuati con una retinatura arancione i luoghi di culto:

- La chiesa Nostra Signora di Monserrato;
- la Chiesa di San Geminiano;
- la Chiesa di Santa Margherita;
- e la Chiesa di san Giuseppe;

con retino verde sono state individuate le "case a corte" storiche presenti:

- Casa Piras ;
- Casa Ghisu;
- ex Casa Porcedda;
- Casa Onnis.

Non trattandosi di beni identitari catalogati non è imposto il vincolo provvisorio, stabilito per legge, dei cento metri di raggio attorno ai beni stessi.

Si è ritenuto comunque di dover adottare delle misure di tutela nei confronti dei su elencati contesti, prevedendo il criterio di salvaguardare tutti gli immobili in stretto contatto visivo con il complesso od il manufatto monumentale.

TAVOLA A05 AEROFOTOGRAMMETRICO

- La tavola riporta la rappresentazione cartografica zenitale della planimetria generale del Centro Matrice.

Nello stralcio della carta, riportato nella Fig.14, si possono osservare gli isolati individuati, contrassegnati da un numero in neretto; in nero sono invece i numeri che contraddistinguono i fabbricati presenti in ciascun isolato.

Nell'ambito del centro Matrice sono stati complessivamente individuati quarantotto isolati , tracciati seguendo la conformazione degli isolati generati dai percorsi viari.



Fig.14

Il contorno segmentato di colore rosso segna il perimetro del Centro Matrice. Con il retino nero sono individuati i corpi di fabbrica mentre in nocciola le tettoie e le coperture di fabbricati di pertinenza dei corpi principali.

La carta consente inoltre la lettura delle quote altimetriche, riportate in azzurro nei percorsi viari.

TAVOLA A06 PLANIMETRIA CATASTALE

- La tavola riporta la rappresentazione del Centro Matrice su base catastale.

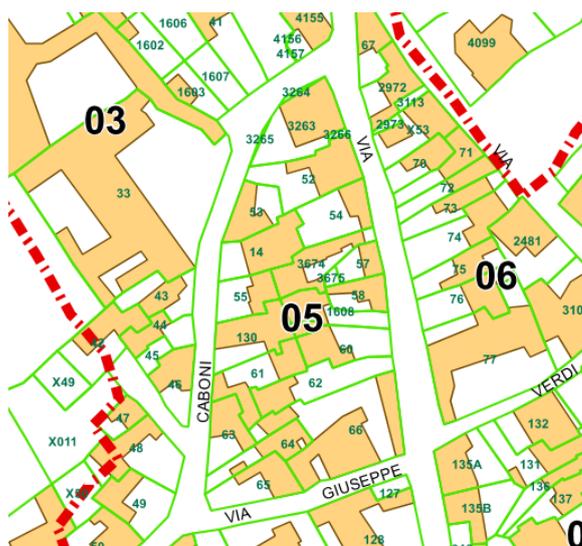


Fig.15

Nella Fig.15 è riportato uno stralcio delle planimetria catastale della tavola A06 esaminata. Le singole proprietà sono individuate con i numeri del mappale, riportati all'interno del

perimetro di ogni particella, in colore grigio scuro. Sono ancora riportati in rosso il perimetro del Centro Matrice ed in nero, la numerazione di ciascun isolato.

TAVOLA A06a PLANIMETRIA CATASTALE SU ORTOFOTO

- La tavola riporta la rappresentazione planimetrica del Centro Matrice su base catastale aggiornata, sovrapposta alla foto zenitale.



Fig.16

Tale rappresentazione consente di leggere le proprietà catastali, individuate con una linea verde; i numeri di mappale, anch'essi verdi, sono segnati sul mappale di ciascun fabbricato esistente.

Al contorno degli isolati individuati, contraddistinti da una numerazione, nera, progressiva dall'uno al quarantotto, è riportato, con una linea segmentata rossa, il perimetro del Centro Matrice.

TAVOLA A06b PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO

- Nella tavola, che riporta la planimetria catastale di primo impianto, sono individuati in nero i numeri di ciascun mappale catastale, in una tonalità di rosa più carico sono individuate le porzioni costruite, mentre le zone più chiare individuano le parti non edificate.

Sulla intera mappa è riportato il perimetro del Centro Matrice, individuato da una linea segmentata rossa (Fig.17).

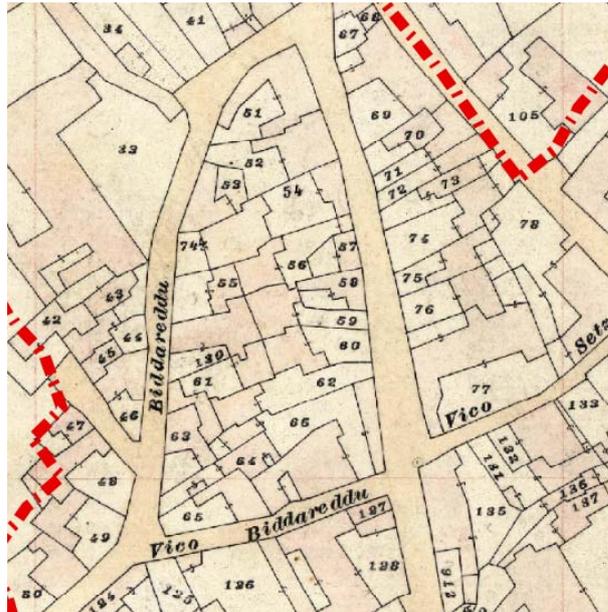


Fig.17

TAVOLA A07 ISOLATI E UNITA' URBANISTICHE

Sulla Carta Tecnica Regionale è stato individuato il Centro Matrice, il cui contorno è rappresentato dalla linea rossa segmentata.

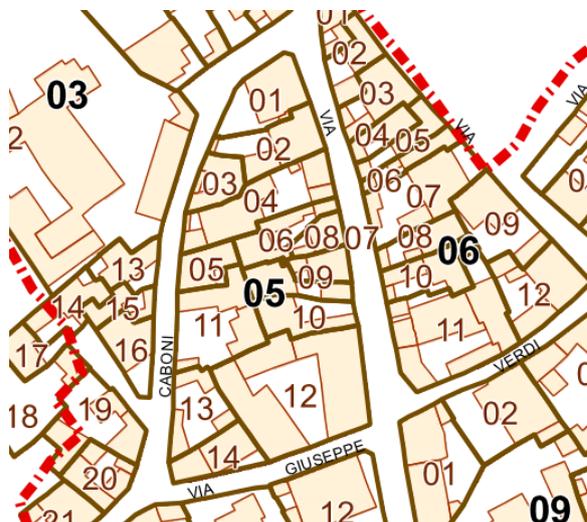


Fig.18

Nell'ambito di quest'ultimo sono stati individuati gli isolati; ciascun isolato, corrisponde agli isolati generati dai percorsi stradali, ed è suddiviso in un numero variabile di unità minime di intervento (UMI), ambito minimo di progettazione per l'attuazione degli interventi disciplinati dal Piano.

A ciascuna unità di utilizzo specialistica del suolo, con il costruito che vi insiste, è stato attribuito un numero. La numerazione delle UMI è progressiva per ciascun isolato.

TAVOLA A07a ISOLATI E UNITA' URBANISTICHE SU ORTOFOTO

La tavola rappresenta la sovrapposizione del reticolo di isolati e Unità minime di intervento su foto zenitale dell'edificato.



Fig.19

Nella Fig.19 in nero sono riportati i numeri che contraddistinguono ciascuno dei quarantasette comparti/isolati che compongono il Centro Matrice, individuato a sua volta con il tracciato segmentato rosso.

In verde sono rappresentate invece le UMI e la relativa numerazione che le identifica.

Tale rappresentazione consente una lettura immediata del costruito di pertinenza di ciascuna UMI.

TAVOLA A09 CARTA DEI TETTI E DELLE COPERTURE

Nella carta riportata in questa tavola, avente come base la CTR, sono analizzati i materiali costitutivi delle coperture di ciascun corpo di fabbrica; questi ultimi sono individuati con differenti colori, riportati nella legenda.

