



COMUNE DI PAU

Provincia di Oristano



PROGETTO DEFINITIVO

Giugno 2019

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Elaborati isolati

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1

SCALA: varie

PROGETTISTA:

Arch. Franco Niffoi



STAZIONE APPALTANTE:

Comune di Pau

IL RUP:

Ing. Angelica Sedda

IL SINDACO:

Ing. Franceschino Serra

COD	FS	CAR	STC	PROG	ST
0000	SF				I



Arch. Franco Niffoi Via Deffenu n°31 08100 Nuoro
tel.0784.35602 studio.niffoi@gmail.com
P.E.C. franco.niffoi@archiworldpec.it

1.PREMESSA

La seguente relazione illustra il percorso seguito per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Pau, in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale, secondo i dettami dell'art. 52 delle NTA del PPR.

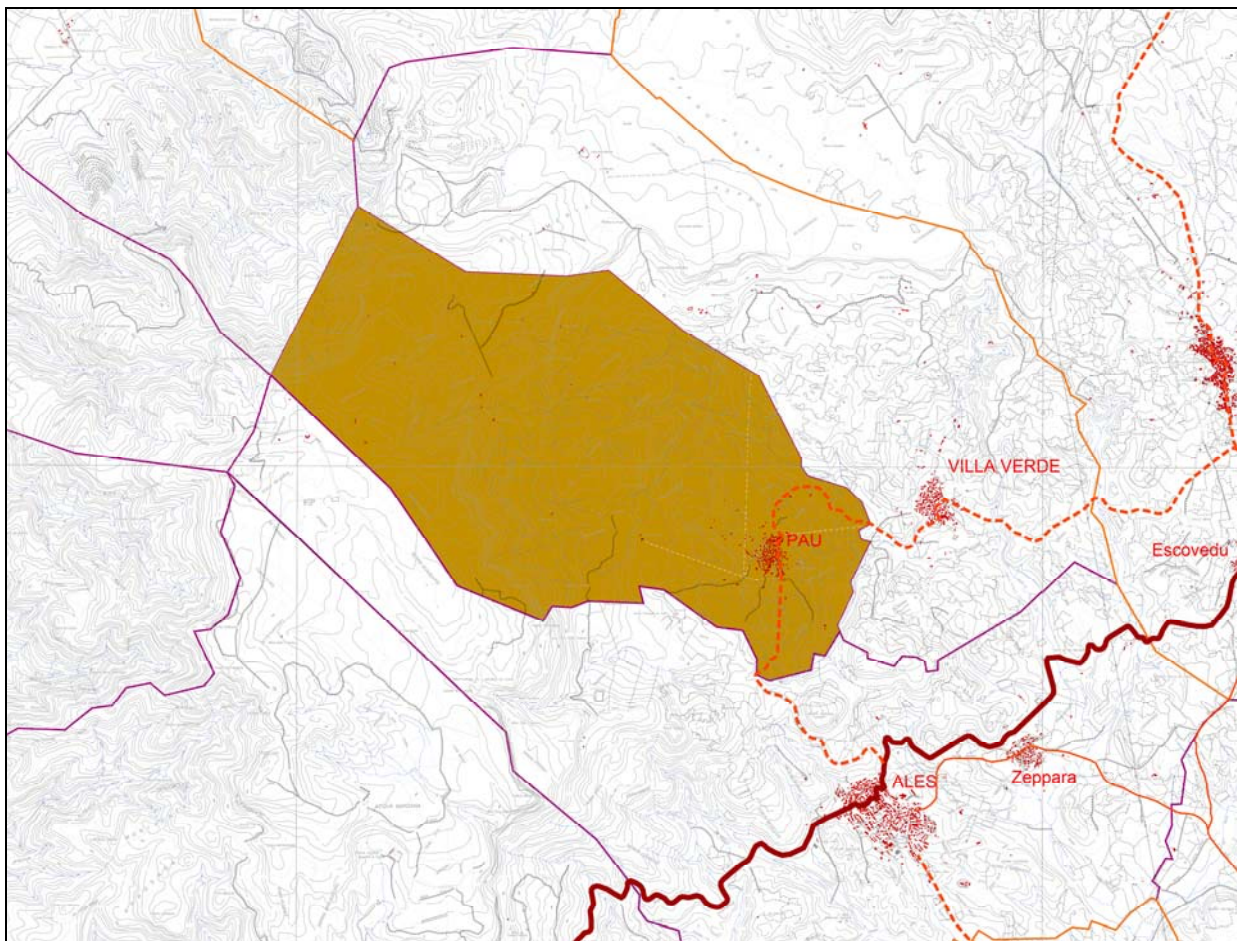
Vengono di seguito esplicitati i criteri e i risultati dell'indagine conoscitiva svolta, gli obiettivi e le finalità del Piano, il Progetto con la definizione degli interventi previsti.

2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il Comune di Pau si trova nella Sardegna centrale all'interno della provincia di Oristano, nell'area geografica denominata "Alta Marmilla", lungo il versante Orientale del Monte Arci.

Il Comune confina a nord con Villa Verde, a sud con Ales, a ovest con Santa Giusta e Palmas Arborea. La forma del territorio comunale è allungata in direzione nord ovest - sud est.

L'altimetria media del territorio è di circa 315 metri e il centro abitato si trova a 331 metri di altezza, mentre le altezze maggiori si hanno nella zona di "Punta su Ventosu" (681 m) e "Pranu sa Mesa" (731 m). Il principale asse stradale di collegamento è la strada provinciale 48, che collega il paese verso nord con Villa Verde e poi con la provinciale n° 35 per Usellus e Escovedu, e verso sud con la strada statale 442 di Laconi e Uras.



Elab. 2 - Inquadramento territoriale.

3. NOTIZIE STORICHE

Il territorio di Pau fu abitato fin dai tempi antichi, grazie alla sua posizione strategica e soprattutto all'abbondanza di giacimenti di ossidiana, pietra vulcanica destinata alla lavorazione e al successivo commercio, che lo rese uno dei più importanti centri commerciali della preistoria, come testimoniato dai numerosi centri di raccolta e lavorazione sparsi nel territorio.

Nel medioevo fece parte del Giudicato di Arborea, all'interno della Curatoria Parte Usellus. In seguito alla conquista aragonese divenne feudo dei Carroz, conti di Quirra.

Dal 1959 al 1927 fece parte del mandamento di Ales, nel circondario di Oristano, in provincia di Cagliari. Nel 1927 con r.d. 19 maggio n. 902 fu aggregato al comune di Ales da cui si staccò, riacquistando la sua autonomia, nel 1954.

Le attività prevalenti sono legate all'agricoltura e alla pastorizia, con il settore turistico in espansione negli ultimi anni grazie alla consolidata connotazione di Pau quale "paese dell'Ossidiana", con la recente istituzione del Museo dell'Ossidiana.

4. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Il Piano Urbanistico Comunale

Lo strumento di pianificazione generale vigente è il Piano Urbanistico Comunale, redatto nel 2000 e aggiornato nel 2003, che individua la zona A - "Vecchio centro".

Il PUC, relativamente alla zona A, rimanda ad un piano particolareggiato per il recupero delle abitazioni comprese al suo interno, caratterizzate da un forte livello di degrado che ne hanno determinato l'abbandono a favore di abitazioni di più recente costruzione localizzate nelle zone di più recente formazione.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico

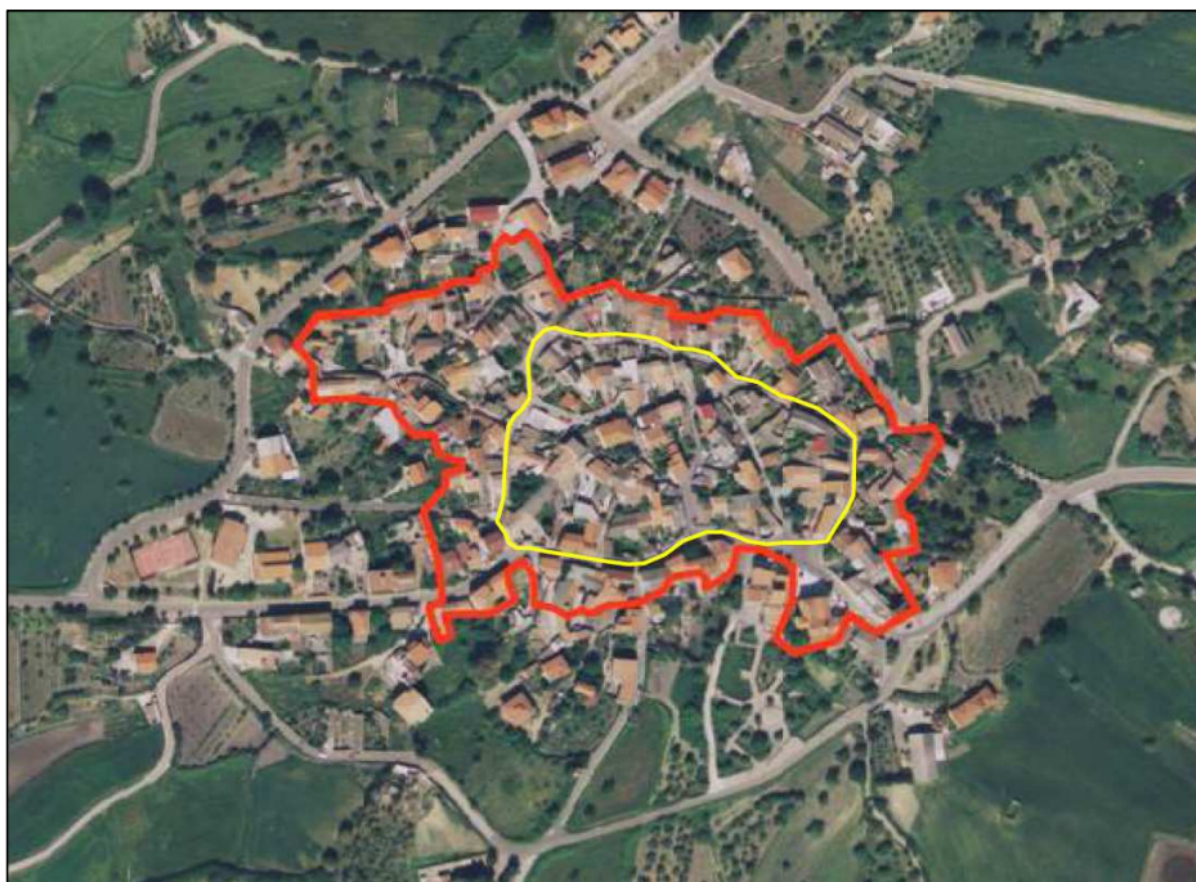
Il Piano Particolareggiato del Centro Storico - zona A vigente è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 11.01.2002. L'area di intervento è la zona A, così come delimitata dal Piano di Fabbricazione allora vigente, e comprende gli isolati di più antica formazione del centro abitato.

Il Piano stabilisce le tipologie di intervento per singola unità edilizia in funzione della sua classificazione (tipologia, stato di conservazione, pregio della tecnologia usata) e le relative volumetrie ammissibili per consentirne il recupero funzionale. Vengono stabilite norme in merito all'uso dei materiali, alle altezze, composizione delle facciate e degli elementi strutturali, alle finiture esterne.

Verifica del Centro Matrice

Con determina n° 1944/D.G. del 04/09/2009, in seguito ad un accordo di copianificazione tra l'Amministrazione Comunale e l'Ente Regionale finalizzato alla verifica di conformità del Piano Particolareggiato del Centro Storico alle norme del Piano Paesaggistico Regionale (art. 52 NTA del PPR) è stato definito il Perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione.

Questo perimetro comprende l'intera zona A, così come definita dal PUC vigente, e include all'interno dell'area di antica formazione alcune porzioni di tessuto urbano attualmente poste in zona B.



Perimetro centro matrice di colore rosso.

Perimetro zona A di colore giallo.

5. L'AREA DI INTERVENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La zona interessata dal Piano Particolareggiato comprende tutta l'area delimitata come centro di antica e prima formazione (Centro Matrice). L'area comprende di fatto la quasi totalità dell'abitato, al cui interno si trovano sia il tessuto edilizio che riveste carattere storico e che meglio ha conservato l'impianto originario, che espansioni più recenti che si differenziano dal nucleo storico per tipologia edilizia, caratteri costruttivi, tecnologie e materiali.

La zona costituisce la parte centrale del paese e si sviluppa lungo gli assi viari principali rappresentati da via San Giorgio e via Santa Prisca, includendo all'interno il reticolo delle vie secondarie.

