

## **1 - QUADRO NORMATIVO**

### **1.0- Premessa**

Lo strumento urbanistico generale, di cui è attualmente dotato il comune di Bauladu è costituito dal PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con delibera ..... del ..... redatto dall'Ing. Angelo Saba.

Tale strumento individua il nucleo storico del Comune di Bauladu come Zona "A", in riferimento ad isolati comprendente gli edifici più significativi del Comune di Bauladu sotto il profilo storico e artistico (quali la Chiesa Parrocchiale), e che conserva caratteri tipologici tradizionali in buono stato di conservazione in quantità sufficiente a costituire un "continuum" urbano tradizionale complessivamente meritevole di tutela, e tale da consigliare di subordinare qualsivoglia intervento urbanistico all'approvazione di uno specifico Piano Particolareggiato.

Nel 2003 è stato approvato un aggiornamento del PUC, che ha confermato le scelte già operate nel 1992.

L'attività edilizia e urbanistica nella Zona "A" è regolata dall'art. 14 della Normativa di Attuazione che rende possibili gli interventi di: "...manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, dove però la densità edilizia fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo diverse disposizioni del PP o PR.

Sono possibili inoltre interventi di ristrutturazione urbanistica, ricostruzione edilizia, sopraelevazione, ampliamento, nuove costruzioni, demolizione totale o parziale, nuova urbanizzazione, quando tali opere siano ammesse in sede di Piano Attuativo"....

Nelle more di predisposizione del P.P. potevano quindi ( e possono tutt'ora) essere autorizzati interventi diretti con Concessione Edilizia ( o autorizzazione), unicamente e subordinatamente al rispetto di indici urbanistici ed edilizi di salvaguardia, che risultano notoriamente restrittivi, soprattutto laddove i soli interventi ammessi sono approvazione Un'attività edilizia di salvaguardia quindi, però assai restrittivi.

La conseguenza una certa frenata dell'attività edilizia all'interno della zona A e l'impossibilità di fruire di agevolazioni a vantaggio dell'Amm.ne comunale e degli stessi privati, previste dalla Legislazione Nazionale e Regionale.

### **1.1-Il ricorso allo studio di un P.P. in Zona A**

La consapevolezza di tale problematica, congiuntamente alle opportunità offerte dall'applicazione della Legge N° 457/78, della LR N° 45/89, della LR N° 29/98, hanno

guidato l'Amm.ne comunale di Bauladu a individuare nel centro più antico dell'abitato un'obiettivo prioritario di politica urbanistica, che si propone di verificare e realizzare le previsioni del Piano Urbanistico Comunale mediante lo studio di uno specifico Piano Particolareggiato.

Allo scopo è stato conferito il presente incarico mediante delibera del G.C. n°..... del ...../...../....., con convenzione del ...../...../..... registrata a ..... il ...../...../.....

In particolare, ai sensi del primo comma dell'art. 8 della Circolare del Ministero dei LL.PP. del 1° dicembre 1969, n. 6679, il Piano Particolareggiato dovrà contenere:

- a) la delimitazione del perimetro delle aree interessate;
- b) l'analisi della consistenza edilizia attuale; i riscontri storici-architettonici-ambientali-sociali della zona interessata e la precisazione tecnica di interventi di conservazione, risanamento e trasformazione;
- c) i progetti di massima delle infrastrutture comprese le sezioni stradali quotate, sia longitudinali che trasversali;
- d) la indicazione planivolumetrica degli insediamenti, la progettazione schematica delle opere di urbanizzazione primaria e la specificazione delle attrezzature;
- e) la indicazione delle utilizzazioni delle opere da convenzionare o soggette ad espropriazione;
- f) le norme tecniche di attuazione .
- g) programmi e fasi di attuazione e dati sommari di costo;

## **1.2- Il quadro giuridico della pianificazione**

### 1.2.1- Il quadro nazionale e regionale

Come noto la legge fondamentale di riferimento è la Legge urbanistica n. 1150/1942, con le sue modificazioni e integrazioni successive.

Nel 1989 la Regione autonoma Sardegna si è dotata di una propria L.R. urbanistica (n.45), sostanzialmente con la stessa struttura normativa, ma con le precisazioni e adattamenti ritenuti più opportuni.

Successivamente la nuova LR N° 20/91 definisce nello specifico l'ambito di applicazione dei Piani Attuativi.

Ancora la LR n° 29/98, definisce le modalità di fruizione delle agevolazioni relative al patrimonio edilizio privato e pubblico nelle zone A dotate di PP.

## **2 – INDAGINI E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

### **2.0- Indagini preliminari**

La prima fase, finalizzata agli obiettivi di cui sopra ha preso avvio nel 1999 con una indagine conoscitiva e di rilievo edilizio estesa a tutto il centro antico, allo scopo di individuarne con più precisione le connotazioni tipo morfologiche e di consistenza fisica, preliminari all'intervento di pianificazione attuativa.

Il risultato dell'indagine si è dispiegato, oltrechè nella indagine particolareggiata delle condizioni di degrado ambientale ed edilizio, nella consultazione ed elaborazione dei dati demografici, assumendo come base di indagine il censimento ISTAT del 1991 e 2001, e gli altri dati planimetrici e volumetrici e indici vari già disponibili per la redazione del PUC, allegati al volo urbano aerofotogrammetrico ad esso finalizzato.

L'indagine ha individuato nel tessuto urbano le diverse tipologie presenti nell'insediamento di Bauladu, i materiali costruttivi tradizionali, le tecniche adottate nel tempo, le architetture spontanee e le "architetture colte" (edifici pubblici, case padronali, ecc.) presenti che testimoniano i caratteri stilistici dall'architettura domestica "spontanea". Vedere allo scopo l'allegato G di cui al recente RE dello studio PUC, composto da N° 16 Tavole grafiche e illustrative.

Dalla prima disamina sull'insediamento urbano è scaturita una presenza diffusa di architettura spontanea e scorci ambientali ancora suggestivi e pregevoli, più spesso però la presenza delle preesistenze architettoniche è frammentata, ma come frammenti di un grande mosaico ancora in parte presente evidenzia comunque la necessità di conservare come "memoria storica" le tracce di una architettura povera eseguita con materiali diversi, quali conci basaltici e malta di fango e più recentemente calce, apparecchiati spesso in modo casuale con pochi episodi di strutture architettoniche realizzate in regolari conci basaltici.

