COMUNE DI PLOAGHE

Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Ploaghe

sindaco

CARLO SOTGIU

responsabile unico del procedimento

ING. ANDREA PIREDDU

progettisti

FRANCESCO DETTORI	ARCHITETTO
FRANCESCO PODDIGHE	ARCHITETTO

collaboratori

FABRIZIO SERRA	DOTT. IN ARCHITETTURA
ROBERTA CANU	DOTT.SSA IN PIANIFICAZIONE URBANA
MARTINA ULERI	ARCHITETTO

A

ELABORATI TESTUALI

Relazione Generale

19.04.2024

documento preliminare
progetto definitivo
adozione
approvazione definitiva

Sommario

1. PREMESSA ... 3

2. RELAZIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO CON IL PPR ED IL PUC ... 4

2.1. Prescrizioni ed obiettivi del PPR ... 4
2.2. Indirizzi del PPR ... 5
2.3. Indirizzi del PUC ... 5
2.4. Perimetro del centro matrice ... 5
2.5. Evoluzione storica ... 6

3. QUADRO CONOSCITIVO ... 13

3.1. Analisi di inquadramento territoriale ... 13
3.2. Analisi del patrimonio edilizio ... 13
3.2.1. Definizione delle unità di rilievo ed intervento: i lotti ... 14
3.2.2. Epoca di costruzione ... 14
3.2.3. Consistenza edilizia ... 15
3.2.4. Destinazione d'uso ... 15
3.2.5. Stato di conservazione ... 15
3.2.6. Geometria delle coperture ... 16
3.2.7. Evoluzione tipologica del patrimonio edilizio e dati quantitativi ... 16
3.2.8. Dati quantitativi ... 16

4. IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ... 18

4.1. Struttura del piano particolareggiato e suoi elaborati ... 18
4.2. Obiettivi generali del PP: sostenibilità urbana ed ambientale ... 18
4.3. OG1 – Rigenerazione paesaggistica ed energetica del patrimonio edilizio ... 20
4.4. OG2 – Riqualificazione degli spazi pubblici ... 22
4.4.1. OS1 – Isola ambientale e zona 30 ... 22
4.4.2. OS2 - Microaree verdi ... 22
4.4.3. OS3 – Riqualificazione delle reti di urbanizzazione primaria ... 22
4.4.4. OS4 – Piano Regolatore Illuminazione Comunale (PRIC) ... 23
4.4.5. OS5 – Verso una Comunità energetica ... 23

5. L'IMPIANTO NORMATIVO ... 24

5.1. Schede progettuali: classi di intervento e norme specifiche ... 25
5.2. NTA Titolo I - Disposizioni generali ... 26
5.3. Titolo II – Parametri urbanistici ed edilizi ... 27
5.4. Titolo III – Modalità di intervento ... 27
5.5. Titolo IV – Disciplina delle trasformazioni edilizie ... 27

5.6. TITOLO V –NORMATIVA PRESTAZIONALE IN CAMPO ENERGETICO ED AMBIENTALE..... 28
5.7. TITOLO V –VARIANTI – NORME TRANSITORIE – DISPOSIZIONI FINALI 29

1. Premessa

L'Amministrazione Comunale di Ploaghe ha affidato all'arch. Francesco Dettori l'incarico relativo al completamento degli elaborati del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, come determinato dalla vigente perimetrazione inserita nel PPR, attualmente predisposto in parte, da effettuarsi secondo le prescrizioni del Commissario ad Acta nominato dalla Regione Sardegna e del competente servizio Tutela Paesaggistica, comunque corredato di ogni allegato necessario per ottenere l'approvazione comunale e la verifica di cui alla L.R. 28/1998.

Il piano richiesto dovrà ottemperare alle disposizioni inserite nella delega di cui alla determinazione n. 4929 del 10/11/2011 e atti successivi, con la quale l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica disponeva l'erogazione di contributi per la redazione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al piano paesaggistico regionale.

La formazione del P.P comprende lo svolgimento completo di tutte attività necessarie fino alla conclusione dell'iter procedimentale previsto dall'art. 21 della L.R. 22 Dicembre 1989 n. 45 e.s.m.i.

2. Relazioni del Piano Particolareggiato con il PPR ed il PUC

Il Completamento del Piano Particolareggiato di Ploaghe si propone come il coerente sviluppo e conclusione dell'attività di pianificazione attuativa avviata con l'approvazione del Piano Particolareggiato del centro storico di Ploaghe interessante 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, in particolare coincidente con il perimetro della zona "A" dello strumento urbanistico generale (P.d.F.) vigente. E' inoltre in corso di avvio e formazione il PUC che sostituirà il P.d F. di cui non si hanno al momento linee guida.

Il Completamento del Piano Particolareggiato di Ploaghe, riguardante aree del territorio comunale costituite dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, sarà sviluppato in conformità alle prescrizioni normative contenute nel Piano Paesaggistico Regionale (l. R. 25 novembre 2004, n° 8, artt. da 50 a 53).

2.1. Prescrizioni ed obiettivi del PPR

I principi e gli obiettivi specifici contenuti nel PPR (artt. 51-53 NTA), capaci di garantire la corretta conservazione delle aree caratterizzate da insediamenti storici, trovano la loro traduzione, ad una scala di maggior dettaglio, negli obiettivi generali del nuovo strumento attuativo; le raccomandazioni del PPR riguardano tanto il quadro analitico da esplorare quanto le modalità di approccio al tema della conservazione e riqualificazione dei tessuti.

Il quadro conoscitivo si sviluppa su una serie di analisi:

analisi di inquadramento territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a, b, c, d, j):

- dei fattori geografici;
- del ruolo del centro nella rete territoriale;
- del rapporto tra edificato e campagna (i margini);
- degli assi e dei poli urbani; - delle criticità in atto.

analisi di inquadramento urbano (Art. 52, comma 2, lett. e, f, g, h, jj):

- dei tessuti e delle tipologie edilizie;
- delle emergenze monumentali;
- del verde urbano e degli spazi pubblici;
- dei problemi legati al recupero e riuso del patrimonio edilizio.

analisi del patrimonio abitativo:

- analisi delle tipologie edilizie;
- epoca di costruzione;
- stato di conservazione.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso devono essere pensate forme di riuso del patrimonio edilizio con destinazioni differenti dalle originarie (es. dal non residenziale al residenziale).

Sono da incentivare le funzioni compatibili con la residenza per conferire vitalità economica e sociale alla borgata. Sono consigliate politiche di ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.

Nel caso Completamento del Piano Particolareggiato, dove i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici sono stati alterati, lo strumento attuativo prevede delle regole insediative che favoriscano la conservazione degli elementi identitari superstiti e la ristrutturazione edilizia e urbanistica dei lotti con nuovi inserimenti che per densità, altezze e forme risultino coerenti con le preesistenze.