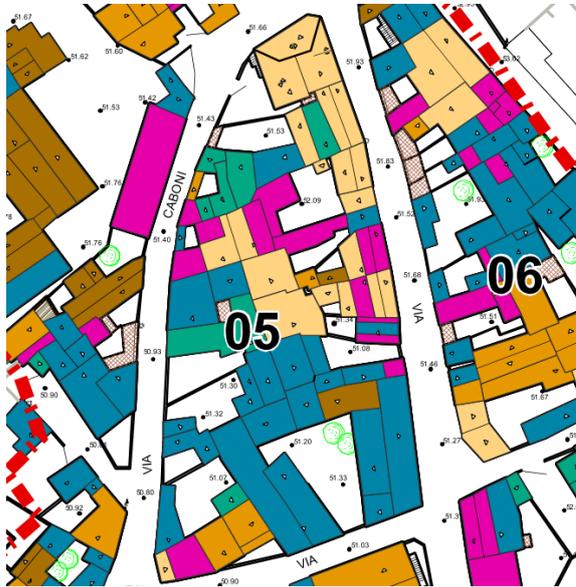


Fig.20

- o Il color nocciola indica le coperture realizzate Coppo sardo o similare;
- o Il colore arancio indica le coperture realizzate con Tegole coppo;
- o Il color senape indica le coperture realizzate con Tegole marsigliesi;
- o Il colore azzurro indica le coperture realizzate con Lastre ondulate;
- o Il colore celesta indica l'assenza del manto di copertura - Manto assente;
- o Il color magenta indica una copertura piana - Tetto piano;
- o Con il colore verde vengono indicate altri tipi di coperture, non presenti nella legenda su elencata -Altro.

La classificazione con scala cromatica consente una prima individuazione dell'edificato di epoca recente, rappresentato nelle tonalità dei colori freddi.

L'edificato storico è invece rappresentato con le sfumature del marron (coperture a coppo sardo e tegole).

TAVOLA A11a TIPOLOGIE EDILIZIE

Nella presente tavola sono individuate, con colori diversificati, le tipologie edilizie ricorrenti rilevate, cui appartengono le unità minime di intervento individuate, contraddistinte da un numero:

- o In giallo sono indicate le tipologie Casa a corte antistante;
- o In arancione sono individuate le tipologie Casa a corte retrostante;
- o In nero sono individuate le tipologie Casa a doppia corte;
- o In celeste chiaro è indicato il Lotto libero;
- o In azzurro sono indicate le tipologie Non riconducibile alle classi di casa a corte;
- o In rosa è indicata la tipologia a Palazzotto.

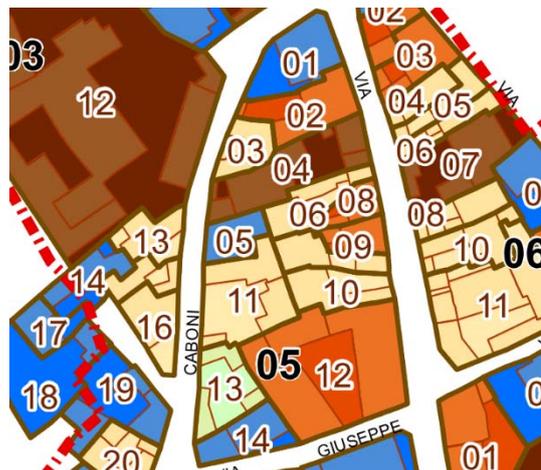


Fig.21

La rappresentazione riportata nella Fig.21, ha consentito di fare un'analisi sul tipo prevalente presente nel Centro Matrice; più della metà delle tipologie presenti appartengono al tipo a Corte, con una prevalenza di corti con corte retrostante.

TAVOLA A11b DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' URBANISTICHE

La tavola rappresenta le destinazioni d'uso, contraddistinte da diversi colori, delle UMI del Centro Matrice; queste ultime sono a loro volte individuate dai numeri nocciola. La carta delle destinazioni d'uso, per via dei differenti colori attribuiti a ciascuna UMI consente di

analizzarne la distribuzione nello stesso Centro Matrice. Di seguito viene riportato uno stralcio delle tav. A11b nella Fig.22 e della sua legenda:

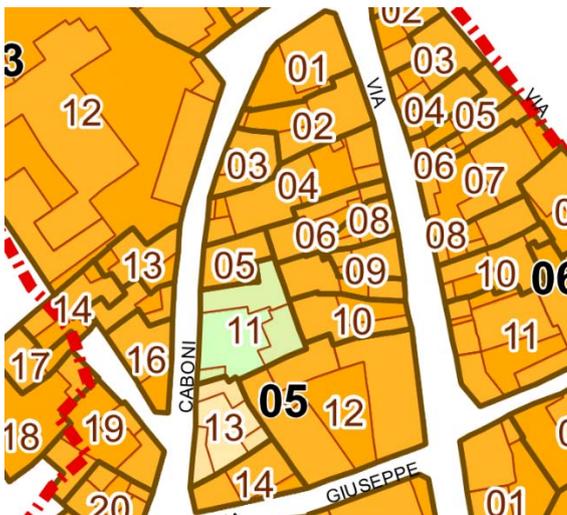


Fig.22

Dall'analisi della tavola si rileva una prevalenza di colore giallo ocra, corrispondente alla destinazione d'uso residenziale.

TAVOLA A11c CARATTERIZZAZIONE STORICA DELLE UNITA' URBANISTICHE

Nella tavola viene riportata la caratterizzazione storica, su base aerofotogrammetrica dei corpi di fabbrica costituenti le Unità minime di intervento.

Essendo complesso definire una datazione precisa per i gli edifici, per via della carenza di documentazione certa, si è proceduto verificando la permanenza degli ambiti storici nella zona del Centro Matrice sulla maglia insediativa antica, il catastale di primo impianto, procedendo con un'operazione di sovrapposizione delle mappe catastali.

Successivamente gli stessi corpi di fabbrica analizzati e quindi le UMI sono state riportate sulla CTR e classificate, moderne o storiche, in base alla loro presenza o meno nel catastale di primo impianto.

Si è quindi proceduto ad operare uno studio sullo stato di conservazione di ciascuna UMI; tale studio ha riguardato essenzialmente l'aspetto esteriore dei fabbricati in quanto è difficile se non impossibile un'analisi delle condizioni strutturali degli immobili, aspetto nel quale il piano stesso entra marginalmente.

Il risultato di tali studi, riportato nella Fig.23, che riporta uno stralcio della tavola in oggetto, ha consentito di classificare le UMI, contraddistinguendole con differenti colori, come segue:



Fig.23

TAVOLA A11d PROPRIETA' DELLE U.M.I.

Nella tavola presente è stata riportata la rappresentazione cartografica su base aerofotogrammetrica, della titolarità della proprietà di ciascuna UMI individuata all'interno del Centro Matrice.

Di seguito viene riportata la legenda della Tav.A11d, il cui stralcio è riportato nella Fig.24, nella quale con i differenti colori sono rappresentati i differenti titoli di proprietà di ciascuna UMI, individuata a sua volta da un numero progressivo per ciascun isolato. Il contorno rosso, tratteggiato indica il perimetro del Centro Matrice riportato sulla CTR:

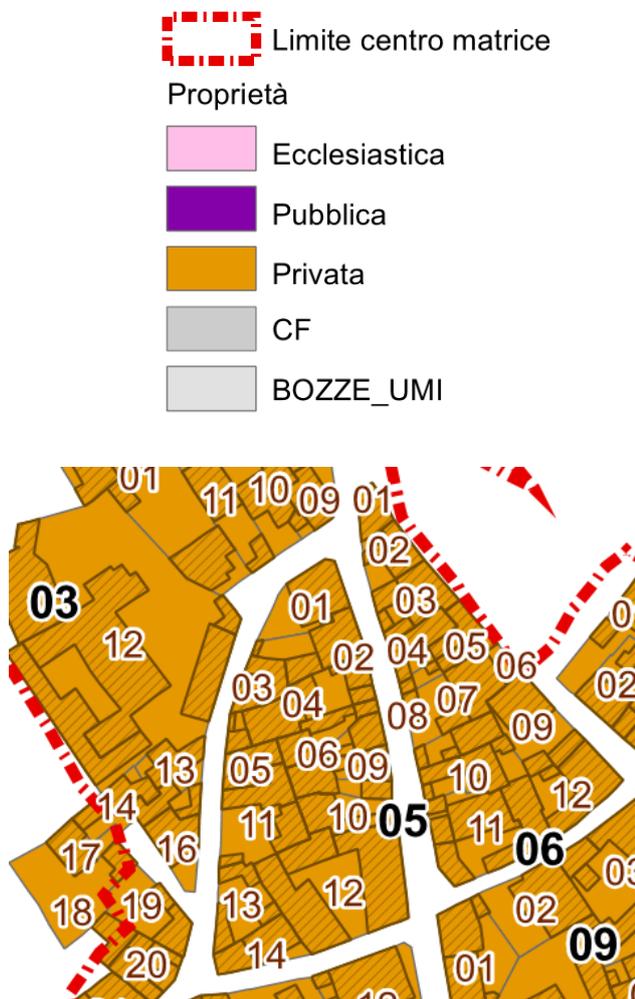


Fig.24

Dalla lettura dei differenti colori si rileva una prevalenza del colore ocre, per ciascun isolato del Centro Matrice, che indica una prevalenza di proprietà private.