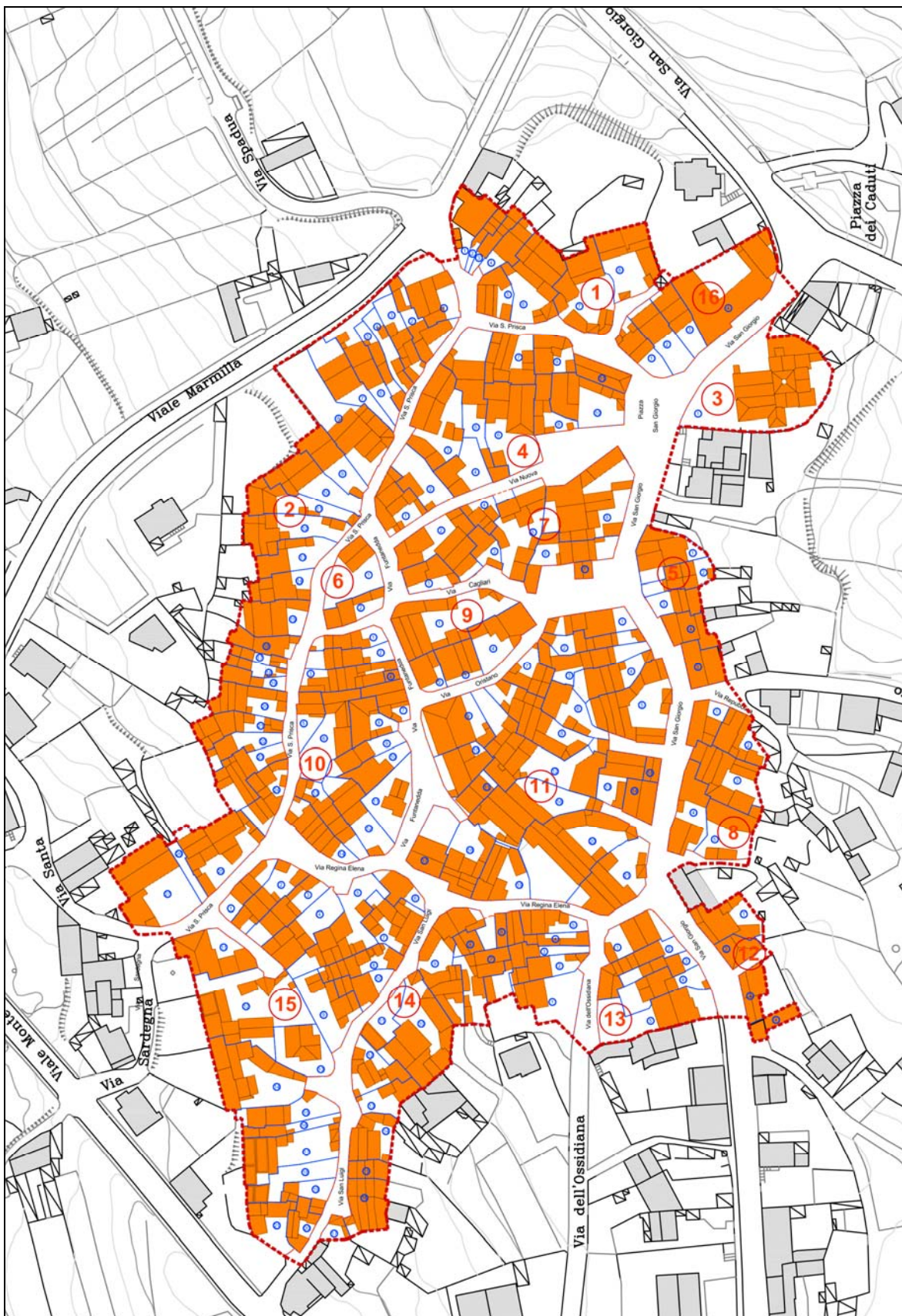
Il centro abitato è posizionato in una zona sub-pianeggiante, perciò l'edificazione non si è dovuta adattare a particolari difficoltà legate all'andamento morfologico. Il tessuto urbano è quello tipico dei centri della Marmilla, caratterizzato da uno sviluppo a *maglie larghe*, in cui cioè il vuoto della corte prevale sul pieno del volume edificato.

La struttura urbanistica conserva l'impianto originario e l'edificato è caratterizzato da isolati di varie dimensioni e forme irregolari. L'edificazione è prevalentemente residenziale e in essa si trovano ancora tipologie di edilizia semplice, povera (originariamente le più diffuse) e alcune costruzioni a carattere padronale dalla struttura più imponente ed articolata.

Nonostante la notevole attività di trasformazione e l'uso di elementi di finitura non tipici, queste costruzioni conservano dell'architettura tradizionale l'allineamento secondo stecche edificate tipico delle case a corte, in contiguità con gli edifici limitrofi, la regolarità distributiva delle finestre, il ritmo scandito dai portali di accesso alla corte, facciate dal profilo rigoroso e pochi elementi decorativi. Alcune tipologie sono di particolare interesse per struttura e caratteri architettonici originari.

Elemento di fulcro del nucleo urbano è la chiesa di San Giorgio, vicino alla quale si trovano il Municipio, la Farmacia e il Museo dell'Ossidiana.

L'area del Piano, per l'attività di indagine e di intervento, è stata suddivisa in 16 isolati, così come indicato nell'elaborato grafico di riferimento, che comprendono oltre alle unità edilizie, le aree di pertinenza e i percorsi viari interni. La superficie complessiva dell'area compresa nel perimetro del Piano Particolareggiato è di 46.754 metri quadri.



Elaborato 7 – Perimetro e numerazione isolati

6. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato della Centro di prima e antica formazione è uno strumento urbanistico che riguarda un ambito, il Centro Storico, di significativo valore storico, culturale ed ambientale nel quale risiede buona parte della popolazione del paese e si trovano le principali attività commerciali, artigianali, gli esercizi pubblici ed alcuni servizi collettivi.

I processi urbani e di trasformazione edilizia che si svolgono in quest'area hanno un'importanza urbanistica, amministrativa, economica e culturale che si riflette su tutto il Paese nel suo complesso e meritano quindi una particolare attenzione. Le relazioni con il contesto, e non solo con gli spazi confinanti, sono quindi fondamentali e nel fare scelte e stabilire gli interventi non si può prescindere da una lettura complessiva, di livello urbano.

Obiettivi e Finalità

Le finalità del Piano non possono comunque che essere legate alla proposizione di interventi relativi all'uso, riqualificazione, conservazione, salvaguardia e manutenzione del patrimonio edilizio, delle pertinenze, degli spazi liberi e viari pubblici.

La riqualificazione del vecchio nucleo abitato, oltre che migliorare in modo significativo la qualità urbana, indirettamente risponde alla finalità di consentire la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e uno degli obiettivi primari è quello di indirizzare la popolazione a riutilizzare gli edifici e le strutture presenti nel nucleo antico del paese, sia per abitazioni, servizi che per attività produttive compatibili, contenendo di conseguenza l'espansione delle aree periferiche.

Il Piano Particolareggiato si propone di conseguire le seguenti finalità specifiche:

- ▶ *salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale;*
- ▶ *incentivare il recupero, la valorizzazione delle pertinenze, esclusive o comuni, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto urbano;*
- ▶ *conservare l'assetto urbanistico originario, anche consentendo, in presenza di adeguati spazi liberi, e se vi è l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni;*
- ▶ *risanare le situazioni di degrado e favorire, la dove è possibile il recupero degli edifici degradati;*

- ▶ *facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili;*
- ▶ *favorire il recupero delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, e di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale;*
- ▶ *favorire oltre che la destinazione d'uso residenziale anche la presenza di attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con le caratteristiche della zona, che ridiano vitalità al nucleo antico e le restituiscano le funzioni originarie;*
- ▶ *migliorare laddove possibile la sistemazione e fruibilità degli spazi collettivi; favorire la riqualificazione e il miglioramento dell'assetto viario interno alla zona e di connessione con rete urbana.*
- ▶ *trovare soluzioni adeguate per eventuali problemi ed incongruenze specifiche.*

Le Fasi di Lavoro

La redazione del Piano Particolareggiato è suddivisa in due fasi:

- L'Indagine sullo stato di fatto
- Il Progetto di Piano.

L'indagine conoscitiva dello stato attuale è fondamentale per valutare e definire, attraverso la lettura approfondita della situazione esistente, una precisa strategia di intervento nel Centro Storico. Si è proceduto quindi:

- alla raccolta ed esame della documentazione storica disponibile, delle vecchie mappe e dei rilievi cartografici precedenti;
- all'indagine dettagliata sul tessuto edilizio con un rilievo diretto, sul campo, della morfologia esterna delle costruzioni e degli spazi di pertinenza;
- alla schedatura della consistenza plano-volumetrica, delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e stato di conservazione complessiva delle singole unità edilizie;
- ad un'accurata indagine fotografica di supporto anche con restituzione tridimensionale per Isolato, affidata ad una Ditta specializzata;

Questo lavoro preliminare ha permesso di avere una precisa ed aggiornata lettura della situazione esistente, di valutare le trasformazioni che sono avvenute nel tempo e comprendere le tendenze in atto. L'analisi della morfologia urbana e delle tipologie edilizie ha consentito di avere un quadro esatto del patrimonio edilizio storico e recente, della sua consistenza e ed articolazione.

Elaborati del Piano

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati di illustrazione, di analisi e di progetto suddivisi in tre categorie:

Quadro Generale : comprende, oltre alla Relazione illustrativa, quegli elaborati che individuano nell'ambito urbano l'area d'intervento del Piano Particolareggiato.

elab.1- La Relazione illustrativa nella quale vengono descritte le varie fasi che hanno caratterizzato la redazione del Piano, la metodologia utilizzata sia in fase di indagine conoscitiva che di progettazione; i risultati di tutti gli aspetti dell'indagine preliminare; le finalità e i contenuti; i criteri che hanno ispirato le scelte.

elab. 2- Inquadramento Territoriale: è l'elaborato che riporta la posizione del paese nell'ambito territoriale con individuazione dei Comuni confinanti, degli assi stradali, dell'orografia e idrografia, e ne definisce le relazioni territoriali.

elab. 3- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale: è l'elaborato che riporta la zonizzazione urbanistica vigente dell'abitato e dal quale si evince la delimitazione della zona A – Centro Storico così come definita dallo strumento di pianificazione generale, che ne stabilisce destinazione e linee di intervento generali. Nell'elaborato è riportata anche la delimitazione del Centro di antica e prima formazione così come definito con delibera regionale.

elab. 4 - Planimetria Catastale: è l'elaborato dove viene riportata sull'attuale mappa catastale l'area di Piano.

elab. 5 - Indagine storica: Cartografia Storica: è l'elaborato dove viene analizzata la cartografia storica a disposizione utile ad individuarne la struttura originaria.

elab. 6- Indagine storica: Evoluzione storica dell'abitato: è l'elaborato dove si evidenziano gli assetti evolutivi dell'abitato nel corso del tempo.

Analisi stato attuale: comprende

a) gli Elaborati Generali che riportano i risultati dell'indagine storica ed attuale dell'area di intervento. Questi consentono di costruire un quadro complessivo di quelli che sono gli assetti funzionali, l'uso, la struttura viaria e degli accessi, le caratteristiche costruttive, architettoniche e tipologiche del patrimonio edilizio.

elab. 7 - Perimetro e numerazione degli isolati

elab. 8 - Assetto viario, vicinati e spazi pubblici

elab. 8a - Pavimentazione stradale

elab. 9 - Destinazione d'uso del tessuto edilizio

elab.10 - Densità Edilizia

elab.11 - Altezza edifici

elab.12 - Tipologia Coperture

elab. 13 - Stato di Conservazione del Tessuto Edilizio

elab. 14 - Classificazione Tipologica

b) gli Elaborati per Isolato che riportano i risultati dell'indagine di dettaglio e del rilievo sul campo dei singoli manufatti edilizi suddivisi per Isolato.

elab. 15 - isolati 1 - 16 Planimetrie, Profili e Prospetti sui fronti strada: l'elaborato riporta il rilievo dei prospetti degli edifici prospicienti le strade e spazi pubblici principali ed il rilievo fotografico che ne completa la lettura. La tavola da una lettura immediata di quelle che sono le caratteristiche degli edifici sugli affacci esterni, singolarmente e nel loro contesto, e consente quindi di valutare gli interventi possibili.

elab. 16 - isolati 1 - 16 Rilievo tridimensionale dell'Isolato in formato pdf.

Per ogni Isolato è stata prodotta una restituzione tridimensionale con ausilio fotografico che facilita la visione d'insieme, anche negli aspetti altimetrici, dell'area di intervento.

