

# **Il tessuto insediativo di Seulo**

## **Stratificazioni e modificazioni tipologiche e tecnologiche del costruito storico**






**Claudia Mura**

**Barbara Pau**

Dipartimento di Architettura  
Facoltà di Architettura  
Università degli studi di Cagliari



# PROPOSTE PER UNA PIANIFICAZIONE SOSTENIBILE DEL TERRITORIO DI SEULO

-  **IL TESSUTO INSEDIATIVO:  
STRATIFICAZIONI E MODIFICAZIONI TIPOLOGICHE E TECNOLOGICHE DEL COSTRUITO STORICO.**  
Claudia Mura – Barbara Pau
-  **IL GOVERNO DEL CENTRO STORICO TRA PASSATO E FUTURO:  
ACQUISIZIONE DELLE CONOSCENZE PER LA GESTIONE DEL COSTRUITO STORICO.**  
Leonardo Cannas
-  **RETROFIT ENERGETICO DEL PATRIMONIO EDILIZIO:  
STIMA E VALUTAZIONE DEGLI ATTUALI DISPENDEI ENERGETICI  
E PROPOSTE PER IL CENTRO STORICO.**  
Lorenza Di Pilla – Miriam Stara
-  **PROPOSTE PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO:  
IL CASO DELLE CHIESE TARDOGOTICHE.**  
Paola Casu
-  **LA PIANIFICAZIONE STRATEGICA E INTEGRATA DEI PAESAGGI CULTURALI:  
PROSPETTIVE SOSTENIBILI DI SVILUPPO TURISTICO.**  
Debora Porrà