TAVOLA A13a STATO DI CONSERVAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA

Nella tavola presente è stata riportata la rappresentazione cartografica su base aerofotogrammetrica, dello stato di conservazione di ciascuna UMI individuata all'interno del Centro Matrice.

Di seguito viene riportata la legenda della Tav.A13a, il cui stralcio è riportato nella Fig.25, nella quale con i differenti colori è rappresentato il differente stato di conservazione di ciascuna UMI, individuata a sua volta da un numero progressivo per ciascun isolato. Il contorno rosso, tratteggiato indica il perimetro del Centro Matrice riportato sulla CTR:

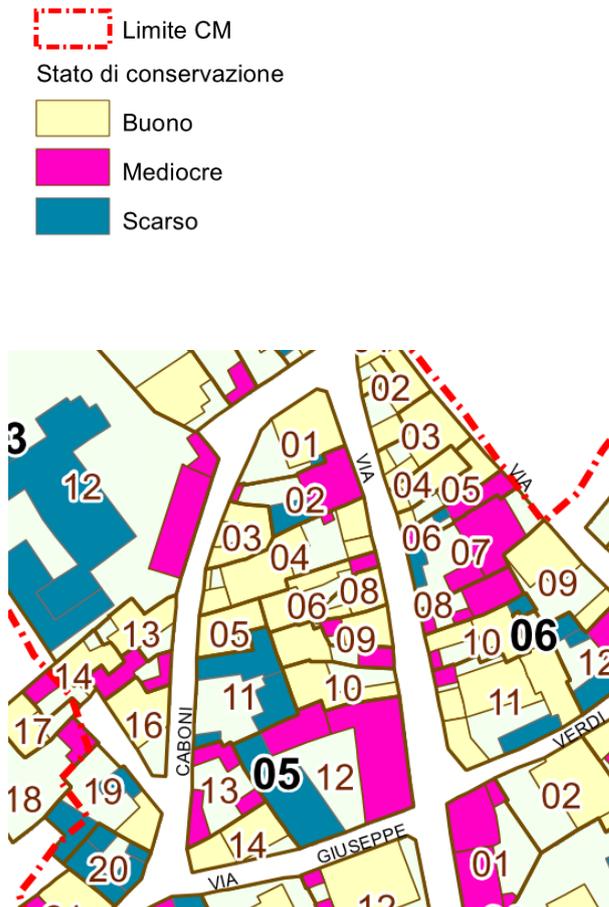


Fig.25

TAVOLA A13b CARATTERIZZAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA

Nella tavola presente è stata riportata la rappresentazione cartografica su base aerofotogrammetrica, della caratterizzazione di ciascuna UMI individuata dal Piano e del relativo stato di conservazione.

Di seguito viene riportata la legenda della Tav.A13b, il cui stralcio è riportato nella Fig.26, nella quale con i differenti colori è rappresentata la caratterizzazione di ciascuna Umi ed il relativo, differente stato di conservazione. Ciascuna UMI è individuata a sua volta da un numero progressivo per ciascun isolato. Il contorno rosso, tratteggiato indica il perimetro del Centro Matrice riportato sulla CTR:

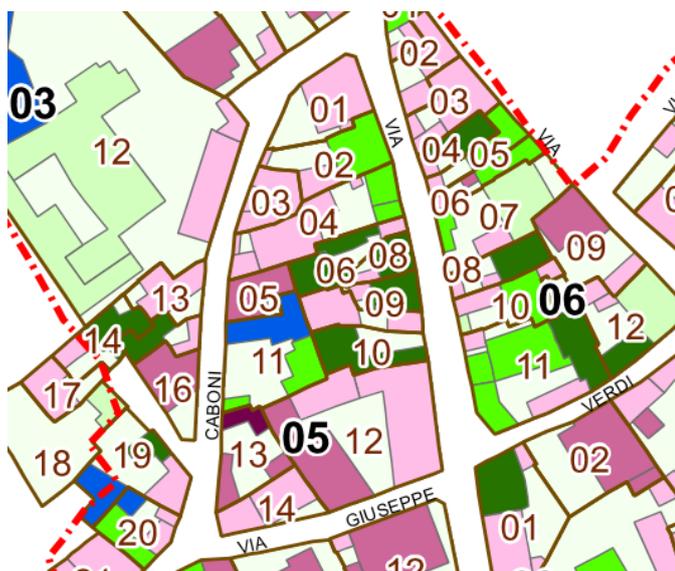
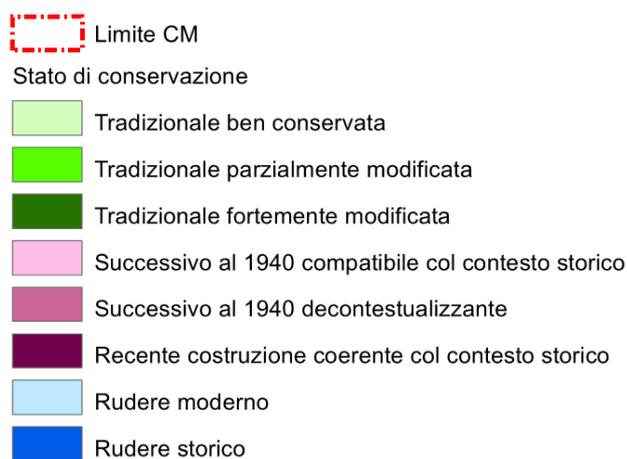


Fig.26

Per fabbricato tradizionale si intende un fabbricato riconducibile a canoni tipologici secondo abaco.

La caratterizzazione e la definizione delle classi di appartenenza, è conseguita al fine di poter determinare gli interventi ammessi per ciascun edificio

TAVOLA A14 COERENZA DEI CORPI DI FABBRICA

La tavola riporta con bordo rosso i Corpi di Fabbrica rilevati nella Caratterizzazione (Tav.13b) come incompatibili con il contesto storico e costituiti da ricostruzioni successive al 1940.

Tale rappresentazione consente di individuare l'edificato incongruo e dare traccia delle possibili sagome per la ricostruzione (in verde è rappresentato il restante edificato). Queste rappresentazioni sono riportate su base catastale storica, pur ricalcando i contorni delle U.M.I. rilevate.

TAVOLA A15 NUOVE COSTRUZIONI

La tavola riporta con retino verde, nelle sole aree inedificate, le sagome planimetriche dei nuovi volumi e il numero di livelli che dovranno caratterizzare lo sviluppo planivolumetrico di progetto.

TAVOLA A16 LINEE GUIDA SPAZI PUBBLICI

Lo studio, riportato nella Tav.A16, ha consentito di mettere in evidenza i caratteri degli spazi pubblici e percorsi storici. Questi sono stati analizzati sotto diversi aspetti: tipologici e costruttivi, l'uso (collettivo o privato), la percezione dell'ambiente circostante, interna se riferita unicamente al tessuto urbano o esterna di comunicazione ambientale che genera relazioni visive con il territorio circostante.

Congiuntamente sono stati analizzati gli elementi specifici presenti, la presenza o meno di illuminazione pubblica ed il tipo.

Per gli spazi collettivi si è prevista la conservazione ed al recupero delle pavimentazioni esistenti rimaste inalterate con il passare degli anni, raccomandando anche per le zone ancora da realizzare, la rimozione dell'asfalto o del calcestruzzo e l'esecuzione di nuove pavimentazioni con materiali lapidei locali, in continuità tipologica e materica con quanto già realizzato.

Per gli impianti di illuminazione pubblica è stato previsto che i futuri interventi debbano utilizzare i modelli simili a quelli inseriti in abaco.

TAVOLA A17 ABACO DEI TIPI EDILIZI E DEI PARTICOLARI ARCHITETTONICI

L'abaco, di seguito riportato, è articolato in sette tavole, ognuna delle quali sviluppa un tema progettuale. Sono stati predisposti gli abachi delle tipologie edilizie, dei particolari costruttivi e dell'arredo urbano caratteristici del paese; nell'ambito dello stesso elaborato, è stato inoltre predisposto uno studio dei colori nel quale è stato riportato un campionario da adottare.

- **TAVOLA A17-1** ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Il sistema ambientale e geografico ha influenzato il modello insediativo del territorio che è stato disegnato nel tempo dai processi di utilizzo delle sue risorse; Samassi è parte della "Regione delle argille", il suo edificato prevalente in terra cruda, si inserisce in un paesaggio generato secondo regole di formazione che seguono la morfologia del territorio ed attingono la materia prima dallo stesso.

