

# COMUNE DI VILLAGRANDE STRISAILI ( PROVINCIA OGLIASTRA)



Allegato Delibera del Consiglio Comunale n°            del

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A E DEL CENTRO MATRICE

ELABORATO: **A1**

QUADRO DI INSIEME: Relazione

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

scala .

### Progettisti :

ARCH. FRANCO NIFFOI

PIANIF. ELENA BROTZU

### Il Responsabile del Procedimento

ING. ANDREAS PENDUGIU

### Il Sindaco

GIUSEPPE LOI



Arch. Franco Niffoi Via Delfenu n°31 08100 Nuoro tel.0784.35602 fax 0784.1944179 studio.niffoi@gmail.com P.E.C. franco.niffoi@archiworlapec.it



ELABORATI DI PROGETTO - FEBBRAIO 2016

## **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 Villagrande Strisaili, 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.

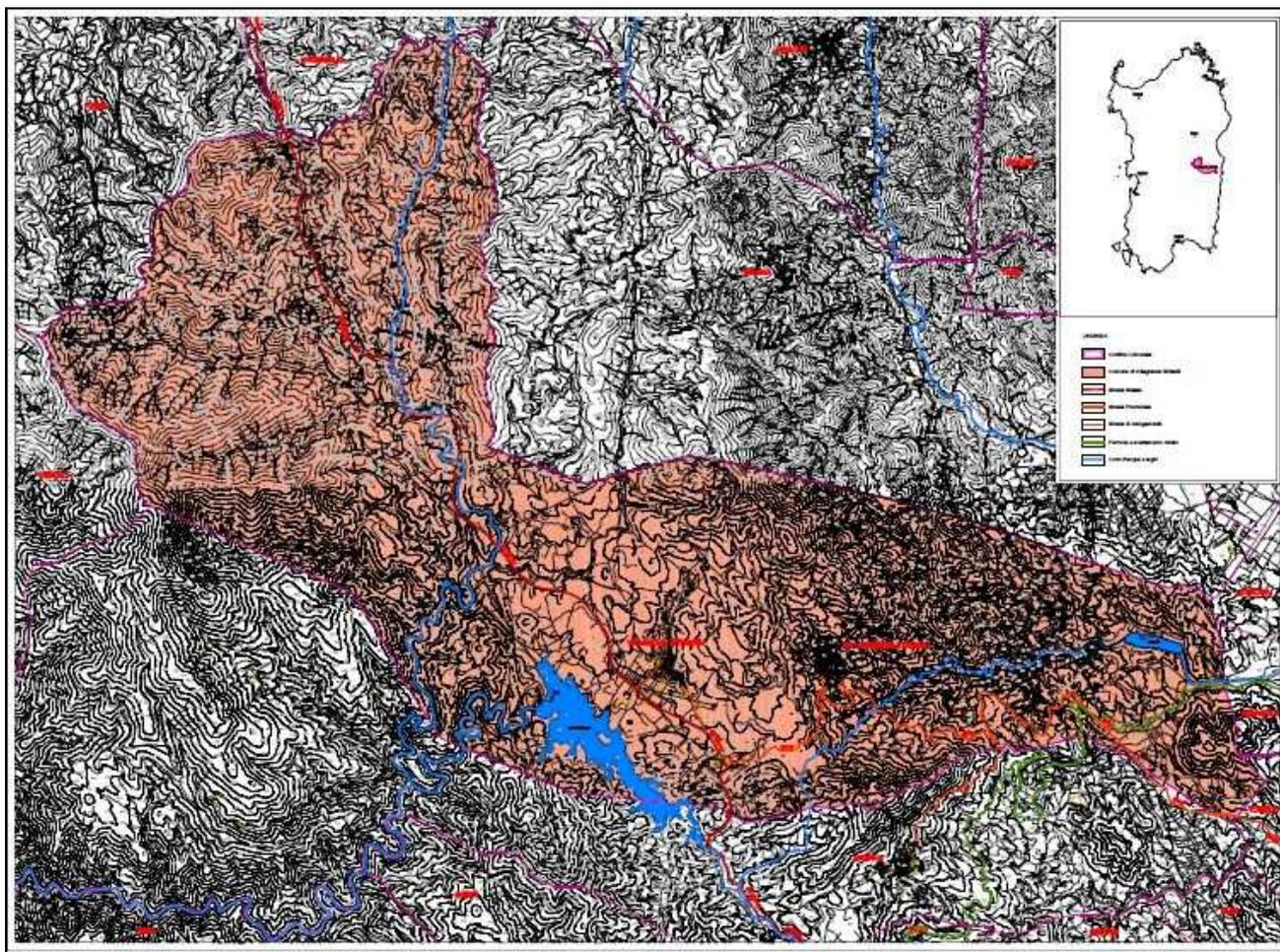
## **2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO**

Villagrande è un comune dell'Alta Ogliastra ai confini con la Barbagia. L'abitato principale si trova su un pendio del monte Suana a 700 m di altitudine. Il monte Suana protegge l'abitato a ovest, mentre a nord vi incombono il monte Isadalu e il monte Orguda e a sud il monte Idòlo, tutte montagne della catena del Gennargentu, che superano i 1.300 metri di altitudine. A est si affaccia sulla piana ogliastrina con una panoramica visuale sul Golfo di Arbatax. L'abitato è al centro del bacino idrografico del rio Sa Teula, con i suoi piccoli affluenti (rio S'Arrescotu, rio Bau Arcili, rio Bau 'e Pòrcos, rio Figu Niedda rio bau e meu, e rio Isadalu), che a valle del paese si uniscono.