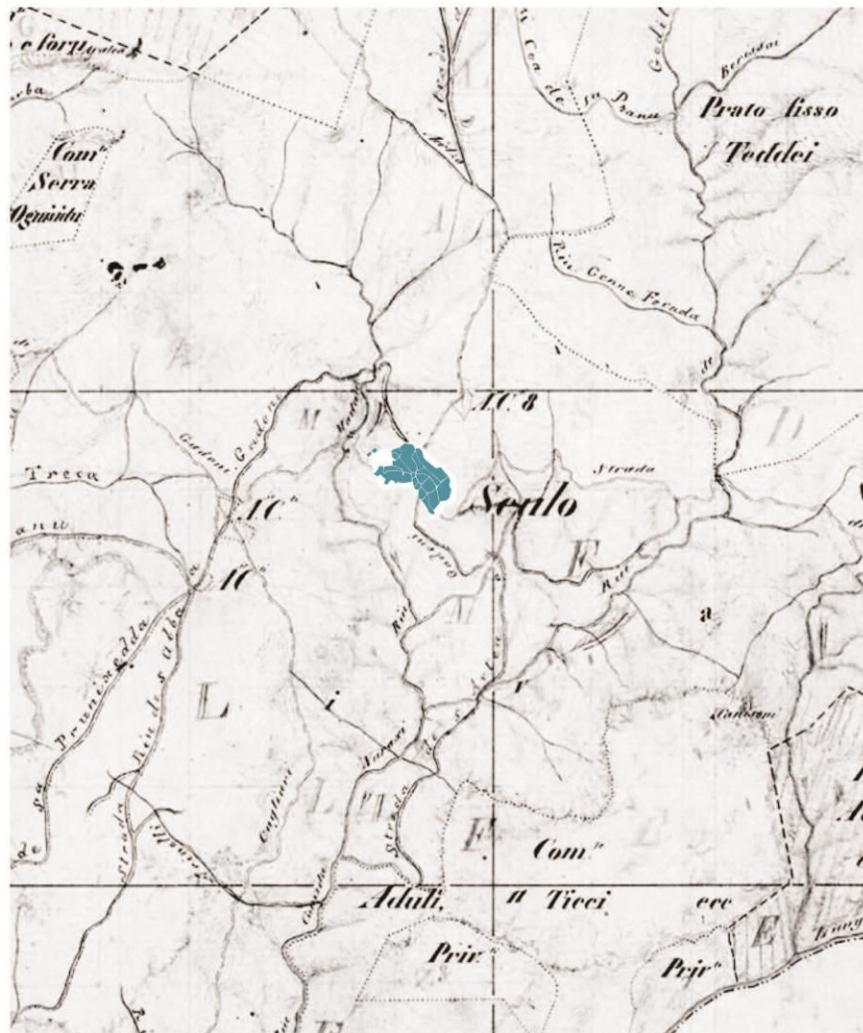
1963

tratto da *La Sardegna un itinerario nel tempo.*, G. Dessì



2011

Real Corpo 1841-1851

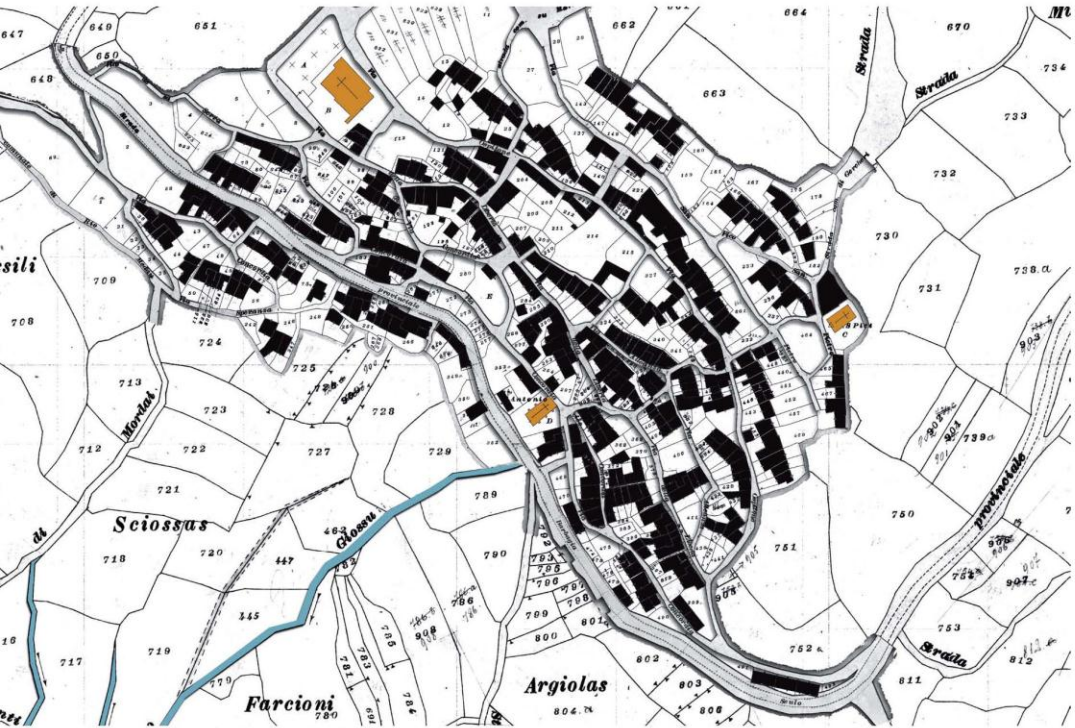


Catastale primo impianto, primi del 1900





La densificazione e le trasformazioni del centro abitato

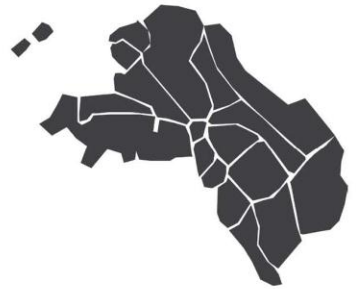


Mappa catastale di primo impianto. Primi del '900.  
 Censimento 1850 ( Angius Casalis): numero abitanti 744 \_ numero abitazioni 206



Cartografia CTR attuale.  
 Censimento 2001 ( Istat): numero abitanti 1023 \_ numero abitazioni 654

ISOLATI CONSOLIDATI



Real Corpo 1841 - 1851



Catastale storico primi 1900



Cartografia attuale CTR



### compattezza

La compattezza del costruito si staglia nettamente sul paesaggio circostante si rispecchia anche nell'immagine esterna dell'abitato, accentuata ancor più dallo sviluppo sul forte pendio. Il villaggio si presenta compatto, il costruito a prevalente sviluppo verticale e l'alta densità diventano il carattere dominante.



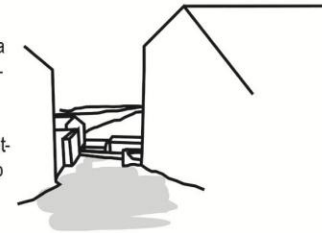
### rapporto strada/isolati

le cortine murarie alte e continue degli isolati, marcano lo stretto e mutuo rapporto tra di essi, la percezione è di un abitato compatto, in cui la compressione degli spazi pubblici, si fa ancora più forte lungo gli stretti percorsi trasversali ripidi – che in alcuni casi sono ampi poco più di un metro – nei quali si percepisce quasi una componente intima degli spazi.



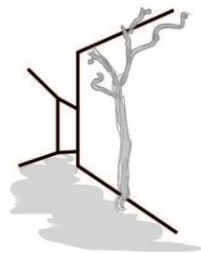
### relazioni visuali

La compressione si attenua per rivelarci la forte componente ambientale al di là del centro urbano, attraverso un'asse di varchi stretti che il tessuto storico lascia verso l'agro.



### il pergolato

nella facciata, un ornamento che manca molto raramente è il pergolato. Con questa chiazza di verde sulla grigia casa barbaricina, l'elemento coloristico è quanto mai efficace e infonde al complesso una inconsueta nota di vivacità contrastante. O. Baldacci, 1950



Questi valori [riferendosi all'identità di un luogo], sottesi alla vita collettiva, superano di gran lunga l'insieme dei volumi costruiti, si può affermare che il vero senso della città non sta dunque nel costruito, ma negli spazi che li relazionano – le strade, le piazze, gli slarghi ...

**M. Botta**

ISOLATIA

18 unità

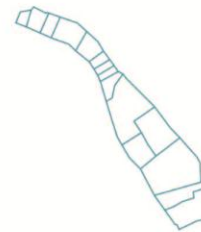


catastale primo impianto 1900.



modificazione del tessuto abitativo

conformazione attuale.



modificazione della parcellizzazione catastale

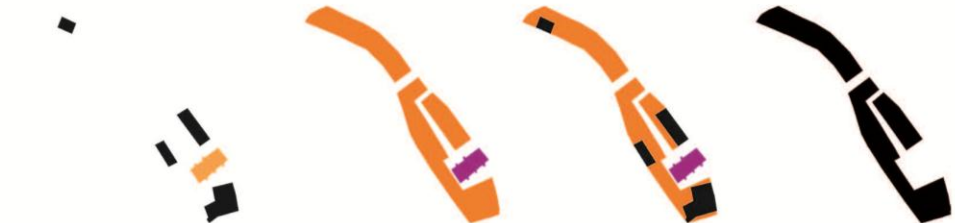


Su una superficie complessiva di 1870 m<sup>2</sup> le costruzioni occupavano circa 330 m<sup>2</sup> di terreno ( ad esclusione della chiesa) mentre oggi sulla stesso isolato la superficie costruita è di 1380 m<sup>2</sup>; ossia di fatto l'intera superficie utile dato che nell'area non è edificata è, oggi, compreso il sito sul quale sorgeva la chiesa stessa e una rampa di collegamento.

Si è assistito dunque al completamento dell'isolato e alla saturazione dei lotti in cui ora – per il rovescio della medaglia – l'unico spazio aperto presente è l'area recintata coi ruderi basamentali della chiesa, edificio che in passato caratterizzava l'isolato e emergeva come punto di riferimento per la parte inferiore dell'abitato, proiettandosi sull'unica via di collegamento "extraurbano".



modificazione rete viaria urbana: formazione di vicoli



modificazione tessuto abitativo:

■ nuove abitazioni

■ demolizioni



ISOLATI H-I-L

13 unità

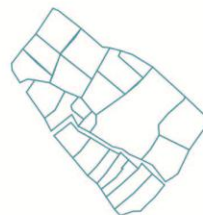
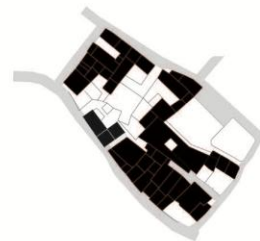


catastale primo impianto 1900.

