

COMUNE DI BALLAO

PROVINCIA DI CAGLIARI



PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A
(CENTRO STORICO) E DELLE PARTI DI ZONA B
INTERNE AL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
(CENTRO MATRICE)

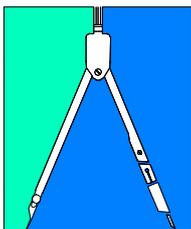
art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.

Aggiorn. Luglio 2014

ALLEGATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A



ASSOPROJECT

STUDIO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE

via Dante, 111 - 09045 Quartu S. Elena - tel e fax 070-885247

ING. SALVATORE CASTANGIA

GEOM. IGNAZIO MURGIA

Collaboratori:

ING. ALESSANDRO MAMELI

ING. CLAUDIA CASTANGIA

ARCH. ROBERTA MURGIA

PROGETTISTA

1)Premessa.

Il *Centro di antica e Prima Formazione* (Centro Matrice) del Comune di Ballao, è attualmente composto da 16 isolati , 12 dei quali costituiscono la zona “A” (*Centro Storico*) mentre, i 4 restanti, sono inseriti in zona “B”, sottozona “B1”, nel vigente Piano urbanistico Comunale (P.U.C.).

All’attuale perimetrazione , ai sensi dell’art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), si è giunti a seguito di una serie di atti che hanno visto una prima individuazione del Centro Matrice con la Deliberazione C.C. di Ballao n° 11 del 05.05.2009, conseguente all’atto ricognitivo .

Successivamente, in accoglimento di una richiesta della nuova Amministrazione Comunale di Ballao, avanzata in data 14.09.2010, la Giunta Regionale ha apportato un correzione alla precedente perimetrazione approvando, con sua Deliberazione n° 52/35 del 23.12.2011, la configurazione definitiva attuale.

Per la parte di Centro matrice coincidente con la zona “A”, il Comune di Ballao, è dotato di un Piano Particolareggiato (P.P.) approvato definitivamente con Deliberazione C.C. n° 20 del 25.05.99, mentre gli isolati restanti sono soggetti alle normative del P.U.C. per la sottozona “B1”, del tutto inadeguata per la tutela del bene paesaggistico costituito dal *Centro di Antica e Prima Formazione*.

La necessità di aggiornare il vecchio P.P. della zona “A”, per adeguarlo alle prescrizioni del P.P.R., e di disporre di analogo strumento per la gestione e la tutela della parte restante del *Centro Matrice*, ha spinto l’Amministrazione Comunale di Ballao a predisporre il presente Piano Particolareggiato.

In tal senso, lo studio dell’intero ambito che costituisce il *Centro di Antica e prima Formazione* , è stato portato avanti con la consueta metodologia che si adotta per i Piani Particolareggiati delle zone “A”, che sarà debitamente illustrata nei paragrafi che seguono.

Occorre evidenziare che , nella definizione del perimetro del Centro Matrice, si è verificata un’anomalia che è stata riscontrata solo a seguito delle indagini sul posto.

Infatti nel caso di dei lotti 9 e 10 dell’isolato 16, la linea perimetrale del *Centro Matrice*, include solo i corpi di fabbrica lasciando in zona “B” i cortili.

Per porre rimedio all'anomalia è stato necessario estendere lo studio del Piano Particolareggiato alle porzioni di zona "B" costituite appunto dalle aree in questione, che sono state considerate come appartenenti al *Centro Matrice*.

Inoltre, poiché contestualmente si sta procedendo ad apportare al P.U.C. vigente una Variante sostanziale per adeguarlo al P.P.R. ed al P.A.I., l'A.C. intende proporre il l'inserimento degli isolati del Centro matrice ,inseriti attualmente in sottozona "B1", in zona "A", ottenendo così la piena coincidenza fra *Centro Storico* e *Centro di Antica e Prima Formazione*.

2)Cenni storici sull'insediamento.

L'abitato di Ballao è situato in un piccolo ripiano di fondovalle caratterizzato da un'ampia ansa del fiume *Flumendosa* e dal suo più importante affluente, il *Rio Bintinoi*, così chiamato perché l'antica mulattiera lo attraversava ben ventinove volte.