Attraverso l'analisi comparata delle carte storiche catastali con quelle aerofotogrammetriche attuali, si evidenzia inoltre l'esistenza di un tessuto del nucleo urbano nella sostanza intatto, con presenze però assai diffuse di manufatti edilizi impropri per il loro collocamento ambientale, e, talvolta di pessimo gusto.

## **2.1- Le prime valutazioni**

La valutazione di questi preventivi elementi ha portato a ritenere che l'intervento di Piano dovesse verificare anche la congruenza di eventuali costi finanziari (pubblici o privati) di recupero rispetto ai caratteri complessivi del degrado fisico delle strutture edilizie, "incrociandoli" con ulteriori indicatori e parametri di valutazione quali:

A) -la concentrazione quantitativa e qualitativa di edilizia degradata o fatiscente;

B) -la percentuale di famiglie in condizioni socio-economiche disagiate o, comunque tali da giustificare l'accesso alle contribuzioni e alle agevolazioni di legge;

C) la diffusione e l'ampiezza di aree libere, reliquati urbani ed aree di degrado ambientale, oltrechè le condizioni ambientali complessive di tutta l'area di Piano

Tale indagine ha consentito, in via preliminare di distinguere tre "fasce" di classificazione fisico-edilizia, sufficientemente definite in relazione: 1) al significato architettonico degli edifici; 2) al riferimento ambientale degli impianti edilizi; 3) al contrasto evidente, creato dall'inserimento delle trasformazioni edilizie intervenute.

Più in dettaglio:

A)-La "fascia" dei fabbricati e relative pertinenze di buon valore architettonico e storico-documentale (sia come caratteristiche costruttive che come impianto distributivo ed organizzazione degli spazi interni ed esterni), corredati da elementi aventi valore di documento edilizio anche con gli interventi di epoche successive, ma coerenti ed armonizzati con l'ambiente. A tale fascia di appartenenza vengono riferiti gli organismi edilizi cui si attribuisce valore storico ed ambientale e che abbiano avuto o conservino tuttora un ruolo significativo nella definizione dell'ambiente urbano complessivo, unitamente agli edifici soggetti a notifica d'Ufficio, ai sensi della Legge n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 29/6/1939, e della L. N° 490/99.

Tali organismi edilizi, per il loro intrinseco valore "testimoniale" e di "modello" dei processi di trasformazione edilizia trascorsi o futuri, oltrechè di idoneità funzionale e abitativa degli alloggi non necessitano di interventi particolari oltre alla manutenzione ed al restauro

e risanamento conservativo.

B)-La “fascia” delle aree e fabbricati di usuale valore architettonico che conservano, anche isolatamente, alcuni elementi edilizi esterni ed interni di valore documentale e che costituiscono un riferimento per l’ambiente urbano complessivo, seppure segnati da evidenti carenze riguardo allo stato di conservazione delle strutture, all’organizzazione funzionale e al livello di efficienza abitativa degli alloggi, alle dotazioni tecnologiche e impiantistiche.

Tali organismi edilizi necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia che intervengano principalmente sulle relazioni costruttive, strutturali, tipologiche e formali intercorrenti tra gli elementi della struttura del centro antico di Bauladu, quale insieme sistematico e di sintesi tra la possibilità di conservazione delle qualità architettoniche e le necessità di trasformazione dell’organismo tipologico.

C)-la “fascia” delle aree e fabbricati connotata da una edificazione sovrapposta all’originario impianto del centro antico dell’abitato, connotata da elementi architettonici in contrasto con l’ambiente tradizionale e con l’impianto urbanistico generale, oltrechè con i caratteri tipologici del contesto, ivi compresi gli organismi edilizi che, seppure di un qualche valore storico-ambientale, necessitano di sostanziali interventi di riqualificazione igienico-funzionale.

Le possibilità di pervenire ad una strumentazione normativa e attuativa ha indotto l’Amministrazione Comunale di Bauladu a conseguire, prioritariamente, una normativa di governo del recupero edilizio-abitativo degli immobili destinati alla residenza e contestualmente ad affrontare le problematiche connesse alla riqualificazione e potenziamento del livello dei servizi di quartiere.

E’ stato altresì verificato che gli indici di densità territoriale, assunti in sede di redazione della recente Piano Urbanistico Comunale, risultano ampiamente verificati, trattandosi di un compendio urbanistico edificato con volumetrie al di sotto dei 3 mc./mq., che consentono la realizzazione di nuovi volumi.

Vedere l’Allegato A, contenente superfici, indici, volumi complessivi stato attuale.

La verifica delle densità territoriali è stata riportata nell’Allegato B, contenete le superfici,

gli indici, i volumi complessivi di Progetto.

La verifica e il recupero degli standards urbanistici si ritengono assunti con la già avvenuta revisione generale del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), assumendo gli obiettivi di riequilibrio territoriale, dotazione di servizi e recupero ambientale edilizio del centro antico come verifica ulteriore degli intendimenti progettuali e specifici dello strumento generale di pianificazione.

## **2.2-Quadro di riferimento generale dell'abitato di bauladu**

Pur intervenendo in una specifica parte del centro abitato, la definizione del quadro pianificatorio diventa maggiormente pertinente se si procede in via preliminare alla lettura dell'intero contesto territoriale nel quale l'area si colloca, al fine di riconoscere le relazioni intercorrenti e le modificazioni necessarie per una migliore integrazione del Piano Attuativo nel Piano Urbanistico Comunale

E' noto come il ruolo di Bauladu nella stratificazione storica dell'insediamento territoriale sia derivato, oltrechè dalle attività agricole "di pianura" della Valle del Rio Mannu anche dall'attività pastorale "di altura" sul rilievo Andesitico-Basaltico ubicato a Nord del centro abitato con buone ed evidenti ragioni di dominanza e difesa contro le ricorrenti esondazioni dello stesso corso d'acqua.

La giacitura orografica, segnata da diversi solchi e depressioni, aperte dallo scorrere delle acque ha influenzato la crescita urbana nel senso che l'occupazione progressiva dell'insediamento ha riguardato dapprima la saturazione degli spazi di sommità e, in un secondo tempo l'occupazione degli spazi di valle.

Nonostante questo processo spontaneo di saturazione, la parte medio-alta dell'abitato, che è la più antica presenta un assetto della trama urbana e del tessuto edilizio in qualche modo omogeneo ed equilibrato, lasciando unicamente alcuni margini di indeterminatezza rispetto da una omogeneità più diffusa dell'aggregato urbano che riguardano le zone di "interfaccia" tra il centro antico e le espansioni del tessuto edilizio più recente.

