SOMMARIO

SOMMARIO 1
1. PREMESSA 2
2. INTRODUZIONE 2
3. ACQUISIZIONE DATI 3
3.1 ANALISI STORICA 3
3.1.1 Inquadramento territoriale e storico 3
3.1.2 Analisi del tessuto storico urbanistico 5
3.1.3 Analisi dell'impianto urbanistico e riconoscibilità tipologica 8
3.2 STATO DI FATTO 10
3.2.1 Stato di fatto urbanistico edilizio 10
3.2.2 Dati urbanistici edilizi 11
4. PROGETTO 16
4.1 SCOPI DEL PIANO 16
4.2 INQUADRAMENTO DELLA PERIMETRAZIONE 17
4.3 IMPOSTAZIONE DEL PIANO DI LAVORO 19
4.4 ELABORATI COSTITUENTI IL P.P. 22
4.5 CATEGORIE DI INTERVENTO 23
4.5.1 Manutenzione ordinaria 23
4.5.2 Manutenzione straordinaria 24
4.5.3 Risanamento conservativo 24
4.5.4 Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici 24
4.5.5 Nuova costruzione con vincoli morfologici 25
4.5.6 Cambio di destinazione d'uso 25
4.6 DATI GENERALI D'INTERVENTO 26
4.7 VERIFICA DELLE AREE LIBERE DA DESTINARE A SERVIZI 27
4.8 IMPIANTI TECNOLOGICI 29
4.9 SIGNIFICATO DEI SIMBOLI E DELLE ABBREVIAZIONI 33

1. PREMESSA

Il Comune di Elmas in data … … …… conferiva con convenzione n. ... / …… all'ingegner Giorgio Pilia l'incarico per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

2. INTRODUZIONE

Il presente Piano Particolareggiato del centro storico 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 presente 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.

3. ACQUISIZIONE DATI

3.1 ANALISI STORICA

3.1.1 Inquadramento territoriale e storico

"[Elmas], come diceano gli spagnuoli, e usano tuttora i più, altrimenti il Maso, villaggio della Sardegna nella provincia e diocesi di Cagliari, compreso nel Campidano dello stesso nome, che fu parte dell'antico regno di Cagliari; il suo nome par derivato dalla parola latina usata nel medio evo: Mansum o Masus, che era secondo il Papia allegato da Dufresne una superficie prediale di dodici staiora.

Resta alla latitudine 39°, 16', ed alla longitudine occidentale da Cagliari 0°, 3'. Siede alla sponda destra del fiumicello Mazzèu, proveniente dalle falde de' monti d'Olia in luogo piano, poco lungi dalle sponde del grande stagno. Vi si sente molto calore e umidità, e il frequente ingombro della nebbia, che producesi dallo stagno, e aumentasi dalle molte acque palustri. Non pertanto l'aria non è perniciosa in quel grado che potria parere; e ciò credo sia della sua buona esposizione, che da tutte parti è ventilato.

Le case saranno circa 85, tutte fabbricate a mattoni crudi, e le più con cortili ed orti. Una è la strada principale, che stendesi assai lunga, con una buona larghezza, ne molto storta nella direzione. In tempi di pioggia è assai fangosa.[1]*"*

[1] Dal Dizionario Angius/Casalis LA SARDEGNA PAESE PER PAESE ©L'unione Sarda 2004
Titolo originale: GOFFREDO CASALIS "Dizionario Geografico–Storico-Statistico-Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna" G.Maspero Librajo, Cassone Marzorati Vercellotti Tipografi Torino 1833-1856

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.