2.2. Indirizzi del PPR

Nell'adeguamento del PUC e del Piano Particolareggiato al PPR, si è tenuto conto degli indirizzi contenuti all'art.53 delle NTA, che per i PP prescrivono:

- la valorizzazione delle tracce dell'impianto originario;
- il riconoscimento e la valorizzazione dei margini e dei percorsi perimetrali;
- la riqualificazione del paesaggio urbano e degli spazi pubblici;
- la sostituzione di parti incongrue per ridare coerenza al disegno originario:
- la riduzione del traffico veicolare, specialmente quello dei non residenti. Isole pedonali e zone 30.
- il coordinamento degli elementi di arredo urbano (pavimentazione, illuminazione, recinzioni).

2.3. Indirizzi del PUC

Come già detto è in corso di avvio e formazione il nuovo PUC che sostituirà il P.d F.; una delle attività da mettere in campo è quella di coordinamento con l'ufficio del piano finalizzata a definire le linee guida per le porzioni del PPCS esterne alla zona A (zone B).

2.4. Perimetro del centro matrice

Nel P.d.F. del comune di Ploaghe è presente la zona A Centro Storico; per tale zona il Comune di Ploaghe si è dotato di Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del C. A. n° 2 del 30/12/2005.

La definizione del perimetro del centro matrice operata dalla Regione nella stesura del PPR 2006 ha subito modifiche nel corso della procedura di copianificazione con gli uffici RAS; il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione, verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 28/11/2007.

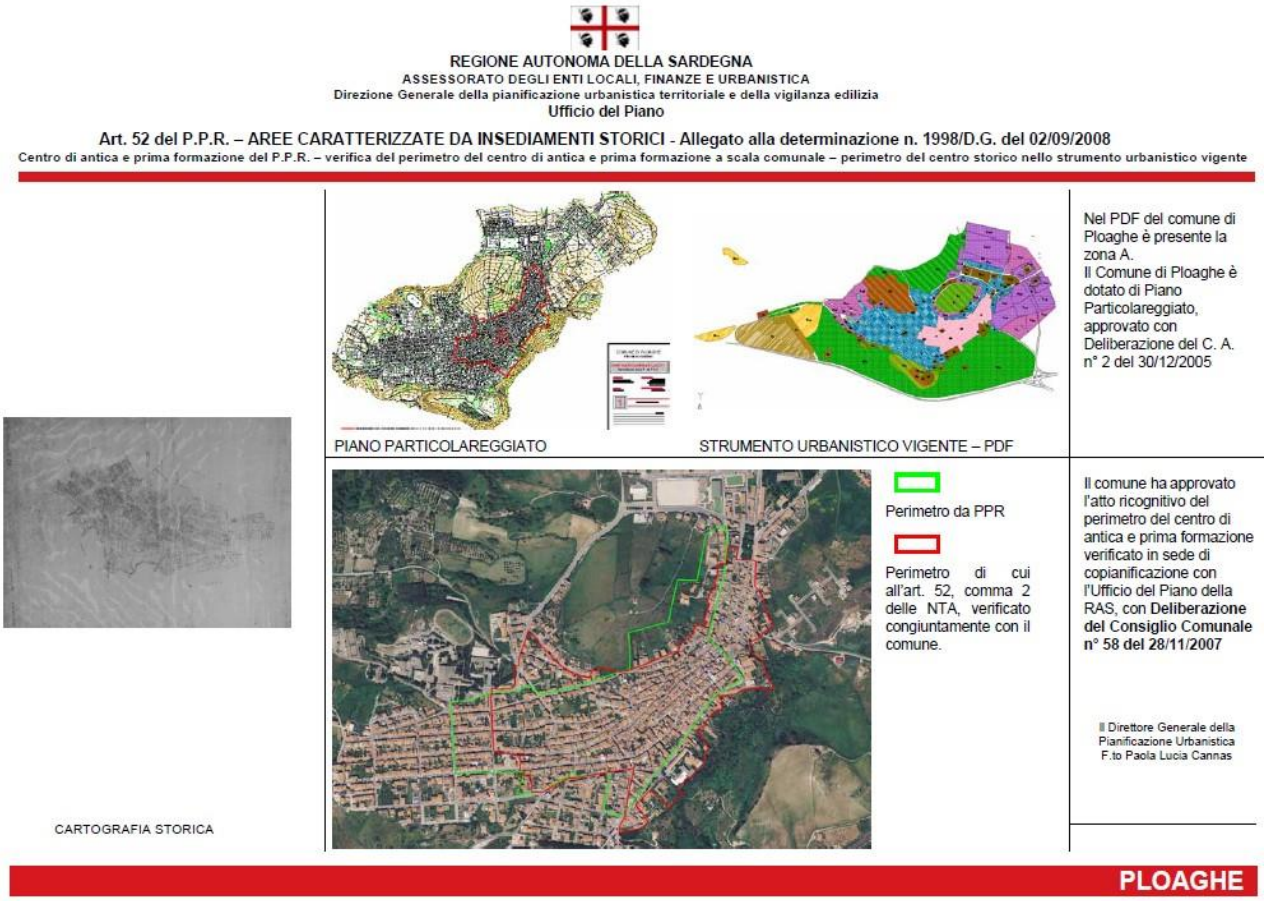


Fig. 1 scheda regionale centro matrice

Il Completamento del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione comprende gli isolati non presi in considerazione dal PP CS vigente. In particolare, abbiamo:

- 19 isolati compresi nel PP 2006 di zona A ed esclusi dallo studio nel Vigente PP 2017 dei quali 13 disposti sul versante sud ovest e 6 sul versante nord est;
- 12 isolati facenti parte della zona B del P.d.L. interni al perimetro del centro di antica formazione, tutti disposti sul versante sud ovest.

2.5. Evoluzione storica

Il nostro lavoro si presenta come il naturale completamento del Piano Particolareggiato di Ploaghe redatto dall'ing. G. Corazza, coerente sviluppo e conclusione dell'attività di pianificazione attuativa avviata nel 2018.

Pertanto per quanto riguarda le informazioni di natura storica il riferimento sempre valido rimane il capitolo 2 "Cenni Storici" della relazione Generale del Pano Particolareggiato del quale si riporta di seguito un ampio stralcio:

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'attualeþvia 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.

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 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.

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.

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. 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. 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.
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. I caratteri predominanti dell'architettura del centro storico di Ploaghe, possono essere così riassunti:
- Allineamento sulla strada e contiguità con gli edifici limitrofi
- Regolarità distributiva e dimensionale delle aperture;
- Scarsa presenza di elementi decorativi nella facciate, semplicità del prospetto;
- Balconi aggettanti in lastre di pietra e ferro con ringhiera metallica
- Cornici alle finestre e cornicione di coronamento della copertura in gesso, malta o materiale lapideo, con disegno semplice;
- Presenza di coperture a falda unica o doppia;
- Prospetti intonacati e tinteggiati con la quasi totale assenza di murature a faccia vista o rivestite in materiale lapideo o altro.
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".

