RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005

relativo al:

PIANO PARTICOLAREGGIATO

RISANAMENTO E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ELMAS

1) COMUNE:

ELMAS.

2) RICHIEDENTE:

Comune di ELMAS.

3) TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO:

PIANO PARTICOLAREGGIATO – Risanamento e conservazione del Centro Storico del Comune di ELMAS.

4) OPERA CORRELATA A:

Edifici e aree di pertinenza o intorno dell'edificio, lotti di terreno appartenenti al "Centro storico" del Comune di Elmas.

5) CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

L'intervento è di tipo permanente non rimovibile.

6) DESTINAZIONE D'USO:

Destinazioni compatibili con il centro storico.

7) CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO:

Centro storico del Comune di Elmas.

8) MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

Contesto pianeggiante che si estende verso lo stagno di Santa Gilla.

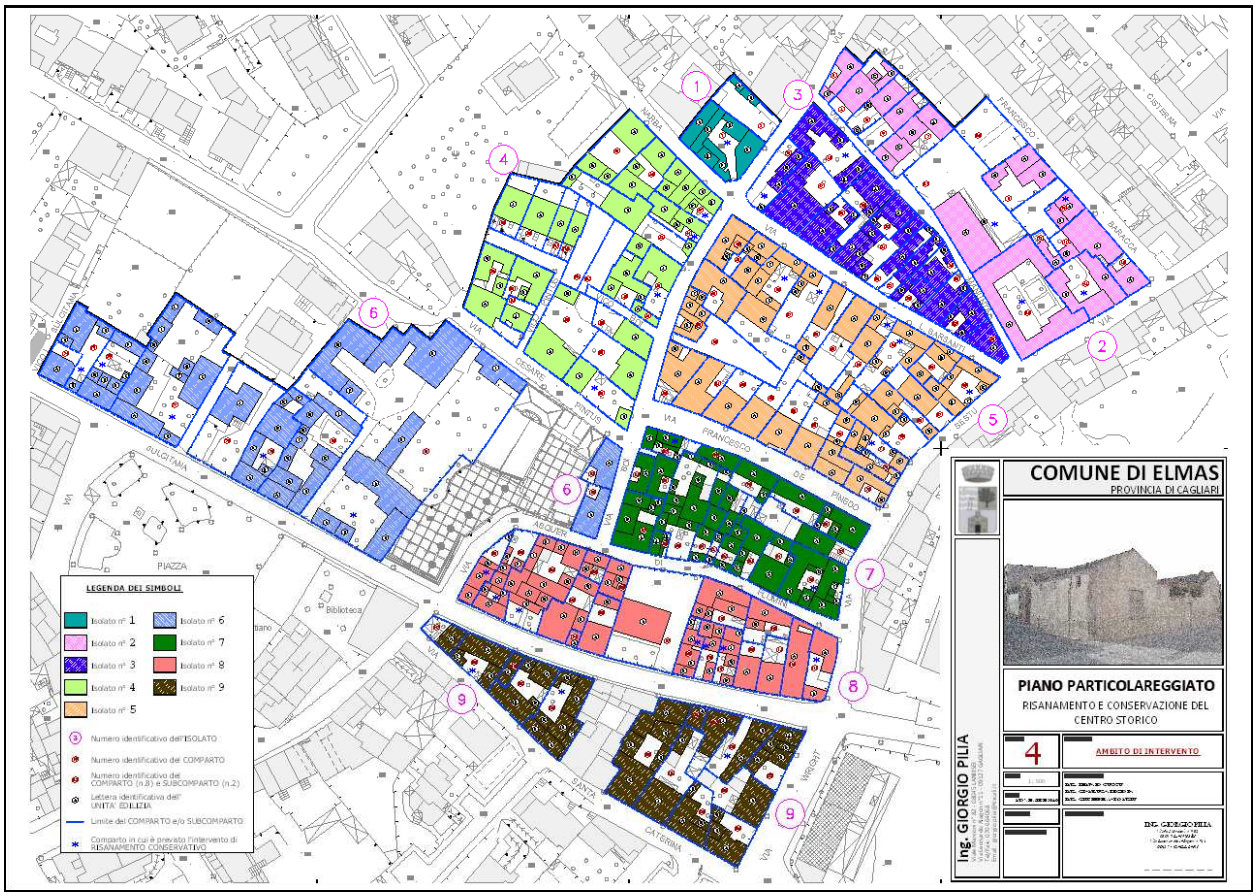
9) UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

9).a Estratto cartografico catastale storico:

[Frazione "F" del Comune di Elmas – XIX sec]

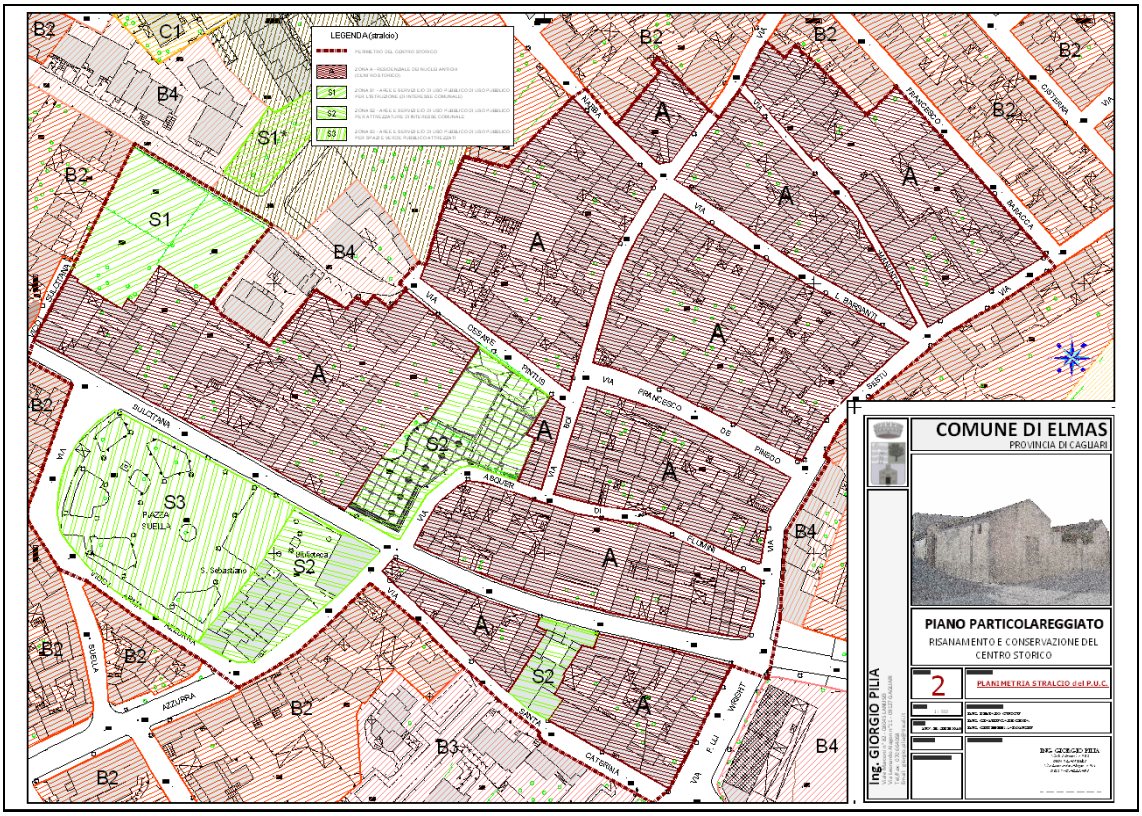
[Foglio catastale F°6 del Comune di Elmas]

9).b Inquadramento aerofotogrammetrico:



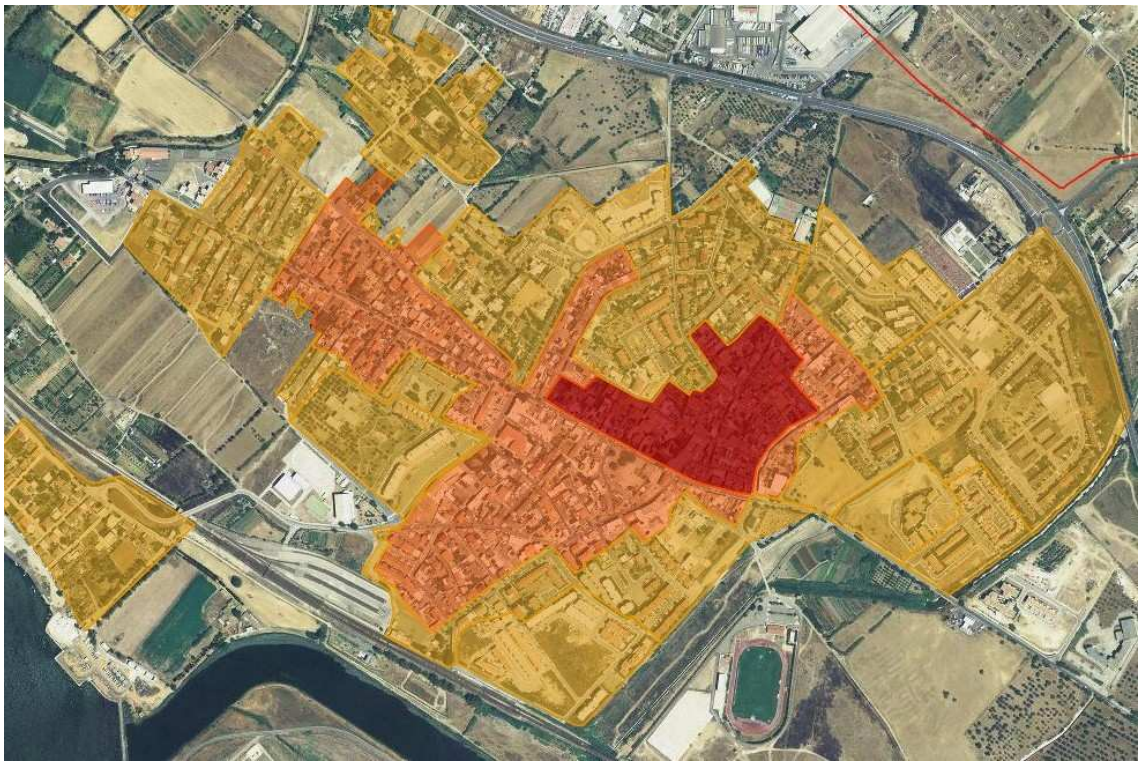
9).c Inquadramento in foto aerea:

9).d Estratto tavola P.U.C.



[Tav-2 PLANIMETRIA STRALCIO DEL P.U.C.]

9).e Estratto dello strumento di pianificazione paesistica P.P.R.



TEMATISMO P.P.R.: Edificato urbano > Centri di antica e prima formazione

Beni paes. Ex Art. 143 > Centri di antica e prima formazione

10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

P
1 ora
NEW ST

VIA
MANINTA
SENSO UNICO

11)

11).a 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 442/2004)

_____

11).b Presenza di aree tutelate per legge (art.142 del D.lgs. 42/02):

_____

11).c Presenza di altre aree tutelate per Legge (art. 134 comma 1 lett. c, art. 143,comma1, lett. i del D.Lgs. n. 42/2004), art. 8 delle NTA PPR e allegato NTA PPR:

Aree caratterizzate da insediamenti storici:

☒ **Centri di antica e prima formazione:**

L'intervento è compreso nel "Centro di antica e prima formazione" di cui al P.P.R. definito con Determinazione n.1134/DG 19.10.2007 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

11).d PRESENZA di beni identitari di cui all art. 6 com. 5 NTA PPR

_____

12) NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA:

12.1 Introduzione

Il Piano Particolareggiato del centro storico di Elmas si attua secondo le norme della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le direttive della vigente legislazione Regionale in materia di tutela e recupero dei centri storici previste dal Piano Paesistico (P.P.R) della Regione Sardegna.

