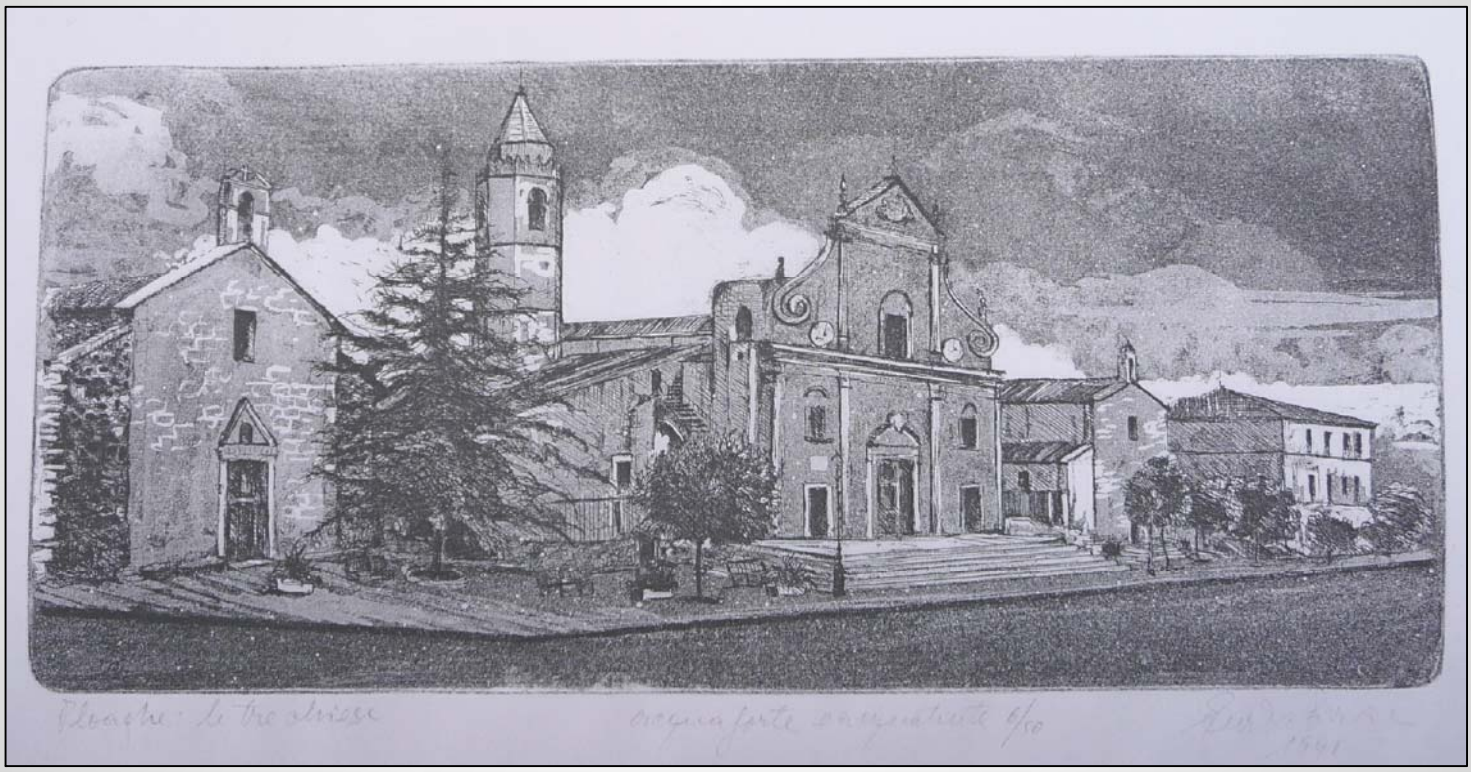
COMUNE DI PLOAGHE

PROVINCIA DI SASSARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI PLOAGHE

IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n. del

Dott.ing.arch. Gianquirico Corazza
Studio di Ingegneria e Architettura
Via Vittorio Veneto n.1 - 09123 Cagliari
tel/fax n. 070 280524
e-mail ing.corazza@tiscali.it

Il Progettista
Dott.ing.arch. Gianquirico CORAZZA

Il Committente
Comune di PLOAGHE

Il Sindaco
Dott.ing. Carlo SOTGIU

Data
FEBB. 2014

Agg.to
GIU. 2016

Elaborato
A

RELAZIONE GENERALE

RELAZIONE GENERALE

1. *La nuova perimetrazione del centro storico*

Il presente Piano Particolareggiato del centro storico di Ploaghe interessa una parte del centro di antica e prima formazione in vigore, di cui all'Art.52 del P.P.R. - Aree interessate da insediamenti storici - Allegato alla Det. n.1998/D.G. del 02.09.2008 del Piano Paesaggistico Regionale.

L'area del presente Piano Particolareggiato è quella di cui alla "*Riperimetrazione del centro di antica e prima formazione dell'abitato di Ploaghe*" adottata dal Comune di Ploaghe con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 29.04.2013.
Essa ricade interamente all'interno del perimetro della zona "A" dello strumento urbanistico generale (P.d.F.), ricade interamente all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione in vigore di cui sopra e ricade interamente all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato in zona "A" in vigore (Delibera C.A. n.2/2005 del 30.12.2005).

La nuova perimetrazione venne studiata e proposta alla R.A.S. per i motivi che si vanno di seguito ad elencare. L'iter seguito per arrivare alla sua perimetrazione è stato il seguente:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale **n.58 del 28/11/2007** veniva preso atto della perimetrazione del Centro di antica e prima formazione, definita dal P.P.R. di cui alla L.R. 8/2004 e approvata definitivamente con delibera G.R. 36/7 del 5 sett. 2006 e ridefinita dall'Ufficio del Piano Regionale il 13.07.2007. Susseguentemente veniva approvata con determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale della Regione Autonoma della Sardegna n.1998/D.G. del 02/09/2008.
- Con deliberazione del Consiglio Comunale di Ploaghe **n.46 del 31/10/2009**, veniva approvata la verifica di coerenza del Piano Particolareggiato della zona A alle prescrizioni del P.P.R., così come indicato nella Det. del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale n.263 del 19/03/2010.
- Con determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale n.2438 del 02/11/2010, il Comune di Ploaghe veniva inserito nell'elenco degli enti idonei all'esercizio della funzione autorizzatoria delegata in materia di paesaggio.
- Con deliberazione del Consiglio Comunale di Ploaghe **n.20 del 29/04/2013** si procedeva all'approvazione della nuova perimetrazione del centro di antica e prima formazione, avvenuta attraverso una ricostruzione rigorosa sul piano storico, urbanistico e catastale; tale delibera veniva trasmessa all'Assessorato EE.LL. Finanze ed Urbanistica unitamente agli elaborati tecnici/storici relativi alla riperimetrazione in data **10.06.2013** per i provvedimenti di competenza. Sempre la stessa delibera veniva trasmessa, unitamene agli elaborati relativi, nella forma di osservazione al P.P.S. in data **26.11.2013**.
- Con deliberazione **G.R. n.6/18 del 14.02.2014** concernente "L.R. 23.10.2009 n.4 art.11" - Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna - primo ambito omogeneo costiero,

preliminarmente approvato con deliberazione **G.R. n.45/2 del 25.10.2013 -** Aggiornamento e revisione, veniva modificata la perimetrazione del centro di antica e prima formazione conseguentemente all'accoglimento dell'osservazione del Comune di Ploaghe del 26.11.2013 suddetta.

- Con deliberazione del Consiglio Comunale di Ploaghe **n.5 del 29/04/2014 e n.34 del 29/09/2014** si procedeva rispettivamente all'adozione ed all'approvazione definitiva del nuovo Piano Particolareggiato del centro storico definitivamente presentato il 04.03.2014, in adeguamento al P.P.R. ed in variante al Programma di Fabbricazione.
- Con deliberazione **G.R. n. 10/20 del 28.03.2014** veniva annullata la deliberazione **G.R. n.6/18 del 14.02.2014** concernente "L.R. 23.10.2009 n.4 art.11" - Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna - primo ambito omogeneo costiero, preliminarmente approvato con deliberazione **G.R. n.45/2 del 25.10.2013.**

Le motivazioni e le scelte che hanno portato alla riperimetrazione del centro di antica e prima formazione del centro abitato di Ploaghe sono le seguenti; sulla base del nuovo perimetro individuato è stato redatto il presente Piano Particolareggiato del centro storico.

La riperimetrazione del "***Centro di antica e prima formazione*"** del centro abitato di Ploaghe fu prevista in quanto la perimetrazione in essere era palesemente sovradimensionata rispetto all'intero centro abitato e non presentava alcun riscontro storico; essa racchiudeva infatti alcune parti di isolati o isolati completi, formati interamente da abitazioni realizzate in epoca recente che non presentavano alcun elemento che potesse ricondurre alla memoria storica del paese. Detto perimetro includeva altresì porzioni di abitato costituito da edifici risalenti alla seconda metà del secolo scorso o a decenni appena passati, caratterizzati da moderni stili architettonici anch'essi senza alcuna traccia o riferimento storico. Ciò è stato riscontrato principalmente nella parte sud del centro di antica e prima formazione, nonchè nella parte a est verso valle e a nord-ovest.

Le differenze del valore storico, tipologico e dell'epoca di costruzione degli immobili che costituiscono gli isolati, ha portato alla scelta di effettuare un approfondito studio storico - urbanistico per risalire alla conformazione originaria del centro abitato e stabilire la sua evoluzione in modo da identificare in modo più corretto e preciso un nuovo centro di antica e prima formazione.

E' stata quindi fatta un'accurata ricerca storica attraverso gli scritti, le memorie, gli studi e le testimonianze tra gli altri del Canonico Giovanni Spano e dello Storico Gavino Spanedda, con particolare riferimento ed attenzione all'evoluzione urbanistica e toponomastica del paese dal libro "*Chiese e Istituzioni di Ploaghe*" secoli XVII - XIX dello storico Spanedda.
Si è provveduto inoltre alla ricerca di materiale storico e cartografico, presso l'Archivio Comunale di Ploaghe, nonchè nell'Archivio Storico di Sassari e della Provincia del capoluogo.

RELAZIONE GENERALE

Dalle ricerche e studi effettuati è risultato che la prima cartografica storica del centro abitato di Ploaghe di cui si abbia conoscenza, è costituita dalle *Tavolette del Catasto De Candia* risalenti al 1844. Già da allora, nei limiti della specificità di un *Catasto Terreni,* è chiara la disposizione dell'agglomerato urbano in nuclei che si sviluppavano longitudinalmente al colle San Matteo ed erano separati da lunghe strade parallele tra loro correnti nella direttrice per Sassari e Chiaramonti; esse erano collegate da brevi strade che, in modo contorto e non lineare, andavano da valle verso monte.

Appare chiaro che la fisionomia dell'abitato sia rimasta in parte uguale nella conformazione degli isolati originari, seppur all'interno di essi vi siano state notevoli mutazioni e variazioni sopratutto a partire dalla prima metà del 1900 quando al vecchio tessuto urbano si è sostituito il nuovo, con l'utilizzo delle tecniche costruttive proprie di una società che si avviava alla modernità. In tale periodo è iniziata l'espansione del centro urbano con la nascita dei nuovi nuclei insediativi verso Chiaramonti a nord e verso Sassari a sud-ovest.

Riguardo alla conformazione originaria del centro abitato si riporta testualmente quanto scriveva lo storico Angius nel 1837: "*L'area occupata dalle abitazioni può computarsi quasi di mezzo miglio, e meno indeterminatamente di circa 3/7 di miglio quadrato. Le vie sono generalmente irregolari in quasi tutti i rispetti, e non per tutto selciate; la più notevole è quella che dicono carrera longa. La sola piazza che si possa indicare è quella che si termina a un lato della chiesa parrocchiale, e da due contigui oratori, uno della N. D. del Rosario e l'altro di S. Croce, e dalla casa del parroco* (l'attuale Piazza San Pietro)*. Almeno la metà delle case hanno un orticello murato, dove si coltivano alcune specie ortensi e qualche albero fruttifero*".