Il "consumo" di territorio, per effetto dell'urbanizzazione risulta abbastanza equilibrato

anche rispetto alla crescita demografica recente, valutata nel periodo 1981-2001:

- a) la quota parte di nuove abitazioni è servita ad abbassare l'indice di affollamento che passa da ..... a ..... abitanti/vano nel periodo 1981-01;
- b) le nuove abitazioni sono sorte su modelli più estensivi rispetto al modello tradizionale, sia per quanto riguarda la dimensione degli alloggi (nel decennio si passa dai ..... ai ..... vani alloggio in media, sia per quanto riguarda la tipologia (casa isolata).
- c) la localizzazione delle aree per servizi civili è avvenuta contestualmente alle espansioni a copertura del fabbisogno pregresso;
- d) il patrimonio edilizio esistente risulta solo in parte rinnovato o adeguato e ciò ha comportato che una quota elevata delle potenzialità insediative del centro antico risulti trascurata e abbandonata;
- e) le caratteristiche naturali del suolo, raggiunto dalla urbanizzazione recente ha favorito l'edificazione laddove risultava più "facile" costruire, tralasciando o comunque rinviando l'occupazione delle aree in cui risultava più oneroso edificare, soprattutto per i limiti imposti dalla normativa statale e regionale vigente.

La dinamica sociale e demografica mette in evidenza una stagnazione di popolazione ai valori medi regionali: nel periodo 1981-1999 la popolazione residente è aumentata di 47 unità pari al +7,24% sul totale di 649 residenti del 1981.

Corrispondentemente, si può riscontrare un elevato incremento del numero delle famiglie, pari a 59 nuovi nuclei famigliari sempre nel periodo 1981-2001: questo dato corrispondente ad un incremento del 13,96% rispetto al totale di 222 famiglie del 1981 e, contemporaneamente si è registrata una contrazione del numero di componenti i nuclei famigliari, che da 2,89 passano in media a 2,75 componenti.

Il rapporto abitazioni/famiglie presenta articolazioni difficilmente disaggregabile con indici generalizzati. Tuttavia si può rilevare che il fenomeno dell'affollamento e cioè più nu-

clei familiari che risiedono nella stessa abitazione si discosta nel complesso in misura marginale dall'indice ottimale di una famiglia/abitazione, sia per effetto del contrarsi dei nuclei familiari, sia per effetto dell'accrescimento dimensionale dei nuovi alloggi.

Le abitazioni non occupate aumentano notevolmente, arrivando ad interessare nel 1999 il 20% delle abitazioni pari in valore assoluto a ..... abitazioni per complessivi ..... vani vuoti o non occupati.

Per quanto riguarda la dotazione di attrezzature e servizi pubblici, la dotazione attuale appare "condizionata" sotto il profilo della utilizzazione e localizzazione delle aree in quanto il P. U.C. individua aree per servizi e attrezzature nel rispetto degli standard vigenti, ma consegue una localizzazione per aree esterne" al centro antico e, in alcuni casi anche periferiche rispetto allo stesso centro abitato: al vincolo di destinazione non sempre ha corrisposto l'effettiva infrastrutturazione civile e la messa a regime delle dotazioni previste.

### **3 – INDIRIZZI GENERALI E AREA DI INTERVENTO**

#### **3.1-Indirizzi generali.**

Il quadro di riferimento che precede offre alcuni indirizzi precisi, sia per quanto riguarda gli interventi di progetto sul centro antico di Bauladu, sia alcuni obiettivi specifici di salvaguardia nella formazione del Piano Particolareggiato.

Una prima indicazione generale è quella che riguarda la conferma e, al contempo la possibile evoluzione del ruolo del centro antico nel contesto dell'abitato. Il ruolo odierno di questa parte dell'ambito urbano è determinato quasi esclusivamente:

- a) dalla stratificazione storica e fisica dell'impianto urbano del passato;
- b) dalla utenza residenziale prevalentemente autoctona, anche se non esclusivamente;
- c) delle attività commerciali, terziarie e amministrative.

La “diversità” del centro antico rispetto alla espansione recente dell'abitato di Bauladu rappresenta sia la condizione di riconoscibilità di un ruolo specifico e sia il limite della sua possibile evoluzione: ciò in quanto la ridotta dimensione e “l'inerzia” strutturale della parte più antica dell'abitato non possono non cagionare disfunzioni e contraddizioni di fronte al cambiamento dei bisogni, dei modi di abitare e delle attività economiche

Sembra dunque di poter affermare che il Piano Particolareggiato si configuri principalmente come necessità di introdurre elementi di trasformazione controllata e di adeguamento guidato, capaci di dare risposte ai bisogni e alle nuove esigenze qualitative e quantitative di residenzialità e servizi, entrambi compatibili con le esigenze di salvaguardia delle qualità tradizionali e del paesaggio urbano legate alla memoria del passato della Comunità e all'identificazione tra valori morfologico-ambientali e classi sociali.

Come conseguenza di questo adeguamento ai bisogni discende la necessità di superare la

distinzione tra parti dell'abitato, ma soprattutto tra il centro antico e il "resto", almeno per quanto riguarda:

- a) la concentrazione di attività e funzioni "qualificanti";
- b) la dotazione di attrezzature e servizi di quartiere;
- c) l'accessibilità e la percorribilità sia pedonale che motorizzata.

Inoltre, occorre tutelare con ogni strumento disponibile le necessità reali della popolazione residente, incentivandone la permanenza e assecondando il consolidarsi dell'attuale composizione sociale, oltrechè dell'equilibrio tra attività economiche e residenza, dei rapporti di vicinato e di relazione tra le famiglie che sono tutte componenti essenziali per la salvaguardia di qualsiasi centro storico.

Resta da definire il carattere architettonico, ovvero lo "stile" di Bauladu, come appare attraverso i suoi edifici.

La tipologia prevalente nel centro antico è quella degli edifici su filo strada con corte agricola sul retro, declinata in forme più "cittadine" (casa padronale o palazzetto ancora intatta nella struttura delle zone, nelle piazze e negli assi viari principali).

La forma distributiva è quella della casa agricola ad uno o due piani su tipologie a schiera, accompagnata da rari porticati di servizio; frequenti le stanze "passanti" per il collegamento interno.

Non mancano alcune tipologie isolate.

Gli elementi decorativi sono pochi e semplici, limitati all'essenziale, tanto da rendere una immagine di semplicità e sapienza, tipica degli insediamenti contadini. Si possono tuttavia leggere anche alcune influenze stilistico decorative, introdotte dalla convivenza con tecnologie murarie sofisticate e con gli specialismi propri delle culture avanzate, anche se non mancano esempi di "inquinamento" edilizio, proveniente da modelli commerciali

Anche gli elementi funzionali e accessori (portali, tettoie vani aperti, etc.) riflettono una precisa risposta alle esigenze d'uso.

