

**COMUNE DI  
SEMESTENE  
( PROV. DI SASSARI )**

TAVOLA

**A**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
CENTRO STORICO  
IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.**

ELABORATO

**RELAZIONE GENERALE**

AGGIORNAMENTO

DATA

LUGLIO 2016

RUP : GEOM. ANTONANGELO PIU

COLLABORAZIONE : ING. ELENA DEMARTIS

COORDINAMENTO

DOTT. ING.

FRANCO BOSINCU

VIA MANNO 7

07100 SASSARI - TEL. 079238513

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

## **COMUNE DI SEMESTENE (SS)**

### ***PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MATRICE ZONA A - CENTRO MATRICE***

#### **RELAZIONE GENERALE**

**Agosto 2016**

#### **1 – IL QUADRO DI AREA VASTA**

Riportiamo, dal “Dizionario storico-geografico dei comuni della Sardegna”, C. Delfino Editore, alcuni paragrafi della voce “Logudoro” redatta da Paolo Pulina:

##### **Quadro geografico**

In tutte le carte della Sardegna la scritta “Logudoro” incrocia la linea del tracciato della superstrada 131, tra Sassari e Cagliari all’altezza di una zona tra Banari e Siligo (a ovest) e Monte Santo (a est).

Dal punto di vista geografico, l’orientamento più sicuro per inquadrare l’estensione territoriale della regione del Logudoro è offerto dal volume di Alberto Mori, Sardegna (Torino, UTET, 1975, seconda edizione riveduta e aggiornata, p. 209): “I nomi dei Giudicati hanno avuto fortuna diversa: quello medievale, e anche il nome di Logudoro ha avuto una notevole persistenza nella parte costituente il cuore dell’antico Giudicato e cioè da Bonorva a Mores e da Pozzomaggiore fin verso Ploaghe, pur essendo qui più appropriato e usato il nome di Mejlogu. Ma bisogna riconoscere che questo di Logudoro, piuttosto che un nome regionale va inteso come toponimo storico riferito a un territorio assai diverso secondo che si consideri l’antico regno, oppure il Giudicato o ancora, come più spesso si fa – e con minor ragione – l’ambito di diffusione del dialetto logudorese”.

Un altro geografo, Osvaldo Baldacci, morto nel 2007, studiando nel 1945 i nomi regionali della Sardegna, aveva sottolineato il fatto che, una volta venuta a decadere l’istituzione giudicale, il nome era rimasto specialmente nelle zone che coincidevano con “il cuore dell’antico giudicato (da Bonorva a Mores e da Pozzomaggiore fino alla fascia meridionale della provincia di Sassari)” come termine di riferimento territoriale.

Per la “Guida rossa” del Touring Club Italiano per la Sardegna (edizione 1984), è “un appellativo storico e non il nome di una unità territoriale ben definita da un quadro fisico (....) Nell’accezione odierna – e non senza pareri controversi – il Logudoro occupa con il Goceano la fascia meridionale della provincia di Sassari, incurvandosi da est verso sud-ovest da Pattada fino al triangolo Pozzomaggiore – Mara – Padria, e distinguendosi, sempre da est a sud-ovest, nelle due aree del Monteacuto e del Meilogu”.

Sappiamo che il Giudicato medioevale del Logudoro (Logu de Torres) si estendeva dall’Anglona all’Asinara, al Montiferru e alla zona del Nuorese e che il Meilogu o Meilocu (Mediolocum) ne rappresentava approssimativamente la parte centrale.

Collocato a sud dell’Anglona, il Logudoro, dice la “Guida verde” (1993) del Touring Club Italiano, “si determina meglio in alcune subregioni: il Montacuto, col capoluogo Ozieri a oriente; il Goceano con Bono a sud; il Meilogu con Bonorva e Torralba a occidente; cui si aggiunge un rapido sconfinamento nel margine di Bolotana, in provincia di Nuoro”.

##### **Etimologia**

La denominazione “Logudoro” attira curiosità sia in chi studia (è presumibile, soprattutto nell’isola) la storia dei quattro giudicati della Sardegna e vorrebbe conoscere i confini fisici del Giudicato del Logudoro; sia in chi studia (non solo in Sardegna ma anche presso tutti gli istituti linguistici specializzati nell’approfondimento delle specificità delle lingue romanze) la variante logudorese della lingua sarda e vorrebbe conoscere l’ampiezza della sua diffusione, sia in chi vede questo nome come intestazione di qualche circolo di emigrati sardi nell’Italia continentale e vorrebbe conoscere insieme storia, geografia, lingua di questo ambito territoriale.

Dal punto di vista etimologico, riassumendo le diverse ipotesi interpretative, Carla Marcato nel Dizionario di toponomastica. Storia e significato dei nomi geografici italiani (Torino, UTET, 1990) scrive: “Il coronimo Logudoro è stato interpretato, in modo fantasioso, come “Locu Turris”, “Locu de Turres”, “Logu de Torres”, in riferimento alla capitale (del giudicato); “Logu de Doria” dalla famiglia genovese che ebbe rapporti col giudicato; “Logu Dore” nel senso di “curatoria di Dore”, che, in effetti, è storicamente attestata per la zona nuorese; “logu d’oro” per la fertilità del terreno; da un etnico lucudorenses, forma arbitrariamente ricostruita su alcune lezioni dell’Itinerarium Antonini (Portus Liquidonis, o Liguidonis, Liquidoni, sulla costa orientale della Sardegna, e Lugudunec, da taluni identificato con le rovine di Castro presso Oschiri, nel centro del Logudoro) e di Tolomeo. G.D. Serra (Del nome Logudoro e di altri nomi locali in –oro), ricostruisce un originario Locu d’Ori; tale Ori potrebbe essere di origine africana e riprodurre il nome Oris della Mauretania, così denominata per il colore della pelle dei suoi abitanti. Questo Oris sarebbe giunto in Sardegna in veste punica, \*Horim, ad indicare “I Mauri”. L’interpretazione non è accolta da Massimo Pittau, che preferisce ipotizzare alla base di Logudoro una base protosarda \*Lokudon. Anche Giulio Paulis ha posto in discussione l’africabilità di (Logud)oro; a suo giudizio Ori rappresenterebbe invece il greco bizantino ὄπτ(ον) nel senso di “circoscrizione amministrativa” (nel Logudoro non mancano tracce bizantine).

### L’ambiente

Il Logudoro costituisce una zona di grande interesse paesaggistico e un ambiente ideale per l’attività agropastorale.

Introducendo, nel vol. IX (1841) del “Dizionario Geografico – Storico – Statistico Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna di Goffredo Casalis”, le oltre 300 pagine della voce “Logudoro, o Logudori (uno degli antichi regni della Sardegna, confinante a ponente e tramontana col mare sardo, a levante con la Gallura, ad austro con l’Arborea)”, Vittorio Angius afferma: “L’origine di questo nome è ancora dubbia, non essendosi potuto tra le varie opinioni, che si proposero, indicare quella che fosse con certezza unicamente vera; già che parve originato, a questi da’ Doria, che ebbero nella provincia amplissimi possedimenti; a quelli, or dalla esuberanza del fecondissimo suolo, ora dalla inesauribil ricchezza delle miniere d’oro; e ad altri da altre ragioni. Tuttavola a chi sia versato nella storia, non sarà d’uopo di una studiosa considerazione perché possa conoscere in quale delle tante sentenze sia maggior probabilità, in quale minore, o nessuna. Da questo che l’uso di siffatta appellazione fu di lungo tratto anteriore ai tempi, né quali è notato il primo domicilio di que’ nobili genovesi in Alghero, e sul promontorio Frisano (Frigianu di Castelsardo), è a tutti palese l’inganno dei primi; e del nessun cenno, che trovasi nelle memorie antiche di alcun minerale d’oro, e dal nessun indizio, che dello stesso occorse a periti ed oculati mineraloghi nella più curiosa esplorazione delle rocce sarde, è certificata l’illusione di coloro che vogliono indicata la frequenza di quel prezioso metallo”.

### Emergenze preistoriche e chiese medioevali

In questo territorio sono presenti numerose costruzioni preistoriche, alcune delle quali abbiamo già nominato: la grotta Sa Corona di Monte Maiore a Thiesi; domus de Janas (a Bonorva

Sant'Andrea Priu, a Thiesi le tombe di Mandra Antine con decorazioni pittoriche che rappresentano scene di caccia e animali); dolmen (Sa Coveccada a Mores); singoli nuraghi (Monte Maiore a Thiesi) e complessi nuragici (Santu Antine e Torralba). Di poco interesse per i Fenici-punici, la zona fu invece valorizzata dai Romani con la creazione dei centri di Gurulis Vetus (Padria) e Hafa (Mores) e di un ramificato sistema viario che la qualificò come luogo di transiti obbligati tra le coste e le aree più interne dell'isola.

I monumenti religiosi che caratterizzano le successive fasi storiche sono le chiese rupestri altomedioevali (Su Crastu de Santu Eliseu a Mores), le chiese di primo impianto bizantino (Sant'Andrea a Torralba; Sana Maria di Mesumundu a Siligo), le mirabili architetture romaniche (San Pietro di Sorres a Borutta; Santissima Trinità di Saccargia a Codrongianos; San Michele di Salvenero a Ploaghe; San Nicolò di Trullas a Semestene; Nostra Signora di Cabu Abbas a Torralba; Sant'Antioco di Bisarcio in territorio di Ozieri), erette tra l'XI ed il XIII secolo e legate agli insediamenti monastici dei Camaldolesi e dei Cistercensi. Ad Ardara, si distingue la grande basilica romanica di Nostra Signora del Regno.

## **2 – GENERALITA'**

Il centro matrice di Semestene ha una rilevanza storico-architettonica ed è caratterizzato dall'integro tessuto e dal confinare direttamente con la campagna circostante.

Il centro storico conserva notevoli valenze paesaggistiche, storiche e culturali, costituendo un sistema relazionale che acquista una grande potenzialità socio-economica, in riferimento alla quale vanno definite le logiche di tutela, salvaguardia e valorizzazione dei beni culturali in un'ottica integrata e globale, che fa riferimento al Piano Paesaggistico Regionale e alla L.R. 20.09.2006, n° 14: “Norme in materia di beni culturali, istituti e luoghi della cultura”.

Il C.M. risulta completamente privo di insediamenti di attività produttive sicché, al progressivo spopolamento ha fatto seguito il degrado e la manomissione del patrimonio edilizio, patrimonio quasi interamente costituito da piccole strutture, che sono testimonianze della identità storico-culturale del paese.

Non di rado nel passato, nei centri storici si sono provocati danni all'immagine edilizia ed urbanistica in nome di un progresso tecnologico estraneo e poco sensibile alla memoria storica.