Il territorio era abitato già dal periodo nuragico, tra il 1500 a.C. e il II secolo d.C., come testimoniano i diversi reperti archeologici rinvenuti soprattutto nella zona collinare , dove sorgeva il primitivo nucleo del paese, il villaggio di *Nuraxi*. Intorno al 1300 gli abitanti decisero di spostarsi più a valle nell'attuale Ballao, per avvicinarsi al *Flumendosa* e favorire così l'agricoltura e l'allevamento, mentre dell'antico villaggio sopravvive solo la chiesa di *Santa Maria di Nuraxi*.

Alla fine del 1800 il paese si presentava, con una popolazione di circa 1000 abitanti, in un nucleo compatto con configurazione monocentrica a ridosso dell'antica Parrocchiale di probabile origine tardo gotica. Le abitazioni erano caratterizzate da murature in pietrame, soprattutto scisti, per il primo livello e mattoni di *ladiri* per i livelli successivi.

La cartografia del 1844 del Genio Militare, mostra un centro abitato chiuso a nord e a est dai fiumi, a valle dei quali stavano gli orti e i vigneti. Il borgo godeva di una certa vitalità economica come si evince sia dallo sviluppo demografico che dall'estensione del nucleo edificato che, seppur frammentato in piccoli isolati, contava una discreta espansione planimetrica.

La presenza infatti delle vicine miniere di antimonio e di arsenico, sfruttate già in epoca romana, unitamente alla felice posizione geografica, costituivano motivi di interesse da parte del Marchesato di Villaclara al cui feudo Ballao appartenne fino al 1838.

Le tracce di tale presenza, comuni peraltro anche in centri limitrofi, erano costituiti dalla Parrocchiale del tardo '500 e da edifici che sviluppandosi talvolta in verticale, onde adattarsi alla morfologia del sito, evidenziano modelli tipologici che vanno aldilà degli usuali schemi dei centri interni sardi. Le costruzioni hanno infatti elementi di finitura e di trattamento delle facciate che denotano influenze esterne e l'opulenza della borghesia di fine '800.

Fino agli anni sessanta dello scorso secolo, grazie soprattutto al consolidato sfruttamento delle miniere, Ballao ebbe una forte crescita demografica arrivando a contare un massimo di 1.679 abitanti. In seguito il piccolo centro ha sofferto un costante decremento demografico dovuto alla crisi dei settori produttivi trainanti, aspetto confermato dall'ultimo censimento (meno di 1.000 abitanti).

La riduzione della popolazione ha fatto sì che il nucleo originario non sia stato molto modificato dalla richiesta di nuove aree edificabili ed il vecchio centro si è mantenuto sostanzialmente inalterato.

L'analisi della cartografia più antica a nostra disposizione, planimetria Catasto Piemontese del 1844, mostra che l'insediamento urbano di Ballao era al tempo costituito da 18 comparti.

Non è possibile risalire alle tipologie e alla consistenza dell'edificato, in quanto la planimetria riporta solo il perimetro dei lotti, è però presumibile che i lotti periferici di dimensione più grande fossero caratterizzati da edificazione molto ridotta o fossero semplicemente orti.

La parte centrale dell'insediamento, più densa e con lotti di dimensioni più ridotte, ha mantenuto nel tempo un assetto quasi inalterato con la presenza di tipologie tradizionali, riferentesi a vecchie case in pietra, materiale quasi esclusivamente usato per costruire.

3)Indirizzi progettuali e criteri guida della progettazione.

La redazione del nuovo Piano Particolareggiato del *Centro Storico* (zona "A") e dei comparti del *Centro di Antica e Prima Formazione* (Centro Matrice) esterni alla zona "A", risponde all'esigenza di migliorare la qualità dell'ambiente urbano e di proseguire la riconversione urbanistica ed edilizia del Centro Matrice nel rispetto degli obiettivi generali della pianificazione e programmazione territoriale, quali:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio di Ballao;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne la qualità della vita.

Il Piano riparte dall'accurata analisi dello stato di fatto e da una verifica delle trasformazioni operate nel contesto urbanistico della zona "A", gestite dal vigente Piano Particolareggiato, per correggere e adeguare le linee del vecchio strumento alla luce degli indirizzi fissati dal Piano Paesaggistico Regionale e per definire in termini qualitativi e quantitativi gli interventi edificatori possibili negli isolati di zona "B" inseriti nel Centro Matrice, garantendone la salvaguardia dei caratteri tradizionali e dell'assetto urbanistico.

