



COMUNE DI SERRAMANNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

LEGGE REGIONALE DEL 22.12.1989, N. 45

A₁

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PIANO FINANZIARIO

ADOZIONE DEFINITIVA: DELIBERAZIONE C.C. N. 7/2011 DEL 24.03.2011
PUBBLICAZIONE B.U.R.A.S.: N. 11 DEL 18.04.2011

SCALA

A.T.P.

Dott. Ing. Sergio Serra

Capogruppo

Dott. Ing. Roberto Bordicchia

Dott. Ing. Massimiliano Brau

Dott. Ing. Marco Muscas

Collaboratori:

Dott. Ing. Gianfranco Carcangiu

Dott. Ing. Mauro Madeddu

Stud. Ing. Riccardo Bordicchia

Dott. Ing. Stefano Loddo

Dott. Arch. Mario Bordicchia

COMUNE DI SERRAMANNA
(Provincia del Medio Campidano)

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PARTE PRIMA

ANALISI QUALITATIVA DEI CARATTERI E DELLE MODIFICAZIONI MORFOLOGICHE DEL CENTRO STORICO. STRUTTURA E CARATTERI DEL CENTRO URBANO

IL TERRITORIO

Serramanna è un paese agricolo posto al centro della fertile pianura del Campidano, dista 32 km da Cagliari ed è servito dalla linea della Ferrovia statale Cagliari - Portotorres / Olbia.

È ben collegata agli altri comuni del Territorio tramite la Strada Statale 196/d che taglia il paese in due e lo collega a Nord con Samassi e a Sud con Villasor e, tramite strade provinciali, a Nuraminis ed a Serrenti. Sono bene agibili, inoltre, le strade comunali asfaltate che la collegano alla S.S. 196, da dove si possono raggiungere Villacidro e Vallermosa.

Il centro abitato, le cui coordinate geografiche sono: latitudine 39°26' Nord, longitudine 8° 56' Est., ha un'altezza media, sul livello del mare, di metri 38.

Il territorio, sostanzialmente pianeggiante, con una altitudine variabile da m. 26 a metri 93s.l.m., ha una superficie di 83,89 Km². e confina con i comuni di Sanluri, Samassi, Serrenti, Nuraminis, Villasor e Villacidro. Sono presenti due importanti corsi d'acqua: il Flumini Mannu che l'attraversa da nord a sud, ed il suo affluente -torrente Leni- che l'attraversa da ovest ad est.

L'ABITATO

Il paese è uno dei più antichi centri abitati dell'Isola, strategicamente inserito nella parte più fertile del Campidano, costruito su un territorio lievemente ondulato. Sono presenti numerose vestigia preistoriche, puniche e romane. Il tessuto dell'abitato antico presenta la tipica impronta medioevale, con le dimore, ancor oggi in buona parte esistenti, realizzate fra grandi giardini a recinto chiuso.

Come molti villaggi della Sardegna meridionale, il vecchio centro è massiccio e rotondo. Non vi si distingue nessuna direttrice: le strade formano un dedalo intricato dove è facile smarrirsi. Raramente l'occhio abbraccia una lunga infilata di queste strade su cui si affacciano solo i portali monumentali. Sono stradine sinuose che si intersecano con ogni angolatura. Sulle carte appare come l'immagine di una nebulosa, in cui i vuoti rappresentano i cortili quadrangolari.¹ (vedi tavola 7 allegata)

Assieme ai grossi borghi cerealicoli di Samassi e Villasor presidia fortemente il percorso fluviale di fondo valle del Flumini Mannu che, pur costituendo una barriera invalicabile per l'insediamento abitativo, grazie alle sue provvidenziali acque incanalate nella pianura, ha consentito lo sviluppo agricolo della zona. Come la maggior parte dei centri di fondo valle realizzati a ridosso dei fiumi, si è distanziata dal corso d'acqua realizzando un'area di rispetto per proteggersi dalle piene.

In tempi più recenti lo sbarramento ad Ovest è stato rafforzato dalla costruzione della ferrovia che, tuttavia, ha contribuito a far crescere l'importanza e l'economia di Serramanna.

La ricchezza del borgo si manifestava anche con la chiesa di San Leonardo, che aveva il portale d'ingresso simile a quello aragonese della cattedrale di Cagliari e, soprattutto il campanile più alto della Sardegna, che manifestava il simbolo di un'emancipazione economica e sociale. Esso era "grande" e famoso (mannu esti su campanibi di Serramanna", come grande e famoso era il nome di Serramanna che echeggiava quotidianamente nel mercato centrale di Cagliari, dove gli erbivendoli gridavano "carciofi di Serramanna" e "angurie grandi di Serramanna"². Purtroppo, nel 1918 il campanile venne colpito da un fulmine e la sua "proverbiale altezza" di circa 36 metri alla sommità della cupola a cipolla, fu ridotta dall'ing. Ezio Mereu alle dimensioni attuali.

Fino alla fine degli anni 50 lo sviluppo edilizio è avvenuto all'interno del centro antico riempiendo gli spazi vuoti. Successivamente, dagli anni 60 si è sviluppato occupando le aree presenti nella direttrice rappresentata dalla strada statale 196/d, verso Samassi a Nord e verso Villasor a Sud. Nelle altre direzioni l'ampliamento dell'abitato è stato limitato dallo sbarramento costituito dal Fiume Mannu e la Ferrovia ad Ovest e dal canale di guardia ad Est. (vedi Tavole 8-9-10).

Nello Studio preliminare della Provincia di Cagliari pubblicato nel 1956 a cura dell'Istituto di tecnica urbanistica della Facoltà di Ingegneria della Provincia di Cagliari (Coordinatore Prof. Enrico Mandolesi), risulta che Serramanna ha una popolazione presente di 6.461 abitanti, dispone di acqua potabile ma non di fognatura. Si presenta come un nucleo compatto con tessitura a "cellule". "Le case sono di tipo a schiera allineate a sulle strade principali, oppure isolate, a cortili, lungo le vie più interne del nucleo, sono costruite su 1 o 2 piani in mattoni crudi, e presentano in conseguenza scadenti caratteristiche statiche. Si nota una certa ripresa di attività edilizia"³.

Nel 1956, dunque, Serramanna era ancora il grosso borgo agricolo che ancora conservava le sue originarie caratteristiche sia nel tessuto urbano che nelle tipologie edilizie.

Con lo sviluppo economico degli anni 60 e le mutate esigenze della popolazione, si è avuta, dapprima, la saturazione degli spazi di pertinenza giardini a recinto chiuso e, successivamente, l'ampliamento dell'abitato, inizialmente principalmente lungo l'asse viario Nord-Sud (Vedi Allegato grafico n. 8) e, successivamente, a macchia d'olio verso tutte le direzioni disponibili (Vedi Allegato grafico n. 9).

Ciò è avvenuto principalmente per l'aumentata popolazione che in due decenni è aumentata di circa il 50%, ma anche per l'assenza di prospettive di sviluppo socio-economico. Questo ha da sempre favorito la proprietà fondiaria ed edilizia che diviene l'elemento privilegiato d'investimento delle risorse che non possono essere altrimenti investite in altre attività.

Pertanto, la casa non viene più ampliata in seguito alle mutate esigenze familiari o per le mutate condizioni economiche, attraverso un processo graduale ed uniforme che dava alla casa un carattere compiuto. Viceversa, viene demolita e ricostruita per soddisfare le esigenze attuali e quelle future dei figli.