Conseguenze rovinose hanno avuto sui C.M. interventi, poco appropriati, conseguenza di uno spirito di emulazione di modelli avulsi dalla cultura locale e derivanti dalla cultura “moderna”. Inoltre, l'aspirazione, anche nelle trasformazioni edilizie, verso uno “status” sociale “nuovo” hanno indotto il piccolo risparmiatore o l'emigrato di ritorno a realizzare interventi che hanno spesso alterato i caratteri tradizionali del C.M. specie nelle rifiniture esterne degli edifici.

E' stato alterato non solo il modello strutturale dell'edificato storico ma, in alcuni casi, anche l'intervento pubblico ha cancellato modelli e tipologie dell'architettura e dell'urbanistica tradizionale, ricca di valori e qualità ambientali con demolizioni (es. la chiesa di S. Croce), opere fuori scala e devastazioni delle pavimentazioni stradali originarie, tutte sostituite con asfalto o calcestruzzo.

Il P.P. è rivolto a conseguire la riappropriazione dei luoghi all'identità storico-culturale dei suoi abitanti (*genius loci*) in uno con il miglioramento della qualità abitativa in condizioni di efficienza nei servizi e nella fruibilità, oltre che un adeguamento degli standard abitativi, con interventi che, nel rispetto dei caratteri tradizionali, salvaguardano le peculiarità del centro matrice che, a Semestene, coincide – quasi totalmente – con l'intero abitato.

Essendo necessari adeguati interventi finanziari, che non possono essere sopportati esclusivamente dalla parte pubblica, ma dovranno, necessariamente, vedere coinvolte le risorse private, è indispensabile che il recupero si attui con nuove forme d'intervento e di agevolazioni contributive capaci di riattivare un interesse operativo al riuso del centro storico, nel rispetto di regole volte al recupero delle tradizioni locali in edilizia.

Il rinnovato ruolo della “programmazione” e le nuove necessità di riqualificazione del C.M. sono temi che abbracciano molte e importanti questioni: riguardano l'interpretazione degli strumenti urbanistici, evidenziano la “programmazione” come particolare luogo critico intermedio tra pianificazione e progetto.

Sono tutte questioni che assumono importanza specifica, e spesso esclusiva, negli interventi di recupero e restauro conservativo.

Il nuovo P.P., in aggiornamento del P.P., redatto nel 2000 e poi soggetto ad una variante nell'aprile 2007, si propone di valorizzare e salvaguardare gli elementi di particolare rilievo, anche in quanto testimonianze del passato e di contrastare i fenomeni di omologazione dell'ambiente costruito.

Nell'ambito del nuovo studio di questo completo aggiornamento del P.P., si è ricercata:

1) la qualità progettuale degli interventi di restauro e di recupero, nel quadro delle nuove direttive

delle N.T.A. del PPR e secondo le elaborazioni delle varie pubblicazioni LAB.net;

- 2) la qualità sull'integrazione tra valenze sociali, funzionali, nell'ambito della funzione primaria del risiedere;
- 3) la miglior individuazione dei beni paesaggistici ed identitari;
- 4) la qualità nel rapporto formale e fisico con i luoghi di appartenenza degli interventi;
- 5) la qualità nella interpretazione dei segni urbani e della geografia urbana del C.M.;
- 6) lo studio del rapporto tra centro storico e l'intero paese e tra centro storico e area vasta.

L'edilizia privata è una componente essenziale del paesaggio antropico di Semestene, ove si riconoscono i segni della identità della comunità locale.

Pertanto, è stata messa a punto una metodologia di analisi, rilievo e studio, sviluppando, in particolare, le seguenti azioni:

- individuazione degli edifici di memoria storica, di quelli incongrui e dei vuoti urbani;
- individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136, D. Leg. n° 42/2004);
- individuazione degli immobili e delle aree tipizzate (ex art. 143, D. Leg. n° 42/2004);
- individuazione dei contesti identitari (ex artt. 5 e 9 delle N.T.A. del P.P.R.);
- individuazione delle componenti di paesaggio con valenza storico-culturale;
- catalogazione e definizione delle tecnologie edilizie riferite alla struttura fisica del patrimonio edilizio e urbanistico;
- formulazione di progetti e di procedure di intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali locali e agli elementi di arredo urbano;
- indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute e classificazione cronologica degli edifici;
- predisposizione di tipologie d'intervento (abaco dei tipi edilizi);
- implementazione di sistemi informativi dedicati alla gestione del centro storico e alle attività di rivitalizzazione del patrimonio storico-culturale, con relativa restituzione cartografica dei dati trattati, con georeferenziazione dei dati.

Le opere comunali e tutti gli interventi a destinazione pubblica debbono rappresentare per i cittadini l'occasione per conoscere, verificare e confrontare i modi in cui realizzare un corretto intervento che risulti utile e significativo per l'intera comunità.

Tutti i rilievi architettonici, gli abachi e le ipotesi progettuali, costruiti per il P.P., formano i primi concreti materiali per un suo ruolo propositivo e di indirizzo.

Alla lettura dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia privata e alla normativa per l'innovazione, è stato dato un ruolo di rilievo, alla luce delle attuali tendenze.

La necessità di uno spazio abitativo più ampio, di una maggiore dotazione di servizi, di un posto auto coperto, ecc., ha portato all'abbandono di numerosi edifici e alla loro trasformazione spesso con modalità non coerenti con una giusta lettura dell'edificato storico.

Per tener conto di queste necessità e per consentire – almeno – il mantenimento dei residenti, si è elaborata anche una serie di norme che permettano, soprattutto, la realizzazione di opere interne adeguate agli attuali standard abitativi, nel rispetto degli elementi architettonici di memoria storica eventualmente presenti.

Il punto di partenza è stato la lettura dello stato di fatto attraverso i caratteri tipologici e morfologici del tessuto edilizio esistente, caratteri che sono, principalmente:

- la compattezza degli spazi e dei volumi;
- l'uniformità e la ripetitività dei materiali lapidei locali (calcare) usati per gli stipiti, le architravi, gli archi, ecc. che assumono una dominante di grande rilievo;
- l'uniformità dei tetti a falde con coppi;
- la netta prevalenza dei pieni delle murature rispetto ai vuoti delle bucature nei prospetti;
- la generale mancanza di gerarchie e di simmetrie nello sviluppo del tessuto residenziale, che segue ragioni storiche e si legge ancora nell'aggregato urbano, con i suoi nuclei originari (Donnigaza, Santa Rughe, ecc.).

Le innovazioni tecnologiche ci sono sempre state (introduzione dell'acqua corrente nelle case, bagni, gas in bombole, ecc.) e continuano, in altre forme (condizionatori esterni, parabole, ecc.), anche oggi, ma devono rispettare le peculiarità della edilizia locale.

Nelle N.T.A., redatte per questo piano particolareggiato, le varie regole tentano, pur nel mantenimento sostanziale dei caratteri tradizionali dell'edilizia minore, di far raggiungere gli obiettivi di:

- recuperare le abitazioni non occupate (a causa del forte decremento) e che rischiano danni irreversibili per la manutenzione;
- realizzare un alloggio confortevole, in linea con i tempi e con le vigenti disposizioni in materia di risparmio energetico e di ecosostenibilità;
- migliorare le condizioni di abitabilità;
- rafforzare, ove possibile, i rapporti tra residenza e attività legate al lavoro agricolo che è, praticamente, l'unico presente in paese;
- recuperare i modi di utilizzo delle tecniche edili tradizionali con l'uso ed il riuso di materiali "autoctoni";
- incentivare un modello di sviluppo urbanistico integrato con l'economia legata alle risorse locali che prevedono forme miste di attività economiche legate alla ripresa dei lavori tradizionali, alla crescita di iniziative culturali, a forme di turismo atte alla fruizione di beni culturali quali il complesso di S. Nicola di Trullas, l'ambiente naturale del territorio aperto in sinergia con i comuni limitrofi, con l'ospitalità diffusa. A tal fine, si prevede il riuso di fabbricati non occupati per attività di albergo diffuso o residenziale;
- conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- riconoscere la valorizzazione dei margini, che si identificano con muri a secco e percorsi storici e devozionali;

- promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a promuovere o consolidare il necessario mix di funzioni residenziali e produttive;
- ridurre e/o eliminare il traffico veicolare privato, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale;
- unificare e coordinare gli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici.

### **3 - SINTESI DELLA METODOLOGIA DEL P.P.**

Il Piano Particolareggiato della Zona A di Semestene analizza i contenuti relativi alla geografia dei luoghi e al sistema urbano e soprattutto all'edificato “storico”.

Il Piano si estende a tutto il Centro di Antica e Prima Formazione il cui perimetro è anche quello del PUC.

Sono stati predisposti studi, indirizzi di progetto e norme per la disciplina degli interventi negli spazi collettivi, nelle aree verdi, nelle strade e nelle piazze, necessari a contestualizzare gli interventi all'interno del centro storico e a garantire il rispetto delle NTA del PPR, nonchè la salvaguardia dei caratteri originari del tessuto insediativo; il P.P. inoltre contiene analisi che rappresentano ambiti o scenari progettuali all'interno dei quali si articola il centro storico.

Il P.P. ha cercato, immobile per immobile, di indagare sulla formazione e sull'evoluzione tipologica dell'edificato: tali analisi sono fondamentali per la definizione degli interventi ammissibili in coerenza con i caratteri del tessuto storico; anche l'individuazione degli isolati e delle unità urbanistiche è supportata da studi e/o analisi che specificano i criteri e il metodo utilizzato.

Il Piano contiene tutti gli studi e le analisi che rappresentano ambiti o scenari progettuali all'interno dei quali si articola il centro storico, consentendo di individuarne i punti di forza (l'area centrale che fa capo alla grande chiesa di S. Giorgio), i caratteri significativi, le peculiarità, sulle quali si intende operare al fine di valorizzarlo e salvaguardarlo.

#### Rilievo unità minima di intervento (unità edilizia = U.M.I.)

Gli elaborati di rilievo e la descrizione delle modalità insediative in relazione al tessuto edilizio ed urbanistico consentono la classificazione degli edifici in relazione alla conservazione dei loro caratteri storici. Tale classificazione risulta necessaria per poter definire gli interventi sui singoli edifici in coerenza con le NTA del PPR: in particolare, sono riscontrabili i principi di base per l'identificazione degli edifici di valore storico (soprattutto per gli edifici di fine '800) e delle relative azioni compatibili, nonchè i criteri per il riconoscimento degli edifici da riqualificare, di quelli alterati e delle relative azioni compatibili, a seguito della redazione dell'abaco delle tipologie edilizie.

#### Rilievi unità urbanistiche

La formazione degli isolati è stato oggetto di particolare lettura con sviluppo di specifico elaborato.