Il Progetto

a) Carte Generali:

elab. 17 - Modalità generali di intervento sul tessuto edilizio: nell'elaborato sono indicate, sulla stessa base del rilievo attuale, a livello planimetrico gli interventi sugli edifici previsti dal Piano.

elab. 18 - Modalità generali di intervento su spazi pubblici e assi viari: è l'elaborato generale dove vengono indicate, in modo schematico, le tipologie di intervento previste per la viabilità gli spazi collettivi.

b) Elaborati per Isolato:

elab. 19 Isolati 1 - 16 Planimetria e Profili regolatori con indicazione delle scelte progettuali: in queste tavole di progetto, sulla stessa base del rilievo dello stato attuale, sono individuati gli interventi previsti dal Piano. Sono indicate la sagoma, le altezze, gli allineamenti con gli edifici vicini, ed in generale tutti gli interventi consentiti che ne modificano l'aspetto attuale.

elab. 20 Schede per Unità Edilizia con stato attuale e norme dettagliate di intervento è un elaborato relativo alla singola unità edilizia che documenta le caratteristiche degli edifici e loro pertinenze, in tutti i loro particolari. Nella scheda sono riportati: il rilievo grafico e fotografico dei prospetti principali dell'edificio e tutte le informazioni rilevabili. Queste informazioni sono suddivise per: indicazioni di carattere generale (proprietà, dati dimensionali, stato di conservazione); caratteri costruttivi; caratteri architettonici e decorativi esterni; destinazioni d'uso; spazi non edificati; eventuali note integrative. L'altra sezione descrive gli interventi consentiti e le soluzioni specifiche individuate per l'unità edilizia, a completamento e/o anche rettifica, delle Norme Tecniche di Attuazione generali ed, in particolare, le opere realizzabili, le modalità di intervento, le caratteristiche dei materiali da utilizzare.

c) Norme, Disposizioni ed Elaborati Tecnici

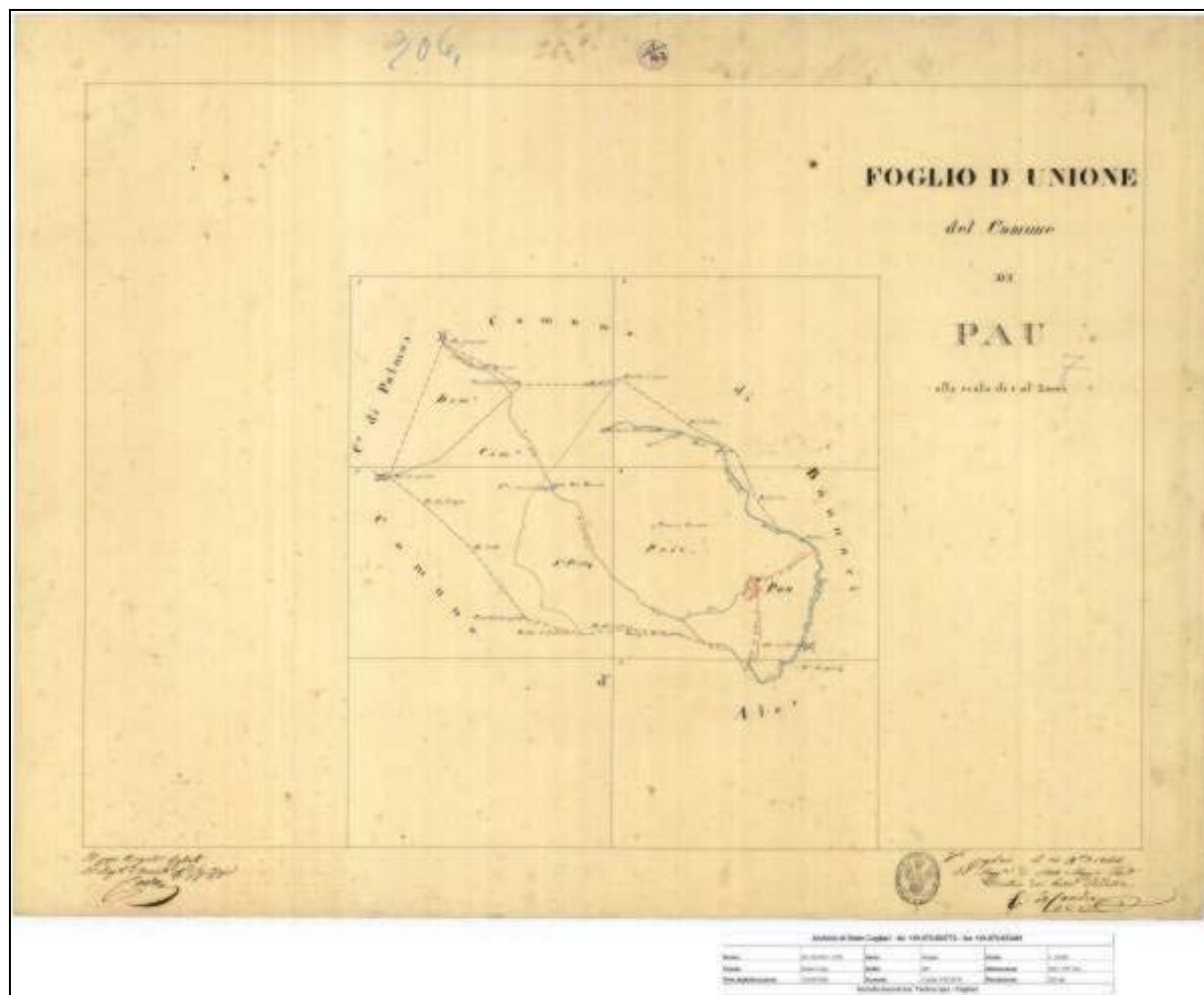
elab. 21 Norme Tecniche di Attuazione: costituiscono il principale strumento di riferimento per la realizzazione di quanto consentito perché norma e spiega nel dettaglio le varie categorie di intervento, ciò che è permesso o vietato; le destinazioni d'uso consentite, le modalità di intervento per la realizzazione delle opere e per la manutenzione e conservazione del tessuto edilizio in ogni suo aspetto.

elab. 22 - Abaco degli Elementi Tipologici: è un elaborato che completa le Norme Tecniche di Attuazione e serve da riferimento per l'immediata individuazione di quelli che sono gli elementi costruttivi, decorativi e di finitura, peculiari dell'edilizia locale, e completare quindi le indicazioni date in merito al loro utilizzo e recupero negli interventi indicati dal Piano.

elab. 23 - Relazione Paesaggistica e verifica di assoggettabilità a VAS: è un elaborato che ha la funzione di esplicitare le relazioni delle scelte del Piano con gli aspetti di natura ambientale e paesaggistica e valutarne quindi la compatibilità.

7. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

La cartografia storica



Foglio di Unione del Comune di Pau - anno 1847 - Real Corpo di Stato Maggiore Generale - Archivio Storico di Stato

Foglio di Unione del Comune di Pau dell'anno 1847. Sono individuati il territorio comunale, i suoi confini, le strade comunali principali, l'abitato con gli isolati colorati di rosso, i corsi d'acqua, di colore azzurro i terreni demaniali e privati.



Tavoletta n°4 del Comune di Pau - anno 1847 - Real Corpo di Stato Maggiore Generale - Archivio Storico di Stato

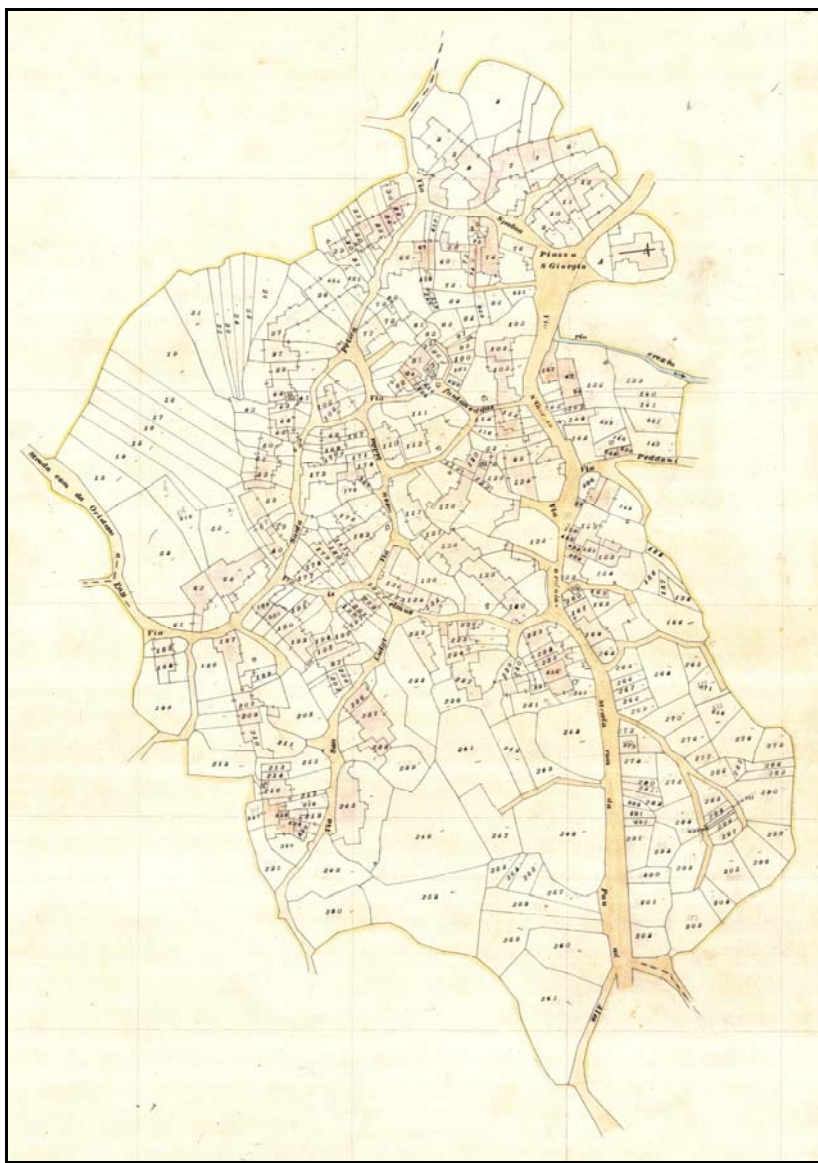


Tavoletta n°4 del Comune di Pau dell'anno 1847. Nella tavoletta sono individuati la delimitazione dei terreni demaniali e privati, i fogli catastali con le lettere maiuscole, il Centro Abitato, le strade e i fiumi principali, i confini con i comuni di Bannari (Villa verde), Palmas Arborea e Ales. L'ingrandimento del nucleo abitato consente di riconoscere la struttura, seppur schematica, degli isolati e la chiesa di San Giorgio.



Foglio di Unione del Comune di Pau - primi del '900 - Ufficio Tecnico Erariale

Foglio di Unione del Comune di Pau dei primi anni del '900. Sono individuati il territorio del Comune e i suoi confini, le strade comunali principali, i corsi d'acqua, i toponimi dell'intero territorio comunale, l'individuazione dei dieci fogli in cui è suddiviso il territorio. Nel centro abitato sono individuati gli isolati e gli ingombri dei volumi edificati.



Allegato A al foglio VII del Comune di Pau - inizio secolo XX - Ufficio tecnico erariale

La prima cartografia catastale risale ai primi decenni del 1900, allegato A al foglio catastale VII, che individua lo schema urbanistico dell'abitato con isolati, vie, chiesa e l'indicazione delle direzioni delle strade di collegamento con il territorio. Sono indicati i lotti di proprietà con i numeri di mappa.

Gli Aspetti storici e morfologici del tessuto urbano

L'Assetto edilizio

Dalla cartografia storica si evince che l'impianto urbano originario non ha subito sostanziali modifiche. L'abitato si è sviluppato lungo i due assi rappresentati nel De Candia dalla strada di collegamento tra Ales e Villa verde (via San Giorgio) e dal collegamento con Oristano (via Santa Prisca), e nell'area compresa tra i due sopracitati assi stradali. L'edificato era caratterizzato da una densità edilizia bassa e da un tessuto a maglie larghe, come in tutti i

centri della Marmilla, e mantiene tutt'oggi queste caratteristiche, nonostante il naturale aumento delle edificazioni rispetto alla carta catastale di primo impianto. Gli spazi pubblici aperti si limitano alla piazza della Chiesa di San Giorgio e a Piazza Funtanedda, e a pochi slarghi.

La struttura storica dell'edificato è comunque ben riconoscibile ancora oggi. Gli isolati attuali conservano nel complesso lo schema originario con alcune suddivisioni rispetto all'impianto iniziale per la realizzazione di alcuni percorsi viari. Gli isolati sono di forma irregolare e dimensioni varie, con ampi spazi vuoti interni dati dalle corti e cortili di pertinenza delle abitazioni.

Dall'analisi del tessuto urbano attuale si evince una notevole sostituzione o trasformazione del tessuto edilizio antico con nuovi edifici che, situati negli stessi sedimi, rispettano l'articolazione viaria ma osservano regole tipologiche, materiali e volumetrie diverse dall'edificato tradizionale.