L'abitazione rappresentava, il luogo dove coesistevano l'attività abitativa e quella lavorativa; la persistenza del recinto, la muratura come unico elemento organico-strutturale, le coperture ad orditura lignea e tegole laterizie e un insieme di piccole aperture che limitavano i contatti con l'esterno ne sottolineano la propensione all'introversione.

Nel presente abaco si descrive sinteticamente la tipologia edilizia prevalente nel centro matrice di Samassi, la casa a corte e le sue varianti:

- A) La casa a corte semplice è una tipologia edilizia caratterizzata da un lotto quadrangolare con pareti perimetrali prive di aperture o con un unico portale di accesso. La casa è costituita da una cellula abitativa ad un livello, in genere attestata su strada e con corte retrostante, meno diffusi i casi di corte antistante e doppia corte. La muratura è caratterizzata dalla compresenza di pietre e fango (ladiri), faccia a vista o intonacata, con un basamento in pietra. La copertura è a falda semplice o doppia, con linea di colmo parallela al fronte stradale, costituita da tegole sarde che poggiano su tavole di legno.

La cellula semplice è caratterizzata dalla presenza di una sola apertura con porta ad uno o due battenti, di altezza ridotta; sporadicamente si ritrova anche una piccola finestra.

Lo sviluppo tipologico avviene con l'aggregazione del corpo di fabbrica in sequenza planimetrica che da origine al tipo bicellulare.

- B) La corte doppia, costituisce l'evoluzione della cellula elementare a due o più piani; la tipologia presenta le medesime caratteristiche della tipologia elementare ma la sopraelevazione genera una modifica nell'organizzazione degli spazi interni; l'affaccio avviene sia sul fronte strada che sul cortile interno.

Lo sviluppo tipologico, anche in questo caso, avviene con l'aggregazione del corpo di fabbrica in sequenza planimetrica che dà origine al tipo bicellulare.

- C) Il palazzetto storico è la tipologia che si sviluppa in altezza, generalmente due o tre piani. Le modalità costruttive sono più complesse delle tipologie elementari e si riscontra una maggior cura degli elementi estetici come balconi e marcapiano.

Sovente il palazzetto può presentare il portale inglobato nel corpo di fabbrica, con sviluppo su due livelli ed accrescimento in profondità.

La copertura è generalmente a due falde con colmo parallelo al fronte stradale; la corte frequentemente è posizionata posteriormente al corpo di fabbrica o di fianco alla facciata principale.

Frequentemente si riscontra la tipologia a ballatoio, in cui è presente un balcone lineare, lungo tutta la facciata, avente funzione di distribuzione orizzontale per i vari ambienti del piano.

- D) Il palazzetto recente, deriva dalla tipologia a palazzo storico, è spesso collocato sui percorsi principali dell'abitato. La tipologia può essere datata ai primi decenni del novecento.

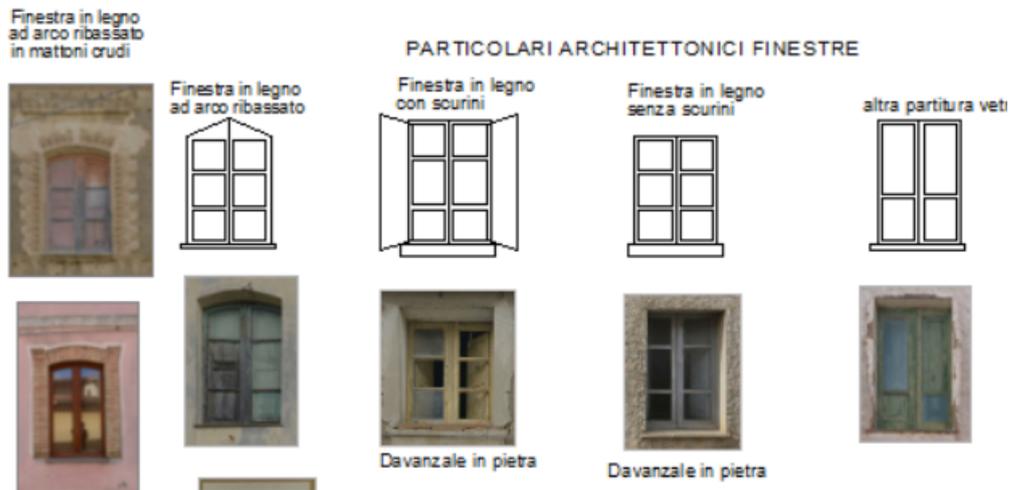
I materiali di costruzione cambiano e si trovano esempi di strutture in cemento armato e tamponature in blocchetti. Sparisce la pietra a vista che viene sostituita dall'intonaco. Anche le proporzioni delle aperture cambiano e vengono introdotti i portoni di dimensioni maggiori, spesso con sopraelevazione vetrata. La copertura è a due falde e nelle versioni più recenti spesso piana e calpestabile.

- TAVOLA **A17-2** ABACO DEI PARTICOLARI ARCHITETTONICI PORTE-PORTALI E FINESTRE

In questo abaco sono stati analizzati i particolari architettonici delle aperture, porte, portali e finestre, riportando una sequenza esemplificativa di elementi pregevoli da assumere quale riferimento.



Il piano consiglia dove possibile di privilegiare il restauro degli elementi architettonici esistenti.



Gli infissi in

legno potranno essere verniciati con smalto coprente ed opaco nella gamma delle colorazioni originarie, costituite dalle variazioni cromatiche dei colori della terra con accenni di verde, azzurro e rosso, suggeriti dall'abaco di piano, oppure l'essenza lignea potrà essere lasciata visibile al naturale verniciata con protettivo all'acqua trasparente opaco oppure con protettivo e cere ed oli naturali.

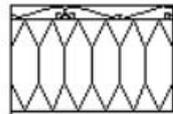
PARTICOLARI ARCHITETTONICI PORTE D'INGRESSO



- TAVOLA **A17-3** ABACO DEI PARTICOLARI ARCHITETTONICI CANCELLI-BALCONI...

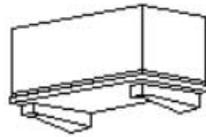
In questo abaco sono stati analizzati i particolari architettonici quali CANCELLI e particolari elementi in ferro quali maniglie, BALCONI, elementi strutturali e particolari del parapetto.

PARAPETTI IN FERRO LAVORATO
variazioni nel disegno

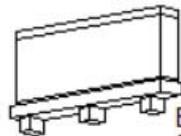


Parapetto in ferro lavorato
può essere semplice o ricco di decorazioni

URA



Basamento in pietra a pianta rettangolare
sostenuto da mensole di pietra



Basamento in pietra a pianta rettangolare
sostenuto da mensole di pietra di varia conformazione

- TAVOLA **A17-4** ABACO DEI PARTICOLARI ARCHITETTONICI ARREDO URBANO -
PAVIMENTAZIONI

Per quanto concerne l'arredo urbano l'abaco delinea in particolare gli elementi appartenenti alla tradizione locale presenti nel paese, ma propone contestualmente l'utilizzo di elementi diversi, peraltro già inseriti nel contesto urbano, quali ad esempio panchine e corpi illuminanti.

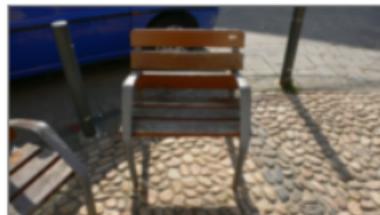
Per quanto concerne invece le pavimentazioni stradali, in linea con un programma integrato messo in atto dall'amministrazione locale e già parzialmente realizzato ed in fase di progettazione futura, si predilige una continuità nel "disegno" e nell'uso del materiale, proponendo pavimentazioni mono materiche in basalto costituite da cornici irregolari di varie forme e fascia centrale in sanpietrini di colorazione più scura e canaletta centrale di compluvio realizzata con conci arrotondati.

ARREDO URBANO PANCHINE



Nel paese si prevede un modello di panchina artigianale, che utilizza i materiali locali, ed è costituita da un basamento in pietra od in ferro ed una lastra in pietra locale o di legno.

Si prevede anche di utilizzare un modello di panchina già inserita nell'arredo urbano, ed è costituita da un basamento in ferro con seduta di legno.



- **TAVOLA A17-5** ABACO DEI PARTICOLARI SOLUZ ANGOLO, CORNICIONI PARTITURA FACCIATA

In questo abaco sono stati analizzati i particolari architettonici da recuperare e salvaguardare:

- Soluzioni di coronamento
- Soluzioni d'angolo

CORNICIONI DI CORONAMENTO



- Le facciate in generale, dovranno essere rifinite e no potranno essere lasciate incomplete. Le dimensioni delle aperture devono essere compatibili con le tipologie architettoniche del luogo e rispettare i parametri dimensionali richiamati nello schema.