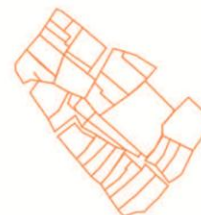


modificazione del tessuto abitativo

conformazione attuale.



modificazione della parcellizzazione catastale



modificazione rete viaria urbana: formazione di vicoli



modificazione tessuto abitativo:

■ nuove abitazioni

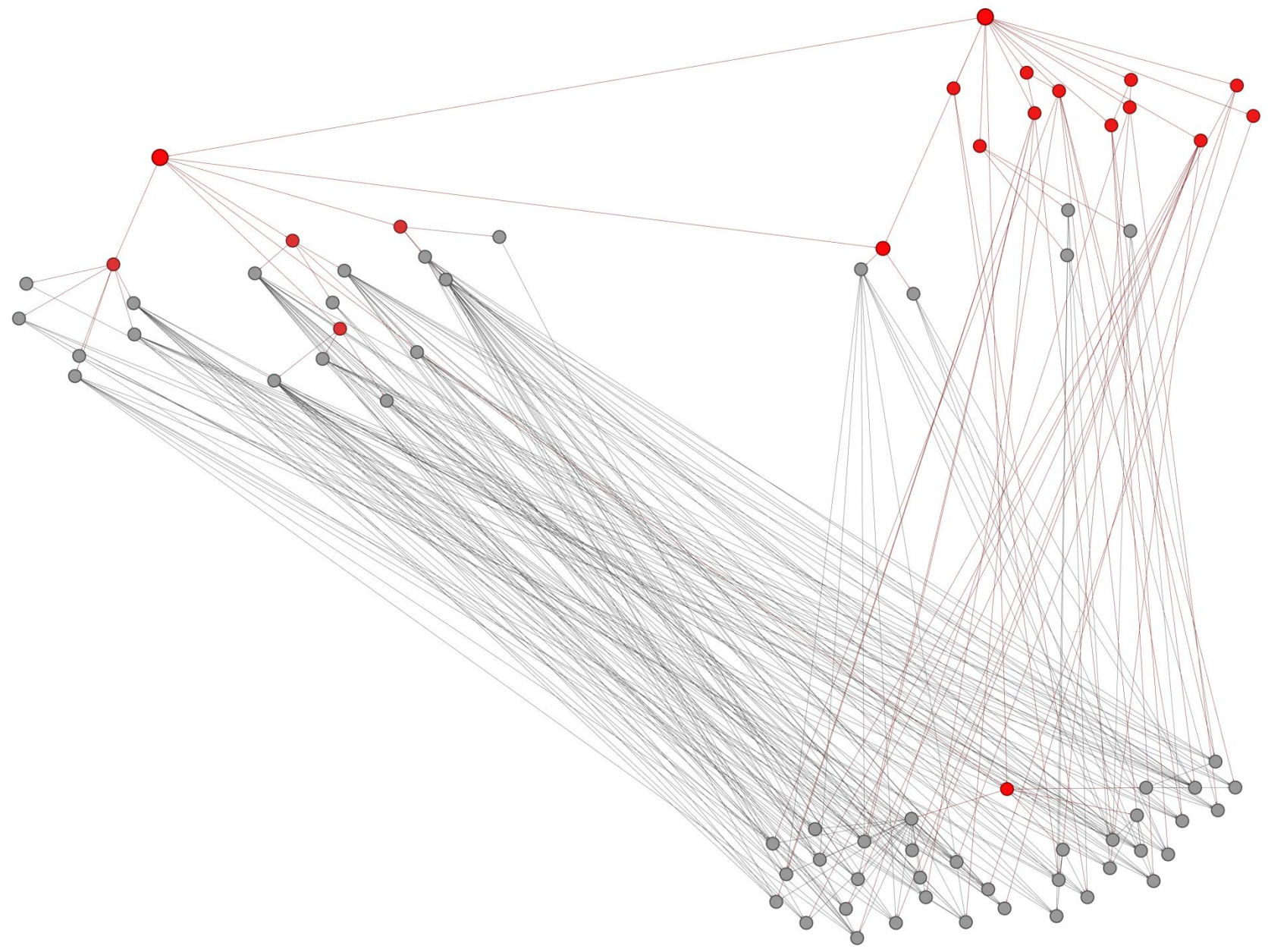
■ demolizioni

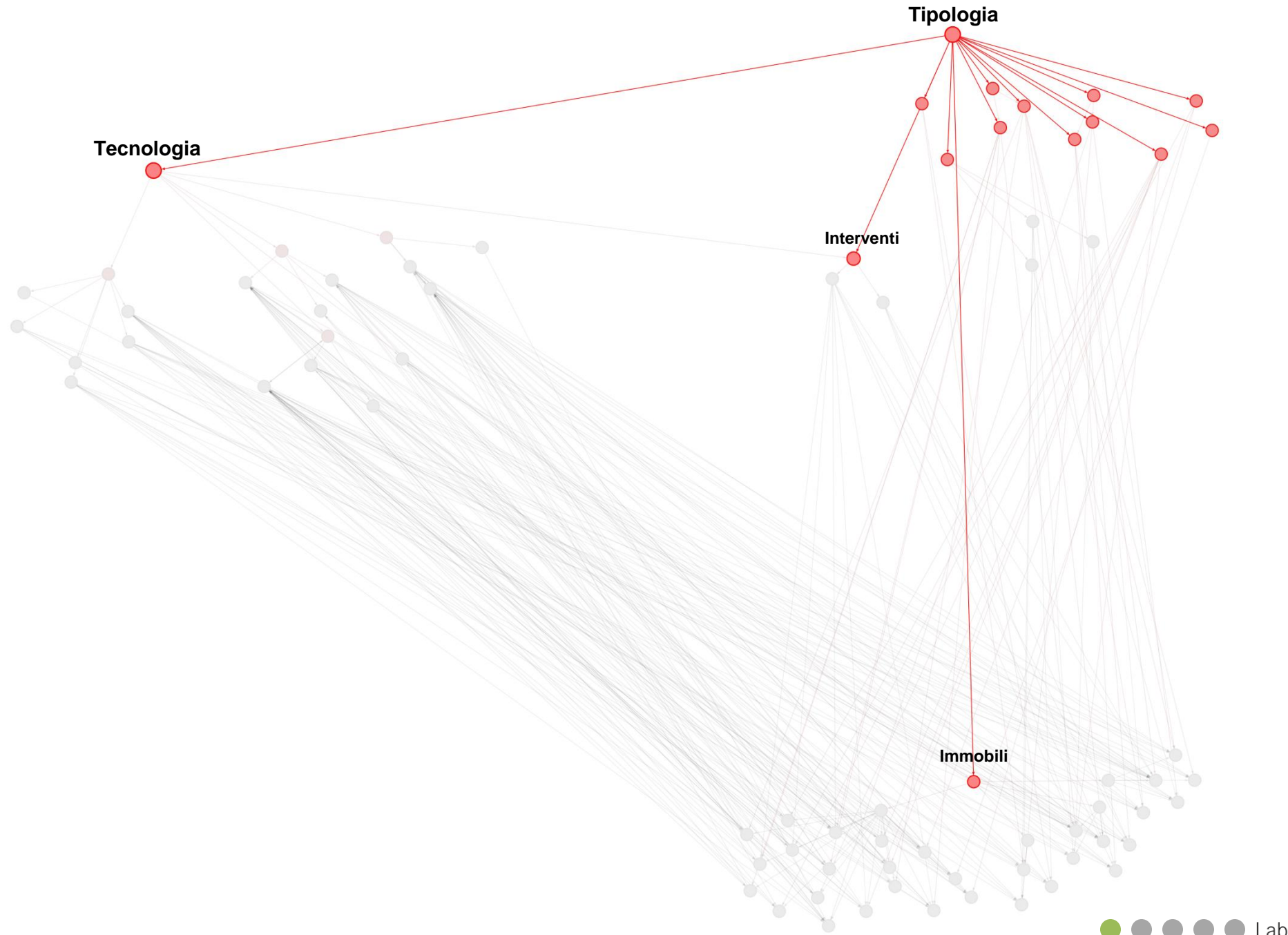
L'altro caso studio, in posizione praticamente centrale rispetto all'abitato, è in realtà composto non da un solo isolato ma da un sistema di tre isolati, compresi tra Via della