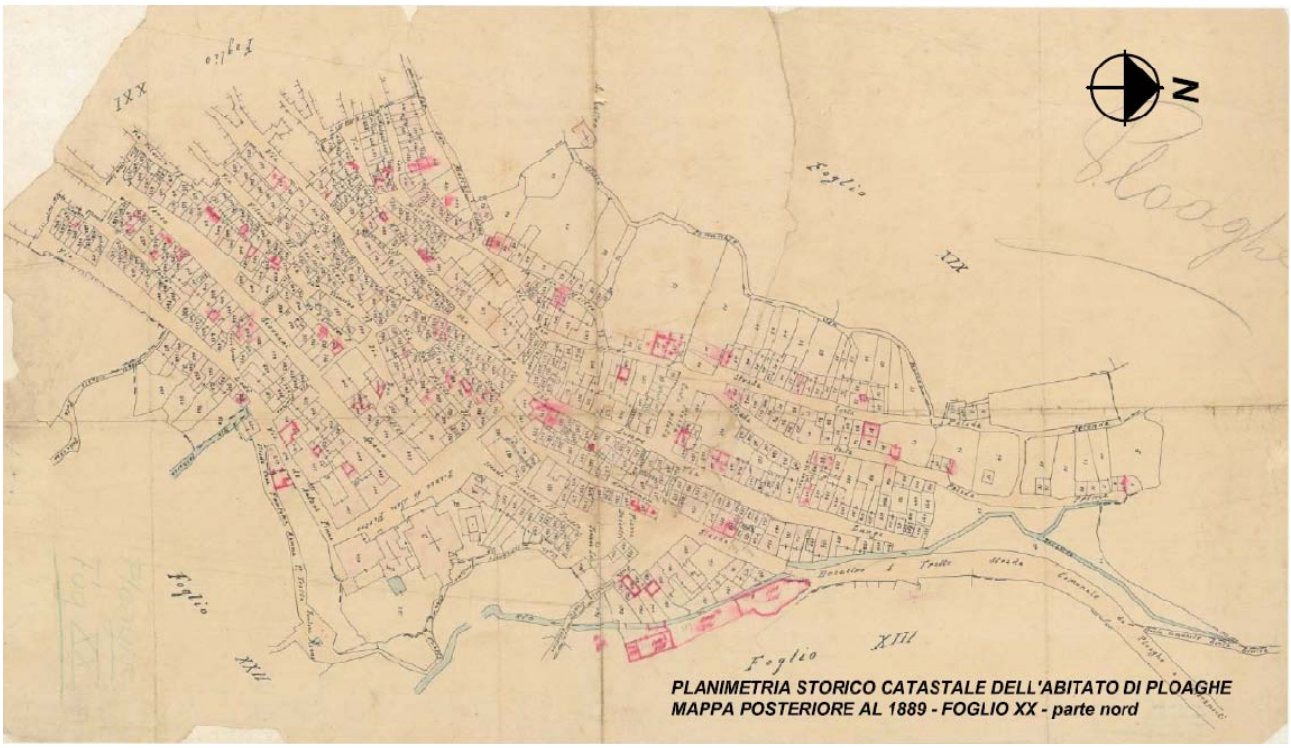
La più fedele e dettagliata cartografia riguardante la conformazione originaria del centro abitato di Ploaghe è quella dell'Archivio di Stato di Sassari. E' stato possibile reperire due mappe antecedenti all'anno 1889 della parte sud e della parte nord del centro abitato e due mappe catastali - foglio XX e XXI - posteriori all'anno 1889 che si riportano in sequenza.

RELAZIONE GENERALE

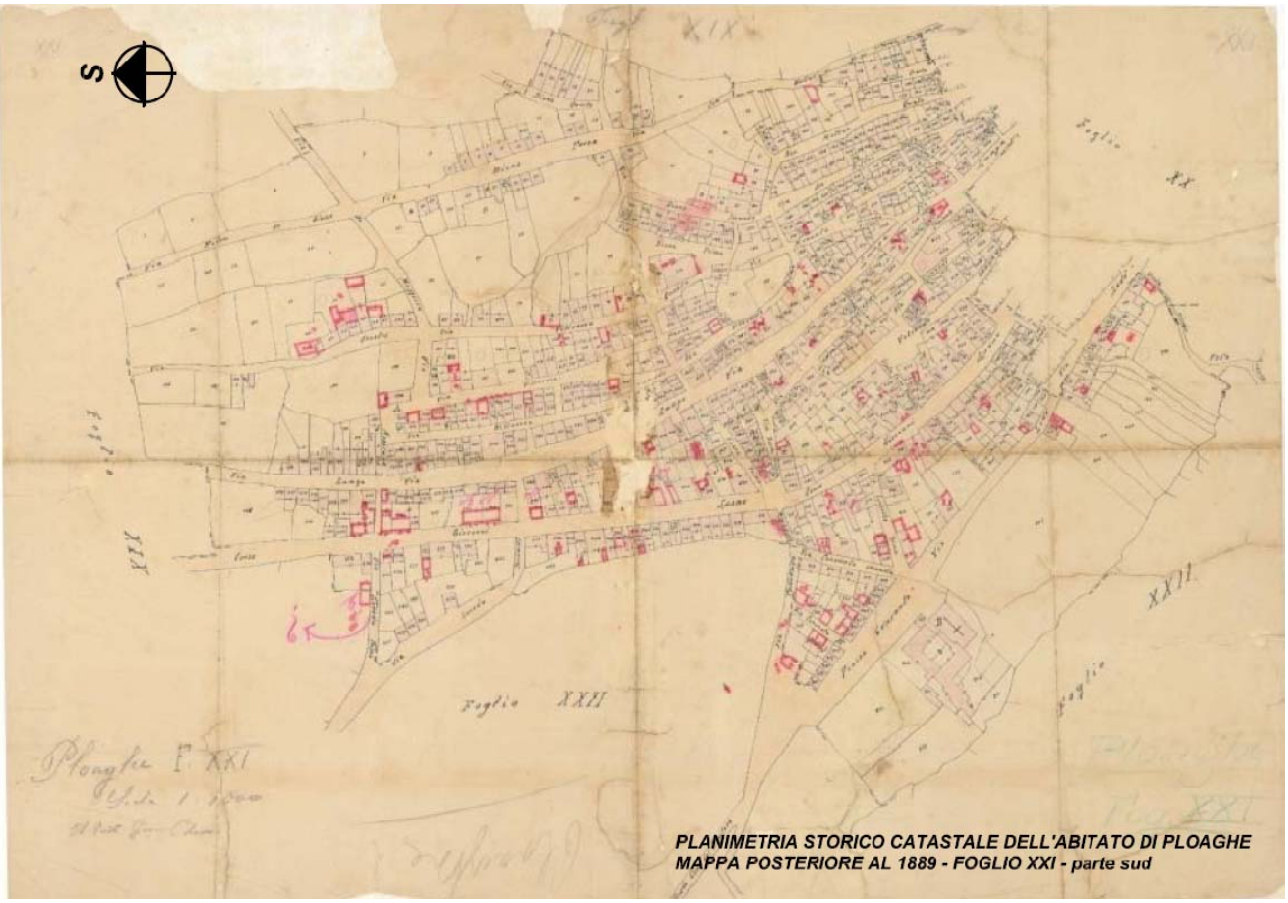




RELAZIONE GENERALE



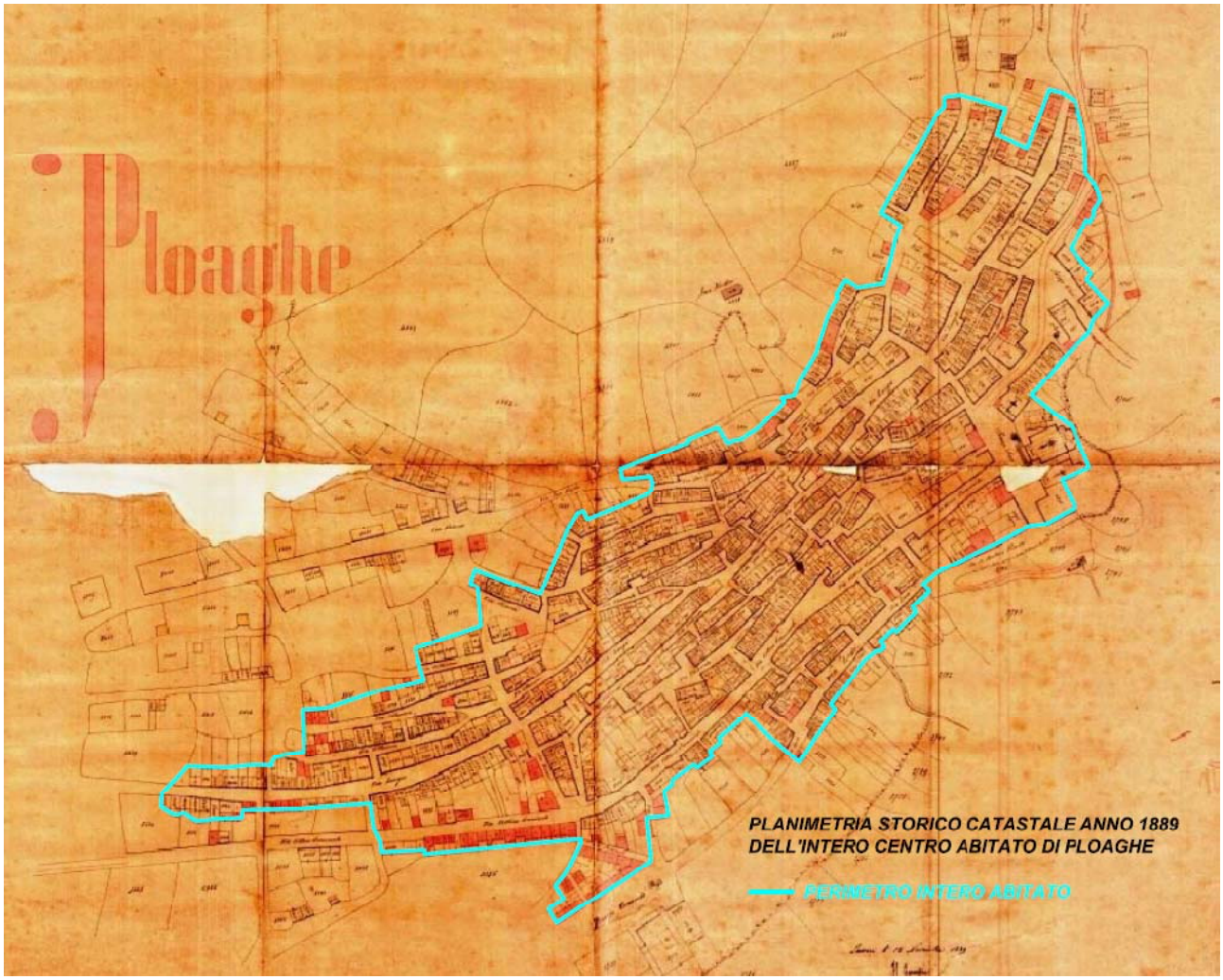
PLANIMETRIA STORICO CATASTALE DELL'ABITATO DI PLOAGHE
MAPPA POSTERIORE AL 1889 - FOGLIO XX - parte nord



PLANIMETRIA STORICO CATASTALE DELL'ABITATO DI PLOAGHE
MAPPA POSTERIORE AL 1889 - FOGLIO XXI - parte sud

RELAZIONE GENERALE

E' stata reperita inoltre una cartografia storica dell'abitato di Ploaghe datata 1889, perimetrata come segue e posta come base per l'individuazione del nucleo storico dell'abitato. Da essa è stato possibile individuare la presenza di ampie porzioni di territorio, incluse nel perimetro del centro di antica e prima formazione in essere che, nel 1889, erano in aperta campagna senza nessuna costruzione.



Dalle carte riportate si evince che il centro originario era circoscritto all'interno del perimetro formato dalla via Brigata Sassari verso monte, dalla via Salis e Corso Giovanni Spano verso valle, dalla piazza della chiesa di San Pietro verso nord e dalla via Sarra che taglia trasversalmente il paese all'altezza del Convento di Sant'Antonio. Il Convento stesso, come riportato in seguito, nel XIX secolo risultava alla periferia del paese in aperta campagna, come si desume dal testo di Giovanni Spanedda "*Chiese e Istituzioni di Ploaghe*" secoli XVII - XIX, riguardo l'evoluzione urbanistica e toponomastica del centro abitato.

RELAZIONE GENERALE

Occorre evidenziare che **fino alla seconda metà del XIX secolo non esisteva una mappa dei fabbricati**; la toponomastica era quella tradizionale dei terreni come si può dedurre dagli antichi atti notarili e dai registri parrocchiali. Con la Legge n.2136 del 26.01.1865, fu disposta la separazione tra beni rustici e beni urbani, così vennero inserite le prime abitazioni e fabbricati nelle mappe catastali. **La vera svolta avvenne però nel 1889 con la Legge n.6214 del 11.07.1889 con la quale si ordinava la creazione del Catasto Urbano o Edilizio**. Risulta così che una delle prime mappe del "*popolato*" di Ploaghe risalga al 12.11.1889 e porti la firma del geom. Achenza; nello stesso periodo venne redatta una mappa identica ma con maggiore dettaglio, nella distribuzione stradale, redatta e disegnata dal Perito Giovanni Chessa.

L'evoluzione del paese è stata considerata, anche dallo studioso Gavino Spanedda, "*abbastanza tormentata*"; prima della redazione di dettagliate mappe catastali dei terreni e con l'inserimento dei fabbricati poi, nei documenti antichi, da considerarsi tali fino alla meta del 1600, il paese non risultava suddiviso per vie e contrade denominate in modo specifico ma l'identificazione dei fabbricati avveniva attraverso il *bighinadu* ovvero nel senso della vicinanza tra una casa e l'altra; solo in seguito il paese venne diviso in *Quirrios* e vie.
L'abitato di Ploaghe si estendeva sul pendio del colle vulcanico di San Matteo (a monte dell'attuale via Brigata Sassari) in direzione sud-ovest tra i cosidetti *Prato Superiore e Prato inferiore.* Dal Foglio di Unione del 1844 a firma del Direttore dei Lavori geodetici De Candia, sono indicati solo due punti di riferimento denominati *Pardu e Subra* e *Pardu e Giosso*, tuttavia, come spiega lo Spanedda, non significa che tutta l'area fosse ugualmente popolata in quanto lo sviluppo del Prato Inferiore e del Prato Superiore è avvenuto solo nel corso del XX secolo.
Dal centro abitato si diramavano varie strade che portavano ai centri vicini quali Sassari, Chiaramonti, Nulvi, Ardara, Ozieri e Mores. Sino all'anno 1853 non esisteva ancora la strada di collegamento con la Strada Statale Carlo Felice che fu appunto costruita in tale anno e nemmeno la *strada ferrata* che fu invece inaugurata nel 1874.