### Abachi dei caratteri costruttivi (abachi degli elementi architettonici)

Gli abachi costituiscono un repertorio di balconi, finestre, porte e portali presenti nel centro storico, integrato con i tipi edilizi e la rappresentazione grafica e planimetrica.

Nell'abaco dei caratteri architettonici sono specificate dimensioni, rapporti di proporzionalità, materiali e caratteri costruttivi, al fine di costituire un riferimento certo per gli interventi previsti nelle schede edilizie e per il rispetto delle relative prescrizioni.

### Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche (e gli elaborati connessi) specificano quale relazione sussista tra le caratteristiche storico-architettoniche e lo stato di conservazione dell'edificato, da una parte, e gli interventi ammissibili dall'altra parte: è ciò per spiegazione come siano state scelte le modalità di intervento ammesse dal P.P. alle unità edilizie.

Nelle norme si cerca di esplicitare, per un uso corretto di tutte le disposizioni del P.P., la correlazione tra tutti gli elaborati di progetto, gli abachi e le schede delle unità edilizie

In particolare, si evidenzia la presenza di:

- normative sul trattamento delle superfici architettoniche;
- normative sui materiali lapidei;
- normative sulle aperture (rispetto rapporto vuoti-pieni);
- normative sui materiali per gli infissi;
- normative sugli impianti tecnologici;
- normative sugli spazi pubblici (con adeguati abachi e previsione di riqualificazione).

In particolare, è stata predisposta una esaustiva disciplina per gli impianti tecnologici con le prescrizioni relative agli impianti tecnologici pubblici sottotraccia (illuminazione, telefonici, TV, gas, ecc.), all'unificazione e al riordino degli impianti tecnologici privati sulle facciate, al posizionamento dei contatori, alla possibilità di posizionamento e mitigazione di impianti puntuali, quali impianti di condizionamento d'aria, antenne paraboliche televisive, corpi illuminanti, prese d'aria per camini e caldaie, pannelli solari e impianti fotovoltaici.

### Categorie d'intervento

La classificazione degli interventi rispetta il D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e le vigenti leggi regionali, nonché fa riferimento anche alle pubblicazioni relative ai progetto LABnet e LABnet PLUS.

Per gli edifici storici sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo senza aumento di volume.

Per le ristrutturazioni si è indicato il divieto di procedere a demolizioni totali, in ottemperanza ai suggerimenti del Servizio Tutela Paesaggistica.

Le opere previste sono indicate scheda per scheda e mirano – comunque – a salvaguardare gli elementi originari e a consentire il recupero delle vecchie costruzioni.

### Coordinamento e sinergie

In attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto dal Comune con la R.A.S., si sono concretezzate modalità di affiancamento e di supporto da parte dell'A.C. e del tecnico esterno

incaricato con la struttura tecnica regionale (Laboratori di progettazione per la redazione dei P.P. dei centri di antica e prima formazione) ed, in particolare, con il Laboratorio (LAB NET PLUS) per il centro storico dell'Unione dei Comuni del Meilogu con sede a Cheremule, operativo fino al giugno 2014.

#### **4 – LETTURA DELLA GEOGRAFIA DEL CENTRO STORICO**

Dalle carte topografiche e dalla documentazione acquisita si evince:

- la toponomastica storica;
- i complessi edilizi di importanza architettonica;
- le tipologie originarie;
- il tessuto connettivo.

Giova rimarcare come, nella struttura urbana integrata di Semestene, siano evidenziabili e, soprattutto:

**1 - CHIESA PARROCCHIALE DI S. GIORGIO** con relativa piazza e pertinenze sul retro  
con casa parrocchiale e corte

**2 – RESTI DELLA CHIESA DI S. CROCE**

**3 – FUNTANA MANNA E LAVATOIO**

**4 – CASA COMUNALE**

**5 – CENTRO DI AGGREGAZIONE** via dei Giardini

**6 – GIARDINI PUBBLICI “Mariele Ventre”**

**7 – PARCO COMUNALE**

**8 – AUDITORIUM**

**9 – BIBLIOTECA - ARCHIVI**

**10 – DIVERSI EDIFICI PRIVATI DI BUONA FATTURA ARCHITETTONICA**  
(portoni, puddas, lorigas).

Si veda anche il successivo capitolo.

L'ambiente urbano del centro storico si presenta ancora ricco di valenze, di scorci suggestivi, di edifici che presentano memoria storica e partiti costruttivi tradizionali.

Il ricco corredo grafico del P.P. fa comprendere le notevoli valenze architettoniche di buona parte del patrimonio edilizio esistente, con l'uso ripetuto della pietra effusiva locale.

Sono state redatte le schede per ciascuno dei lotti individuati.

La normativa è stata redatta tenendo conto:

- delle vigenti N.T.A. dello strumento urbanistico generale,
- delle norme del precedente P.P.,

- dei suggerimenti scaturiti a seguito delle riunioni pubbliche,
- della necessità di migliorare la qualità degli interventi di ristrutturazione e restauro che, a partire dal 2001 sono stati numerosi;
- delle schede presentate dai privati per la richiesta dei benefici di cui alla L.R. n° 29/’98, in occasione dei bandi per il recupero primario;
- dal materiale documentario derivante dalla partecipazione ai bandi CIVIS e DOMOS nel 2006;
- dagli studi relativi all’iscrizione nel Repertorio Regionale dei C.S. e ai PICS 2015 (Ing. F. Bosincu);
- dalle norme di attuazione del P.P.R., con particolare riguardo ad obiettivi di qualità architettonica e dai documenti regionali sulla revisione dei P.P. in adeguamento al PPR.

## **5 – RICONOSCIMENTO E VALORIZZAZIONE DEI MARGINI**

Come espressamente indicato anche dalle norme del P.P.R., si è proceduto al “riconoscimento e alla valorizzazione dei margini del centro storico”.

Il centro storico confina su 4 lati con il territorio aperto.

Questa circostanza è assai riconoscibile, soprattutto, per chi giunge in paese attraverso la strada che proviene dalla S.S. 131.

## **6 – CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE “TRACCE”**

Le tracce che testimoniano l’origine storica dell’insediamento, sono ancor oggi leggibili.

Come evidenziato nel paragrafo sulla lettura della geografia urbana, le modifiche al tessuto edilizio e agli spazi aperti sono state poche e, ancor oggi, il C.S. presenta evidenti le tracce del passato.

I numerosi edifici che hanno mantenuto la memoria storica del costruito, l’uso ripetuto della pietra effusiva locale, l’intreccio delle vie, sono integri.

Nel confronto con vecchie carte sono pochissime le modificazioni al tessuto urbanistico complessivo che è tuttora quello originario.

L’unica vera modifica è stata la costruzione della circonvallazione (via Angioy) avvenuta intorno al 1960.

## **7 – IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO LOCALE**

Il centro storico è costituito da un patrimonio architettonico e identitario di un certo valore per la cultura materica, fortemente esposto al rischio della sparizione, perché, fino al 2006 (vedi PPR), non riconosciuto come tale. Ciò accade per il rigetto culturale del passato povero e per l'identificazione dei manufatti con il carattere “elementare” delle antiche consuetudini “di paese”.

Al di là delle modifiche di carattere strutturale, funzionale, distributivo e soprattutto in materia di realizzazione dei nuovi servizi igienici e bagni, che sono state effettuate su quegli edifici del centro che hanno mantenuto una destinazione residenziale, o talvolta di autorimessa o deposito, è da rilevare che, solo in anni recenti, i lavori sui singoli fabbricati ne hanno coinvolto anche l'immagine esteriore, trattando, con una qualche attenzione, il rispetto dei motivi tradizionali delle facciate, con particolare riferimento alla tradizione locale dell'uso della pietra calcarea.

In questa linea risulta particolarmente significativa segnalare l'inversione di tendenza rispetto alla sostituzione delle parti architettoniche (intonaci, portali, finestre, cornici, gronde, coperture in cannicciato e coppi), con demolizione di elementi e parti costruttive originarie.

In alcuni casi, dopo il 1960, al posto delle finiture con elementi tradizionali, quali ad esempio il legno per gli infissi esterni e le tegole sul tetto, sono comparse finestre e porte in alluminio bronzato o anodizzato e materiali di copertura quali lastre colorate o in fibro cemento.

Inoltre, talvolta, la necessità di adattare a posto auto un locale del piano terreno, ha portato ad allargamenti di porte esistenti e all'inserimento di serrande e/o portoni in genere in ferro, dal notevole impatto ambientale con la “rottura” del rapporto tra pieni e vuoti sul prospetto.

La stessa rettilineità dell'architrave superiore del nuovo garage (di dimensioni generose e inusitate) rispetto alle altre aperture ha “sconvolto” il prospetto dell'edificio.

Le mirabili proporzioni tra pieni (i muri) ed i vuoti (porte e finestre esterne) degli edifici di memoria storica e di impostazione tradizionale, facevano parte della tradizione costruttiva dei muratori locali.

Il centro storico ha, comunque in buona parte, mantenuto edifici dalle caratteristiche originarie e tipiche dei paesi di collina delle zone interne del Meilogu-Logudoro.

Nel nuovo P.P. si è inteso proporre un intervento pianificatorio e programmato al fine di rifunzionalizzare il centro storico (localizzazione di nuove attività artigianali, possibilità di creazione di strutture ricettive quale quella dell'albergo diffuso, ecc.).

Si tratta di un piano che prevede una ponderata conservazione dell'ambiente urbano storico, volto ad evitare quegli interventi di sostituzioni, che sono avvenute nel passato.

Molte antiche case minime (sa domo sola) sono oggi adibite a depositi di generi vari o trasformate in garage e per questo, talvolta, utilizzate e/o affittate a chi è domiciliato nelle vicinanze. Altre sono state oggetto di fusione o accorpamenti di cellule a fini residenziali.

Sono pochi i palazzotti a due piani, edificati tra XIX e XX secolo, grazie alle caratteristiche edilizie e tipologiche intrinseche all'edificio, mantengono alta una certa dignità e decoro urbano. Si tratta di un patrimonio edilizio di consistente entità, passibile di riutilizzo, ma spesso abbandonato (o semiabbandonato), poiché le famiglie proprietarie, anche se non residenti più in paese, rifuggono la vendita della “casa natale”, che viene così utilizzata solo, in genere, nel periodo estivo.

### Principali aspetti delle trasformazioni edilizie nel centro storico

Si sono verificati:

- abbattimento degli edifici finalizzato alla sostituzione (abitazioni abbandonate e in stato di rudere);
- ristrutturazioni (abbattimento copertura con ricomposizione architettonica della facciata e/o variazione della sagoma delle aperture e del tipo di infissi);

- cambiamento di destinazione d'uso con case minime trasformate in garage (variazione del tipo di infissi e della sagoma delle aperture, trasformazione coperture);
- rifacimento delle coperture in legno, canne e coppi (con solette in latero-cemento e tegole marsigliesi o lastre ondulate) e sostituzione degli infissi ad ante lignee (con infissi ad ante metalliche o del tipo a saracinesca) per variata destinazione d'uso.