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.

3. Quadro conoscitivo

La costruzione di un completo quadro delle conoscenze mette insieme una serie di analisi che comprendono gli aspetti ambientali, gli aspetti storici sotto forma di ricerca storico-critica, la descrizione dello stato della pianificazione vigente, l'analisi qualitativa e quantitativa dei tessuti edilizi e delle emergenze architettoniche ed archeologiche del centro storico di Ploaghe.

3.1. Analisi di inquadramento territoriale

La costruzione del quadro conoscitivo prende avvio dalle analisi di inquadramento territoriale che collocano i fenomeni e le dinamiche evolutive del Centro di antica e prima formazione di Ploaghe nei suoi aspetti paesaggistici, geografici, rispetto alle funzioni e ruoli delle reti territoriali, nella individuazione degli assi e dei poli urbani sui quali si è incanalata la crescita.

3.2. Analisi del patrimonio edilizio

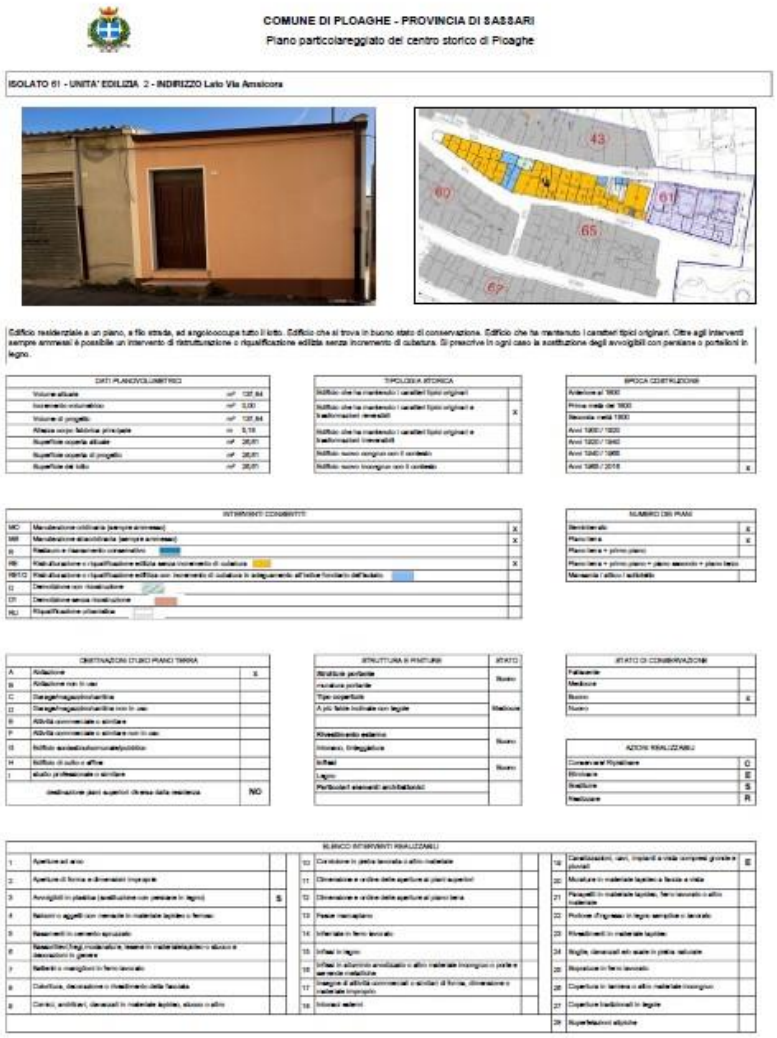
Da un punto di vista metodologico l'analisi dei tessuti residenziali ha avuto inizio dalla definizione delle unità minime di intervento (lotti) e successiva analisi dei loro aspetti qualitativi e quantitativi; in particolare sono state prese in considerazione le seguenti condizioni:

- epoca di costruzione
- consistenza edilizia con numero di piani;
- destinazione d'uso prevalente al piano terra ed ai pini superiori
- stato di conservazione;
- geometria delle coperture
- spazi aperti;
- indice di fabbricabilità fondiario.

Dal punto di vista quantitativo sono state calcolate le volumetrie presenti, indici fondiari ed i rapporti di copertura.

Nei seguenti paragrafi viene illustrato tale metodo di lavoro.

3.2.1. Definizione delle unità di rilievo ed intervento: i lotti



La prima operazione ha riguardato la schedatura di tutti i 552 lotti considerati come unità minime di intervento; nella pagina di apertura della scheda tipo di un lotto (vedi affianco) sono presenti un immagine di inquadramento, l'estratto catastale del lotto, la foto aerea con i punti di ripresa del catalogo fotografico.

Nella scheda è presente una documentazione fotografica degli edifici del lotto che ci ha consentito di affrontare una analisi completa del patrimonio abitativo (tipologie edilizie, epoca di costruzione, stato di conservazione, destinazione d'uso e stato di occupazione, ecc).

3.2.2. Epoca di costruzione

La tavola "Epoca di costruzione" conterrà le fasi dello sviluppo insediativo suddiviso per 7 fasce temporali:



1. Edifici realizzati prima del 1800;
2. Edifici realizzati nella prima metà del 1800;
3. Edifici realizzati nella seconda metà del 1800;
4. Edifici realizzati negli anni 1900/1920;
5. Edifici realizzati negli anni 1920/1940; 6. Edifici realizzati negli anni 1940/1966;
7. Edifici realizzati negli anni 1966/2023.

Fig 2 legenda epoca di costruzione

3.2.3. Consistenza edilizia



L'analisi della consistenza del patrimonio edilizio permette di stabilire da un lato gli aspetti dimensionali complessivi (altezze degli edifici, densità fondiarie medie per isolato, indice di insediamento, ecc.), dall'altra il grado di trasformazione che gli interventi hanno determinato sulla tipologia.

La tavola "Consistenza edilizia" rappresenta la volumetria dei fabbricati in termini di numero di piani.