A tal fine, nella progettazione, sono stati seguiti alcuni indirizzi fondamentali che sono così sintetizzabili:

conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento, e, dove è ancora visibile, la stratificazione storica;

riconoscere e salvaguardare i margini dell'insediamento storico e dei suoi comparti, evitando saldature che modifichino l'originale assetto urbanistico;

promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con l'obiettivo di mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;

favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano;

individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione.

Alla luce delle considerazioni svolte in precedenza è opportuno chiarire quali i criteri sono stati assunti per la regolamentazione degli interventi.

Il punto di partenza è un' analisi accurata dei seguenti aspetti dello stato di fatto:

- quadro geografico;
- funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
- margini;
- assi e poli urbani;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- eventuale presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- eventuale presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- caratteri, significatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;
- stato di conservazione del patrimonio storico.

All'analisi del contesto territoriale e urbano è stata affiancata una conoscenza capillare dei problemi specifici di tutti i residenti, acquisita anche mediante contatti diretti, in modo da poter evidenziare le criticità in atto e i problemi di recupero e riuso emergenti.

La ricostruzione del tessuto edificato “storico” è stata portata avanti sia con l’utilizzo del materiale cartografico più antico che con indagini dirette in loco, entrando all’interno di alcune corti grazie alla disponibilità dei proprietari mentre, per gli impianti dove ciò non è stato possibile, anche perché alcuni sono disabitati, si è lavorato con l’ausilio delle restituzioni fotografiche “a 45°” , messe a disposizione dal Servizio Pianificazione urbanistica della R.A.S..

Per quanto riguarda la cartografia storica le carte più antiche, quelle del Real Corpo (De Candia) del 1842, sono state utili per la ricostruzione della vecchia rete stradale e degli isolati componenti il vecchio nucleo mentre , per la ricostruzione dei vecchi impianti tradizionali , non essendo gli edifici rappresentati in questa cartografia, si è fatto riferimento alla mappa catastale più antica che li riporta , che risale al 1939.

In tal senso si è operato inizialmente con la sovrapposizione della mappa catastale del '39 sopra l’ortofoto, fornitaci dal Servizio pianificazione della R.A.S., al fine di

fare una prima identificazione degli impianti edilizi attuali che ricalcano le preesistenze antecedenti il '39.

Questo lavoro di identificazione è stato riportato nelle tavole degli isolati (tavole 7 del Piano).

Successivamente, con verifiche in loco, si sono potuti identificare gli impianti che effettivamente corrispondono agli edificati storici, valutando di volta in volta l'entità e la qualità degli interventi su di essi eseguiti nel tempo.

In base alle risultanze delle indagini, si è arrivati a individuare due casi così sintetizzabili:

-edifici e impianti che hanno mantenuto negli anni, in massima parte, l'integrità rispetto agli originari;

-edifici e impianti alterati ma che conservano ancora evidenti tracce degli originari;

Tutti gli edifici esaminati sono stati poi classificati secondo le "Classi di Trasformabilità" (vedi art.3, capo I, delle N.T.A, all. b del P.P.) previste nelle linee guida dell'Assessorato Regionale Urbanistica per la redazione dei Piani Particolareggiati, secondo gli indirizzi dettati dal P.P.R, e di conseguenza sono stati fissati dal Piano i vari gradi di intervento prescritti in coerenza con le varie classi, che sono precisati nell'art. 4 delle N.T.A., del P.P..

La presenza preponderante di edifici della stessa classe, all'interno degli impianti edilizi, ha poi guidato le scelte in materia di densità edilizia nel senso che, per gli impianti tradizionali con edifici della classe A che si sono mantenuti sostanzialmente integri, è stato vietato tassativamente qualsiasi incremento volumetrico, salvo lo stretto necessario per adeguare le dotazioni igienico-sanitarie e la sostituzione di vecchi ruderi preesistenti.

Gli interventi sui edifici e impianti che conservano rilevanti tracce del loro aspetto e della loro organizzazione originari, classe di trasformabilità A, sono rivolti unicamente alla riqualificazione e al recupero mediante:

- **manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **opere interne;**
- **restauro e risanamento conservativo;**

Nel caso in cui è dimostrabile una profonda alterazione dei caratteri tipologici e costruttivi è prevista la possibilità di intervenire mediante:

- ***ristrutturazione edilizia;***

Se comunque permangono ancora tracce del vecchio edificato tradizionale, classe di trasformabilità B, la ristrutturazione deve tendere alla riqualificazione dell'impianto col divieto di demolizione completa dei corpi da riqualificare.