3.1.2 Analisi del tessuto storico urbanistico

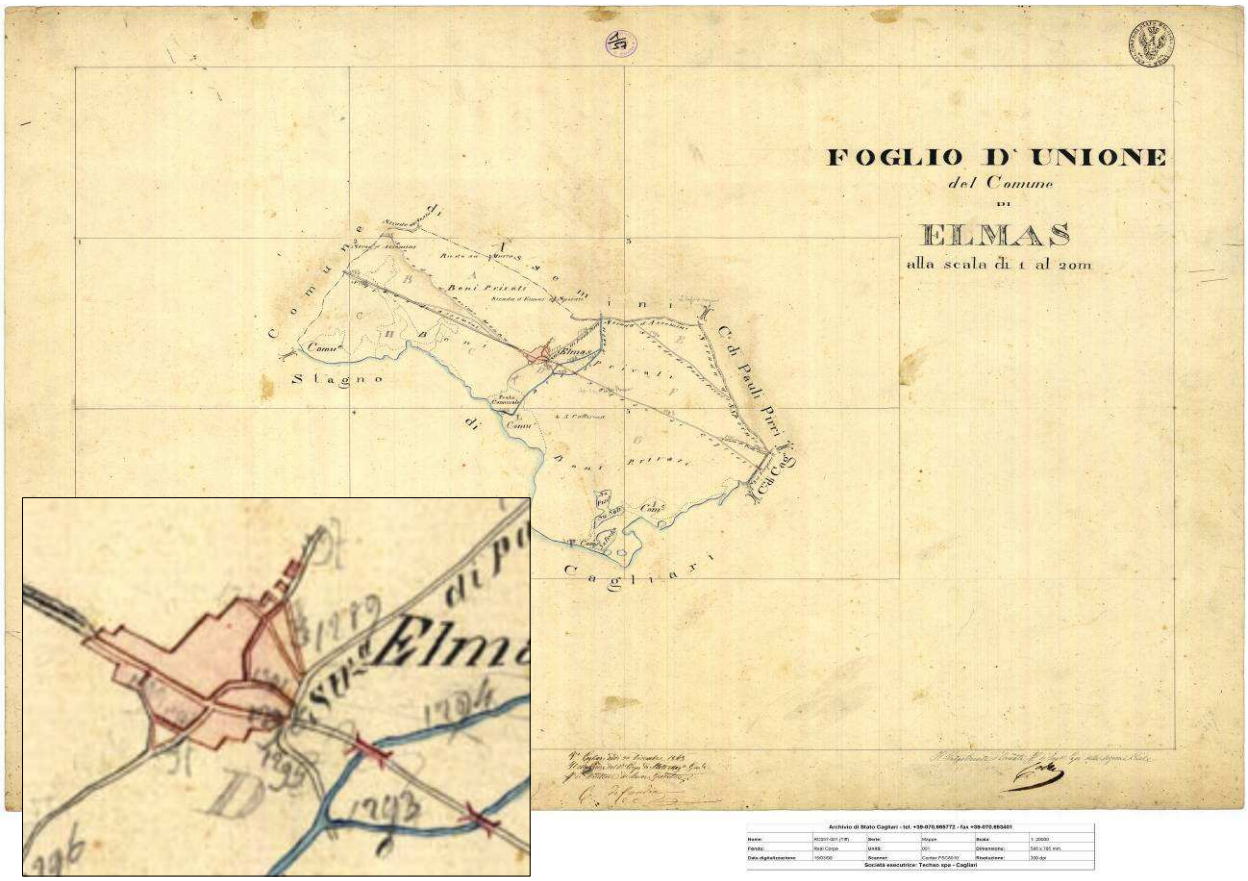


Figura 1 [Foglio catastale di unione del Comune di Elmas – anno 1843]

Nel Foglio d'unione del Comune di Elmas dell'anno 1843[2], 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

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

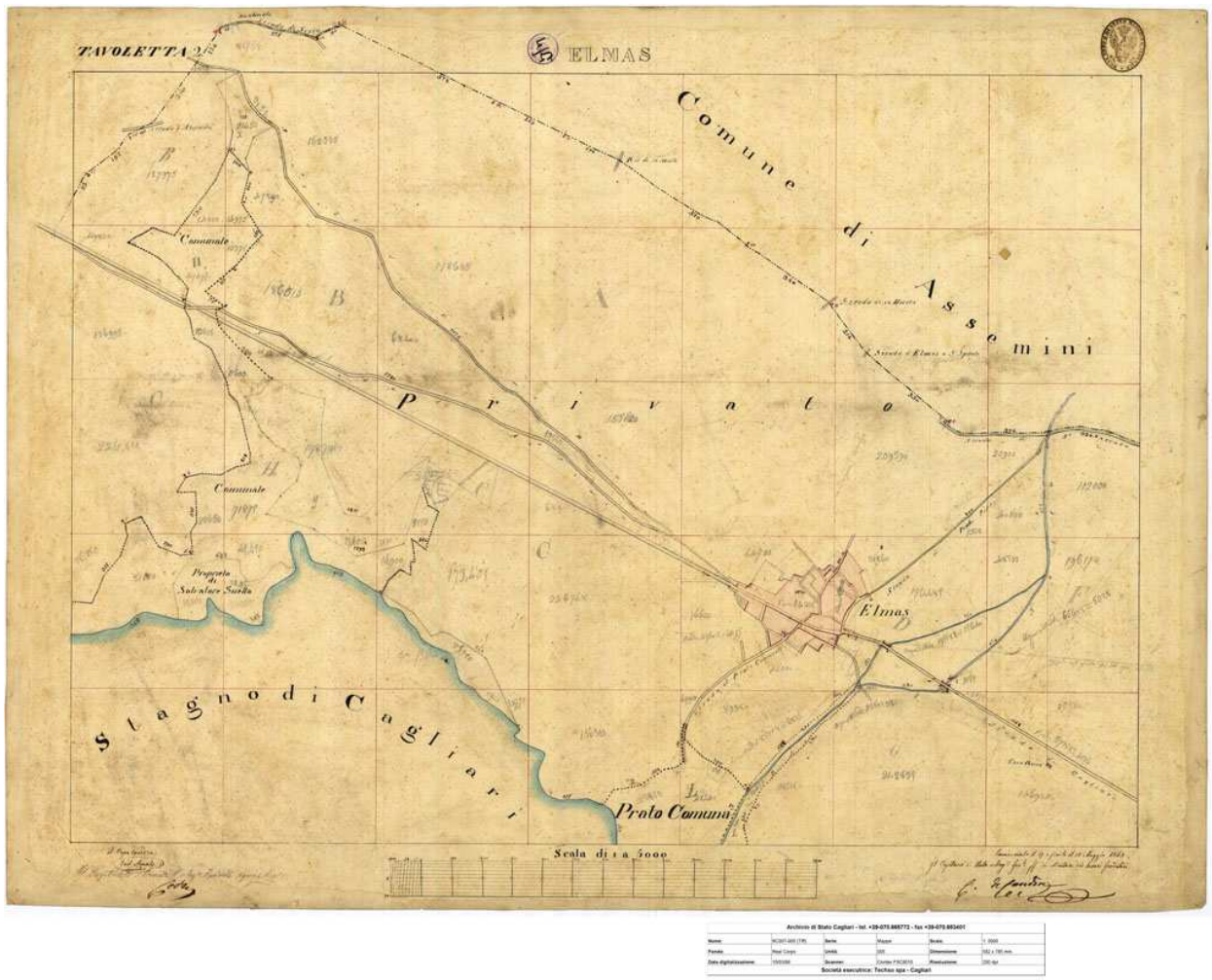


Figura 2 [Tavoletta n° 2 del Comune di Elmas – anno 1843]

Nella Tavoletta del Comune di Elmas dell'anno 1843[3], 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 "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.