I modelli abitativi che si utilizzano sono quelli di derivazione urbana, i materiali e le tecnologie sono esterni alla cultura costruttiva tradizionale.

Allo sfrenato sviluppo edilizio consegue un costo altissimo delle aree interne e lo sfruttamento massimo degli orti e cortili intorno all'abitato e alle case, una volta spazio di stretta pertinenza della residenza. Nello stesso tempo si adoperano materiali poveri e inadeguati (blocchetti in cemento, coperture in cemento amianto – il famigerato "Eternit"-) che concorreranno in modo determinante a trasformare le parti più povere dell'abitato in "baraccopoli".

Purtroppo la cultura di allora impediva di capire quale patrimonio si andava distruggendo. Quanti portali, manufatti, edifici di valore si abbattevano. I pochi illuminati che cercavano d'impedire la sciagurata distruzione venivano zittiti in nome dello "sviluppo" e del desiderio di abbandonare tipologie che ricordavano la vecchia miseria. Né aiutava la normativa regionale che tranquillamente accettava la distruzione dei centri antichi evitando l'attuazione della conservazione. È da ricordare il famoso decreto interassessoriale 6.8.1968 n. 01856 che imponeva, in caso di nuova costruzione o ricostruzione, di arretrare sul lotto per rispettare la distanza di 10 metri tra le pareti finestrate. In tal modo quei Comuni (la quasi totalità) che non avevano individuato il Centro Storico nel proprio strumento urbanistico, imponevano uno sventramento del vecchio tessuto stradale, snaturando il vecchio centro.

TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO E TECNICHE COSTRUTTIVE

Secondo lo Studio preliminare della Provincia di Cagliari pubblicato nel 1956 a cura dell'Istituto di tecnica urbanistica della Facoltà di Ingegneria della Provincia di Cagliari⁴, negli anni 50 le tipologie edilizie erano sostanzialmente di 2 tipi:

- Case ad un piano con corte anteriore, disposte in linea, con cucina ad una estremità; ambiente sottotetto per la conservazione dei prodotti agricoli; con ambienti comunicanti attraverso la "lolla" ma anche tra di loro. Muratura talvolta in mattoni crudi, copertura a tetto.
- Case a 2 piani con corte retrostante con eventuale porticato addossato. Il portone sul portale che dà accesso alla corte ed indi all'abitazione. Distribuzione della cucina e dei rustici al piano terra, delle camere da letto al primo piano accessibili da scala interna. Muratura talvolta in pietra, spesso in mattoni crudi, copertura a tetto.

Da uno studio dell'architetto serramannese Vico Mossa, risulta che negli anni 50 le case con cortile anteriore e posteriore risultavano il 29%, con solo cortile anteriore, il 21%, con solo cortile posteriore, il 23%, con cortile laterale, il 7%, con cortile interno, ma in comunicazione diretta con la strada, a fianco della casa, l'11%, con cortile laterale ed altro più interno, il 6%, mentre le case prive di cortile costituivano appena il 3%.⁵

Gli edifici sono, normalmente, di irrilevante interesse architettonico, tuttavia importanti in quanto elementi costitutivi dell'antico tessuto edilizio. Le tipologie abitative tradizionali sono normalmente articolate su due livelli.

La tipologia dominante è quella a corte, fin dall'origine, organismo chiuso in sé stesso grazie ad un "recinto" lineare alto circa due metri e mezzo che affidava, quasi sempre esclusivamente al portale d'ingresso, normalmente a tutto sesto, lo scambio interno – esterno tra la casa e la strada, scambio che inizialmente non era diretto ma sempre mediato dal cortile. Questo era, spesso, di notevoli dimensioni: l'attività dei campi, legata alla coltivazione dei cereali e della vite, faceva sì che il contadino avesse bisogno di spazi in cui conservare e lavorare i prodotti della terra aiutato dalle donne di casa, o per ricoverare i pochi animali. Mentre il pastore della montagna lasciava il proprio gregge nell'ovile fuori dal paese, per mancanza di spazio, il contadino della pianura aspirava sempre ad avere una casa con grandi spazi funzionali in cui poter lavorare, appunto una casa-fattoria che, non sempre, le fortune economiche familiari gli consentivano di realizzare. Le differenti tipologie modificavano il paesaggio dei centri edificati, caratterizzando i villaggi della pianura fatti di strade e vicoli fiancheggiati da alti muri pieni in cui i numerosi portali, realizzati per rendere i lotti indipendenti, smussavano le forme geometriche allungate delle proprietà per favorire l'ingresso ai cortili dei carri trainati dai buoi.

La disponibilità di spazi aperti ed attrezzature rustiche come depositi per il grano, l'orzo ed i legumi, come il fienile o come il pozzo, già di per sé contribuiva a dimostrare, ancor prima della casa, la posizione economica e sociale del proprietario agricolo; inoltre, poiché le colture cerealicole richiedevano più magazzini che stalle, queste ultime erano ridotte all'indispensabile per ricoverare i pochi animali.

Nella calda vallata campidanese, alla cucina era riservata una posizione periferica rispetto al complesso dell'abitazione, proprio per isolare l'ambiente che, a causa del forno e del camino, poteva alzare la temperatura della casa. Per contribuire a migliorare il microclima, la cucina veniva collocata, se possibile, a sinistra del loggiato, addossata al recinto nella parte ovest dell'organismo edilizio, a formare il lato corto di una ipotetica L, per far sì che il maestrale ne stemperasse almeno una parete ed ancora per riparare gli altri vani e gli spazi aperti da lavoro del cortile dalle raffiche del vento dominante.

Anche l'incanniccato sul quale si appoggiavano le tegole di copertura, proprio per far traspirare la cucina e permettere la fuoriuscita del calore e del fumo, era a maglie più larghe.

La presenza della mola per macinare il grano era un'altra particolarità della cucina tradizionale campidanese: una volta, fino a quando non si iniziò a destinarle uno spazio apposito, era collocata in un angolo del vano, con un pavimento non in terra battuta, come nel resto della cucina, ma opportunamente lastricato in corrispondenza dello spazio circolare di movimento dell'asinello.

Altro caratteristico spazio funzionale era quello riservato al forno a palla, con la cupola fatta in mattoni crudi, appositamente realizzati in dimensioni ridotte, protetto da una tettoia, spesse volte posto in prossimità della cucina. L'immane loggiato, "sa lolla", nacque per la necessità di riparare i buoi, ma col tempo, anche per motivi di igiene, decadde la sua ragione originaria per accentuare quella di filtro climatico e quella di spazio di coordinamento per le camere, prive di finestre, che vi si affacciavano e che da esso traevano luce ed aria.

Gli edifici presenti nel Centro storico serramannese, sono sostanzialmente riconducibili a tre tipologie fondamentali: tipologia a corte, tipologia a schiera con alcune sottotipologie. Schematicamente:

A- TIPOLOGIA A CORTE, a sua volta classificabile nelle tre sotto tipologie :

A1- A CORTE ANTERIORE

A2- A CORTE POSTERIORE

A3- A CORTE ANTERIORE E POSTERIORE (PARENTI)

B-TIPOLOGIA A SCHIERA

C-TIPOLOGIE SIGNORILI

A- LA CASA A CORTE

Questo tipo edilizio è sempre caratterizzato dall'ampia corte acciottolata di forma spesso composita, generalmente munita di idoneo pozzo, spesso in comune con le proprietà adiacenti; la corte è sempre separata dalla strada da un alto muro di pietra non intonacato, variamente interrotto da passi carrai realizzati con il tipico portale sormontato dalla legnaia e coperti da tetto ad unico spiovente.