Il paese, in origine, era attraversato per tutta la sua lunghezza dalla *Carrela Longa* la quale risultava nelle mappe del 1800 la strada più importante. Verso valle il centro urbano era delimitato dall'attuale Corso Giovanni Spano che era denominato semplicemente *S'Istradone;* la sua parte superiore era chiamata volgarmente *Piatta* ed era l'unico tratto stradale che si poteva fregiare della classificazione di via urbana. Verso monte il centro abitato era invece delimitato dal prolungamento della *via esterna di San Matteo*, che solo nel XX secolo ha preso il nome di *S'Istradoneddu Nou* ed infine dal 1921 è diventata via Brigata Sassari.
Un altro punto di particolare importanza nello scritto dello storico Spanedda è quello dove si afferma che fino alla seconda decade del XX secolo il Convento dei Cappuccini (l'attuale ex Convento di Sant'Antonio) era in aperta campagna, si cita testualmente : "*Il Convento dei Cappuccini fin dal 1659 sorgeva isolato in aperta campagna alla periferia dell'abitato, perchè solo*

nella seconda decade del XX secolo fu affiancato alla destra dal caseggiato della Scuola Elementare" (le attuali scuole di via Salis).

Il confine nord del centro abitato, lo storico Spanedda, lo fa invece coincidere con *il cortile 'e cheia* che, nel XVIII secolo, era chiamato *Piazzale de cheia* e dalla seconda metà dell'800 Piazza San Pietro, punto in cui terminava la *Piatta* (l'attuale Corso Giovanni Spano).

Importante è lo studio della suddivisione dell'abitato in *Contrade* comunemente dette *Quirrios*; essi erano agglomerati aventi come punto di riferimento le chiese ricadenti all'interno del centro abitato e, in mancanza di esse, le chiese ricadenti nel territorio circostante. Le contrade storicamente documentabili sono cinque : la *Contrada de Quirriu de Santu Matheu, Santu Valentinu, Santo Thimidei, Santu Rughe* e *Conventu*. Di esse la più antica era il *Quirriu de Santu Valentinu* già citata in un documento del 22 settembre 1601 conservato nell'Archivio Parrocchiale mentre la più recente è il *Quirriu de Cumbentu* citato nell'anno 1720 dopo che i Cappuccini si erano insediati da circa 60 anni.
Oltre dette contrade che facevano capo alle chiese, ne esistevano altre tre denominate *Quirriu Altu* posta verso il Prato Superiore, *Quirriu de Giosso* verso il Prato Inferiore e *Quirriu de Castros de Sardinja* posta al centro dell'abitato.

Riguardo alla suddivisione in *Quirrios* si rilevano alcune particolarità; il Palazzo Baronale non fu mai il centro di un *Quirriu*, ovvero di una contrada autonoma, ma era inglobato nel *Quirriu Altu* alla periferia orientale del paese. Stessa considerazione vale per la Chiesa di San Pietro, infatti non è mai esistito un *Quirriu de Santu Pedru* in quanto la chiesa era considerata un tutt'uno con la *Piatta* che è stata la via più importante del paese e che terminava nel cortile della chiesa di San Pietro.
La suddivisione in contrade era più che altro *consuetudinaria* e non *amministrativa,* ciò ha portato nel tempo alla fluttuazione dei confini, della toponomastica e dell'uso dei nomi. I *Quirrios,* che per consuetudine si erano costituiti così per consuetudine cessarono di esistere con l'avanzare dell'edilizia moderna e l'attuazione delle leggi catastali ed urbanistiche. Tuttavia nel linguaggio popolare è ancora presente il termine *Chirriu Altu.*

Nelle carte del 1844 le vie di uscita dal paese erano denominate semplicemente *strade,* mentre nella mappa del 1889 dette strade diventano *strade comunali.*
Fino alla metà del XIX secolo gran parte delle strade erano denominate *carrelas* e *uturinos*, non avevano quindi un nome proprio e le case non erano esattamente individuate con i nostri numeri civici o con un nome proprio; ciò avveniva in tutti i piccoli centri rurali quale era Ploaghe, dove si conoscevano tutti e spesso il vicinato era costituito dai parenti stessi. L'identificazione avveniva, anche nella redazione degli atti ufficiali e notarili, in base alla loro posizione rispetto al vicinato e al nome dei rispettivi titolari. Quanto con la legge del 1865 venne resa obbligatoria la distinzione tra beni rurali e rustici, iniziò l'attribuzione ufficiale di nomi e numeri alle strade ed alle case. Con la

legge del 20 giugno 1871 n.207 fu imposto il completamento della toponomastica qualora ed ove non si fosse ancora proceduto. Tuttavia il Comune di Ploaghe aveva già ottemperato a tale obbligo tanto che nei registri dello Stato Civile e della Scuola Elementare nel 1866 tutte le strade avevano un nome e le abitazioni erano numerate.

Quanto riportato dallo storico Spanedda è in linea con l'ipotesi proposta di riperimetrazione del centro abitato di antica e prima formazione, approvata dal Comune di Ploaghe e dalla R.A.S. e posta come base per la redazione del Piano particolareggiato, formulata a seguito dello studio della cartografia storica.
Essa si può riassumere come segue :
- via Brigata Sassari confine verso monte;
- via Pietro Salis confine verso valle;
- piazza della chiesa di San Pietro confine verso nord;
- via Sarra (inclusa area del Convento di Sant'Antonio) confine verso sud.

La perimetrazione antecedente, che era come detto palesemente sovradimensionata, fu fatta sulla base di una cartografia storica relativa **all'intero centro abitato compresi i lotti di terreno non edificati situati dentro l'abitato ed adiacenti**. Solo dal 1889 divenne obbligatoria la suddivisione tra rurale e rustico con la Legge n.2136 del 26.01.1865 - separazione tra beni rustici e beni urbani e successivamente con la Legge n.6214 del 11.07.1889 - creazione del Catasto Urbano o Edilizio.
E' quindi certo che tale perimetrazione includesse anche i lotti di terreno esterni al centro abitato e privi di edifici, mentre il nucleo abitato effettivo è quello ricavato dallo studio delle cartografie, dei documenti e degli scritti di cui sopra.

La perimetrazione è stata suffragata da uno studio effettuato sul posto attraverso vari sopralluoghi e dallo studio degli edifici. **Le aree del centro di antica e prima formazione escluse dalla riperimetrazione, sono da considerarsi esterne ed estranee al centro di antica e prima formazione effettivo per tutti i motivi sopra riportati**.
In queste aree trovano ubicazione isolati ed edifici di recente edificazione realizzati dalla seconda metà del 1900 in poi fino ai giorni nostri. Si evidenzia per esempio la Via Salis parte bassa di fronte all'ex Convento di Sant'Antonio e all'omonima chiesa, che è caratterizzata dalla presenza di abitazioni moderne a due piani che nulla hanno in comune con il centro storico e avvalorano quanto riportato dallo storico Spanedda ovvero che tale area era, ancora alla fine del 1800, in aperta campagna e vi sorgeva isolato il Convento dei Cappuccini.

RELAZIONE GENERALE



via Salis parte bassa fronte ex Convento di Sant'Antonio

Il corso Giovanni Spano e la via Roma negli isolati della parte bassa, sono caratterizzati dalla presenza di edifici costruiti dopo gli anni '60 del secolo scorso, o addirittura più recenti, con la tipologia di costruzioni a schiera sul fronte strada, prevalentemente a due piani, con diffusa presenza di garage con serrande metalliche, coperture a terrazza ecc., che non hanno nessuna attinenza con la tipologia tipica del centro storico, caratterizzata da edifici prevalentemente ad un piano o massimo a due piani con coperture a falde inclinate con tegole sarde ed in ogni caso incongrui rispetto all'uso dei materiali tradizionali, strutturali e di finitura, degli infissi, delle colorazioni ecc.



Corso Giovanni Spano parte bassa



Via Roma parte bassa

Stesse considerazioni possono essere fatte per la via Iosto caratterizzata dalle stesse tipologie.



via Iosto

Spostandosi più a sud - sud-ovest, in un'area anch'essa esclusa dalla riperimetrazione, si riscontra la presenza di tipologie edilizie proprie delle zone di completamento residenziale; tutta quest'area nelle cartografie storiche e nei documenti consultati, non risulta presente. La via Camboni è caratterizzata dalla presenza di edifici di recentissima edificazione che hanno sostituito il tessuto urbano presente in tale zona dalla seconda metà del 1900, alternati da edifici la cui configurazione originaria è posteriore al 1960.



via Camboni

RELAZIONE GENERALE

La via Brigata Sassari è il limite verso monte del centro abitato fin dalla sua nascita. L'edificazione del tessuto storico avvenne fino al limite dell'attuale via Sarra che partendo dalla via Convento taglia trasversalmente il centro abitato e costituiva il confine inferiore del centro di antica e prima formazione. La parte della via Brigata Sassari esclusa dalla riperimetrazione (vedi foto seguenti) è caratterizzata da edifici di recente o recentissima costruzione con tipologia a schiera, a filo strada, con altezze notevoli fino a tre piani, alternati con costruzioni basse destinate a garages e depositi e ampi lotti ancora liberi. La tipologia è prevalentemente moderna con largo uso di aggetti in muratura e cemento armato, scale esterne, serramenti in P.V.C. o alluminio, avvolgibili in plastica, il tutto caratteristico di un tessuto urbano proprio delle zone di completamento residenziale.




via Brigata Sassari (parte esclusa dalla riperimetrazione)

Nella stessa zona la via Piave è caratterizzata dalla presenza di palazzine isolate nel lotto, di recente edificazione e di moderna concezione, prospettanti su strade ampie e periferiche del centro abitato con le caratteristiche tipiche delle zone di espansione residenziale.



via Piave

Spostandosi verso valle è stata esclusa dalla riperimetrazione una parte della via Pietro Salis che non è inclusa nella cartografia storica ed è esclusa dai documenti esaminati. Questa parte del centro abitato è caratterizzata da costruzioni recenti (vedi fotografie seguenti), anche a tre piani fuori terra con tipologie non tradizionali e di epoca mai anteriore agli anni '60 del secolo scorso. Anche in questa zona la tipologia è in netto contrasto con quella predominante nel centro storico riperimetrato, infatti è fatto largo uso di balconate, vani tecnici, cortili destinati a posto auto e finiture in contrasto con l'edilizia tradizionale quali serramenti in P.V.C. o alluminio, avvolgibili in plastica, serrande metalliche, impianti a vista ecc.




Parte di via Pietro Salis (parte esclusa dalla riperimetrazione)

Passando nella parte nord del centro urbano a nord della piazza San Pietro che era il limite del centro urbano storico, sono stati esclusi dalla riperimetrazione alcuni isolati che sebbene nacquero nella prima metà del XX secolo sono esclusi dalla cartografia storica; essi sono stati completamente stravolti nella seconda metà del XX secolo da interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione che ne hanno cancellato totalmente la memoria storica. In particolar modo si fa riferimento alla via Roma parte nord ed alla via Amsicora parte nord (vedasi fotografie seguenti) in cui il tessuto edilizio originario è stato sostituito da edifici a più piani, a schiera, allineati sul fronte strada con tipologie e finiture tipiche dell'architettura di fine XX secolo, con finiture variegate, moderne, ecc.



Via Roma (parte Nord)



Via Amsicora (parte nord)

Tutte le aree citate sono state escluse dalla riperimetrazione per i seguenti motivi:

- perchè ricadenti su aree esterne al centro urbano originario così come dimostrato dalle cartografie storiche e dalla ricerca documentale;
- perchè il centro di antica e prima formazione, fa riferimento ad una o più cartografie che comprendevano anche i terreni "liberi" che, nelle aree esterne e non solo in queste, erano esclusivamente di carattere agricolo. L'obbligo di separazione tra beni rustici e i beni urbani venne sancito nel 1865 e solo nel 1889 venne creato il Catasto Urbano o Edilizio, quindi le prime cartografie storiche riportavano oltre il "*costruito*" anche i terreni destinati all'agricoltura;
- perchè hanno visto l'ampliamento dell'abitato solo a partire dall'inizio del secolo scorso, così come dedotto dagli studi dello storico Spanedda e dalla ricerca storica fatta sul tessuto urbano, con una edificazione a macchia di leopardo che è andata completamente perduta nella sua conformazione originaria;
- perchè, se in tali aree (ovvero nelle aree escluse dalla riperimetrazione), potevano esserci state tracce di edifici storici isolati, essi erano di scarso pregio architettonico in quanto "*lontano*" dal centro storico e si trattava di edifici poveri, rurali, costituiti prevalentemente da un'ampia camera principale nella quale venivano ospitati anche gli animali, frutto di un'economia arcaica, essi sono stati completamente cancellati dai successivi interventi di ampliamento o ricostruzione, alterandone tutte le caratteristiche e cancellandone la memoria storica non rispondendo più in alcun modo alle esigenze del vivere moderno.

