



## COMUNE DI ALBAGIARA

Via Cagliari 80 - 09090 Albagiara (OR)  
Tel. 0783\_938002 - Fax. 0783\_938420  
E.mail: comunedialbagiara@gmail.com  
Partita IVA e codice fiscale: 00070480959

### PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE (CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE) ZONA "A" IN ADEGUAMENTO AL P.P.R. ZONE "B" INTERNE AL CENTRO MATRICE

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA

### UFFICIO DEL PIANO

Responsabile: Geom. Pierpaolo Sitzia

Progetto: **Sud Ovest Engineering S.r.l. - Cagliari**

Progettista Responsabile: Dott. Ing. Andrea Lostia

Unità Operativa: Dott. Ing. Andrea Lostia  
Dott. Arch. Stefania Mascia



REGIONE AUTONOMA DE SARDEGNA



## SOMMARIO

DATI DEL RICHIEDENTE	3
UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO	4
Estratto cartografico catastale storico	4
Inquadramento su aerofotogrammetrico	5
Inquadramento su foto aerea	6
Stralcio P.U.C. vigente	7
Estratto dello strumento di pianificazione paesistica P.P.R.	8
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	9
PRESENZA DI BENI VINCOLATI	11
Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art.136, 141, 157 D.Lgs. 42/2004)	11
Presenza di aree tutelate per legge (art.142 del D.lgs 42/02)	11
Presenza di altre aree tutelate per legge (art.134 comma 1 lettera c, art. 143 comma 1 lettera i del D.lgs. 42/04), art. 8 delle NTA PPR e allegato NTA PPR	11
Presenza di beni identitari di cui all'art 6 comma 5 NTA PPR	11
NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA	12
Introduzione	12
Inquadramento storico	12
Inquadramento territoriale	13
L'espansione urbana	14
Analisi dell'impianto urbanistico e riconoscibilità tipologica	14
Stato di fatto dell'impianto urbanistico	15
Stato di fatto dell'impianto edilizio	16
Dati urbanistici	16
DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE DELL'OPERA	20
Scopi del Piano	20
Inquadramento della perimetrazione	21
Impostazione del piano di lavoro	21
GLI ELEMENTI PROGETTUALI	23
Simulazione degli interventi progettuali	24
EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA	26
MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO	26

**DATI DEL RICHIEDENTE**

COMUNE: ALBAGIARA

RICHIEDENTE: Comune di Albagiara

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO: Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione del Centro matrice di Albagiara

OPERA CORRELATA A: Edifici e aree di pertinenza o intorno degli edifici, lotti di terreno appartenenti al "Centro matrice" del Comune di Albagiara, Contesto collinoso della Marmilla.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO: L'intervento è di tipo permanente non rimovibile

DESTINAZIONI D'USO: Destinazioni compatibili con il centro storico

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO: Centro matrice del Comune di Albagiara

**UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO**



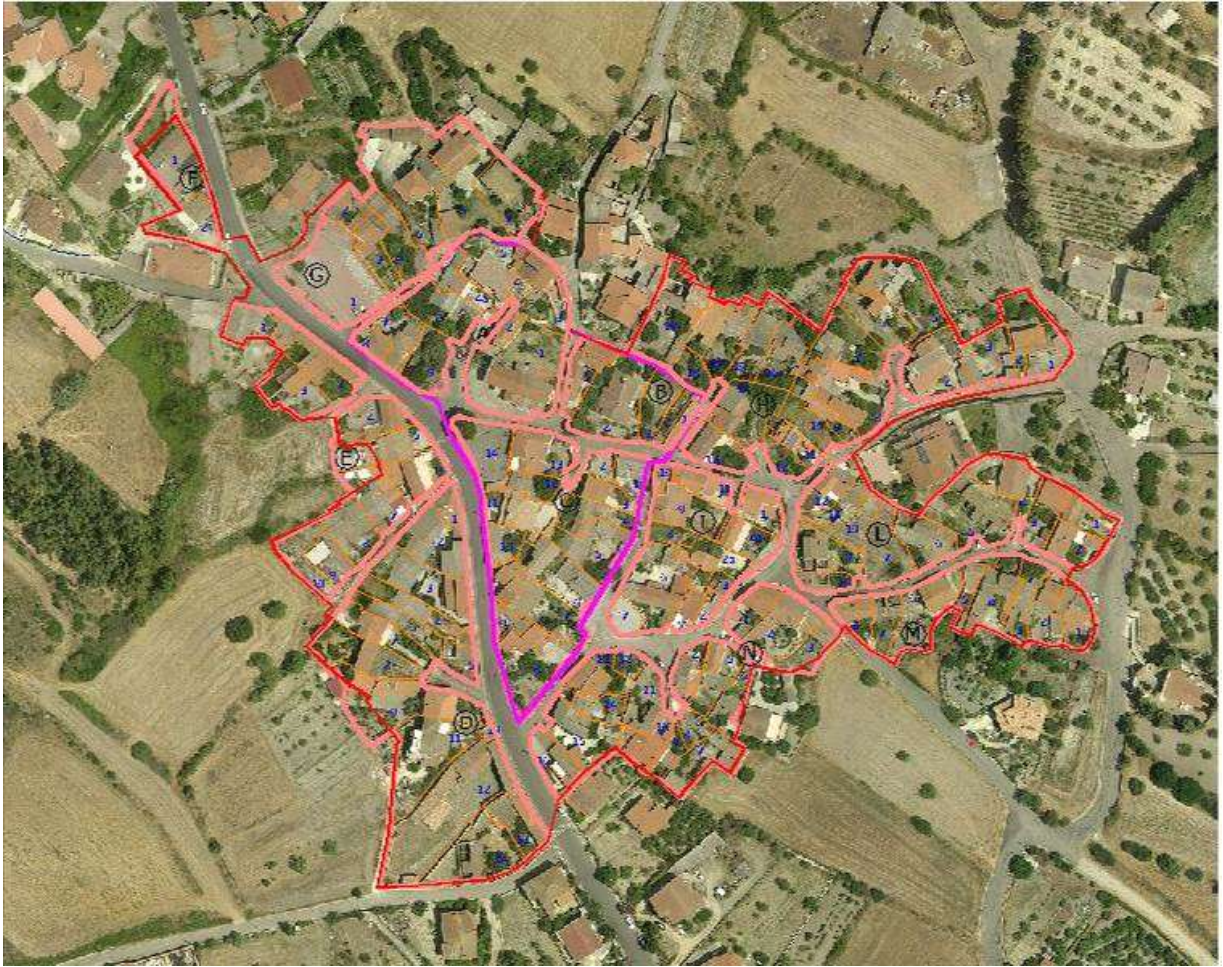
Catastale storico



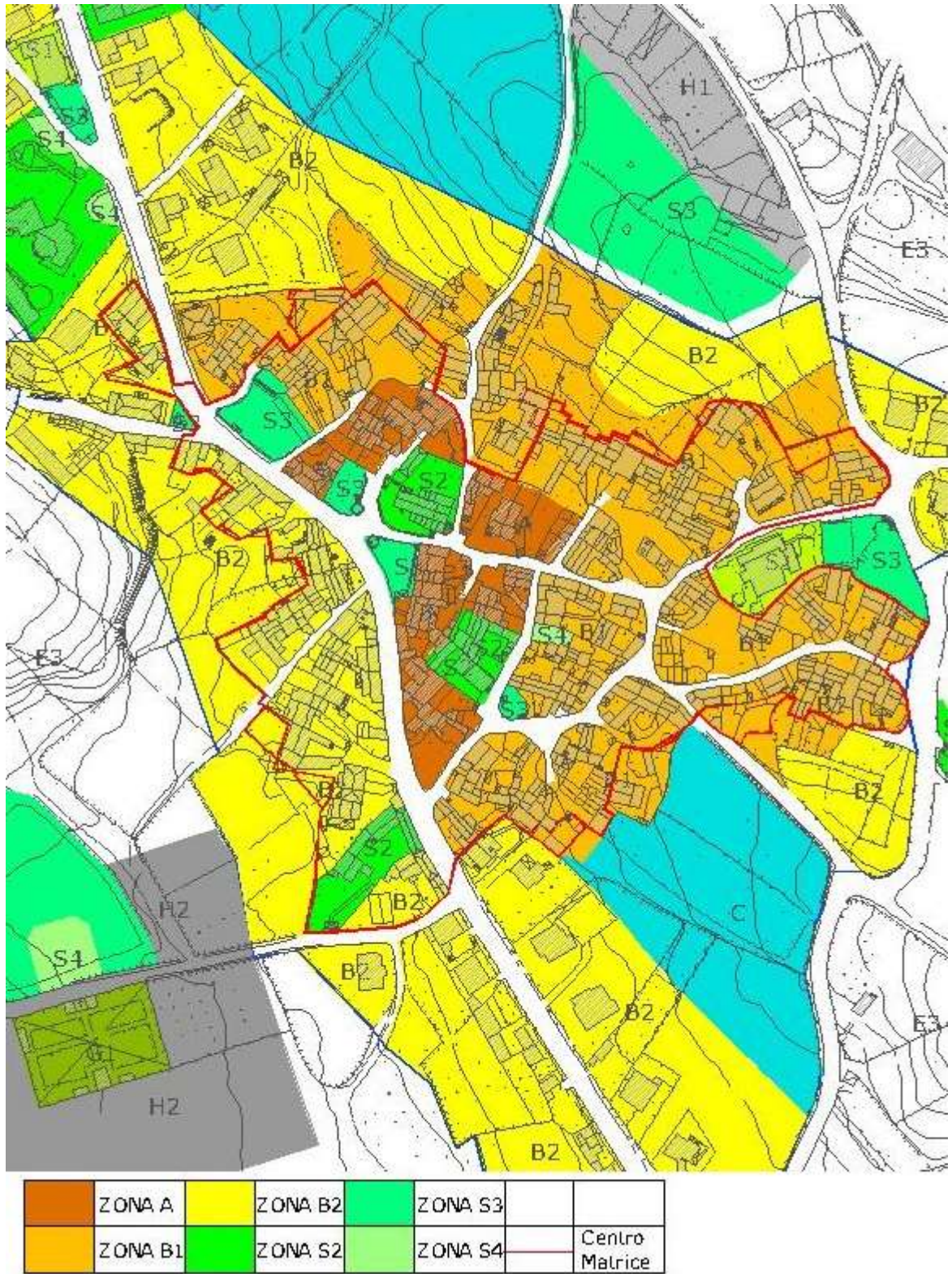
Foglio catastale F8 del Comune di Albagiara