L'elemento principale è dunque "il muro", raramente intaccato dalle bucatore e sempre limitata all'essenziale, dotato di una propria specifica importanza ambientale, sia quando costituisce elemento strutturale degli edifici, sia quando diviene elemento di definizione del perimetro della proprietà tantochè i portoni dimensionati per il passaggio del carro, costituiscono l'unico riscontro fra spazio pubblico e spazio privato.

### **3.2-Area di intervento.**

All'interno dell'area di Piano il complesso degli edifici è stato suddiviso in tre categorie, rispettivamente così caratterizzate:

- a) un primo gruppo, costituito da edifici tradizionali con impianto generalmente a filo strada e strutture di fabbrica in muratura ma carenti di interventi di rinnovo strutturale o edilizio, insufficienti a garantire un soddisfacente livello di funzionalità sia statica che abitativa;
- b) un secondo gruppo, costituito da edifici che hanno subito modesti interventi di ristrutturazione edilizia, sia in termini di recupero strutturale, sia in termini di rinnovo parziale tali da restituire un livello funzionale e strutturale adeguato.
- c) un terzo gruppo di edifici interessato da rilevanti opere di rinnovo e recupero strutturale che hanno indotto risultati discutibili quanto a inserimento ambientale e omogeneità con il modello edilizio tradizionale passibili, tuttavia di future opere di adeguamento e miglioramento.

Poiché non esiste separazione tra le accennate categorie di edifici, in quanto risultano localizzate in modo del tutto casuale all'interno dell'area, manca in assoluto una "legge" di distribuzione che non sia quella delle singole esigenze o possibilità dei proprietari ad attuare il rinnovo della propria abitazione.

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche si può rilevare come la vita comunitaria si evolva intorno ai pochi spazi collettivi esistenti come la Casa Comunale, la Chiesa Parrocchiale e la biblioteca, mentre mancano spazi e servizi che possano assumere l'importanza ed il ruolo di strutture collettive a livello di quartiere.

Esiste tuttavia una serie più fitta, minuta e non identificata o identificabile di spazi semi-pubblici in cui si svolge gran parte del sistema di relazioni sociali costituiti dai luoghi secondari che danno accesso agli edifici e che non affacciano direttamente sulla strada, pur costituendo quasi un "sistema" di slarghi, vicoli e spazi di sosta che un tempo consentivano la manovra ai carri e ai traini animali per economia contadina.

## **4 –CRITERI DI FORMAZIONE DEL PIANO E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **4.1-Criteri di formazione del piano.**

Per quanto sintetiche, le valutazioni che precedono unitamente alle schede di rilevamento ed al rilievo diretto delle strutture edilizie, consentono di definire, con sufficiente dettaglio, quelli che si possono qualificare i tre obiettivi del Piano.

A)-In primo luogo, si intende salvaguardare la popolazione residente e, possibilmente ricondurre le strutture edilizie residenziali a completa utilizzazione, garantendo possibilità di vita più rispondenti alle aspirazioni dei singoli ed ai bisogni collettivi

A questo scopo si prevedono gli interventi di cui all'art. 5 delle Norme di Attuazione, in taluni casi con ampliamento dei volumi fino alla volumetria media di Zona come da tabelle dell'elaborato C e le schede dell'elaborato D.

B) In secondo luogo, il Piano intende assecondare il miglioramento della qualità urbana complessiva, mediante la riqualificazione degli spazi pubblici e semi pubblici esistenti e il contestuale recepimento del progetto pubblico di salvaguardia dei portali tradizionali e delle altre bucaure di prospetto ma, soprattutto, attraverso il risanamento statico e igienico-sanitario.

C) In terzo luogo con il Piano si intende perseguire il recupero e la valorizzazione delle strutture edilizie e architettoniche, quale testimonianza materiale della formazione e crescita di questa parte dell'abitato di Bauladu, instaurando un sistema di regole di “mutamenti” che si innesti all'interno del processo di stratificazione tramite continui aggiustamenti che hanno reso e rendono tuttora il centro antico opportunamente e consapevolmente già strutturato di spazi, funzioni, consuetudini, tecniche e sapienza costruttiva: ciò avviene attraverso l'interpretazione degli impianti planivolumetrici al fine di ricondurre ad un linguaggio comune i rapporti dimensionali, gli allineamenti, i caratteri architettonici e l'uso dei materiali della tradizione locale.

## **4.2-Descrizione degli interventi**

Il Piano distingue le tipologie di intervento già previste dalla Legge N° 457/78 da altre previste come risultante dal seguente prospetto:

-Interventi sul patrimonio edilizio esistente

**M** — Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria : ordinaria quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; straordinaria quelli riguardanti 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.

Trattasi principalmente di edifici di recente costruzione, in corso di costruzione o vecchi edifici che hanno avuto un recente e sostanziale intervento di restauro. Eventuali successivi interventi comportante variazioni volumetriche e planimetriche o ristrutturazione anche parziale impone il recupero della tipologia ricorrente nell'isolato con l'obbligo dell'adeguamento al profilo regolatore dei prospetti, e con modalità di intervento di cui alla tipologia **Aa**.

**R** - Interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 ed 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.

Il presente tipo di intervento viene ulteriormente suddiviso in tre sottotipologie in riferimento ad una diversa graduazione di cautela:

**R1** - Restauro di 1° grado, restauro conservativo integrale, che consente il risanamento dell'edificio e il recupero di tutte le caratteristiche tipologiche e architettoniche presenti all'interno e all'esterno, con divieto di apportare modifiche alle facciate che possano alte-

rare il significato architettonico dell'edificio.

**R2** - Restauro di 2° grado, che, nel rispetto della volumetria esistente, consente la ristrutturazione e l'ammodernamento di tutto l'edificio con il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti la tipologia esistente.

**R3** - Restauro di 3° grado, che, nel rispetto della tipologia esistente e degli elementi architettonici che la caratterizzano, consente l'aumento di volumetria e di Superficie nella misura strettamente necessaria per ottenere spazi e altezze abitabili in vani già esistenti, o anche nuovi vani da destinare a servizi.

**R** - Interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente, con o senza ampliamenti (**R/A – R**).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Modalità di intervento come alla tipologia **Aa**.