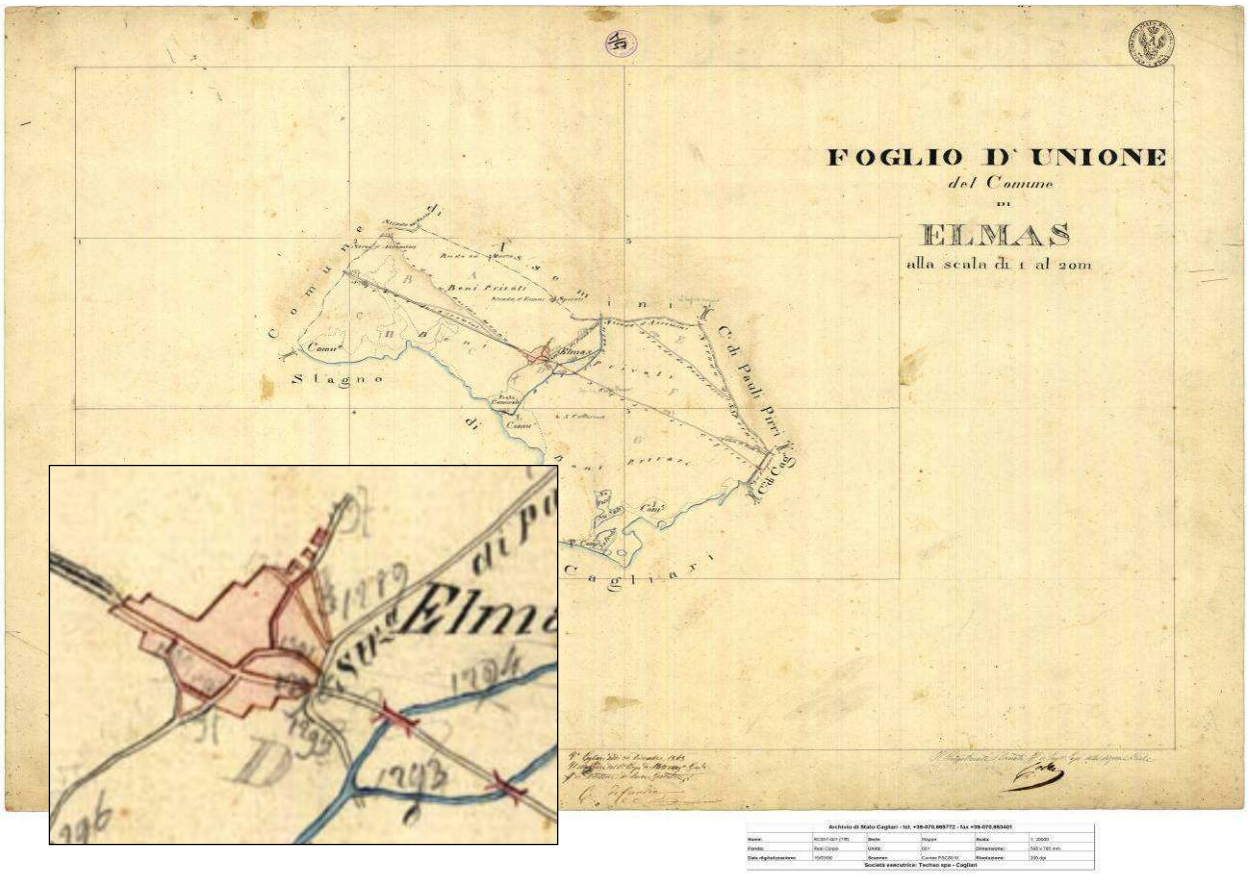
La zona A - centro storico del PUC del Comune di Elmas approvato con deliberazione C.C. n.56 del 03/11/2005 e verifica di coerenza Det. n. 301/DG del 14/04/2006, che il presente Piano disciplina, è compresa nel "centro di antica e prima formazione" di cui al P.P.R. definito con Determinazione n.1134/DG 19.10.2007 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

Il centro storico rappresenta oggi una delle tante risorse che purtroppo si stanno depauperando. La grave ed accentuata tendenza alla degradazione del tessuto sociale ed edilizio dei centri storici, rende complesso ma particolarmente decisivo, il problema del loro risanamento, restauro e rivitalizzazione non solo come strutture edilizie e ambientali, ma anche come vere e proprie strutture socio economiche. Il Piano è interamente teso al risanamento urbanistico e al mantenimento e alla riproposizione della struttura fisica venuta a determinarsi nel corso della storia antica e meno antica della città, senza escludere gli interventi tesi a dare agli immobili ivi presenti, la possibilità di una fruizione diversa ed in cui gli interventi previsti di restauro e conservazione dei caratteri storici non sono limitati ad operazioni intese a conservare solo i caratteri formali delle singole architetture o di singoli ambienti, ma sono estesi alla sostanziale conservazione delle peculiarità d'insieme dell'intero organismo urbanistico e di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche (i nuclei di prima formazione, gli elementi minuti di arredo urbano, di decorazione e di coloritura) di un'architettura vista come testimonianza chiara di un momento culturale.
La comprensione del valore del patrimonio edilizio ambientale esistente, che nel presente studio passa attraverso un'attenta 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 del passaggio del tempo sulle stesse.

12.2 Analisi storica: inquadramento territoriale e storico

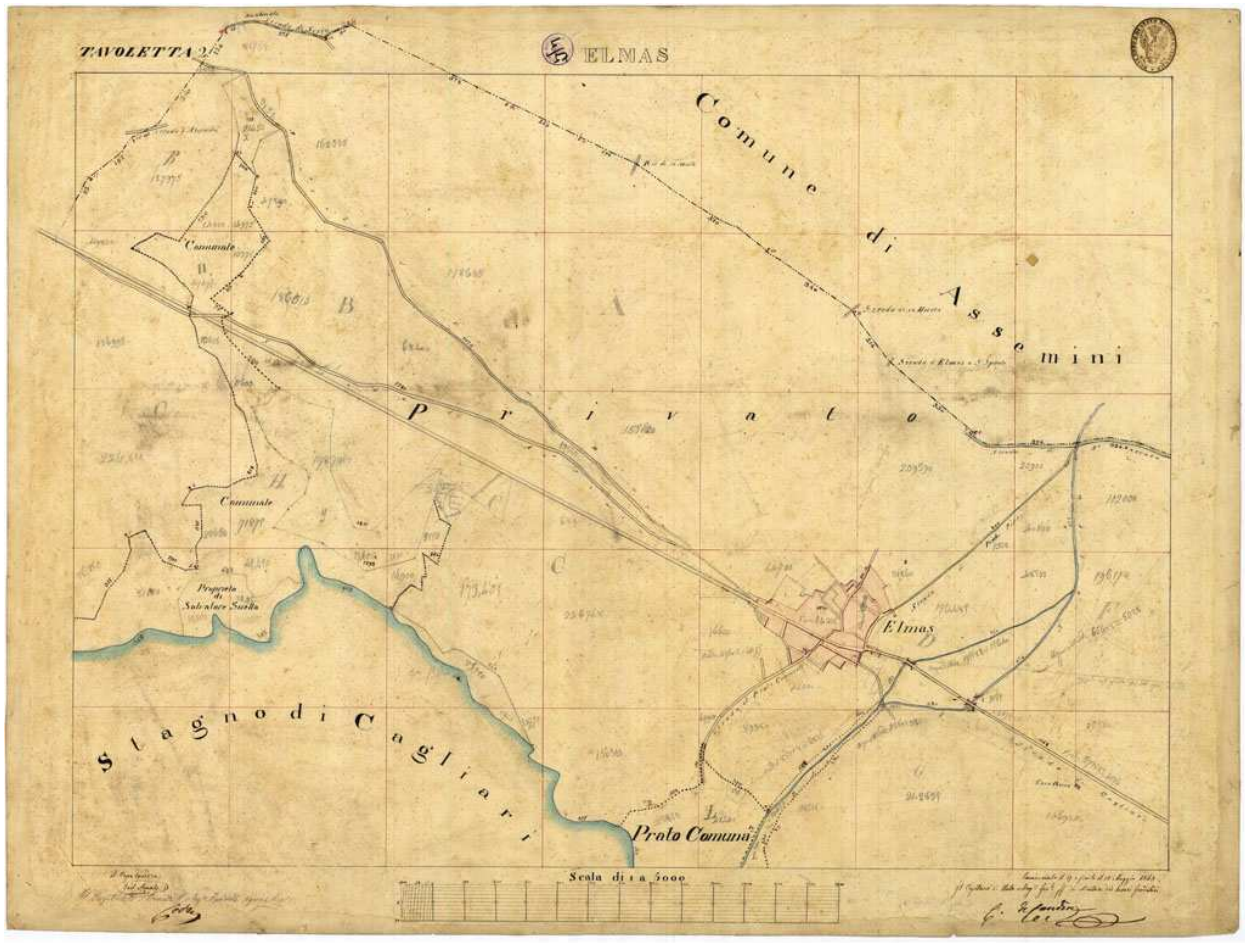
L'abitato di Elmas si estende lungo la S.S. 130 Iglesiente, nella zona pianeggiante del Campidano di Cagliari.
Il vecchio nucleo si estende quasi per intero, ad eccezione degli isolati 9 e 10, a Nord-Est della via Sulcitana che costituisce l'asse generatrice principale dell'abitato.
Elmas è un centro molto antico, nel suo territorio si sono, infatti, ritrovati importanti reperti d'epoca romana.
A pochi chilometri dall'abitato, nella zona di Santa Caterina, sono stati trovati resti di ville signorili e mosaici romani, a testimonianza che la civiltà romana è stata presente in questi luoghi.
Importanza notevole e funesta, per il vecchio centro di Elmas, ha avuto il Rio Mazzeu, portatore di molte disastrose piene che inondavano la pianura portando desolazione, miseria e morte, fino all'ultima alluvione catastrofica che distrusse in gran parte le vecchie case campidanesi delle zone più antiche del paese. A garanzia dell'abitato sono stati realizzati argini sicuri.
Il Comune di Elmas, con regio decreto del 1937, fu soppresso ed aggregato al Comune di Cagliari. Solo nel 1989 Elmas, per volontà degli Masesi, mediante referendum ha riacquistato la propria autonomia comunale.

Sino a quando Elmas è stata una frazione di Cagliari ha subito un degrado precoce del vecchio nucleo dovuto alla corsa incontrollata alla demolizione delle costruzioni esistenti per sostituirle con edifici pseudomoderni realizzati in modo approssimativo che mal si adattano, per i materiali usati, per il tipo di architettura e per la volumetria, alla struttura originale.
Tutto questo è stato favorito sopratutto da due fattori: il primo, e certamente il più importante, è l'inadeguatezza del Piano Regolatore della città di Cagliari che, considerando i centri antichi delle frazioni quasi di serie inferiore, ha permesso, anche in assenza di piani particolareggiati, la demolizione a tutto campo di qualsiasi tipo di costruzione; il secondo è la mancanza di controlli che per anni ha permesso l'esecuzione di superfetazioni di ogni tipo sull'esistente, magari poi regolarizzati con le sanatorie edilizie che si sono succedute in questi anni.
A questo si aggiunga infine la polverizzazione delle proprietà che ha favorito ancor più la demolizione degli edifici più antichi e l'esecuzione di superfetazioni che ne hanno avvilito le caratteristiche originarie.