Si possono individuare due sottotipologie a seconda che la corte sia ubicata anteriormente, direttamente sull'ingresso, ovvero posteriormente, sul retro del lotto.

A1- LA CASA A CORTE ANTERIORE

La casa, in questa versione che è la più antica (caduta in disuso già agli inizi del '900) era posta in fondo alla corte ed era caratterizzata dal loggiato antistante che distribuiva gli ambienti in linea, accessibili direttamente per suo tramite;

Frequentissimo era poi l'affiancamento ai muri laterali di confine delle stalle, depositi, tettoie etc., che costituivano gli ambienti più direttamente legati all'attività lavorativa del proprietario.

A2- LA CASA A CORTE POSTERIORE

Negli esempi più recenti (e di più frequente riscontro) il tipo di casa di agricoltore facoltoso è invece ispirato alla planimetria dei Campidani Settentrionali che presenta la corte retrostante munita di porta carraia. L'abitazione risulta in genere fornita anche di un ingresso alla strada collegato col primo attraverso un corridoio che disimpegna quattro stanze, una delle quali comunicante con la cucina.

In entrambi i casi il piano superiore, che inizialmente aveva la funzione di silos casalingo per conservare foraggi e granaglie, comincia ad un certo punto ad essere utilizzato anche per abitazione. Ad esso si accede con scala di legno dal corridoio o dalla sala d'ingresso, talvolta dalla cucina. Le sopraelevazioni con funzione residenziale furono avviate a seguito dalla consistente crescita economica e demografica del XIX secolo, al fine di sfruttare in modo più idoneo la superficie del lotto. Il piano alto in genere non interessa tutto l'edificio, essendo limitato alle singole esigenze del nucleo familiare e si realizza un diversificato gioco di tetti che produce un singolare squilibrio di masse e infrange la linearità propria del tipo con risultati compositivi spesso interessanti.

La casa a corte retrostante senza loggiato, anch'essa abbastanza diffusa, è un tipo edilizio ancora più recente, realizzato duplicando al piano superiore la serie longitudinale delle stanze del piano terreno e avente in genere la porta carraia inclusa nella facciata o al suo fianco.

Questo tipo edilizio nei cui esempi più antichi il vano d'ingresso è la cucina, incontrò nel '900 molto favore per i minori costi rispetto al tipo precedente e per l'aspetto più "cittadino" che lo caratterizzava (ad esempio le finestre aperte sulla strada e la possibilità di far accedere l'ospite senza passare dai locali rustici della corte retrostante).

A3- LA CASA A CORTE ANTERIORE E POSTERIORE (PANDENTI)

Rispetto alla tipologia precedente è presente "su pandenti", una specie di disimpegno dal quale si accede nel cortiletto retrostante, in un piccolo vano ottenuto da una parte da una parte con un basso tramezzo, destinato al riposo e, mediante un arco, dalla parte opposta della cucina. La derivazione della voce pandenti potrebbe ricercarsi nel verbo latino pando, ere, che vuol dire appunto dilatarsi, aprirsi: lo spazio della "casa" si dilata, infatti, negli ambienti contigui⁶.

B-TIPOLOGIA A SCHIERA

A queste fondamentali varianti del tipo a corte deve aggiungersi, benchè molto meno utilizzato, un tipo che potremmo definire non del tutto propriamente a "schiera".

Tale casa, molto povera, è destinata in genere ai ceti meno abbienti. Essa è il risultato di una minuta parcellizzazione delle proprietà e corrisponde al nucleo centrale dell'abitato (di impianto medievale) o anche a frange periferiche utilizzate presumibilmente come "lottizzazioni" novecentesche.

La casa si estende in profondità, su lotti aventi un piccolo affaccio su strada o più spesso un cortiletto antistante che la separa da questa. A volte i cortili (o gli orti) sono due e quello interno confina con l'altro, relativo all'abitazione posta sulla via parallela. Gli ambienti interni, molto piccoli e in numero di due o tre al massimo, sono talvolta duplicati al primo piano per far fronte alle notevoli esigenze di uno spazio fortemente limitato dalle scarse superfici libere esterne.

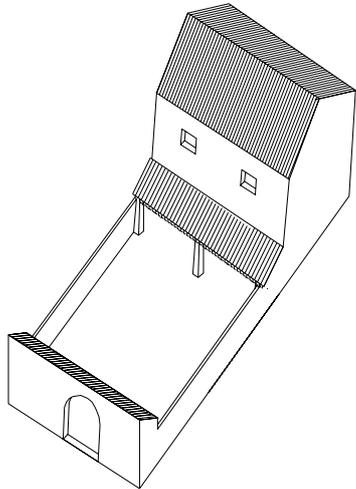
C-TIPOLOGIE SIGNORILI

Oltre a queste tipologie agricole e "popolari" non sono rari edifici atipici, normalmente realizzati in stile "Liberty" destinati ai signorotti del posto.

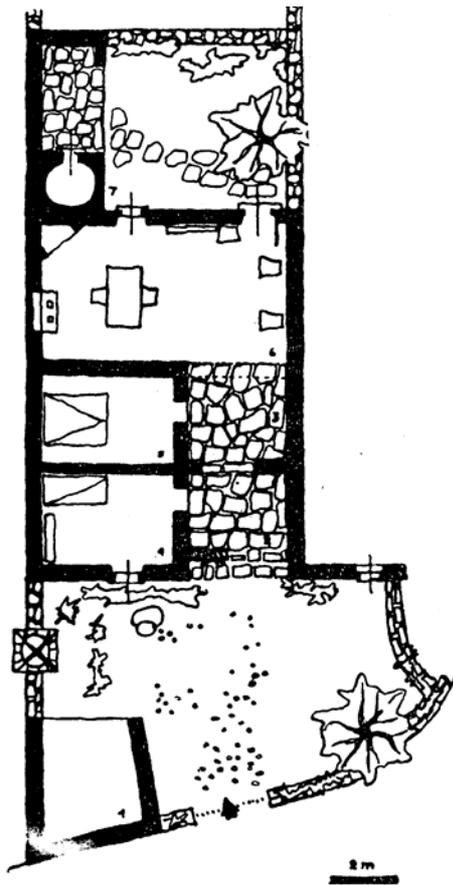
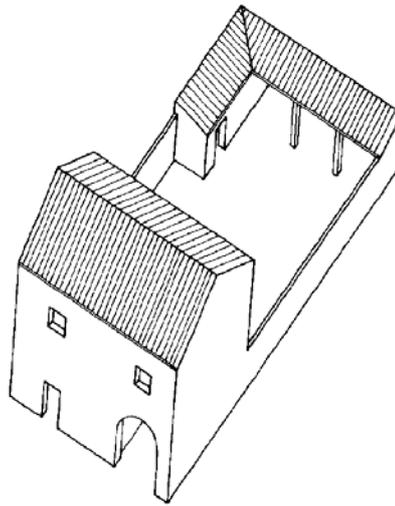
I muratori locali o dei vicini paesi di Serrenti e Sardara, esperti "piccaparderi" lavoravano spesso fuori dalla Sardegna, importandovi le tipologie edilizie *signorili* delle altre parti d'Italia.