-Ulteriori tipologie di Piano

**Aa** - Adeguamento ambientale: edifici per i quali è fatto obbligo, nel rispetto delle attuali consistenze edilizie (o eventualmente previste dal Piano), il ripristino (o l'adeguamento) dei prospetti con una progettazione rivolta al reinserimento del fabbricato nel contesto ambientale.

Pertanto l'intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla conservazione dell'organismo edilizio, e dovrà essere rivolto, attraverso il riconoscimento dell'impianto costruttivo e degli elementi formali originari, alla definizione di un carattere architettonico organicamente inseribile nel contesto urbano.

L'intervento è esteso anche a parte di edifici e alle recinzioni esterne.

Modalità di intervento per il resto come alla tipologia **R2**.

**S** – Sopraelevazione : di un piano (**S**) o parziale (**S<sub>p</sub>**), della volumetria esistente, sempre nel rispetto della tipologia esistente e degli eventuali elementi architettonici che la caratterizzano.

**N** - Nuove costruzioni a uno o due piani fuori terra, secondo i tipi edilizi allegati al progetto utilizzati in relazione alla disponibilità di area, come delimitata nella planimetria di progetto.

Modalità di intervento come alla tipologia **Aa**.

**Nnr**-Nuove costruzioni a piano terra con destinazione non residenziale (autorimesse, magazzini, ecc.)

Modalità di intervento come alla tipologia **Aa**.

**A**-Ampliamento : interventi di ampliamento planimetrico dei fabbricati.

Modalità di intervento come alla tipologia **Aa**.

**D** - Demolizione di edificio o parte di edificio o di altro elemento costruttivo.

**D/R** - Demolizione con ricostruzione anche parziale, di edificio o parte di edificio o di altro elemento costruttivo.

**Ru** – Ristrutturazione Urbanistica : interventi rivolti a modificare l'esistente tessuto urbanistico, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della viabilità.

Per l'intera Zona A e per ogni isolato tutti i rapporti parametrici adottati sono riportati nell'elaborato C "Tabelle dati superfici, indici e volumi Stato attuale e di progetto".

La tabella generale è riportata anche sulla tavola con le tipologie d'intervento (Tav. B22).

I dati analitici di ogni singola Unità Abitativa presunta (U.A.), relativi alla situazione stato attuale e situazione di progetto, sono riportati nell'elaborato D "Schede Analisi e Progetto Unità Abitative".

In allegato alla presente relazione, Allegato A e B, si riportano le Tabelle dei dati complessivi delle superfici, indici e volumi Stato attuale e di progetto, che costituiscono quindi la verifica degli indici di Piano.

La verifica degli standards, come già riportato in precedenza, si ritiene attuata dalle rispettive tabelle PUC.

Gli elaborati grafici, oltre a rappresentare la configurazione planimetrica e altimetrica degli edifici in rapporto al contesto, indicano i dati progettuali obbligatori: profilo regolatore dei prospetti, impianto planimetrico sulla via pubblica, la volumetria ammissibile o da realizzare, tipo e geometria delle coperture, allineamenti costruttivi, eventuali organismi o elementi costruttivi da conservare, uso dei materiali.

L'intenzione dichiarata è quella di consentire il recupero degli edifici secondo le esigenze dei singoli senza tuttavia rinunciare a risolvere morfologicamente l'assetto futuro del Centro Antico, nella riconfigurazione del contesto edificato come perimetro di risulta dei "vani urbani": strade, slarghi, piazze.

Le tavole definiscono, inoltre, le unità abitative di intervento (UA), quali Unità Minime di Intervento ai sensi della Legge 457/78.

Il Piano Particolareggiato si attua in base alle Norme di Attuazione ed ai programmi esecutivi disposti dall'Amministrazione Comunale di Bauladu, ai sensi della legislazione vigente in materia.

I programmi esecutivi possono essere attuati con:

- a) Intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti che ne hanno titolo, in base alle Leggi 18 aprile 1962 n. 167, 21 ottobre 1971 n. 865, 28 gennaio 1977 n.10, 5 agosto 1978 n. 457 e successivi aggiornamenti e integrazioni;
- b) Intervento dei singoli proprietari (o aventi titolo ai sensi di legge) attraverso soluzioni edilizie singole, consorzi volontari (se comprendenti più unità immobiliari), comparti edificatori (ai sensi della Legge n.1150 del 17 agosto 1942 e art. 27 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45).
- c)- Intervento dell'Amm.ne comunale, dei singoli aventi titolo, o raggruppamenti consentiti previsti dalla LR n° 29/98.

## **5 –PIANO ECONOMICO DEL PIANO.**

### **5.1-Descrizione delle opere previste**

Sono quelle finalizzate al risanamento del tessuto urbanistico ed edilizio, ovvero riqualificazione delle urbanizzazioni primarie e dei servizi, nonché il recupero degli edifici privati residenziali e non.

#### 5.1.1)-ELENCAZIONE E SITUAZIONE ATTUALE.

##### **-Urbanizzazioni primarie**

- Rete idrica: esistente;
- Rete di smaltimento reflui: esistente;
- Rete distribuzione Gas: non presente;
- Rete TELECOM interrata: presente parzialmente;
- Rete ENEL interrata: presente solo parzialmente;
- Risanamento sede stradale e rete di raccolta acque piovane: realizzata parzialmente;

##### **-Servizi**

- Ultimazione e adeguamento ambientale casa comunale;
- Ampliamento centro servizi culturali;
- Interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica: edificio A comparto 25a Via S. Lorenzo;

##### **-Recupero primario edifici privati**

Intervento dell'Amm.ne comunale, dei singoli aventi titolo, o raggruppamenti consentiti previsti dalla LR n° 29/98.

## 5.1.2)-ESPOSIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI.

**Rete distribuzione Gas.**

Viene prevista una rete interrata in tubi di acciaio GAS UNI CIG Ø125, con i necessari pozzetti di incrocio, di sfiato, e le derivazioni alle utenze private; Gas metano o GPL.

Viene stimato l'intervento al m di lunghezza comprensivo di scavo, posa di tubo acciaio, sabbia e ricoprimento, rinterro, ripristino pavimentazione, nonché i pozzetti d'incrocio e di linea cadauno, e gli allacci ai privati cadauno.

-lunghezza m 1784 x € 69.88 = € 124.666

-pozzetti N° 24 x € 1504 = € 36.096

-allacci N° 94 x € 363 = € 34.122

**Sommano rete Gas = € 194.884**

**-Rete TELECOM interrata**

Viene prevista una rete interrata mediante la predisposizione di cavidotti corrugati con rivestimento interno in PE Ø50, pozzetti di linea 40x40x60 con chiusino in ghisa D400 UNI EN 124 marchiato TELECOM.