Fig 3. legenda consistenza edilizia

3.2.4. Destinazione d'uso

Lo studio sullo stato di utilizzo e sulle destinazioni d'uso individua la destinazione prevalente e le residuali destinazioni per attività connesse con la residenza presenti nel centro di antica e prima formazione

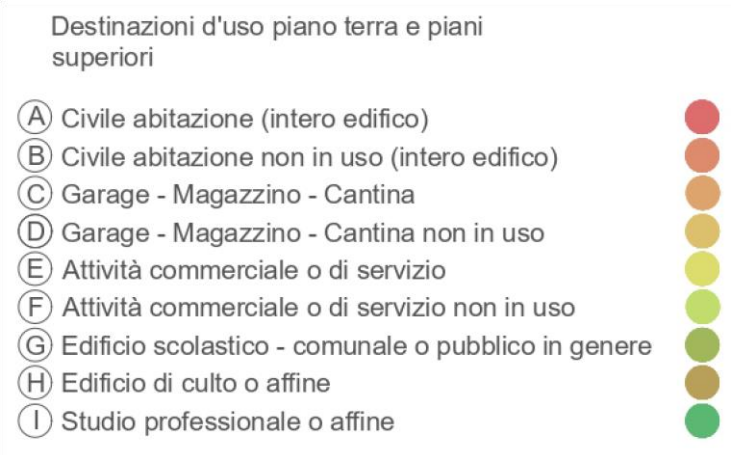


Fig 4. legenda destinazione d'uso

3.2.5. Stato di conservazione

L'analisi dello stato di conservazione del patrimonio edilizio consentirà di stabilire la qualità degli interventi di manutenzione sui componenti dei fabbricati stessi e il grado di trasformazione che gli interventi hanno determinato sulla tipologia originaria.

3.2.6. Geometria delle coperture

Nella tavola “geometria delle coperture” saranno riportate le 5 differenti tipologie delle coperture dei fabbricati.

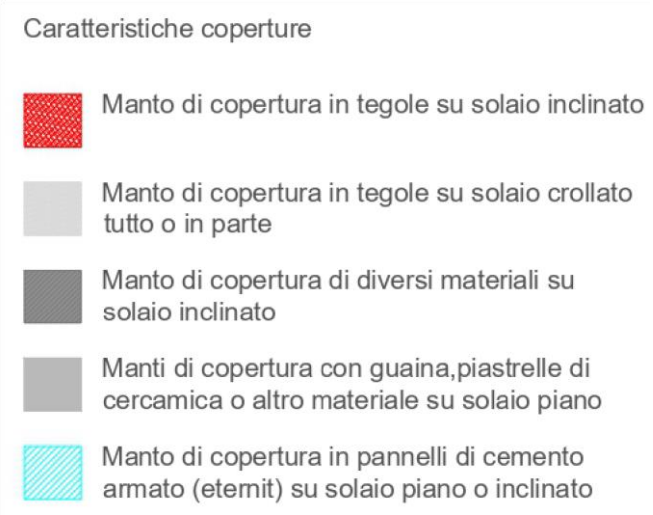
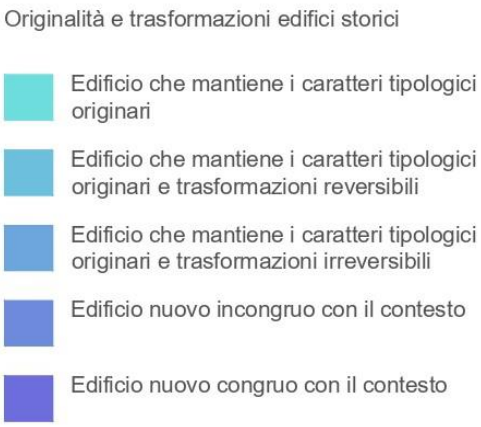


Fig 5 legenda geometria delle coperture

3.2.7. Evoluzione tipologica del patrimonio edilizio e dati quantitativi

Insieme agli aspetti qualitativi saranno calcolati i parametri quantitativi del patrimonio edilizio a partire dalle tipologie originarie e seguendo le trasformazioni di tipo additivo che sono rappresentate nella seguente legenda:



3.2.8. Dati quantitativi

La superficie territoriale complessiva del Piano Particolareggiato è pari a m² 145.811,00 suddivisa tra sottozone A1 di m² 67.809,08 e le sottozone B1 di m² 78.002,53.

I dati relativi alla superficie fondiaria, alla volumetria attuale, agli incrementi volumetrici previsti dal PP, alla volumetria complessiva, agli indici fondiari di progetto (indici di isolato) per le sottozone A1 sono contenuti nella seguente tabella:

	Numero isolato	Sup. fondiaria m²	Volume attuale m³	Incremento vol. M³	Volume totale m³	Indice Fondiario attuale m³/m²	Indice Fondiario di progetto m³/m²
ZONA A	**50**	4.910,00	16.880,56	963,60	17.844,16	3,44	3,63
	51	370,64	2.356,35	202,42	2.558,77	6,36	6,90
	52	1.834,24	12.078,60	550,93	12.629,53	6,59	6,89
	53	2.140,00	8.720,40	604,62	9.325,02	4,07	4,36
	54	2.389,08	9.588,56	2.726,66	12.315,22	4,01	5,15
	55	2.991,97	12.568,90	1.313,73	13.882,63	4,20	4,64
	56	3.291,69	12.212,97	52,75	12.265,72	3,71	3,73
	57	1.989,77	4.355,34	832,54	5.187,87	2,19	2,61
	58	11.685,78	21.945,90	901,00	22.846,90	1,88	1,96
	59	3.162,06	12.882,80	1.773,77	14.656,57	4,07	4,64
	60	1.411,80	8.616,64	1.144,69	9.761,33	6,10	6,91
	61	545,66	2.694,08	413,61	3.107,69	4,94	5,70
	62	325,01	350,56	0,00	350,56	1,08	1,08
	63	1.322,78	7.954,38	1.426,69	9.381,07	6,01	7,09
	64	1.117,82	6.724,45	1.120,36	7.844,81	6,02	7,02
	65	1.903,86	9.131,36	1.423,02	10.554,38	4,80	5,54
	66	5.266,70	26.573,34	1.520,56	28.093,90	5,05	5,33
	67	4.380,30	19.115,94	3.046,29	22.162,22	4,36	5,06
	68	1.754,43	8.882,84	620,76	9.503,60	5,06	5,42
	69	2.070,72	9.092,54	2.504,27	11.596,80	4,39	5,60
	TOT	**54.864,31**	**212.726,49**	**23.142,26**	**235.868,75**		

Per quanto riguarda le sottozone B1, alle unità edilizie U.E. verrà applicato l'indice fondiario pari a 3.00 mc/mq, salvo diversa indicazione contenuta nella scheda dell'U.E.

	Numero isolato	Superficie fondiaria m²	Volume attuale m³	Indice Fondiario attuale m³/m²	Indice Fondiario di progetto m³/m²
ISOLATI ZONA B	**70**	927,00	3.234,81	3,49	3,00
	71	562,96	519,09	0,92	3,00
	72	2.736,22	5.800,95	2,12	3,00
	73	3.325,08	10.160,73	3,06	3,00
	74	2.335,52	7.151,03	3,06	3,00
	75	2.382,69	10.509,17	4,41	3,00
	76	9.778,08	23.577,27	2,41	3,00
	77	10.020,47	22.681,28	2,26	3,00
	78	4.286,26	11.554,89	2,70	3,00
	79	2.892,68	6.864,42	2,37	3,00
	80	12.198,69	26.156,58	2,14	3,00
	TOT	51.445,65	128.210,22		

4. Il progetto del Piano Particolareggiato

Il progetto del Piano Particolareggiato riguardante le zone A1 e le zone B1 interne al centro matrice di Ploaghe ha come obiettivi principali la riqualificazione e recupero della "città pubblica" (spazi ed edifici) ed il miglioramento delle condizioni residenziali del patrimonio privato.