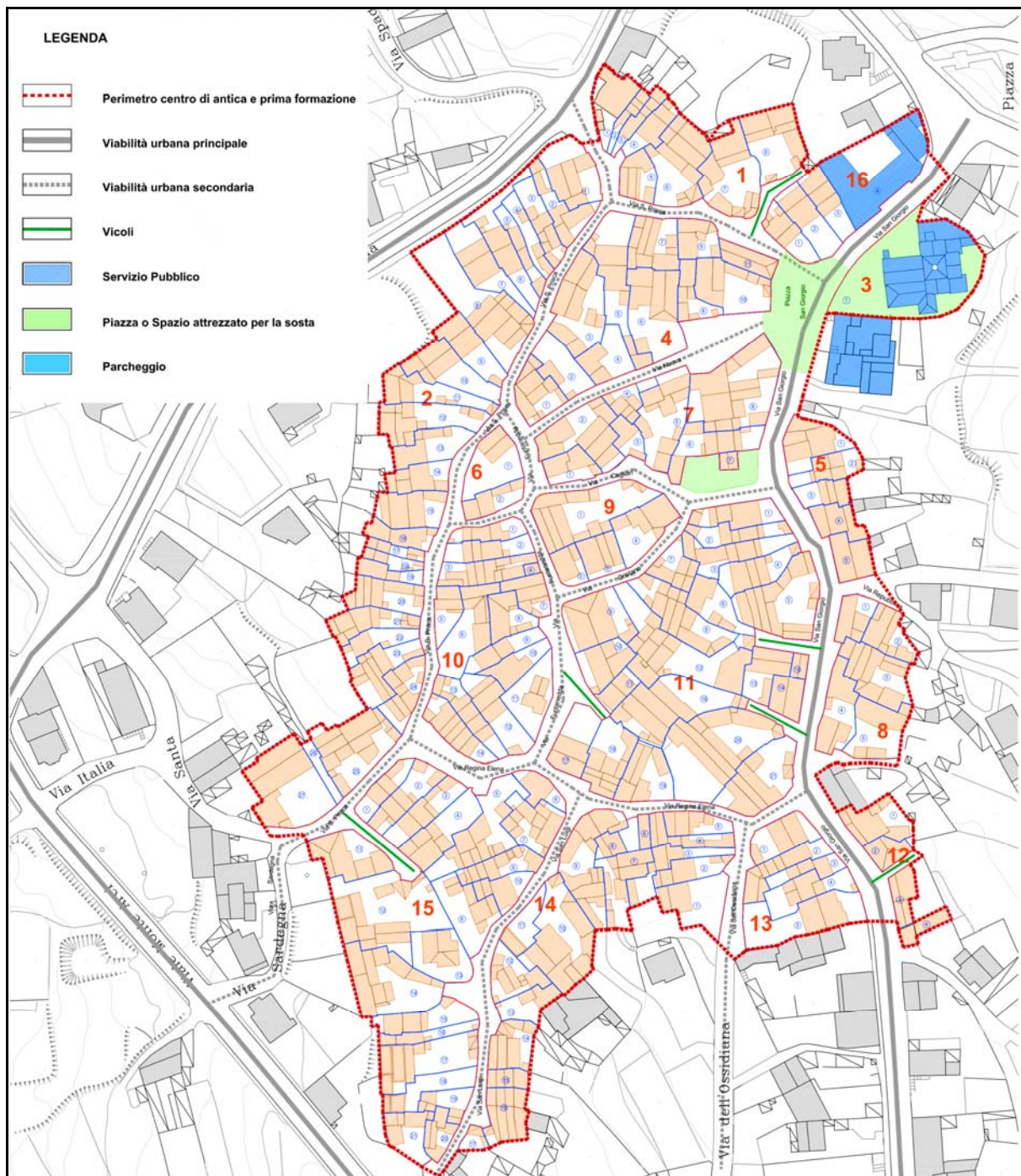
In alcune situazioni le trasformazioni hanno interessato anche gli assi viari con modifiche o nuovi tracciati. In questo contesto sopravvivono, alternandosi a ricostruzioni, alcuni edifici di architettura tradizionale che conservano i caratteri tipici dell'edilizia storica. Sono ancora presenti sia tipologie a struttura semplice, povera, che con caratteri più padronali a struttura più articolata, mentre sono assenti i palazzetti "signorili". Non si riscontrano strutture di particolare pregio ma alcune di esse si distinguono per le caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Nel complesso comunque il Paese conserva il tessuto originario con gli spazi caratteristici, il vecchio assetto viario, alcuni elementi tipologici di particolare valenza ambientale ed identitaria.

La struttura viaria e gli spazi pubblici

In tutto il Centro Storico il sistema viario e degli accessi pedonali dall'impianto insediativo storico che aveva esigenze differenti rispetto ad oggi e non prevedeva il transito e la sosta dei nuovi sistemi di trasporto. L'edificazione non è fitta, e sono pochissimi gli spazi collettivi, piazze, di sufficiente ampiezza. Ad eccezione della piazza prospiciente la chiesa di San Giorgio e la piazza Funtanedda nelle sue vicinanze, si trovano solo piccoli slarghi sottratti alla strada. Nell'intrico di vie strette si apre ogni tanto, in coincidenza con gli incroci, un piccolo slargo di modeste dimensioni che funge da piccola piazza, sul quale spesso si affacciano i portali di accesso alle corti interne delle abitazioni private.

In buona parte dei tracciati viari interni sono stati fatti, questi ultimi anni, interventi di sistemazione della pavimentazione, delle reti tecniche e dell'illuminazione. La pavimentazione è in materiale lapideo (basalto) di differente disegno. Gli interventi di riqualificazione, con nuova pavimentazione e sistemazione di arredi urbani, hanno riguardato anche piccoli spazi pubblici utilizzabili sia come aree di sosta che di parcheggio.



Elaborato 8 – Assetto viario, servizi e spazi pubblici

In merito all'assetto viario l'impianto storico va rispettato e gli interventi sul preesistente tracciato o sull'insieme edilizio, nei suoi vuoti e pieni, devono essere limitati per non snaturarne le caratteristiche, e finalizzati alla riqualificazione e miglioramento della funzionalità d'uso. Con questi obiettivi e nel rispetto della normativa vigente si può :

- favorire, se possibile, la realizzazione di piccoli slarghi, con sistemazioni o modesti arretramenti edilizi in fase di ricostruzione, per migliorare l'accessibilità viaria o recuperare spazi di sosta per gli autoveicoli.

- riqualificare gli spazi collettivi, i percorsi carrabili e pedonali, non ancora sistemati, con adeguata pavimentazione, arredo urbano e illuminazione pubblica. Questi interventi migliorano la qualità generale dell'abitato e possono incidere in modo sostanziale sul riuso e sull'attrattiva residenziale dell'area.

I Caratteri urbanistici e il Patrimonio edilizio

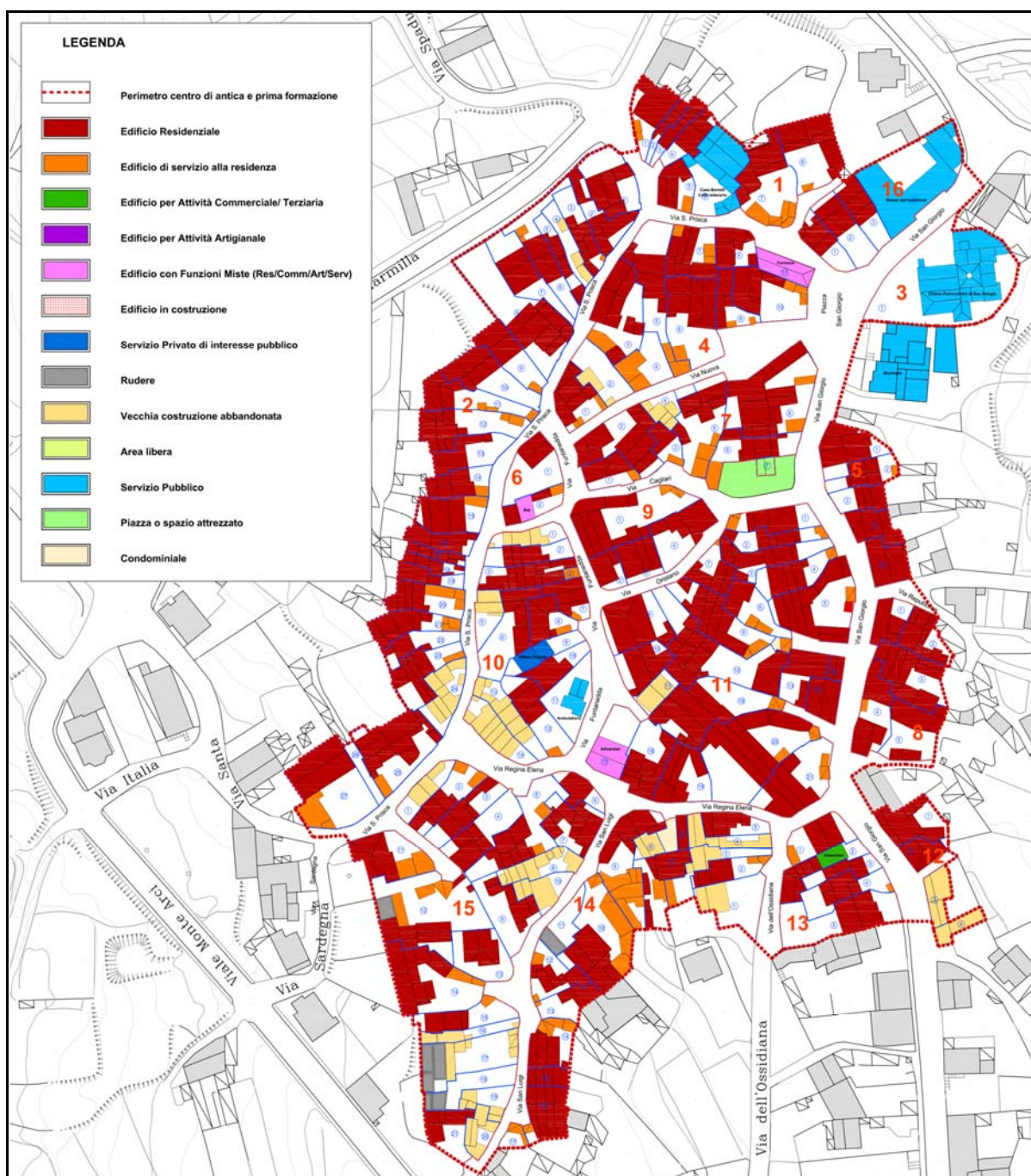
Gli ultimi decenni sono stati caratterizzati da interventi sul tessuto edilizio storico non sempre rispettosi delle caratteristiche originarie dei manufatti e degli spazi connessi e da un generalizzato abbandono di molte costruzioni, con conseguenti situazioni di degrado.

Alcuni interventi sugli edifici fatti in questi anni si sono distinti per aver eliminato molti degli elementi peculiari dell'architettura locale a vantaggio di elementi architettonici "moderni", estranei all'edilizia tradizionale del luogo, che ne hanno impoverito l'identità. In questi casi è mancata un'adeguata cultura del recupero e un progetto complessivo finalizzato alla conservazione e valorizzazione delle peculiarità di questo Centro Storico, nei suoi aspetti edilizi, funzionali ed ambientali, anche se non sono mancati interventi puntuali di recupero adeguato e ispirato alla conservazione dei caratteri storici dell'abitato.

L'indagine di dettaglio sul patrimonio edilizio ha consentito di individuare, unità per unità, i caratteri tipologici, le destinazioni d'uso, lo stato di conservazione sia dei manufatti edilizi che degli spazi di pertinenza. Sulla base dei risultati di questa indagine andrà in seguito costruito il Piano con i relativi criteri di intervento.

Le destinazioni d'uso dell'abitato

Le tipologie edilizie non residenziali sono quasi del tutto assenti e si limitano ai pochi servizi pubblici (Scuole, il Municipio, la Chiesa, il Museo) o strutture connesse con la residenza come depositi, autorimesse, locali di servizio. Le attività commerciali, artigianali e gli esercizi pubblici sono situati nei primi piani delle abitazioni nelle vie principali e solo in pochi casi nelle vie più interne.