Viene stimato l'intervento al m di lunghezza comprensivo di scavo, posa di tubo corrugato, sabbia e ricoprimento, rinterro, ripristino pavimentazione, nonché i pozzetti cadauno.

-lunghezza m 50 x € 59.82 = € 2.991

-pozzetti N° 5 x € 156.6 = € 783

**Sommano rete TELECOM = € 3.774**

**-Rete ENEL interrata**

Viene prevista una rete interrata mediante la predisposizione di cavidotti specifici in PVC Ø110, pozzetti di linea 50x50x80 in cls con chiusino in ghisa carrabile D400 UNI EN 124.

Viene stimato l'intervento al m di lunghezza comprensivo di scavo, posa di cavidotto, sabbia e ricoprimento, rinterro, ripristino pavimentazione, nonché i pozzetti cadauno.

-lunghezza m 930 x € 51.14 = € 47.561

-pozzetti N° 56 x € 372.80 = € 20.877

**Sommano rete ENEL = € 68.438**

**-Risanamento sede stradale e rete di raccolta acque piovane**

Il risanamento viene previsto mediante demolizione della pavimentazione esistente (bitu-

minosa o cementizia), scavo di splatemento, posa dei tubi per la raccolta e smaltimento delle acque piovane in cls girocompresso Ø200/300/400, rinterro e fondazione in misto granulometrica, fondazione in massetto cementizio, pavimentazione lapidea secondo la tecnica tradizionale attualizzata, pavimentazione al m<sup>2</sup> tubazione al m; pozzetti di raccolta acque piovane in cls 40x40x50 con caditoia in ghisa D400, cadauno; pozzetti di linea in cls 60x60x80 con chiusino in ghisa D400 UNI EN 124, cadauno.

-Superficie di intervento 8.985 x €. 115.72 = €. 1.039.744

-lunghezza tubazione 1.640 x €. 78.61 = €. 128.920

-pozzetti di linea N° 41 x €. 930.80 = €. 38.163

-pozzetti di raccolta N° 63 x €. 126.10 = €. 7.944

**Sommano risanamento stradale = €. 1.214.771**

#### **-Ultimazione e adeguamento ambientale casa comunale;**

Trattasi dell'ultimazione della nuova ala della casa Comunale in Via Gramsci, attualmente al rustico del PT e del seminterrato; per l'ultimazione si prevede un ulteriore 1° Piano e un sottotetto.

Completamento secondo modalità previste dal PP.

**Importo previsto per l'ultimazione =€. 250.000**

#### **-Ampliamento centro servizi culturali;**

Il centro è ubicato in Via Josto in Zona S2, ma compresa all'interno del Perimetro della Zona A.

L'Amm.ne comunale ha già predisposto un intervento di ampliamento e razionalizzazione del centro che ospita anche la biblioteca comunale.

**Importo previsto per l'intervento =€. 200.000**

#### **-Interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica: edificio A comparto 25a Via S. Lorenzo;**

Trattasi di un edificio vetusto ubicato in Via S. Lorenzo (m<sup>2</sup> 332), all'ingresso dell'omonimo parco storico-ambientale; allo scopo di migliorare l'offerta di servizi parco e anche in funzione del vicino centro di accoglienza è prevista l'acquisizione dell'area e la riorganizzazione a servizi parco quali cabina servizi centralizzati (rete elettrica, pozzo, attrezzi vari), ristrutturazione urbanistico-edilizia dell'immobile in funzione del parco.

**Importo previsto per l'intervento =€. 166.000**

**-Recupero primario edifici privati**

Intervento dell'Amm.ne comunale, dei singoli aventi titolo, o raggruppamenti consentiti previsti dalla LR n° 29/98.

Edifici N° 90 x € 15.000/cad = € 1.350.000

**Sommano recupero primario = € 1.350.000**

**TOTALE PIANO FINANZIARIO = € 3.447.867**

**6 – ALLEGATIA-B.**

**7 –RELAZIONE INTEGRATIVA IN SEDE DI ADOZIONE**

Prospetto variazioni introdotte nel Piano in sede di adozione del CC in data 16/03/2005 conseguenti alle osservazioni dei cittadini, rispetto alla versione trasmessa in data 06/02/2004 prot. n° 418, così come recepita in sede di approvazione da parte del C.C. in data 18/11/2004.

**OSSERVAZIONE n° 1**

**n° di protocollo: 4386 - presentata il 17/12/2004**

Dati anagrafici:	Sig. Guerriero Amelio Immobile Via P. Mossa - Isolato n° 26, lotto C.
RICHIESTA:	Modifica profilo regolatore prospetti volume 21, modifica quote di imposta volumi accessori interni 10-11-12.
CONSIDERAZIONI:	Il volume 21 presenta la quota di imposta di falda sulla corte interna del lotto, lasciando intravedere solamente una tratto di falda in prossimità del colmo sul prospetto esterno 12-12.3 (sfalsato rispetto al colmo del volume 23 aggettante sul prospetto esterno); lo stesso volume 21 col 23 forma il corpo principale dell'unità abitativa, già classificata nella Tipologia R1 (restauro di 1° grado). La tipologia di intervento R1 non consentirebbe la variazione volumetrica richiesta. I volumi interni relativi a locali accessori 10-11-12, tutti al PT, presentano lo sgrondo delle acque piovane sul cortile interno con altezze variabili da 2,50 a 3,50 metri.
INDICAZIONI:	Effettivamente i colmi dei tetti caratterizzanti la zona A, risultano senza cartella laterale, ovvero con unico tegolone di colmo, e la situazione dei due volumi in oggetto è di fatto estranea a tale contesto, volendo recepire il contenuto della richiesta risulta conseguente derubricare il volume 21 da R1 in R2, e quindi render possibile la parziale sopraelevazione, a condizione che la tecnica costruttiva del prospetto sulla via pubblica (12-12.3) risulti del tutto simile a quello preesistente. Può essere recepita anche la richiesta di unificare l'altezza di gronda dei volumi 10-11-2 così come riportato nel grafico allegato alla stessa richiesta, prevedendo oltre la Manutenzione , anche interventi di Ristrutturazione. Con riferimento al Locale "Tettoia" addossato al corpo principale e non rilevato negli elaborati di Piano, lo stesso può essere considerato equivalente all'ampliamento già previsto.
MODIFICHE:	Scheda, indici, tabelle, tavola B33, tavole tematiche.