2. *Cenni Storici*

2a - Premessa

La prima cartografica storica del centro abitato di Ploaghe conosciuta è quella delle *Tavolette del Catasto De Candia* risalenti all'anno 1844. Già da allora era chiara la disposizione dell'agglomerato urbano in nuclei che si sviluppavano longitudinalmente al colle San Matteo, separati da lunghe strade parallele nella direttrice per Sassari e Chiaramonti, collegate da brevi strade che, in modo contorto e non lineare, andavano da valle a monte.
La fisionomia originaria dell'abitato è rimasta in parte uguale nella conformazione degli isolati originari seppur, all'interno di essi, vi siano state notevoli mutazioni e variazioni sopratutto a partire dalla prima metà del 1900 quando al vecchio tessuto urbano si è sostituito il nuovo realizzato con le tecniche costruttive proprie di una società che si avviava alla modernità. In tale periodo è iniziata l'espansione del centro urbano verso Chiaramonti a nord-est e verso Sassari a sud-ovest.

2b - Il passaggio dal Catasto terreni a quello urbano - l'evoluzione urbanistica

Fino alla seconda metà del XIX secolo non esisteva una mappa dei fabbricati; la toponomastica era quella tradizionale dei terreni come si può dedurre dallo studio dagli antichi atti notarili e dai registri parrocchiali. Con la Legge n.2136 del 26.01.1865, fu disposta la separazione tra beni rustici e beni urbani e vennero quindi inserite le prime abitazioni e fabbricati nelle mappe catastali. La vera svolta avvenne però nel 1889 con la Legge n.6214 del 11.07.1889 con la quale si ordinava la creazione del Catasto Urbano o Edilizio. Una delle prime mappe del "*popolato*" di Ploaghe risale al 12.11.1889 a firma del geom. Achenza; nello stesso periodo venne redatta una mappa identica ma con maggiore dettaglio per quanto riguarda la distribuzione stradale, redatta e disegnata dal Perito Giovanni Chessa. Nelle prime mappe la toponomastica rispecchiava la "*parlata popolare*" caratteristica della civiltà contadina particolarmente legata "*alle chiese, al territorio e al sangue*" piuttosto che ai personaggi o ai nomi di città come avvenne più tardi.
Nelle prime mappe catastali e urbane non erano presenti vie, piazze o slarghi dedicati a uomini della politica o della cultura, tanto che il primo personaggio a cui venne dedicata una via del paese fu il "*Padre della Patria Vittorio Emanuele II*" nell'anno 1878 a cui fu dedicata la "*via Piatta*"; tuttavia il nome fu ben presto soppiantato, alla fine del 1881, da quello del Canonico Giovanni Spano a cui fu dedicato il corso che porta ancora oggi lo stesso nome.
Prima della redazione di dettagliate mappe catastali dei terreni e l'inserimento dei fabbricati poi, nei documenti antichi risalenti fino alla metà del 1600, il paese di Ploaghe non risultava suddiviso per vie e contrade denominate in modo specifico; l'identificazione dei fabbricati avveniva attraverso il così detto "*bighinadu*" ovvero nel senso della vicinanza tra una casa e l'altra, solo in seguito il paese venne diviso in "*Quirrios*" e vie.
L'abitato di Ploaghe si estendeva sul pendio del colle vulcanico di San Matteo (a monte dell'attuale via Brigata Sassari) in direzione sud-ovest tra il "*Prato Superiore*" e il "*Prato inferiore*". Dal centro

abitato si diramavano varie strade che portavano ai centri vicini quali Sassari, Chiaramonti, Nulvi, Ardara, Ozieri e Mores. Sino all'anno 1853 non esisteva ancora la strada di collegamento con la Strada Statale Carlo Felice che fu appunto costruita in tale anno e nemmeno esisteva la "*strada ferrata*" che fu inaugurata nel 1874.
Il paese, in origine, era attraversato per tutta la sua lunghezza dalla "*Carrela Longa*" la quale risultava, nelle mappe del 1800, la strada più importante. Verso valle il centro urbano era delimitato dall'attuale Corso Giovanni Spano denominato allora "*S'Istradone*" mentre la sua parte superiore era chiamata volgarmente "*Piatta*" ed era l'unico tratto che si poteva fregiare della classificazione di via urbana. Verso monte il centro abitato era invece delimitato dal prolungamento della "*via esterna di San Matteo*", che solo nel XX secolo ha preso il nome di "*S'Istradoneddu Nou*" che, infine, dal 1921 è diventata via Brigata Sassari.

Il confine nord del centro abitato, secondo gli scritti dello Spanedda, era "*il cortile 'e cheia*" ovvero l'atrio della chiesa, che nel XVIII secolo era chiamato "*Piazzale de cheia*" e infine, dalla seconda metà dell'800 denominato Piazza San Pietro, punto in cui terminava la "*Piatta*", ovvero l'attuale Corso Giovanni Spano.



Piazza San Pietro - vista da nord verso sud

L'abitato era suddiviso in "*Contrade*" comunemente dette "*Quirrios*"; esse erano degli agglomerati urbani aventi come punto di riferimento le chiese ricadenti all'interno del centro abitato e, in mancanza di esse, quelle ricadenti nel territorio circostante. Le contrade storicamente

documentabili sono 5 : la "*Contrada de Quirriu de Santu Matheu*", "*Santu Valentinu*", "*Santo Thimidei*", "*Santu Rughe*" e "*Conventu*". Di esse la più antica era la "*Quirriu de Santu Valentinu*" già citata in un documento del 22 settembre 1601 conservato nell'Archivio Parrocchiale, mentre la più recente è la "*Quirriu de Cumbentu*" citata nell'anno 1720 dopo che i Cappuccini si erano insediati da circa 60 anni. Oltre dette contrade che facevano capo alle chiese, ne esistevano altre tre denominate "*Quirriu Altu*" posta verso il Prato Superiore, "*Quirriu de Giosso*" verso il Prato Inferiore e "*Quirriu de Castros de Sardinja*" posta al centro dell'abitato.

Riguardo alla suddivisione del centro abitato in "*Quirrios*" si è potuto rilevare che il Palazzo Baronale non fu mai il centro di una contrada autonoma, ma era inglobato nel "*Quirriu Altu*" alla periferia orientale del paese; ciò vale anche per la Chiesa di San Pietro, infatti non è mai esistito un "*Quirriu de Santu Pedru*" in quanto la chiesa era considerata un tutt'uno con la "*Piatta*" che terminava nel cortile della chiesa di San Pietro.



La facciata della Chiesa di San Pietro nella omonima piazza

La suddivisione in contrade era più che altro *consuetudinaria* e non *amministrativa* ciò ha portato nel tempo alla fluttuazione dei confini e della toponomastica e dell'uso dei nomi. I "*Quirrios*" che, come per consuetudine si erano costituiti così per consuetudine cessarono di esistere, con l'avanzare dell'edilizia moderna e con l'attuazione delle leggi catastali ed urbanistiche, tuttavia nel linguaggio popolare è ancora presente il "*Chirriu Altu*".

Nelle carte del 1844 le vie di uscita dal paese erano denominate semplicemente "*strade*", solo nella mappa del 1889 dette strade diventano "*strade comunali*". Fino alla metà del XIX secolo gran parte delle strade erano denominate semplicemente "*carrelas*" e "*uturinos*", non avevano quindi un nome proprio; le case non erano esattamente individuate con i numeri civici o con un nome proprio, in quanto in tutti i piccoli centri rurali quale era Ploaghe, si conoscevano tutti e spesso il vicinato era costituito dai parenti stessi. L'identificazione avveniva, anche nella redazione degli atti ufficiali e notarili, in base alla loro posizione rispetto al vicinato e al nome dei rispettivi titolari. Quando con la legge del 1865 venne resa obbligatoria la distinzione tra beni rurali e rustici, iniziò l'attribuzione ufficiale di nomi e numeri alle strade ed alle case; in seguito, con la legge del 20 giugno 1871 n.207 fu imposto il completamento della toponomastica qualora ed ove non si fosse ancora proceduto. A tale data il Comune di Ploaghe aveva già ottemperato all'obbligo tanto che nei registri dello Stato Civile e della Scuola Elementare già nel 1866 tutte le strade avevano un nome e le abitazioni erano numerate.

2c - L'edificato del centro storico

Il centro storico di Ploaghe, così come delimitato nel Piano di Fabbricazione e nel Piano Particolareggiato in vigore, includeva lotti di terreno esterni al centro abitato e privi di edifici. Le aree esterne al perimetro del presente Piano Particolareggiato di cui alla riperimetrazione del centro di antica e prima formazione, sono quindi estranee al centro di antica e prima formazione effettivo reale.

In queste aree limitrofe al nuovo centro storico, trovano ubicazione isolati ed edifici recenti, realizzati dalla seconda metà del 1900 fino ai giorni nostri, in alcuni casi in sostituzione di vecchie abitazioni che non rispondevano più alle caratteristiche di un'edilizia moderna ed in linea con gli standard abitativi ed urbanistici, nonchè in contrasto con le norme igienico-sanitarie e delle quali non rimane traccia.

Nelle aree esterne al centro storico, si trovavano edifici isolati e di scarso pregio architettonico in quanto "*lontani*" dal nucleo del centro abitato; si trattava essenzialmente di edifici poveri, rurali, costituiti prevalentemente da un'ampia camera principale nella quale venivano ospitati anche gli animali, frutto di un'economia arcaica. Oggi di questi non ne rimane traccia in quanto sono stati completamente ricostruiti e sostituiti dal nuovo tessuto urbano, alterandone le caratteristiche originarie e cancellando la memoria storica in quanto non rispondenti più, in alcun modo, alle esigenze del vivere moderno.

Il nucleo storico del tessuto edilizio di Ploaghe è rimasto sostanzialmente negli anni immutato e inalterato; la sua configurazione è rimasta invariata nella forma e dimensione degli isolati. Il centro abitato si è sviluppato ed ampliato nella direttrice nord - nord/est e verso ovest, seguendo le direttrici obbligate dalla presenza del Monte di San Matteo a nord e dei pendii scoscesi a sud ed est.

All'interno del centro storico gli isolati hanno due tipologie predominanti: isolati con conformazione compatta e con conformazione fusiforme.

I primi, presenti sopratutto nella parte sud - sud/est del centro storico, sono caratterizzati dalla loro ampiezza e dalla conformazione compatta con la scarsa presenza di spazi vuoti al loro interno.



Vista di parte dell'isolato n.8 sul Corso Giovanni Spano caratterizzato dalla compattezza dell'edificato sul fronte strada che si affaccia su un'arteria principale

Gli isolati a conformazione compatta hanno una densità edilizia inferiore agli isolati fusiformi ma, data la scarsità di spazi vuoti al loro interno la densità edilizia è pur sempre alta.
In questi isolati non esistono lotti passanti e gli affacci si sviluppano lungo tutto il perimetro dell'isolato stesso senza soluzione di continuità a prescindere dall'esposizione geografica.
Gli isolati fusiformi hanno forma allungata, fino a quasi 200 metri dell'isolato 6, e limitata profondità tanto che in alcuni casi la stessa abitazione ha un affaccio in entrambe le vie che delimitano l'isolato stesso.



Vista di parte dell'isolato n.6 avente conformazione fusiforme, con il passaggio diretto tra la via Roma e la via Arrio che corrono parallele all'isolato

E' più che plausibile che l'edificato abbia via via saturato gli isolati impegnando le aree originariamente destinate a cortile e orto, infatti una parte di questi isolati è caratterizzata dalla totale assenza di spazi vuoti tanto che l'indice territoriale coincide con l'indice fondiario risultando molto alti.
Le "*corti*", peculiarità di numerosi centri dell'isola, sono andate nel tempo scomparendo e sono divenute residuali e presenti solo in lacune aree marginali dell'abitato e fuori dal centro storico, sebbene in alcuni casi presenti negli isolati a conformazione compatta. Tutto ciò ha portato alla nascita, in centro storico, di un tessuto urbano molto compatto caratterizzato dalla presenza di piccole abitazioni che, salvo i fabbricati destinati a garage o magazzino, si sviluppano quasi sempre su più livelli.

2d - Il tessuto viario

Confrontando la cartografia storica con quella attuale, è evidente che il tessuto viario è rimasto sostanzialmente invariato mantenendo la sua conformazione originaria. Di conseguenza l'assetto urbano, inteso come forma e dimensione degli isolati, è rimasto anch'esso invariato.
L'impianto viario è caratterizzato dalla presenza di lunghe arterie che attraversano, nella direttrice sud/ovest - nord/est, tutto il centro abitato; esse, partendo da nord a sud sono: via Brigata Sassari, via San Matteo, via Roma, via Eleonora d'Arborea, corso Giovanni Spano e via Pietro Salis; la prima e l'ultima delimitano l'abitato rispettivamente a nord e a sud.

Tutte queste vie si innestano a est con la via Mazzini e la piazza San Pietro che è la piazza più importante del paese data la valenza degli edifici pubblici, privati e di culto che vi si affacciano.
Il resto della viabilità è caratterizzato da una fitta rete di stradine dall'andamento irregolare che si intersecano alla rete viaria principale creando, in molti casi dei piccoli slarghi.