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

Figura 3 [Frazione "F" del Comune di Elmas – XIX sec]

Nella prima cartografia catastale, foglio di Frazione "F" del Comune di Elmas[4], 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:

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

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

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.*

3.1.3 Analisi dell'impianto urbanistico e riconoscibilità tipologica

Figura 4 [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>>.

Figura 5 [Case con doppia corte con affaccio ed ingresso a sud-est ed allineamneto sudovest – nordest]

Figura 6 [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.

Figura 7 [Case a palattu", con affaccio su strada]

Figura 8 [Case a palattu", con affaccio su strada]

3.2 STATO DI FATTO

3.2.1 Stato di fatto urbanistico edilizio

3.2.1.1 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.

3.2.1.2 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.

3.2.2 Dati urbanistici edilizi

3.2.2.1 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.

3.2.2.2 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.

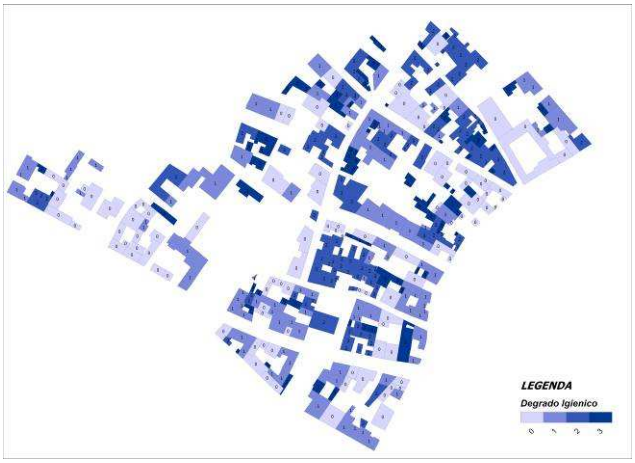
Figura 9 [Tav-7 NUMERO DEI PIANI]

3.2.2.3 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

Figura 10 [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.

3.2.2.4 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.

Figura 11 [Tav-9 ELEMENTI DI RICONOSCIBILITA' STORICA E TIPOLOGICA]

4. PROGETTO

4.1 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.).

4.2 INQUADRAMENTO DELLA PERIMETRAZIONE

Nel presente 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".