[Foglio catastale di unione del Comune di Elmas – anno 1843]

Nel Foglio d'unione del Comune di Elmas dell'anno 1843[1], sono individuati i Fogli Catastali con delle lettere maiuscole, le strade principali che univano radiocentricamente i paesi tra loro (percorsi matrice), il costruito evidenziato tramite gli isolati colorati di rosso, i principali corsi d'acqua, colorati di azzurro, ed eventuali opere d'arte (ponti), le proprietà dei terreni ("privati" o "comunale"), i segni delle prime infrastrutture come la strada di "ristrutturazione" Elmas - Assemini



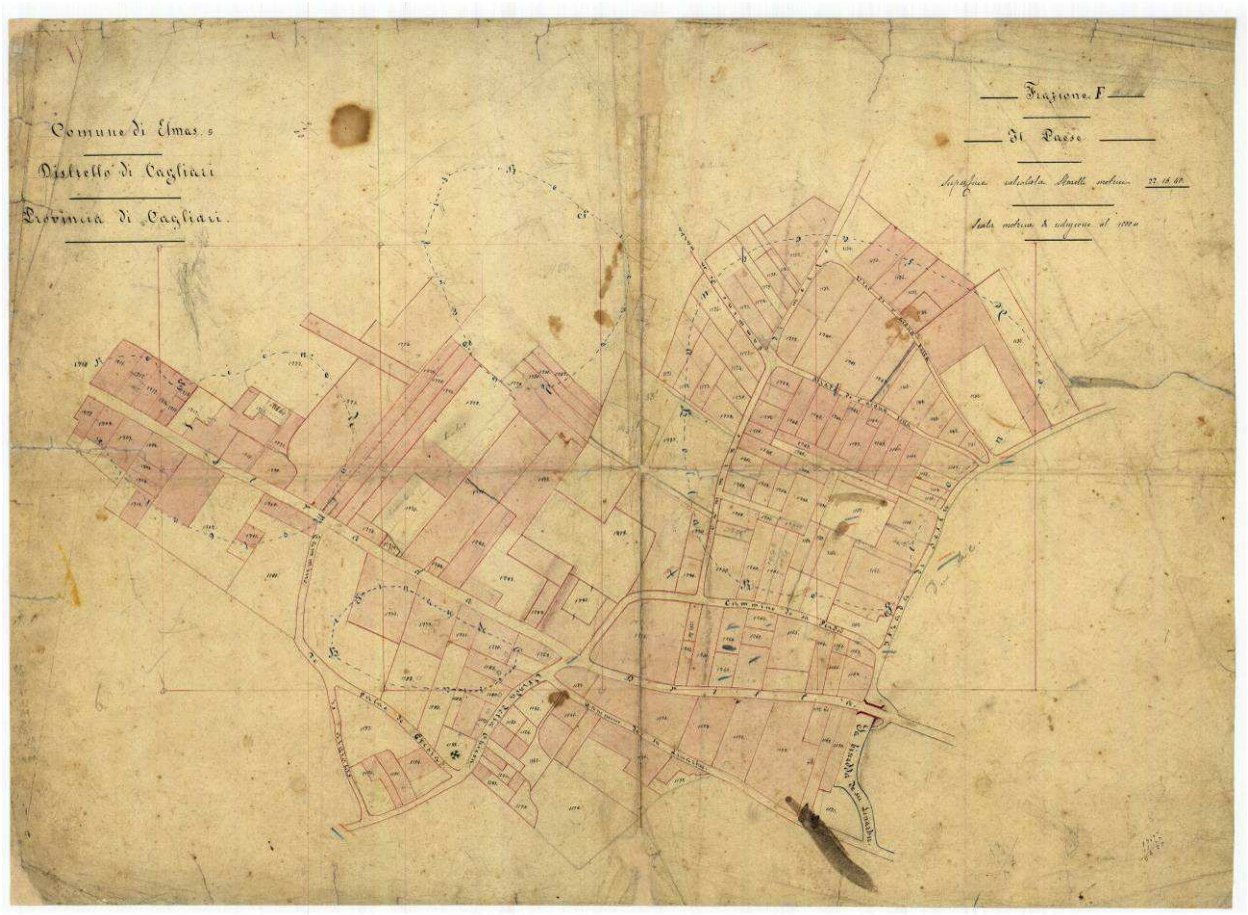
[Tavoletta n° 2 del Comune di Elmas – anno 1843]

Nella Tavoletta del Comune di Elmas dell'anno 1843[2], sono individuati: i Fogli Catastali con delle lettere maiuscole; le strade principali (Strada Dritta) che univano radiocentricamente i paesi tra loro (percorsi matrice) e sui quali si attestava il primo centro costruito (Bisinau de Cresia), i percorsi a questo ortogonali (percorsi di impianto) come la "Strada di Sestu" e "Cammino di Mezzo" e quelli di collegamento tra questi (percorsi di collegamento) come la

[1] Archivio Storico di Stato – Real Corpo di Stato Maggiore Generale – De Candia – Foglio di Unione del Comune di Elmas – anno 1843

[2] Archivio Storico di Stato – Real Corpo di Stato Maggiore Generale – De Candia – Tavoletta n°2 del Comune di Elmas – anno 1843

"Strada de s'acqua bella"; il costruito evidenziato tramite gli isolati colorati di rosso; i principali corsi d'acqua, colorati di azzurro, ed eventuali opere d'arte (ponti); le proprietà dei terreni ("privati" o "comunale"); i segni delle prime infrastrutture come la strada di "ristrutturazione" Elmas - Assemini; i limiti e i confini del territorio comunale.



Archivio di Stato Cagliari - tel.+39 - 070.665772 - fax +39 - 070.653401

Nome:	UTE-Elmas-005° (Tiff)	Serie:	Mappe	Scala:	1: 5000
Fondo:	Ufficio Tecnico Erariale	Unità:	005°	Dimensione:	367 x 559 mm
Data digitalizzazione:	24/06/1999	Scanner:	Contex FSC8010	Risoluzione:	300 dpi

Società esecutrice: Techso spa - Cagliari

[Frazione "F" del Comune di Elmas – XIX sec]

Nella prima cartografia catastale, foglio di Frazione "F" del Comune di Elmas[3], di inizio secolo XIX, sono rappresentati: il paese, i lotti con i relativi numeri di mappale ed è indicata la relativa superficie degli starelli metrici per un totale di 22.16.40. Lo starello metrico equivaleva alla quantità, intesa come volume, di grano che si poteva seminare in quella superficie. Il valore del Mouh (moggio) o starello è variabile da comune a comune; nel capoluogo corrisponde a 40 are, ossia a 4.000 m^2.

Nella carta sono indicati anche i Vicinati, o Regioni, storici:

[3] Archivio Storico di Stato – Ufficio Erariale di Cagliari – Frazione "F" del Comune di elmas – XIX sec

- Bisinau de Cresia
- Regione de s'acqua bella
- Regione de is molentis
- Regione de is Larlis

Nella carta sono indicati anche i toponimi delle strade: percorsi matrice, *Strada Dritta*; percorsi di impianto, *Strada di Sestu* e *Cammino di mezzo*; percorsi di collegamento, *Strada de s'acqua bella.*

12.3 Analisi dell'impianto urbanistico e riconoscibilità tipologica

[Foglio catastale F°6 del Comune di Elmas]

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

<u>I percorsi tendenziali Est-Ovest</u>

L'impianto urbanistico è improntato su una gerarchia dei percorsi orientati lungo la direzione est-ovest. L'insieme delle strade, pressoché parallele, determinano isolati a forma di fuso allungato lungo la direzione tendenziale est-ovest. La generalità dei lotti (costituenti i comparti) sono passanti tra due strade parallele.

<u>L'orientamento solare favorevole</u>

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

Casa a corte doppia

Il sistema dei vuoti e dei pieni, tipico della "casa a corte" campidanese, con prevalenza dei primi sui secondi, caratterizza anche il centro antico di Elmas.

La variante, rispetto alla casistica generalizzata del basso campidano, è l'esistenza di due corti. L'orientamento est-ovest delle strade, il doppio affaccio del lotto, la necessità di garantire l'orientamento solare favorevole hanno determinato la disposizione dei corpi di fabbrica residenziali al centro del lotto delimitando due corti di diversa dimensione. La più grande, collocata sul fronte principale della casa, esposta a sud, presenta un carattere <<civile>>, di rappresentanza. La più piccola, collocata sul retro della casa, legata ai lavori domestici, presenta un carattere <<rustico>>.

[Case con doppia corte con affaccio ed ingresso a sud-est ed allineamneto sudovest – nordest]

[Case con doppia corte con affaccio ed ingresso a sud-ovest ed allineamneto nordovest – sudest]

Il loggiato

Tra la casa e la corte si trova il loggiato. Esposto al sole svolge un importante ruolo di regolatore climatico.

L'introversione

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 autorappresentativa. L'assetto introverso implica che i fabbricati si aprano, nelle loro diverse specificità d'uso, verso l'interno.

Il "palattu"

A partire dall'inizio del '900, anche ad Elmas, così come in tutta la Sardegna, si assiste all'introduzione di un nuovo modello urbano: il palazzotto con affaccio sulla pubblica via. Se la casa a corte è una casa "fattoria", introversa, questo nuovo modello e tipo edilizio si manifesta attraverso l'affaccio pubblico (il <<prospetto finestrato>>), come casa di relazione con la strada. Questo processo di intasamento non determina in un primo momento l'alterazione del tipo edilizio. Si assiste solamente alla riduzione delle dimensioni della corte.

[Case a palattu", con affaccio su strada]

[Case a palattu", con affaccio su strada]

12.4 Stato di fatto urbanistico ed edilizio

12.4.1 Impianto urbanistico

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 inedificati o derivanti dalla demolizione di edifici preesistenti.

12.4.2 Impianto edilizio

Meno immediata risulta la lettura della tipologia storica, a causa dei cospicui interventi di ristrutturazione che spesso hanno comportato la demolizione dell'esistente e la ricostruzione di nuovi fabbricati con tecniche edilizie 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 ridistribuzione dei volumi, nonché la realizzazione di solai di copertura non appartenenti alla tipologia originaria.
Tuttavia sono ancora riconoscibili alcuni edifici di notevole pregio storico-architettonico documentanti le varie tipologie abitative.