Vico Eleonora D'Arborea tra l'isolato 21 e 22; tipico esempio di viabilità secondaria

Il presente Piano Particolareggiato non inciderà in alcun modo sull'assetto viario e quindi sulla conformazione degli isolati, in quanto elementi fondanti della identità storica del paese. La conformazione stessa del tessuto urbano non permette la creazione e/o variazione della rete viaria se non attraverso la completa demolizione di immobili.

2e - Tipologie tradizionali e tecniche costruttive

Gli interventi edilizi susseguitisi nel tempo hanno portato alla quasi totale scomparsa del tessuto edilizio originario sostituito con un tessuto via via più moderno in linea con l'evoluzione degli standard di abitativi e del miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti. Tuttavia esistono ancora alcuni esempi di tipologie edilizie tradizionali e di interesse storico-architettonico, comprese in un arco di tempo che va dalla fine del XVII secolo ai primi decenni del Novecento.
L'architettura originaria è quella costituita da unità abitative elementari appartenenti alla classe meno agiata (contadini o pastori) o addirittura indigente; generalmente presentavano una camera da letto ed una cucina comunicanti e talvolta si riducevano ad una sola camera; avevano un solo

piano con copertura ad una o due falde inclinate, la luce era garantita da un'unica finestra o al massimo da due finestre ai lati della porta d'ingresso che si affacciava direttamente sulla via. In alcuni casi avveniva l'annessione di unità similari costituendo una sorta di unità a schiera.



Isolato 11 - via Arnosio; un esempio di fabbricato del tessuto edilizio originario rimasto pressochè inalterato

Il pavimento era in pietra o terra battuta e gli ambienti erano anneriti dal fumo del focolare e a causa della scarsa ventilazione. La muratura era in pietra vulcanica a pezzatura irregolare disposta in file irregolari e cementata con malta di calce e sabbia.
Solo a partire dal settecento alcuni edifici verranno realizzati a due piani, con un piano primo sopra il piano terreno, collegati con una scala interna in legno e, successivamente, si arriverà al "*palazzetto settecentesco*" e alle "*dimore signorili*" dell'ottocento e primo novecento.



Isolato 23 - via Eleonora D'Arborea; un esempio di fabbricato del tessuto edilizio originario a due piani rimasto pressochè inalterato

Solo dopo i primi decenni del novecento, con l'evoluzione delle tecniche costruttive e dei materiali, nonchè a seguito del miglioramento delle condizioni di vita della popolazione, si arriva alle case tipiche di Ploaghe, a più piani con presenza di attività artigianali o commerciali.



Isolato 8 - fronte piazza Valverde; dimora signorile recentemente restaurata



Isolato 42 - corso Giovanni Spano; casa a più piani, plurifamiliare, con garage/attività commerciale al piano terra

RELAZIONE GENERALE

I caratteri predominanti dell'architettura del centro storico di Ploaghe, possono essere così riassunti:

- Allineamento sulla strada e contiguità con gli edifici limitrofi;



Isolato 12 - via Roma; un esempio di allineamento sulla strada e contiguità con gli edifici limitrofi

- Regolarità distributiva e dimensionale delle aperture;



Isolato 23 - via Regina Elena; esempio di regolarità distributiva e dimensionale delle aperture

- Scarsa presenza di elementi decorativi nella facciate, semplicità del prospetto;



Isolato 31 - corso Giovanni Spano; esempio di scarsa presenza di elementi decorativi in facciata

- Balconi aggettanti in lastre di pietra e ferro con ringhiera metallica;



Isolato 38 - piazza San Pietro; tipico balcone aggettante in lastra di pietra e ferri di sostegno

- Cornici alle finestre e cornicione di coronamento della copertura in gesso, malta o materiale lapideo, con disegno semplice;



Isolato 33 - via Pietro Salis; tipiche cornici alle finestre e cornicione di coronamento della copertura

- Presenza di coperture a falda unica o doppia;



Isolato 5 - via Villanova; tipiche coperture a falda unica inclinata di varie epoche e materiale

- Prospetti intonacati e tinteggiati con la quasi totale assenza di murature a faccia vista o rivestite in materiale lapideo o altro;



Isolato 31 - corso Giovanni Spano; predominanza dei prospetti intonacati e tinteggiati

2f - Stato attuale del centro storico

Il centro storico di Ploaghe rappresenta una porzione significativa dell'intero abitato; la sua superficie è di circa 12.5 ettari rispetto agli 80 ettari dell'intero centro abitato incluse le zone periferiche. Vista la tipologia prevalentemente "*compatta*" degli isolati, è evidente che nel centro storico vi risieda una consistente parte della popolazione di Ploaghe e vi sia una buona percentuale di tutto il volume edificato.

Pur mantenendo la conformazione degli isolati e la rete viaria inalterati rispetto al periodo della loro formazione, l'attività edilizia nel centro storico è stata, sopratutto dal secondo dopoguerra in poi, molto intensa. Gran parte del tessuto urbano è stato completamente sostituito con interventi di nuova edificazione nelle poche aree libere o con interventi di ristrutturazione che più propriamente si sarebbero dovuti definire interventi di demolizione e ricostruzione, creando, di fatto, un fenomeno molto diffuso di "*sostituzione edilizia*".

Si riporta di seguito il confronto tra un edificio nella sua conformazione pressochè originaria già ristrutturato e lo stesso edificio che è stato interessato da un intervento di ristrutturazione ed ampliamento che ha di fatto portato alla nascita di un edificio completamente nuovo, operando quindi un intervento di "*sostituzione edilizia*".



Isolato 34 - via Pietro Salis; stato dell'edificio all'inizio degli anni 2000



Isolato 34 - via Pietro Salis; stato dell'edificio nel 2013

Questo tipo di trasformazione edilizia ha portato ad una netta rottura tra la tipologia tradizionale del centro storico e la nuova tipologia predominante più orientata a modelli propri delle aree di completamento residenziale e periferiche, portando quindi alla diminuzione della qualità architettonica del centro storico.



Isolato 35 - via Siotto; tipologia tipica delle zone di completamento inserita nel centro storico

3. *Finalità, interventi e modalità di intervento*

3a - Finalità del piano attraverso le varie fasi di studio

Una parte consistente del centro storico di Ploaghe ha mantenuto, nel suo insieme, i caratteri significativi originari benchè si siano susseguiti nel tempo interventi incoerenti, non correttamente valutati ed altamente impattanti. Con il presente Piano Particolareggiato si intende **salvaguardare e valorizzare tutti gli elementi significativi del patrimonio edilizio storico** cercando, al contempo, di porre rimedio agli interventi urbanistici ed architettonici inadeguati.

Per perseguire tale fine è stata necessaria un'analisi approfondita del patrimonio edilizio, mediante lo studio ed il confronto delle fotografie attuali con quelle dell'inizio degli anni 2000 o anteriori ove è stato possibile reperirle e, sopratutto, mediante vari sopralluoghi atti all'individuazione delle situazioni di criticità e meritevoli di intervento e salvaguardia.

Sulla base numerica della restituzione cartografica dei tabulati dei voli aerofotogrammetrici del Piano Particolareggiato in vigore, **sono state catalogate e classificate tutte le unità edilizie UE del centro storico, intese come unità minime di intervento, contrassegnate da una numerazione progressiva per isolato.** Esse sono state catalogate, tra l'altro, sulla base della tipologia, stato di conservazione, destinazione d'uso ed epoca di costruzione, individuando le emergenze architettoniche e gli elementi di contrasto alla qualità architettonica del centro storico, nonchè ovviamente, gli elementi da preservare, valorizzare e salvaguardare.

Tutto ciò ha portato alla definizione di una serie di interventi atti al miglioramento delle caratteristiche estetiche e funzionali di ogni singolo edificio per la creazione di un tessuto urbano di qualità che ha come **filo comune l'omogeneità**. Il piano, in riferimento alle porzioni del centro storico che non presentano caratteri di pregio e/o elementi riconducibili alla memoria storica, consente la realizzazione, indicandone le linee guida, di una serie di interventi mirati al miglioramento della qualità edilizia.

3b - Gli interventi ammessi

Le trasformazioni edilizie possibili e prescritte dal Piano Particolareggiato, vengono definite come di seguito, ferma restando la possibilità di eseguire comunque opere di manutenzione ordinaria (M.O.) e manutenzione straordinaria (M.S.) ai sensi del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, qualora ammessi, sono stati classificati secondo le seguenti categorie:

8.1) Manutenzione ordinaria **M.O.** (sempre ammesso);
8.2) Manutenzione straordinaria **M.S.** (sempre ammesso);
8.3) Restauro e risanamento conservativo **RC**;
8.4) Restauro scientifico **RS**;
8.5) Ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura **RE**;

8.6) Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato **RE1**;
8.7) Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore **RE2**;
8.8) Nuova edificazione **NE**;
8.9) Collocazione impianti tecnologici e di produzione energetica da fonte rinnovabile;
8.10) Variazione della destinazione d'uso.
Per maggiore dettaglio degli interventi ammessi all'interno delle suddette categorie, si rimanda alle Norme di Attuazione del piano.

3c - Modalità di intervento

La linea guida principale che ha dettato le scelte progettuali nella redazione del piano è, come riportato nelle Norme di Attuazione, "*gli edifici compresi nel perimetro del centro storico, se conservati nella loro essenza architettonica, strutturale e materica originaria, devono essere considerati edifici storici da salvaguardare non solo se si tratta di edifici monumentali o vincolati ma anche se si tratta di semplici edifici tipici e caratterizzanti della cultura locale*".
Gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria dovranno avvenire nel rispetto del disegno, della qualità dei materiali e della configurazione architettonica dei manufatti esistenti, mentre tutti gli altri interventi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio e della sua caratterizzazione distributiva.

4. *Descrizione del piano - patrimonio edilizio - standard*

4a - Descrizione del piano

Il presente Piano Particolareggiato, in adeguamento al P.P.R., è stato redatto sulla base del precedente piano "*adeguato in conformità alla delibera di approvazione definitiva Commissario ad Acta n.2/2005 del 30.12.2005*" ed allegato alla delibera del C.A. 1/2006.

Esso è composto dai seguenti elaborati, elencati in ordine progressivo e di cui si riporta una descrizione del contenuto.

- **Tavola 1)** *Planimetri storiche - perimetro Piano Particolareggiato - proposta nuovo centro di antica e prima formazione con sovrapposizione perimetri.*
  Nella tavola grafica n.1, a giustificazione del nuovo perimetro del centro di antica e prima formazione, coincidente con il perimetro del centro storico oggetto del presente Piano Particolareggiato, sono state riportate le planimetrie storiche del centro abitato, la delimitazione del centro di antica e prima formazione del P.P.R. allegato alla Delibera 1998/DG del 02.09.2008, la planimetria con il perimetro del Piano Particolareggiato in vigore, la planimetria con il perimetro del centro di antica e prima formazione del P.P.R., la planimetria del centro abitato sulla base della planimetria catastale del 1889, la planimetria con il perimetro del centro di antica e prima formazione proposto e quindi del presente Piano Particolareggiato e, infine, la planimetria con la sovrapposizione dei perimetri di cui sopra per l'immediata lettura delle loro differenze sulla base di quanto riportato nel primo capitolo della presente.
- **Tavola 2)** *Planimetria Generale: isolati - unità edilizie - tipologia interventi*
  Nella tavola grafica n.2 sono riportati e numerati progressivamente gli isolati del P.P. che sono in totale 49. Ognuno di essi era compreso nel Piano Particolareggiato precedente che era costituito invece da 69 isolati. Sono riportate le unità edilizia (UE) con un contorno rosso che comprende, se esistente, anche l'area di pertinenza; le UE sono numerate progressivamente per isolato nell'ordine seguito per la stesura delle schede progettuali e dei prospetti delle quinte edificate. Le UE sono state contrassegnate in tre colorazioni differenti più le aree libere, con i seguenti significati:
    - colore blu scuro per gli edifici di rilievo e/o di valore storico che abbiano mantenuto i caratteri tipologici originari o subito trasformazioni reversibili, per i quali sono prescritti interventi di restauro scientifico senza incremento di cubatura (RS);
    - colore giallo ocra per gli edifici sui quali saranno possibili interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) o ristrutturazione / riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura (RE);
    - colore celeste per gli edifici nei quali saranno possibili interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in

adeguamento all'indice fondiario dell'isolato (RE1) o per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore (RE2);

- con un retino quadrettato di colore ciano sono indicate le aree libere, edificabili, nelle quali sono previste le nuove edificazioni (NE).