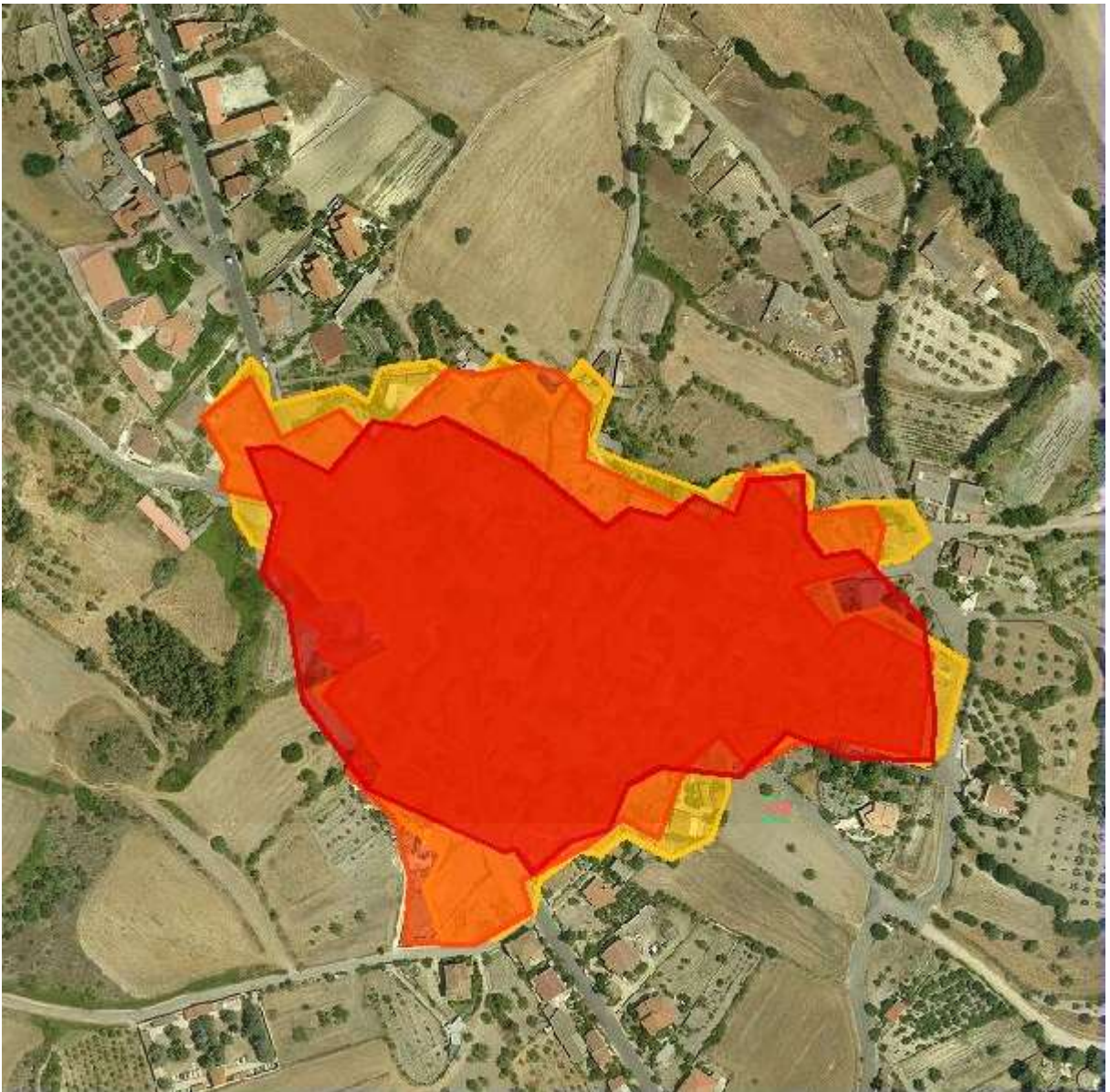
Elaborato 04 – Inquadramento su aerofotogrammetrico



Elaborato 04 - Inquadramento su ortofoto



Stralcio P.U.C. vigente



Tematismo P.P.R.: Componente insediativo – Centri di antica e prima formazione (rosso)  
Espansioni fino agli anni '60 (arancio)  
Espansioni recenti (giallo)

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





**PIANO PARTICOLAREGGI**

## NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Il Piano particolareggiato del centro storico dell'abitato di Albagiara si attua secondo le norme della Legge Urbanistica Nazionale n.1150 del 17/08/1942 e s.m. e i., secondo le direttive della legislazione regionale in materia di tutela e recupero dei centri storici previste dal Piano Paesaggistico (PPR) della Regione Autonoma della Sardegna.

La zona A, che il presente Piano particolareggiato disciplina, è compresa nei "Centri di antica e prima formazione" di cui al PPR, definito con Determinazione n. 2347 del 26.10.2009 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

Il centro storico rappresenta oggi una delle tante risorse in via di abbandono e impoverimento. L'accentuata tendenza alla degradazione del tessuto sociale ed edilizio ne rende complessa, ma ormai decisiva e non più rinviabile, la questione del risanamento, recupero e rianimazione, non solo come patrimonio immobiliare, ma come vera e propria struttura socio economica.

Il Piano è interamente rivolto al risanamento urbanistico e al mantenimento e riproposizione della struttura fisica determinatasi nel tempo, dando un particolare rilievo agli interventi mirati ad adeguare gli immobili presenti alle necessità del vivere contemporaneo. In tal senso gli interventi previsti di restauro e conservazione dei caratteri storici non sono limitati alla pura conservazione dei caratteri formali delle singole architetture, ma sono estesi al mantenimento delle peculiarità d'insieme dell'intero organismo urbanistico, nonché di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche di una tipologia architettonica vista come rilevante elemento identitario della storia e cultura locale.

La comprensione del valore del patrimonio architettonico-ambientale esistente, che nel presente Progetto di Piano è passato attraverso una minuziosa analisi storica del costruito, fornisce la lettura di una realtà complessa in cui entrano in gioco la stratificazione, la variazione d'uso delle strutture e gli effetti dello scorrere del tempo e dei cambiamenti socio-culturali sulle stesse.