Elaborato 9 – Destinazione d'uso del tessuto edilizio

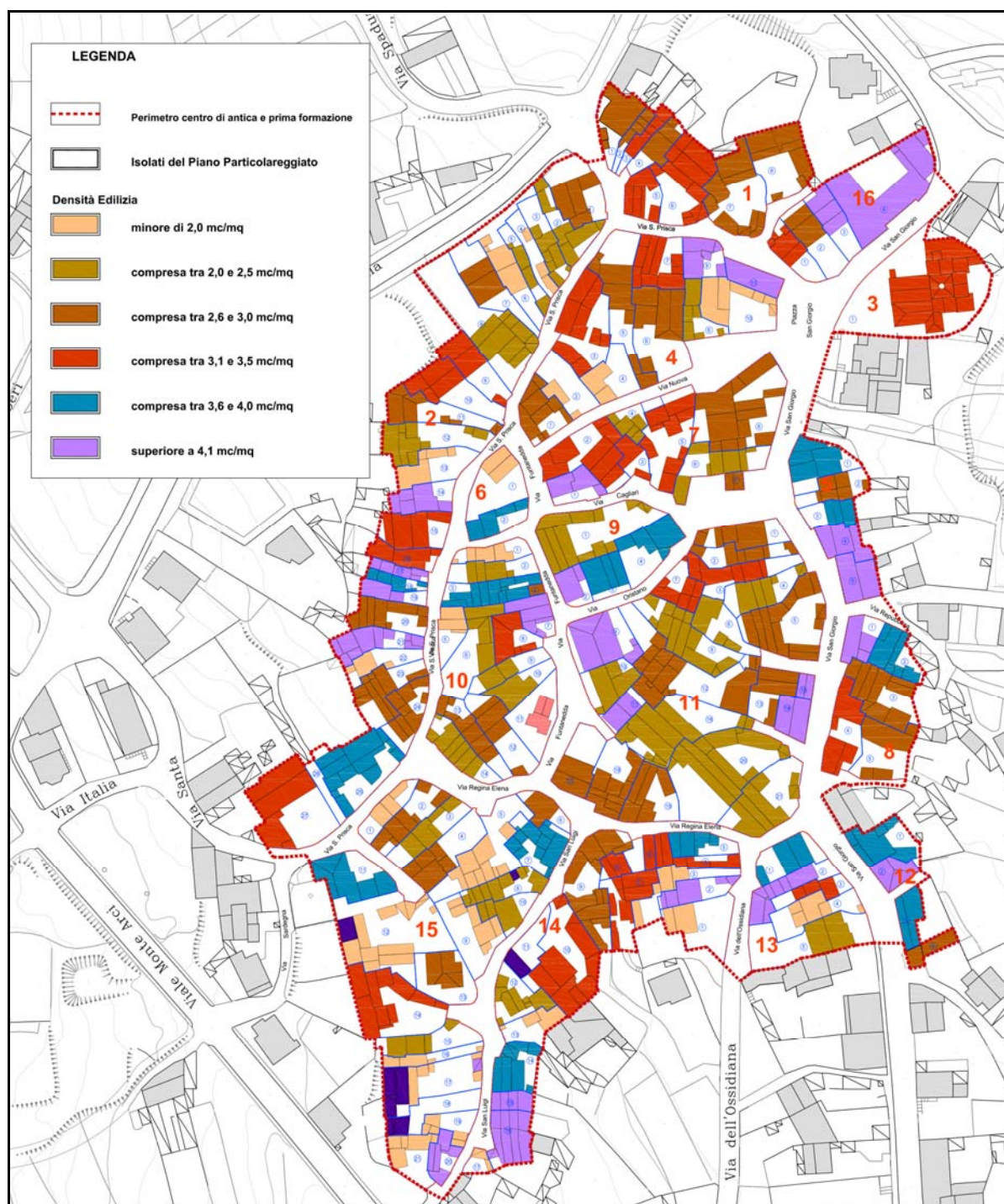
La residenza è decisamente prevalente in tutto il Centro Storico, come si può evincere dall'elaborato grafico di riferimento. I Servizi pubblici (Municipio, Ufficio Postale, Poste, Ambulatorio), la Farmacia, alcuni bar, negozi di alimentari, sono distribuiti prevalentemente lungo la via Funtaneda e nell'area intorno alla chiesa di San Giorgio. La restante parte del centro storico è caratterizzata da una destinazione d'uso quasi esclusivamente residenziale.

La densità edilizia

I dati raccolti dall'indagine nel rilievo delle singole unità edilizie, consentono di avere un quadro completo, per comparto ed isolati, delle unità edilizie, delle superfici complessive, delle aree edificate e di quelle libere, delle volumetrie realizzate, degli indici fondiari.

Isolato	n° Unità Edilizie	Superficie mq.	Superficie Fondiaria mq.	Superficie Coperta mq.	Superficie Coperta %	Volume Fuori Terra mc.	Indice Fond. mc/mq
1	8	1.891	1.891	1.240	69,0	5.501	2,93
2	27	6.313	6.313	3.670	59,0	18.063	2,85
3	1	1.155	1.155	609	53,0	3.806	3,30
4	11	2.937	2.937	1.786	64,0	8.284	3,08
5	5	854	854	664	78,0	3.904	4,70
6	2	423	423	181	49,0	1.125	2,98
7	8	2.026	2.026	1.321	70,0	6.341	3,23
8	5	1.207	1.207	885	74,0	4.158	3,66
9	5	1.070	1.070	661	68,0	3.341	3,74
10	14	2.508	2.508	1.466	63,0	6.405	2,62
11	21	6.046	6.046	3.783	67,0	16.742	3,07
12	4	548	548	481	92,0	2.309	4,47
13	5	1.182	1.182	601	55,0	3.308	3,00
14	17	3.295	3.295	1.981	63,0	8.989	2,71
15	21	5.395	5.395	2.644	52,0	11.570	2,24
16	4	1.261	1.261	809	59,0	5.408	3,85
Totale	157	38.111	38.111	22.784	64,7	109.254	3,28

Come indicato nella tabella i 16 isolati nei quali si suddivide il Centro Matrice coprono una superficie complessiva di 38.111 metri quadri. E' esclusa da questo computo la viabilità e gli spazi non di stretta pertinenza dei singoli Isolati. Le superfici degli isolati sono molto varie e vanno da un minimo di 423 ad un massimo di 6.313 metri quadri. Il volume fuori terra delle 157 unità rilevate è pari 109.254 metri cubi. La percentuale di superficie coperta risulta alta solo in pochi isolati, e si attesta poco sopra il 60% dell'area complessiva. In particolare gli isolati in cui si rileva una maggiore superficie costruita e un volume più elevato sono quelli in cui il perimetro della matrice storica ha escluso, lasciandole al suo esterno, le aree di pertinenza, e comprendendo solamente la parte edificata della proprietà.

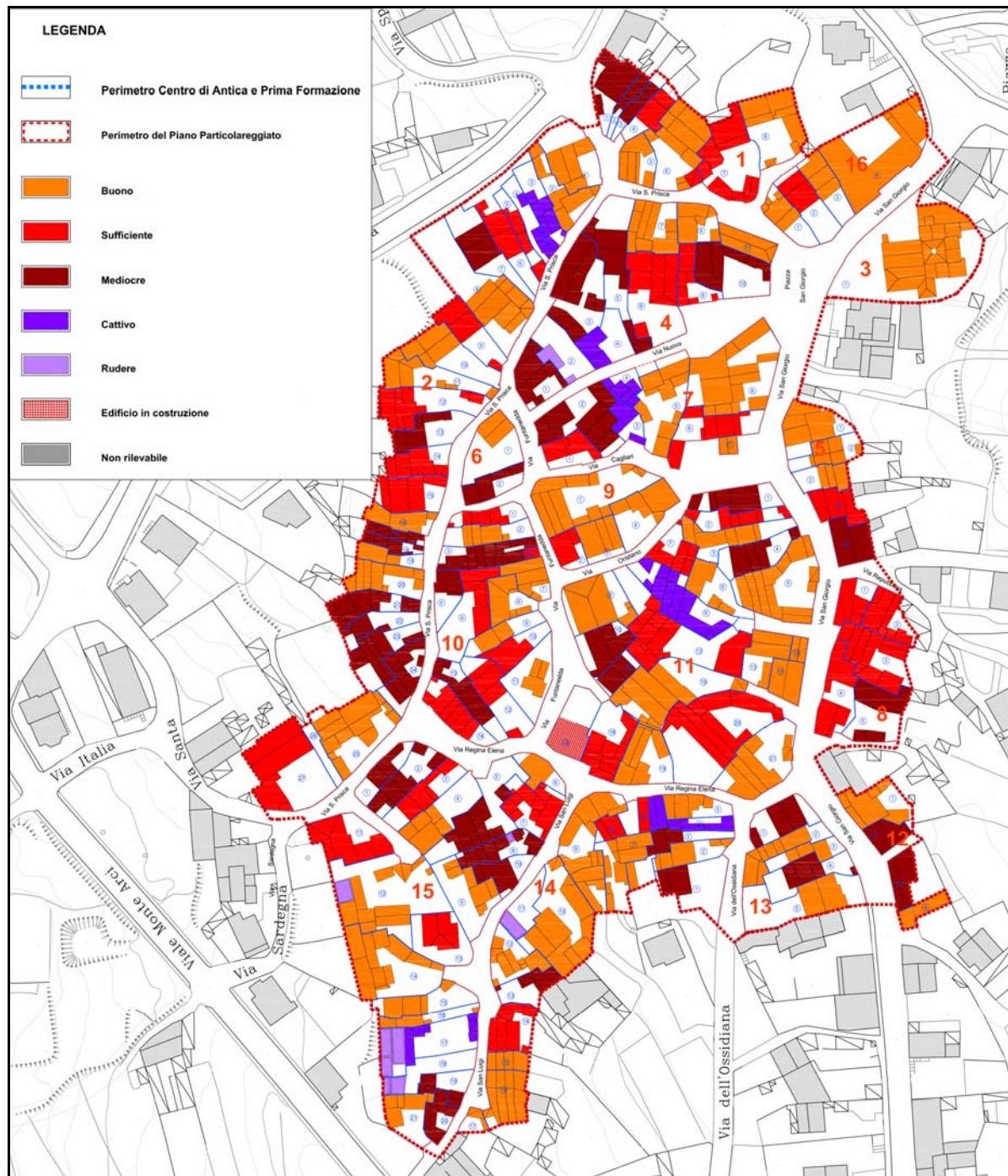


Elaborato 10 – Densità Edilizia

Lo Stato di Conservazione

In merito allo stato di conservazione del patrimonio edilizio la classificazione dei singoli edifici ha tenuto conto delle condizioni complessive rilevabili relative sia all'aspetto statico –strutturale che alle condizioni e qualità delle finiture esterne. A questo proposito si è presa in considerazione, nel giudizio, anche la compatibilità e congruenza delle finiture e dei materiali

utilizzati nei manufatti con le caratteristiche costruttive richieste per gli interventi nel Centro Storico.



Elaborato 13 – Stato di Conservazione del Tessuto Edilizio

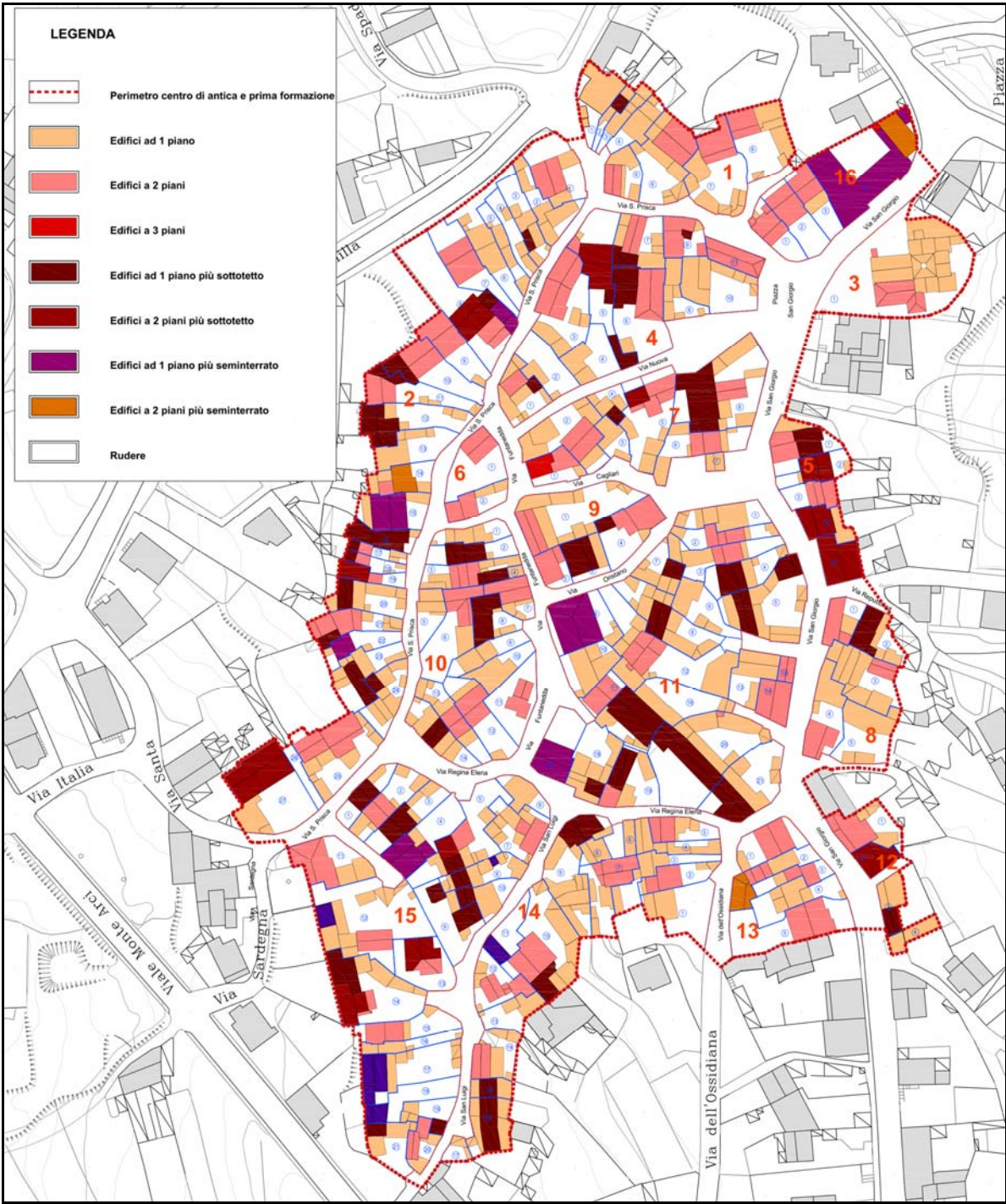
In generale, come mostra anche l'elaborato grafico, la gran parte dell'edificato si trova in una categoria che va dal buono al sufficiente grado di conservazione. In ogni Isolato si riscontrano però delle situazioni di mediocrità. Fanno parte di questo gruppo sia edifici utilizzati dove si è riscontrata poca cura degli esterni e delle finiture che, soprattutto, costruzioni non utilizzate. Tra queste ultime vi sono anche alcuni dei più interessanti vecchi fabbricati che versano in