**OSSERVAZIONE n° 2**

**n° di protocollo: 147 - presentata il 18/01/2005**

Dati anagrafici:	Sig. Ghiami Eusebio Immobile Via Josto n°14 - Isolato n° 19, lotto D.
RICHIESTA:	- Sopraelevazione confini fronte Via Giovanni XXIII sino all'altezza di gronda dei lotti A-B-C - Ampliamento sul retro dell'edificio - Rettifica consistenza lotto
CONSIDERAZIONI:	Il richiedente nella richiesta fa menzione del lotto C, in realtà intende riferirsi al

lotto D come si evince dalla planimetria catastale allegata e dal contesto della richiesta.

**INDICAZIONI:** Con riferimento all'innalzamento del profilo di gronda in linea con i lotti A-B-C, se realizzato comporterebbe la presenza di una sacca della quinta stradale nel lotto H ed un conseguente disegno di volumi disomogeneo; purtroppo tale situazione risulta già attestata in altri ambiti urbani e lo stesso accoglimento della richiesta non risulterebbe estranea al disegno complessivo della zona A. La richiesta dell'ampliamento sul retro, può essere accolta parzialmente non potendosi prevedere una nuova edificazione sul confine di circa 3,00 m dalla parete finestrata del lotto C. E' possibile però edificare alla stessa distanza dal confine del lotto C (volumi 34-35-36), ovvero a non meno di 3,00 m, come riportato nel grafico. La rettifica della consistenza del lotto così come indicata nella richiesta risulta ovviamente doverosa. In definitiva può essere accolta la richiesta tendente ad innalzare l'altezza di gronda in linea con i lotti A-B-C, conservando gli elementi di facciata esistenti ed utilizzando schemi di facciata e materiali simili nella prevista sopraelevazione. L'ampliamento sul retro può essere accolta parzialmente con ampliamento del solo PT e con filo murario a 3,00 m dal confine. La rettifica del lotto è da accogliere integralmente.

**MODIFICHE:** Scheda, indici, tabelle, tavola B13, B27, tavole tematiche.

<b>OSSERVAZIONE n° 3</b>
--------------------------

**n° di protocollo: 244 - presentata il 25/01/2005**

**Dati anagrafici:** Sig. Virgili Antonio Sergio;  
Immobile Via Lamarmora n°25 - Via Zuddas n°19  
Isolato n° 23, lotto G

**RICHIESTA:** Ampliamento bucatura in Via Zuddas sino a ricavare un passo carraio.

**CONSIDERAZIONI:** Nell'ambito al contorno sono già presenti passi carrai, e inoltre il prospetto interessato (19 -18) risulta isolato dal contesto dell'isolato senza che tale bucatura possa comportare discordanze visive.

**INDICAZIONI:** La richiesta può essere accolta, a condizione che siano riutilizzati gli elementi costruttivi attuali (stipiti e architrave, e che siano reperiti da situazioni simili agli elementi mancanti).

**MODIFICHE:** tavola B31, nel solo prospetto 19-18, tavole tematiche.

<b>OSSERVAZIONE n° 4</b>
--------------------------

**n° di protocollo: 245 -presentata il 25/01/2005**

**Dati anagrafici:** Sig. Sulis Sergio Albino  
Immobile Via Gramsci n°22 - Isolato n° 16, lotto M  
Via Giovanni XXIII - Isolato n° 18, lotti H-E- F

**RICHIESTA:** Sul lotto M dell'Isolato 16 non viene formulata alcuna richiesta pur menzionando nella domanda.  
Sui lotti H-E-F dell'Isolato 18 viene proposta una ridistribuzione volumetrica e una variazione del profilo regolatore dei prospetti su Via Giovanni XXIII e su Via Josto.

CONSIDERAZIONI:	Risulta condivisibile lo spirito complessivo della richiesta, corretto dalle seguenti considerazioni: La composizione dei due prospetti risulta totalmente estranea al contesto formale e stilistico dell'architettura spontanea tipica delle Zone A, in termini di proporzioni bucature- prospetto, numero di bucature, composizione.
INDICAZIONI:	Può quindi essere accolta la richiesta con le seguenti limitazioni relative al disegno dei prospetti: Prospetto Via Giovanni XXIII: <ul style="list-style-type: none"> <li>• le due bucature più finestra da eliminare, mentre può essere ampliata la bucatura di ingresso esistente in altezza e con previsione della lunetta semicircolare sull'architrave e con utilizzo di materiale di recupero.</li> <li>• la nuova bucatura per secondo ingresso dovrà essere convertita a finestra (90 cm x 120 cm).</li> <li>• Si conferma la scelta dell'ingresso sul lotto F, essendo la lunetta di illuminazione sull'architrave attestata nel prospetto al contorno dell'isolato.</li> </ul> Prospetto Via Josto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sul lotto E uno dei due ingressi deve essere modificato in finestra (100 cm x 120 cm), bucatura per finestra soppressa, mentre la bucatura del secondo ingresso spostata (100 cm x 210 cm).</li> <li>• sul lotto F una bucatura per finestra soppressa e lo stesso ingresso spostato sulla destra (bucature ingresso 100 x 210, finestra 100 x 120)</li> </ul>
MODIFICHE:	schede, volumi, indici, tavola B26, tavole tematiche.

**OSSERVAZIONE n° 5**

**n° di protocollo: 274 -presentata il 26/01/2005**

Dati anagrafici:	Sig.ra Camedda Anna Sisinnia Immobile Via Josto n°12 - Via G. XXIII n°23 Isolato n° 19, lotto B
RICHIESTA:	Demolizione dei vani accessori in Via Josto e previsione di una seconda unità abitativa con suddivisione del lotto.
CONSIDERAZIONI:	I rapporti di copertura conseguenti risultano di poco superiori a quelli attuali e comunque compatibili con la media dell'isolato, e lo stesso corpo dell'edificio se previsto al solo PT confermerebbe il profilo attuale con modesti incrementi
INDICAZIONI:	La richiesta è accoglibile, non comportando problemi di distanza dal confine o da edifici al contorno. Con riferimento al profilo regolatore del prospetto 9-10-11-12-13-14-15-16, si prescrive la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica uso abitazione al solo piano terra secondo lo schema tipico delle zone A: bucatura ingresso al centro del prospetto (100 cm x 210 cm) e due finestre laterali (90 cm x 120 cm).
MODIFICHE:	scheda con germinazione di un ulteriore lotto R, indici e tabelle, tav. B27, tavole tematiche.