Libertà e Via Ospitone, due percorsi principali paralleli che partono dalla Chiesa Immacolata Concezione e attraversano longitudinalmente l'intero paese.

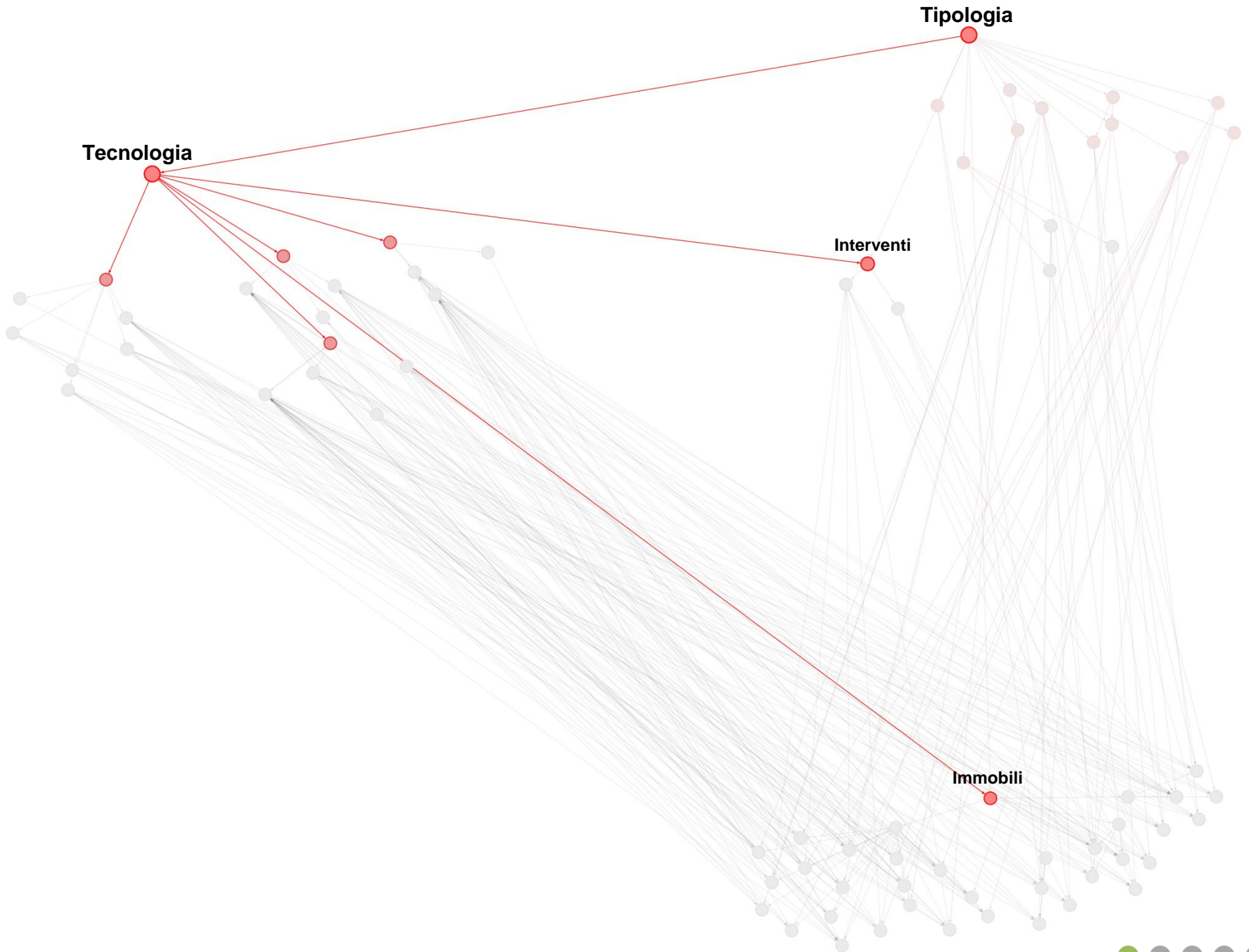
I tre isolati sono stati presi così come delineati dal Piano Particolareggiato, la loro articolazione è più complessa rispetto al precedente, la struttura non è a fuso ed i lotti non sono passanti e regolari, anzi la frammentazione interna dell'isolato e le relazioni con gli isolati limitrofi rendono complessa la distinzione tra gli stessi.