12.4.3 Dati urbanistici edilizi

12.4.3.1 Indici medi fondiari

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

Isolato	***RILIEVO***				
	Superficie fondiaria (mq)	**Superficie coperta** (mq)	**Volume** (mc)	**Indice fondiario** (mc/mq)	**Rapporto di copertura** (mq/mq)
1	638,00	440,00	1.495,00	2,34	0,69
2	4.251,50	2.334,49	12.034,82	2,83	0,55
3	2.672,00	1.804,79	8.221,04	3,08	0,68
4	4.664,13	2.612,21	15.450,03	3,31	0,56
5	5.788,71	3.297,81	17.253,42	2,98	0,57
6	7.271,00	3.418,00	16.846,00	2,32	0,47
7	3.017,00	2.109,52	10.261,33	3,40	0,70
8	3.819,00	2.385,00	13.570,00	3,55	0,62
9	3.317,00	2.302,00	12.100,00	3,65	0,69
Totale	**35.438,34**	**20.703,82**	**107.231,64**	**3,03**	**0,58**

Come indicato nella tabella, i 9 isolati (escludendo il decimo isolato dove oramai non sono attualmente presenti proprietà riconducibili a cittadini privati) coprono complessivamente una superficie fondiaria di 35.438 mq, data dalla somma delle superfici dei singoli isolati che

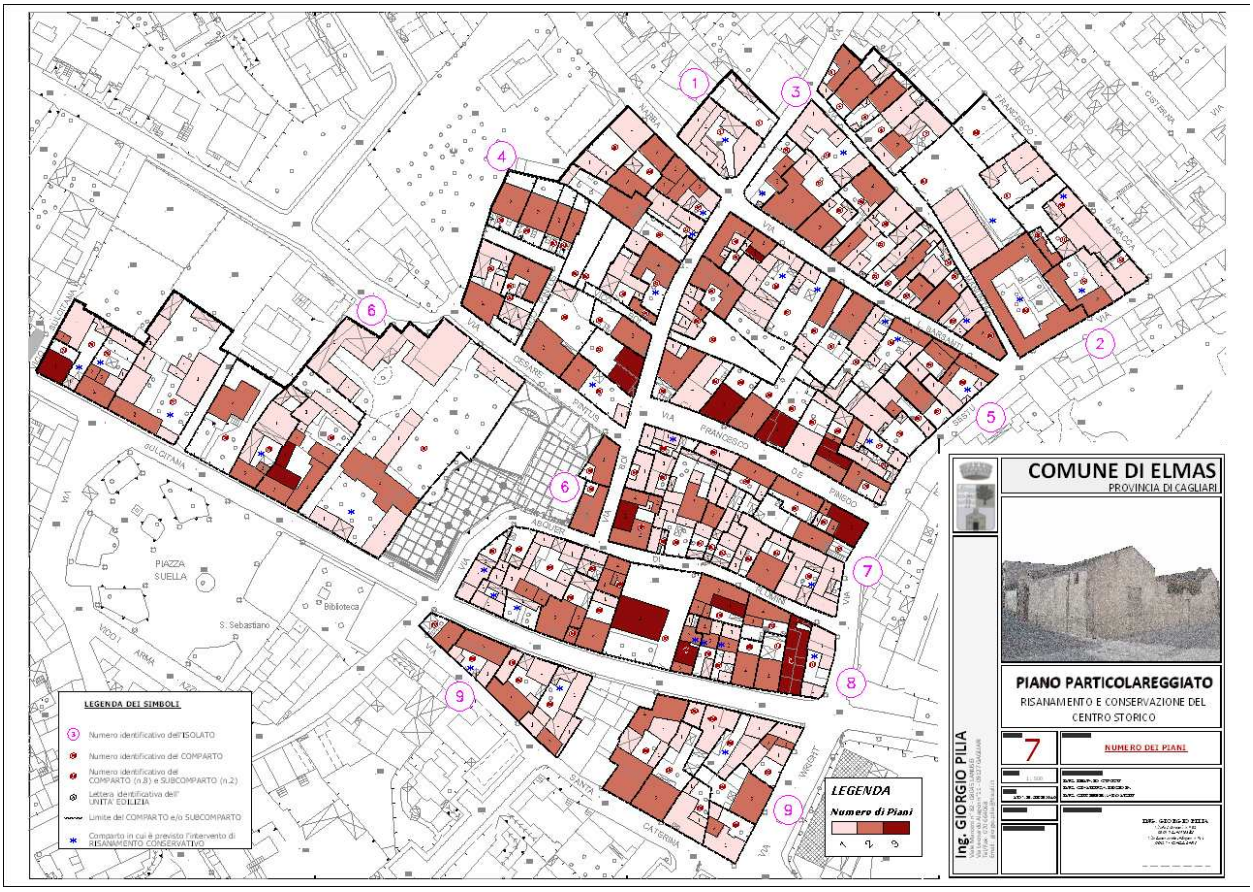
variano da un minimo di 638 mq dell'isolato n. 1, ad un massimo di 7.271 mq dell'isolato n. 6.

L'indice fondiario medio relativo all'intera superficie fondiaria di 35.438 mq è di 3,03 mc/mq, con indici che variano da 2,32 mc/mq dell'isolato n. 6, a 3,65 mc/mq dell'isolato n. 9.

Il rapporto di copertura medio relativo all'intera superficie fondiaria è di 0,58 mq/mq, con il minimo di 0,47 mq/mq dell'isolato n. 6, a 0,70 mq/mq dell'isolato n.7.

12.4.3.2 Altezza degli edifici

La tavola n°07 del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Elmas, riporta l'altezza delle unità edilizie espressa in funzione del numero dei piani. Si riscontra che il 67,7% delle unità edilizie è ad un piano, il 28,4% è a due piani mentre il 3.9% raggiunge il terzo livello.



[Tav-7 NUMERO DEI PIANI]

12.4.3.3 Stato di degrado

Classificazione dell'unità edilizia in base al suo stato di degrado complessivo, definito dalla sommatoria del suo stato di degrado: statico-strutturale, igienico-sanitario e del decoro dovuto alle sue finiture esterne. Tale classificazione è catalogata in:

A-Degrado strutturale: 0 - Nullo

1 - Basso

2 - Medio

3 - Alto

B-Degrado igienico: 0 - Nullo

1 - Basso

2 - Medio

3 - Alto

C-Degrado del decoro: 0 - Nullo

1 - Basso

2 - Medio

3 - Alto

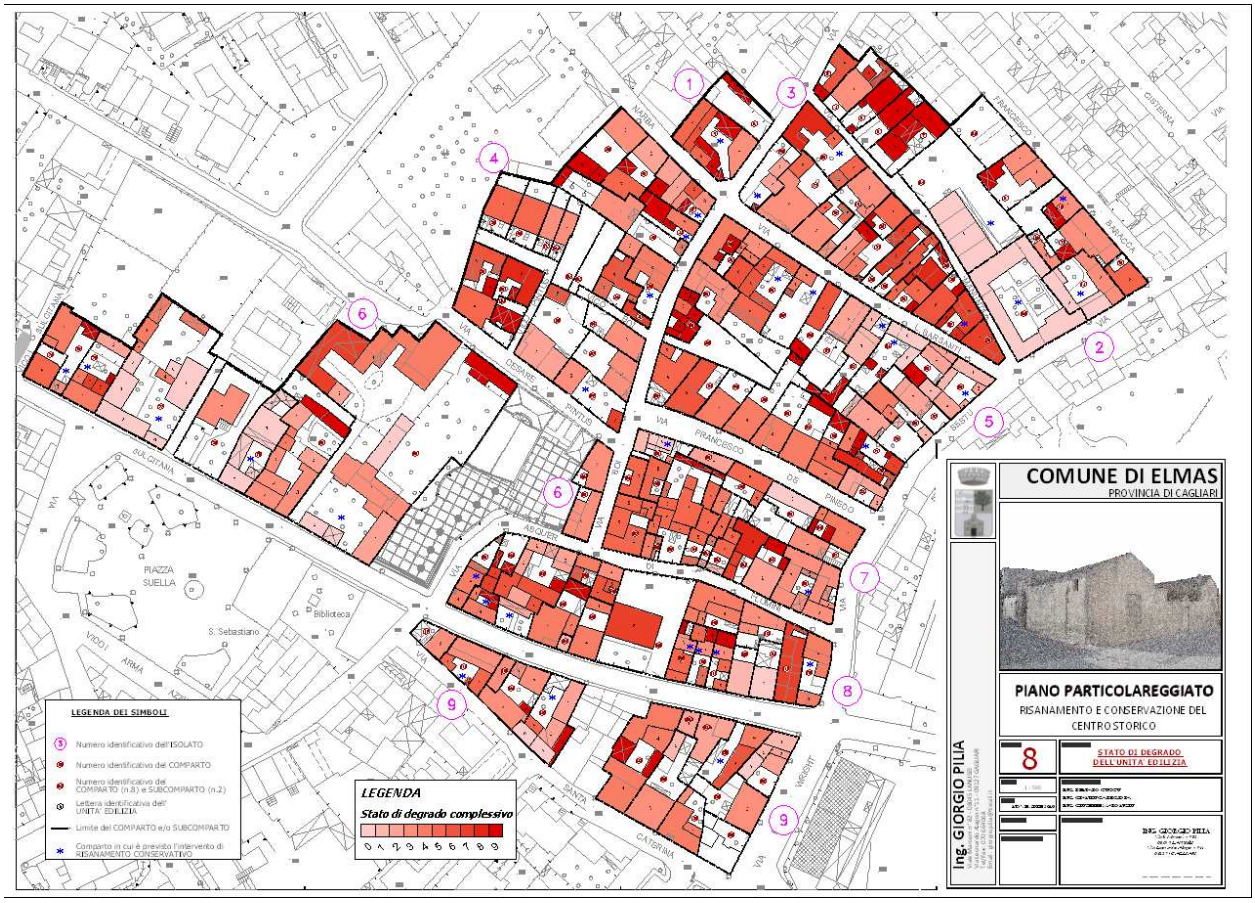
TOT = A+B+C = 0 valore 0 di degrado complessivo

" " = 1 valore 1 di degrado complessivo

" " = " "

" " " "

" " = 9 valore 9 di degrado complessivo



[Tav-8 STATO DI DEGRADO]

La tavola n° 08 del Piano riporta lo stato di degrado complessivo delle unità edilizie secondo la definizione sopra enunciata. Il valore in aumento dello stato di degrado è stato espresso mediante un aumento della gradazione di colore.

Complessivamente si può desumere, che l'alto valore dello stato di degrado è dovuto ai valori elevati, diffusamente riscontrati, del degrado igienico e del decoro.

Lo stato di degrado strutturale è riferito alle condizioni statiche in cui versano gli edifici, alla presenza di parti in condizioni precarie e a volte pericolanti.

Per stato di degrado igienico-sanitario si intende l'assenza di intonaci esterni e di opere di finitura, di murature di tamponamento, di grondaie, di infissi e la presenza spesso marcata di muffe e di distaccamenti di intonaco dovuti ad una mancata manutenzione protratta negli anni.

Per stato di degrado del decoro, si intende il degrado dovuto all'assenza di tinteggiature esterne, alla presenza di cromature e di finiture non integrate, quali ad esempio: stucchi e spatolati veneziani, tinteggiature spugnate, placcaggi in facciata, infissi non in legno, ect.

Tale tipo di degrado, che potrebbe essere sanato spesso intervenendo con opere di manutenzione ordinaria, è diffuso in tutti i comparti.

12.4.3.4 Riconoscibilità storica e tipologica

Lo studio svolto nel presente Piano è interamente teso ad attuare un insieme sistematico di interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dell'edificato storico e degli elementi caratterizzanti che lo compongono, ed indirizza i futuri interventi al riutilizzo ed alla riappropriazione dei caratteri formali appartenenti all'architettura vernacolare.