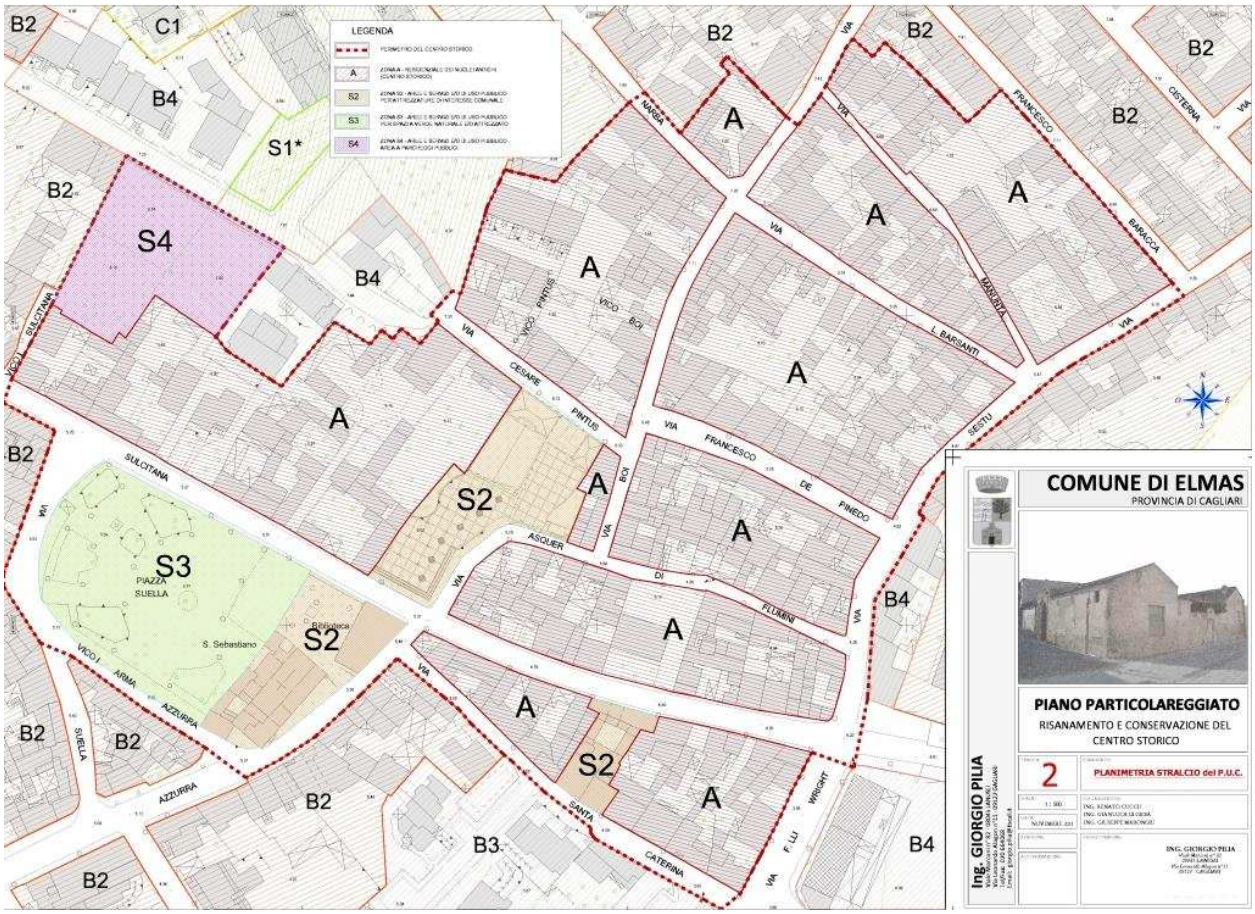


Figura 12 [Tav-2 PLANIMETRIA STRALCIO DEL P.U.C.]

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.

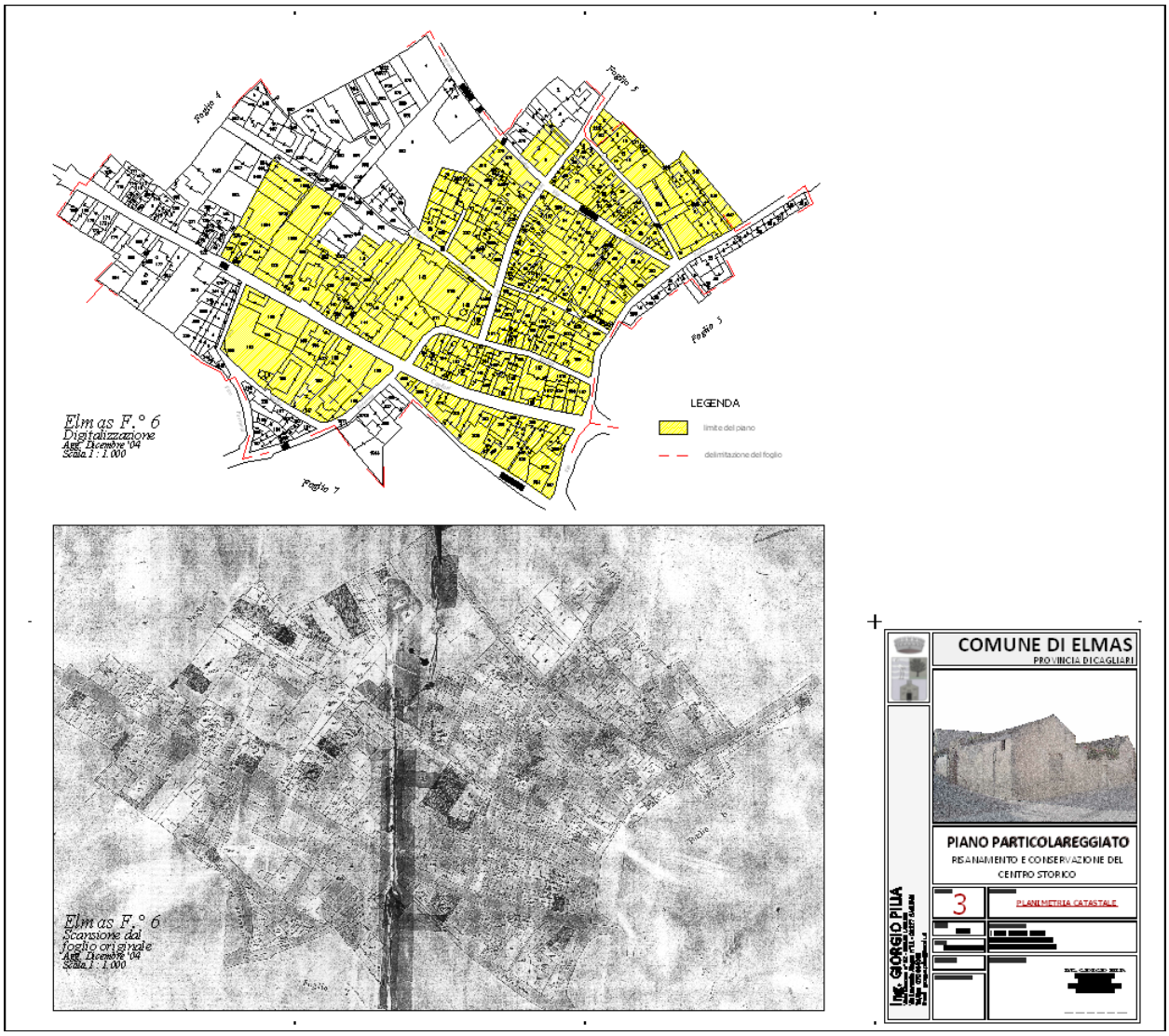


Figura 13 [Tav-3 PLANIMETRIA CATASTALE]

4.3 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 14 [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.