**OSSERVAZIONE n° 6**

**n° di protocollo: 302 - presentata il 28/01/2005**

Dati anagrafici:	Sig.ra Matzutzi Elvira; Immobile Via Giovanni XXIII - Isolato n° 23, lotto D
RICHIESTA:	Ampliamento del volume accessorio 6b ed accorpamento del reliquato stradale 6-

7-8 in Via Giovanni XXIII.

- CONSIDERAZIONI:** In effetti il volume 6b è parzialmente crollato e originariamente poteva essere individuato dal fienile di cui alla planimetria catastale allegata.  
Per l'accorpamento del reliquato stradale 6-7-8, il richiedente dichiara di aver acquistato dal comune nel 1980, occorre verificare in comune l'effettiva transazione.
- INDICAZIONI:** La richiesta tendente ad ottenere l'ampliamento del volume 6b sino a coincidere con la parte del locale fienile già accatastato è da accogliere, anche con un modesto incremento dell'altezza sul filo strada, allo scopo di garantire effettivamente un passo carraio accessibile.  
Sull'accorpamento del reliquato stradale 6-7-8 occorre effettuare prima specifiche verifiche in Comune.  
Nel caso venisse confermata la dichiarazione del richiedente, tale area potrà essere accorpata volumetricamente al locale fienile con apposito passo carraio.
- MODIFICHE:** scheda, indici e tabelle, tav. B31, tavole tematiche.

**OSSERVAZIONE n°7**

**n° di protocollo: 340 - presentata il 03/02/2005**

- Dati anagrafici:** Sig. Zoccheddu Eugenio  
Immobile Via P. Mossa n°28-30 - Isolato n° 22, lotto E
- RICHIESTA:** - Sostituzione di una bucatara attualmente serranda, con una bucatara finestra;  
- Riconfinamento lotto;  
- Ampliamento sul fronte 11-12
- CONSIDERAZIONI:** All'attuale vano serranda presisteva sicuramente un vano- finestra, come si evince dalla composizione del prospetto.  
Il riconfinamento richiesto, in riferimento a diverse proprietà del volume 8b, 1, 18 sono stati di fatto non rilevabili dalle planimetrie catastali e dai rilievi aerofotogrametrici.
- INDICAZIONI:** Si recepisce la richiesta tendente a sostituire l'attuale bucatara-serranda, con una nuova portafinestra, con dimensioni a fattura al pari di quella già presente al PT.  
Si recepisce ovviamente il riconfinamento del lotto con scorporo di parte del volume 8b, e del volume 18 così come indicato dal richiedente.  
Il volume 18 scorporato in n°2 ulteriori proprietà necessita ulteriori accertamenti e verifiche.  
Risulta accettabile anche l'ampliamento proposto ovviamente per locale vano accessorio e solo al piano terra.
- MODIFICHE:** scheda, volumi, indici e tabelle, tav. B16, B30, tavole tematiche.

**OSSERVAZIONE n°8**

**n° di protocollo: 354 - presentata il 05/02/2005**

- Dati anagrafici :** Sig Zoccheddu Giovanni Antonio  
Immobile Via G.XIII n°19-21 - Isolato n° 19, lotto A
- RICHIESTA:** Recepimento di un progetto di ristrutturazione e ampliamento previsto in un progetto già approvato dalla Commissione Edilizia.

Demolizione di alcuni Volumi 1-43) e accorpamento per realizzare un' autorimessa.

- CONSIDERAZIONI: Il progetto approvato è abbastanza lontano nel tempo, in quanto fa riferimento a una zona B1, anteriore alla zonizzazione PUC del 1992.  
Previsione comunque mai attuata.  
Il profilo 1-2-3-4-5-6-7-8-9 proposto è simile a quello delle previsioni del Piano.
- INDICAZIONI: Può essere accolta la rimodulazione dei prospetti 1-2-3-4-5-6-7-8-9, così come ridisegnata nella Tav. B27, con le seguenti indicazioni: prospetto principale 1-2-3-4 con portone a vista secondo la tecnica tradizionale; si conferma l'ingresso su fronte 6-7; si sopprime il passo carraio sul fronte 7-8, se ne prevede uno nuovo sul volume 1 ampliato, il tutto con finiture a fattura conformi al corpo principale.
- MODIFICHE: scheda, volumi, indici e tabelle, tav. B27, tavole tematiche.

**OSSERVAZIONE n°9**

**n° di protocollo: 335 - presentata il 03/02/2005**

- Dati anagrafici: Sig.ra Atza Giuseppina  
Immobile Via Josto n°17 - Isolato n° 13, lotto F
- RICHIESTA: Ampliamento per originare una nuova unità abitativa.
- CONSIDERAZIONI: L'ampliamento proposto risulta compatibile con l'edificazione al contorno.
- INDICAZIONI: La richiesta è accoglibile, con sviluppo al solo piano terra così come l'ampliamento previsto quale completamento del volume esistente 35b.
- MODIFICHE: scheda, volumi, indici e tabelle, tav. B23, tavole tematiche.

**OSSERVAZIONE n°10**

**n° di protocollo: 492 - presentata il 15/02/2005**

- Dati anagrafici: Sig. Dessì Efsio  
Immobile Via Casula n°19 - Isolato n° 19, lotto P
- RICHIESTA: Modifiche N.A. tendente a riformulare il comma 9 dell'art. 14, interessanti le bucatore dei prospetti.
- CONSIDERAZIONI: Trattasi di una più accurata casistica delle bucatore consentite, prevedendo anche l'eventuale obliterazione.
- INDICAZIONI: La richiesta è accoglibile.
- MODIFICHE: Norme di Attuazione.

INDICE.

1 - QUADRO NORMATIVO .....	1
1.0- Premessa .....	1
1.1-Il ricorso allo studio di un P.P. in Zona A .....	1
1.2- Il quadro giuridico della pianificazione.....	2
2 – INDAGINI E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE .....	3
2.0- Indagini preliminari.....	3
2.1- Le prime valutazioni .....	4
2.2-Quadro di riferimento generale dell’abitato di bauladu.....	6
3 – INDIRIZZI GENERALI E AREA DI INTERVENTO .....	9
3.1-Indirizzi generali. ....	9
3.2-Area di intervento.....	11
4 –CRITERI DI FORMAZIONE DEL PIANO E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI .....	13
4.1-Criteri di formazione del piano. ....	13
4.2-Descrizione degli interventi .....	14
5 –PIANO ECONOMICO DEL PIANO.....	18
5.1-Descrizione delle opere previste .....	18
6 –ALLEGATI A-B. ....	22
7 –RELAZIONE INTEGRATIVA IN SEDE DI ADOZIONE.....	23