4.1. Struttura del piano particolareggiato e suoi elaborati

Gli elaborati cartografici, fotografici e le relazioni che accompagnano il Piano Particolareggiato rappresentano il quadro conoscitivo e normativo di riferimento per gli interventi di trasformazione. Tutte le informazioni territoriali saranno state redatte in formato digitale, secondo le regole tecniche concordate con il SITR e mediante l'impiego di un sistema GIS che consente l'integrazione, l'aggiornamento e la condivisione delle conoscenze.

Le carte del Piano Particolareggiato saranno state redatte con rapporti di scala variabili in funzione delle caratteristiche del territorio e del livello del dettaglio che si vuole trasmettere.

4.2. Obiettivi generali del PP: sostenibilità urbana ed ambientale

La scala alla quale operiamo nel caso del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Ploaghe non ci consente di parlare di una vera e propria pianificazione strategica a scala urbana essendo il piano limitato allo studio di soli 31 isolati ma non per questo è meno utile fissarci gli obiettivi tipici della macro-scala.

Il tema centrale di questi anni della sostenibilità ambientale costringe a rivedere non solo i singoli processi produttivi, tra i quali quello edilizio è uno dei più sensibili, ma le ragioni dei processi di

trasformazione del territorio. Le città sono diventate il primo banco di prova per la valutazione di politiche di contrasto al riscaldamento globale, all'inquinamento, all'esaurimento dei combustibili fossili.

Tale processo irreversibile attraversa tutti i sistemi che rappresentano il campo di studio del Piano Particolareggiato, dal tema della rigenerazione paesaggistica ed energetica del patrimonio edilizio, al tema della transizione da un modello energetico centralistico basato sui combustibili fossili al modello basato sulle energie rinnovabili distribuite.

Per questo motivo i progetti strategici basati sul binomio **identità locale/innovazione** devono trovare nel Piano Particolareggiato le preliminari condizioni normative e spaziali.

Viste queste premesse, il progetto del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Ploaghe si baserà su due obiettivi generali considerati gli unici capaci di avviare un processo di rigenerazione urbana di lunga durata:

- OG1 – Rigenerazione paesaggistica ed energetica del patrimonio edilizio.
- OG2 - Rigenerazione degli spazi pubblici e dei servizi alla comunità.

L'obiettivo generale della sostenibilità, applicato ad una porzione di città, si tradurrà in una serie di principi guida che diventeranno norme tecniche di attuazione del piano stesso: la sostenibilità dei cicli ecologici in ambiente urbano riguarderà:

- il ciclo dell'energia, con il tema del contenimento dei consumi e con quello della produzione "distribuita" di energia da fonti rinnovabili;
- il ciclo dell'acqua, che coinvolge il principio dell'invarianza idraulica con la permeabilità del suolo e il riciclo delle acque meteoriche;
- il ciclo della CO2 con il tema della bioedilizia, del ciclo dei materiali e del verde.

4.3. OG1 – Rigenerazione paesaggistica ed energetica del patrimonio edilizio

Il tema del recupero dei tessuti edilizi storici si è evoluto nel corso degli ultimi anni per effetto del peso delle politiche ambientali che hanno introdotto e applicato il concetto del controllo dei consumi anche al patrimonio immobiliare più vecchio.

Se dagli anni ’70 del secolo scorso gli studi sulle tipologie edilizie si sono strettamente intrecciati con le analisi dei tessuti insediativi dei centri storici, aprendo un filone di ricerca che ha fatto da apripista per le politiche attive di recupero dei centri storici, è solo da un decennio che si è aperta la riflessione sul risanamento “energetico” dei tessuti edilizi di base dei centri italiani, per evitare loro un ancor più rapido degrado e marginalizzazione.

Seppure condizionata da parecchi vincoli di natura architettonica e paesaggistica (ad esempio l’isolamento con cappotto esterno modifica la qualità delle superfici dei prospetti e i rapporti delle aperture e pertanto viene escluso) una qualunque tipologia di edificio storico consente paradossalmente un percorso progettuale di risanamento tipologico ed energetico più agevole rispetto alle tipologie intensive più recenti dovuto:

- alle minori dimensioni e conseguente minore frazionamento proprietario che facilita gli accordi per il risanamento;
- alle scelte tecnologiche, che, essendo fortemente vincolate dalle condizioni al contorno (l’allineamento dei fronti strada, aperture spesso di modeste dimensioni rispetto ai minimi standard, isolamento termico interno) presuppongono la presenza di una normativa guida, come quella del presente Piano Particolareggiato, di semplice e rapido ausilio per operatori del settore;
- al sistema degli impianti, che deve essere necessariamente innovativo e limitato per evidenti ragioni d’integrazione e spazio disponibile. La possibilità di sperimentare impianti innovativi risulta agevolata dalla consistente riduzione del fabbisogno termico richiesto.

Riguardo al primo punto del recupero / adeguamento tipologico dell’edificio le linee di lavoro interessano una serie di modalità operative che portino ad adeguare il nuovo organismo edilizio alle mutate esigenze abitative; pur conservando l’involucro esterno, liberato dalle superfetazioni incongrue, da parte dei progettisti è necessario lavorare sulla dimensione degli spazi esistenti e sul concetto di zona o ambito piuttosto che di stanza, introducendo un concetto di flessibilità e molteplicità d’uso in luogo di una rigida suddivisione in microambienti angusti.

Riguardo al secondo punto del recupero energetico del patrimonio edilizio c’è da premettere che i pregiudizi negativi sulle effettive possibilità di raggiungere significativi valori di risparmio dei consumi e di comfort interno sono andati scomparendo con i progressi tecnologici su materiali e impianti; se solo fino a dieci anni fa realizzare una ristrutturazione di un fabbricato storico con un fabbisogno energetico di 70 kW/(m2a) (tra classe B e C) era un risultato ottimale difficilmente migliorabile, ora l’obbiettivo energetico può tendere verso l’edificio passivo senza ricorrere a investimenti fuori mercato.

Un tessuto edilizio storico come quello del Centro di antica e prima formazione di Ploaghe rappresenta quindi un eccellente campo di sperimentazione e codificazione di una metodologia di recupero avanzata, definendo nelle Norme Tecniche di Attuazione del PP standard prestazionali e metodologie di intervento che si pongano come obiettivo un'elevatissima efficienza energetica.