- **TAVOLA A17-6** ABACO DEI PARTICOLARI INCONGRUI

Particolare attenzione viene dedicata agli elementi incongrui al fine di auspicare un progetto armonico del centro matrice che metta in rilievo i caratteri e la bellezza locale; vengono quindi segnalati come incongrui gli interventi nelle facciate quali verande a tasca, gronde e grondaie con forme e materiali non tradizionali; gli elementi tecnologici devono essere posizionati in punti non visibili dalla strada o qualora non fosse possibile, opportunamente schermati o mimetizzati in maniera adeguata.

Sono inoltre da considerarsi incongrui i rivestimenti e gli intonaci plastici con toni che non rientrano nella gamma di colorazioni originari; queste erano fondamentalmente costituite dalle possibilità cromatiche degli intonaci a base di calce. Questi ultimi per le loro caratteristiche prestazionali, per quelle estetiche e per la capacità di armonizzarsi tra di loro

nei colori, sono da considerarsi i materiali assolutamente preferibili nelle pratiche edilizie di Samassi.

- TAVOLA A17-7 ABACO DEI COLORI

È stato inoltre predisposto uno studio dei colori nel quale è stato riportato un campionario da adottare per tutte le finiture degli edifici, per gli intonaci, le tinteggiature ed i colori per gli infissi.

5 DATI ANAGRAFICI POPOLAZIONE RESIDENTE E ATTIVITA' NEL CENTRO MATRICE

INDIRIZZO		RESIDENTI
VIA	ALDO MORO	3
VIA	ALIGHIERI DANTE	9
VIA	ANTONIO GRAMSCI	7
VIA	ANTONIO LABRIOLA	19
PIAZZA	ANTONIO URRACI	2
VIA	BENEDETTO GROCE	17
VIA	CABONI	40
VIA	CAGLIARI	43
VIA	CAMILLO BENSO DI CAVOUR	26
VIA	CAVOUR	17
VIA	CESARE BATTISTI	12
PIAZZA	COSTITUZIONE	29
VIA	CUBA	18
VIA	DON ANTONIO BANDINO	23
VIA	DON GIOVANNI BOSCO	2
VIA	ELEONORA D'ARBOREA	30
VIA	FILIPPO TURATI	3
LARGO	GIOVANNI MARIA ANGIOY	8
VIA	GIUSEPPE FULGHERI	22
VIA	GIUSEPPE GARIBALDI	40
VIA	GIUSEPPE MAZZINI	33
VIA	GIUSEPPE VERDI	8
VIA	GRAZIA DELEDDA	27
VICO	I ANTONIO LABRIOLA	10
VICO	I CUBA	16
VICO	I ELEONORA D'ARBOREA	10
VICO	I SARDEGNA	6
VICO	I SASSARI	12
VICO	II SARDEGNA	10
VIA	ISAAC NEWTON	15
PIAZZA	ITALIA	12
VIA	LUIGI EINAUDI	17
VIA	LUIGI ONNIS	16
VIA	MARGHERITA MONTELATICI	33
VIA	MONSIGNOR GARAU	16
VIA	MUNICIPIO	114
VIA	NAZARIO SAURO	37
VIA	ORISTANO	35
VIA	PARROCCHIA	58
VIA	PIERO GOBETTI	37
CORSO	REPUBBLICA	95
PIAZZA	RESISTENZA	4
VIA	RISORGIMENTO	81
VIA	ROMA	10
VIA	SALVO D'ACQUISTO	38
VIALE	SAN FRANCESCO	5
VIA	SAN GEMINIANO	35
VIA	SAN GIUSEPPE	4
VIA	SANTA MARGHERITA	51
VIA	SARDEGNA	9
VIA	SASSARI	19
VIA	SEBASTIANO SATTA	27
VIA	SERRENTI	27
VIA	TORINO	15
VIA	TRENTO	6
VIA	TRIESTE	11
VIA	TRONU MERCEDES	12
VIA	VITTORIO VENETO	24
	TOTALI AL 07/02/2023	1365

ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL PPCS SUDDIVISE PER CATEGORIE	
MUSEI, BIBLIOTECHE, SCUOLE, ASSOCIAZIONI, LUOGHI DI CULTO	5
CINEMATOGRAFI E TEATRI	1
CASE DI CURA E RIPOSO	1
UFFICI, AGENZIE	5
BANCHE, ISTITUTI DI CREDITO E STUDI PROFESSIONALI	8
NEGOZI ABBIGLIAMENTO, CALZATURE, LIBRERIA, CARTOLERIA	5
EDICOLA, FARMACIA, TABACCAIO, PLURILICENZE	4
ATTIVITA' ARTIGIANALI TIPO BOTTEGHE: PARRUCCHIERE, BARBIERE..	1
MENSE, BIRRERIE, AMBURGHERIE	2
BAR, CAFFE', PASTICCERIA	5
SUPERMERCATO, PANE E PASTA, MACELLERIA, SALUMI E FORMAGGI	4
ORTOFRUTTA, PESCHERIE, FIORI E PIANTE, PIZZA AL TAGLIO	2

6 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO, TESSUTO URBANO E PATRIMONIO EDILIZIO

PRINCIPALI INDICATORI URBANISTICI

Il Piano interessa una superficie territoriale pari a 301.020 mq.

La superficie fondiaria del presente piano è di 250.00 mq con una volumetria esistente di 658.144 mc su una superficie coperta attuale di 124.579 mq.

Nel Centro Matrice sono stati identificati 48 isolati; gli stessi sono individuati dall'attuale rete viaria, ma anche sulla base dell'originaria struttura del tessuto edilizio così come si rileva dal Catasto di primo impianto praticamente sovrapponibile al Catasto di recente impianto.

dati dimensionali e principali indicatori urbanistici:

Centro di Antica e Prima Formazione	29,45 ha
Isolati	47
N° U.M.I. interni al CM	765
U.M.I private	736
U.M.I. Ecclesiastica	7
U.M.I pubbliche	22
Residenti C.M. (dati anagrafe comunale 2013)	2616
Volumetria totale	647.297mc
di cui Volumetria privata	590.904mc
di cui Volumetria Ecclesiastica	15.886mc
di cui Volumetria pubblica	40.507mc

Isolato	n.UMI	Sup.Isolato m2	Sup.Coperta m2	Volume m3	Indice Copertura medio isolato	Indice Fondiario medio isolato
01	6	1892	721	4080	0,38	2,16
02	11	3526	1332	6794	0,38	1,93
03	19	6412	3281	13542	0,51	2,11
04	18	5580	1914	9916	0,34	1,78
05	14	2788	1714	8455	0,61	3,03
06	12	2166	1295	6494	0,60	3,00
07	18	7288	2894	14836	0,40	2,04
08	14	3974	2410	11764	0,61	2,96
09	19	5754	3016	17206	0,52	2,99
10	23	5999	3107	16249	0,52	2,71
11	18	6192	2817	12978	0,45	2,10
12	19	5784	3141	17542	0,54	3,03
13	15	8651	3348	20862	0,39	2,41
14	12	3042	1833	10482	0,60	3,45
15	18	5160	2618	15100	0,51	2,93
16	19	5526	3446	19262	0,62	3,49
17	20	8762	4090	20780	0,47	2,37
18	21	8921	5073	30539	0,57	3,42
19	9	1645	1222	7420	0,74	4,51
20	16	3899	2277	13388	0,58	3,43
21	12	2898	1768	10306	0,61	3,56
22	21	6156	3251	18730	0,53	3,04
23	14	5052	1894	10155	0,37	2,01
24	9	2596	1773	10369	0,68	3,99
25	15	4980	2913	15131	0,58	3,04
26	4	1901	975	3871	0,51	2,04
27	27	6715	3784	21097	0,56	3,14
28	13	5044	2303	11764	0,46	2,33
30	13	4847	1849	10292	0,38	2,12
31	8	6565	2358	13597	0,36	2,07
32	10	4343	1864	11786	0,43	2,71
33	10	3290	2017	11360	0,61	3,45
34	32	6905	4190	21609	0,61	3,13
35	17	5226	2422	10559	0,46	2,02
36	39	10845	5512	29947	0,51	2,76
37	16	6201	3832	21900	0,62	3,53
38	6	2274	1536	8183	0,68	3,60
39	14	5307	2973	14898	0,56	2,81
40	17	5796	2857	12580	0,49	2,17
41	48	12900	6425	31726	0,50	2,46
42	20	5163	2713	14927	0,53	2,89
43	32	10515	4945	22972	0,47	2,18
44	16	3108	2052	9921	0,66	3,19
46	21	8529	3148	15283	0,37	1,79
47	6	2643	1044	4511	0,40	1,71
48	3	1339	495	2485	0,37	1,86