In realtà l'isolato inferiore (individuato con la lettera I) è un isolato a lotti passanti stretti e lunghi.







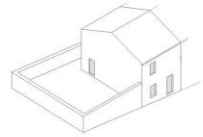




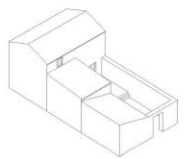
monocellula a tre livelli con accesso ai livelli superiori da monte e ai livelli inferiori da valle



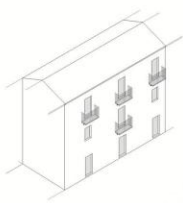
bicellula in profondità a due livelli con accesso da valle, laterale e con corte retrostante



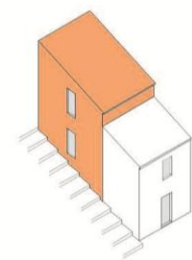
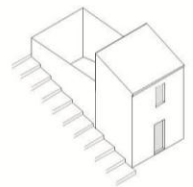
bicellula in profondità a due livelli con accesso laterale e con corte laterale



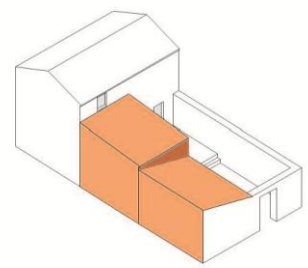
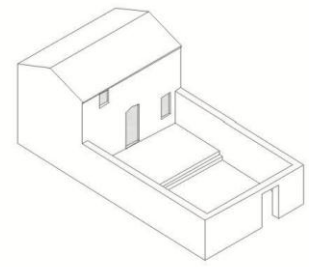
bicellula in larghezza a due livelli con accesso dalla corte laterale e annessi rustici



palattu storico

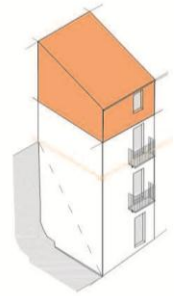
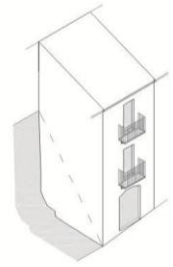


addensamento per sostruzione e sostituzione della corte



addensamento per l'annessione di rustici nella corte.