stato di abbandono. Alcuni edifici sono facilmente recuperabili mentre in altri casi le lesioni nelle strutture, il crollo dei tetti e lo stato generale di complessivo abbandono rendono più complesso l'intervento. Le costruzioni più degradate sono soprattutto quelle di edilizia più semplice e antica, anche se si trovano in cattivo stato di conservazione anche alcune delle tipologie più interessanti rilevate nell'area di intervento e che meriterebbero una particolare attenzione.

Le altezze degli edifici

La maggior parte degli edifici del centro storico hanno una altezza compresa tra uno e due piani fuori terra, seguiti dagli edifici ad un piano più sottotetto. Pochissimi, come si può notare nell'elaborato grafico, i fabbricati che superano i due piani, sempre di recente edificazione. La maggior parte dei volumi ad un solo piano sono locali a servizio della residenza (box, magazzini), ai quali si aggiungono vecchie tipologie di edilizia povera ed elementare.

Alcune costruzioni, sfruttando l'andamento orografico in alcuni in alcune zone, hanno un piano seminterrato.

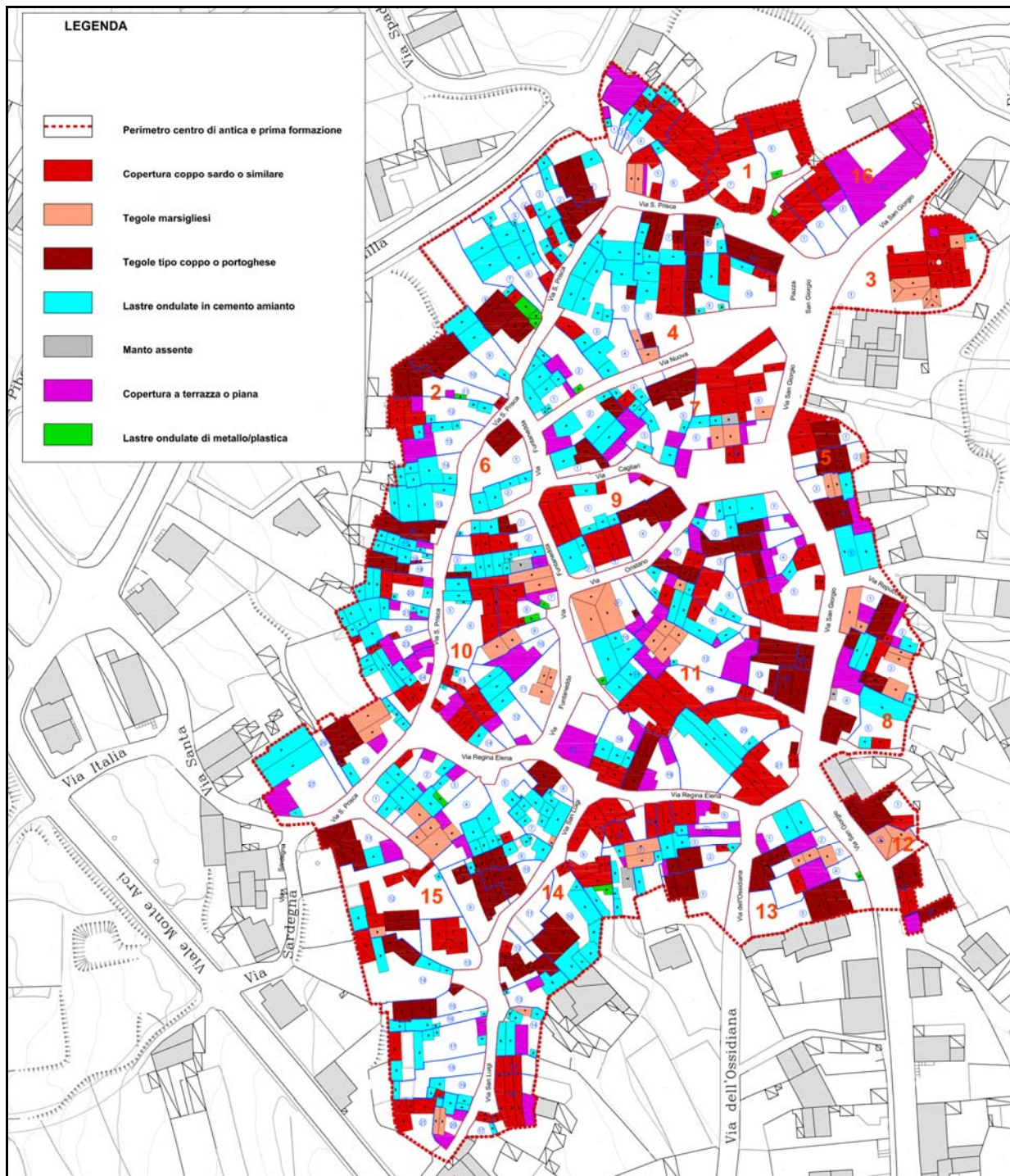


Elaborato 11 – Caratteristiche del patrimonio edilizio: Altezza Edifici

Le Coperture

La tipologia di copertura tradizionale è sicuramente il tetto inclinato, a una o due falde, con copertura di manto di tegole. Ancora oggi, come si può notare nell'elaborato grafico, è questa la tipologia di copertura prevalente nella zona di Piano. Sono poco diffuse le coperture a terrazza o piane nell'edificato storico, presenti non solo nei nuovi edifici, di ampliamento o sostituzione, ma anche tra tipologie storiche, nella sostituzione della copertura inclinata del loggiato in una copertura piana che svolge la funzione di terrazzo per attività di servizio alla

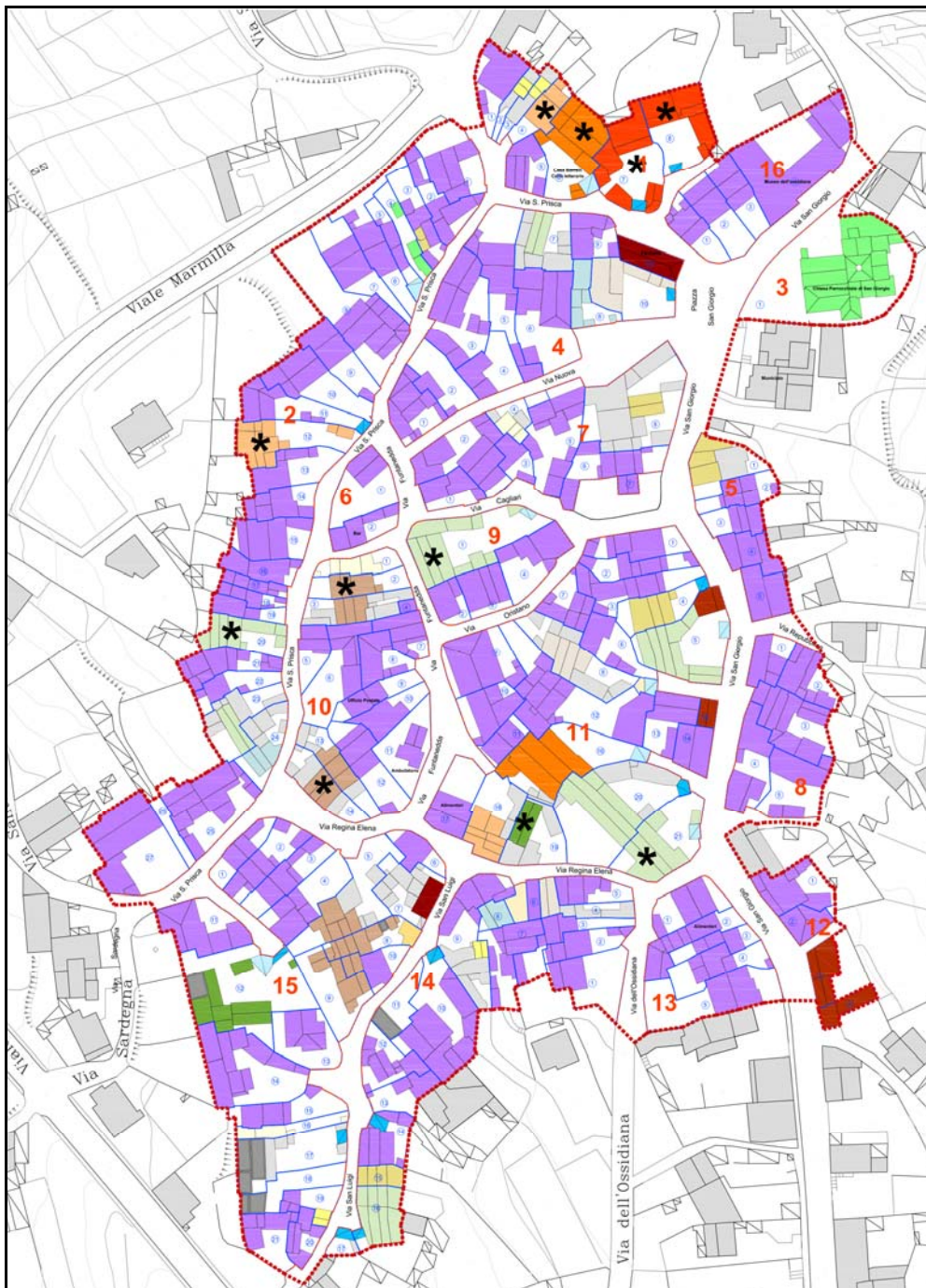
residenza, o negli ampliamenti per realizzare nuovi locali di servizio. Uno tra i manti di copertura più diffusi, che indica una pratica preoccupante e da disincentivare, è quello con lastre di cemento-amianto, seguito dalle coperture in coppi, di tipo sardo o portoghese, e in minima parte da rivestimenti in tegole marsigliesi.



Elaborato 12 – caratteristiche del patrimonio edilizio: Tipologia Coperture

Le tipologie edilizie

L'indagine sul patrimonio edilizio ha evidenziato la presenza di diverse tipologie edilizie storiche e di recente costruzione che sono state analizzate e censite secondo una specifica classificazione che tiene conto dei caratteri originari tradizionali e del grado di conservazione o trasformazione. Le costruzioni che conservano ad oggi i caratteri tradizionali sono state suddivise in varie categorie che tengono conto dell'impianto costruttivo, della destinazione d'uso originaria, della dimensione e del livello di materiali e finiture che ne definiscono la categoria sociale di appartenenza.