Isolati del Centro di Antica e Prima Formazione di SAMASSI

In **Allegato** si riportano le tabelle riguardanti le U.M.I. con la rappresentazione di alcuni valori caratteristici:

Le Unità Minime di Intervento

Destinazione d'uso prevalente UMI	
Residenziale	668
Misto: Residenziale - Commerciale e PE	41
Deposito	19
Edificio Pubblico	19
Edifici di culto	7
Lotto Libero e Ruderì	7
Commerciale e Pubblici Esercizi	4

Caratterizzazione storica	
Storica Reversibilmente o Compatibilmente Modificata	204
Storica Irreversibilmente Modificata	189
Moderna Decontestualizzata e Distrutturante	167
Moderna Compatibile con l'Architettura Storica Tradizionale	138
Storica Tradizionale	41
Lotto Libero	24
Storica allo stato di Rudere	2

Classe di trasformabilità	
Riqualificazione tipologica	329
Conservazione	245
Riqualificazione tipologico-distributiva	167
Edificabilità	24

Corpi di fabbrica

Tipologia corpo di fabbrica	
Successivo al 1940 compatibile col contesto storico	1149
Successivo al 1940 decontestualizzante	601
Tradizionale parzialmente modificata	221
Tradizionale fortemente modificata	215
Tradizionale ben conservata	117
Rudere storico	26
Recente costruzione coerente col contesto storico	7

7 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO, CONTENUTI E ARTICOLAZIONI

COMPARTI

Il centro storico originariamente individuato dallo strumento urbanistico comunale e contraddistinto da caratteri di forte organicità ed integrità, costituisce ambito unico d'intervento del Centro Matrice del nuovo Piano.

Tale ambito è stato suddiviso in comparti numerati, ognuno dei quali è composto da un numero variabile di Unità Minime d'Intervento (UMI).

UMI

La UMI rappresenta l'ambito minimo di progettazione per l'attuazione degli interventi disciplinati dal piano.

Per ciascuna U.M.I. sono state descritte e analizzate le caratteristiche presenti e dettate delle direttive di intervento, dopo aver effettuato un'analisi sullo stato di conservazione degli immobili ed individuato i corpi di fabbrica di valore storico, quelli da riqualificare e quelli alterati o di recente edificazione.

CLASSIFICAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA

La classificazione dei corpi di fabbrica individua nel centro abitato tre macro categorie:

- 1. Fabbricati storici o di impianto storico
- 2. Fabbricati tradizionali
- 3. Fabbricati recenti

Alla prima categoria appartengono i fabbricati che presentano manifesti caratteri storici generalmente di epoca antecedente al 1907, ma anche fabbricati che pur essendo di impianto antecedente al 1907, come risulta dall'analisi della

cartografia storica, nel tempo sono stati modificati ed alterati nei caratteri architettonici tradizionali;

Alla seconda categoria appartengono quei fabbricati che presentano nei caratteri tipologici ed architettonici elementi di richiamo alla tradizione storica pur essendo di epoca successiva al 1907, data presa come riferimento, ma antecedenti al 1966, epoca che segna il passaggio alle tipologie recenti;

Alla terza categoria appartengono tutti quei fabbricati che non presentano nei caratteri tipologici ed architettonici, alcun richiamo alle tipologie tradizionali, generalmente incongrui.

Dall'analisi sullo stato di conservazione delle tipologie edilizie:

- Tradizionale ben conservato
- Tradizionale parzialmente modificata
- Tradizionale fortemente modificata
- Successiva al 1940 compatibile con il contesto storico
- Successiva al 1940 decontestualizzante
- Recente costruzione coerente al contesto storico
- Rudere moderno
- Rudere storico

discendono ulteriori gruppi di classificazione dei fabbricati:

1. Fabbricati storici irreversibilmente modificati
2. Fabbricati storici reversibilmente o compatibilmente modificati

3. Fabbricati storici tradizionali
4. Fabbricati storici allo stato di rudere
5. Fabbricato moderno Compatibile con l'Architettura Storica Tradizionale
6. Fabbricato moderno Decontestualizzato e Destrutturante

INTERVENTI AMMISSIBILI

Gli interventi più ricorrenti nel piano sono di **"manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con o senza variazione di volume"**, ma non mancano interventi di "restauro e risanamento conservativo".

Al fine di preservare i caratteri principali del centro storico, sono stati previsti anche interventi di "demolizione con conseguente ricostruzione" nei casi di edifici estranei al contesto urbanistico, sia per il tipo edilizio adottato sia per le tecniche costruttive ed i materiali, ed in quei casi di adeguamento indispensabili per una corretta fruizione del bene, perché in presenza di immobili estremamente fatiscenti o di ruderi veri e propri.

Per gli **interventi di "ricostruzione"** e per gli **interventi di "nuova costruzione"** si sono fornite nel Piano indicazioni circa le tipologie progettuali consigliate, lasciando ai progettisti che dovranno intervenire la definizione delle scelte di dettaglio.

CLASSI DI TRASFORMABILITA' E REGOLE EDILIZIE

Per ciascuna UMI, in relazione alle caratteristiche dei corpi di fabbrica esistenti, il Piano individua tre classi di trasformabilità che definiscono il grado di modificazione o di conservazione dei corpi di fabbrica componenti le UMI, in rapporto ai caratteri originari dell'insediamento, di seguito riportate:

Classe 1- BASSA TRASFORMABILITA': organismi edilizi di valore storico tradizionale, anche se parzialmente hanno subito modifiche reversibili quali ad esempio la sostituzione del manto di copertura o la modifica delle aperture..., **per i quali si prevedono interventi** di risanamento conservativo, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e restauro, per conservare i caratteri costruttivi e tipologici originari.

Classe 2 - MEDIA TRASFORMABILITA': organismi edilizi tradizionali, anche se con parziali modifiche irreversibili, alterati ad esempio dalla giustapposizione di nuovi fabbricati la cui consistenza costruttiva e tipologica che non richiede una salvaguardia integrale, **per i quali sarà consentita** anche la classe di intervento di ristrutturazione edilizia; al corpo di fabbrica originario si applicherà invece un regime di risanamento conservativo.

Classe 3 - ALTA TRASFORMABILITA': organismi edilizi modificati, tipologicamente compatibili od in totale contrasto con i tessuti storico-tradizionali e corpi di fabbrica nuovi.

Per tali edifici totalmente o parzialmente rifatti ed in contrasto, anche se solo parzialmente, con il carattere storico tradizionale del contesto circostante, **si prevedono le seguenti alternative:** la possibilità di mantenere la

conformazione attuale con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o la ristrutturazione edilizia, od ancora la possibilità di demolire e ricostruire nel rispetto delle indicazioni di piano.

8 IL PROGETTO PUBBLICO

L'Amministrazione intende completare alcune opere pubbliche avviate e riguardanti la sistemazione delle pavimentazioni e gli elementi di arredo della viabilità pubblica in prosecuzione temporale alle opere ideate con il Programma Integrato per il Riordino Urbano dell'aprile del 2018.

Buona parte delle pavimentazioni, allora individuate, sono state realizzate attingendo da altri fondi economici.

In diversi casi la nuova pavimentazione verrà accompagnata da interventi di arredo urbano (panchine, cestini, dissuasori...) e elementi di illuminazione pubblica.

L'amministrazione intende corredare il presente Piano con un **nuovo elaborato integrativo riguardante l'arredo urbano**.

La programmazione delle opere pubbliche, a partire dal citato Programma Integrato è solo accennata nelle tavole che seguono.