Nel caso si tratti di edifici di recente costruzione con tipologie completamente avulse dal contesto del Centro Storico, , si è ritenuto di evitare qualsiasi tentativo di richiamo alle tipologie tradizionali, prendendo atto che rappresentano comunque un esempio del costruire degli anni recenti.

Nei casi in cui si presenta la necessità di sostituire strutture non più recuperabili per condizioni d'uso, per scarsa funzionalità statica e igienico-sanitaria, se previsto dal Piano, è possibile procedere a una nuova edificazione, utilizzando le aree libere a seguito della demolizione.

Per le tipologie da adottare nella nuova edificazione si fa riferimento alla Guida alla progettazione (allegato C) e alle specifiche indicazioni contenute nelle schede (allegato E del Piano), nelle planimetrie e nei profili della sistemazione prevista per i lotti dei vari isolati , riportati nelle tavole 7 del Piano.

Per i nuovi corpi si è scelto di ricalcare il più possibile nella localizzazione e negli ingombri i vecchi edifici, sempre che non ostino motivazioni tecniche o di carattere igienico-sanitario.

Le destinazioni d'uso previste favoriscono il mantenimento delle funzioni residenziali, nonché l'integrazione con attività economiche e sociali che garantiscano la vitalità del centro storico quali: esercizi commerciali al minuto, artigianato, pubblici esercizi, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose.

4)Metodo di lavoro.

L'analisi dello stato di fatto e delle mappe storiche ha avuto, come primo esito, la redazione di una serie di carte tematiche che illustrano l'assetto generale del territorio e del centro antico.

I risultati delle indagini in loco sono invece riportati in apposite schede.

Sulle schede, oltre alla completa rappresentazione dello stato attuale degli edifici in ogni singolo lotto, alle tipologie, al tipo di copertura, all'eventuale presenza di elementi di pregio e di elementi anomali da sostituire, sono riportate precise indicazioni sul tipo di intervento da attuare, eventuali allineamenti da rispettare, altezza massima, volumetria edificabile ed eventuali vincoli.

Sul frontespizio sono inoltre citati tutti i dati, catastali e non, che permettono una chiara identificazione dell'unità di intervento.

Le indicazioni e tutti gli elementi sintetizzati nelle schede sono opportunamente illustrati nelle tavole dei comparti.

Per ognuno dei comparti è stata quindi realizzata un'apposita tavola dove lo stato attuale è dettagliatamente documentato nella planimetria e nei relativi profili.

Sempre nella stessa tavola è indicata la sistemazione prevista, con un'apposita planimetria e con i profili regolatori.

Con una normativa di semplice interpretazione sono date tutte le indicazioni per i materiali da usare per le finiture e la gamma di colori, oltre alle modalità per la presentazione dei progetti al fine del rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni.

Per agevolare il lavoro dei Tecnici, nella progettazione degli interventi e nel controllo di coerenza con le finalità del Piano Particolareggiato, fra gli allegati è stato inserito un apposito elaborato (All. C: Tipi Edilizi – Guida alla Progettazione), dove vengono riportati esempi delle tipologie edilizie tradizionali del paese, dei particolari architettonici e costruttivi più significativi, dei colori da utilizzare per i prospetti e per gli infissi, con alcuni suggerimenti tecnici per il risanamento delle vecchie murature.

In fase di stesura del Piano è stata cercata la collaborazione dei Tecnici Comunali soprattutto per la stesura della normativa.

Inoltre, con oltre 60 incontri diretti , sono stati coinvolti individualmente molti dei proprietari dei lotti al fine di trovare soluzioni che, nel rispetto delle normative vigenti e delle finalità che il piano si propone, siano in grado di soddisfare le loro legittime aspettative.

Si ritiene infatti che la corretta applicazione e l'attuazione del Piano debba coinvolgere tutti gli operatori con un senso di responsabilità che, indipendentemente dalle norme e dai vincoli, sia finalizzata alla salvaguardia e al decoro del vecchio centro urbano.

Tutti i dati ed i contenuti del Piano saranno, in un secondo tempo, riportati nel Sistema Informativo che sarà messo a disposizione di tutti gli Utenti sul sito del Comune di Ballao.