4.4. OG2 – Riqualificazione degli spazi pubblici

4.4.1. OS1 – Isola ambientale e zona 30

L'istituzione di un'isola ambientale - zona "30" per il Centro di antica e prima formazione di Ploaghe può rappresentare il punto di partenza per una rigenerazione degli spazi pubblici. L'intero ambito del centro storico andrà considerato ambiente urbano a traffico moderato dove la mobilità veicolare è strumentale e subordinata a condizioni generali di 1) sicurezza, 2) di multifunzionalità e vivibilità, e 3) qualità dello spazio pubblico:

- **La sicurezza** è fortemente condizionata dal disegno della strada che deve indurre il conducente a mantenere costantemente una velocità di sicurezza con una serie di accorgimenti come introdurre andamenti sinuosi evitando lunghi rettilinei e ridurre la sezione stradale al minimo indispensabile, senza però ostacolare il transito dei mezzi pubblici e di soccorso.
- **La multifinzionalità** si raggiunge quando lo spazio stradale favorisce la sosta, il riposo, la percorrenza sicura di pedoni e ciclisti e quando vi è continuità dei percorsi pedonali nei punti di intersezione.
- **La qualità degli spazi aperti pubblici**; trattandosi di un Piano particolareggiato di natura pubblica, la realizzazione/manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinata alla predisposizione di un "progetto coordinato che riguardi la progettazione esecutiva di tutti gli elementi di definizione degli spazi aperti.

4.4.2. OS2 - Microaree verdi

Nei confronti del sistema del verde il progetto del PP CS sarà finalizzato a favorire il recupero di aree di ridotta estensione (100/200 mq) sufficienti per realizzare micro-parchi di quartiere.

4.4.3. OS3 – Riqualificazione delle reti di urbanizzazione primaria

Il Piano Particolareggiato del CS di Ploaghe prenderà in considerazione le reti esistenti dei sottoservizi nell'ottica di un loro mantenimento / miglioramento quale servizio pubblico essenziale. Nei seguenti paragrafi sono riportate le informazioni essenziali fornite dai gestori mentre nell'allegato D Quadro finanziario saranno riportate le stime sintetiche per interventi di manutenzione.

Rete di distribuzione idrica

La rete idrica e fognaria esistente necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ottimizzazione e di monitoraggio dei consumi, anche con sistemi di telelettura, da parte del gestore unico Abbanoa.

La rete di distribuzione idrica, nei tratti in cui si interverrà secondo una programmazione degli interventi nel tempo, sarà realizzata conformemente alle prescrizioni del regolamento del gestore Abbanoa.

La rete elettrica è in distribuzione aerea; nell'ambito del P.P. si prevede la realizzazione dell'intera rete interrata da parte del gestore unico; tale rete di distribuzione in bassa tensione sarà progettata e realizzata direttamente dal Gestore nazionale su incarico e commissione dell'amministrazione Comunale.
La rete telefonica esistente ha una distribuzione aerea; gli interventi previsti nel PP riguardano la realizzazione di una rete interrata integrata con la fibra ottica.

4.4.4. OS4 – Piano Regolatore Illuminazione Comunale (PRIC)

Il progetto del PP CS prevede la sostituzione degli apparecchi illuminanti esistenti con altri a basso consumo energetico e l'adeguamento dell'intero impianto; per gli spazi aperti sarà proposta una rete di illuminazione pubblica efficiente e flessibile, capace cioè di soddisfare le più diverse necessità illuminotecniche esaltando il valore percettivo degli spazi aperti e del verde.
L'illuminazione delle strade si avvarrà di sistemi a Led che, oltre a garantire un forte risparmio energetico e l'assenza di inquinamento luminoso, assicurano una lunga durata e una manutenzione ridotta al minimo.
In particolare, i sistemi led presentano diversi vantaggi rispetto ai sistemi convenzionali come, ad esempio, le lampade a vapore di sodio ad alta pressione: • risparmio energetico dal 50 al 80%, a parità di illuminazione;

- ridottissimo inquinamento luminoso dal momento che le lampade LED emettono un fascio luminoso definito, a differenza delle lampade al sodio che, essendo omnidirezionali, diffondono la luce in tutte le direzioni e necessitano di parabole per l'orientamento dei flussi;
- qualità della luce derivata dal fatto che i LED, emettendo luce bianca fredda, consentono di raggiungere un'illuminazione sicura e gradevole per gli utenti degli spazi aperti e della viabilità;
- elevato indice di resa colorimetrica (CRI) che indica la fedeltà di riproduzione dei colori, pari a 80 per le lampade LED contro 20 per le lampade al sodio;
- i costi di manutenzione degli apparecchi con tecnologia a LED sono ridotti ad un decimo rispetto agli impianti al sodio attualmente in uso.
- La durata dei sistemi a LED è stimata in 50.000-100.000 ore contro le 4000-5000 ore delle lampade al sodio ad alta pressione.
- I costi complessivi dei sistemi a LED confrontati con le tradizionali tecnologie risultano inferiori di circa il 40%: il maggiore costo iniziale viene compensato dal risparmio energetico, dalla maggiore durata, e da una ridottissima manutenzione.

4.4.5. OS5 – Verso una Comunità energetica

Il modello proposto di "comunità energetica" prevede una serie di azioni - alcune delle quali propedeutiche alle altre – finalizzate a collegare le case, le imprese e i punti dove si consuma e si produce energia con dispositivi di nuova generazione in grado di monitorare costantemente i consumi sulla base di software innovativi.

Il sistema permette così di razionalizzare i consumi da subito e di relazionarsi all'esterno, con chi fornisce e distribuisce l'energia, come un'unica utenza per acquistare l'energia a prezzi migliori, eliminare i costi accessori di commercializzazione, ridurre i costi associati alle perdite derivanti dalle inefficienze delle reti di distribuzione.
Inoltre, se il territorio agisce in maniera unitaria, conoscendo in maniera dettagliata il fabbisogno energetico e amministrando i flussi di energia grazie al sistema di monitoraggio intelligente, si creano le condizioni per consumare localmente l'energia prodotta sul posto (energia a "km 0"); sarà altresì possibile programmare la realizzazione di piccole centrali ad "energia verde" pensate per soddisfare le esigenze personalizzate di P.A., imprese e cittadini.
Comuni, Pubbliche Amministrazioni, imprese e cittadini insieme saranno in grado di incidere positivamente sul mercato elettrico per acquistare energia a prezzi ridotti, e saranno in grado di consumare meno, generando dei risparmi per finanziare interventi mirati che consentano di raggiungere l'autonomia energetica rispettando l'ambiente.