Oggi sono presenti soprattutto nella via Cagliari e via Roma e, spesso, ospitano banche e importanti negozi

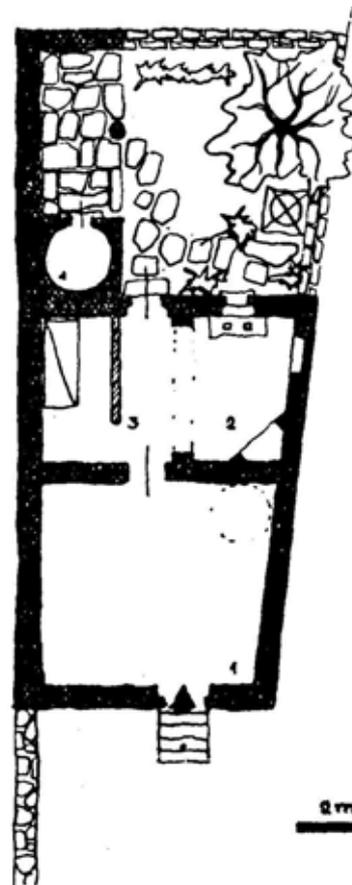
LA CASA A CORTE ANTERIORE



LA CASA A CORTE POSTERIORE



Casa con cortili anteriore e posteriore.
 1, Tettoia rustica; 2. loggetta; 3 "pandenti"; 4. camera; 5, camera; 6, cucina -soggiorno; 7. forno con tettoia



Piccola casa con cortiletto posteriore.
 1, « 'Omu manna) (soggiorno); 2. cucina; 3, « pandenti »; 4, forno con tettoia.

Bibliografia

- | | |
|--|--|
| Maurice Le Lannou | Pastori e contadini di Sardegna |
| Vico Mossa | Architettura domestica in Sardegna |
| Vico Mossa | Natura e Civiltà in Sardegna |
| Oswaldo Baldacci | La casa rurale in Sardegna |
| La Marmora | Itinerario dell'Isola di Sardegna |
| Terrosu Asole | Atlante della Sardegna |
| Enrico Milesi | Relazione del Piano Particolareggiato del Centro storico di Serramanna |
| Adriana Baldussi | Il Censimento fiscale del 1820 nel Villaggio di Serramanna |
| Archivio di Stato di Cagliari | Mappe catastali |
| Roberto Badas e Francesco Falqui | Programma Integrato del Centro storico di Serramanna annualità 2001 |
| E. Mandolesi, C. Macisti, P. Mistretta,
G. Tardella | Studio preliminare della Provincia di Cagliari |

NOTE

- ¹ Vico Mossa - Architettura domestica in Sardegna
- ² Vico Mossa - Natura e Civiltà in Sardegna
- ³ E. Mandolesi, C. Macioti, P. Mistretta, G. Tardella - Studio preliminare della Provincia di Cagliari
- ⁴ E. Mandolesi, C. Macioti, P. Mistretta, G. Tardella - Studio preliminare della Provincia di Cagliari
- ⁵ Vico Mossa - Architettura domestica in Sardegna
- ⁶ Vico Mossa - Architettura domestica in Sardegna

PARTE SECONDA ATTUAZIONE DEL PIANO

PREMESSA

Il Centro storico di Serramanna, così come individuato dal vigente Piano Urbanistico comunale, coincide, sostanzialmente, con il centro di prima formazione (centro matrice per il P.P.R.) ed ha una superficie di circa 27 ettari.

Come abbiamo visto nella Prima Parte di questa relazione, nell'attuale centro storico, dagli anni 60, si è avuta, la saturazione dei cortili a recinto chiuso, con la realizzazione di edifici realizzati dove erano spazi liberi, senza curare l'inserimento nelle architetture esistenti. Spesso sono stati usati materiali poveri e inadatti come i blocchetti in cemento e coperture in eternit. Inoltre, sono state fatte rilevanti demolizioni consentendo la realizzazione di edifici di imitazione cittadina o ispirati a modelli pubblicati su riviste come "Ville e Giardini".

Ciò ha consentito la realizzazione di numerose costruzioni del tutto estranee al contesto urbanistico in cui sono inserite, sia per il tipo edilizio adottato sia per le tecniche costruttive ed i materiali, sia per i frequenti arretramenti dal filo degli antichi tracciati storici, sia per le modifiche alle dimensioni delle aperture.

Inoltre, ampliando le vecchie e originarie costruzioni, sono state realizzati manufatti aggiunti che appaiono del tutto estranei sia per struttura, materiali e ubicazione all'organismo edilizio principale. Si tratta generalmente di locali accessori come servizi igienici, verande, garage, depositi, tettoie, etc. costruiti con materiali estranei alla tradizione locale, spesso precari, la cui presenza in genere comporta una scorretta utilizzazione degli spazi liberi e reca pregiudizio ai valori storici e architettonici.

Pur tuttavia, benché ubicati a "macchia di leopardo", sono ancora presenti numerosi edifici che conservano caratteristiche di rilevante interesse storico e architettonico o che comunque, presentando caratteri costruttivi e tipologici originari, sono da preservare. Altri edifici, ancorché siano di irrilevante interesse storico e, spesso, presentino un elevato degrado formale e strutturale, sono anch'essi da preservare in quanto elementi costitutivi dell'antico tessuto edilizio. Per questi edifici sono proposti gli interventi "conservativi" disciplinati dalle norme di attuazione sottoposte. Per gli altri saranno possibili solo interventi di reintegrazione Urbanistico-ambientale tendenti a migliorare l'inserimento nel contesto del Centro storico.

PROGETTO DEL PIANO

Alla fine di attuare il Piano finalizzato al recupero nello sviluppo, sono stati individuati all'interno del Centro storico otto fondamentali categorie d'intervento che sono state così denominate:

A1 Restauro scientifico A2 Risanamento A3 Ristrutturazione edilizia	Interventi conservativi
A4 Demolizione di superfetazioni A5 Nuove edificazioni a seguito di demolizioni A6 Nuove edificazioni in lotti liberi A7 Sopraelevazioni A8 Interventi di reintegrazione ambientale	Interventi di reintegrazione Urbanistico-ambientale

Tutte le operazioni ammissibili e/o obbligatorie per ciascuna unità edilizia sono riconducibili all'interno di tali otto categorie d'intervento altrimenti, saranno regolate dagli articoli delle Norme di attuazione e dagli elaborati di piano.

In dettaglio:

INTERVENTI CONSERVATIVI

- Il **RESTAURO SCIENTIFICO (A1)** è riferito a quegli immobili aventi rilevante interesse storico, architettonico e gli interventi sono esclusivamente di tipo conservativo con miglioramenti dal punto di vista igienico. Interessa una parte molto limitata del patrimonio edilizio del Centro storico e sono, quasi esclusivamente, pubblici.
- Il **RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)** è riferito a quegli edifici che, presentando caratteri costruttivi e tipologici originari che si sono mantenuti nella loro integrità, costituiscono il tessuto storico più rappresentativo e meglio conservato dell'antico nucleo di Serramanna. Per questi edifici è richiesta la salvaguardia attraverso interventi di risanamento conservativo che tenga conto delle opere edilizie volte all'adeguamento igienico e tecnologico e al consolidamento statico dell'edificio..
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)** Questa tipologia d'intervento è riferita ad edifici aventi interesse in quanto elementi costitutivi dell'antico tessuto edilizio ma di irrilevante interesse storico e/o elevato degrado formale e strutturale. Rappresentano la parte più numerosa degli edifici, almeno in parte, ancora tradizionali. Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in quel complesso di opere che comportano il rifacimento degli elementi costitutivi, sia strutturali che distributivi degli edifici o di parte di essi, nelle salvaguardia dei soli caratteri morfologici (aperture, muri perimetrali) dell'involucro edilizio.
Per tali immobili oltre alle operazioni indicate in (A1) e (A2), sono consentite:
 - a) opere di ristrutturazione integrale;
 - b) accorpamento di lotti contigui, allo scopo di migliorare la funzionalità degli alloggi;
 - c) variazioni anche totali nel cambio di destinazione d'uso.
 - d) Sono consentiti aumenti di superfici e volumi che consenta il raggiungimento dell'indice medio del Centro storico 3,5 mc/mq