4.4 ELABORATI COSTITUENTI IL P.P.

1 - Relazione
2 - Planimetria stralcio P.U.C.
3 - Planimetria catastale
4 - Ambito di intervento
5a- Analisi della forma e della struttura urbana - Mappe catastali storiche
5b- Analisi della forma e della struttura urbana - Mappa catastale
6 - Fotografia aerea (anno 2008)
7 - Numero dei piani
8 - Stato di degrado dell'unità edilizia
9 - Elementi di riconoscibilità storica e tipologica
10- Planimetria tipologica di progetto
11- Prospetti attuali e regolatori
    11.1 – Isolato 1
    11.2 – Isolato 2
    11.3 – Isolato 3
    11.4 – Isolato 4
    11.5 – Isolato 5
    11.6 – Isolato 6
    11.7 – Isolato 7
    11.8 – Isolato 8
    11.9 – Isolato 9
12- Abaco dei tipi edilizi
13- Servizi pubblici canalizzati esistenti
14- Servizi pubblici canalizzati di futura esecuzione
15- Pavimentazione stradale
16a – Ubicazione impianti solari termici e fotovoltaici
    Stato attuale delle falde di copertura
16b – Ubicazione impianti solari termici e fotovoltaici
    Stato di progetto delle falde di copertura
17- Schede edilizie
18- Norme di attuazione
19- Piano finanziario

4.5 CATEGORIE DI INTERVENTO

Nelle schede di piano oltre ai dati utili all'identificazione Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) e ai dati conoscitivi di rilievo, sono riportati le indicazioni progettuali del Piano di Risanamento e Conservazione del Centro Storico:

- le prescrizioni di piano;
- il riferimento al tipo edilizio e alla tipologia storica di appartenenza del comparto a cui deve far capo l'unità edilizia (o corpo edilizio) nel rispettare la categoria di intervento prevista;
- il volume di piano;

Le prescrizioni progettuali, riportate nelle schede di piano, sono distinte in una o più categorie di intervento (M.O., M.S., R.C., R.E., N.C.).

Le azioni di recupero del proponente dovranno essere riferite alla dimensione dell'unità minima di intervento (U.M.I.).

In presenza di una sola categoria di intervento, escluse la manutenzione ordinaria e straordinaria che sono sempre consentite, l'U.M.I. coincide con il comparto.

In presenza di più categorie di intervento, sempre escluse la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'U.M.I. coincide con il complesso delle unità edilizie (o corpi edilizi) appartenenti al comparto, oggetto delle prescrizioni progettuali riportate nella relativa categoria di intervento.

Le prescrizioni indicate in ciascuna categoria d'intervento, dovranno essere attuate nel loro complesso.

Le tipologie edilizie a cui far riferimento sono riportate nella tav. 12 di piano e si distinguono nelle seguenti macro classi: Casa a corte singola, Casa a corte doppia, "Palattu", Grandi contenitori edilizi, Mista.

Il volume di piano, riportato nelle schede edilizie, deve intendersi come quello massimo realizzabile nel comparto, ha come riferimento il tipo edilizio e non il volume attualmente edificato.

4.5.1 Manutenzione ordinaria

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4.5.2 Manutenzione straordinaria

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

4.5.3 Risanamento conservativo

Gli interventi sono mirati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio con la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale.

Gli interventi dovranno essere preceduti dalle indagini accurate sugli elementi formativi dell'edificio, sia strutturali che di finitura, in modo da permettere il risanamento completo ristabilendone le caratteristiche originarie. Per questi motivi gli interventi di ristrutturazione interna dovranno essere estremamente limitati, volti esclusivamente al rispetto delle norme igienico-sanitarie, ma non dovranno assolutamente stravolgere l'impianto originario degli edifici.

4.5.4 Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica non coerenti con la tipologia tradizionale. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali). Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

Nell'attuare le previsioni di piano che comportino l'edificazione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e sopraelevazioni) è necessario preventivamente effettuare le demolizioni prescritte.

4.5.5 Nuova costruzione con vincoli morfologici

Nelle U.M.I. in cui è riscontrata la presenza di corpi edilizi in precarie condizioni o incoerenti con la tipologia tradizionale è previsto la nuova costruzione con vincoli morfologici.

Laddove consentito, si intende riferita ad un organismo architettonico edilizio totalmente differente da forme e volumetrie preesistenti.

Gli interventi di nuova costruzione e ricostruzione, previa demolizione dei corpi di fabbrica non coerenti con la tipologia tradizionale, sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, all'uso dei materiali). Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

Nelle schede di piano viene indicato il tipo edilizio di riferimento con il perimetro di massimo ingombro dei nuovi corpi edilizi, l'altezza ad uno o a due piani dei corpi, il volume massimo realizzabile nel comparto che ha come riferimento il tipo edilizio e non il volume attualmente edificato.

Nell'attuare le previsioni di piano che comportino l'edificazione di nuovi corpi edilizi (nuove costruzioni) è necessario preventivamente effettuare le demolizioni prescritte.