- **Tavola 3)** *Planimetria Generale: Epoca di costruzione dei fabbricati e stato di conservazione.*
  Nella tavola grafica n.3 sono riportate tutte le unità edilizie alle quali è stato assegnata una diversa colorazione in base all'epoca di costruzione che va da un'epoca anteriore al 1800 ai recenti fabbricati intesi susseguenti al 1966, passando per unità edilizie della prima o seconda metà dell'800, anni 1900/1920, anni 1920/1940, anni 1940/1966. Unitamente al numero progressivo, ad ogni UE è stato attribuito uno "*stato di conservazione*": F - fatiscente, M - mediocre, B - buono, N - nuovo. Fatiscente è stato attribuito agli edifici in stato di forte degrado, inutilizzati e quelli in parte crollati; mediocre è stato attribuito agli edifici degradati parzialmente o totalmente negli elementi di finitura o anche per la scarsa qualità o incongruenza delle finiture stesse; buono è stato attribuito agli edifici di epoca non recente ma che si trovano in buono stato di conservazione in quanto oggetto di restauro, infine, nuovo è stato attribuito agli edifici risalenti ad un periodo posteriore al 1966 siano essi stati realizzati totalmente ex novo o derivanti da edifici esistenti dei quali ormai non rimane traccia.
- **Tavola 4)** *Planimetria Generale : planimetria delle coperture e delle coperture arrecanti pericolo per la salute pubblica.*
  E' una planimetria nella quale sono riportate tutte le tipologie di copertura delle UE, suddivise con simbologie e colorazioni diverse in : manto di copertura in tegole su con solaio inclinato - manto di copertura in tegole su solaio inclinato tutto o in parte crollato - manto di copertura di diversi materiali su solaio inclinato - manto di copertura con guaina, piastrelle di ceramica o altro materiale su solaio piano - manto di copertura in pannelli di cemento amianto (eternit) su solaio piano o inclinato, ovvero manto di copertura arrecante danno alla salute.
  La freccia indica l'inclinazione della falda ove presente.
- **Tavola 5)** *Planimetria Generale: consistenza edilizia - indicazione numero dei piani.*
  Nella tavola grafica n.5, per ogni UE o parte principale di essa, è stata indicata la consistenza edilizia ovvero il numero dei piani contrassegnato con un cerchio nero pieno per ogni piano fuori terra oltre, se presenti, un cerchio sbarrato per i piani seminterrati e un cerchio vuoto per i locali sottotetto e le mansarde.
- **Tavola 6)** *Planimetria Generale: destinazione d'uso piano terra e piani superiori.*
  Nella tavola grafica n.6 è stata indicata la destinazione d'uso prevalente dei piani terra, così suddivisa:
  A) Civile abitazione
  B) Civile abitazione (non in uso)
  C) Garage - magazzino - cantina
  D) Garage - magazzino - cantina (non in uso)
  E) Attività commerciale o di servizi

F) Attività commerciale o di servizi (non in uso)
G) Edificio scolastico - comunale o pubblico in genere
H) Edificio di culto o affine
I) Studio professionale o affine

Ove l'apice è di colore rosso, significa che anche i piani superiori hanno la stessa destinazione d'uso non abitativa del piano terra, altrimenti si intende destinazione abitativa ai piani superiori anche se non espressamente indicata.

- **Tavola 7)** *Planimetria Generale: dotazione di impianti tecnologici negli edifici.*

Nella tavola grafica n.7 è stata indicata è stata indicata la dotazione di impianti tecnologici negli edifici fermorestando che tutti gli edifici sono dotati dei comuni impianti quali corrente elettrica, impianto idrico sanitario, fognario, produzione acqua calda con boiler o caldaia a gas.

Gli impianti principali sono stati così indicati:

RC) Riscaldamento centralizzato con caldaia a gas, gasolio o altro
RA) Condizionamento (caldo/freddo) con una o più pompe di calore
PS) Pannelli solari per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento
AP) Antenna parabolica
AV) Impianto di allarme e/o video-sorveglianza.

Nelle UE in cui è indicato solo il relativo numero della UE, significa che non è stato censito alcun impianto tra quelli sopraelencati.

- **Tavola 8)** *Planimetria Generale: analisi dell'originalità e trasformazioni degli edifici storici - sovrapposizione classi di intervento ammissibili e valutazione stato di originalità degli edifici.*

Nella tavola grafica n.8 è stata indicata è stata indicata l'originalità e trasformazioni degli edifici con diverse colorazioni per ogni UE. La suddivisione è la seguente:

- colore blu scuro edifici che hanno mantenuto i caratteri tipologici originari
- colore ciano edifici che hanno mantenuto i caratteri tipologici originari e trasformazioni reversibili
- colore verde edifici che hanno mantenuto i caratteri tipologici originari e trasformazioni irreversibili
- colore grigio edifici nuovi incongrui con il contesto
- colore viola edifici nuovi congrui con il contesto

Sovrapposto all'originalità e trasformazioni è stata indicata la classe di intervento per una facile ed immediata analisi e valutazione della compatibilità degli interventi. Le classi di intervento sono le seguenti:

RS) Restauro scientifico
RC) Restauro e risanamento conservativo
RE) Ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura
RE1) Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato

RE2) Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore

N.C.) Nuova costruzione

- **Tavola 9)** *Planimetria Generale: planivolumetrico.*
  Nella tavola grafica n.9 è riportato il planivolumetrico in cui, con un retino verde, è stato indicato il sedime delle nuove costruzioni e il sedime degli incrementi volumetrici di superficie coperta. L'esatta superficie di progetto è riportata nelle schede delle UE, da verificare, in sede di presentazione dei progetti, in base alla superficie reale di possesso dell'area.
- **Tavola 10)** *Abaco delle tipologie edilizie : monocellule e pluricellule - stato attuale e di progetto - modifica edifici - ampliamenti e sopraelevazioni tipo.*
  Nella tavola grafica n.10 è riportato l'abaco delle tipologie edilizie, ovvero degli schemi riconducibili allo stato attuale degli edifici tipo del centro storico con indicazione delle possibilità di ampliamento in senso verticale ed orizzontale e dell'eventuale schema di riordino delle aperture unitamente ad alcuni accostamenti fotografici; tali schemi sono indicati come "*schemi di ampliamento e sopraelevazioni tipo*".
  La tavola grafica comprende inoltre:
  - "*esempi di inserimento infissi e aperture nei moduli*" da utilizzare come schema tipologico in caso di variazione o creazione nuove aperture sui prospetti;
  - "*tipologie edilizie - piante*" ovvero trattasi degli schemi tipologici più frequenti e rappresentativi del centro storico a cui sono riconducili tutte le UE. Essi partono dalle monocellule (tipologia 1) al plurimodulo articolato nel lotto (tipologia 10). Questa suddivisione da n.1 a n.10 è molto importante in quanto riportata nelle schede delle singole UE sia come stato attuale che come stato di progetto. Ovviamente tali tipologie sono da considerarsi puramente indicative in quanto spesso la forma del lotto, la vicinanza di altri fabbricati, l'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica ed altro, ha portato alla creazione di edifici di forma irregolare, comunque sempre riconducibili alle tipologie suddette;
  - "*viste laterali - schemi di sopraelevazione*" ovvero sono riportati i più comuni schemi di sopraelevazione con vista laterale.
- **Tavola 11)** *Abaco delle tipologie edilizie: principali elementi architettonici e di finitura con prescrizioni.*
  Nella tavola grafica n.11 sono riportati i principali elementi architettonici e di finitura, sotto forma grafica e con fotografie, con relative prescrizioni.
  - tipologie di balconi o ringhiere tipo da conservare, ripristinare o riproporre nei nuovi interventi;
  - tipologie di cornici da conservare, ripristinare o riproporre nei nuovi interventi;
  - fasce marcapiano, cornicioni, decorazioni da conservare, ripristinare o riproporre nei nuovi interventi;
  - rivestimenti di facciata atipici da rimuovere;

- infissi da sostituire;
- edifici e facciate da completare e rifinire;
- cavi, impianti e canalizzazioni a vista;
- tipologia di coperture prevalenti;
- colorazioni non ammesse;
- tipologie ed elementi architettonici vari non ammessi;
- varie tipologie di portoni esistenti - nuovi o recuperati;
- tipologie di portoni con sopraluce da conservare, ripristinare o riproporre nei nuovi interventi;
- soglie in marmo e gradini in materiale lapideo da conservare, ripristinare o riproporre nei nuovi interventi;
- portale in legno da conservare e recuperare;
- serranda o basculante metallici da sostituire con infisso in legno;
- tipologia infisso in legno in sostituzione di serrande e basculanti metallici;
- avvolgibili: eliminare e sostituire con persiane o scurini in legno;
- persiane e scurini in legno tradizionali da conservare e recuperare;
- persiane e scurini in legno nuovi o recuperati;
- finestre in legno tradizionali: da recuperare ove possibile o riproporre nel disegno e proporzioni.

- **Tavola 12)** *Contesto territoriale e sistema delle infrastrutture.*
  Nella tavola grafica n.12 è riportato l'inquadramento del territorio comunale di Ploaghe nella Provincia di Sassari e rispetto alla Sardegna nord occidentale; sono indicati i principali poli urbani situati nelle vicinanze contraddistinti per importanza e dimensione e i principali accessi al centro abitato di Ploaghe; è indicato il sistema delle comunicazioni della Sardegna nord occidentale con le direttrici di accesso al paese con l'indicazione della SS131 Carlo Felice, SS597 di Logudoro (Sassari-Olbia) e SS672 Sassari-Tempio; sono indicate le strade di accesso al Comune di Ploaghe dalle direttrici principali (SP68 e SP76).
- **Tavola 13)** *Planimetria generale: quadro geografico - funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali - luoghi e percorsi delle più importanti faste e sagre - pavimentazioni significative esistenti nel centro storico.*
  Nella tavola grafica n.13 è riportato:
  - geografia dei luoghi - descrizione del quadro geografico, con stralcio planimetrico, secondo l'art.52, comma 2, lett.a del P.P.R.;
  - funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali secondo l'art.52, comma 2, lett.b del P.P.R.;
  - planimetria con luoghi e percorsi delle più importanti feste e sagre e relativa breve descrizione;

- sistemi urbani con planimetria e breve descrizione - margini eventualmente fortificati secondo l'art.52, comma 2, lett.c del P.P.R. - margini, assi e poli urbani secondo l'art.52, comma 2, lett.d del P.P.R.;
- planimetria e repertorio fotografico delle più significative pavimentazioni esistenti nel centro storico.

- **Tavola 14)** *Planimetria generale: disciplina degli spazi pubblici del centro storico - tipologie - materiali - modalità di intervento.*
  Nella tavola grafica n.14 sono riportate in planimetria le più significative strade pavimentate del centro storico e quelle che si intendono riqualificare nell'ambito del Percorso Candelieri; unitamente ad un repertorio fotografico è indicata la piazza San Pietro, il corso Giovanni Spano riqualificato con i progetti di cui al Bando CIVIS 2006 e le strade che andranno a completare il Percorso Candelieri, ovvero il prolungamento del Corso Giovanni Spano, la via Sant'Antonio e la via Pietro Salis dall'ex Convento di Sant'Antonio al Municipio e quindi alla piazza San Pietro.
  E' riportata inoltre una documentazione fotografica dei principali elementi di arredo urbano da prendere come esempio per i futuri interventi, comprendenti elementi di arredo quali fioriere, elementi di illuminazione quali lanterne a muro e pali di illuminazione, dissuasori, cestini portarifiuti e targhe di toponomastica, nonchè elementi tecnologici a vista quali chiusini e griglie in ghisa. Sono riportate infine, mediante repertorio fotografico, le pavimentazioni in materiale lapideo esistenti nel centro storico e la loro modalità di messa in opera, da utilizzarsi negli interventi di recupero e sistemazione degli spazi pubblici, il tutto comprendente didascalie esplicative.
- **Tavola 15)** *Visuali paesaggistiche-naturalistiche da preservare e tutelare.*
  Nella tavola grafica n.15 sono riportate le visuali paesaggistiche-naturalistiche da preservare e tutelare con indicazione planimetrica della vista fotografica e viste fotografiche.
- **Tavola 16)** *Visuali paesaggistiche.*
  Nella tavola grafica n.16 sono riportate le visuali paesaggistiche ovvero le visuali più significative dall'interno del paese verso il territorio circostante e viceversa.
- **Tavola 17)** *Planimetria generale: planimetria degli spazi pubblici del P.d.F.*
  Nella tavola grafica n.17 sono riportati gli spazi pubblici del centro storico individuati nello strumento urbanistico generale., con le relative superfici.
- **Tavola 18)** *Planimetria generale : aree ed immobili dell'assetto storico culturale.*
  Nella tavola grafica n.18 sono riportati gli immobili e le relative aree dell'assetto storico culturale, ovvero di valenza storica, già individuati nel precedente piano.

- **Tavole da n.19 a n.67** *Prospetti delle quinte edificate e repertorio fotografico.*
  Le tavole grafiche inerenti i prospetti delle quinte edificate e repertorio fotografico, sono state suddivise in tre elaborati:
  - il primo comprende le tavole grafiche dal n.19 al n.32 nel quale sono riportati i prospetti ed i repertori fotografici dello stato di fatto degli isolati dal n.1 al n.14;
  - il secondo comprende le tavole grafiche dal n.33 al n.51 nel quale sono riportati i prospetti ed i repertori fotografici dello stato di fatto degli isolati dal n.15 al n.33;
  - il terso comprende le tavole grafiche dal n.52 al n.67 nel quale sono riportati i prospetti ed i repertori fotografici dello stato di fatto degli isolati dal n.34 al n.49.