INTERVENTI DI REINTEGRAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE

- **DEMOLIZIONE DI SUPERFETAZIONE (A4)**. Interessa quei manufatti aggiunti nel contesto edilizio ed appaiono del tutto estranei per struttura, materiali e ubicazione all'organismo edilizio principale. Si tratta generalmente di locali accessori come servizi igienici, verande, garage, depositi, tettoie, etc. costruite con materiali estranei alla tradizione locale e precari e la cui presenza in genere comporta una scorretta utilizzazione degli spazi liberi, reca pregiudizio ai valori storici architettonici e archeologici del centro storico e costituisce ostacolo alla realizzazione delle previsioni di P.P..
Tali sovrastrutture edilizie dovranno essere demolite. E' consentita l'utilizzazione della volumetria o delle superfici coperte delle superfetazioni per realizzare volumetrie accorpate con quelle esistenti, armonicamente inserite nel lotto aventi le caratteristiche previste per il centro storico. L'obbligo di demolizione della superfetazione si avrà qualora l'intervento edilizio proposto interessi demolizioni e aumenti di volumetria nel lotto
- **NUOVE COSTRUZIONI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (A5)** : Per le ricostruzioni a seguito di demolizioni, ammesse dal Piano particolareggiato, sarà possibile recuperare l'intera volumetria demolita. Qualora si propongano ulteriori volumetrie, l'indice fondiario non può superare medio del Centro storico (3,5 mc/mq) . Le costruzioni realizzate a seguito di demolizione dovranno rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante.
- **NUOVE COSTRUZIONI SU AREE LIBERE (A6)**
Per le nuove costruzioni ammesse dal Piano Particolareggiato l'indice fondiario non può superare 3,5 mc/mq. La nuova costruzione deve rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante, tra l'altro, dovrà rispettare l'ubicazione prevista dal Piano o, in mancanza, gli allineamenti stradali dei lotti contigui. In particolare, per quanto attiene ad edifici destinati ad abitazioni, uffici,

esercizi commerciali ed artigianali, è obbligatorio il rispetto dei tipi edilizi individuati nel piano, nonché delle caratteristiche costruttive e dei materiali (come indicato all'art. 21).

- **SOPRAELEVAZIONI (A7)** Per le sopraelevazioni ammesse dal piano particolareggiato si rimanda integralmente al rispetto delle norme del precedente articolo.
Qualora i fabbricati fronte strada siano inseriti dal Piano in un profilo regolatore che preveda una sopraelevazione per via di un allineamento delle gronde, la volumetria disponibile del lotto dovrà essere utilizzata prioritariamente per la sopraelevazione. Qualora non fosse disponibile volumetria ulteriore a disposizione del lotto, è consentito utilizzare la volumetria strettamente necessaria per l'allineamento.
In particolare è obbligatorio il rispetto dei partiti architettonici orizzontali e verticali degli edifici confinanti, nonché garantire l'inserimento armonico della sopraelevazione nel contesto urbano.
La sopraelevazione ammessa obbliga sempre il concessionario all'intervento sull'intero prospetto al fine di renderne unitaria l'immagine.
Non è comunque ammessa la sopraelevazione superiore ad un piano.
- **REINTEGRAZIONE AMBIENTALE (A8)** Interessa numerosi edifici già realizzati o modificati in modo sostanziale di recente in modo del tutto estranei al contesto urbanistico in cui sono inseriti sia per il tipo edilizio adottato sia per le tecniche costruttive ed i materiali, sia per i frequenti arretramenti dal filo degli antichi tracciati storici, sia per le modifiche alle dimensioni delle aperture.
Gli unici interventi possibili, qualora il proprietario non proponga la demolizione e la ricostruzione secondo le tipologie del Piano, sono quelli tendenti a migliorare l'inserimento nel contesto e pertanto le prescrizioni obbligatorie nel rilasciare nulla osta o concessioni riguardanti tali costruzioni sono:
 - a) infissi in legno;
 - b) modifica delle aperture
 - c) intonaci tradizionali e colori terrosi;
 - d) copertura in tegole curve;
 - e) recinzioni di semplice disegno in muratura intonacata e verniciata con colori terrosi;

ALTRI INTERVENTI

Il proprietario potrà proporre anche interventi parziali che non coinvolgano l'intera consistenza edilizia. Ossia potrà realizzare una **MANUTENZIONE ORDINARIA** o **STRAORDINARIA** senza per questo essere obbligato ad un intervento completo sul lotto.

. Pertanto potrà attuare :

- 1) Riparazione e rifacimenti di pavimentazioni interne;
- 2) Riparazione intonaci e tinteggiature interne, Sostituzione e posa di rivestimenti interni;
- 3) Riparazione e sostituzione infissi e serramenti interni;
- 4) Riparazioni e sostituzione di apparecchi sanitari;
- 5) Riparazione e sostituzioni di impianti idraulici, elettrici, riscaldamento e fornitura gas nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;
- 6) Riparazioni e rifacimenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne, dei cortili, cavedi, etc.
- 7) Riparazioni di recinzioni;
- 8) Riparazioni degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;
- 9) Riparazioni dei terrazzi e balconi;
- 10) Ripristino delle facciate con materiali aventi le Stesse caratteristiche e colori di quelli originali Al concetto di manutenzione straordinaria possono essere ricondotti interventi quali:
 - 1) Sostituzione integrali di impianti;
 - 2) Rifacimento di intonaci e tinteggiature esterni;

- 3) Rifacimento di manti di copertura;
 - 4) Piccoli interventi di adeguamento igienico che non comportino significativi mutamenti dell'edificio.
- In generale per manutenzione ordinaria e straordinaria si intendono quel complesso di lavori volti a mantenere efficienti nel tempo gli edifici.

PORTALI DA CONSERVARE E REALIZZARE il Piano prevede la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti.

INDICI URBANISTICI

L'indice fondiario medio, come risulta dalle indagini, sarà pari a 3,50 mc/mq.

Il rapporto di copertura massimo sarà 0.6 e l'altezza massima m. 7.50, da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio alla linea di gronda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE.