#### Elementi dell'edilizia urbana del C.S.

Nella casa minima, oggi quasi scomparsa, una volta assai presente nel C.S. di Semestene, l'affaccio sul fronte stradale è garantito attraverso una modesta porta e (quando è presente) da una piccola finestra affiancata.

Le aperture sono di dimensioni ridotte, la presa luce talvolta è una piccola finestra chiusa da uno scurino a battente di legno. Il ricambio d'aria avveniva anche solo dalla porta di accesso.

#### Elementi architettonici tra XIX e XX secolo

Le finestre e i portoni, anche se spesso in maniera semplice, sono sempre decorati da cornici nella splendida pietra effusiva locale. I sopraluce ad arco sono in ferro battuto modanato (rosti) e portano spesso le iniziali dei proprietari o la data di costruzione dell'edificio.

Architravi e stipiti di ottima fattura, ricavati nella pietra locale si trovano in moltissimi edifici.

Tipici elementi della tradizione edilizia del paese (ma non molto diffusi) sono:

- architravi monolitiche sulle aperture;
- sas pezzas, all'esterno delle costruzioni.

Negli edifici non rimaneggiati, sono presenti:

- stenditoi in ferro battuto (sos puddos), ormai rari;
- anelli in ferro battuto e in pietra (sas lorigas), anch'essi rari;
- sopraluce (rosti) di porte e portali con profili ad arco e rettangolare, in ferro battuto (sas ferradas); o in alternativa inglobato nella parte superiore dell'infisso con inserti in ferro battuto o solo vetro;
- davanzali finestre in pietra graniglia;
- serramenti quali porte, finestre, sportelloni (ventanas), porte con spioncino (isperiglias) ecc in legno naturale o colorato o altri materiali;
- paracarri di forma troncoconica nelle soluzioni d'angolo;
- comignoli e canne fumarie (a sezione triangolare) in pietra cantone col sistema delle tegole tradizionali a forbice; forni (furros), pozzi (puttos), ecc.;
- cornici in pietra lavorata con canale di gronda esterno o interno (rundas a cantones piccadoss);
- cornici con diversi ordini di coppi rovesci aggettanti disposti secondo il sistema tradizionale su linee successive;
- cornici sottogronda realizzate in pietra (sas rundas);
- cornici di contorno delle aperture esterne (porte, finestre, ecc.) realizzate in pietra;
- cantonali in pietra dura (sa cantonada);
- panchine esterne in pietra (sas pezzas o petzas);
- forni (sa domo 'e su furru);

- ferri esterni – cicogne (sos puddos).

## **8 - PROBLEMI EMERGENTI DEL C.S.**

Il C.S. si trova in una fase transitoria tra quello che potrebbe essere un trend positivo (alcuni interventi edilizi di riuso e ristrutturazioni, sviluppo delle attività della fondazione Logudoro-Meilogu, ecc.) e quelli che sono invece segni negativi inequivocabili (degrado fisico e abbandono di molte costruzioni, notevole tasso di invecchiamento della popolazione residente, forte diminuzione dei residenti, ecc.).

Le situazioni hanno anche, per così dire, alcune localizzazioni preferenziali: i segni negativi del degrado si trovano, infatti, molto più facilmente in alcune vie piuttosto che in altre.

Il che sta a significare che alcuni parametri possono influenzare i modi di intervento (o non intervento) dei privati.

Dal punto di vista funzionale, la zona A si può considerare come un "unicum", anche se vi sono delle differenziazioni.

Tuttavia, la vetustà di gran parte del P.E.E. ha portato, specie in alcune vie, alla monofunzionalità residenziale con mediocri condizioni abitative e fasce anziane di popolazione.

Alcune abitazioni, caratterizzate da defezioni di spazi, di servizi e impianti tecnologici, sono state abbandonate e sono divenute, in genere, magazzini o autorimesse.

Poiché altre, invece, hanno conosciuto trasformazioni in modi un po' anarchici, anche se senza molte alternative, venendo sopraelevate e ristrutturate, in genere anche con demolizione di gran parte o tutto il precedente organismo murario.

Gli aspetti - problema dell'area in esame possono considerarsi tre:

- recupero edilizio senza aumenti di volumetria;
- recupero edilizio solo con aumenti di volumetria necessari in considerazione sia di un limitato standard medio attuale sia per ovviare alle carenze dei servizi igienici e dei servizi connessi alla residenza (box auto, locali centrale termica, ecc.);
- verifica della vitalità socio-economica e demografica capace di dare attuazione agli interventi previsti dal P.P.;
- verifica della possibilità e della capacità dell'intervento pubblico in un tessuto urbano che presenta aspetti atipici e spazi di particolare suggestione, quali:
  - a) piazza Dante e S. Nicolò,
  - b) slargo via IV Novembre,
  - c) via Garibaldi (Cantarajana),
  - d) via Muroni,
  - e) piazza Cavour,
  - f) vicolo Daga.

## **9 - IL TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL CENTRO STORICO**

E' stato essenzialmente l'andamento planimetrico del terreno di sedime a determinare la specificità del tessuto urbanistico del centro storico, che si distende in area pianeggiante.

Nella lettura dell'evoluzione della tipologia delle costruzioni, si può evidenziare, come una delle caratteristiche comuni, la mutazione della destinazione del piano terreno, in dipendenza della rarefazione dello spazio edificatorio.

Ambienti destinati, all'epoca della originaria edificazione, alla sola abitazione, sono stati - in seguito - destinati a usi diversi, anche a seguito di sopraelevazione.

La documentazione catastale ci offre l'opportunità di seguire la trasformazione dei tessuti connettivi dell'abitato negli ultimi 150 anni.

La struttura originaria dei tessuti abitativi è guidata dalla disposizione a raggiera senza una vera gerarchia delle vie.

Le modifiche successive sono poche: alcune dovute alla mano pubblica e altre ai privati che, in qualche caso, hanno prodotto una ulteriore frammentazione fonciaria con moltiplicazione delle cellule abitative.

L'orditura muraria a cellule del villaggio mette in evidenza la compattezza, interrotta da slarghi e spazi "di vicinato" che forniscono alle cellule originarie gli ambiti di lavoro e di relazione che le case, il più delle volte estremamente piccole, non possono autonomamente provvedere.

Le vie sono in genere abbastanza larghe non dissimilmente dagli abitati di Padria e Pozzomaggiore.

Lo studio della tipologia residenziale e le loro mutazioni diacroniche vengono presentate nei paragrafi successivi.

### **1 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

I caratteri di singolarità delle tipologie edilizie presenti hanno posto in gioco problematiche legate al recupero e alla necessità o meno di rispettare la ricostruzione filologica dei diversi organismi edilizi presenti.

Il C.S. è composto da aggregati di tipo urbano-rurale, prevalentemente a due piani fuori terra, con tipi edilizi in linea.

Il P.P., in base ad un accurato rilievo dello stato attuale, ripropone, per quanto possibile gli elementi tipologici, costruttivi e i materiali dell'architettura tradizionale, escludendo elementi edilizi estranei e ponendo particolare attenzione all'inserimento nel contesto storico. E' stato previsto il rispetto totale dell'impianto urbanistico, mantenendo la forma originaria delle vie e degli slarghi, così come sono pervenuti a noi.

In relazione alla necessità, in alcuni casi, di procedere al risanamento igienico-sanitario degli edifici, i contenuti tipici di un piano attuativo sono stati arricchiti da approfondimenti analitici e progettuali, riguardanti le condizioni dei singoli componenti di fabbrica, il rapporto con gli altri interventi di riqualificazione del nucleo storico, il supporto normativo e tecnico-operativo delle opere strutturali e di finitura delle facciate (es. valutazione della "qualità" degli interventi), nel rispetto della salvaguardia dei caratteri ambientali ed architettonici originari dei singoli immobili. In genere, si è previsto di trasformare in permanenti alcuni "corpi aggiunti" (superfetazioni), spesso precari (tettoie), in genere edificati nel retro e/o nel cortile, (ad esempio per ricavare il bagno), arbitrariamente nel corso degli anni, raggiungendo condizioni strutturali e abitative soddisfacenti, con interventi di miglioramento che garantiscano standard qualitativi di reversibilità, "leggerezza" degli interventi stessi.

Scendendo a scala edilizia, il C.S. conserva ancora i caratteri storici dei manufatti in muratura (nella loro diversità materica e compositiva), ma denuncia un patrimonio edilizio notevolmente sovrabbondante rispetto all'utilizzo effettivo, a causa del costante spopolamento. Nella fase dei rilievi, si è potuto riscontrare come molti edifici presentino un deficit di

manutenzione e quindi un progressivo degrado “naturale”; in parte sono oggetto di uso parziale (nei fine settimana da chi vive nell’ambito della Sardegna oppure nei periodi estivi o delle festività per chi vive in continente o all’estero).

In quest’ultimo caso, l’uso parziale ha alcune volte determinato interventi di ristrutturazione, il più delle volte lesivi sia sotto il profilo strutturale che tipologico. Come detto, l’esigenza di box e rimesse ha provocato, ad esempio, l’allargamento di aperture nei piani terra, con sensibile riduzione dei maschi murari; oppure la demolizione di setti murari, ecc., superfetazioni, infissi metallici, intonaci strolati, sostituzione di porte lignee con basculanti o serrande metalliche.

Il P.P. postula il divieto di operare in questi termini e propone, per gli edifici che conservano tracce dell’edificato storico, una serie di interventi guidati.

## 1.1 – Tipologia abitativa

Per quanto riguarda la tipologia abitativa, è bene ricordare che per secoli, lungo tutto il Medioevo e fino ai primi dell’800, a Semestene era utilizzata la tipologia a cellula abitativa singola ossia case formate da un solo ambiente e dotate d’un cortile retrostante, la cui muratura era realizzata con pietrame locale legato da fango. Queste case “elementari” furono, in seguito, oggetto di ampliamenti sia in orizzontale, con l’acquisto di case simili confinanti (crescita in profondità), sia sul piano verticale, con la costruzione di semplici soppalchi o piani rialzati, oppure un vero e proprio secondo piano. Allora i pavimenti erano in terra battuta, in cotto per i benestanti. I soppalchi e i piani rialzati presentavano il nudo legno.

Gli infissi erano composti da ante in legno pieno. Spesso la porta d’ingresso era l’unica apertura della casa che dava luce all’interno. Alla fine del 700 e ai primi ‘800 si atterrà nell’area logudorese il tipo cosiddetto della “casa tiesina”, una unità abitativa monofamiliare nata probabilmente dallo sviluppo orizzontale e verticale del tipo a cellula. Questa casa ha come caratteristiche principali il ricoprire un’area quadrangolare, l’utilizzazione di blocchi in pietra squadrata per gli angoli, un’elevazione di due piani, l’avere da un minimo di 2 ad un massimo di 4 ambienti per piano e il presentare le aperture in facciata (porta e finestre) “centrate” ossia riunite nella parte media della facciata per essere così più facilmente controllabili e anche difendibili in caso di attacchi di banditi al villaggio.