  Esse comprendono, per ogni isolato, uno stralcio dell'isolato stesso con le unità edilizie suddivise per simbologia e colore in base alla classificazione dell'art.8 delle Norme di Attuazione, uno stralcio dell'isolato con indicazione del verso della ripresa fotografica, i prospetti delle quinte edificate con lo stato di fatto e di progetto, in cui lo stato di progetto, ovvero le variazioni volumetriche, sono indicate in rosso con un disegno puntuale del prospetto di progetto inerente gli interventi di sopraelevazione, ampliamento e nuova costruzione. Nei casi di riqualificazione con incremento di cubatura il nuovo prospetto comprende (se del caso) la variazione anche della parte esistente progettando così la riqualificazione dell'intera UE. In alcuni casi, ovvero nei casi che necessitavano di importanti interventi di riqualificazione, il nuovo prospetto è stato progettato anche in assenza e non previsione di un incremento volumetrico.
  Le tavole dal n.19 al n.67 comprendono anche uno o due elaborati grafici per ogni isolato contenenti un repertorio fotografico con una o più fotografie recenti significative di ogni unità edilizia.
  Complessivamente per ogni UE sono state redatte da due a sei tavole inerenti i prospetti e il repertorio fotografico.
- **Tavole dal n.68 a n.83** *Schede progettuali Unità Edilizie UE.*
  Gli elaborati numerati dal n.68 al n.83 comprendono le schede progettuali redatte per ogni singola UE del piano compresi i lotti liberi in cui sono previste nuove edificazioni; in particolare:
  - tavola grafica n.68 - isolati dal n.1 al n.2
  - tavola grafica n.69 - isolati dal n.3 al n.5
  - tavola grafica n.70 - isolati dal n.6 al n.7
  - tavola grafica n.71 - isolati dal n.8 al n.9
  - tavola grafica n.70 - isolati dal n.15 al n.21
  - tavola grafica n.72 - isolati dal n.10 al n.11
  - tavola grafica n.73 - isolati dal n.12 al n.14
  - tavola grafica n.74 - isolati dal n.15 al n.19
  - tavola grafica n.75 - isolati dal n.20 al n.23

- tavola grafica n.76 - isolati dal n.24 al n.26
- tavola grafica n.77 - isolati dal n.27 al n.29
- tavola grafica n.78 - isolati dal n.30 al n.31
- tavola grafica n.79 - isolati dal n.32 al n.34
- tavola grafica n.80 - isolati dal n.35 al n.37
- tavola grafica n.81 - isolati dal n.38 al n.41
- tavola grafica n.82 - isolati dal n.42 al n.44
- tavola grafica n.83 - isolati dal n.45 al n.49

Ogni scheda delle UE comprende:

- indicazione del numero isolato e numero UE
- fotografia del prospetto principale
- stralcio planimetrico per la localizzazione dell'isolato nel centro storico e della UE
- note comprendenti un'analisi sintetica dello stato di fatto e degli interventi previsti e necessari per la sua riqualificazione, recupero o conservazione
- dati planovolumetrici comprendenti volume attuale, eventuale incremento volumetrico, volume di progetto, altezza corpo fabbrica principale, superficie coperta attuale, superficie coperta di progetto e superficie del lotto
- interventi consentiti sulla base della classificazione degli interventi possibili di cui alle norme di attuazione del piano e relative tavole grafiche
- originalità dell'edificio, trasformazioni reversibili o irreversibili e congruità o incongruità degli edifici nuovi con il contesto
- stato di conservazione dell'edificio con suddivisione in fatiscente, mediocre, buono e nuovo
- epoca di costruzione
- numero dei piani
- destinazione d'uso del piano terra e dei piani superiori
- tipologia e stato delle strutture e finiture comprendenti la struttura portante, il tipo di copertura, il rivestimento esterno, gli infissi e gli eventuali particolari elementi architettonici
- tipologia attuale e tipologia di progetto numerata in riferimento alla tavola grafica n.10 - abaco delle tipologie edilizie
- indicazione se trattasi di edificio di pregio o meno
- interventi realizzabili da conservare e ripristinare, eliminare, sostituire, realizzare o spostare contraddistinti numericamente in base all'elenco degli interventi realizzabili riportati nella scheda stessa.

Il Piano Particolareggiato comprende inoltre :

A) Relazione generale e dimensionamento del piano;

A1) Relazione sulle osservazioni della *Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia - Servizio Tutela paesaggistica per le province di Sassari e Olbia-Tempio del 20 aprile 2015, prot. 17619, pos. n.106/10*;

B) Norme di Attuazione.

4b - Indagine sul patrimonio edilizio esistente - dimensionamento

Partendo dalle volumetrie del piano precedente, sono stati adeguati al presente piano i dati planimetrici e volumetrici mediante un'accurata indagine diretta sul patrimonio edilizio esistente per ogni singola UE; sono così stati aggiornati allo stato attuale le superfici coperte, il volume attuale e di progetto, l'altezza degli edifici, l'incremento volumetrico, gli indici fondiari e territoriali.

La superficie territoriale del presente Piano Particolareggiato è di m² 123.603,00 invece di m² 203.072,12 del Piano Particolareggiato precedente; gli isolati che lo compongono sono 49 (invece di 69 del P.P. precedente) e sono tutti ricompresi nel perimetro del P.P. precedente e nel centro matrice in vigore.

La superficie fondiaria del presente piano è di m² 87.217,00 contro i m² 141.137,59 del Piano Particolareggiato precedente; **la volumetria attuale del presente piano è di m³ 444.369,40** contro m³ 674.419,92 questi riferiti alla superficie territoriale di m² 203.702,12 del piano precedente.

L'incremento volumetrico previsto è di **m³ 52.332,37 di cui m³ 8.563,18 per nuove costruzioni** ricadenti per la metà circa nell'isolato 1 in gran parte non edificato. **Il volume totale di progetto è di m³ 496.701,77**.

L'Indice di territoriale (It) del piano precedente è di 3,80 m³/m², mentre l'Indice fondiario (If) è 5,373 m³/m², entrambi riferiti alla superficie territoriale di m² 203.702,12.

In riferimento alla perimetrazione del presente Piano Particolareggiato, gli indici del piano precedente (ovvero It 3,80 m³/m² e If 5,373 m³/m²) risulterebbero i seguenti:

Indice territoriale (It) 4,06 m³/m² - Indice fondiario (If) 5,75 m³/m² (P.P. i vigore)

L'Indice di territoriale attuale (Ita) del presente piano è di 3,60 m³/m², mentre l'Indice fondiario attuale (Ifa) è 5.09.

L'Indice di territoriale di progetto (Itp) del presente piano è di 4.02 m³/m², mentre l'Indice fondiario di progetto (Ifp) è 5.69.

In riferimento alla tabella riportata all'art.2 delle Norme di Attuazione del piano: "*Dimensionamento del Piano Particolareggiato*" ed agli altri elaborati del piano, appare subito evidente che gli indici fondiario e territoriale attuali del centro storico sono molto elevati, rispettivamente 5.09 m³/m² e 3.60 m³/m².

Ciò è dovuto essenzialmente alla presenza di isolati con un costruito molto compatto, sopratutto quelli che delimitano e costeggiano le principali direttrici del centro abitato ovvero via Roma, corso Giovanni Spano e via Salis; detti isolati in alcuni casi non presentano alcun lotto libero, cortile o giardino, con una superficie fondiaria uguale, o quasi, alla somma delle superfici coperte delle UE che li compongono.
L'isolato con Ifa minore è l'isolato n.1 situato a nord nord-ovest del centro storico, con un valore di 2.55 m^3/m^2 dovuto alla presenza di numerose aree libere inedificate o a servizio delle UE; l'isolato con Ifa maggiore è invece il n.47 situato a nord-est del centro storico prospettante sulla piazza San Pietro, con un valore di 8.45 m^3/m^2.

Dei 49 isolati che compongono il centro storico oggetto del presente piano, ben 35 hanno un Ifa superiore a 5.00 m^3/m^2, in particolare tra 5.00 e 6.00 m^3/m^2 ve ne sono 15, tra 6.00 e 7.00 m^3/m^2 ve ne sono 17, tra 7.00 e 8.00 m^3/m^2 ve n'è 1 e tra 8.00 e 9.00 m^3/m^2 ve ne sono 2. Tali valori giustificano l'alto valore medio dell'Ifa.
La maggior parte delle UE sono suscettibili di interventi di riqualificazione senza incremento volumetrico in quanto edifici con una volumetria consistente.
Sulle "*piccole*" UE (soprattutto monocellule) sono stati previsti interventi di riqualificazione con incremento di cubatura per un loro adeguamento agli standard minimi abitativi o per la loro trasformazione in edifici residenziali nel rispetto, anch'essi, degli standard minimi abitativi.
Tutto ciò giustifica l'entità dell'incremento volumetrico totale che è di + m^3 52.332,37 pari a circa l'11% della volumetria esistente. Bisogna però considerare che all'interno di tale valore vi sono m^3 8.563,18 di incrementi volumetrici dovuti a nuove edificazioni (N.E.) per metà ricadenti nell'isolato n.1; scorporando tale valore si ha che gli incrementi volumetrici sull'edificato sono pari a m^3 43.769,19, ovvero meno del 10% del volume attuale.
Il tutto porta ad un indice fondiario di progetto Ifp di 5.69 m^3/m^2, elevato di per se ma non in considerazione del suo valore attuale. Conseguentemente l'indice territoriale attuale Ita risulta maggiore della stessa percentuale passando da 3.60 m^3/m^2 a 4.02 m^3/m^2.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che sono sempre ammessi nei limiti della normativa vigente, il piano individua altre tipologie di interventi edilizi così come riportato al precedente punto *3b - Gli interventi ammessi*.
Su un **totale di 822 UE**, la loro distribuzione è la seguente:

- Interventi di restauro e risanamento conservativo **RC : n.81** (10% c.a. del totale)
- Interventi di restauro scientifico **RS : n.46** (5% c.a. del totale)
- Interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura **RE : n.370** (45% c.a. del totale)
- Interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato **RE1 : n.102** (12% c.a. del totale)

- Interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore **RE2 : n.206** (25% c.a. del totale)
- Interventi di nuova edificazione **NE : n.17** (2% c.a. del totale).

Dall'analisi dei dati sulla distribuzione degli interventi consentiti si possono fare le seguenti considerazioni.
Le UE edilizie che costituiscono il centro storico di Ploaghe oggetto del presente piano, hanno subito, nella maggior parte dei casi, interventi di trasformazione che hanno alterato irrimediabilmente il tessuto urbano storico; infatti su un totale di 822 UE solo 127 (il 15% circa del totale) hanno mantenuto i caratteri tipologici originari o hanno subito trasformazioni reversibili e sono quindi suscettibili di interventi di restauro e risanamento conservativo RC o restauro scientifico RS. Bisogna considerare che tra gli interventi suscettibili di restauro scientifico vi sono anche gli edifici pubblici di pregio, di culto e affini (vedasi tavola grafica n.18).
La fetta più significativa riguarda interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura RE che sono 370. Tali edifici hanno subito nel tempo interventi di trasformazione irreversibile ma, comunque, sono suscettibili di interventi di ristrutturazione o riqualificazione mirati al loro recupero senza alterazione della volumetria esistente trattandosi di edifici quasi sempre con almeno due piani fuori terra, senza possibilità di espansione e con una tipologia compiuta e definita.
Le UE suscettibili di interventi, oltre che di ristrutturazione e riqualificazione, di incremento di cubatura sono complessivamente 308 di cui 102 in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato e 206 per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore.
A prima vista appare discordante che in un centro storico così densamente edificato, ben 308 UE siano suscettibili di ampliamento e/o sopraelevazione. A questo punto occorre riportare evidenziare un altro dato molto importante : **su un totale di 822 UE, ben 257 UE sono monocellule destinate a garages-depositi e circa 50 UE sono monocellule a destinazione abitativa.**
Numerosi degli interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore RE2 (circa la metà) riguardano incrementi volumetrici strettamente necessari alla realizzazione di un piano aggiuntivo o per l'adeguamento dell'altezza interna alla normativa vigente. **Nessuna sopraelevazione ha riguardato UE di altezza attuale superiore ad un piano**.
Se si fosse operato nel rispetto rigoroso del prodotto tra superficie del lotto e indice fondiario dell'isolato, la volumetria totale sarebbe stata maggiore di quella di progetto ottenuta.
Infine, sono state previste 17 nuove edificazioni le quali per metà ricadono nell'isolato n.1 che, come detto, è in gran parte non edificato e per metà ricadono su aree precedentemente occupate da altri edifici oggi completamente scomparsi.

Per il calcolo degli **abitanti insediabili** si è considerato il valore di 100 m³/ab. secondo l'art.4 - *limiti di densità edilizia per le diverse zone*, di cui al Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze ed Urbanistica n.226/U del 20 dicembre 1983.
Attribuito tale valore si è potuta formulare una prima ipotesi progettuale dell'incremento degli abitanti nel centro storico per la verifica degli standard.