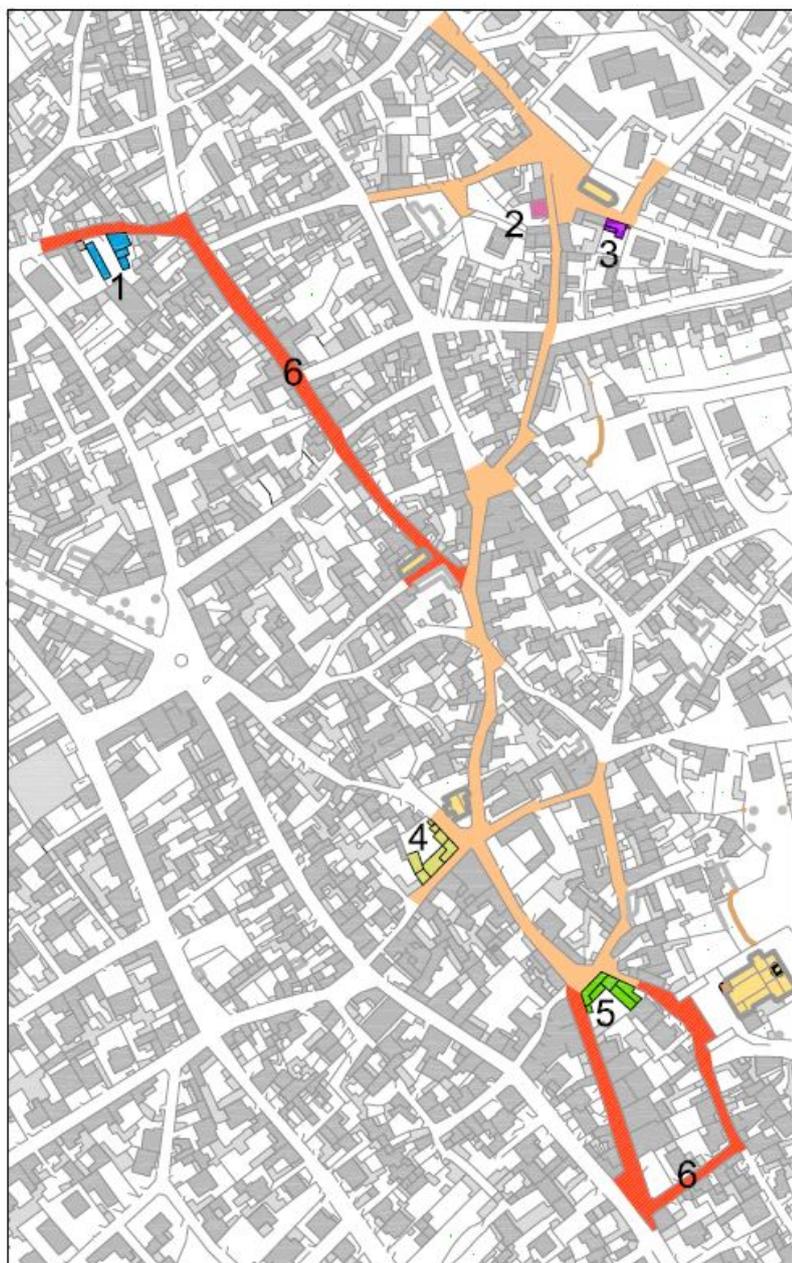


Tavola 2 del Programma Integrato

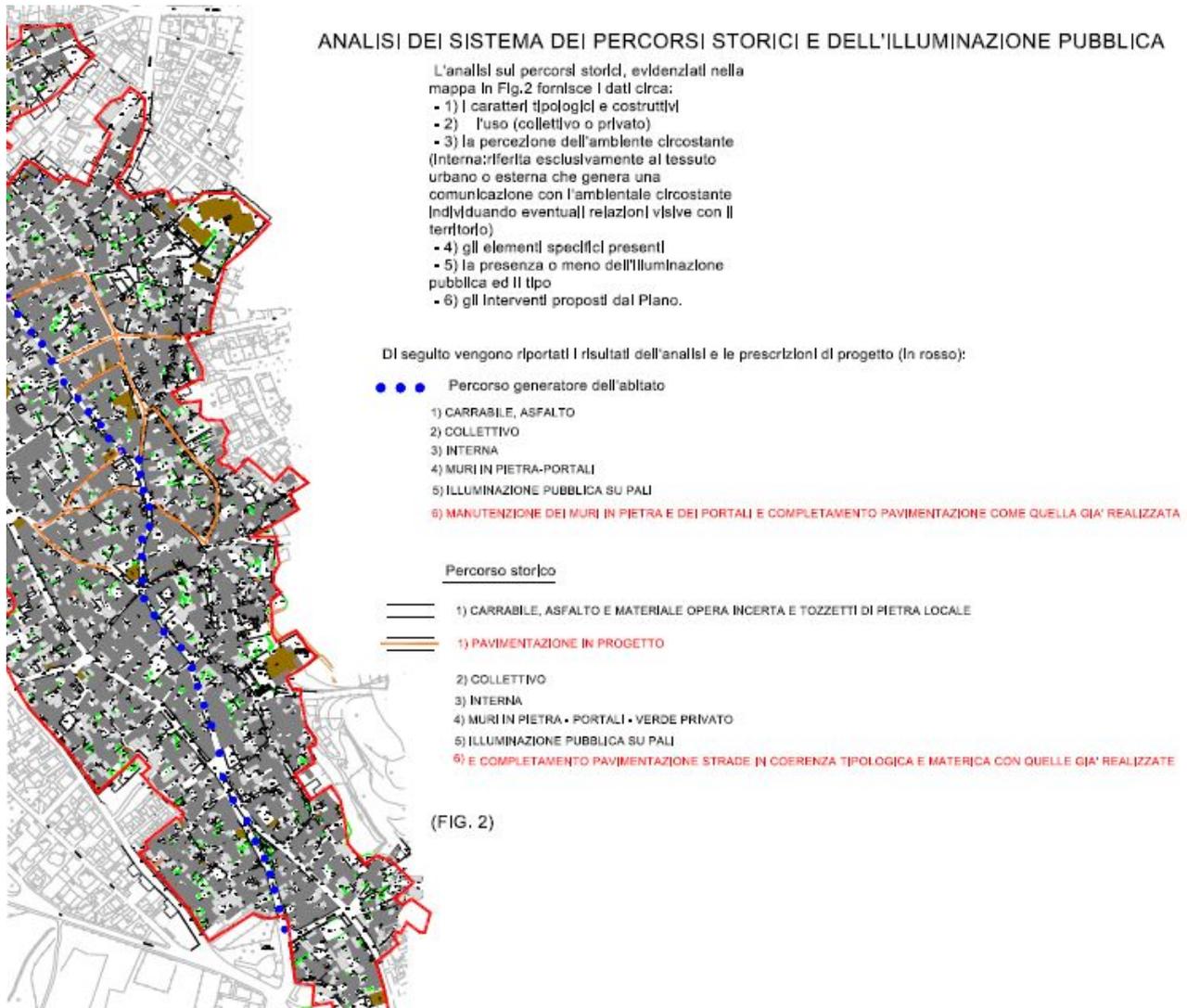


Tavola A16 del Piano Particolareggiato

9 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E PERCORSO DEL PIANO

La disciplina urbanistico-edilizia:

- Promuove interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia che facciano riferimento alle tecniche costruttive proprie della terra cruda;
- Favorisce interventi relativi al ciclo dell'acqua quali: il recupero e l'accumulo delle acque meteoriche per usi non potabili;
- Contribuisce al bilancio energetico comunale promuovendo interventi di recupero degli edifici in terra cruda, materiale in grado di garantire notevole isolamento termico ed acustico così come l'uso di energie rinnovabili;

- Tutela gli elementi del verde privato che fanno parte dell'immagine storica e qualificano l'ambiente urbano del centro storico (valorizzazione delle corti di impianto originario);
- Disciplina l'installazione di impianti fotovoltaici e solare termico in maniera tale da preservare l'immagine storica dei tetti e dello skyline del centro storico;
- Individua lo schema tipologico e di impianto della casa campidanese quale riferimento per la nuova edificazione in quanto tipologia edilizia particolarmente attenta all'orientamento ed al posizionamento delle aperture e quindi in grado di garantire le migliori condizioni per il microclima interno all'abitazione;
- Promuove condizioni di sicurezza della viabilità per i soggetti più deboli e interventi di mitigazione del traffico automobilistico finalizzate al miglioramento della vita urbana, alla promozione della fruizione e socialità dello spazio pubblico.

10 SPORTELLO COMUNALE PER IL CENTRO STORICO

E' intenzione dell'Amministrazione, attivare lo Sportello comunale per il Centro Storico che potrà svolgere le sue funzioni in accompagnamento alle attività di pianificazione e applicazione della Norma. Parte delle attività dello Sportello saranno assimilabili a quelle specifiche del Laboratorio per il Recupero del Centro Storico:

Articolato normativo di derivazione:

1. Legge Regionale 45/1989 - Art.7, Direttiva per i centri storici.

Il laboratorio per il recupero dei centri antichi e dell'insediamento minore ha compiti di:

- a) catalogazione della predisposizione di tecniche di recupero relativamente alla struttura fisica degli abitati;
- b) formulazione di modelli, progetti di settore e procedure d'intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali ed agli elementi arredo urbano;

c) indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute ed alle modificazioni possibili;

d) predisposizione di tipologie di intervento standard e di contratti - tipo.