Col pieno ‘800 si atterrà anche il tipo a “palazzotto” (palattu), una versione leggermente accresciuta dalla “casa tiesina”, caratterizzata da una maggiore imponenza del corpo di fabbrica e dall’avere il piano terreno rialzato d’alcuni gradini da terra. Fa poi la sua comparsa il poggiolo, con ringhiera in ferro battuto e piano di calpestio in lavagna. Con la fine dell’800 ma soprattutto con il primo novecento, per gli interni, si avranno mattonelle in pasta di cemento o graniglia per i pavimenti, infissi più resistenti per porte e finestre (portoni a due ante, finestre con gelosie).

Alcune vie mostrano la loro origine non tanto quali vie residenziali quanto strade destinate ad edifici connessi alle attività delle campagne. Molte case sono ancora della tipologia a cellula e, indizio delle attività agro-pastorali, sono numerose le lorighe inserite nelle facciate con anello in ferro o ricavate forando una pietra lasciata appositamente sporgente dalla muratura, per potervi così legare cavalli, asini e buoi.

Queste lorighe o anelli di pietra (o in ferro successivamente) sono disposti, in genere, in orizzontale, talvolta, molto più raramente, in verticale.

Sono presenti antichi magazzini-cantine che presentano porte con architravi lignei, oltre che il battente in quercia.

## **10 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Si vuole rimarcare l'importanza della qualità delle modalità di progettazione del P.P., tenendo presente la necessità di assicurare un elevato livello di qualità del progetto di riqualificazione; infatti, attraverso una ricerca storica, sono stati identificati i caratteri edilizi originari, i materiali, le tecniche costruttive, abachi e colori tipici delle tradizioni costruttive locali, coerenti con le identità originarie.

Nelle schede vengono stabilite, lotto per lotto, le opere ed i magisteri con i quali si può intervenire.

Anche nelle tavole grafiche riguardanti i profili regolatori sono state riportate le abbreviazioni relative a ciascun modo di intervento.

Al fine di facilitare la redazione dei progetti dei singoli interventi ed in considerazione della necessità di conservazione degli elementi architettonici e formali particolarmente caratterizzanti, si sono schematizzati i seguenti tipi di intervento possibile (si vedano le N.T.A. del P.P.):

### **INTERVENTI DI NON TRASFORMABILITA'**

**RR : INTERVENTI DI NON TRASFORMABILITA'** intesi come risanamento conservativo e/o restauro con opere volte alla ricomposizione dell'organismo architettonico originario, con demolizione delle superfetazioni e ripristino delle membrature architettoniche originarie, su edifici che hanno mantenuto l'originaria impostazione, con divieto assoluto di demolizioni parziali o totali dell'edificio.

### **INTERVENTI DI TRASFORMABILITA'**

**R : RISTRUTTURAZIONE** con modifiche nella distribuzione per inserirvi nuovi servizi igienici e/o tecnologici, senza aumento planivolumetrico dell'edificio, ripristino e recupero di elementi architettonici peculiari con riqualificazione formale anche su opere di recente realizzazione.

Nelle ristrutturazioni vige il divieto di demolizione totale e ricostruzione, ma è possibile solo la demolizione delle sole strutture murarie fatiscenti, lesionati e non recuperabili.

**S : INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE**, intesi come sopraelevazione dell'edificio con ripetizione dei motivi architettonici esistenti e di tipologie tradizionali già presenti (es. le tegole aggettanti sulla facciata, cornici, elementi dell'abaco, ecc). La parti aggiunte dovranno riproporre partiture, forme e materiali già presenti nell'edificio preesistente e/o elementi tipici dell'architettura locale così come individuati nell'abaco.

Le aperture del corpo edilizio sopraelevato dovranno essere in asse con quelle preesistenti ed avere, di norma, uguale larghezza degli infissi.

Gli arretramenti saranno consentiti esclusivamente per le fonti non in vista dal fronte strada.

**N.C : INTERVENTI DI TRASFORMABILITA'** consistente in opere che consentano la realizzazione di nuovi volumi su un vuoto urbano o la ricostruzione di volumi già esistenti e poi divenuti meri ruderi, secondo le modalità indicate negli elaborati grafici e, comunque, rispettose degli elementi tipici della architettura tradizionale locale, con corretti rapporti tra manufatti, spazi aperti, recinzioni e aree di pertinenza, con l'utilizzo degli elementi dell'abaco di riferimento e di materiali e tecniche costruttive, in linea con la memoria storica e le valenze paesaggistiche del centro storico.

**RR : INTERVENTI DI PARZIALE TRASFORMABILITA'**, consistenti in ampliamenti planivolumetrici, in genere sul retro, in aderenza alla costruzione esistente, per consentire all'abitazione di raggiungere standard minimi di superficie residenziale e rendere appetibile

l'intervento, nel rispetto dei motivi architettonici esistenti e di tipologie tradizionali con l'utilizzo di elementi dell'abaco, riproponendo partiture, forme e materiali già presenti nell'edificio preesistente.

Ristrutturazione interna o conservativa con la quale si intendono quegli interventi che non comportano demolizioni e ricostruzioni se non di piccole parti murarie secondarie (ad esempio terminali di muri, bandelle in coperture, ecc.) e che non modificano l'assetto fondamentale dell'edificio, in particolare nel rapporto tra vuoti e pieni nei prospetti visibili dalle strade.

Non devono essere modificati il tipo di copertura e le relative pendenze e i particolari decorativi interni e di prospetto.

Si rimanda alla lettura delle singole schede e delle norme tecniche di attuazione.

Le norme tecniche di attuazione sono molto puntuali e tengono conto anche della necessità di regolamentare:

- il tipo di intervento ammissibile una volta riconosciuta la tipologia edilizia, effettuata la verifica dello stato di conservazione e individuata la classificazione dell'immobile;
- le riquadrature in pietra locale;
- le roste (lunette sopra i portoni, realizzate in ferro battuto);
- la colorazione delle facciate;
- i gradini esterni;
- l'urbanistica commerciale (un solo esercizio commerciale: il centro di gravitazione più vicino è Pozzomaggiore);
- la tipologia degli interventi con riferimento all'abaco dei dettagli costruttivi, ricavato dagli elementi della architettura tradizionale ancora esistenti;
- le insegne (quasi assenti, oggi);
- le antenne e gli impianti tecnologici (condizionatori, canne fumarie, antenne paraboliche, ecc.).

e di salvaguardare:

- i beni identitari (ex artt. 5 e 9 delle N.T.A. del P.P.R.);
- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136, D. Leg. n° 42/2004);
- gli immobili e le aree tipizzate (ex art. 143, D. Leg. n° 42/2004).

## **11 – LE OPERE E I “PERCORSI DI PIETRA”**

Le opere rappresentano, per i cittadini, l'occasione per conoscere, verificare e confrontare i modi con cui realizzare un corretto intervento.

Nel nostro caso, si possono individuare, tra le opere già realizzate, numerosi esempi di interventi di restauro e/o ristrutturazione all'interno del centro matrice:

- il recupero della casa comunale;
- il nuovo ambulatorio in via Garibaldi;
- il restauro di numerose case private, sia con i contributi della L.R. n° 29/98 che con successivi bandi R.A.S.;
- il recupero di spazi aperti, quali le pavimentazioni ed i sottoservizi di quasi tutte le vie e le piazze urbane (piazza Dante, piazza S. Nicolò, vicolo Daga, via C. Battisti, via Garibaldi, ecc.).

In questo P.P. sono stabiliti, quindi, obiettivi in termini di:

- recupero del degrado fisico del patrimonio edilizio esistente,
- qualità ambientale,
- qualità sociale,
- qualità architettonica,
- eventuali esigenze di servizi pubblici aggiuntivi,
- elevazione degli standard di qualità del tessuto urbano interessato.

Anche a Semestene, la riqualificazione del centro matrice risponde all'obiettivo di ridare identità e senso di appartenenza ad una parte e ad un luogo circoscritto, tramite interventi e azioni puntuali da ricondurre ad un quadro d'insieme.

In ogni caso, il P.P. deve svolgere una funzione di trascinamento per una numerosa serie di iniziative, ricomposte a sistema, attraverso un "disegno" a scala urbana".

In particolare, il presente piano è stato occasione per:

- ripensare alle azioni più efficaci per uno sviluppo indirizzato al miglioramento della qualità della vita e al ritrovato orgoglio di abitare in un centro urbano caratterizzato da un decremento della popolazione elevatissimo;
- mettere a sistema le politiche di settore (turistiche, di beni culturali, di valorizzazione in senso lato di tutto il quadro urbano, sia per ciò che riguarda l'edilizia pubblica e privata che per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

I “percorsi di pietra” all'interno del centro storico devono integrarsi con le tracce delle antiche strade che portano fuori paese verso la verde vallata del rio Sa Orta ‘e Sa Cariasa e verso l'altopiano di Campeda (Badde Mala).

I percorsi di pietra saranno caratterizzati dalle pavimentazioni che ripetono l'uso del materiale lapideo locale, che fanno accedere alle abitazioni e che contribuiranno a fare di questo centro storico un piccolo gioiello tutto da scoprire.

Si dovrà ricostruire quella atmosfera locale con una particolare sensibilità dell'anima del paese, tra nostalgia e ricordo del passato e contemporaneità.

Un'anima nascosta ma che diventa presente e viene vissuta creando percorsi pedonali che si raggiungono episodi diversi, omogenei anche se non uniformi.

Dalla via G.M. Angioy (la circonvallazione esterna al C.S.), per via Garibaldi (Cantaraiana) si entrerà nel C.S. con la visita alla chiesa parrocchiale di S. Giorgio, alla via C. Battisti, ai ruderi della chiesa di S. Croce, al rione Murroccu, ai giardini pubblici, a Donnigazza, al rione Mulalza (via G. Bruno) per risalire fino al parco, al lavatoio (Funtana Manna) e all'area di ristoro (ex edifici scolastici).

## **12 – INTEGRAZIONE TRA P.P. E P.P.R.**

Benché il Piano Paesaggistico Regionale comprenda un attento riconoscimento delle principali risorse storico culturali, è al livello della pianificazione comunale che è prevista la ricognizione locale di queste risorse e l'individuazione dello specifico progetto di tutela. Il P.P.R. orienta la regolamentazione comunale nel senso di un prevalente contenuto conservativo ed, in ogni caso, impone di argomentare le modificazioni sulla base di rigorosi criteri di compatibilità.