4.5.6 Cambio di destinazione d'uso

Si intende il passaggio con o senza opere da abitazione ad altre attività e viceversa. Non costituisce cambio di destinazione l'uso di residenze per studio professionale. Per tutti i cambi di destinazione d'uso proposti si renderà in ogni caso necessaria la verifica degli standards urbanistici, secondo la normativa vigente, e come specificato all'art. 7 delle N.T.A..

4.6 DATI GENERALI D'INTERVENTO

La zona A ha una superficie fondiaria, escluse le zone per servizi pubblici, di 35.438 mq. Di questi 626 mq risultano totalmente inedificati. Il volume attuale calcolato nei vari comparti è risultato di 107.232 mc, con un indice medio per tutta la zona A di 3,03 mc/mq (3,08 mc/mq considerando i soli lotti edificati), con un indice medio per i vari isolati che va dai 3,65 mc/mq dell'isolato n. 9 ai 2,34 mc/mq dell'isolato n. 1.

Gli abitanti teoricamente insediabili, considerando lo standard reale per di 100 mc/ab, sono 1072. In realtà gli abitanti insediati sono circa la metà, con un utilizzo reale quindi di circa 200 mc/ab.

In totale considerando gli interventi progettuali di riproposizione tipologica, gli interventi progettuali nei lotti inedificati, il volume totale dell'edificato risulterebbe essere di 107.280 mc, con un indice medio invariato per tutta la zona A di 3,03 mc/mq e con una ridistribuzione senza nessun aumento degli abitanti insediabili.

Le aree destinate a servizi sono risultate avere una superficie totale di 6.450 mq.

Le aree per servizi nel P.U.C, sono computate globalmente per le zone A e B, cioè per le aree già praticamente urbanizzate, e risultano notevolmente superiori agli standards urbanistici regionali.

4.7 VERIFICA DELLE AREE LIBERE DA DESTINARE A SERVIZI

L'amministrazione comunale di Elmas, in ottemperanza alle prescrizioni dell'art.52 del PPR, nel valutare attentamente l'opportunità di mantenere gli spazi liberi interni al centro storico per finalità di pubblico interesse, ha verificato che la dotazione di aree per servizi, localizzate a ridosso del perimetro del centro storico, è sufficienti a soddisfare le esigente dell'area storica.

Utilizzando quale parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard quello reale di 200 mc/ab, gli abitanti insediabili pari a 536 unità necessiterebbero di 18 mq/ab di spazi destinati a servizi pubblici, pari, pertanto, a 9.648 mq. All'interno del perimetro dell'area storica, come rappresentato nella figura 15, lo strumento di pianificazione generale ha individuato le zone da destinare a servizi la cui consistenza complessiva è pari 10.960 mq, di cui 2.280 mq destinati a parcheggi. Tali aree, per la loro stessa localizzazione all'interno del centro storico, sono a servizio di coloro che vivono e operano nell'area storica.