5)Spazi pubblici , Edifici Pubblici o di Interesse Pubblico, Reti tecnologiche.

Gli spazi pubblici all'interno del *Vecchio Centro* sono in misura limitata e sostanzialmente concentrati davanti alla Parrocchiale (Piazza Chiesa) e al Municipio Vecchio, ora destinato a Biblioteca Comunale.

Al centro dell'isolato n° 4, nell'area retrostante il Municipio Vecchio, esiste un'area inedita abbastanza grande che è stata oggetto di un intervento di riqualificazione per adibirla a spazio aperto per spettacoli e manifestazioni culturali , tradizionali e sportive.

L'area è arredata con aiuole verdi, percorsi pedonali , servizi igienici e una gradinata per gli spettatori.

Il materiale largamente usato è la pietra, in lastre e ciottoli per i percorsi e le cordionate delle aiuole.

Tutta l'area risulta perimetrata dalle murature in "pietra a vista" dei vecchi edifici al contorno, che sono stati già opportunamente vincolati dal Piano Particolareggiato vigente.

Per quanto riguarda gli altri spazi , si tratta di aree di limitata estensione in corrispondenza degli incroci stradali che male si prestano ad operazioni di arredo.

Infatti la configurazione della rete stradale, che si è mantenuta quasi completamente intatta nel tempo, presenta una classica conformazione che è propria dei centri di montagna: strade molto strette, tortuose e scoscese che hanno imposto la necessità di circolazione dei veicoli a senso unico nella quasi totalità dei casi .

Per quanto riguarda la presenza di edifici pubblici , abbiamo già citato la Parrocchiale, ai margini del Vecchio Centro, e il Municipio Vecchio (Biblioteca Comunale).

Sono anche da citare la "Casa Olla" , vecchio impianto padronale "a corte" di notevoli dimensioni, che è stato completamente restaurato e riqualificato per destinarlo a Casa Museo , con servizi , sale espositive e auditorium per le

conferenze. ed il palazzotto della vecchia Caserma dei CC. che attende di essere restaurato e riqualificato.

Come edificio di interesse pubblico citiamo la sede di una banca localizzata nella via Sulis, al bordo estremo del vecchio Centro.

Per quanto riguarda le infrastrutture il tessuto urbano è dotato di tutte le reti tecnologiche nel senso che, in ogni strada, sono presenti sia la rete fognaria che la rete idrica e l'illuminazione pubblica.

Quest'ultima, stanti le ridotte larghezze stradali , è composta in gran parte da armature illuminanti su supporti a mensola.

Lo smaltimento delle acque piovane avviene con rete a scorrimento superficiale costituita da cunette posizionate al centro o ai lati delle strade.

Tutte le reti appaiono in buono stato di manutenzione.

6)La densità fondiaria.

Per la valutazione della densità fondiaria da assegnare ai singoli lotti che compongono gli isolati , si è partiti da alcune considerazioni che è importante puntualizzare.

La prima considerazione è legata all'attuale configurazione volumetrica degli isolati , che compongono il *Vecchio Centro* , che si ritiene opportuno per quanto possibile mantenere.

La distribuzione volumetrica attuale, nei vari isolati, si caratterizza per una marcata discontinuità che vede l'indice fondiario medio oscillare tra valori intorno a 2,2 mc/mq e oltre 4 mc/mq, con un valore medio generale "Im" pari a 2,9 mc/mq.

La seconda considerazione riguarda l'esigenza di incentivare gli interventi nel Vecchio Centro rendendo "conveniente" il riutilizzo dei lotti, oltre che con interventi di recupero dell'esistente recuperabile, anche con ampliamenti o nuove costruzioni su lotti "liberi" a seguito di demolizione di ruderi o, comunque, di corpi di fabbrica non più recuperabili e di nessun interesse "storico – documentario".

Va inoltre incoraggiata la sostituzione di fabbricati di tipologia completamente avulsa dal contesto del *Vecchio Centro*, che sono spesso il risultato finale di interventi successivi e non pianificati di ampliamento di corpi esistenti, facendo in modo che l'intervento di nuova edificazione sia supportato da una dotazione volumetrica non molto inferiore a quella da demolire.

Alla luce di queste considerazioni si sono costruite le Tabelle Planivolumetriche (all. D), che riportano in termini quantitativi , per ogni isolato e per i vari lotti che lo compongono , la situazione attuale e le previsioni di Piano per la definizione degli interventi possibili.