Le principali direttive sui materiali degli edifici saranno:

- 1) Manti di coperture: devono essere conservati (o realizzati ex novo) con tegole curve utilizzando possibilmente materiali di recupero e adattando la tradizionale tecnica di posa in opera.
- 2) Serramenti esterni: Devono essere conservati o realizzati esclusivamente in legno, con scurini in legno e con esclusione delle serrande avvolgibili. E' possibile l'uso delle persiane in legno.
- 3) È permesso l'utilizzo del ferro battuto se risulta presente negli edifici contigui.
- 4) Balconi, logge e pensiline: Non sono consentiti balconi, logge e pensiline di alcun genere, sul fronte strada, nelle nuove costruzioni. I balconi esistenti possono essere conservati;
- 5) Gronde e pluviali: Possono essere realizzate in lamiera zincata e verniciata o in rame, con terminale in ghisa solo negli edifici dove le gronde sono esistenti o nella parte dell'edificio realizzato nella parte retrostante del lotto e non visibile dalla strada. Negli altri casi lo smaltimento delle acque piovane dal tetto avverrà senza il canale di gronda con le tegole sporgenti direttamente dal muro e disposte a "dentelli".
- 6) Intonaci esterni: Devono essere realizzati esclusivamente al frattazzo con calce aggiunta di piccole percentuali di cemento bianco ed eventualmente ossidi coloranti. Sono vietati gli intonaci cementizi su muratura in pietrame di qualsiasi genere salvo che per la chiusura dei giunti.
- 7) Tinteggiatura esterna: Devono essere realizzate con tempere per esterni o con calce con assoluta esclusione di materiali sintetici, al quarzo etc. ed i rivestimenti maiolicati o in grès.
La tinteggiatura dovrà essere armonizzante con quella esterna di contorno. Sono obbligatori i colori terrosi. Sono ammesse le colorazioni con ossidi gialli e rossi inseriti nell'intonaco. Sarà a disposizione nell' Ufficio tecnico una cartella di colori prescritti.

La collocazione dei corpi tecnici dell'impianto di condizionamento, esterni alla sagoma dell'edificio deve essere particolarmente curata e posizionata esclusivamente nella parte retrostante l'edificio, comunque non dovrà essere visibile nella pubblica via.

Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. E' consigliabile, quando possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Le antenne paraboliche non devono essere visibili dalla pubblica via.

Pannelli solari e impianti tecnologici:

Negli edifici classificati A1 e A2 (Art. 3, 4 delle presenti norme) non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista (quali, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità motocondensanti e simili) sulle coperture inclinate e sui prospetti;

Per gli edifici non compresi nella classificazione indicata nel precedente comma è ammessa l'installazione degli impianti fotovoltaici a vista sulle falde rivolte verso corti e/o aree interne, esclusivamente posizionati sul piano di tali falde. E' altresì consentito l'installazione dei pannelli fotovoltaici nelle falde delle coperture dei fabbricati accessori nelle corti interne. È in ogni caso vietata l'installazione di tali impianti sulle falde rivolte sulla pubblica via e/o piazza. I pannelli fotovoltaici dovranno integrarsi nello spessore del manto di copertura in laterizio.

Sono vietate le installazioni dei serbatoi di accumulo degli scambiatori solari ma sono consentiti alla stessa stregua dei pannelli fotovoltaici le superfici di captazione dell'energia solare (scambiatori solari) sul piano delle falde.

OPERE DI SISTEMAZIONE DI STRADE E PIAZZE

Massima cura è richiesta per la conservazione e, ove documentabile, per il ripristino degli elementi architettonici (fontane, pozzi, lapidi, edicole religiose etc..).

Arredo urbano E' previsto il mantenimento degli elementi storici esistenti. Per elementi esistenti si intende: insegne, negozi, chioschi, lampioni, edicole religiose, standardi e quant'altro realizzato antecedentemente all'anno 1960.

I contatori esterni di luce acqua e gas dovranno essere realizzati con telai di ferro e cornici verniciati dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione assegnata con divieto delle lamiere zincate non verniciate. Le tubazioni degli impianti tecnologici dovranno essere incassati.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

PIANO FINANZIARIO

Il Piano Particolareggiato si attua mediante l'acquisizione delle aree per i servizi, nonché con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

A) COSTI DELL'URBANIZZAZIONE

Riguardano il completamento delle pavimentazione e la realizzazione o il completamento o la sostituzione delle reti fognarie, idriche, del gas, d'illuminazione.

B) COSTO DEGLI ESPROPRI

Il Piano particolareggiato prevede l'acquisizione di circa mq 350 per parcheggi. Gli altri servizi presenti nell'ambito del Centro Storico sono già di proprietà comunale .

Pertanto fissando un valore di 150 €/mq, il costo complessivo per l'acquisizione delle aree diventa 52.500 €

C) URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Riguardano il recupero di edifici d'interesse comunale come la Parrocchiale e gli uffici pubblici

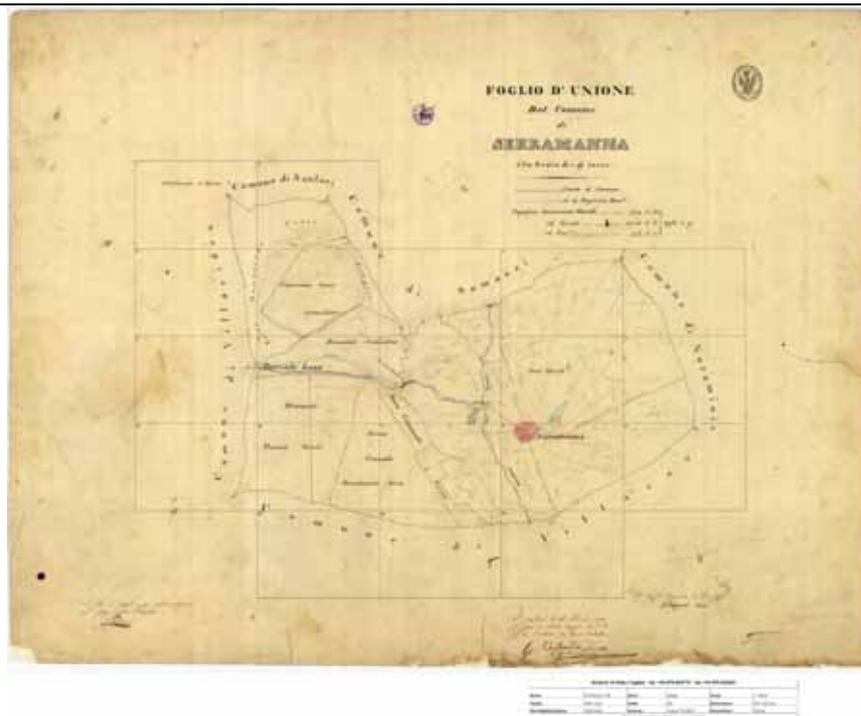
Facendo riferimento all'allegato quadro riassuntivo dei costi per l'attuazione del piano, il costo complessivo ammonta ad Euro 7.750.000.