Inoltre, il P.P.R. riconosce le matrici urbane degli insediamenti storici, con una nozione ampia e comprensiva della dimensione storico culturale che include, a pieno titolo, anche il moderno ed il contemporaneo di qualità.

Tra le grandi classi di insediamenti storici rilevati a livello regionale, è stata riconosciuta l'importanza della trama dei centri rurali, ai quali appartiene Semestene.

Il P.P.R. prevede che i Comuni, nell'adeguamento e nella nuova formazione degli strumenti urbanistici, si conformino ai seguenti indirizzi:

- a. conservazione della stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- b. conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- c. riconoscimento e valorizzazione dei margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- d. esigenza di evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- e. intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare il necessario mix di funzioni residenziali e produttive;
- f. riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- g. individuazione delle misure per riqualificare i tessuti di antica formazione anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto;
- h. predisposizione dell'analisi dei seguenti fattori:
  - quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture,
  - funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali,
  - margini,
  - assi e poli urbani,
  - caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie,
  - presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale,
  - presenza di verde, slarghi e piazze,
  - caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano,
  - stato di conservazione del patrimonio storico,
  - criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

Nella relazione del PPR si evidenzia che quasi nessun aspetto del paesaggio regionale è rimasto esente dalla “perdita di qualità”: non i centri storici e le aree urbane che non hanno ordinato le loro crescite; non l’insediamento rurale antico o recente, non gli ambiti costieri né le forme più suggestive del paesaggio naturale.

Il nuovo Piano Particolareggiato nasce, quindi, recependo le linee guida, le norme e la “filosofia” del P.P.R..

### **13 - SALVAGUARDIA DELL'IDENTITA' DEL C.S.**

I processi di banalizzazione del C.S. di Semestene hanno riguardato, in genere:

- alcuni interventi di sostituzione edilizia parziali o totali di originarie cellule abitative (es. via Garibaldi);
- gli interventi di sopraelevazione con motivi architettonici diversi dalle linee dell'edificio preesistente (finestre più grandi o non allineate, perdita di elementi lapidei particolari, ecc.);
- il mancato coordinamento degli elementi di arredo urbano tra i diversi interventi realizzati;
- gli interventi di sostituzione di singoli elementi (come, ad esempio, gli infissi), con materiali non adeguati;
- l'enorme numero di antenne paraboliche installate;
- la demolizione, spesso assolutamente ingiustificata, di partiti costruttivi significativi della memoria storica (archi e volte soprattutto) ma anche muri a pietra scapola, ecc.;
- l'assenza di un disegno complessivo per ciò che concerne gli elementi della comunicazione (segnaletica, affissioni, insegne, ecc.);
- la distruzione di un elemento identitario di valore (chiesa di S. Croce) (si veda la vicenda nella relazione sul censimento dei beni culturali);
- la mancanza di conoscenze di tecniche d'intervento adeguate per la manutenzione dei tetti e delle facciate, nel rispetto dei "modi" tradizionali e dell'uso dei materiali.

Si noti che non sono solo gli edifici, ma l'insieme dei vuoti (piazze, strade e vicoli) e dei volumi costruiti a rappresentare il valore architettonico del centro storico attuale, valore – comunque – elevato e oggi meglio valutabile per effetto del riconoscimento degli insediamenti storici come componenti del paesaggio sardo di assoluto valore identitario e paesaggistico (centro matrice o centro di antica e prima formazione).

#### **Orientamenti del PPR**

Alla luce del P.P.R., il piano particolareggiato:

"ha il fine di preservare e conservare l'identità degli insediamenti storici che costituiscono un patrimonio importante per le culture locali.

Spesso, quando si parla di centri storici come per associazione di idee, soprattutto per i piccoli centri, si parla di abbandono causato da condizioni di vita inadeguate se comparate con quelle possibili altrove. L'abitato storico deve essere inteso come risorsa che l'intera collettività deve impegnarsi a mantenere.

La costosa attività di recupero dei centri storici può dare ritorni economici se si affiancano iniziative organizzate. Per continuare a essere risorsa, il centro storico deve essere mantenuto e

valorizzato. Servono, quindi, politiche e strumenti come, ad esempio, i piani particolareggiati, che dettino regole per la gestione e valorizzazione degli abitati storici che ne blocchino l'abbandono ed il degrado”.

## 14 – INDIRIZZI E LINEE GUIDA DEL NUOVO P.P. (2016)

Il Piano Particolareggiato si è conformato ai seguenti indirizzi specifici:

- orientamento prioritario su obiettivi di elevata qualità urbanistica – architettonica;
- criterio conservativo nei confronti della preesistente organizzazione spaziale consolidata;
- criterio del recupero di tutti gli elementi del sistema insediativo, applicato alle preesistenze e a tutti i manufatti architettonici, antichi e moderni, costituenti testimonianza significativa della storia costruttiva locale;
- individuazione dei caratteri connotativi della identità del centro storico;
- facilitazione per il riuso e la riqualificazione dell’insediamento esistente;
- attenzione per il recupero delle tecniche costruttive tradizionali e l’uso della pietra locale, per il mantenimento delle morfologie e degli elementi costruttivi tipici;
- attenzione per favorire l’utilizzo di tecniche di bioarchitettura, di risparmio energetico e di confort abitativo (maggiore coibenza delle pareti anche con intonaco a cappotto);
- disciplina dell’arredo urbano con definizione dei caratteri identitari del contesto;
- attenzione per il decoro architettonico con controlli sul rispetto delle prescrizioni delle N.T.A. del P.P.;
- integrazione tra norme del P.U.C. (N.T.A. e Regolamento Edilizio) e norme del P.P.;
- rispetto degli indirizzi del P.P.R. con individuazione di tutti i beni paesaggistici e identitari;
- sviluppo della qualità morfologica con la definizione di appropriate modalità di intervento commisurate ai caratteri dell’edificato storico presente;
- sviluppo della qualità ecosistemica con un nuovo e realistico approccio bioclimatico ed ecologico, in linea con le politiche regionali e nazionali della casa, nonché sulle recenti normative sul risparmio energetico;
- sviluppo della qualità fruitiva con definizione dei requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità del patrimonio edilizio esistente, specie nei confronti delle persone con difficoltà motoria (la popolazione attuale di Semestene presenta un indice di invecchiamento elevatissimo).

**15 - DATI SULLA STRUTTURA DEMOGRAFICA**

Dai dati dell'Osservatorio Provinciale emergono le seguenti significatività, con dati ormai vecchi ma, comunque, estremamente significativi.

TAB. N° 1 - POPOLAZIONE MINORILE DA 0 A 14 ANNI

	<b>%</b>
Chiaramonti	13,7
Martis	12,8
Nughedu S. Nicolò	12,6
Cossoine	11,7
Banari	8,4
<b>Semestene</b>	<b>6,1</b>

TAB. N° 2 - POPOLAZIONE MINORILE: CONFRONTO 1991 - 2001

Chiaramonti	- 3,0
Martis	- 0,3
Nughedu S. Nicolò	- 3,9
Cossoine	- 4,3
Banari	- 3,0
<b>Semestene</b>	<b>- 4,0</b>
<b>Media PROV. SS</b>	<b>- 3,6</b>

TAB. N° 3 - VARIAZIONE PERCENTUALE DEL QUOZIENTE DI NATALITÀ  
(VAR. 2000-1992)

	<b>%</b>
Chiaramonti	1,26
Nughedu S. Nicolò	6,43
Cossoine	- 0,58
Banari	- 0,68
<b>Semestene</b>	<b>- 0,67</b>
<b>Media PROV. SS</b>	<b>- 0,65</b>

TAB. N° 4 - VARIAZIONE PER NUMERO FAMIGLIE

<b>COMUNE</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>Diff. 2001-1991</b>	<b>Diff. %</b>
Chiaramonti	674	765	91	13,5
Martis	257	284	27	10,5
Banari	297	293	-4	-1,3
Cossoine	425	418	-7	-1,6
Nughedu S.N.	445	396	-49	-11,0
<b>Semestene</b>	<b>129</b>	<b>108</b>	<b>-20</b>	<b>-15,5</b>

**TAB. N° 5 - La popolazione anziana nella Provincia di Sassari**  
**Graduatoria provinciale Anno 1991**

<b>Comune</b>	<b>%</b>
<b>Semestene</b>	<b>35,8</b>
Padria	26,0
Borutta	25,5
Banari	24,3
Nughedu S. Nicolò	20,8
Cossoine	21,9
Sedini	17,6
Bonnanaro	19,2
Martis	20,3
Mores	19,1
Chiaramonti	16,3
Ittireddu	18,7
Laerru	17,1

**TAB. N° 6 -La popolazione anziana nella Provincia di Sassari**  
**Graduatoria provinciale Anno 2001**

<b>Comune</b>	<b>%</b>
<b>Semestene</b>	<b>39,6</b>
Padria	32,5
Borutta	30,2
Banari	27,4
Nughedu S. Nicolò	26,3
Cossoine	26,0
Sedini	24,4
Bonnanaro	24,2
Martis	23,3
Mores	22,6
Chiaramonti	21,4
Ittireddu	20,6
Ardara	18,2
Laerru	18,2

Con il 39,6% del 2001, rispetto al 35,8% del 1991, il comune di Semestene mostra un notevole peggioramento della situazione con un sempre maggiore invecchiamento della popolazione.

**TAB. N° 7 - La popolazione anziana nella Provincia di Sassari**  
**Confronto 1991 - 2001**

Comune	Diff. 2001 - 1991
Semestene	3,3
Padria	6,2
Borutta	4,4
Banari	2,0
Nughedu S. Nicolò	4,9
Cossoine	4,2
Sedini	6,3
Bonnanaro	4,9
Martis	2,8
Mores	3,5
Chiaramonti	5,0
Ittireddu	1,8
Laerru	0,9
Ardara	3,7

**TAB. N° 8 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO SUB-REGIONE MEILOGU**

<b>Comune</b>	<b>Anno 1951</b>	<b>Anno 1961</b>	<b>Anno 1971</b>	<b>Anno 1991</b>	<b>Anno 2001</b>	<b>Anno 2011</b>
Banari	1393	1198	866	756	678	613
Bessude	723	704	546	509	501	429
Bonnanaro	1889	1821	1496	1198	1127	1023
Bonorva	7400	6669	5468	4632	4095	3676
Borutta	587	563	516	377	318	285
Cheremule	833	752	598	558	526	456
Cossoine	1762	1593	1232	1077	981	902
Giave	1557	1397	1047	758	692	587
Mara	1358	1346	1068	927	808	685
Padria	2006	1837	1304	918	836	698
Pozzomaggiore	4962	4495	3744	3266	2984	2722
<b>Semestene</b>	<b>766</b>	<b>671</b>	<b>429</b>	<b>296</b>	<b>227</b>	<b>173</b>
Siligo	1852	1606	1351	1142	1010	916
Thiesi	3566	3498	3325	3344	3159	3018
Torralba	1602	1395	1173	1121	1024	1000
<b>TOTALI</b>	<b>32256</b>	<b>29545</b>	<b>24163</b>	<b>20879</b>	<b>18966</b>	<b>17183</b>

Dalla precedente tabella si evince come a Semestene dal '51 (ab. 766) al 2011 (ab. 173), vi sia stato un fortissimo spopolamento, a dimostrazione della forte crisi economica e sociale della zona.