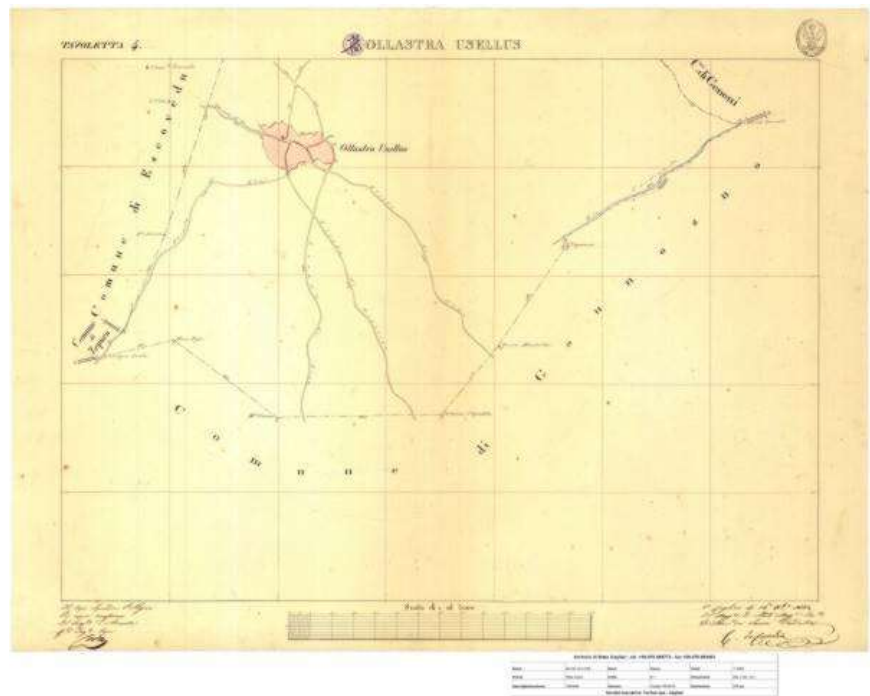
Nel territorio di Albagiara sono presenti diverse testimonianze archeologiche risalenti al periodo nuragico e al periodo della dominazione romana. Nei dintorni del paese si trovano infatti quattro nuraghi: le torri di nuraghe Bingias e i nuraghi Lea, Cala Piscinas e San Lussorio, dove sono ben evidenti anche i resti risalenti al periodo romano.

In epoca medioevale fece parte del giudicato di Arborea, inserita nella curatoria di Parte Usellus. Entrò poi a far parte della contea di Quirra, feudo della famiglia dei Carroz.

I primi registri canonici in cui appare il nome del comune risalgono al 1341.

Di notevole interesse la chiesa parrocchiale di San Sebastiano, risalente al XVI secolo, e la chiesa di San Pietro che, inserita nel vecchio cimitero monumentale di Albagiara risalente al XIV secolo, costituiva il nucleo attorno al quale si sviluppava il centro abitato nel rione che ancora oggi ne porta il nome.

Nei primi decenni del 1800 fece parte della provincia di Isili, mandamento di Ales e prefettura di Oristano. Dapprima frazione di Usellus è diventato comune autonomo nel 1959. In quello stesso anno gli abitanti di Ollastra Usellus decisero di cambiare la denominazione del loro paese e scelsero il nome poetico di Albagiara, che evoca lo stretto legame che unisce il paese e i suoi abitanti all'altopiano della Giara.



CARTA DE CANDIA (territorio di Albagiara 1844)

Dalla Carta De Candia è già possibile leggere gli assi principali visibili al giorno d'oggi: la via Cagliari che attraversa il paese lungo l'asse Nord-Sud, le vie Garibaldi e Mazzini che racchiudono i due isolati centrali e la via Cavour che conduce al corso d'acqua che scorre a est del paese.

Il centro Matrice di Albagiara si svilupperà intorno a queste vie principali.

Il territorio del comune di Albagiara, esteso per 895 ettari, è ubicato nella parte Sud-Orientale della provincia di Oristano, nell'ambito territoriale denominato Alta Marmilla; confina con i comuni di Ales, Assolo, Genoni, Gonnosnò, Mogorella, Usellus, Villa Sant'Antonio.

Il territorio dell'alta Marmilla è disposto nell'area sud/sud-est della Provincia di Oristano, al centro della Sardegna, compreso fra il Monte Arci, il Grighine e la Giara.

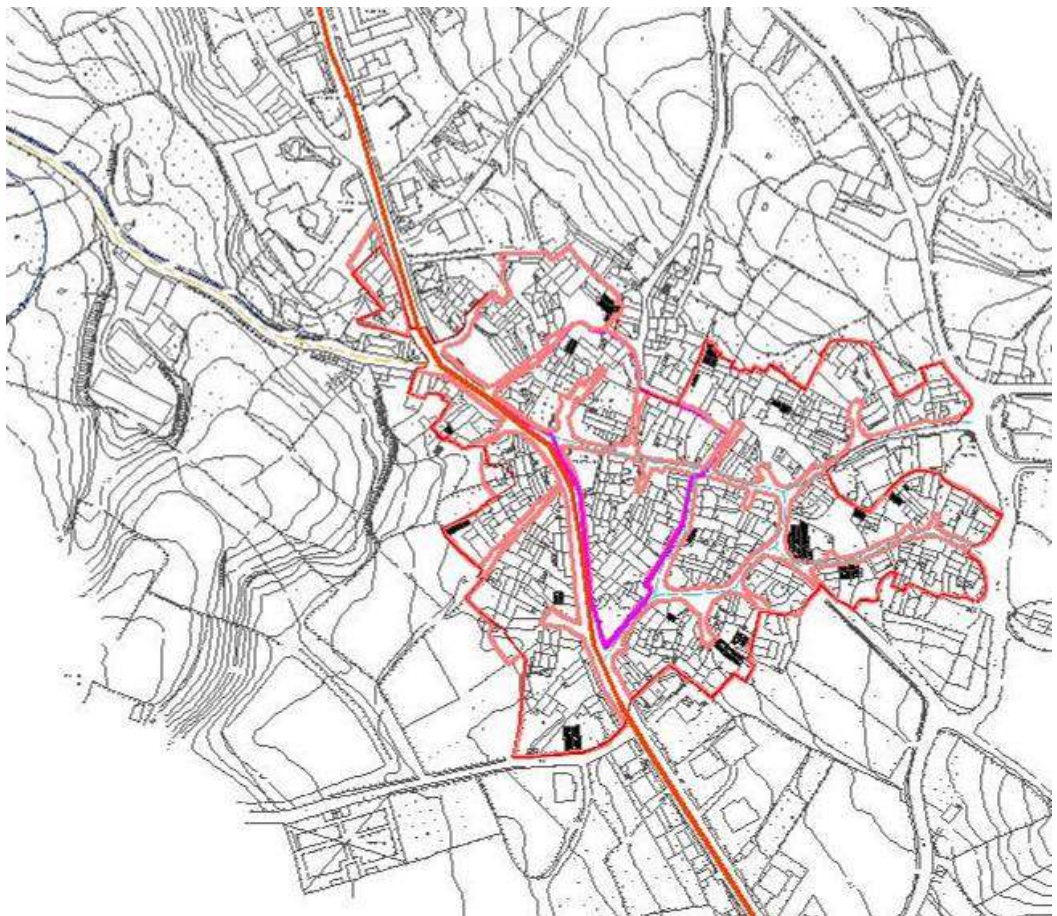
Fra le tre aree, Arci, Grighine e Giara, il paesaggio è caratterizzato perlopiù da dolci colline che cambiano colore nel corso delle stagioni, dal giallo paglierino dei mesi più caldi fino al verde più intenso della primavera.

I centri urbani dei venti paesi dell'Unione dell'Alta Marmilla sono ricchi di particolari architettonici di alto rilievo storico.

Comune	ALBAGIARA
Provincia	ORISTANO
Regione	SARDEGNA
Zona	ITALIA INSULARE
Estensione territoriale	8,95 km <sup>2</sup>
Popolazione	263 abitanti
Densità di popolazione	29,66 ab. /km <sup>2</sup>
Altitudine s.l.m 215 mt	Min. 164 mt - Max. 491 mt
Escursione altimetrica	327 mt
Zona altimetrica	Collina Interna
Foglio I.G.M. (1:50000)	539 "Mogoro"
Tavoletta I.G.M. (1:25000)	539 Sez. I "Tuili"
Sezione C.T.R. (1:10000)	539060 "Morgongiori" - 539070 "Baressa" - 539100 "Gonnostramatza" - 539110 "Ussaramanna"
Comuni confinanti	Nord: Mogorella - Villa Sant'Antonio Est: Assolo - Genoni Sud: Gonnosnò

	Ovest: Ales – Usellus
Coordinate	Latitudine - 39° 47' 19,32" N Longitudine - 08° 51' 46,80" E Gradi decimali - 39,7887° N - 8,8630° E Locator (WWL) - JM49KS
Clima	Gradi Giorno - 1.252 Zona Climatica (a) - C
Classificazione Sismica	Zona 4 Sardegna - sismicità molto bassa

Il nucleo urbano non ha subito grandi espansioni, così come evidenziato dalla sovrapposizione delle varie urbanizzazioni; per quanto le immagini non permettano di vedere il centro nel dettaglio, quello che è evidente dallo studio delle ortofoto è che da inizio '900 gli isolati del centro Matrice di Albagiara apparivano così come li vediamo oggi.



L'insediamento nel centro antico di Albagiara presenta diversi elementi caratterizzanti:

#### I percorsi

L'impianto urbanistico è improntato su una gerarchia dei percorsi orientati lungo la direzione nord-sud e da questa verso est. L'insieme delle strade, determinano isolati ben definiti.

#### L'orientamento solare favorevole

La casa a corte è una casa isorientata. I fabbricati si dispongono all'interno del recinto secondo articolazioni diverse a caratterizzare da un punto di vista compositivo le corti dal punto di vista edilizio ed architettonico. L'invariante sono le aperture verso sud e una muratura con il minimo delle bucatore verso nord.