Elaborato 14 – Caratteristiche del patrimonio edilizio: Classificazione Tipologica

	A - Edificio tradizionale di edilizia povera, monocellula ad un livello.		P - portale architravato.
	B - Edificio tradizionale di edilizia povera, bicellula a centro lotto ad un livello con sviluppo in profondità.		Q - portale archivoltato.
	C - Edificio tradizionale di edilizia povera, bicellula con sviluppo in larghezza su un livello e loggiato.		R - Altre tipologie
	D - Edificio tradizionale di edilizia povera, bicellula con sviluppo in profondità su due livelli.		S - Edificio con caratteri in contrasto con l'architettura tradizionale.
	E - Edificio tradizionale di edilizia povera, bicellula con sviluppo in larghezza su due livelli, con giustapposizione di un vano in larghezza, ed eventuali annessi rustici		T - Ampliamento incongruente
	F - Edificio tradizionale di edilizia povera, bicellula con sviluppo in larghezza su due livelli, con loggiato, ed eventuali annessi rustici		
	G - Edificio tradizionale di edilizia povera, tre o più cellule allineate in larghezza su un solo livello, con con loggiato ed eventuali annessi rustici		
	H - Edificio tradizionale di edilizia povera, tre o più cellule con sviluppo in larghezza su due livelli, con annessi rustici		
	I - Edificio tradizionale di edilizia povera, tre o più cellule con sviluppo in larghezza su due livelli, con con loggiato ed eventuali annessi rustici		
	L - Edificio tradizionale di edilizia abitativa essenziale, Tricellula con sviluppo in larghezza e raddoppio in profondità su due livelli, con loggiato.		
	M - Edificio tradizionale di edilizia abitativa essenziale, tricellula con sviluppo in larghezza e raddoppio in profondità su due livelli, con eventuali annessi rustici.		
	N - Edificio tradizionale, con tipologia "in linea" su fronte strada, bicellula su due livelli.		
	O - Edificio storico di tipo padronale, con tipologia a "Palazzo" Tricellula a filo strada con sviluppo in larghezza su due livelli, con eventuali annessi rustici		

Sono state individuate le seguenti tipologie:

- **Edifici con struttura a cellule elementari.** E' la struttura di edilizia storica più diffusa caratterizzata da uno schema semplice, di uno, due o tre vani, con affaccio diretto sulla via o su un cortile. La costruzione può essere ampliata aggiungendo vani, con espansione in profondità o in altezza. L'aumento della dimensione migliora l'edificio, differenziando gli spazi, e determina spesso maggiori rifiniture e inserimento di decori che lo "nobilitano" sotto l'aspetto architettonico. All'interno di questa categoria le costruzioni sono individuate in funzione del numero di cellule e piani. L'ingresso può avvenire dal cortile attraverso un portale architravato o archivoltato.
- **Edifici Padronali e Palazzi.** Sono compresi in questo gruppo gli edifici di maggiore dimensione che presentano caratteri costruttivi ed architettonici vari ma di maggior pregio rispetto al resto dell'edificato. La tipologia a Palazzo è una evoluzione del tipo edilizio a due livelli. Il prospetto principale si affaccia sulla via e si caratterizza per la partitura regolare delle aperture, la cura delle rifiniture e alcuni elementi di decoro. L'ingresso è centrale con vano scala comune per l'accesso ai piani superiori. La destinazione d'uso non è solo residenziale ma anche commerciale o terziaria, per lo meno al piano terra. Il Palazzo più recente segue lo stesso schema ma i materiali da costruzione e le finiture sono moderne.

- **Altre tipologie.** Sono costruzioni non classificabili all'interno delle tipologie più diffuse e non rappresentano quindi un elemento edilizio di riferimento.
- **Edifici in contrasto con le tipologie tradizionali.** In questa categoria sono comprese gli edifici che presentano caratteri costruttivi, architettonici e finiture contrastanti con l'edilizia tradizionale locale.

In merito ai caratteri costruttivi in generale prevale in tutte le vecchie tipologie l'uso della pietra costituita da marne e arenarie ad opera incerta e a corsi occasionali, e solo più raramente con blocchi dal taglio più o meno regolare e disposti a corsi orizzontali; sono presenti anche alcuni esempi di muratura in mattoni di terra cruda "ladiri". E' presente sia la facciata in pietra a vista che quella intonacata con malta. Le finestre e le aperture in genere sono di modeste dimensioni con architravi in legno o pietra. I tetti hanno copertura in manto di tegole sarde per lo più senza cornicione, con soluzioni di gronda costituite da una fila sporgente di tegole concave che scaricano direttamente le acque piovane, o da una cornice realizzata con tegole convesse. I caratteri costruttivi ed architettonici sono semplici, in linea con la tradizione costruttiva locale. Le facciate sono pulite e rigorose nel disegno, con partitura regolare delle finestre. Tra gli elementi che le caratterizzano si distinguono i portali, nella configurazione più elementare con portale architravato o in quella più elaborata con portale archivoltato.

Buona parte del patrimonio edilizio è stato interessato negli ultimi decenni da una diffusa attività di trasformazione, ampliamento e sostituzione che hanno portato a una estesa modifica dei caratteri edilizi del Centro Storico.

8. IL PROGETTO

Criteri generali di Piano e tipologia degli interventi

Il Piano Particolareggiato, come previsto dalla normativa vigente, ha l'obiettivo primario di salvaguardare i caratteri tipici del centro di antica e prima formazione sia sotto l'aspetto architettonico che dell'organizzazione degli spazi comuni e delle aree verdi, valorizzandone le peculiarità e l'assetto originario complessivo. Si propone di migliorare la qualità degli interventi edilizi, incentivare il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato, la riqualificazione degli interventi più recenti, non rispettosi dei caratteri storici tradizionali.

Le scelte progettuali proposte:

- favoriscono il recupero del patrimonio edilizio permettendo gli adeguamenti necessari per rispondere alle esigenze attuali, pur nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici locali;
- indicano come riqualificare gli spazi viari e pubblici per migliorare la qualità urbana;
- incentivano la cura delle aree libere di pertinenza e degli spazi verdi privati presenti all'interno del Centro Matrice, quale valenza ambientale caratterizzante l'abitato;
- evidenziano gli edifici di maggior pregio quale valore aggiunto di particolare importanza per eventuali scelte di valorizzazione;
- rispondono alle esigenze di trasformazione e di uso sostenibile, agevolando la presenza di attività artigianali, commerciali e di servizio compatibili con le caratteristiche del vecchio centro.

Il Piano indica quali categorie di intervento consentite: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Nuova edificazione (Nuova costruzione, Sostituzione edilizia, Ampliamento), Demolizione.

I contenuti specifici delle singole categorie di intervento sono descritte in dettaglio nelle Norme tecniche di Attuazione del Piano.

Le scelte di piano indicate per le singole unità edilizie possono appartenere a varie categorie di intervento e tengono conto dell'assetto puntuale dell'ambito nel quale si opera e non sono necessariamente legate a indici plano-volumetrici.

In generale il Piano Particolareggiato prevede la conservazione dell'assetto attuale senza significative variazioni di superficie coperta. Sono consentiti per lo più modesti incrementi volumetrici, per adeguamenti funzionali mirati a favorire l'utilizzo soprattutto del patrimonio edilizio abbandonato e, in alcuni casi, per allineamenti delle altezze sul fronte strada. Gli interventi di nuova edificazione previsti, oltre quelli relativi agli ampliamenti, riguardano la sostituzione di vecchi manufatti (sostituzione edilizia), oramai ridotti a rudere.

L'intervento di Ristrutturazione è previsto per quelle costruzioni, sia del vecchio che del nuovo patrimonio edilizio, che non presentano elementi di particolare pregio da giustificare una rigorosa conservazione, o che hanno una struttura che allo stato attuale non è in grado di garantirne il recupero. Con tale categoria di intervento è possibile realizzare tutti gli adeguamenti funzionali interni necessari per migliorare l'abitabilità degli edifici ma si impone la conservazione dei valori plano volumetrici e la realizzazione di un manufatto con caratteri architettonici tradizionali. In alcune situazioni in cui le dimensioni complessive o le altezze dei locali non risultano adeguate alle attuali esigenze d'uso è consentita la Ristrutturazione con ampliamento, quasi sempre in altezza, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie.

Per le tipologie edilizie che conservano i caratteri della vecchia edilizia locale sono previste opere di Restauro e Risanamento conservativo con la possibilità di eseguire, se necessari, degli adeguamenti funzionali, compatibilmente con le caratteristiche costruttive ed architettoniche tradizionali. Questo tipo di intervento è mirato al recupero degli elementi tipologici ed architettonici originari e valorizzazione delle tipologie edilizie di maggior valore storico.

In tutti gli interventi sul vecchio patrimonio edilizio si richiede l'uso di materiali tradizionali ed il recupero e la valorizzazione degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi.

Per le costruzioni di recente realizzazione, per quelle ristrutturate o comunque con caratteristiche rispondenti alle attuali esigenze abitative, sono concessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di generale miglioramento degli esterni. Si richiede l'eventuale eliminazione degli elementi e finiture atipiche ed il rispetto dei caratteri edilizi tradizionali.

Per ogni unità edilizia vengono date indicazioni puntuali in merito al rifacimento degli intonaci, la cura degli elementi di finitura esterni, la sistemazione e adeguamento del manto di copertura, la sostituzione di infissi incongrui, l'eliminazione degli elementi in contrasto con le caratteristiche architettoniche tradizionali.

Per tutte le costruzioni è imposta la conservazione e valorizzazione degli spazi a corte e dei cortili, la sistemazione dei muri di recinzione ed in generale la cura degli spazi liberi, da considerare parte integrante dell'isolato ed elementi di fondamentale importanza per la qualità del vecchio centro abitato.

Gli Elaborati di Piano

Gli elaborati di Piano illustrano per ogni Isolato lo stato attuale con planimetrie generali, rilievo fotografico, planimetria catastale, destinazione d'uso del tessuto edilizio, l'individuazione delle singole unità edilizie, e il profilo architettonico degli edifici lungo gli assi viari principali che ne mette in evidenza i caratteri generali. Di seguito nella fase di progetto vengono indicati, sulla stessa base grafica della fase conoscitiva, gli interventi consentiti. Per ogni unità edilizia è stata redatta una scheda dettagliata che descrive i caratteri attuali e le indicazioni precise degli interventi consentiti, ad integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione generali.

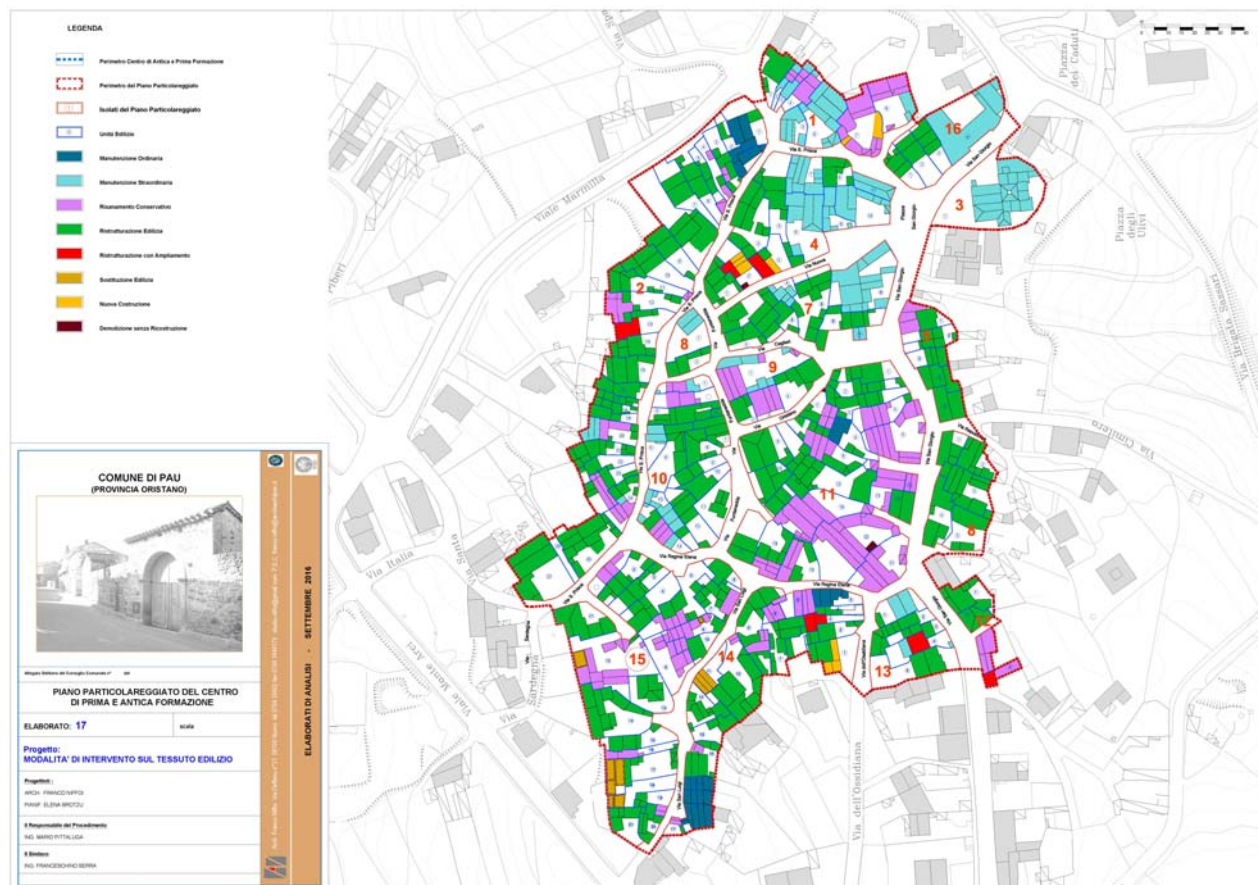
Isolato 5 Elaborato con scelte progettuali