I 173 abitanti del 2011 mostrano che il trend negativo non è terminato.

Nel Meilogu non c'è un solo centro urbano che cresce e il decremento appare elevatissimo solo con poche eccezioni, ma il decremento della popolazione di Semestene ha uno dei valori più alti in assoluto.

Tabella n° 9 - Principali indicatori demografici al 1° gennaio 2001 e al 1° gennaio 2003  
 Elaborazione dati ISTAT

		Vecchiaia 2001	Vecchiaia 2003	Dipendenza Strutturale 2001	Dipendenza Strutturale 2003	Dipendenza Senile 2001	Dipendenza Senile 2003	Dipendenza Giovanile 2001	Dipendenza Giovanile 2003
1	Banari	349,1	340,6	60,8	63,1	47,3	48,8	13,5	14,3
2	Bessude	218,3	239,2	61,6	62,7	42,3	43,9	19,4	18,3
3	Bonnanaro	206,1	215,7	55,9	56,5	37,6	38,6	18,3	17,9
4	Bonorva	165,6	168,4	54,6	56,0	34,0	35,1	20,6	20,9
5	Borutta	335,7	330,0	62,2	69,3	48,0	53,2	14,3	16,1
6	Cheremule	325,5	348,8	61,2	61,2	46,8	47,6	14,4	13,6
7	Cossoine	22,4	225,2	62,0	59,7	42,7	41,4	19,3	18,4
8	Giave	285,1	294,0	70,0	64,0	51,8	47,8	18,2	16,2
9	Mara	189,1	205,5	56,6	54,2	37,0	36,5	19,6	17,7
10	Padria	367,5	360,5	75,6	75,2	59,6	58,9	16,2	16,3
11	Pozzomaggiore	226,2	227,5	58,3	60,1	40,4	41,7	17,9	18,3
<b>12</b>	<b>Semestene</b>	<b>568,8</b>	<b>531,2</b>	<b>89,2</b>	<b>81,4</b>	<b>75,8</b>	<b>68,5</b>	<b>13,3</b>	<b>12,9</b>
13	Siligo	359,0	356,6	60,4	61,5	47,2	48,0	13,2	13,5
14	Thiesi	132,9	140,0	45,7	46,5	26,0	27,1	19,6	19,4
15	Torralba	156,3	161,3	55,3	54,3	33,7	33,5	21,6	20,8
	<b>Media area</b>	<b>297,8</b>	<b>276,3</b>	<b>62,0</b>	<b>61,7</b>	<b>44,7</b>	<b>44,7</b>	<b>17,3</b>	<b>17,0</b>
	<b>Provincia SS</b>	<b>115,4</b>	<b>119,4</b>	<b>43,0</b>	<b>43,2</b>	<b>23,0</b>	<b>23,5</b>	<b>20,0</b>	<b>19,7</b>
	<b>Regione</b>	<b>116,1</b>	<b>120,7</b>	<b>42,8</b>	<b>42,8</b>	<b>23,0</b>	<b>23,4</b>	<b>19,8</b>	<b>19,4</b>

### Indicatori:

**Vecchiaia:** rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di 0-14 anni;

**Dipendenza strutturale:** rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva (0-14 e 65 anni e più) e la popolazione in età attiva (15-64);

**Dipendenza senile:** rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione in età attiva (15-64);

**Dipendenza giovanile:** rapporto percentuale tra la popolazione di 0-14 e la popolazione in età attiva (15-64).

TABELLA N° 10

Meilogu	Censimento 1991	Censimento 2001	Differenza 1991-2001	Var. % 1991-2001
Banari	756	677	-79	-10.40%
Bessude	509	501	-8	-1.60%
Bonnanaro	1198	1127	-71	-5.90%
Bonorva	4632	4106	-526	-11.40%
Borutta	377	318	-59	-15.60%
Cheremule	558	527	-31	-5.60%
Cossoine	1077	982	-95	-8.80%
Giave	758	692	-66	-8.70%
Mara	927	808	-119	-12.80%
Padria	918	836	-82	-8.90%
Pozzomaggiore	3266	3011	-255	-7.80%
<b>Semestene</b>	<b>296</b>	<b>227</b>	<b>-69</b>	<b>-23.30%</b>
Siligo	1142	1012	-130	-11.40%
Thiesi	3344	3165	-179	-5.40%
Torralba	1121	1022	-99	-8.80%
<b>Totale area</b>	<b>22592</b>	<b>20584</b>	<b>- 2.008</b>	<b>-8.88%</b>
<b>Totale prov. SS</b>	<b>454.904</b>	<b>453.628</b>	<b>-1.276</b>	<b>-0.30%</b>
<b>Totale Regione</b>	<b>1.648.248</b>	<b>1.631.880</b>	<b>-16.368</b>	<b>+1.00%</b>

TAB. N° 11 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO SUB-REGIONE MEILOGU

Comune	Anno 2001	Dati anagrafici 2005	Proiezione PUP 2005	Differenze rispetto previsioni
Banari	678	646	634	+ 12
Bessude	501	474	477	- 3
Bonnanaro	1127	1090	1183	- 93
Bonorva	4095	3925	3702	+ 223
Borutta	318	310	284	+26
Cheremule	526	481	448	+ 33
Cossoine	981	945	893	+ 52
Giave	692	628	706	- 78
Mara	808	735	802	- 67
Padria	836	765	845	- 80
Pozzomaggiore	2984	2856	3025	- 169
<b>Semestene</b>	<b>227</b>	<b>195</b>	<b>220</b>	<b>- 25</b>
Siligo	1010	981	1050	- 69
Thiesi	3159	3063	3259	- 196
Torralba	1024	1011	942	+ 69
<b>TOTALI</b>	<b>18966</b>	<b>18105</b>	<b>18470</b>	<b>- 365</b>

Il confronto tra i dati previsti dal Piano Urbanistico Provinciale per il 2005 con i dati reali ormai contabilizzati, mostra una popolazione complessiva effettiva di 18.105 abitanti per tutto il Meilogu, inferiore di 365 unità a quella prevista in 18.470.

I dati reali del 2005, rispetto a quelli del censimento 2001, mostrano ancora una volta un decremento medio del 4,54% in 4 anni, pari ad oltre l'1,1% annuo.

I decrementi percentuali più alti sono, nell'ordine:

	<b>Decremento annuo</b>
<b>Semestene</b>	<b>3,52</b>
Giave	2,31
Mara	2,26
Cheremule	2,13
Padria	2,12

## **16 – LA VARIANTE N° 1 AL P.P. (aprile 2007)**

Nelle more dell'operazione di completo adeguamento al PPR e alla luce di una prima urgente necessità di prevedere un primo cambiamento, nell'aprile 2007 si è proceduto ad una variante per il comparto n° 18.

Tale comparto sorge nella parte alta del centro urbano, tra il rione Mulalza ed il rione Donnigazza, tra le odierne via Mazzini e piazza Cavour.

In tale comparto vi è un completo “campionario” della attuale situazione dell’edificato storico di Semestene.

Lungo i suddetti spazi pubblici si alternano:

- edifici ristrutturati;
- edifici fatiscenti (cellule minime da tempo abbandonate);
- edifici di memoria storica;
- edifici che hanno perso in tutto o in parte i caratteri tipici dell’edilizia tradizionale.

In altre parole, vi è una serie di tipi edilizi che rappresentano la stratificazione degli interventi che, nel tempo, si sono succeduti nel paese.

Non bisogna, infatti, dimenticare che, fino alla variante n° 1 al P. di F., redatta nel 1999, l’intera zona centrale di antica e prima formazione era stata perimetrata come semplice zona B.

Gli interventi, pertanto, sono stati caratterizzati, per lunghi anni, da bassa qualità e dalla proposizione di modelli edilizi omologhi a quelli in auge nei diversi periodi, con il mancato utilizzo di elementi della tradizione edilizia locale.

## **17 – STATO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI**

Il comune di Semestene risulta dotato di:

- Piano Integrato con valenza di Piano Attuativo, adottato con delibera di C.C. n° 6 del 02.03.2001.
- P.U.C. adottato con delibera di C.C. n° 37 del 15.09.2000, integrata della delibera di C.C. n° 52 del 27.11.2000.
- Perimetrazione del centro matrice copianificata e approvata con D.D.G. n° 3152 del 29.12.2008.
- Verifica di coerenza del P.P., assentita con D.D.G. n° 3152 del 29.12.2008.
- Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del CAPF: Determinazione n° 216/DG del 12.02.2008 e delibera C.C. n° 32 del 20.09.2007.
- Individuazione edifici aventi meno di 50 anni ubicati in zona A e in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto – L.R. n 4/2009 approvata con D.C.C. n° 34 del 17.12.2009.

## 18 - GLI STANDARDS URBANISTICI

La situazione degli standard urbanistici di Semestene è la seguente:

**TABELLA N° 12 : STANDARDS URBANISTICI P.U.C. VIGENTE**

		! Superf.	! Dotaz.	! Dotaz.	D.A.
		! mq.	! mq/ab	! 20.12.83!	
<b>-----!(per 350ab)-----!</b>					
<b>S1 - (EX SCUOLE)</b>		! 6426	!	!	!
	Total S1	6426	! 18,36	! 4	!
<b>-----!</b>					
<b>S2 - ATTR. COLLETTIVE</b>		!	!	!	!
S2/1 Chiesa S. Giorgio		1197	!	!	!
S2/2 Municipio		398	!	!	!
S2/3 Ruderì chiesa S. Croce		159	!	!	!
S2/4 Ambulatorio (dismesso)		146	!	!	!
S2/5 Lavatoio		227	!	!	!
S2/6 Sa Mandra		1179	!	!	!
S2/7 Casa parrocchiale		384	!	!	!
S2/8 Sede Compagn. Baracell.		124	!	!	!
(ora ambulatorio) Total S2		3814	! 10,90	! 2	!
<b>-----!</b>					
<b>S3 - VERDE PUBBLICO</b>		!	!	!	!
S3/1 Area tra v. Sassari-S.P. 8		455	!	!	!
S3/2 Area tra v. Sassari-S.P. 8		6159	!	!	!
S3/3 Area via Sassari		394	!	!	!
S3/4 Area v.Sassari fianco lavat.		563	!	!	!
S3/5 Area chiesa S. Giorgio		11	!	!	!
S3/6 Area via G.M. Angioy		862	!	!	!
S3/7 Area strada per S. Nicola		813	!	!	!
S3/8 Area strada per S. Nicola		1149	!	!	!
S3/9 Area giardini "Marièle Ventre"		1246	!	!	!
S3/10 Area S.V. Bade Ortu-v.Muroni		132	!	!	!
S3/11 Area via Donnigazza		256	!	!	!
S3/12 Area campo sportivo		23603	!	!	!
Total S3		35643	! 101,84	! 5	!
<b>-----!</b>					
<b>S4 - PARCHEGGI</b>		!	!	!	!
S4/1 Via Vitt. Emanuele III		182	!	!	!
S4/2 Via Sassari		75	!	!	!
S4/3 Piazza Cavour		103	!	!	!
S4/4 Via Giardini		77	!	!	!
S4/5 Via Reg. Margherita		113	!	!	!
S4/6 Via Muroni		141	!	!	!
<b>-----!</b>					
Total S4		691	! 1,97	! 1	!
<b>-----!</b>					
<b>TOTALE S1 + S2 + S3 + S4</b>		46577	! 133,08	! 12	!
<b>-----!</b>					

Le superfici degli standard risultano superiori a quelle minime previste dal D.A. n° 2266/U/83,

La dotazione è calcolata per 340 abitanti, come risultanti dai conteggi delle potenzialità delle zone A e B.