### Casa a corte

Il sistema dei vuoti e dei pieni, tipico della "casa a corte", caratterizza anche il centro antico di Albagiara.

La diffusione dei tipi edilizi a corte antistante, retrostante e doppia in cui lo spazio retrostante è di solito l'orto di pertinenza della casa, impone che l'abitazione si disponga a fondo lotto, al centro di esso o lungo l'asse viario mantenendo l'affaccio sulla corte principale verso sud o sud-est.

L'aggregazione di corpi di fabbrica con la medesima disposizione sono elementi che si riscontrano in tutti gli insediamenti rurali e che hanno reso i rapporti di vicinato più semplici limitando i problemi causati da ombre portate sui lotti confinanti e introspezione tra diverse unità edilizie.

I tipi edilizi più diffusi, sviluppati su due livelli, hanno impianti planimetrici a due o tre cellule accostate disposte al centro del lotto parallelamente al fronte strada.

Nel caso di edificio a due cellule la corte antistante e quella retrostante sono collegate da un passaggio disposto a lato del corpo di fabbrica. La casa dispone di due vani al piano terra dedicati alla cucina e alla camera da letto, e uno o due vani al secondo livello usati per lo stoccaggio delle derrate alimentari.

Bisogna sempre tenere conto che la casa bicellulare non necessariamente è un tipo edilizio di base, ma a volte può essere il risultato di divisioni ereditarie di complessi abitativi più grandi.

Il modello a tre cellule può essere considerato sia come tipo di base che come modello nato dallo sviluppo planimetrico del modello a due cellule con l'aggiunta di una cellula per piano; in questo caso i segni delle sovrapposizioni sono facilmente leggibili nel tessuto murario.

Il tipo di base a tre cellule presenta al piano terra una cucina baricentrica che è anche vano di ingresso, con ai lati camere da letto e/o sala per ricevere gli ospiti. Al secondo livello si trovano altre camere da letto e il deposito. La composizione della facciata rispecchia la simmetria interna e il fronte ha una forte caratterizzazione orizzontale con gronda posta a non più di sei metri da terra.

In entrambi i casi il loggiato, che svolge un importante ruolo di regolatore climatico, e i servizi non sono presenti nei tipi base ma compaiono nello sviluppo degli stessi.

La chiusura della corte avviene con l'uso di alte cinta murarie all'interno del tessuto urbano, mentre nelle abitazioni poste in periferia la chiusura è meno inviolabile e si limita a muretti a mezza altezza. La casa a corte è una casa introversa. Il recinto è un margine murato perfettamente impenetrabile allo sguardo esterno. Le relazioni tra interno ed esterno sono concentrate su un unico varco: il portale, il quale si carica di importanza simbolica e rappresentativa. L'assetto introverso implica che i fabbricati si aprano, nelle loro diverse specificità d'uso, verso l'interno.

Nelle case a doppia corte, la corte posta anteriormente rispetto alla casa ha un carattere più urbano e viene vissuta come "biglietto da visita" verso il paese, mentre la corte retrostante è più rustica e svolge la funzione di orto privato. Allo stesso modo vengono trattate le facciate: grandi aperture su quella anteriore e piccoli affacci di servizio nella facciata posteriore (rivolta per lo più a nord).

Come mostrato in Elaborato 14, questi tipi di base sono soggetti a sviluppi e accrescimenti continui consistenti nella giustapposizione di cellule edilizie, loggiati e annessi rustici lungo i fronti dell'abitazione, nelle testate e lungo i lati del recinto murario.

All'interno del perimetro della zona A, nonostante i numerosi interventi di ristrutturazione edilizia e alcuni di ristrutturazione della viabilità, il nucleo di più antica formazione è ancora oggi riconoscibile. Nel complesso sono ancora in gran parte leggibili la natura e la disposizione degli edifici storici, la conformazione degli spazi esterni (cortili, slarghi), gli andamenti dei

percorsi e i loro tracciati. E' prevalentemente a partire dagli anni a cavallo tra il 1960-'70 che il tessuto urbano ha subito importanti modifiche dovute all'incontrollata attività edilizia che ha interessato sia le zone periferiche sia il centro storico, specie per quanto riguarda l'edificazione nei lotti interclusi ineditati o derivanti dalla demolizione di edifici preesistenti.

La lettura della tipologia storica non risulta altrettanto immediata a causa dei cospicui interventi di ristrutturazione che spesso hanno comportato la demolizione dell'esistente e la ricostruzione di nuovi fabbricati con tecniche edilizie, decorative e materiali non appartenenti all'architettura storica.

La maggior parte degli interventi effettuati sugli immobili hanno comportato la realizzazione di superfetazioni, l'accorpamento di più unità immobiliari e la relativa redistribuzione dei volumi, nonché la realizzazione di solai di copertura non appartenenti alla tipologia originaria e realizzati con materiali incongrui con la tradizione, e spesso considerati nocivi per la salute pubblica.

Tuttavia sono ancora riconoscibili alcuni edifici di notevole pregio storico-architettonico documentanti le varie tipologie abitative.

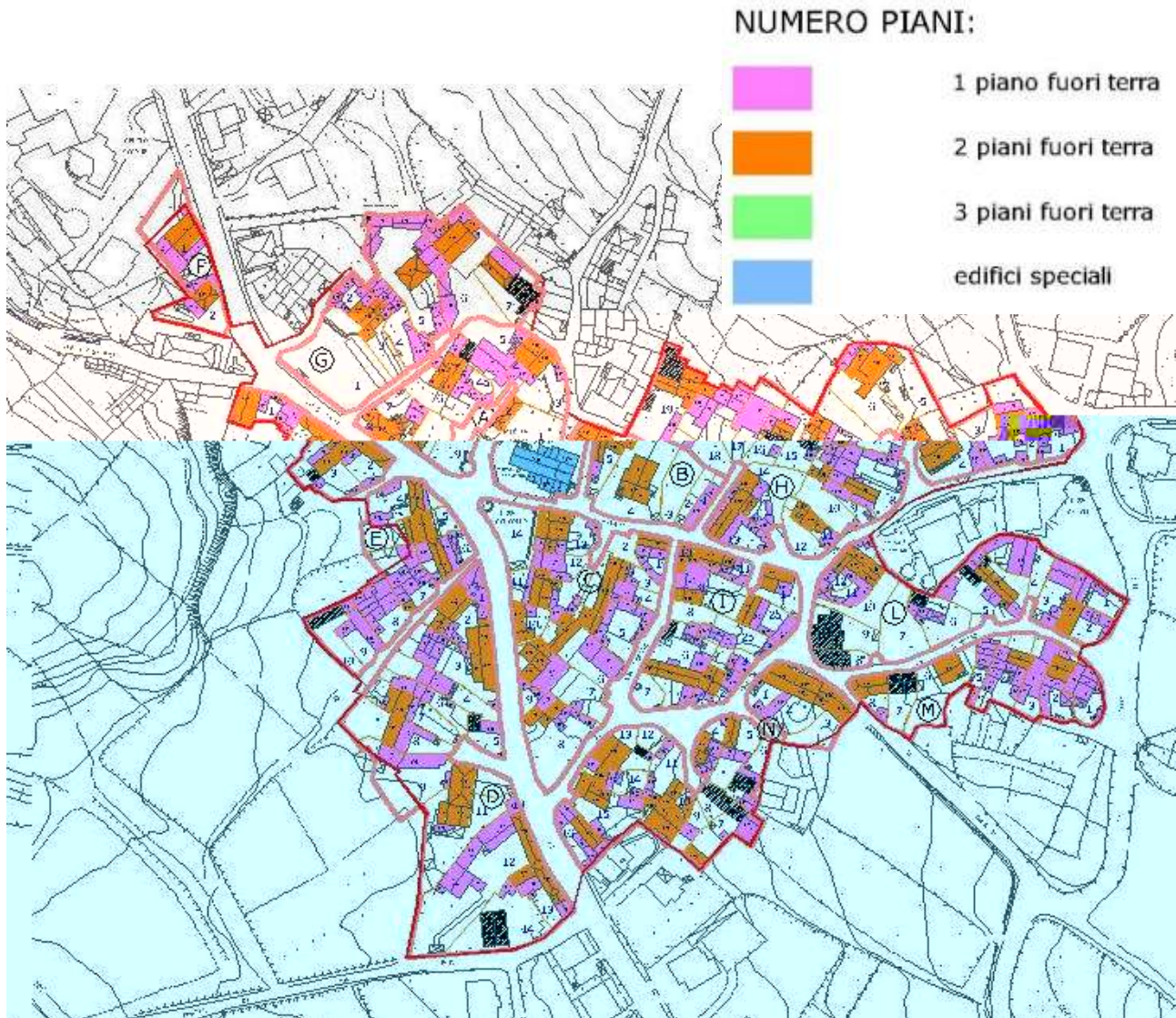
#### Indici medio fondiari

I dati urbanistici raccolti per ciascun edificio nelle schede delle unità edilizie e riassunti nella tabella di seguito riportata, ci consentono di avere un quadro completo circa gli indici fondiari di ogni isolato.