Per la costruzione delle Tabelle si è proceduto come segue:

Per ogni isolato è stato fissato l'indice fondiario , che vale per tutti i lotti che lo compongono, e che permette di calcolare il volume massimo edificabile nel lotto in relazione alla sua superficie.

Come indice fondiario dell'isolato si è assunto il valore attuale dell'indice medio dell'isolato, quando quest'ultimo è maggiore di Im (2,9 mc/mq) mentre , se è minore, si assegna all'isolato un indice pari a Im (2,9 mc/mq).

A tutti i lotti che compongono un isolato viene quindi assegnato lo stesso indice , salvo i casi in cui il lotto sia inedito o, l'indice attuale, sia molto minore dell'indice fondiario dell'isolato.

In questi casi , per evitare variazioni troppo rilevanti della configurazione volumetrica dell'isolato, si è assegnato al lotto un indice fondiario inferiore a quello degli altri lotti e pari a 1,5 volte il suo indice attuale, con un valore minimo di 2 mc/mq che può ancora consentire un intervento economicamente conveniente.

Una maggiore attenzione, accogliendo le prescrizioni dell'Ufficio tutela Paesaggio, è stata riservata agli impianti edilizi che contengono edifici della classe di trasformabilità A, nel senso che si è estesa la classe di trasformabilità a tutto il complesso dell'impianto con l'intento di "conservarlo" anche nel suo assetto compositivo.

In questa logica si è scelto di vietare tassativamente incrementi volumetrici rispetto all'esistente , congelando la situazione attuale e consentendo solo la riqualificazione dei vecchi corpi accessori esistenti e la eventuale realizzazione di piccoli ampliamenti degli edifici per adeguarsi ai moderni standards in materia di servizi igienico sanitari.

L'analisi del catasto storico ha guidato le scelte compositive per la gestione degli impianti di valore storico e ha consentito di guidare gli incrementi volumetrici anche per gli interventi su edifici e impianti da riqualificare inseriti nella classe di trasformabilità B.

In ogni caso, anche per il resto dei lotti , per inserire nuovi volumi si è valutato lotto per lotto la localizzazione e la tipologia più idonea da utilizzare , scegliendo fra quelle proposte nella Guida (all. C) e valutando attentamente la situazione edificatoria al contorno per far fronte nel modo migliore ai problemi legati al rispetto di distanze e distacchi.

Il risultato complessivo che ne consegue porta a una sistemazione dei lotti e degli isolati che riteniamo coerente con le esigenze di tutela e valorizzazione del Centro di Antica e prima Formazione , che è l'obiettivo principale che il piano intende perseguire.

7)Il Piano in cifre.

a)Lo stato di fatto

Le indagini svolte per acquisire tutti i dati necessari per la redazione del Piano Particolareggiato hanno riguardato 16 isolati, costituiti da 180 Lotti, con un complesso di 299 edifici tra: corpi principali per abitazione, corpi accessori , magazzini e rimesse per mezzi agricoli, locali commerciali e simili, edifici pubblici.

Il risultato del lavoro di indagine in loco , per gli aspetti più significativi e rappresentativi dello stato attuale della zona "A", si può sintetizzare come segue:

Tipi di impianto edilizio rilevati nei lotti:

	n° impianti	% sul totale
"a corte antistante"	34	19,77
"a corte retrostante"	24	13,95
"a doppia corte"	6	3,49
"a palazzu"	23	13,37
<u>Non definibile storicamente</u>	<u>85</u>	<u>49,42</u>
Totale	172	100,00

Stato di conservazione degli edifici:

	n° edifici	% sul totale
buono	124	41,47
mediocre	68	22,74
cattivo	95	31,78
ruderi	10	3,34
<u>in costruzione</u>	<u>2</u>	<u>0,67</u>
totale	299	100,00

Destinazioni d'uso degli edifici:

	n° edifici	% sul totale
residenziale*	272	90,97
non residenziale	4	1,34
mista	15	5,02
<u>servizi pubblici</u>	<u>8</u>	<u>2,67</u>
totale	299	100,00

*compresi accessori (magazzini, cantine e simili)

Grado di utilizzo dei lotti:

	n° lotti	% sul totale
abitati*	120	66,67
disabitati	54	30,00
<u>inedificati</u>	<u>6</u>	<u>3,33</u>
totale	180	100,00

*compresi quelli utilizzati saltuariamente

Classi di trasformabilità degli edifici:

	n° edifici	% sul totale
classe A	42	14,05
“ B	52	17,39
“ C	193	64,55
“ D	12	4,01
<hr/>		
totale	299	100,00

b)Il Progetto

Per quanto riguarda l'aspetto progettuale il Piano interessa i 12 isolati che costituiscono la zona "A" e i 4 isolati di zona "B" che completano il "Centro Matrice", con una superficie totale di circa 4,6 Ha.