QUADRO RIASSUNTIVO DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

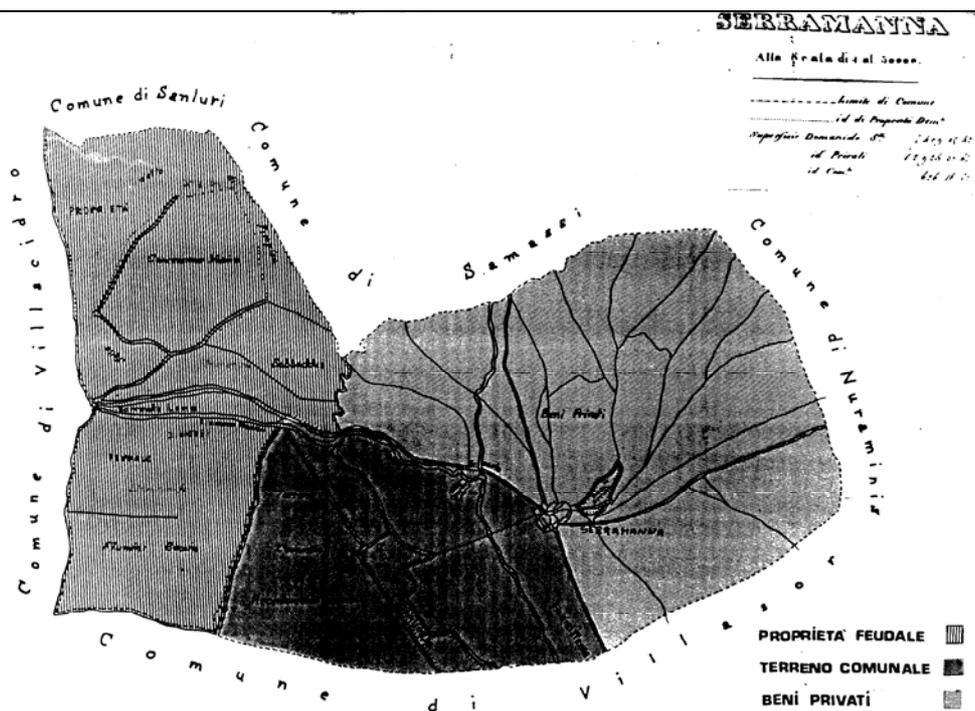
COSTI DEGLI INTERVENTI PUBBLICI PREVISTI DAL PROGRAMMA INTEGRATO DEL CENTRO STORICO ANNUALITA' 2001

	Costo Previsto	Aggiornamento+15%	
	Lire	Lire	Euro
Restauro e riqualificazione			
Piazza del Popolo	200 000 000	230 000 000	118 785.09
Riqualificazione via Martini	150 000 000	172 500 000	89 088.82
Recupero zona Sa Cruxi Santa	80 000 000	92 000 000	47 514.03
Restauro S.Leonardo	400 000 000	460 000 000	237 570.17
Restauro campanile S.Leonardo	400 000 000	460 000 000	237 570.17
Restauro interno S.Leonardo	300 000 000	345 000 000	178 177.63
Restauro facciata S.Leonardo	265 000 000	304 750 000	157 390.24
Riqualificazione edilizia edificio Anagrafe	400 000 000	460 000 000	237 570.17
Recupero Chiesa dell'Angelo	140 000 000	161 000 000	83 149.56
Riqualificazione via Serra	1 400 000 000	1 610 000 000	831 495.61
Riqualificazione via G. Cesare	500 000 000	575 000 000	296 962.72
Completamento rete idrica	90 119 120	103 636 988	53 524.04
Adeguamento rete fognaria	143 330 020	164 829 523	85 127.34
Completamento illuminazione pubblica	350 000 000	402 500 000	207 873.90
Adeguamento pavimentazioni stradali	300 000 000	345 000 000	178 177.63
Abbattimento barriere architettoniche	100 000 000	115 000 000	59 392.54
Recupero case campidanesi	1 850 000 000	2 127 500 000	
Riqualificazione servizi	3 735 000 000	4 295 250 000	2 218 311.50
Riqualificazione aree verdi e pubbliche	1 990 000 000	2 288 500 000	1 181 911.61
SOMMANO P.I.	12 793 449 140	14 712 466 511	7 598 354.83
Parcheggi tra via Beatrice e via G. Cesare (ex Gialetto)			50 000.00
Espropri			52 500.00
SOMMANO			7 700 854.83
IMPREVISTI E ARROTONDAMENTO			49 145.17
TOTALE COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO			7 750 000.00