STATO ATTUALE					
ISOLATO n.	Superficie Totale del Lotto m <sup>2</sup>	Superficie Coperta m <sup>2</sup>	Rapporto di Copertura m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Volume Edificato m <sup>3</sup>	Indice di edificabilità m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
A	3213,60	1331,20	0,41	6362,92	1,98
B	1385,25	475,14	0,34	1902,65	1,37
C	4133,72	1888,66	0,46	8239,49	1,99
D	6035,22	2545,91	0,42	10132,22	1,68
E	3113,58	1866,26	0,60	7414,84	2,38
F	934,09	421,25	0,45	1729,27	1,85
G	3708,11	1422,27	0,38	5612,00	1,51
H	6642,19	2794,20	0,42	11175,47	1,68
I	2439,72	1255,12	0,51	5243,69	2,15
L	3458,94	1435,77	0,42	5225,47	1,51
M	2143,54	1243,09	0,58	4803,64	2,24
N	3861,05	2022,99	0,52	8284,80	2,15
<b>TOTALI</b>	<b>41069,01</b>	<b>18701,85</b>	<b>0,46</b>	<b>76126,44</b>	<b>1,85</b>

#### Altezza degli edifici

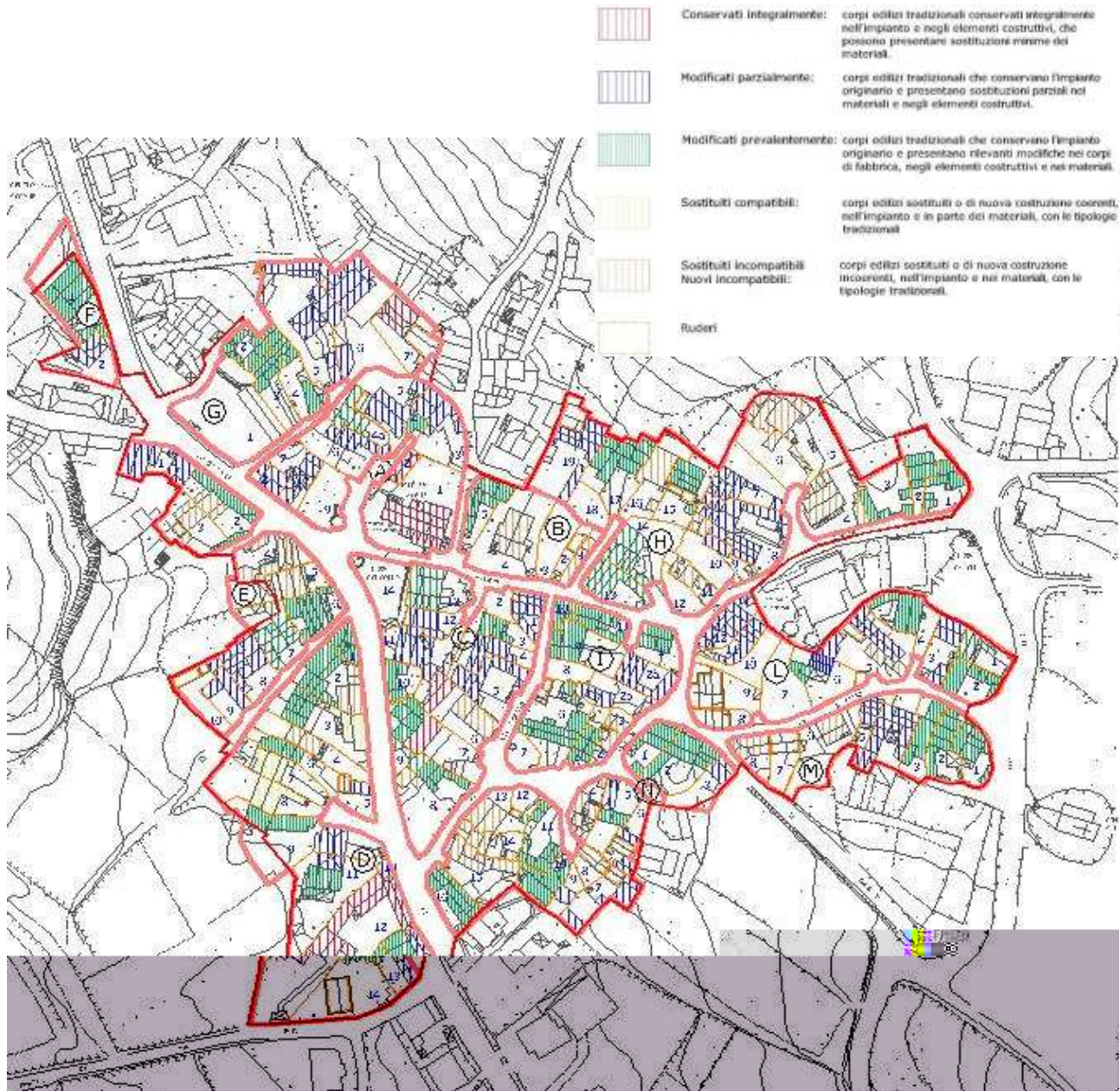
L'Elaborato 08 del PPCM di Albaggiara riporta l'altezza delle unità edilizie espressa sia in funzione del numero di piani, che esplicitata nell'altezza di gronda rilevata.



Estratto dell'Elaborato 08 e legenda

### Stato di conservazione

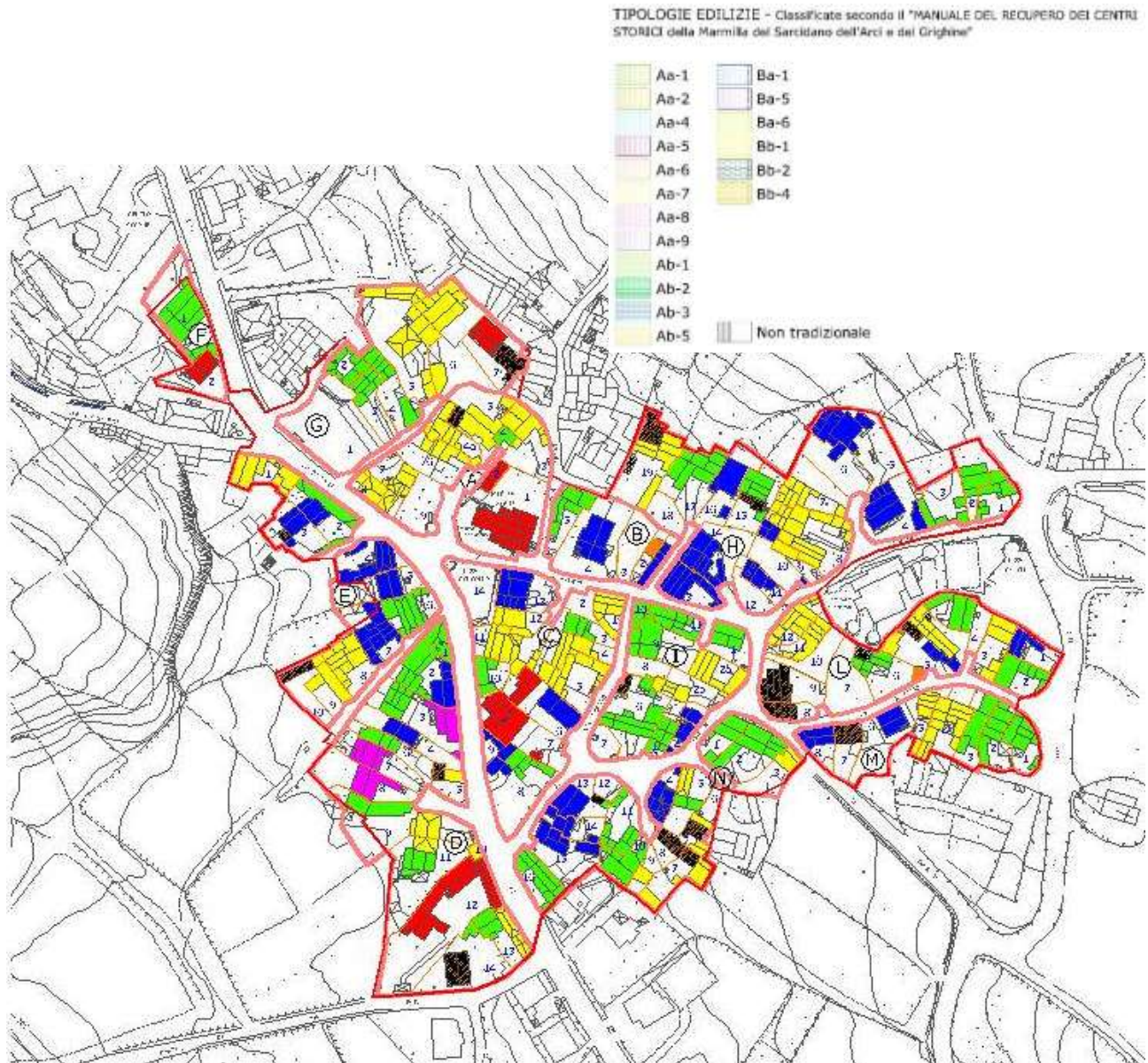
L'Elaborato 06 individua lo stato di conservazione dei corpi di fabbrica e identifica quali sono conservati integralmente, quali sono stati modificati parzialmente, quali sono stati modificati prevalentemente, quali di essi siano stati sostituiti con corpi di fabbrica coerenti con la tradizione costruttiva, quali di essi siano stati sostituiti con corpi di fabbrica incoerenti con la tradizione e i ruderi.