# Sopraelevazione



sopraelevazione e possibilità di creare due unità indipendenti

# Morfologia e trasformazioni \_ gli interventi

## ISOLATI A

18 unità



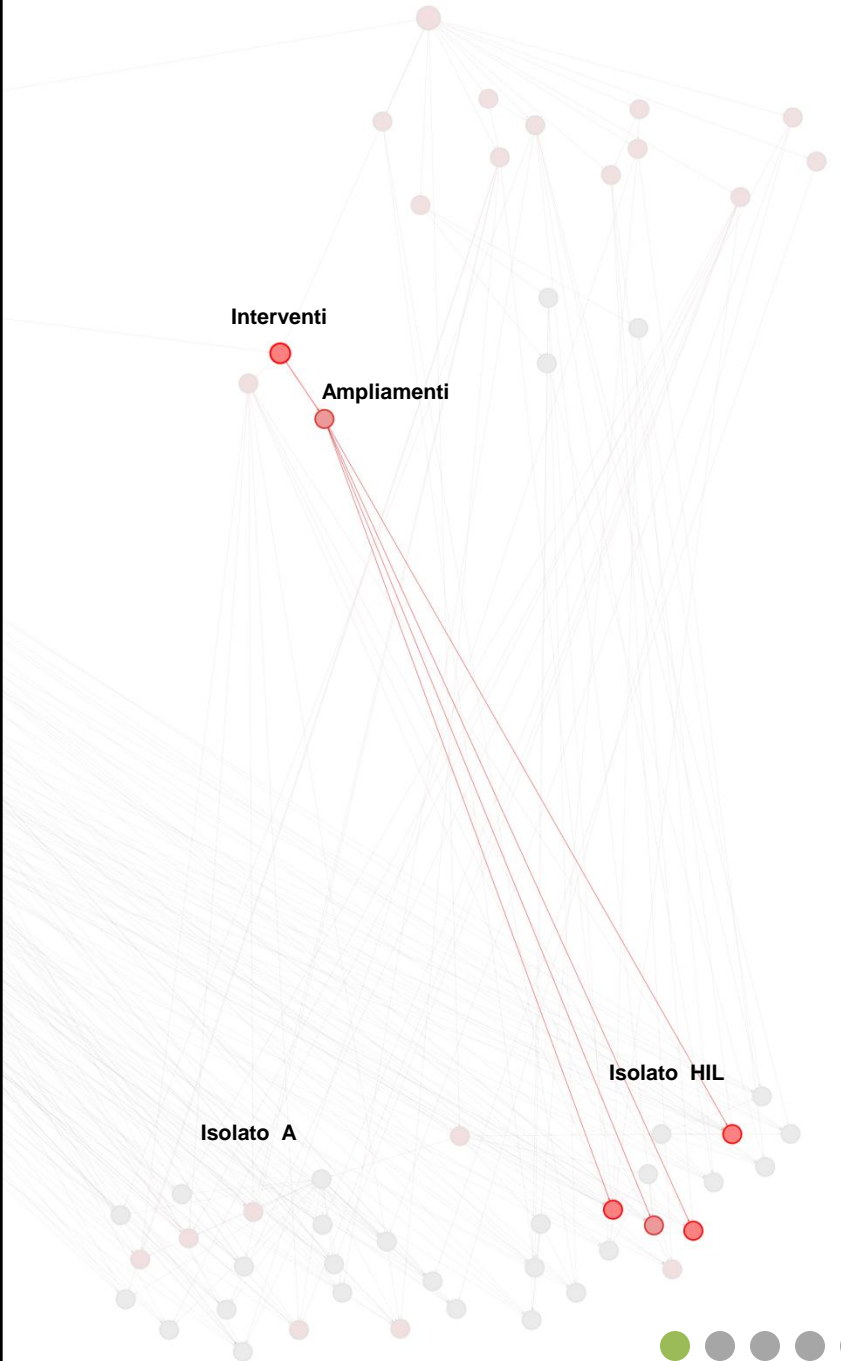
## ISOLATI H-I-L

13 unità



Nuove realizzazioni: 13  
Sopraelevazioni :5

Ampliamenti: 4  
Sopraelevazioni :4



# Morfologia e trasformazioni \_ gli interventi

## ISOLATI A

18 unità



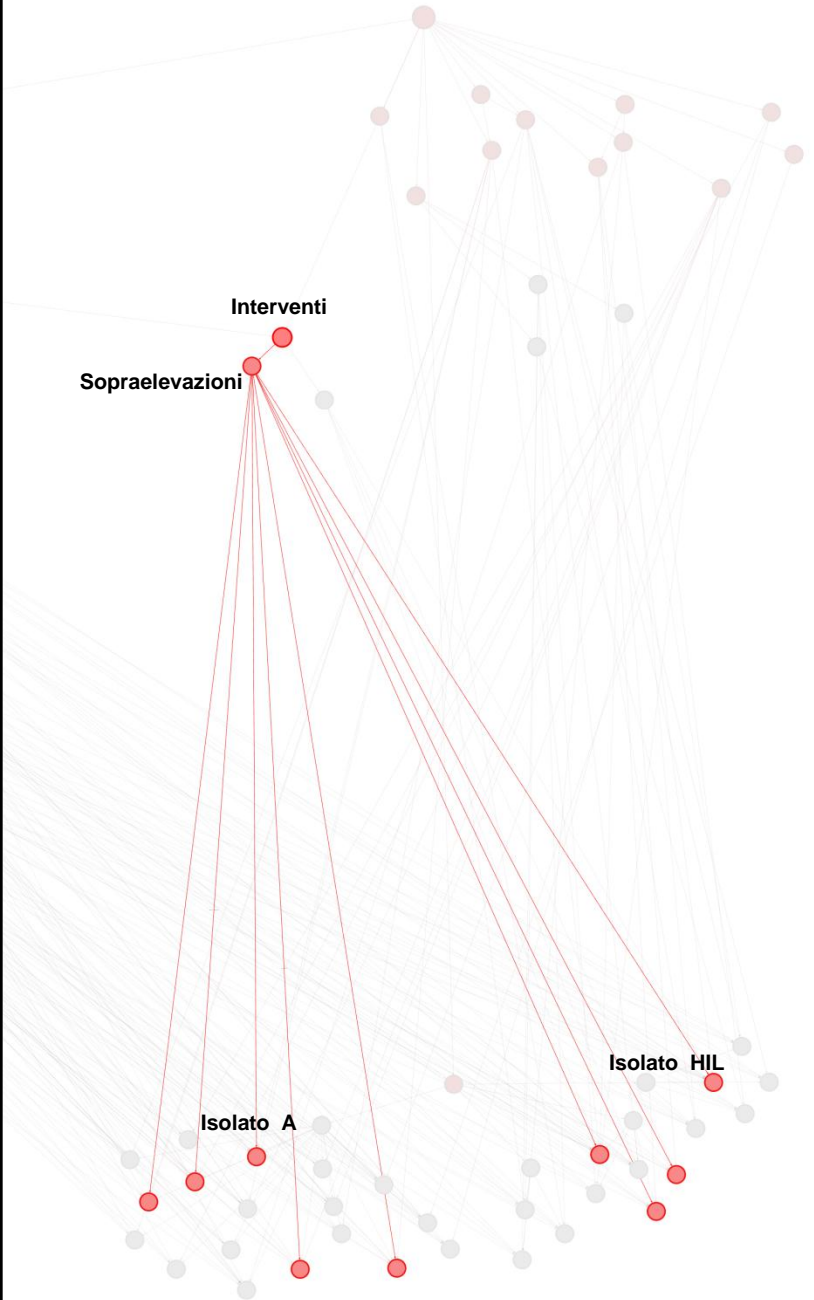
## ISOLATI H-I-L

13 unità



Nuove realizzazioni: 13  
Sopraelevazioni :5

Ampliamenti: 4  
Sopraelevazioni :4





# Morfologia e trasformazioni \_ gli interventi

## ISOLATI A

18 unità



## ISOLATI H-I-L

13 unità



Nuove realizzazioni: 13  
Sopraelevazioni :5

Ampliamenti: 4  
Sopraelevazioni :4



modificazione tessuto abitativo:

nuove abitazioni

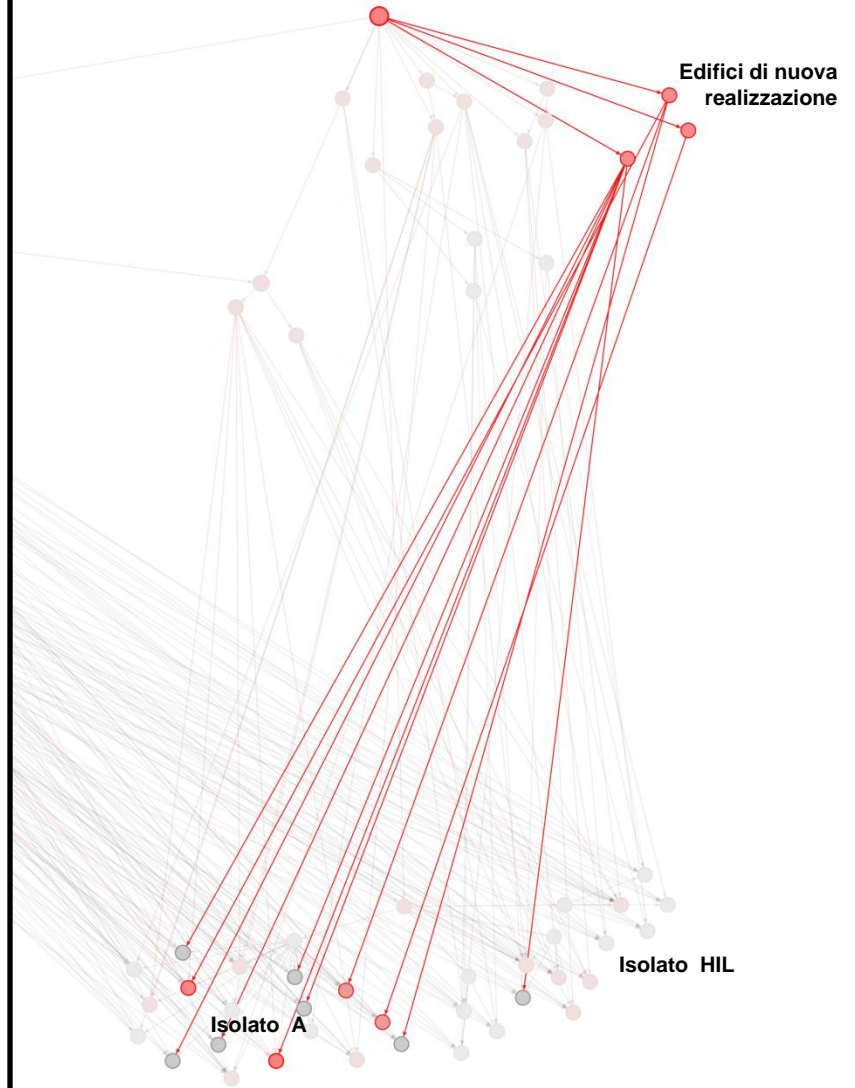
demolizioni



modificazione tessuto abitativo:

nuove abitazioni

demolizioni



# Morfologia e trasformazioni le tecniche

## ISOLATI A

18 unità



Nuove realizzazioni: 13

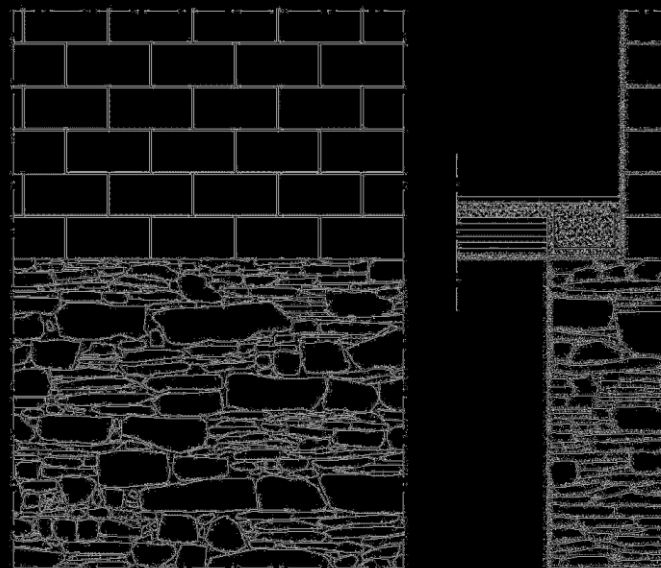
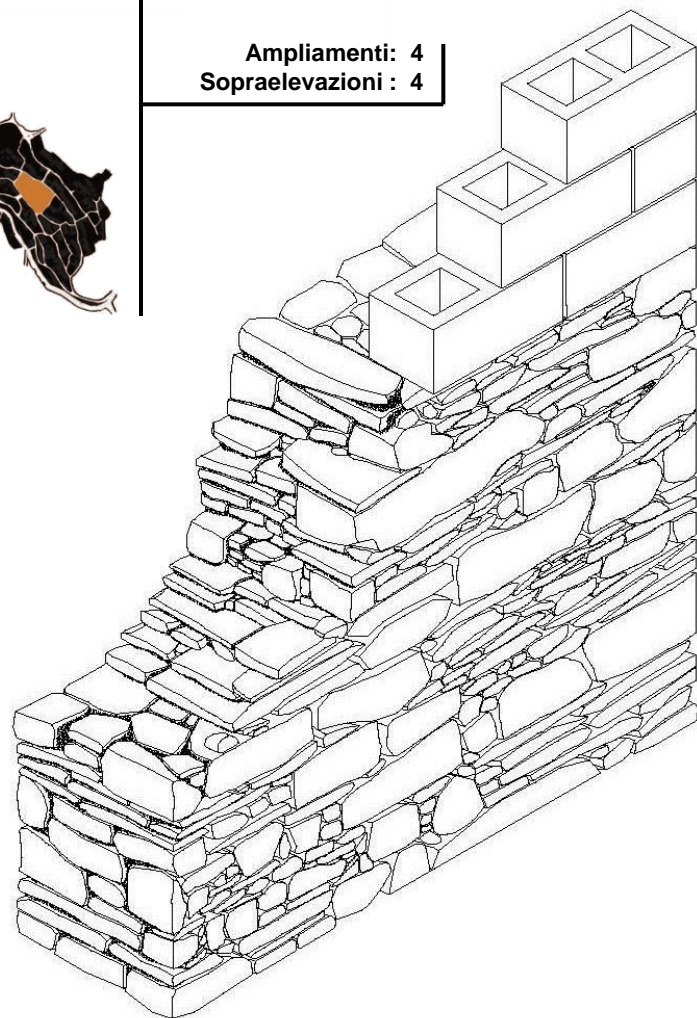
Sopraelevazioni : 5