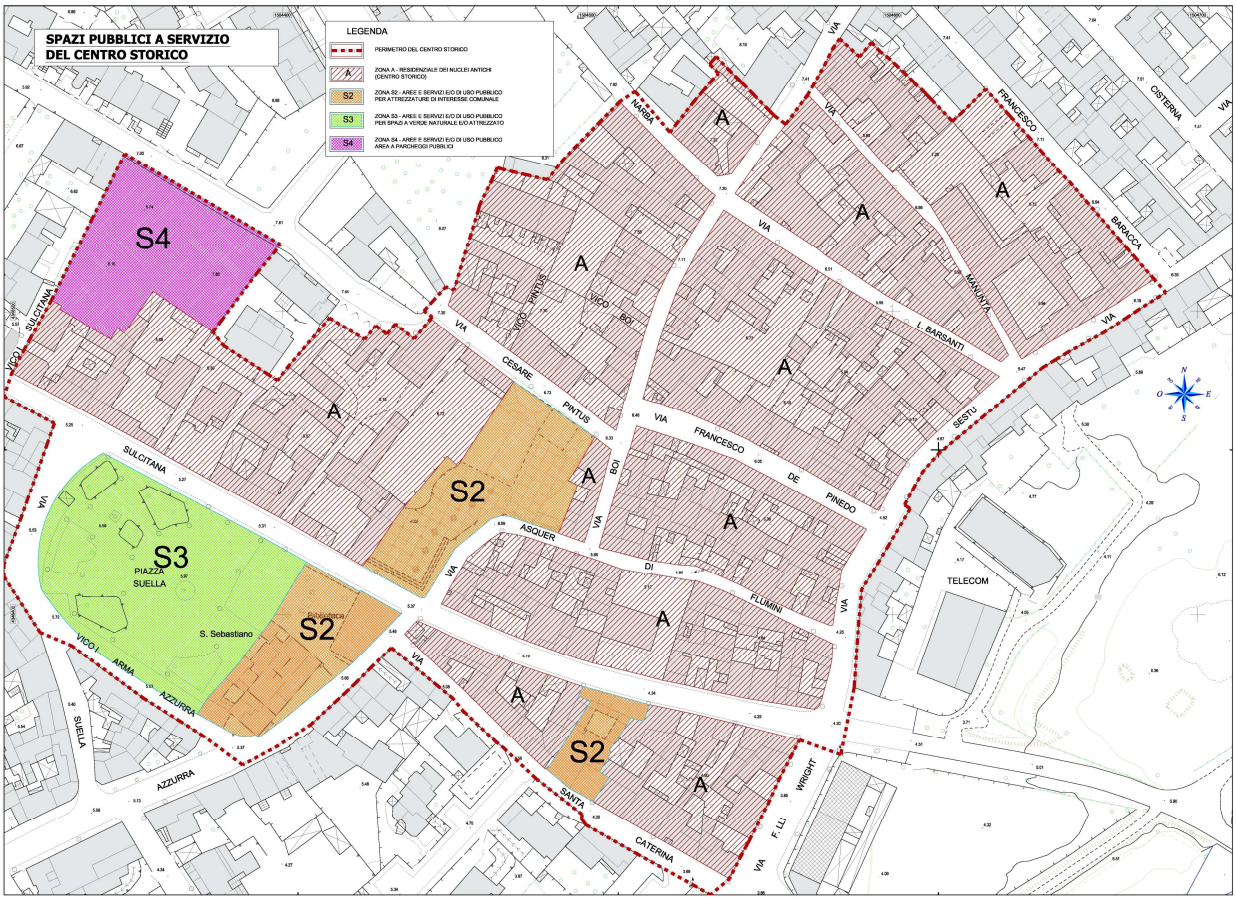


Figura 15 [SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DEL CENTRO STORICO]

Pertanto, non è necessario individuare nuovi spazi da utilizzare per finalità di pubblico interesse al suo interno preferendo destinane i comparti edificatori, rappresentati nella figura n.16, resi liberi a seguito di demolizioni di unità e organismi edilizi preesistenti all'attuazione dell'intervento di sostituzione edilizio programmato secondo le indicazioni tipologiche del nuovo strumento attuativo adottato.

Figura 16 [COMPARTI ATTUALMENTE LIBERI]

4.8 IMPIANTI TECNOLOGICI

All'interno del perimetro del centro storico è sempre necessario uno studio di compatibilità architettonica e formale, da sottoporre ad approvazione dell'ufficio tecnico comunale, degli impianti tecnologici posizionati sulle facciate degli edifici. La progettazione, nella conservazione cosi come nel completamento e nella sostituzione, deve essere improntata a garantire la pulizia formale delle facciate evitando l'inserimento di impianti tecnologici a vista, di qualunque natura essi siano. In questo senso sin dalla progettazione è necessario individuare posizioni e modalità di alloggiamento di tali impianti verificando e dimostrando, graficamente o con simulazioni fotografiche, che non interferiscano con le visuali pubbliche.

La messa in opera di pannelli solari sulla copertura è consentita unicamente nelle modalità che prevedano la loro perfetta integrazione nella copertura esistente, non sporgendo, cioè, rispetto al piano della stessa, quali ad esempio le tegole fotovoltaiche. In nessun caso dovrà essere installato il serbatoio di accumulo. Facendo salvi i principi enunciati, per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici e nuova costruzione con vincoli morfologici l'impianto dovrà essere posizionato sulle coperture rispettando le indicazioni della Tav.16b - UBICAZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI- STATO DI PROGETTO DELLE FALDE DI COPERTURA. Nei casi in cui, invece, l'istallazione dell'impianto sia prevista sulle coperture attualmente esistenti, si dovrà far riferimento alle ubicazioni indicate nella Tav.16a - UBICAZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI- STATO ATTUALE DELLE FALDE DI COPERTURA.

A mero titolo esemplificativo si riportano alcune immagini di interventi realizzati con perfetta integrazione architettonica di impianti tecnologici.

ESEMPLIFICAZIONI DI INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA TOTALE

Figura 17 [PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI PERFETTAMENTE INTEGRATI]

Figura 18 [TEGOLE FOTOVOLTAICHE]

CLIMATIZZATORE SENZA UNITÀ ESTERNA

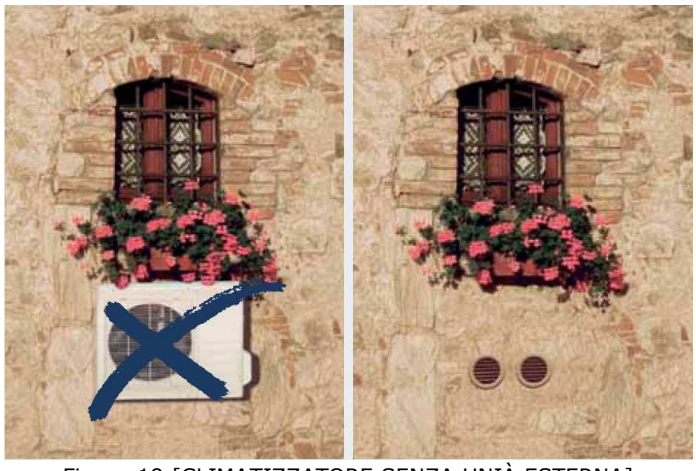


Figura 19 [CLIMATIZZATORE SENZA UNIÀ ESTERNA]