A tale scopo l'analisi ha individuato ed evidenzato nella tav. n.9 di Piano, gli elementi di riconoscibilità storica e tipologica, per caratteristiche di impianto: unità edilizia tipologicamente tradizionale, casa a corte singola, casa a corte doppia. Oppure per la presenza di elementi residui appartenenti all'architettura storica:, lolla, muro di cinta, portale, affaccio a balcone, murature in ladiri, coperture in coppi, decori in facciata, infissi.

[Tav-9 ELEMENTI DI RICONOSCIBILITA' STORICA E TIPOLOGICA]

13) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA:

13.1 Scopi del Piano

Lo scopo del piano è principalmente quello di garantire, attraverso la progettazione degli interventi di CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO e SOSTITUZIONE, 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 (loggiato, portale, ecc.) o quelli distintivi il palazzotto con affaccio sulla pubblica via (basamento, aperture modanate, balconi, cornicione ecc.).

13.2 Inquadramento della perimetrazione

Nel Piano la perimetrazione della zona A, non subisce variazioni rispetto a quella prevista nel vigente P.U.C. (approvato con deliberazione C.C. n.56 del 03/11/2005; verifica di coerenza Det. n. 301/DG del 14/04/2006).

La zona omogenea così definita, copre una superficie di circa 5,7 ha, comprensiva delle aree servizi e delle strade e di circa 3,54 ha di superficie netta dei comparti.

Si estende quasi per intero, ad eccezione degli isolati 9 e 10, a Nord-Est della via Sulcitana, che costituisce l'asse generatrice principale dell'abitato, e a Nord-Ovest della via Sestu. I contorni della zona omogenea sono definiti, per la maggior parte, dalle strade a contorno degli isolati, ad eccezione: dell'isolato n°1 che comprende solo i due comparti ad angolo tra via Sa Narba e via Boi, dell'isolato n°2 da cui si esclude l'angolo nord tra la via Boi e la via Baracca, dell'isolato n°4 e n°6 che confinano con altre porzioni di zone servizi e residenziali.

La prima tavola grafica del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Elmas (Tav-02), riporta la planimetria stralcio del Piano Urbanistico Comunale, con evidenziato il perimetro del centro storico, urbanisticamente la "Zona A – Residenziale dei nuclei antichi" e le aree e servizi e/o di uso pubblico in dotazione, classificate come "Zone S1, S2, S3".

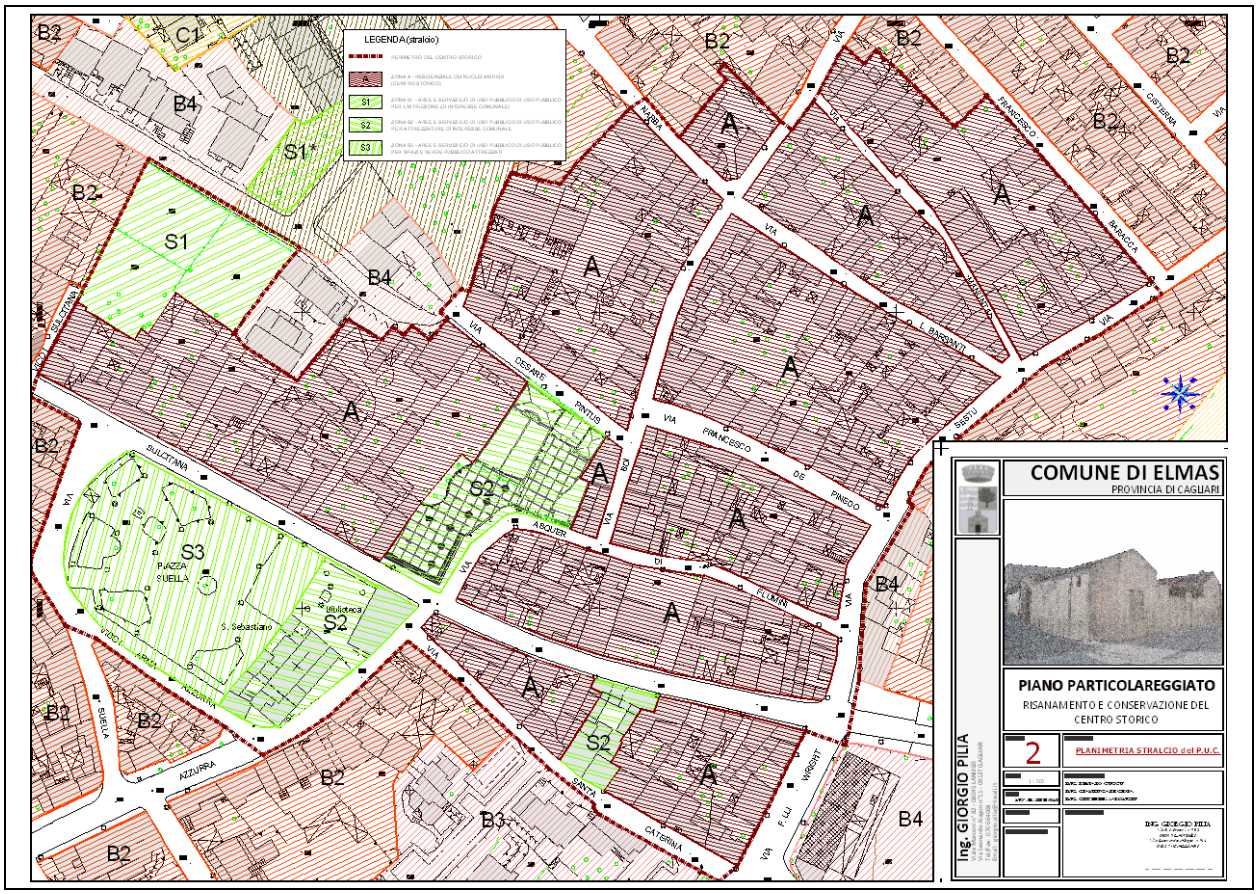


Figura 1 [Tav-2 PLANIMETRIA STRALCIO DEL P.U.C.]

La tavola 4 del piano riporta la planimetria catastale dell'area storica, un'immagine scansionata dal foglio originale e la sua digitalizzazione grafica, aggiornata alla data di dicembre 2004.

Il perimetro catastale del Centro Storico ricade nel Foglio n. VI del Comune di Elmas, interessandolo in massima parte.

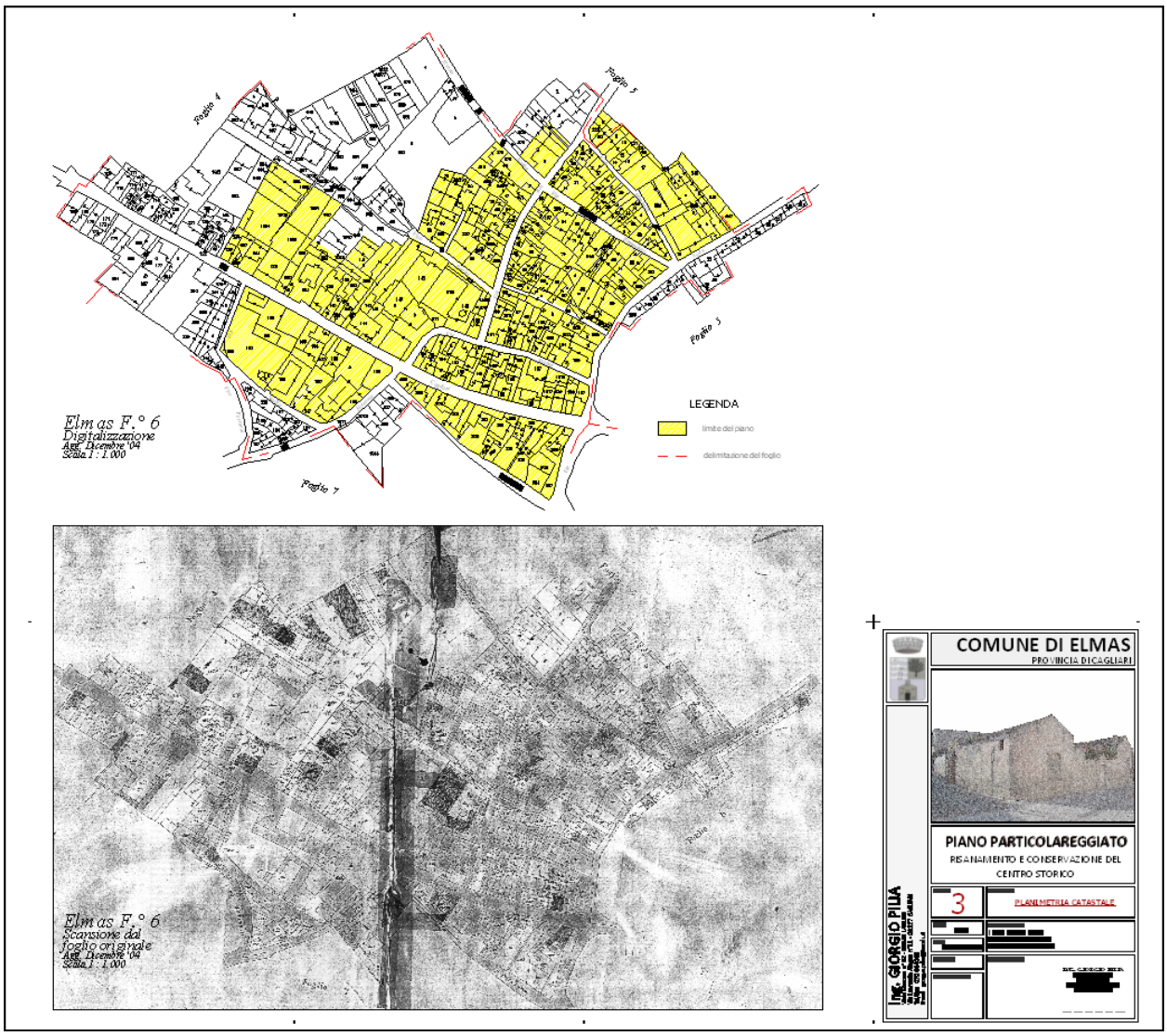


Figura 2 [Tav-3 PLANIMETRIA CATASTALE]

13.3 Impostazione del piano di lavoro

Nella stesura del presente Piano, al fine di facilitare la lettura degli elaborati grafici ad esso allegati, si è tenuto conto della suddivisione dell'intero perimetro della zona A prevista dal Piano Particolareggiato del 1998 che ripartiva la zona in 10 isolati già individuati nel P.U.C..

Ogni isolato è identificato mediante numeri in progressione da n.1 a n.9, escludendo il decimo isolato dove oramai non sono attualmente presenti proprietà riconducibili a cittadini privati. Il decimo isolato è costituito, per la maggior parte dalla Piazza Suella e in minima parte dalla Chiesa di San Sebastiano e la Biblioteca comunale.

Gli isolati, a loro volta, sono suddivisi in comparti ed eventualmente in subcomparti. Quest'ultima suddivisione nasce per l'esigenza di mantenere la previgente numerazione e facilitare la corretta identificazione dei frazionamenti delle proprietà avvenuta nel corso degli anni. Ogni comparto è identificato mediante numeri in progressione da n.1 a n.129. In caso di presenza di subcomparto si avrà un ulteriore numero identificativo da n.1 n. 3.