Il Piano Particolareggiato del CS di Ploaghe prevede la realizzazione di un "isola energetica" che utilizza la fonte di produzione locale da coperture fotovoltaiche per soddisfare le esigenze personalizzate di cittadini, imprese e Pubblica Amministrazione.
Sarà consentita l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati esposte a sud, sud est e sud ovest, fatti salvi specifici divieti di natura paesaggistica.
Sarà inoltre previsto un sistema ad isola per l'alimentazione dei nuovi apparecchi per illuminazione pubblica a LED.
Con il progetto di isola energetica tutti i condomini dove si consuma energia per usi comuni sono collegati con dispositivi di nuova generazione in grado di monitorare costantemente i consumi sulla base di software innovativi. Il sistema permette di razionalizzare i consumi e fornire energia a costi immediatamente più bassi.

5. L'impianto normativo

L'impianto normativo del Piano Particolareggiato è raccolto nelle Norme tecniche di Attuazione (NTA) e nelle schede progettuali relative ad ogni lotto. Le Norme Tecniche di Attuazione risulteranno allineate e compatibili con le NTA già presenti nel vigente PP 2017.

5.1. Schede progettuali: classi di intervento e norme specifiche

COMUNE DI PLOAGHE - PROVINCIA DI SASSARI | scheda
Piano particolareggiato del centro di prima e antica formazione di Ploaghe | 52 6a

Sottozona	A1
Isolato	52
Unità edilizia	6a
Indirizzo	Via Roma





Edificio destinato a garage, magazzino o cantina ad un piano. Edificio che si trova in mediocre stato di conservazione.Oltre agli interventi sempre ammessi è possibile un intervento di ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura. Si prescrive la rimozione di impianti a vista in facciata, la rimozione di infissi metallici da sostituire con infissi in legno e il ripristino della coloritura e intonaci in facciata.Si prevede inoltre la sostituzione della copertura in materiale incongruo con copertura tradizionale in tegole.



DATI PLANOVOLUMETRICI		
Volume attuale	m³	184,94
Incremento volumetrico	m³	64,61
Volume di progetto	m³	249,55
Altezza corpo fabbrica principale	m	6,72
Superficie coperta attuale	m²	39,80
Superficie coperta di progetto	m²	39,80
Superficie del lotto	m²	39,80

TIPOLOGIA STORICA	
Edificio che ha mantenuto i caratteri tipici originari	
Edificio che ha subito trasformazioni reversibili	
Edificio che ha subito trasformazioni irreversibili	X
Edificio nuovo congruo con il contesto	
Edificio nuovo incongruo con il contesto	

STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO	
Fatiscente	
Mediocre	X
Buono	
Nuovo	

DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA	
Abitazione	
Abitazione non in uso	
Garage/Magazzino/Cantina	X
Garage/Magazzino/Cantina non in uso	
Attività commerciale o similare	
Attività commerciale o similare non in uso	
Edificio scolastico/comunale/pubblico	
Edificio di culto o affine	
Studio professionale o similare	
Destinazione piani superiori diversi dalla residenza	

EPOCA DI COSTRUZIONE	
Anteriore al 1800	
Prima metà del 1800	
Seconda metà 1800	
Anni 1900 / 1920	
Anni 1920 / 1940	X
Anni 1940 / 1966	
Anni 1966 / 2023	

STRUTTURA E FINITURE	STATO
Struttura portante	
muratura portante	Buono
Tipo copertura	
A una falda inclinata	Buono
Rivestimento esterno	
intonaco	mediocre
Infissi	
Metallici	mediocre
Particolare elementi architettonici	
no	

NUMERO DEI PIANI		
Seminterrato		
Piano terra		X
Piano terra + primo piano		
Piano terra + primo piano + piano secondo		
Piano terra + primo piano + p secondo + p terzo		
Mansarda / attico / sottotetto		

Le schede progettuali di ogni singolo lotto, composte di due pagine A4, contengono tutte le informazioni necessarie e sufficienti per intervenire sul singolo edificio attraverso il permesso di costruire; nella prima pagina la scheda riporta l'ubicazione del fabbricato con i suoi dati catastali, una descrizione del fabbricato con l'indicazione degli interventi ammessi, la foto dello stato attuale e il disegno del prospetto con le eventuali modifiche (linea di sopraelevazione, aperture o spostamento bucature ecc.) le caratteristiche quantitative/ dimensionali del fabbricato, (volumetria esistente da conservare o nel caso volumetria aggiuntiva), altezza, ecc. e caratteristiche qualitative (stato di conservazione, tipologia storica, epoca di costruzione, destinazione d'uso.

Nella seconda pagina sono riportati gli interventi consentiti e le modalità di intervento sugli elementi architettonici e decorativi, suddivisi in un abaco che li classifica in elementi congrui (da conservare) ed incongrui (da rimuovere).

INTERVENTI CONSENTITI			
RC	Restauro e risanamento conservativo		
RE	Ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura		
RE1/2	Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato		X
RS	Restauro scientifico		
NC	Nuova costruzione		

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE ARCHITETTONICHE				
ELEMENTI INCONGRUI		INTERVENTI CONSENTITI		
aperture				
persiane in alluminio		sostituzione con persiane/portelloni in legno		
infissi metallici	X	sostituzione con infissi in legno	X	
tapparelle in plastica		sostituzione con persiane/portelloni in legno		
dimensioni improprie		ridisegno forma e dimensione delle aperture		
comici		sostituzione con materiale congruo		
soglie		sostituzione con materiale congruo		
elementi di facciata				
inferriate con materiale e disegno incongruo		sostituzione con materiale congruo		
balaustre con materiale e disegno incongruo		sostituzione con materiale congruo		
ringhiere con materiale e disegno incongruo		sostituzione con materiale congruo		
intonaci incongrui (plastico, ecc)		sostituzione con materiale congruo		
rivestimento basamento		sostituzione con intonaco o pietra locale		
coperture con materiali incongrui	X	sostituzione con materiale congruo	X	
gronde e pluviali		sostituzione con materiale congruo		
impianti tecnologici a vista				
unità di condizionamento		eliminazione		
canalizzazioni, cavi	X	eliminazione	X	
superfetazioni atipiche		eliminazione		

ELEMENTI CONGRUI		INTERVENTI CONSENTITI		
balaustra in ferro lavorato		conservazione e ripristino		
ringhiera in legno		conservazione e ripristino		
intonaco	X	conservazione e ripristino	X	
piastrelle		conservazione e ripristino		
coperture in tegole	X	conservazione e ripristino	X	
gronde e pluviali		conservazione e ripristino		
rivestimento basamento con materiale congruo		conservazione e ripristino		
bassorilievi, fregi, modanature, lesene in pietra o stucco, e decorazioni in genere		conservazione e ripristino		

5.2. NTA Titolo I - Disposizioni generali

Il titolo I contiene le disposizioni preliminari riguardanti le finalità (Art. 1), l'ambito di applicazione (Art. 2), la delimitazione del Piano Particolareggiato (Art. 3), il dimensionamento del Piano Particolareggiato (Art. 4), l'elenco degli elaborati di piano (Art. 5), e le modalità di attuazione (Art. 6).