Si fa presente che tutti gli standard, esposti nella precedente tabella, sono già di proprietà pubblica.

Il valore ricavato è elevatissimo e, anche non considerando il campo sportivo (mq 23.603), si arriverebbe, comunque, a 67,57 mq/ab.

**TABELLA N° 13 – DATI DEL P.U.C. VIGENTE**

ZONE	P.U.C. VIGENTE		
	Volumi previsti Mc	Superf. interess. Mq	Abitanti N°
ZONA A	98288	39315	220
ZONA B	38930	15572	130
ZONA C	5630	7037 *	19
TOTALI	142848	61924	369

(\*) Sup. territoriale.

Dalla tab n° 14 si evincono tutte le previsioni del vigente strumento urbanistico.

In particolare, la cubatura complessiva realizzabile è di mc 142.848.

Si noti, infine, come la superficie complessiva degli standard (quasi tutti già disponibili) sia di mq. 46.577 contro una superficie di zone edificabili di 61.924 mq, dato che non ha riscontro in alcun paese sardo.

**TABELLA N° 14 - DIMENSIONAMENTO FINALE P.U.C.**

!	SUPERF.	VOLUME	i.f.f.	VOLUME	VOLUME	!NUMERO	!
!	FONDIAR.	EDIFICA-	!	EDIFICA-	RESIDUO	ABITAN-	!
!	!	BILE	!	TO	!	TI	!
!	!	!	!	!	!	!	!TEORICI!
!	mq.	mc.	mc/mq	mc.	mc.	n°	!
!	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
!	A	39315	98288	(*)	94415	3873	220(1)
!	!	!	!	!	!	!	!
!	B	15572	38930	2,5	5592	33338	130
!	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
!	TOTALE	!	!	!	!	!	!
!	A + B	54887	137218	--	100007	37211	350
!	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

(1) pari agli attuali residenti.

(\*) nell'ipotesi media di un i.f.f. di 2,50 mc/mq.

In sede di P.P. vigente nel 2007, i dati calcolati furono i seguenti:

ZONA A	Superficie fondiaria Mq	Volume Edificato Mc	i.f.f. mc/mq	Rc %
P.P. 2007	40.307	94.253	2,33	59,6
P.P. 2006	39.976	95.409,5	2,39	60,30

**TABELLA N° 15 – CONFRONTO DATI P.P. VIGENTE**

	<b>P.P. 2007</b>	<b>P.P. 2016 Previsione P.P.</b>	<b>Differenza assoluta</b>	<b>Differenza %</b>
Sup. coperta mq	26854	26424	--	--
Volume previsto mc	121315	107769	- 13546	- 0,11

## **19 - ANALISI DEI COSTI**

La ricerca del costo occorrente, per le opere previste nelle aree comprese nel Piano Particolareggiato, è stata condotta analizzando il costo globale e delle urbanizzazioni primaria e secondaria (non sono previsti espropri).

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della legge n° 864:

- a) rete viaria e parcheggi pubblici,
- b) impianto di fognatura,
- c) impianto di rete idrica,
- d) impianto di illuminazione pubblica.

Sono opere di urbanizzazione secondaria (già presenti in paese e dimensionate per l'intero centro abitato):

- a) le scuole dell'obbligo,
- b) le attrezzature collettive (centro sociale, municipio, ecc.),
- c) il verde pubblico attrezzato.

L'analisi dei costi è effettuata sulla base dei costi unitari correnti alla data conclusiva dello studio del piano e cioè all'agosto 2016.

Per le vie del C.S. si ipotizza la necessaria riqualificazione con i seguenti costi, ipotizzando una superficie di intervento pari a mq 300 e che comprende la via Muroni in collegamento con la via IV Novembre, già oggetto di previsione di sistemazioni.

**TAB. 16 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LA RIQUALIFICAZIONE PARZIALE DEL CENTRO STORICO**

			<b>COSTO UNITARIO Euro/mq</b>	<b>IMPORTO Euro (in conto arrot.)</b>
A) Ripavimentazione strade		mq 996,62		
<b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>		mq 996,62	<b>194,65</b>	<b>194.000,00</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>				
IVA al 10% sui lavori				19.400,00
Spese generali, Inarcassa, IVA				34.406,61
Imprevisti, allacciamenti, arredo urbano				26.593,39
<b>TOTALE A DISPOSIZIONE</b>				<b>61.000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>255.000,00</b>

A tali costi si farà fronte con i fondi regionali della L.R. n° 29/98, fondi POR e con cofinanziamento del comune.

## **20 - CONCLUSIONI**

Il P.P. del centro matrice muove sicuramente dalla volontà di offrire la possibilità di recuperare il vecchio insediamento e di offrire sedi ed occasioni di incontro e di vita sociale negli spazi aperti, nonché di restaurare il patrimonio edilizio esistente.

Il cuore del paese è, in parte, abbandonato (a macchia di leopardo) e determina oggi una sensazione di vuoto, specie in alcune vie.

Si cerca, qui, semplicemente, di cogliere i limiti del C.S. per tentare, per quanto è possibile, di recuperarli ravvivando la "risorsa partecipazione" su obiettivi di riqualificazione e di qualità del vivere e del risiedere.

Il P.P. è nato dai propositi dell'Amministrazione Comunale ma si andrà costruendo gradualmente insieme alla popolazione, fino a divenire un vero e proprio "progetto" redatto tra il Comune, alcuni enti, soggetti privati, associazioni, operatori, ecc.

Strada facendo, esso crescerà in termini di qualità e di quantità.

Giova, pertanto, riepilogare i molto ambiziosi obiettivi:

- migliorare la qualità abitativa dell'area C.S. e promuovere il suo recupero, anche al fine di favorire la domanda di giovani coppie e, quindi, l'integrazione tra generazioni diverse;
- realizzare l'albergo diffuso o iniziative similari, come i B e B;
- supportare le singole iniziative di recupero primario o secondario delle residenze private;
- realizzare anche "alloggi-parcheggio", necessari per rendere possibili gli interventi di recupero su edifici abitati, senza allontanare le famiglie dal paese;
- migliorare le opere di urbanizzazione, arricchendo il C.S. di nuove strutture e servizi generali, verde, botteghe artigiane e dotandolo di servizi sociali, servizi alla persona, punto di aggregazione e di incontro;
- rivitalizzare il centro in modo da restituirci un'identità e quindi favorire il senso di appartenenza dei cittadini: la simbologia, l'arredo, le denominazioni delle vie adottate, così come tutto il resto, risponderanno a tale obiettivo.

Il centro storico costituisce una unità inscindibile e conserva la connotazione di paesaggio complesso relativo alla pluralità degli eventi intercorsi, nonché il carattere di significativa e vera e propria interfaccia dei fatti storici, antropici e culturali del paese.

Al di là della tutela puntuale dei singoli edifici o dei singoli elementi architettonici o identitari occorre programmare un intervento complessivo di recupero che esalti e conservi il valore di tutto il C.S.

Le caratteristiche storiche, culturali e morfologiche del C.S. sono connotazioni e espressione della identità del paese e costituiscono un bene paesaggistico primario, la cui tutela e salvaguardia è compito del Piano Particolareggiato.

Oltre rispettare la sua integrità materiale si segnalano i notevoli valori immateriali, che sono rappresentati anche dal godimento del C.S. da diversi punti di vista:

- di fruizione;
- di accessibilità;
- culturale, storico, estetico, ecc.

Tutti gli interventi previsti devono continuare a rappresentare la memoria fisica e visiva dello scenario storico stratificato.

## 21 – BIBLIOGRAFIA SINTETICA

- Sito internet: [www.provincia.sassari.it](http://www.provincia.sassari.it)
- Sito internet: [www.lab-net.eu/it/laboratori/sassari](http://www.lab-net.eu/it/laboratori/sassari)
- Sito internet: [www.comune.semestene.ss.it](http://www.comune.semestene.ss.it)
- Sito internet: [www.unionecomunimeilogu.it](http://www.unionecomunimeilogu.it)
- Sito internet: [www.meilogunotizie.net](http://www.meilogunotizie.net)
- R.A.S.: Piano Paesaggistico Regionale (varie pubblicazioni).
- G. Maciocco: “Le dimensioni ambientali della pianificazione urbana” – F. Angeli. 1991.
- G. Maciocco: “La pianificazione ambientale del paesaggio”. F. Angeli, 1991.
- G. Maciocco, M. Balestrieri, T. Congiu: “Il progetto urbano del territorio – F. Angeli. 2011.
- R.A.S.: “Rapporto sullo schema di assetto del territorio regionale (1980).
- R.A.S. – Ass. P.I. – “Indagine sui beni culturali della Sardegna” (1994-1999).
- G. Deplano: “Memoria e progetto – Metodi e strumenti per un manuale di recupero urbano”. Alinea, 2005.
- Angius – Canalis: Dizionario Geografico Storico Statistico Commerciali degli Stati di S.M. il Re di Sardegna. Torino, 1833.
- La Grande Enciclopedia della Sardegna: voce “Semestene”. Sassari, 2007.
- G. Pazzona: “Giuseppe Cominotti – Architetto e pittore (1792-1833)”. Ed. Delfino, 2011.
- Tutti comuni della Sardegna: Semestene a cura di Arnaldo Pintus, Carlo Delfino Editore, 2012.
- G. Deriu e S. Chessa – “Semestene e il suo territorio” (2003).