2. Legge Regionale 29/1998 - Art.19, Laboratori per il recupero dei centri storici

I comuni inclusi nel Repertorio regionale dei centri storici possono istituire il laboratorio per il recupero del centro storico, le cui funzioni sono stabilite dalle norme di attuazione degli strumenti attuativi della pianificazione comunale.

Funzioni del Laboratorio:

- Il Laboratorio per il Recupero del Centro Storico dovrà, nella fase iniziale di applicazione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Matrice e, successivamente in quella a regime, anche attraverso l'utilizzo di figure professionali esterne all'Amministrazione, individuare le procedure guida attraverso le quali definire le strategie operative capaci di attivare diversificate azioni all'interno del Centro Matrice con riferimento alle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato, in accordo con le priorità e intenti dell'Amministrazione comunale;
- Il "Laboratorio" e lo "Sportello", dal momento della loro istituzione, potranno raccogliere alcune pratiche edilizie campione riguardanti gli interventi realizzati all'interno del Centro Matrice e del Centro Storico, nel periodo di vigenza del vecchio Piano Particolareggiato e valutare le pratiche con particolare riferimento al grado di trasformabilità delle unità Edilizie. In seconda analisi la suddivisione dovrà tenere conto della classificazione degli interventi così come definiti dal Piano, dalla L. 457/1978 e DPR 380/2001.

Nuove istanze;

I tecnici dello Sportello dovranno dialogare con i proprietari proponenti e i progettisti al fine di rendere esplicite le procedure e gli indirizzi relativi a tutti gli interventi normati dal nuovo Piano Particolareggiato, in particolare essi dovranno:

- Illustrare il metodo che ha portato alle nuove regole anche con esposizione del materiale posto a corredo delle analisi di Piano;
- Illustrare la cartografia di Piano e le Norme specifiche per l'Unità in esame (Scheda dell'Unità, Classi di Trasformabilità ...);

Metodologia di valutazione:

Grado di trasformabilità edilizio

L'intervento e la bontà del progetto, saranno valutati tenendo conto delle seguenti problematiche:

- Inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio;
- eventuale trasformazione del tessuto edilizio;
- riconoscimento della tipologia dell'intervento tra quelle elencate e consentite dal Piano Particolareggiato;
- rispondenza dell'intervento a quanto prescritto per l'Unità Edilizia e per i singoli corpi di fabbrica che la compongono;
- rispondenza del nuovo trattamento del "contenitore" a quanto prescritto dagli Abachi delle tipologie edilizie e dei particolari costruttivi del Piano;
- archivio delle deroghe e motivazioni;
- attenta valutazione alle destinazioni d'uso previste e storicamente presenti.

Grado di trasformabilità urbanistico:

L'intervento e la bontà del progetto saranno valutati tenendo conto delle seguenti problematiche:

- inserimento del fabbricato nel tessuto urbano;
- eventuale trasformazione del tessuto urbano;
- rispondenza dell'intervento a quanto prescritto dagli Abachi delle tipologie e confronto con i tessuti urbani e edilizi;

Il lavoro finale comporterà la stesura di un documento complesso da cui si possano evincere:

- Discordanze tra tecnici e proponenti;
- Valutazione delle motivazioni delle parti;
- Riconoscimento dei "punti delicati" dell'intervento;
- Archivio delle problematiche di applicazione della Norma.
- Rispondenza delle norme e dell'iter autorizzativo alle esigenze dei privati

L'archivio delle deroghe conterrà tutti quei casi in cui la Norma è stata applicata nella modalità meno restrittiva possibile consentendo l'introduzione di nuovi elementi (impianti tecnologici, riscaldamento, climatizzazione, reti dati e di comunicazione, ecc.); favorendo l'accessibilità (superamento dei vincoli urbanistici tipo-morfologici, finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche e al miglioramento dei collegamenti verticali degli edifici); la salubrità dei fabbricati (standard igienico-sanitari, illuminamento e aerazione).

L'archivio delle problematiche di applicazione della Norma consentirà di individuare i punti critici dell'apparato normativo isolandoli dal contesto e permettendo una loro approfondita analisi.

Lo Sportello dovrà garantire il confronto e la trasparenza sui criteri di valutazione per aumentare il consenso verso le indicazioni dello strumento urbanistico e favorire azioni tese al miglioramento dell'abitato, salvaguardando il ruolo, le competenze e le capacità propositive dei progettisti.

Il Laboratorio potrà gestire e proporre, strumenti attuativi mirati a riconnettere tra loro spazio aperto e volume costruito, recuperando quell'immagine della città fatta di permanenze culturali ed ambientali che sono state spesso trascurate a favore di soluzioni estemporanee, legate a gusti ed esigenze non supportate da una linea di coerenza e rigore che il testo urbano di un centro storico richiede.

Promozione e divulgazione:

Lo Sportello dovrà svolgere un'azione di stimolo e sensibilizzazione al fine di migliorare la qualità relativa all'attività di progettazione e di esecuzione degli interventi nel Centro Matrice, favorendo il coinvolgimento consapevole, diretto e responsabile dei cittadini attraverso:

- lo sviluppo e il miglioramento delle relazioni tra l'istituzione municipale ed i cittadini, attraverso processi partecipativi e forme di bilancio partecipativo (confronti di idee, dibattiti, convegni, presentazione delle proposte progettuali e delle politiche urbane dell'Amministrazione);
- una maggiore qualificazione delle proprie politiche e delle proprie scelte concrete attraverso il contributo di idee e di proposte dei cittadini;
- l'incentivazione della cittadinanza attiva, sollecitando e supportando iniziative "dal basso" rendendo tutti gli attori territoriali sempre più partecipi e responsabili.

Gestione dei finanziamenti

Tra i compiti in capo allo Sportello, notevole importanza riveste quello relativo alla gestione e concessione dei contributi economici e finanziari a soggetti pubblici e privati di cui alle leggi di settore in riferimento al recupero e rivitalizzazione dei centri storici (L.R. 29/98 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna", Bandi Pubblici, Fondi e Progetti Comunitari...).

10 ELENCO ELABORATI

ELABORATI TESTUALI E GRAFICI

- 00 RELAZIONE;
- 00 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

ELABORATI GRAFICI

- A01 STRALCIO PDF E CM;
- A02 MARGINI DEL CENTRO MATRICE;
- A03 SVILUPPO STORICO DELL'EDIFICATO;
- A04 BENI DI RILEVO STORICO;
- A05 AEROFOTOGRAMMETRICO;
- A06 PLANIMETRIA CATASTALE;
- A06a PLANIMETRIA CATASTALE SU ORTOFOTO;
- A06b PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO;
- A07 ISOLATI E UNITA' URBANISTICHE SAMASSI;
- A07a ISOLATI E UNITA' URBANISTICHE SAMASSI SU ORTOFOTO;
- A09 CARTA DEI TETTI E DELLE COPERTURE;
- A11a TIPOLOGIE EDILIZIE;
- A11b DESTINAZIONE D'USO;
- A11c CARATTERIZZAZIONE STORICA;
- A11d PROPRIETA' DELLE U.U.;
- A13a STATO DI CONSERVAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA;
- A13b CARATTERIZZAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA;
- A14 COERENZA DEI CORPI DI FABBRICA;
- A15 NUOVE COSTRUZIONI;
- A16 LINEE GUIDA DEGLI SPAZI PUBBLICI;
- A17-1 ABACO DEI TIPI E PARTICOLARI ARCHITETTONICI (TIPOLOGIE EDILIZIE);
- A17-2 ABACO DEI TIPI E PARTICOLARI ARCHITETTONICI (PORTALI, INFISSI ...);
- A17-3 ABACO DEI TIPI E PARTICOLARI ARCHITETTONICI (BALCONI, PARAPETTI ...);
- A17-4 ABACO DEI TIPI E PARTICOLARI ARCHITETTONICI (ARREDO URBANO);
- A17-5 ABACO DEI TIPI E PARTICOLARI ARCHITETTONICI (FACCIAE, CORNICI...);
- A17-5 ABACO DEI TIPI E PARTICOLARI ARCHITETTONICI (ELEMENTI INCONGRUI...);
- A17-6 ABACO DEI TIPI E PARTICOLARI ARCHITETTONICI (COLORI...);
- SCHEDE DELLE UNITA' EDILIZIE (ISOLATI DA 01 A 48).

COSTITUISCONO ALLEGATI AL PIANO E NE SONO PARTE INTEGRANTE TUTTE LE CARTOGRAFIE ED ELABORAZIONI PRODOTTE DALLA DITA COMPUCART, PROPEDEUTICHE ALLA STESURA DELLO STESSO.