L'ambito di applicazione (art. 2) definisce il perimetro normativo del PP che individua le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre alla redazione di singoli interventi , fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro redazione, individua gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre ad interventi edilizi di iniziativa pubblica, fornisce i criteri generali di applicazione delle categorie d'intervento e gli ingombri planimetrici e volumetrici, indica le destinazioni d'uso ammesse all'interno del centro di antica e prima formazione.

Nel dimensionamento del Piano Particolareggiato (Art. 4) sono contenuti i dati relativi alla superficie fondiaria, alla volumetria attuale, agli incrementi volumetrici previsti dal PP, alla volumetria complessiva, agli indici fondiari di progetto (indici di isolato) dei 20 isolati sottozona A1 e degli 11 isolati sottozona B1.

L' attuazione del piano particolareggiato (art.6) avviene secondo due modalità:

a) intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari, consorzi volontari estesi a più unità immobiliari, comparti edificatori;

b) intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo ai sensi della legislazione vigente.

5.3. Titolo II – Parametri urbanistici ed edilizi

Il Titolo II, che tratta dei parametri urbanistici ed edilizi, è suddiviso in 3 articoli dedicati alle definizioni di indici e parametri (Art. 7), riprese integralmente dalle definizioni presenti nel Regolamento Edilizio, alle norme edificatorie (Art. 8) ed alle destinazioni d'uso (Art. 9).

Le destinazioni d'uso sono quelle sono destinati a residenza e/o ad attività con essa compatibili, ai sensi dell'articolo 43, comma 2, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia).

5.4. Titolo III – Modalità di intervento

Il Titolo III è formato da 4 articoli dedicati alla descrizione delle categorie di intervento e indici edificatori per la sottozona A1 (Art. 10), delle categorie di intervento e indici edificatori per la sottozona B1 (Art. 11), alla aggregazione e suddivisione delle unità edilizie (Art.12), ai titoli abilitativi (art. 13).

Gli interventi di trasformazione edilizia ammessi dal Piano Particolareggiato sono allineati alle categorie di intervento già previste nel PP approvato nel 2017, che sono:

1. Manutenzione ordinaria M.O. (sempre ammesso);
2. Manutenzione straordinaria M.S. (sempre ammesso);
3. Restauro e risanamento conservativo RC;
4. Restauro scientifico RS;
5. Ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura RE;
6. Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento
7. all'indice fondiario dell'isolato RE1;
8. Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore RE2;
9. Nuova edificazione NE.

L'art. 13, per l'esecuzione di opere riconducibili alle categorie di intervento precedentemente descritte su immobili ricadenti all'interno del perimetro del PP, rimanda ai titoli abilitativi previsti dalla L.R. n°8 del 23.04.2015 Titolo I "*Disposizioni generali e norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico edilizia"*.

5.5. Titolo IV – Disciplina delle trasformazioni edilizie

Il Titolo IV sarà costituito da 7 articoli dedicati agli elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni edilizie (Art. 14), ai lotti e alle unità edilizie (Art. 15), alle prescrizioni generali (art.

16), alle modalità operative sugli elementi costruttivi ed architettonici (Art. 17), alle ree di pertinenza (Art. 18), alla ricostruzione degli edifici allo stato di rudere (Art. 19), e alla codifica degli interventi nelle schede di PP (Art. 20).

L'art. 14 specifica la disciplina delle trasformazioni dei manufatti edilizi attraverso l'identificazione dei sui elementi costitutivi rappresentati dai lotti identificati con un codice all'interno del perimetro del PP, le unità edilizie all'interno dei lotti, identificate da un secondo codice, le categorie di intervento per ogni singola unità edilizia, per le aree libere di pertinenza e per quelle inedificate, le modalità di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili all'interno del fabbricato.

L'art. 15 costituisce una sorta di glossario riferito alla descrizione dei 31 Isolati e delle relative Unità edilizie. La norma precisa che una unità edilizia può essere costituita da una o più unità immobiliari. In casi particolari (le cosi dette Unità Edilizie "complesse") la stessa unità edilizia (edificio o manufatto edilizio) può essere assoggettata per parti a categorie di intervento diverse e a diverse destinazioni d'uso.

L'Art. 16 riporta una serie di prescrizioni "generali" sempre valide in casi di intervento, salve diverse disposizioni contenute nelle specifiche schede.

L'Art. 17 tratta delle modalità operative sugli elementi costruttivi dei fabbricati costituiti dalle strutture portanti verticali ed orizzontali, dalle coperture, dagli elementi decorativi, dalle aperture, dall'impiantistica.

L'Art. 20 illustra le modalità di codifica riportate nelle schede di ogni singola unità edilizia.

5.6. Titolo V –Normativa prestazionale in campo energetico ed ambientale

Il Titolo V si compone di due articoli dedicati alla normativa in campo energetico ed ambientale applicabile sia al patrimonio edilizio esistente sia alle nuove costruzioni.

L'art. 21 si occupa dell'uso delle fonti rinnovabili e del risparmio energetico ed è suddiviso in quattro commi; il comma 21.1 tratta dell'adeguamento energetico degli edifici in un contesto come quello del centro matrice con particolari vincoli dovuti al rispetto degli elementi decoratici ed architettonici. Il comma 21.2 illustra le modalità di installazione delle fonti di energia rinnovabile. La loro messa in opera dovrà essere studiata in modo da ridurre il più possibile la loro visibilità dalla pubblica via, anche attraverso la loro schermatura o altre soluzioni tecniche che ne permettano l'armonico inserimento nel contesto.

Il comma 21.3 si occupa della raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi secondari dell'edificio mentre il comma 21.4 affronta il tema della trasformazione dei caminetti domestici in vere e proprie centrali termiche.

L'art. 22 disciplina le modalità di intervento sugli spazi pubblici, in particolare alla rete viaria storica (comma 22.1), ai criteri di manutenzione (comma 22.2), alle caratteristiche delle pavimentazioni (comma 22.3), all'arredo urbano (comma 22.4), al verde urbano (comma 22.5), all'illuminazione pubblica (comma 22.6), agli impianti tecnologici e di distribuzione pubblica

(comma 22.7), al superamento delle barriere architettoniche (comma 22.8), alle visuali da preservare e tutelare.

5.7. Titolo V –Varianti – Norme transitorie – Disposizioni finali

Il Titolo VI si compone di tre articoli dedicati ai requisiti dei progetti (Art. 23), alle norme transitorie (Art. 24), ed alle disposizioni finali (Art. 25).

I titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla data di adozione del P.P., anche se in contrasto con quest'ultimo, mantengono la loro validità, purché vengano rispettati i limiti temporali prescritti per la loro esecutività. Alla scadenza dell'atto autorizzativo, le opere non ancora realizzate, dovranno essere assoggettate alla disciplina del P.P.

Sassari 31/01/2024 arch. Francesco Dettori