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

ISOLATO	COMPARTO	SUBCOMPARTO	CODICE IDENTIFICATIVO
7	98	0	7.098.0
9	123	1	9.123.1

All'interno di ogni comparto e subcomparto, facente quindi per quanto possibile capo alla medesima proprietà, sono individuate le varie unità edilizie a seconda delle caratteristiche planoaltimetriche e tipologiche. Ogni unità edilizia è identificata mediante le lettere in successione.

Figura 3 [Tav-4 AMBITO DI INTERVENTO]

Per la predisposizione del presente lavoro si è proceduto ad una fase preliminare di analisi del tessuto urbano dell'area ricadente all'interno della perimetrazione del centro storico che in sostanza è consistita in due fasi: una prima fase relativa al rilievo metrico dei profili stradali e dei prospetti degli edifici che su essi si affacciano, supportata dall'analisi cartografica con l'ausilio delle mappe catastali, ed una seconda fase relativa alla compilazione di schede appositamente predisposte che riassumono per ogni comparto, lo stato di fatto e l'intervento previsto.

Nelle schede di rilievo è riportato in testa il codice identificativo, che riassume, come sopra riportato, il numero dell'isolato, il numero del comparto e il numero del subcomparto. Sempre in testa alla scheda è riportato il rilievo fotografico e al disotto la planimetria del comparto con indicate le unità edilizie.

Nel riquadro sottostante al codice identificativo, sono raccolti i dati che consentono di individuare rapidamente l'ubicazione del comparto ovvero: l'indirizzo, il numero civico e il numero di mappale; sono inoltre riportati i dati urbanistici del comparto, quali: la superficie del lotto (mq), la superficie coperta (mq), il volume (mc) e l'indice fondiario (mc/mq).

I valori di superficie coperta e del volume urbanistico, sono dati dalla somma dei rispettivi valori riportati per ogni unità edilizia all'interno del comparto. La scheda riporta per ogni unità edilizia i dati relativi allo stato attuale: dati urbanistici, numero di piani, destinazione d'uso, stato di degrado, se l'unità edilizia conserva caratteri storici tipologicamente tradizionali e le principali caratteristiche costruttive.

Vengono riportati in scheda i pricipali elementi di riconoscibilità storica generali, che in fase di rilievo sono stati riscontrati, seppur in minima parte, nei comparti, ossia la presenza: della corte singola o doppia, della lolla, del muro di cinta, del portale, dell'affaccio a balcone, delle murature in ladiri, della copertura in coppi, del muro d'attico, di decori in facciata e di infissi.

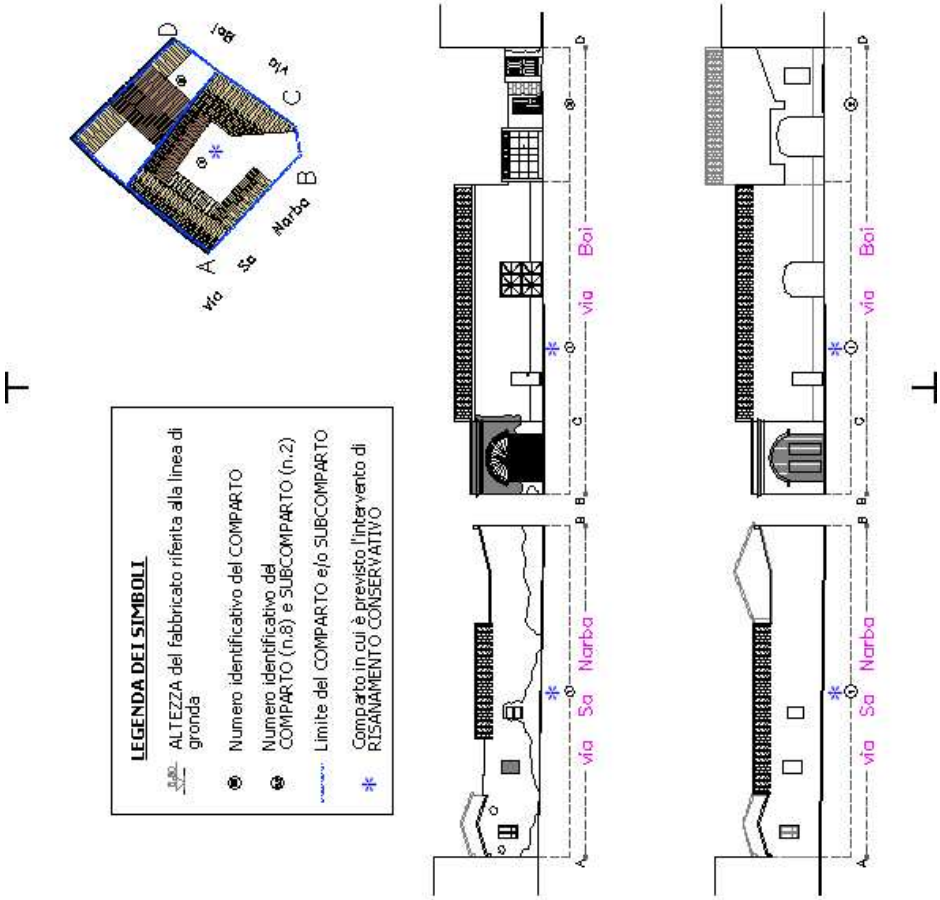
Alla scheda è allegato l'elenco delle concessioni e/o autorizzazioni assentite (numero concessione e data) riservata all'Ufficio Tecnico, che può essere agevolmente aggiornato nel tempo.

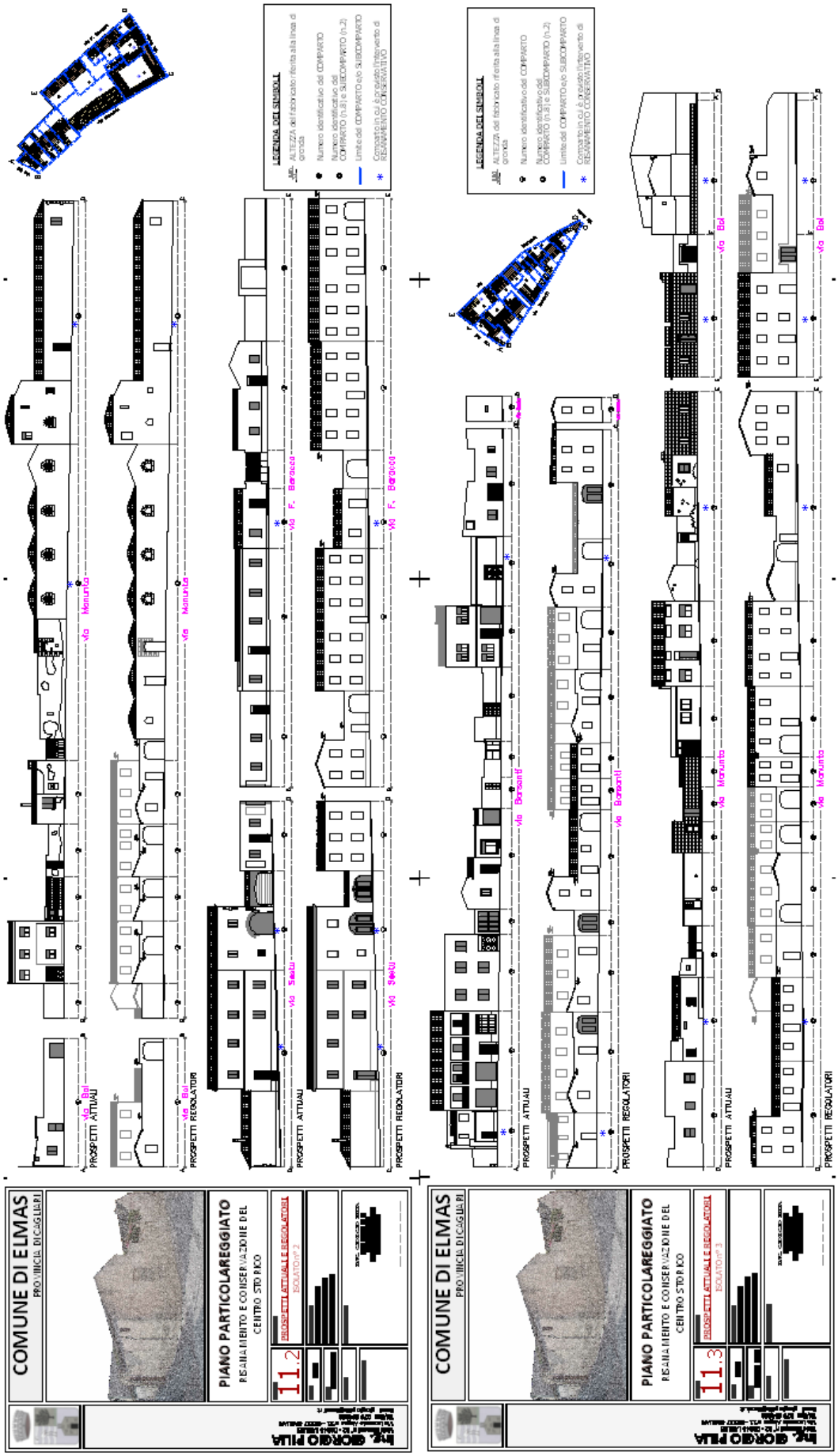
Lo studio della cartografia storica unitamente ai rilievi condotti sulle persistenze ancora leggibili del tessuto edilizio tradizionale ha costituito la base per l'individuazione delle varie tipologie storiche edificate ad Elmas il cui studio è rappresentato nell'abaco dei tipi edilizi di cui alla tav.12.

Al fine di garantire una lettura immediata e riconoscibile dei caratteri dell'architettura originaria il Piano propone per ciascun comparto un'azione di recupero volta alla riproposizione dei tipi edilizi tradizionali, conservandoli se ancora esistenti, ristrutturandoli se solamente manomessi o riedificandoli se interamente sostituiti. Fatta salva la prerogativa di poter effettuare sempre la manutenzione dell'esistente.