Estratto dell'Elaborato 06 e legenda

### Riconoscibilità storica e tipologica

L'elaborato 10 classifica tutte le unità edilizie secondo le tipologie individuate dal "Manuale del recupero dei centri storici".



Estratto dell'Elaborato 10 e legenda

## DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Lo scopo del piano è principalmente quello di garantire, attraverso la progettazione degli interventi di conservazione, completamento e sostituzione, così come quelli relativi ad ampliamenti e nuove costruzioni, la "riconoscibilità tipologica" attraverso il rispetto e la riproposizione dei requisiti sopra elencati.

### Interventi di conservazione

Conservare o recuperare l'autonomia funzionale del lotto per ripristinare la relazione tra vuoti e pieni caratterizzante la casa a corte. Evitare accorpamenti tra unità edilizie appartenenti a corti diverse, incentivare accorpamenti di unità edilizie originariamente appartenenti alla stessa corte.

Eliminare i corpi aggiunti precari e integrazioni volumetriche che determinano l'alterazione della riconoscibilità della tipologia o incongruenti con il loro processo evolutivo.

Conservare i criteri di affaccio, ammettendo interventi progettuali per ridefinire il rapporto tra le aperture e le dimensioni degli ambienti, al fine dell'adeguamento normativo in materia di salubrità dei locali.

Conservare le quote di imposta dei solai, ammettendo limitate variazioni in relazione alla riorganizzazione degli alloggi per l'innalzamento del piano terra a fini igienici.

Conservare le caratteristiche degli impianti distributivi interni. Modificandoli o integrandoli al solo fine di adeguare l'accessibilità alla nuova organizzazione distributiva o per migliorare le caratteristiche fisiche e funzionali, conservando la posizione dei punti scala e l'organizzazione fondamentale della distribuzione orizzontale.

### Interventi di completamento e sostituzione

Riproporre l'autonomia funzionale dei lotti, con soluzioni geometriche compatibili con l'organismo a corte.

Riproporre l'articolazione delle unità edilizie costituenti le corti anche in base all'orientamento dei corpi di fabbrica.

Riproporre il "passo" strutturale degli organismi esistenti attraverso la previsione di profondità dei corpi di fabbrica analoghe a quelle delle case storiche, compatibilmente con i distacchi e gli allineamenti esistenti.

Riproporre i modelli architettonici di riferimento per la casa a corte (loggiate, portali, ecc.) o quelli distintivi il palazzotto con affaccio sulla pubblica via (basamento, aperture modanate, balconi, cornicione ecc.).

### Nuove costruzioni e ampliamenti

Un elemento particolarmente delicato consiste nella possibilità di realizzare nuove costruzioni nel Centro storico, oltre che di ampliare edifici classificati come storici, tendenzialmente destinati alla pura conservazione.

Il Piano ammette sia le nuove costruzioni nei lotti liberi, sia la sostituzione degli edifici incongrui con nuovi fabbricati da realizzare secondo precise regole insediative, sia, ancora, l'ampliamento, o completamento funzionale, di alcuni edifici classificati come "organismi storici", sempre però secondo valutazioni di coerenza specifiche, desunte dai processi di accrescimento tradizionali.

In presenza di edifici parzialmente demoliti, ove sia possibile riscontrare traccia delle fondazioni o parziali spiccati di muro fuori terra e qualora la presenza degli stessi sia documentabile e provabile attraverso il catastale storico e/o la documentazione fotografica, il Piano consente la ricostruzione degli stessi sulle piante originarie tenendo presente nel progetto del nuovo edificio gli allineamenti, i fili stradali, gli spessori e i rapporti dei corpi di

fabbrica preesistenti; in questo caso l'aumento di superficie coperta e di volume consentito non potrà comunque superare gli indici massimi prescritti per l'isolato.

Le Linee guida regionali sulla Tutela del paesaggio nei Centri di antica e prima formazione hanno chiarito che:

*Nuove volumetrie ... possono essere inserite:*

- 1. negli ambiti riconosciuti come alterati e ormai privi di contenuti storici di cui al comma 5 art.52 del PPR;*
- 2. con valutazioni di coerenza specifiche, negli ambiti che conservino "rilevanti tracce" del costruito storico.*

*In particolare, sarà possibile inserire nuovi volumi nei seguenti casi:*

- 3. realizzazione in lotti vuoti, anche resi tali a seguito di degrado estremo con crollo e demolizione pressoché totale degli edifici preesistenti;*
- 4. nel caso di spostamento di volumetrie acquisite ma improprie rispetto ai caratteri originari dell'edificio (demolizione e ricostruzione in altra parte del lotto);*
- 5. nel caso di eventuali completamenti funzionali all'interno di unità edilizie esistenti, compatibili con il valore storico delle preesistenze.*

Le nuove costruzioni devono essere realizzate in applicazione di criteri e regole desunti dagli Abachi delle tipologie edilizie contenuti nei Manuali del Restauro della RAS, da impiegarsi per meglio comprendere e interpretare i rapporti spaziali del tipo edilizio storico ancora presente nel Centro matrice, oltre che delle regole della convivenza civile e della socialità.

Il Planivolumetrico di Progetto, unitamente agli elaborati 08 e 11, riportano pertanto i riferimenti planimetrici e volumetrici a cui attenersi per progettare i completamenti e le nuove costruzioni.

Va assolutamente evitato invece che si induca nel tessuto edilizio storico superstiti un vero e proprio "degrado tipologico", attraverso interventi di modificazione con modalità improprie e decontestualizzate tali da alterare le regole insediative e tipologiche del costruito antico, con esiti quali quelli diffusamente indotti nel recente passato, come l'inserimento di palazzine e villette nel tessuto storico.

La perimetrazione della zona A non subisce variazioni rispetto a quella prevista nel vigente P.U.C.

La zona A copre una superficie di circa 9.700 mq comprensiva dei servizi e delle strade.

I contorni della zona A non sono nettamente definiti in quanto in alcuni casi esso confina con il limite del centro matrice e con altri isolati. Gli isolati completamente ricompresi all'interno della zona A sono gli isolati A, B e C; gli isolati da D a N sono all'interno delle zone B1 e B2.

Il centro matrice copre una superficie di circa 47.500 mq comprensiva dei servizi e delle strade.

La stesura del Piano Particolareggiato presuppone una fase propedeutica di conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali, della storia. Attraverso una accurata indagine, conoscenza e interpretazione dei segni, dei processi, delle relazioni e delle trasformazioni avvenute e in atto di natura antropica e naturale, è possibile comprendere i rapporti tra elementi naturali (orografia, idrografia, giaciture), l'uomo, le funzioni e i ruoli nel sistema territoriale. Conoscere significa saper dare un significato agli oggetti territoriali, riconoscerne le valenze storiche, culturali, fisiche e ambientali, così da poter intervenire con nuove azioni che si saldino armonicamente e funzionalmente con il contesto preesistente. La conoscenza dei valori culturali si pone poi come forma di difesa dell'identità locale. Pertanto risulta necessario strutturare lo studio partendo da una dimensione geografica ed estenderlo poi a quella storica, (passando per la scala urbana per arrivare poi al singolo edificio ed alle

sue componenti costruttive), per capire i secolari ed incessanti processi di trasformazione che "modellano" il territorio lasciando segni, più o meno incisivi, che sono poi quelli che si va ad indagare per definire gli interventi futuri.

La fase **conoscitiva** si è avvalsa di diverse fonti per il reperimento delle informazioni. Le fonti sono state di tipo diretto o indiretto; per quanto riguarda le fonti indirette si è trattato di consultare, confrontare e analizzare la cartografia (storica e odierna); per quanto concerne invece la conoscenza diretta si è proceduto ad effettuare sopralluoghi, ricognizioni e relativi rilievi (metrici, grafici e fotografici), per capire il funzionamento del centro storico e del tessuto urbano, le relazioni che intercorrono tra gli spazi aperti e chiusi, pubblici e privati, per conoscere lo stato di consistenza dell'edificato, riconoscere e catalogare le tecniche costruttive, identificare lo stato di mantenimento dei caratteri tradizionali, identificare eventuali incoerenze e criticità. Ad esso ha fatto seguito la fase di restituzione dei rilievi effettuati e la messa a sistema con le informazioni acquisite in maniera indiretta.