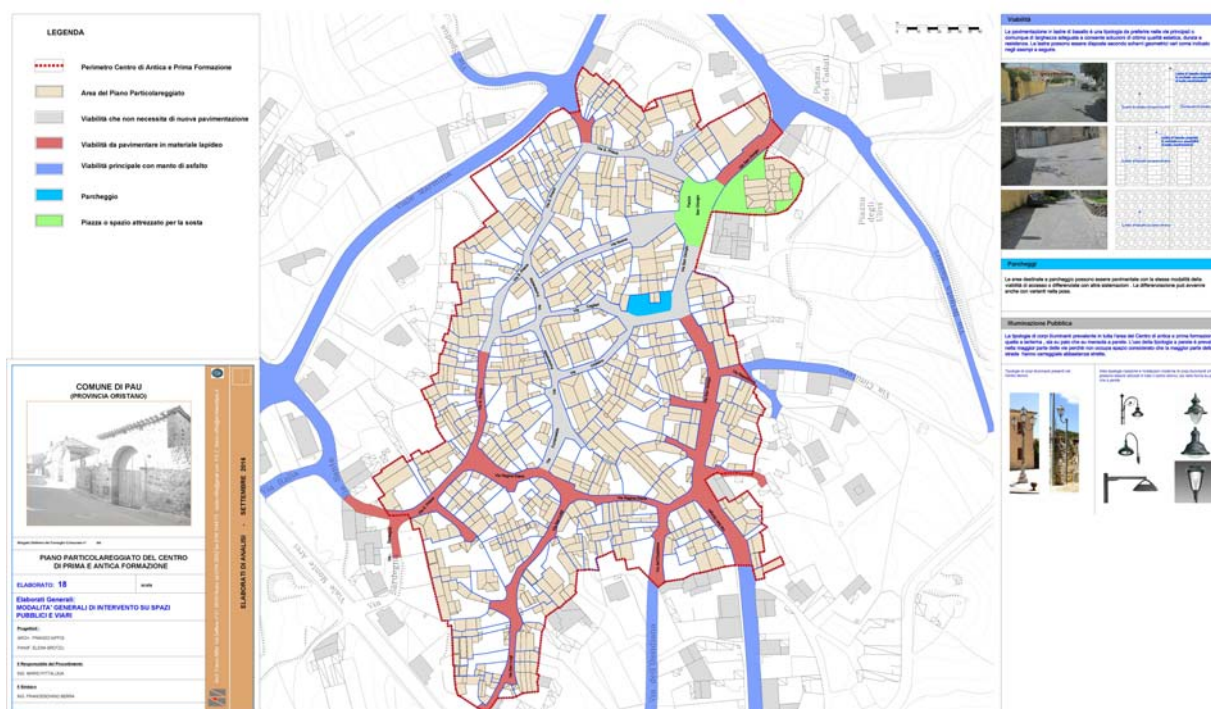
Esempio di Scheda per Unità edilizia

COMUNE DI PAU PROVINCIA ORISTANO		PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE	
SCHEDA UNITÀ EDILIZIA			
ISOLATO: 4		UNITÀ EDILIZIA: 2	
via: Nuova		n° 12	
Foglio catastale: n° 7A		mappale: n° 78-1297p	
Data primo impianto:			
Proprietà: Privata			
DATI URBANISTICI			
Superficie del lotto	mq	214,11	
Superficie coperta	mq	41,12	
Larghezza fronte strada	ml	8,75	
Altezza fronte strada	ml	1,60	
Volume edificato	mc	120,77	
Superficie libera	mq	172,99	
Indice di fabbricazione	mc/mq	0,56	
Rapporto di copertura	%	19	
Numero piani		1	
FOTO 1		FOTO 2	
FOTO 3		FOTO 4	
CARATTERI COSTRUTTIVI			
Strutture verticali:	blocchi cis-pietra		
Facciate:	intonaco-da intonacare		
Strutture orizzontali:	latero-cemento-legno		
Scale esterne:	---		
Coperture	solaio piano		
ELEMENTI ARCHITETTONICI			
Infissi	legno		
Balconi	---		
Parapetti	---		
Cornicioni	muratura		
Riquadratura finestre	---		
Soglie / Davanzali	pietra		
Fregi e decori	---		
STATO DI CONSERVAZIONE			
Strutture		Finiture	
fondazioni:	sufficiente	paramenti	cattivo
murature	scarso	intonaci	pessimo
solai e volte	scarso	infissi	cattivo
scale e rampe	---	mantì di copertura	scarso
copertura	cattivo	parapetti	---
giudizio:	scarso	giudizio:	cattivo
DESTINAZIONE D'USO			
Seminterrato: ---			
Piano Terra: residenza			
Piano 1°: ---			
Piano 2°: ---			
Piano 3° e più: ---			
STATO D'USO			
inutilizzato			
MODALITÀ D'INTERVENTO			
DATI TIPOLOGIA			
S - Edificio con caratteri in contrasto con l'architettura tradizionale			
VOLUMI ELEMENTARI			
PROGETTO			
CATEGORIA DI INTERVENTO:			
Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria; Ricostruzione con ampliamento; Nuova costruzione; Demolizione senza ricostruzione.			
PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI			
<p>Indicazioni: Manutenzione ordinaria e straordinaria: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Ricostruzione (edilizia con ampliamento): è consentito un intervento di sopraelevazione (parte 1 dell'unità), e la copertura a tetto della parte 2, che si raccordi con la nuova costruzione adiacente al fine di realizzare un unico corpo di fabbrica con loggato antistante, così come da elaborati grafici. E' consentita la realizzazione di nuove aperture. Nuova costruzione: è consentita una nuova costruzione, su due livelli (altezza media 6,00 mt) e con loggato antistante, al fine del recupero funzionale del lotto, così come indicato negli elaborati grafici.</p> <p>Altezza, superfici e volumetrie: E' consentito un incremento di volumetria e di superficie coperta così come indicato negli elaborati grafici. Sopraelevazione di 3 metri della parte 1 del fabbricato esistente di sup. pari a 23 mq (volume di circa 69 mc). Nuova costruzione: corpo principale di sup. 28 mq e altezza media di 6 m (volume 168 mc), loggato antistante di sup. 28 mq e altezza media 3 m (volume 84 mc). Incremento volumetrico totale pari a circa 321 mq. Incremento superficie coperta pari a circa 56 mq.</p> <p>Materiali ed elementi costruttivi: Gli interventi sulle murature devono adeguarsi alla struttura attuale, nei materiali e nelle tecniche costruttive.</p> <p>Rivestimenti esterni, elementi architettonici e decorativi: Gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture in contrasto con le caratteristiche costruttive locali. Gli esterni dovranno essere intonacati e intagliati con pigmentazione omogenea del tipo e colore tradizionale. E' vietato l'uso di effetti a contrasto, a stacco, a rilievo, ecc.</p> <p>Aperture e Serramenti: Tutte le aperture devono avere caratteristiche tradizionali per forma, dimensione e colorazione. Si richiede la sostituzione degli infissi incongrui.</p> <p>Coperture: Il manto di copertura dovrà essere in coppi tradizionali e comunque conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione in merito alle coperture. La direzione delle falde della nuova copertura è indicata negli elaborati di progetto.</p>			
PROSPETTO SU VIA NUOVA		PROSPETTO SU VIA SANTA PRISCA	
scala 1:200		scala 1:200	
NOTE:			
Altezza vani: adeguata Illuminazione ed Aereazione: sufficiente Pertinenza: no			

Gli elaborati generali di Piano riassumono gli interventi previsti in tutto il Centro Matrice sia in merito al tessuto edilizio che agli spazi pubblici e viari.



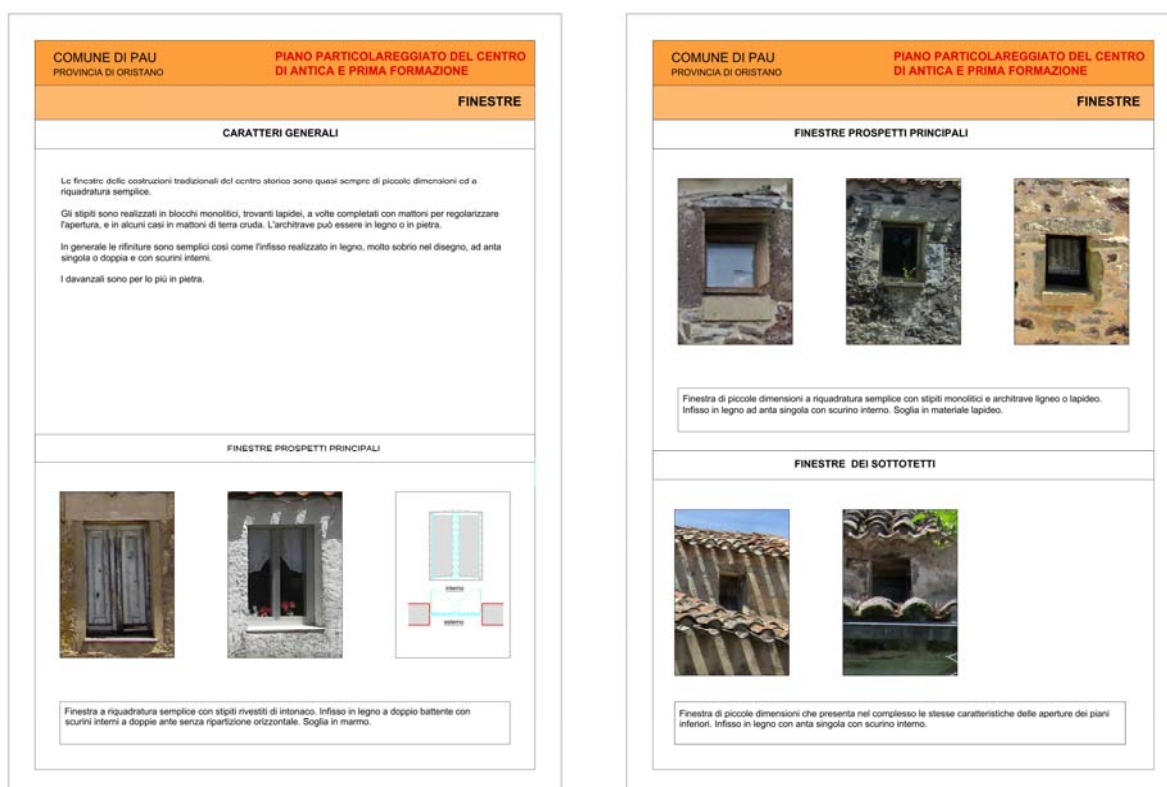
Elab. 17 Modalità generali di Intervento sul tessuto edilizio



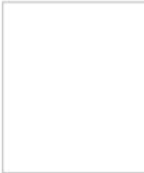










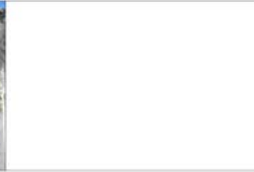
Elab. 18 Modalità generali di Intervento su spazi pubblici e assi viari

L'Abaco dei caratteri architettonici e tipologici è lo strumento fondamentale di riferimento per i vari interventi che devono essere coerenti con le indicazioni presenti in questo elaborato. In esso sono indicate le modalità costruttive e di rifinitura delle costruzioni tradizionali da prendere a riferimento negli interventi da realizzare.

Esempio di Schede dell'Abaco



COMUNE DI PAU PROVINCIA DI ORISTANO		PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
PORTALI		
PORTALI ARCHITRAVATI		
		
<p>Portali architravati con stipiti strombati in conci lapidei e architrave ligneo, copertura a due falde. Portone a due ante con doghe in legno verticali.</p>		
PORTALI ARCHIVOLTATI		
		
<p>Portali con arco a tutto sesto, con struttura in conci lapidei, con copertura a due falde o a falda unica rivolta verso l'interno della corte. Portone a due ante con doghe in legno verticali.</p>		

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE	
TIPOLOGIE EDILIZIE: EDIFICI CON CORTE DOPPIA E ANTISTANTE	
EDIFICI A TRE O PIU' CELLULE SU DUE LIVELLI	
	
Isolato 11, unità 19 - via Regina Elena	Isolato 11, unità 21 - via San Giorgio
	
Isolato 11, unità 16 - via I San Giorgio	Isolato 1, unità 6 - via Santa Prisca
	
Isolato 1, unità 7 - via Santa Prisca	

INDICE

1. PREMESSA

2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

3. NOTIZIE STORICHE

4. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

5. L'AREA DI INTERVENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

6. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Obiettivi e Finalità

Le Fasi di Lavoro

Gli Elaborati del Piano

7. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

La cartografia storica

Gli Aspetti storici e morfologici del tessuto urbano

I Caratteri urbanistici e il Patrimonio edilizio

8. IL PROGETTO

Criteri generali di Piano e tipologia degli interventi

Gli Elaborati di Piano