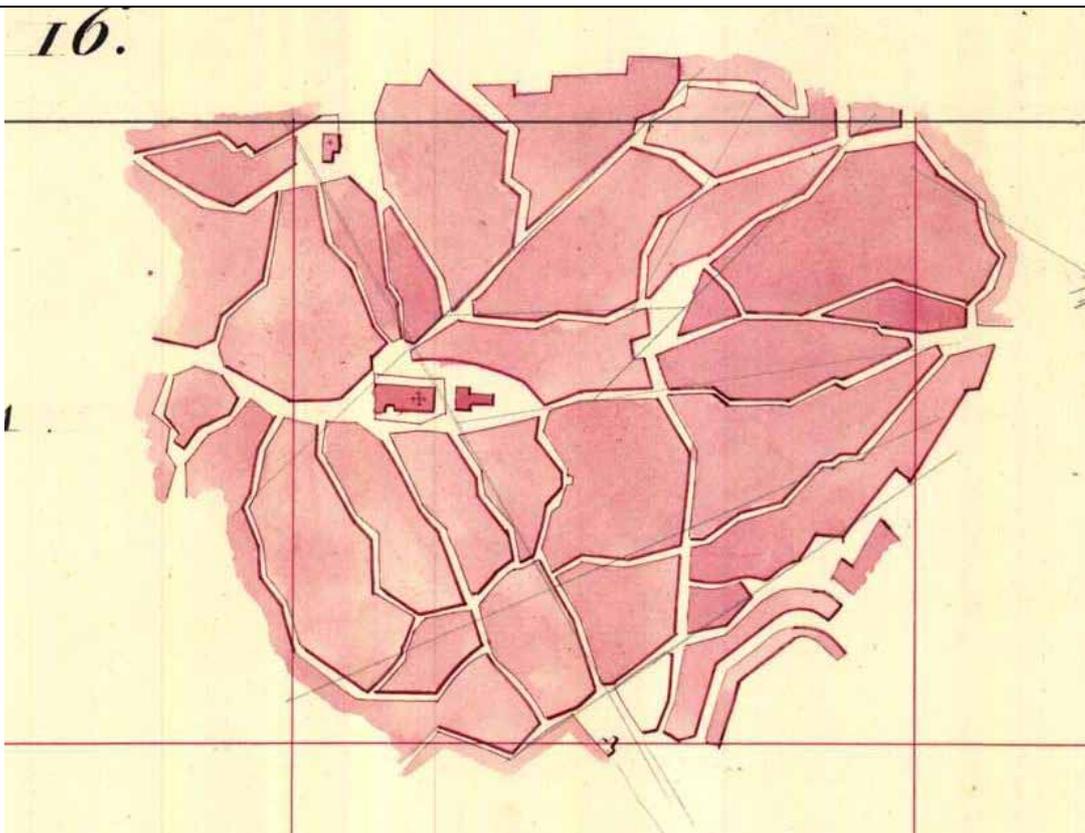
ALLEGATI GRAFICI



1 - Foglio d'unione del vecchio Catasto

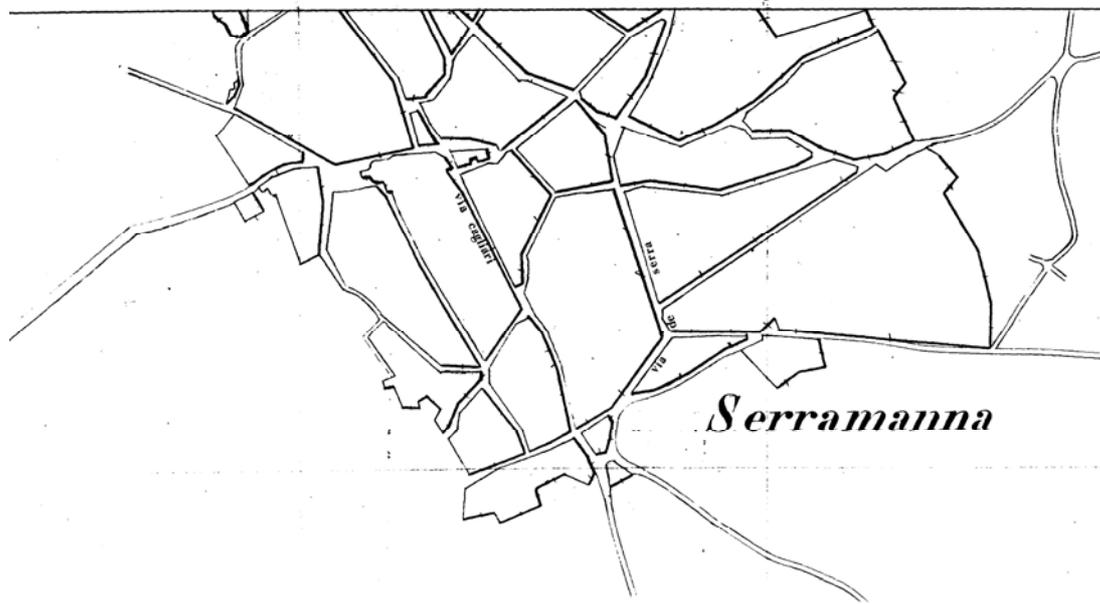


2 - Planimetria tratta da: Il Censimento fiscale del 1820 nel Villaggio di Serramanna di Adriana Baldussi



3 - 4 - Mappe De Candia (Real Corpo) del 1846

ATA. 14.





Ufficio di Stato Maggiore - via 100 - 00187 - tel. 47400000					
Nome	Indirizzo	Prov.	Cap.	Dist.	
00187	via 100	RM	00187	00187	
00187	via 100	RM	00187	00187	

5 - Archivio di Stato UTE

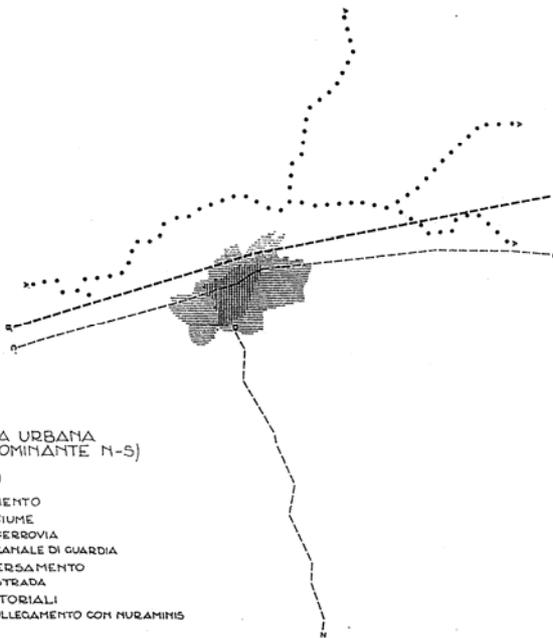
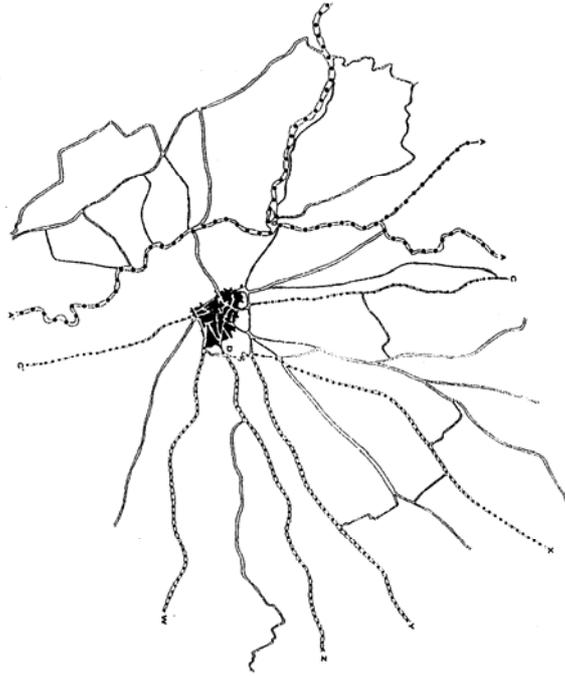


Ufficio di Stato Maggiore - via 100 - 00187 - tel. 47400000					
Nome	Indirizzo	Prov.	Cap.	Dist.	
00187	via 100	RM	00187	00187	
00187	via 100	RM	00187	00187	

6 - L'area del Centro storico riportata nella carte del vecchio catasto



7 - F° 225 della Carta d'Italia II.N.E. Istituto geografico militare Levata nel 1898



ELEMENTI CONDIZIONANTI LA FORMA URBANA
(DALLA FORMA POLARIZZATA ALLA DOMINANTE N-S)

1842

1980

AA' FIUME

ELEMENTI DI CONTENIMENTO

AA' FIUME

BB' FERROVIA

EE' CANALE DI GUARDIA

CC' STRADA

VIABILITA' DI ATTRAVERSAMENTO

CC' STRADA

COLLEGAMENTI TERRITORIALI

DZ COLLEGAMENTO CON NURAMMIS

DX COLLEGAMENTO CON SERRENTI

DY COLLEGAMENTO CON VILLAGRECA

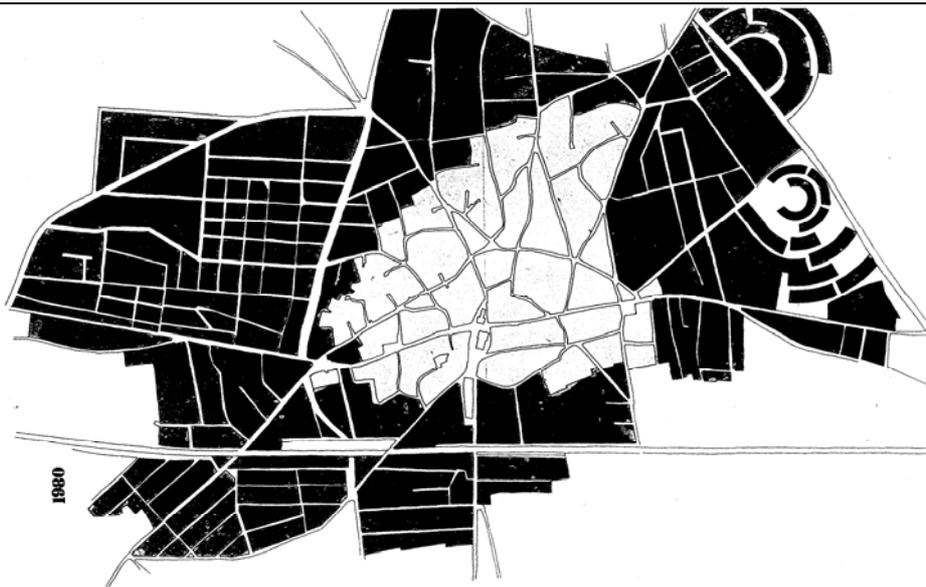
DZ COLLEGAMENTO CON NURAMMIS

DW COLLEGAMENTO CON MONASTIR

7 - SCHEMA DEGLI ELEMENTI CONDIZIONANTI L'ESPANSIONE DI SERRAMANNA (ENRICO MILESI)



8 - ESPANSIONE DI SERRAMANNA NEGLI ANNI 1960 (ENRICO MILES)



9 - ESPANSIONE DI SERRAMANNA NEGLI ANNI 1980 (ENRICO MILES)