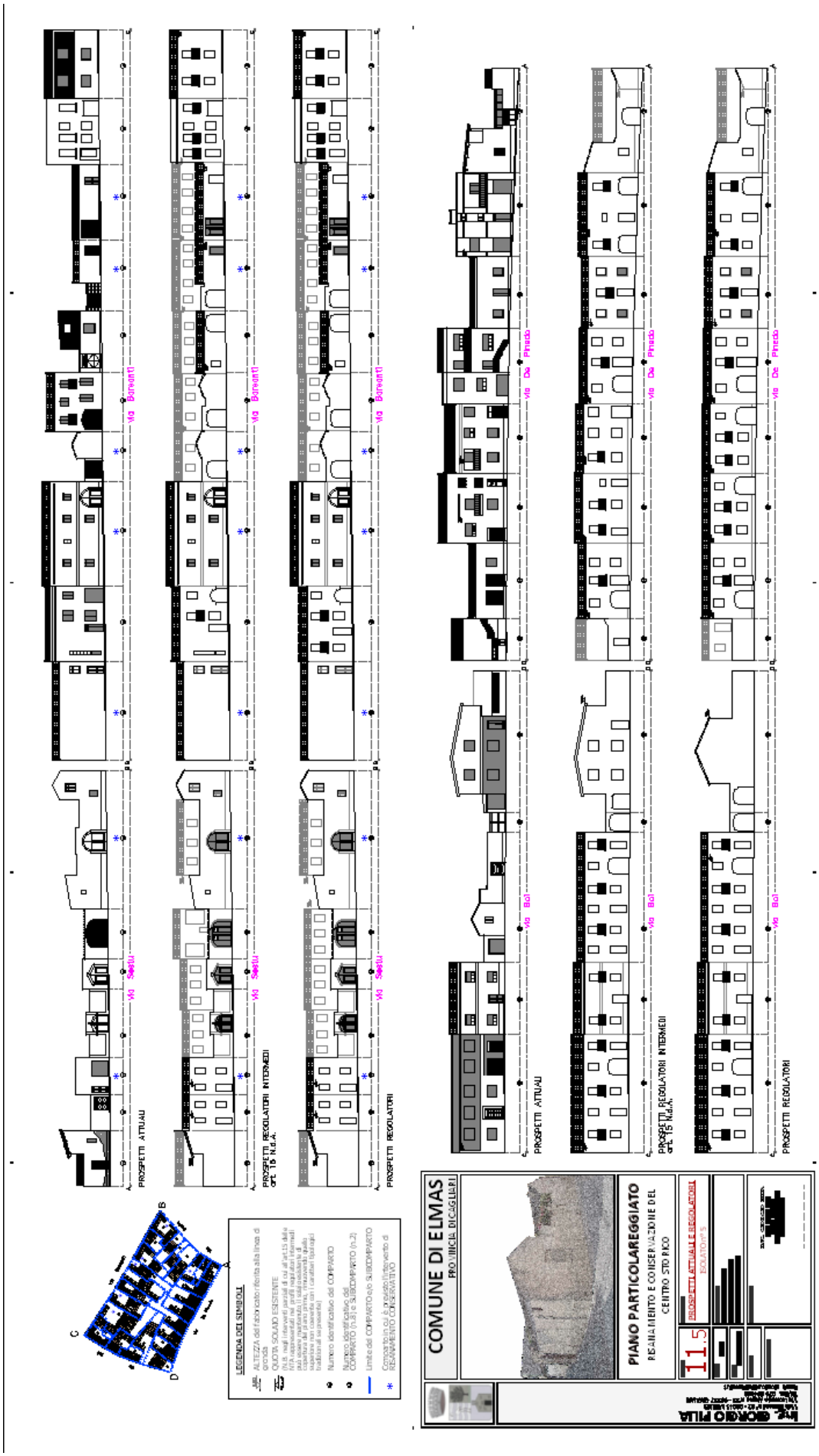
ALLEGATO:

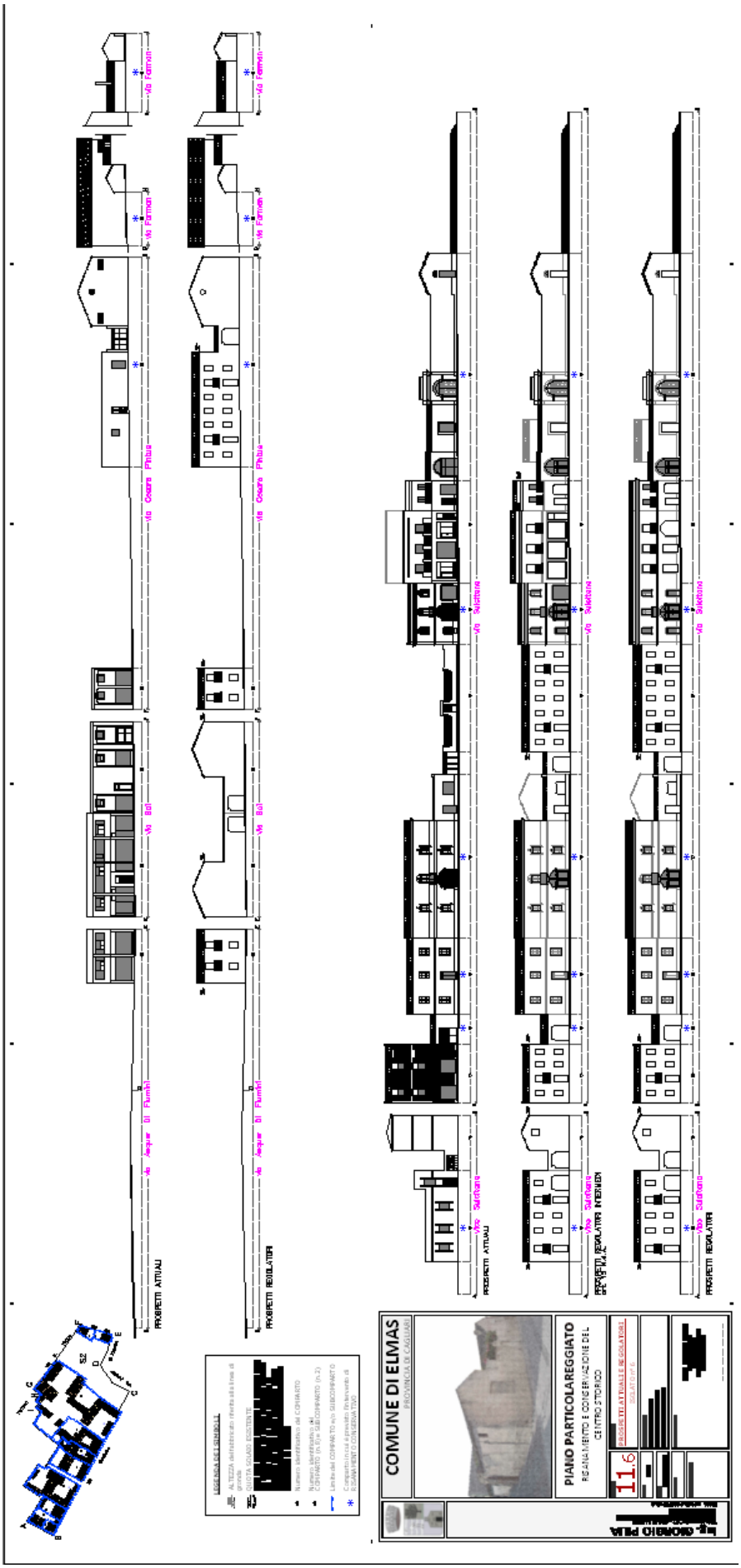
SIMULAZIONI DEGLI INTERVENTI PROGETTUALI.