Successivamente si è proceduto all'**aggiornamento della cartografia** di base su volo RAS del 02.07.2011 e relativo rilievo pictometrico fornito dalla Società BLOMCGR S.p.A., producendo i seguenti documenti:

- cartografia alla scala 1:1000 (1K) del centro matrice secondo le specifiche RAS,
- carta dei volumi e relativo tabulato alla scala 1:1000 (1K) del centro matrice secondo le specifiche RAS,
- carta dei tetti alla scala 1:1000 (1K) del centro matrice secondo le specifiche RAS,
- database multi-precisione (DBMP) alla scala 1:1000 (1K) del centro matrice secondo le specifiche RAS, nei due sistemi di riferimento WGS84 e GAUSS-BOAGA.

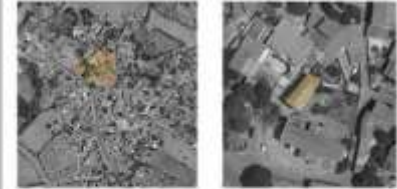
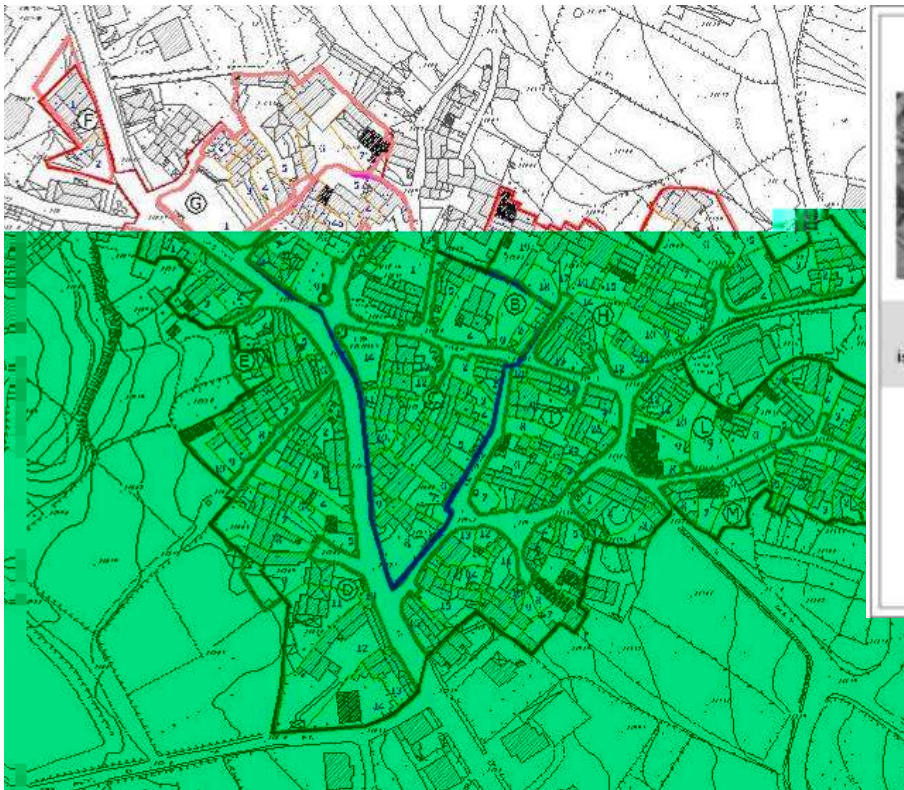
La fase **progettuale** è stata fortemente condizionata dai risultati ottenuti in fase analitica, in particolare si è tenuto conto delle relazioni che intercorrono tra gli isolati e tra i singoli edifici, della dimensione percettiva degli spazi, oltre che delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, ma anche delle criticità che emerse. La definizione degli interventi è stata finalizzata a garantire la conservazione di ciò che ancora mantiene carattere storico, la "correzione" di eventuali interventi incoerenti, indirizzando i nuovi interventi secondo delle regole che garantiscano la conservazione dell'identità e dei valori culturali.

Nella stesura del presente Piano, al fine di facilitare la lettura degli elaborati grafici ad esso allegati, ogni isolato è identificato mediante lettere in progressione da A ad N.

Gli isolati, a loro volta, sono suddivisi in unità edilizie.

Con questa classificazione si ottiene il codice identificativo riportato nelle schede edilizie.

ISOLATO	UNITA' EDILIZIA	CODICE IDENTIFICATIVO
A	02	A.002



**SCHEDA EDILIZIA**  
isolato A - unità edilizia n°2 - codice A.002

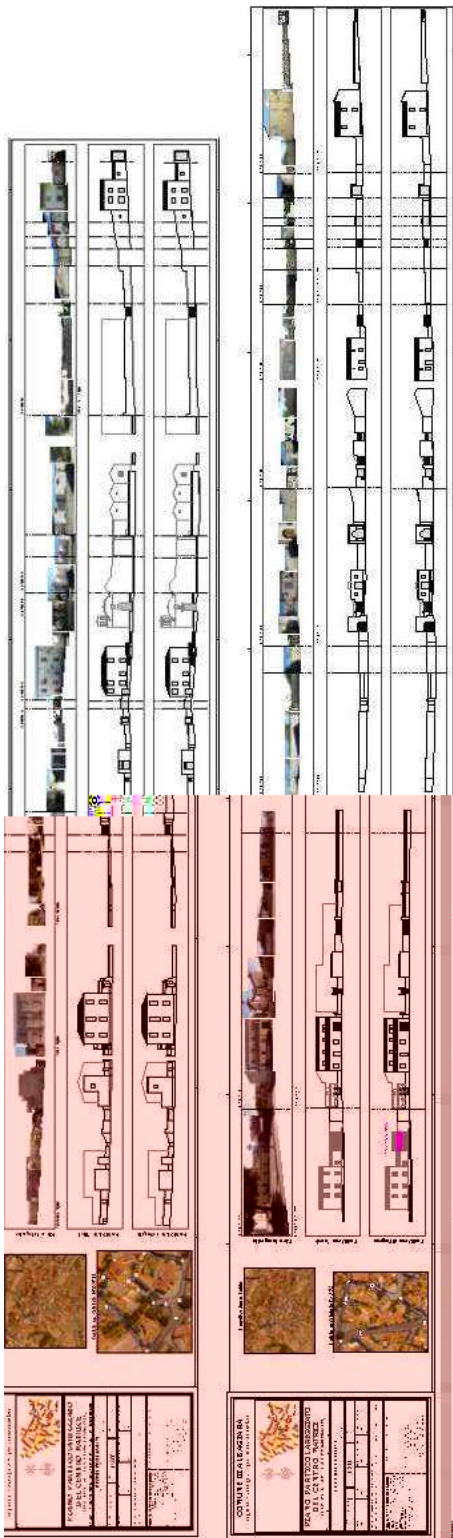
Poiché le unità edilizie sono state identificate e perimetrare sulla base di considerazioni fatte a seguito dello studio delle carte storiche e dei sopralluoghi, Unità edilizie e lotti catastali possono non coincidere.

Le schede edilizie descrivono per ogni isolato tutte le unità edilizie indicandone l'indirizzo, i riferimenti catastali, i dati urbanistici di rilievo, i caratteri costruttivi, architettonici e decorativi; per ogni volume elementare descrive la superficie coperta, l'altezza, il volume, il numero piani, la destinazione d'uso, la congruenza storica, il degrado e i caratteri architettonici di valore storico allo stato attuale. Nella sezione dedicata allo stato di progetto indica gli interventi di riqualificazione e/o conservazione ammessi.

### GLI ELEMENTI PROGETTUALI

Per ogni Unità edilizia è predisposta una Scheda di Analisi e Progetto che raggruppa tutti gli elementi necessari per gli interventi, operativamente definibili utilizzando la Scheda stessa unitamente a:

- le Tavole dei Profili regolatori, in scala 1:200,
- lo stato di fatto e di progetto dei Planovolumetrici;





## **EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

L'obiettivo principale che si prefigge il Piano Particolareggiato è quello volto ad attivare un complesso di interventi capaci di incrementare la percentuale dei residenti all'interno dell'area storica tramite politiche di recupero a fini abitativi dei fabbricati abbandonati o fatiscenti e l'incentivazione di nuove attività commerciali, ricettive, artigianali con l'utilizzo dei numerosi contenitori vuoti presenti nell'intera area e la ricostruzione di alcuni edifici che a causa della loro demolizione hanno dato luogo a zone di degrado urbano.

Tale obiettivo può essere capace di innescare nuovi processi di valorizzazione e riqualificazione della memoria storica e di rigenerazione di tutti quei processi legati al recupero degli edifici, dall'incremento dell'attività edilizia di risanamento e di restauro, alla lavorazione dei materiali locali, alla vendita di manufatti e prodotti finiti.