CLIMATIZZATORE CON UNITÀ ESTERNA AD INCASSO A SCOMPARSA

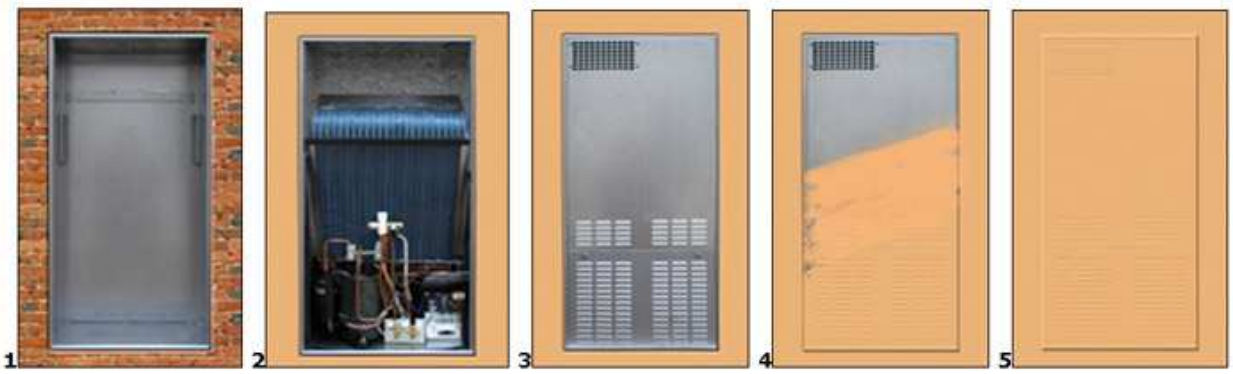


Figura 20 [CLIMATIZZAZIONE CON UNITÀ ESTERNA AD INCASSO A SCOMPARSA]

1. Predisposizione del contenitore da incassare nella parete perimetrale.
2. Rivestimento con materiale fonoassorbente per e inserimento dell'unità condensante esterna.
3. Sportello di servizio removibile con doppia chiusura di sicurezza.
4. Il box con frontale viene tinteggiato dello stesso colore della parete.
5. Risultato finale.

4.9 SIGNIFICATO DEI SIMBOLI E DELLE ABBREVIAZIONI

RIFERIMENTO

ISOLATO

1 - Identificativo dell'isolato n°1 di appartenza dell'edificio
2 - Identificativo dell'isolato n°2 di appartenza dell'edificio
" " " " " " " "
9 - Identificativo dell'isolato n°9 di appartenza dell'edificio

COMPARTO

1 - Identificativo del comparto n°1 di appartenza dell'edificio
2 - Identificativo del comparto n°2 di appartenza dell'edificio
" " " " " " " "
127 - Identificativo del comparto n°127 di appartenza dell'edificio

SUBCOMPARTO

1 - Identificativo del subcomparto n°1 di appartenza dell'edificio
2 - Identificativo del subcomparto n°2 di appartenza dell'edificio
" " " " " " " "
3 - Identificativo del subcomparto n°3 di appartenza dell'edificio

CODICE IDENTIFICATIVO

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

UNITA' EDILIZIA

A - Identificativo dell'unità edilizia A
B - Identificativo dell'unità edilizia A
" " " " " " " "

RILIEVO

SUPERFICIE LOTTO

Valore indicativo espresso in metri quadrati (mq) della superficie del lotto (comparto) edificabile in cui insistono le unità edilizie.

SUPERFICIE COPERTA

Valore indicativo espresso in metri quadrati (mq) della superficie coperta dell'unità edilizia, o sé riferita al comparto, della somma della superficie coperta delle varie unità edilizie che insistono sul comparto.

VOLUME

Valore indicativo espresso in metri cubi (mc) del volume dell'unità edilizia, o sé riferita al comparto, della somma del volume delle varie unità edilizie che insistono sul comparto.

INDICE FONDIARIO

Valore indicativo espresso in mc/mq del rapporto tra la somma del volume delle varie unità edilizie che insistono sul comparto e la superficie del lotto.

ALTEZZA

Valore indicativo espresso in metri (m) dell'altezza rilevata dell'unità edilizia.

N. PIANI

Valore del numero dei piani dell'unità edilizia, compreso tra 1 e 3.

DESTINAZIONE D'USO

Classificazione dell'unità edilizia in base all'uso cui è adibito, catalogata in:

Abitazione	-> Abitazione
Commerciale	-> Attività commerciale
Comm.+Abitaz	-> Attività commerciale più abitazione
Conn. Abitaz.	-> Connesso abitazione
Loggiato	-> Loggiato
Tettoia	-> Tettoia

STATO DI DEGRADO

Classificazione dell'edificio in base al suo stato di degrado complessivo, dato 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

TIPOLOGIA TRADIZIONALE

L'unità edilizia conserva caratteri storici tipologicamente tradizionali.

PROGETTO

RISANAMENTO CONSERVATIVO

Unità edilizia di pregio storico in cui è previsto l'intervento di risanamento conservativo del patrimonio edilizio.

CATEGORIA DI INTERVENTO

L'intervento prescritto per le singole unità edilizie, è sintetizzato in:

1 - Manutenzione ordinaria
2 - Manutenzione straordinaria
3 - Risanamento conservativo
4 - Ristrutturazione edilizia con vicoli morfologici
5 - Nuova costruzione con vincoli morfologici

RIFERIMENTO TIPOLOGICO

Classificazione del comparto o subcomparto in base al tipo edilizio di appartenenza:

1 - Casa a corte
2 - Casa a corte doppia
3 - Palattu
4 - Grandi contenitori edilizi
5 - Mista

VOLUME

Valore espresso in metri cubi (mc), della somma del volume delle varie unità edilizie che insistono sul comparto, scaturite dal nuovo assetto tipologicamente coerente.