Calcolo degli abitanti insediabili

Volume in centro storico	:	m³	444.369,40
Nuovi volumi di progetto in centro storico	:	m³	52.332,37
Volume totale di progetto in centro storico	**:**	**m³**	**496.701,77**

da cui:
m³ 52.332,37 / 100 m³/ab = **incremento abitanti n. 523**
La popolazione residente nel Comune di Ploaghe è di 4.602 unità. Con le previsioni del presente Piano Particolareggiato, essa verrebbe incrementata di 523 abitanti, avremo quindi:

n. abitanti residenti attuali	:	n.	4.602
n. abitanti insediabili in centro storico (previsione P.P.)	:	n.	523
Totale abitanti insediabili	**:**	**n.**	**5.125**

Tuttavia tale valore è sicuramente sovradimensionato, più vicino alla realtà dei grandi centri dell'isola piuttosto che ai piccoli centri come Ploaghe. Sebbene lo standard complessivo sarebbe lo stesso ampiamente verificato con la previsione di un incremento di abitanti di 523 unità, si considera più corretto un ridimensionamento di tale dato, stimando l'incremento degli abitanti inferiore a tale cifra di circa il 30% ovvero 350 abitanti circa, maggiormente in linea con la realtà.
Le principali motivazioni di tale scelta sono:

- sovradimensionamento di numerose abitazioni rispetto alle effettive esigenze con rapporto cubatura/abitanti insediati molto elevato;
- notevole presenza di volumi accessori quali garages, magazzini ecc., a servizio degli edifici;
- conservazione delle abitazioni precedentemente occupate da parte di residenti che si sono stabiliti altrove per motivi di lavoro e di studio e che tornano a Ploaghe saltuariamente;
- riappropriazione degli edifici recuperati da parte di residenti che gli hanno abbandonati in passato perchè non più rispondenti alle moderne esigenze abitative, per l'assenza di confort e per le loro cattive condizioni statiche ed igieniche, ovvero parte degli abitanti che potrebbero reinsediarsi nel centro storico riqualificato non sarebbero altri che residenti oggi in zone esterne al centro storico o loro discendenti.

Avremo quindi una seconda ipotesi progettuale più vicina alla realtà, dimensionata come segue:

n. abitanti residenti attuali	:	n.	4.602
n. abitanti insediabili in centro storico (previsione P.P.)	:	n.	350
Totale abitanti insediabili	**:**	**n.**	**4.952**

4c - Verifica degli standard

La dotazione minima di standard per ogni abitante insediabile, in base alle prescrizioni del D.A. 2266/U, per i Comuni di III classe (Comuni con abitanti da 2.000 a 10.000 unità), è di 12.00 m³/ab, così suddivisi:

Aree S1 – Istruzione	:	4.00 m²/ab
Aree S2 – Interesse Comune	:	2.00 m²/ab
Aree S3 – Verde, giuoco, sport	:	5.00 m²/ab
Aree S4 – Parcheggi	:	1.00 m²/ab

Considerando una popolazione massima insediabile di 4.952 abitanti, la dotazione complessiva di servizi dovrà essere :

ab. 4.952 x 12.00 m²/ab = 59.424 m².

La dotazione complessiva di servizi previsti dal Piano di Fabbricazione in vigore è di m² 144.216, superiore ai m² 59.424 richiesti e quindi ampiamente verificata.

La dotazione del Piano di Fabbricazione in vigore è superiore anche ai m² 61.500 che sarebbero necessari a soddisfare la dotazione per 5.125 abitanti insediabili della prima ipotesi progettuale di cui sopra (ab. attuali 4.602 + ab. incremento 523 = ab. insediabili 5.125).

Risulta altresì verificata la dotazione minima di servizi ripartita per ogni area, ove deve essere garantita la seguente dotazione minima di servizi:

- Per le aree S1 - istruzione : ab. 4.952 x 4.00 m²/ab = m² 19.808
- Per le aree S2 - attrezzature di interesse comune : ab. 4.952 x 2.00 m²/ab = m² 9.904
- Per le aree S3 - aree per spazi pubblici attrezzati : ab. 4.952 x 5.00 m²/ab = m² 24.760
- Per le aree S4 - parcheggi pubblici : ab. 4.952 x 1.00 m²/ab = m² 4.952

Da qui avremo:

- Aree S1 - istruzione
  : dotazione prevista nel P.d.F. m² 19.897 > m² 19.808 (dotazione minima richiesta)
- Aree S2 - attrezzature di interesse comune
  : dotazione prevista nel P.d.F. m² 14.839 > m² 9.904 (dotazione minima richiesta)
- Aree S3 - aree per spazi pubblici attrezzati
  : dotazione prevista nel P.d.F. m² 99.933 > m² 24.760 (dotazione minima richiesta)
- Aree S4 - parcheggi pubblici
  : dotazione prevista nel P.d.F. m² 9.547 > m² 4.952 (dotazione minima richiesta)

5. *Coerenza del Piano Particolareggiato con il P.P.R.*

Il Piano Paesaggistico Regionale, persegue, tra le altre, le finalità di "*preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo*". **La finalità del presente Piano Particolareggiato è quindi quella di tutelare e valorizzare il paesaggio, l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio, coerentemente con gli indirizzi per gli insediamenti storici delle N.T.A. del P.P.R.**
Come riportato nel P.P.R. "*l'assetto storico-culturale è costituito dai sistemi identitari, oggetto di riconoscimento per le particolari e prevalenti peculiarità storico-culturali*", tra questi sistemi identitari vi sono le aree caratterizzate da insediamenti storici; essi, così come il centro storico di Ploaghe sono da considerarsi sistemi identitari.
Il Piano Particolareggiato, in linea con le disposizioni della Sez. I - sistemi identitari, Art.52 delle N.T.A. del P.P.R., è stato redatto sulla base dell'analisi dei fattori paesaggistici in esse riportate, ovvero:

- analisi puntuale con lo studio delle cartografie storiche, sopralluoghi, confronto tra materiale fotografico di diversa data ecc., dei caratteri dell'edificato, dei tessuti e delle tipologie edilizie;
- ricerca e individuazione, all'interno del centro storico, di complessi e "*manufatti di carattere emergente e monumentale*";
- ricerca e individuazione delle "*aree di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze*";
- analisi sui "*caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano*" attraverso la disciplina degli spazi pubblici;
- studio del tessuto edilizio e di ogni unità edilizia UE che lo compone, riguardo "*all'epoca di costruzione, grado di conservazione, valore architettonico e tipologia al fine di identificare gli edifici di valore storico, gli edifici da riqualificare, gli edifici di recente costruzione o quelli i cui caratteri storico-architettonici siano stati alterati in modo da determinarne la non riconoscibilità e i ruderi*";
- ricerca delle "*criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti*".

In seguito allo studio dell'analisi dei fattori paesaggistici, in applicazione dell'art. 52, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione (All. v. del P.P.R.), le misure di salvaguardia e di utilizzazione sono così riassunte:

- Gli interventi su edifici aventi valore storico, sono stati rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, attraverso opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e mediante opere interne di cui all'articolo 15 della L.R. n.23/1985.
  Per essi sono stati previsti interventi atti a garantire la funzionalità ed il riutilizzo per scopi residenziali ed altre destinazioni compatibili previste nelle norme. Gli interventi consentiti avverranno "*nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio*",

garantiti attraverso il rispetto delle prescrizioni contenute nel piano, in particolare, negli abachi di cui alle tavole grafiche n.10 e 11 e nelle schede progettuali redatte per ogni UE. Sarà garantito il recupero e la riqualificazione non solo dei corpi di fabbrica principale ma anche degli spazi vuoti originari, delle recinzioni e delle pertinenze, nonchè delle aree verdi, strade e piazze.

- Per gli edifici da "*riqualificare che, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica o risultano inabitabili per quanto riguarda la loro inadeguatezza funzionale e dimensionale e in termini di altezze utili*", oltre quelli di cui al punto precedente, è stata prevista la riqualificazione anche attraverso una serie di interventi più complessi anche di carattere strutturale. Ove ammesso saranno possibili completamenti, sopraelevazioni e incrementi della superficie coperta con relativi incrementi volumetrici. Dette opere potranno avvenire solo nel rispetto degli abachi di cui alle tavole grafiche n.10 e 11, delle schede progettuali, dei prospetti delle quinte edificate stato di fatto e di progetto e della tavola grafica n.9 - *Planimetria Generale Planivolumetrico*, nonchè nel rispetto di tutte le norme e prescrizioni contenute nel piano e con tecnologie edilizie compatibili. E' prescritta, in particolar modo, l'eliminazione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico e/o originario.
- Per gli edifici recenti o quelli irriconoscibili perchè oggetto di interventi susseguitisi negli anni e quindi non riconducibili alla tipologia originaria o caratterizzante il centro storico, sono state previste una serie di norme e prescrizioni atte alla loro riqualificazione in modo da favorire il riemergere o ricreare gli elementi storici superstiti o scomparsi. Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sono quelli del punto precedente. Le ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche sono state studiate in modo che "*densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze*".
- Nelle aree libere, risultanti tali anche a seguito di demolizioni o in presenza di ruderi, è stata valutata l'opportunità di destinare dette aree a spazi pubblici, tuttavia non è intenzione dell'Amministrazione comunale prevedere nuovi spazi pubblici nel centro storico. Nelle aree libere è da privilegiare il concorso di idee in caso di ricostruzione, tuttavia, anche in questo caso, vista anche la dimensione ridotta di tali aree, si ritiene inopportuno ricorrere allo strumento suddetto.
- In tutto il centro storico è sempre consentita l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonte rinnovabile a servizio dell'edificio; sono state a tale scopo redatte una serie di norme e prescrizioni in modo tale da ridurre la loro vista dalla pubblica via e dagli spazi pubblici, garantendo il loro inserimento armonico nel contesto.

In base alle precedenti misure di salvaguardia, le trasformazioni edilizie permesse dal presente piano, sono quelle riportate nell'art.8 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato, fermorestando la possibilità di eseguire sempre le opere di manutenzione ordinaria e

manutenzione straordinaria ai sensi del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".

Le linee guida progettuali, tutte le valutazioni di carattere estetico e dimensionale, quelle inerenti la variazione dei volumi, delle finiture o altro, hanno seguito un unico filo progettuale che è stato quello di **tutelare e valorizzare il paesaggio, l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio**, prevedendo interventi che si inseriscono armoniosamente nell'ambiente circostante.
Con la realizzazione delle opere contenute nel piano:

- **non si prevede alcuna eliminazione di tracciati caratterizzanti** riconoscibili sul terreno quali reti di canalizzazioni, strutture parcellari, viabilità secondaria, muretti a secco ecc.;
- **non vi sarà alcuna modificazione della compagine vegetale** in quanto con le opere realizzabili non sono previsti e/o necessario prevedere abbattimenti o spostamenti di specie vegetali significative, inoltre non sono previste eliminazioni di formazioni riparali e infine, non è stata rilevata nel centro storico la presenza di specie arboree protette o rare;
- **non vi sarà alcuna modificazione significativa dello skyline** in quanto le sopraelevazioni non supereranno l'altezza degli edifici adiacenti;
- **non vi sarà alcun nuovo impatto visivo e cromatico negativo** in quanto sono autorizzati e prescritti esclusivamente materiali, infissi e finiture con disegno e colorazione tipici della tradizione locale.

In questo modo vengono seguite le linee guida del P.P.R. e quindi l'assoluta congruità e coerenza storico, formale e materica degli interventi così come viene richiesto dal P.P.R. stesso.
Tutti gli incrementi volumetrici si inseriranno perfettamente nell'ambiente circostante dal punto di vista paesaggistico ottemperando ad uno dei principali obiettivi, obblighi e prescrizioni del P.P.R.
Il centro storico presenta un'attitudine marcata ad assorbire visivamente le modificazioni previste con un sostanziale miglioramento della qualità urbana incrementandone, al contempo, il pregio.
Nessun intervento previsto potrà comportare delle modifiche della morfologia urbana e non potrà portare all'eliminazione strutture parcellari, viabilità secondaria o altro.
Per quanto riguarda le modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico, si evidenzia che gli interventi comporteranno delle modificazioni sostenibili mantenendo rapporti di copertura e di indici volumetrici in linea con quelli del Piano Particolareggiato precedente.
Gli interventi realizzabili **non comporteranno quindi alterazioni del sistema paesaggistico**; non vi sarà alcun inserimento di elementi estranei ed incongrui ai caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici ovvero inserimento di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici.

Gli interventi previsti e realizzabili nel loro complesso sono stati studiati ed adattati alle caratteristiche del contesto urbano; la proposta progettuale è basata sulla profonda e puntuale conoscenza dello stato dei luoghi.

Gli interventi sono da considerarsi quindi adatti al carattere dei luoghi, non ne diminuiscono la qualità urbanistica bensì l'aumentano e la valorizzano, il tutto secondo le linee guida del P.P.R.

RELAZIONE GENERALE

INDICE

Articolo 1	-	OGGETTO DEL REGOLAMENTO - AMBITO DI APPLICAZIONE
Articolo 2	-	CENNI STORICI
2a	-	Premessa
2b	-	Il passaggio dal catasto terreni a quello urbano - l'evoluzione urbanistica
2c	-	L'edificato del centro storico
2d	-	Il tessuto viario
2e	-	Tipologie tradizionali e tecniche costruttive
2f	-	Stato attuale del centro storico
Articolo 3	-	FINALITA', INTERVENTI E MODALITA' DI INTERVENTO
3a	-	Finalità del piano attraverso le varie fasi di studio
3b	-	Gli interventi ammessi
3c	-	Modalità di intervento
Articolo 4	-	DESCRIZIONE DEL PIANO - PATRIMONIO EDILIZIO - STANDARD
4a	-	Descrizione del piano
4b	-	Indagine sul patrimonio edilizio esistente - dimensionamento
4c	-	Verifica degli standard
Articolo 5	-	COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO CON IL P.P.R.