Il Piano prevede circa 145.332 mc di progetto di cui, 102.363 mc pari al 70,43 %, sono relativi alla conservazione degli edifici esistenti, con interventi di restauro e risanamento conservativo, riqualificazione e ristrutturazione, mentre 42.969 mc, pari al 29,57 %, si riferiscono ad interventi di nuova edificazione.

E' interessante notare come del patrimonio edilizio esistente, pari a 119.859 mc, il Piano prevede la conferma dell' 85,40 %.

8)Preventivo di spesa per l'attuazione del Piano.

Per l'attuazione del Piano si prevede la seguente spesa:

1. LAVORI :

- Rifacimento pavimentazioni stradali	€	900.000,00
- Ristrutturazione reti tecnologiche	€	300.000,00
- opere di arredo varie	€	50.000,00
- Illuminazione pubblica	€	<u>200.000,00</u>
totale lavori	€	1.450.000,00

2. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'A.C.

- Spese tecniche e generali	€	160.000,00 *
- IVA sui lavori	€	<u>304.500,00</u>
totale somme a disposizione	€	464.500,00

TOTALE GENERALE € 1.914.500,00

*compresi IVA e contr. 4%.

N.B.Il preventivo su esposto non contempla le spese dei privati per il risanamento degli edifici da tutelare.

9)ELENCO DEGLI ELABORATI

ALLEGATI:

- a) Relazione illustrativa
- b) Norme di attuazione
- c) Tipi edilizi , guida alla progettazione
- d) Tabelle planivolumetriche
- e) Schede operative

TAVOLE GRAFICHE:

- 1) Inquadramento territoriale – stralcio P.U.C. – perimetrazione “Centro di Antica e Prima Formazione” con individuazione degli isolati;
- 2) Quadro idrogeografico – Assi e poli urbani;
- 3) Complessi e manufatti di carattere emergente;
- 4) Destinazioni d’uso – Stato di conservazione – Grado di utilizzo – Tipologie edilizie;
- 5) Spazi pubblici – Edifici Pubblici o di Interesse Pubblico– Reti Tecnologiche-Grado di riqualificazione della rete stradale;
- 6) Evoluzione storica catastale;
- 7.1) Analisi del comparto 1 - planimetria e profili;
- 7.2) Analisi del comparto 2 - planimetria e profili;
- 7.3) Analisi del comparto 3 - planimetria e profili;
- 7.4) Analisi del comparto 4 - planimetria e profili;
- 7.5) Analisi del comparto 5 - planimetria e profili;
- 7.6) Analisi del comparto 6 - planimetria e profili;
- 7.7) Analisi del comparto 7 - planimetria e profili;
- 7.8) Analisi del comparto 8 - planimetria e profili;
- 7.9) Analisi del comparto 9 - planimetria e profili;
- 7.10) Analisi del comparto 10 - planimetria e profili;
- 7.11.12) Analisi del comparto 11 e 12 - planimetria e profili;
- 7.13) Analisi del comparto 13 - planimetria e profili;
- 7.14) Analisi del comparto 14 - planimetria e profili;
- 7.15) Analisi del comparto 15 - planimetria e profili;
- 7.16) Analisi del comparto 16 - planimetria e profili.

Sommario

1)Premessa.	1
2)Cenni storici sull'insediamento.	3
3)Indirizzi progettuali e criteri guida della progettazione.	5
4)Metodo di lavoro.....	9
5)Spazi pubblici , Edifici Pubblici o di Interesse Pubblico,	11
Reti tecnologiche.	11
6)La densità fondiaria.	13
7)Il Piano in cifre.....	15
8)Preventivo di spesa per l'attuazione del Piano.	18
9)ELENCO DEGLI ELABORATI	19