La riqualificazione urbana dell'insediamento storico di Albagiara passa attraverso la conservazione e il recupero degli elementi che caratterizzano l'impianto urbanistico storico, il restauro conservativo degli edifici storici che conservano inalterata la tipologia originaria, il recupero dei caratteri formali e dei materiali dell'architettura storica, il risanamento delle condizioni abitative, la conservazione delle divisioni per parti del nucleo di più antica formazione, la conservazione e il riutilizzo degli elementi storici che caratterizzano l'arredo urbano, il miglioramento dell'illuminazione pubblica, la tutela delle qualità cromatiche e decorative storiche degli involucri.

Il Piano prevede il restauro conservativo delle unità edilizie che conservano intatta la riconoscibilità storica, dislocati nei vari isolati storici che, come meglio specificato nell'abaco delle tipologie edilizie, documentano i caratteri architettonici e gli stili di vita non solo dell'architettura domestica, ma anche dell'architettura appartenente alla cultura del progetto. Sono presenti in minor numero quegli edifici che pur avendo subito interventi di ristrutturazione, hanno conservato molti elementi (rapporto tra pieni e vuoti, coperture originarie, ecc.) riconducibili alla tipologia storica di appartenenza, o in cui sono stati realizzati interventi che hanno comportato la realizzazione di superfetazioni integrate o storicizzate.

La maggior parte degli edifici purtroppo conserva solo alcuni elementi storici riconducibili alla conservazione dell'impianto o di alcuni elementi di decoro o non conservano nessun elemento storico originario poiché sono spesso frutto di demolizione e ricostruzione integrale.

## **MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

Negli elaborati che costituiscono il Piano particolareggiato, ogni edificio compreso all'interno del perimetro del centro storico, è classificato sulla base della propria tipologia storica di appartenenza. Ciascuna tipologia è descritta dall'Abaco dei Tipi Edilizi, (Elaborato 14), che costituisce un allegato al presente Piano Particolareggiato.

L'Abaco descrive gli elementi caratterizzanti ciascun tipo edilizio a cui dovranno uniformarsi i progetti nella proposizione delle trasformazioni ammissibili. Il Comune, pertanto, non potrà autorizzare interventi sugli edifici che non siano coerenti con la tipologia di riferimento così come descritta nell'Abaco.

### Murature

Gli interventi di completamento e sostituzione della muratura si dovranno limitare unicamente alle parti che siano mancanti o non più risanabili in quanto crollate o precedentemente demolite.

Si potrà ricorrere all'uso di materiali della edilizia contemporanea riproponendo comunque gli spessori originari della muratura al fine di garantire la continuità con gli altri elementi strutturali. La muratura dovrà conservare la funzione di elemento portante dei solai intermedi e della copertura. Il sistema statico-portante non potrà essere variato con l'introduzione di elementi di sostegno monodimensionali quali pilastri in cemento armato. In nessun caso è

consentita la creazione di balconi ad incasso o di volumi aggettanti ottenuta con l'arretramento o la sporgenza delle murature perimetrali rispetto al filo murario esistente.

#### Insegne e bacheche

L'esposizione al pubblico di insegne, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, cartelli commerciali e simili è subordinata in tutto il centro storico ad autorizzazione da parte del Comune previo parere della Commissione Edilizia. Gli interessati dovranno fare domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, indicando i materiali, i colori ed i particolari costruttivi.

In nessun modo tali insegne devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

Le insegne pubblicitarie non potranno sporgere rispetto al filo del fabbricato oltre i 10 cm.

Sono in ogni caso vietate le insegne a bandiera. Dovranno essere preferibilmente collocate all'interno delle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale stesso; ove non sia possibile collocarle all'interno delle aperture di facciata dovranno essere collocate nella parte superiore dell'apertura e non potranno avere larghezza maggiore dell'apertura stessa.

Non sono ammesse insegne luminose a luce diretta, intermittente e a variazione di colore.

Sono invece consentite targhe di materiale trasparente e/o metalliche di dimensioni contenute posizionate sulle pareti intonacate a condizione che non interferiscano con le decorazioni esistenti.

In ogni caso per non determinare effetti da inquinamento luminoso, è vietato installare sorgenti luminose, rivolte verso l'alto e si devono prevedere corpi illuminanti con basse temperature superficiali e senza emissioni di raggi U.V.A.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione delle insegne non conformi alle prescrizioni precedenti.

La messa in opera di tende o cappottine è subordinata in tutto il centro storico ad autorizzazione da parte del Comune previo parere della Commissione Edilizia.

Le targhe applicate sulle pareti in prossimità dei portoni di ingresso devono essere di dimensioni contenute e realizzate in ottone o plexiglas trasparente.

I citofoni applicati sulle pareti in prossimità dei portoni di ingresso devono essere incassati nella muratura ed in nessun modo possono essere montati su portoni o cornici in pietra.

Le cassette postali negli edifici plurifamiliari devono essere ubicati preferibilmente negli androni e non sui prospetti stradali. Nel caso in cui questa collocazione non sia possibile, le cassette postali dovranno uniformarsi ad un unico stile. La loro collocazione in ogni caso deve essere eseguita in modo tale da non deturpare il prospetto.

#### Autoclavi e serbatoi

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di autoclavi o serbatoi di accumulo per riserva idrica di qualunque capacità, forma e colore sulle coperture o sui balconi. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.

#### Antenne

Le singole antenne tradizionali o paraboliche possono essere installate unicamente sulla copertura. In nessun caso è consentita l'installazione sui prospetti stradali. Se già presenti e collocati sui prospetti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, devono essere rimossi e collocati sulla copertura. Nel caso di edifici plurifamiliari è da preferire un unico e comune impianto di ricezione.

#### Pannelli solari

All'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di pannelli solari sulla copertura unicamente nelle modalità che prevedano la loro perfetta integrazione (semi-integrati e integrati e comunque complanari alla falda) nella copertura esistente, non sporgendo, cioè, rispetto al piano della stessa. In nessun caso dovrà essere installato il serbatoio di accumulo. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi o adeguati a quanto prescritto dal Piano.

#### Unità esterne di condizionamento

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di unità esterne di sistemi di condizionamento o similari o caldaie gas sui prospetti stradali o sulle coperture, preferendo spazi interni o privati non visibili da occhio pubblico. Nel caso in cui l'edificio non possieda un affaccio su spazi privati non visibile da occhio pubblico si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedano la messa in opera di motori esterni o, altrimenti, ricorrere all'inserimento dell'unità esterna nello spessore del muro esterno opportunamente mascherata con idonee pannellature tinteggiate dello stesso colore della facciata per limitarne l'impatto visivo. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.

#### Tubazioni

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di tubazioni a vista di scarico dei fumi da caldaia, caminetto o da impianti di aspirazione, in metallo o in muratura, sui prospetti stradali, preferendo spazi interni o privati non visibili da occhio pubblico. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.

#### Ascensori

All'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di impianti ascensore per il trasporto di persone esterni al fabbricato solo nei casi in cui vengano realizzati su spazi privati e preferibilmente non visibili dalla pubblica via. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, indicando i materiali, i colori e in cui sia riportata una simulazione fotografica dell'intervento per poter valutare l'inserimento del manufatto nel contesto.

#### Volumi tecnici

All'interno del perimetro del centro storico è consentita la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere di adeguamento degli edifici alle necessità dovute alla loro utilizzazione, purché realizzati secondo quanto prescritto nell'Abaco dei tipi edilizi e, comunque, nel rispetto del contesto storico di riferimento.

#### Discendenti pluviali

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di edifici contigui. Quando il posizionamento alle sole estremità risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata. I terminali dei pluviali su strada pubblica andranno preferibilmente incassati nella muratura.

#### Murales

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita su iniziativa privata la realizzazione di "murales" o disegni di qualunque tipo sui prospetti stradali o comunque visibili da occhio pubblico.

#### Atto unilaterale d'obbligo

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano ed il rispetto dei principi del Piano Paesaggistico Regionale, all'atto della richiesta, i proprietari degli edifici ricadenti all'interno del centro storico, hanno l'obbligo di sottoscrivere un apposito atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili.

#### Simulazione fotografica

Per ogni intervento di manutenzione, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo, ricostruzione, dovrà essere predisposta una simulazione fotografica dell'intervento a colori, almeno una per prospetto, con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si chiede l'autorizzazione.

#### Ampliamenti

Per i fabbricati realizzati prima del 1950 nei quali sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche tradizionali e gli ampliamenti, intesi in termini di addizione tipologica dovranno seguire gli schemi dei Processi storici di sviluppo riportati nei Manuali del Recupero dei Centri storici della Sardegna.

Qualsiasi tipo di ampliamento dovrà in ogni caso comportare un miglioramento della qualità architettonica estesa all'intero edificio in armonia con il contesto storico e paesaggistico in cui insiste.

Il Progettista  
Sud Ovest Engineering S.r.l.