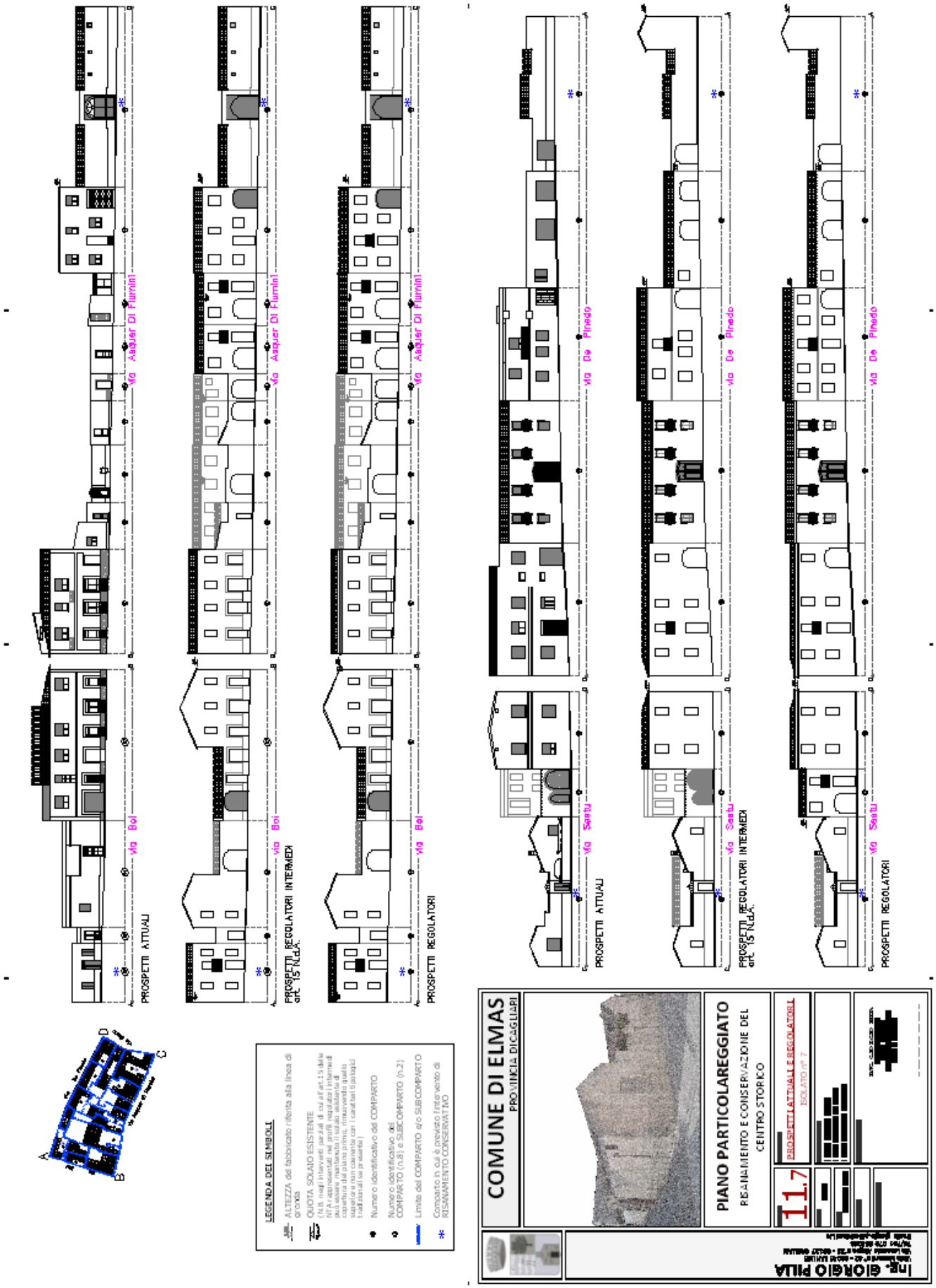


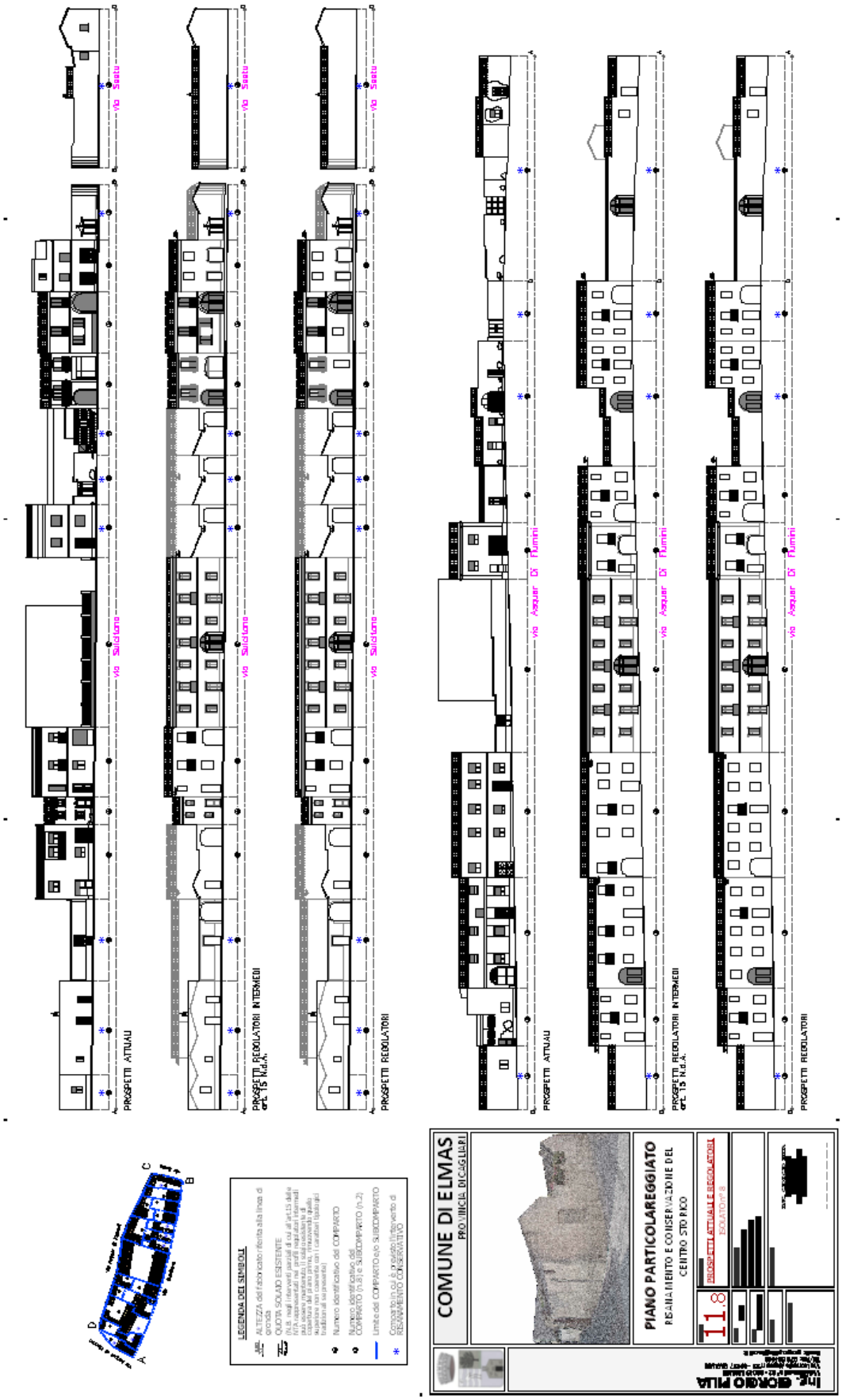

COMUNE DI ELMAS
PROVINCIA DI CAGLIARI
PIANO PARTICOLAREGGIATO
RISANAMENTO E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
11.2
PROSPETTI ATTUALI E REGOLATORI
ISOLATO n° 2
Ing. GIORGIO PILIA
PROSPETTI ATTUALI
PROSPETTI REGOLATORI
Via Bol
Via Manunta
Via Sestu
Via F. Baracca
LEGENDA DEI SIMBOLI
ALTEZZA del fabbricato riferita alla linea di gronda
Numero identificativo del COMPARTO
Numero identificativo del COMPARTO (n.8) e SUBCOMPARTO (n.2)
Limite del COMPARTO e/o SUBCOMPARTO
Comparto in cui è previsto l'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO
COMUNE DI ELMAS
PROVINCIA DI CAGLIARI
PIANO PARTICOLAREGGIATO
RISANAMENTO E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
11.3
PROSPETTI ATTUALI E REGOLATORI
ISOLATO n° 3
Ing. GIORGIO PILIA
PROSPETTI ATTUALI
PROSPETTI REGOLATORI
Via Bol
Via Manunta
Via Bonsanti

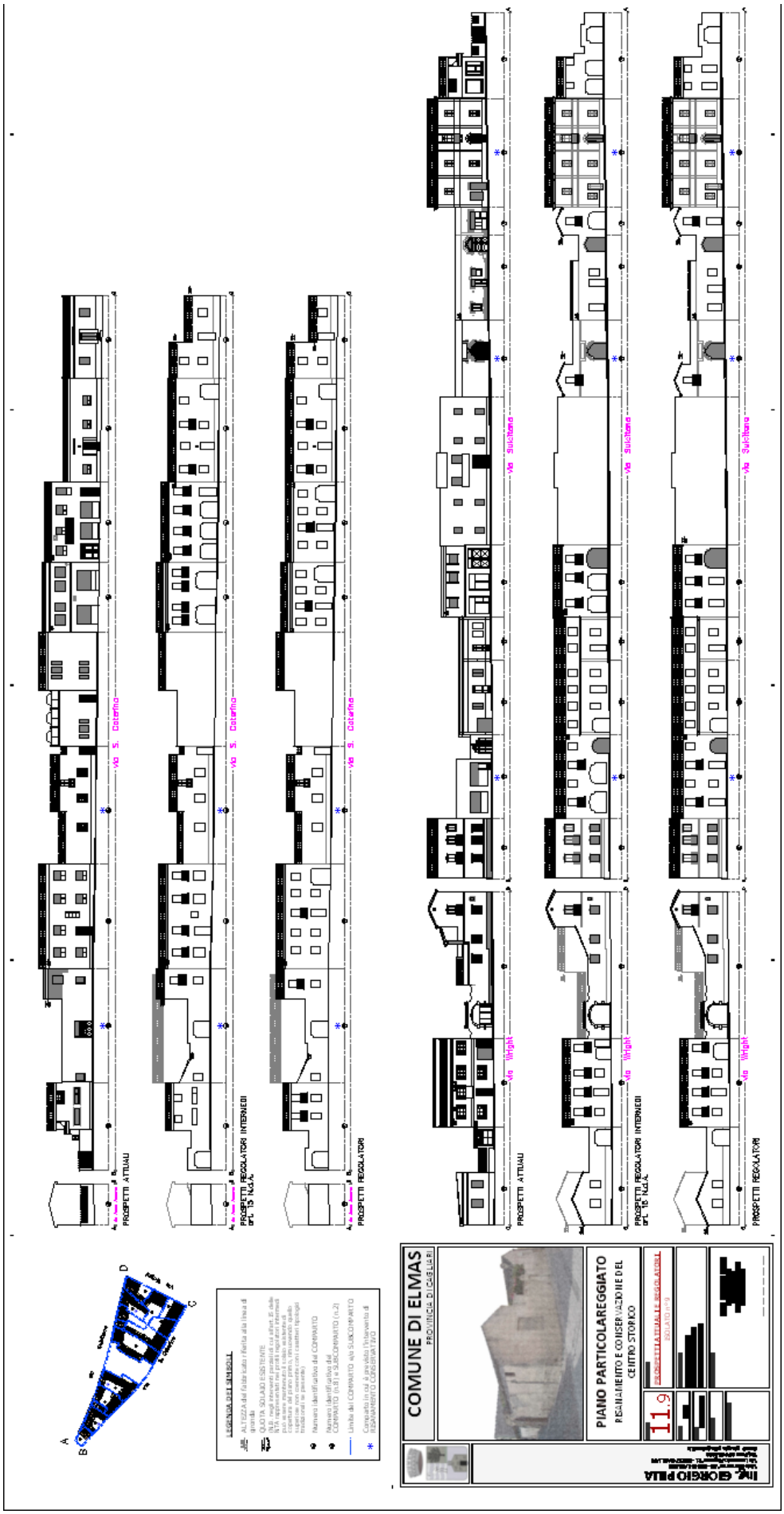
COMUNE DI ELMAS
PIANO PARTICOLAREGGIATO
RIGENERAMENTO E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
11.4
PROSPETTI ATTUALI
PROSPETTI REGOLATORI INTERVENTI
PROSPETTI REGOLATORI
LEGENDA DEI SIMBOLI


PROSPETTI ATTUALI
PROSPETTI REGOLATORI INTERMEDI art. 15 N.d.A.
PROSPETTI REGOLATORI
Via Bareanti
Via Sestu
Via Bal
Via De Pinedo
LEGENDA DEI SIMBOLI
COMUNE DI ELMAS
PROVINCIA DI CAGLIARI
PIANO PARTICOLAREGGIATO
RISANAMENTO E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
11.5
PROSPETTI ATTUALI E REGOLATORI
ISOLATO n° 5


COMUNE DI ELMAS
PROVINCIA DI CAGLIARI
PIANO PARTICOLAREGGIATO
RISANAMENTO E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
11.6
PROSPETTI ATTUALI
PROSPETTI REGOLATORI
Via Farman
Via Cesare Pintus
Via Bol
Via Aequar Di Flumini
Via Sulcitana


PROSPETTI ATTUALI
PROSPETTI REGOLATORI INTERMEDI
PROSPETTI REGOLATORI
PROSPETTI ATTUALI
PROSPETTI REGOLATORI INTERMEDI
PROSPETTI REGOLATORI
via Boi
via Aaquer Di Flumini
via Santu
via De Pinedo
LEGENDA DEI SIMBOLI
ALTEZZA del fabbricato riferita alla linea di gronda
QUOTA SOLAIO ESISTENTE
Numero identificativo del COMPARTO
Numero identificativo del COMPARTO (n.8) e SUBCOMPARTO (n.2)
Limite del COMPARTO e/o SUBCOMPARTO
Comparto in cui è previsto l'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO
COMUNE DI ELMAS
PROVINCIA DI CAGLIARI
PIANO PARTICOLAREGGIATO
RISANAMENTO E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
11.7
PROSPETTI ATTUALI E REGOLATORI
ISOLATO n° 7
Ing. GIORGIO PILIA


PROSPETTI ATTUALI
PROSPETTI REGOLATORI INTERMEDI art. 15 N.d.A.
PROSPETTI REGOLATORI
via Solcitano
via Seatu
via Asquer Di Flumini
LEGENDA DEI SIMBOLI
ALTEZZA del fabbricato riferita alla linea di gronda
QUOTA SOLAIO ESISTENTE
Numero identificativo del COMPARTO
Numero identificativo del COMPARTO (n.8) e SUBCOMPARTO (n.2)
Limite del COMPARTO e/o SUBCOMPARTO
Comparto in cui è previsto l'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO
COMUNE DI ELMAS
PROVINCIA DI CAGLIARI
PIANO PARTICOLAREGGIATO
RISANAMENTO E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
11.8
PROSPETTI ATTUALI E REGOLATORI
ISOLATO n° 8
Ing. GIORGIO PILIA


PROSPETTI ATTUALI
PROSPETTI REGOLATORI INTERVENDI
PROSPETTI REGOLATORI
Via S. Caterina
Via Wright
Via Sulcitana
COMUNE DI ELMAS
PIANO PARTICOLAREGGIATO
RIGENERAMENTO E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
11.9
Ing. GIORGIO PILIA

14) EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

L'obbiettivo principale che si prefigge il Piano Particolareggiato è quello volto ad attivare un insieme 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 alla presenza di veri e propri ricettacoli di immondizia.

Tale obbiettivo può essere capace di innescare nuovi processi di valorizzazione-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 Elmas 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 rioni 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 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.

15) 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, (tav. 12), che costituisce un allegato al presente P.P. 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.

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.

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.
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.
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 casi di edifici plurifamiliari è da preferire un unico e comune impianto di ricezione.
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 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.
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.

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;

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.

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.

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.

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.

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. 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.

Firma del Richiedente dell'intervento Timbro e Firma del Progettista

_____ _____