Ampliamenti: 4

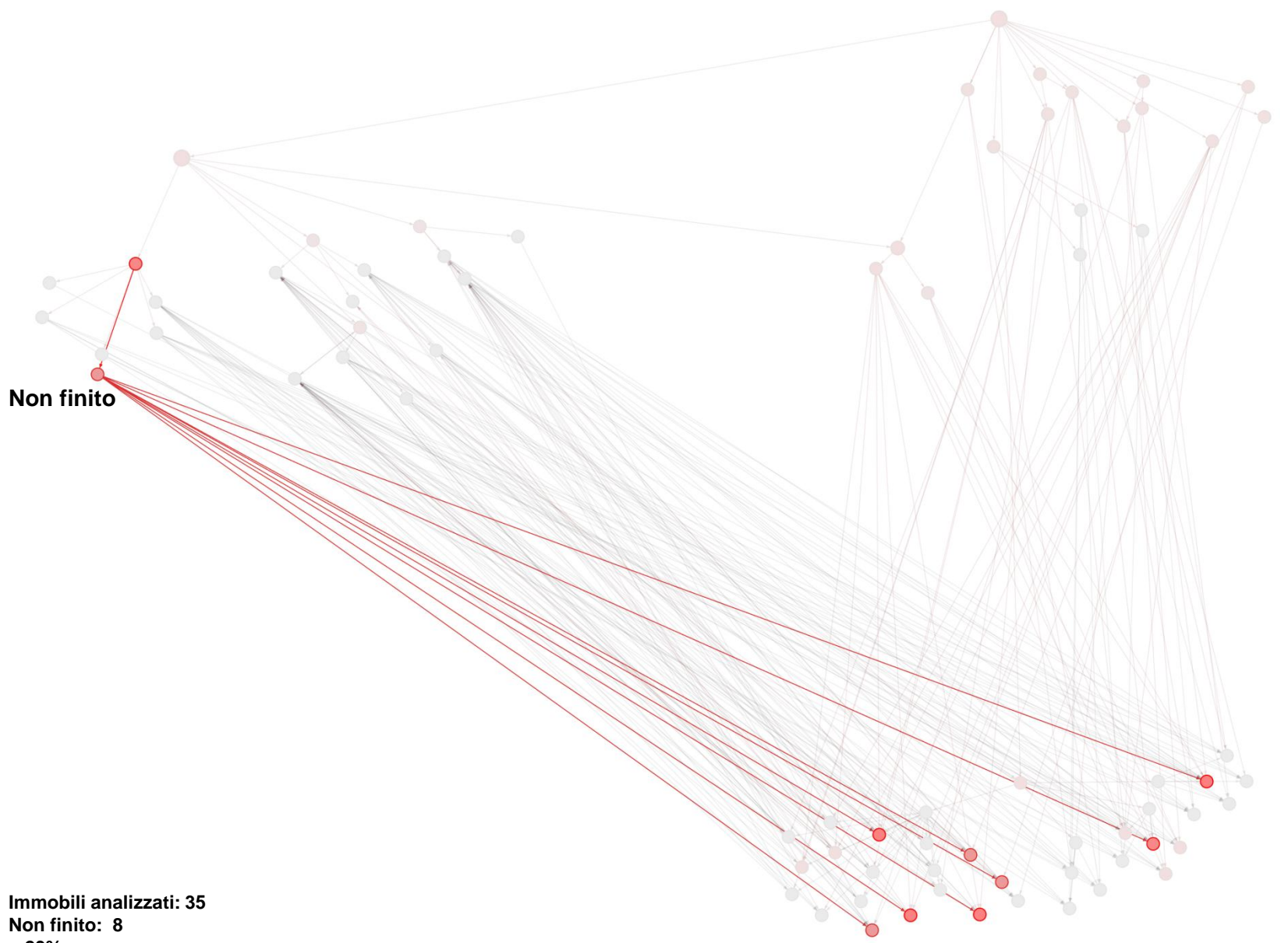
Sopraelevazioni : 4

## ISOLATI H-L

13 unità

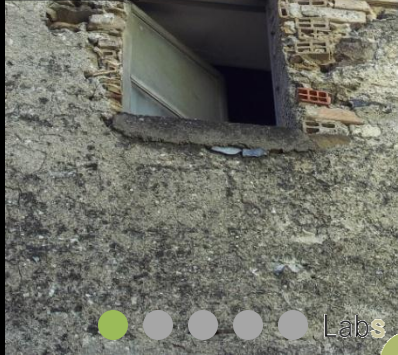
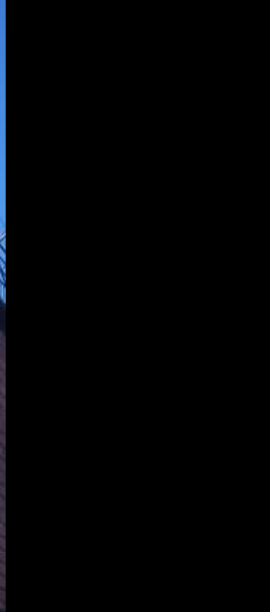
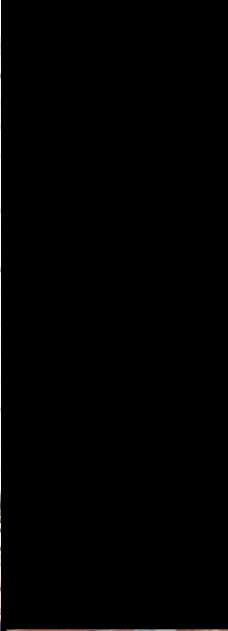


# Morfologia e trasformazioni\_le tecniche



**Non finito**

**Immobili analizzati: 35**  
**Non finito: 8**  
**=23%**



- **Manipolazione**, quando non vi è stata demolizione e ricostruzione, dell'edificato storico attraverso interventi successivi
- **Interventi incongrui** per materiali e tecniche, con conseguente degrado
  
- **Recupero** del patrimonio edilizio esistente, con cui perseguire il decoro degli edifici e il miglioramento del comfort abitativo attraverso interventi adeguati e consapevoli
- **Adeguamento** degli strumenti di tutela del patrimonio edilizio storico in vista di un recupero coerente dello stesso, nel rispetto dei caratteri tipologici e tecnologici tradizionali.