Il comune comprende anche la frazione di Villanova Strisaili dista 7 km dall'abitato di Villagrande, in mezzo a un esteso altopiano a 850 m sul livello del mare fino alle pendici del Gennargentu.

Il territorio, di 240 km<sup>2</sup>, è il terzo per estensione fra i comuni della Sardegna, includendo il Monte Novu (oltre 35 km<sup>2</sup>) in enfiteusi perpetua al comune di Fonni. Si alternano piccoli altopiani calcarei e valli con ripidi fianchi a circa 700 m sul livello del mare. Confina con i territori di Arzana, Tortolì, Girasole, Lotzorai, Talana, Orgosolo, Fonni e Desulo. Nel territorio si trova il lago dell'Alto Flumendosa che alimenta l'acquedotto d'Ogliastra.

Il paese è collegato a Nuoro dalla statale SS389 e a Cagliari dalla SS125. Dall'altopiano di Villanova la Strada statale 389 di Buddusò e del Correboi conduce al più alto valico automobilistico della Sardegna, il Correboi, verso Fonni e la Barbagia, a circa 1245-1248 m s.l.m., oggi comunque poco usato.



Elaborato A5 Inquadramento territoriale

### **3. NOTIZIE STORICHE**

Abitato sin dall'epoca prenuragica come testimoniano i numerosi e importanti siti archeologici presenti nel territorio comunale, fu successivamente sottoposto alla dominazione romana e del Giudicato di Cagliari a partire dal primo medioevo.

Nel 1258, con la tripartizione del Giudicato, Villagrande entrò a far parte del Regno di Gallura e nel 1288 divenne un possedimento coloniale oltremarino della Repubblica di Pisa. Dal 1324 diventò un paese del Regno catalano-aragonese di Sardegna e insieme agli altri paesi dell'Ogliastra venne concesso in feudo al conte di Quirra Berengario Carroz. A causa della guerra tra il Regno di Sardegna e il Regno di Arborea, dal 1361 al 1409 Villagrande assunse la fisionomia curatoriale arborense. In seguito tornò ai Carroz di Quirra. Ultima erede fu Violante, morta nel 1511, che lo lasciò ai Centelles, che nel 1604 divennero marchesi di Quirra. Nel 1674, estinti i Centelles, il feudo passò all'erede designato Francesco Pasquale Borgia. Dopo una lunga lite giudiziaria, nel 1726 i Català ne entrarono in possesso fino al 1801, quando passò agli Osorio de la Cueva. Il paese venne riscattato alla famiglia degli

Osorio nel 1840.

Intorno al 1670 dopo la distruzione del villaggio di Onnis (ubicato nei pressi dell'attuale Cantoniera Pira e Onni) a seguito di una pestilenza, gli abitanti dell'antico paese chiesero rifugio presso nei villaggi di Villagrande Strisaili e Fonni, i primi accolsero parte degli abitanti nei pressi dell'attuale Villanova Strisaili e gli altri invece li accolsero direttamente a Fonni. Intorno allo sfruttamento dei pascoli di Onnis nacque così una lotta sanguinosa tra Fonni e Villagrande che perdurò per quasi due secoli; alla fine il Re di Sardegna assegnò una parte di questi salti, quelli di Monte Novu, ai Fonnesi in enfiteusi perpetua nei confronti del comune di Villagrande Strisaili.

Villagrande appartiene alla Diocesi d'Ogliastra.

Il paese faceva parte della Provincia di Cagliari per passare poi alla nuova Provincia di Nuoro che nasce nel 1927. Successivamente nel 2001 con la riorganizzazione delle Province della Sardegna entra a far parte della nuova provincia d'Ogliastra.

#### **4. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE**

##### **Il Piano di Fabbricazione**

Il Piano di Fabbricazione è attualmente lo strumento di pianificazione generale vigente nel territorio comunale e il suo ultimo aggiornamento risale al 1994.

In merito all'area compresa nel Centro Matrice il Piano individua:

La zona A definita Vecchio Nucleo “ La parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico di particolare pregio tradizionale comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tale caratteristica, parti integranti di quegli agglomerati. “

,suddividendola in due aree distinte. Le tipologie di intervento previste, in attesa della redazione di apposito Piano Particolareggiato, sono di carattere conservativo e finalizzati al recupero e manutenzione dell'esistente.

Non sono consentiti incrementi volumetrici se non quelli necessari per adeguamenti igienico – sanitari. Le Norme di Attuazione danno disposizioni in merito alle distanze tra gli edifici e alle altezze che rispettivamente non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti e superare l'altezza degli edifici circostanti presenti nella zona. Il Piano prevede inoltre che negli interventi si rispetti l'ambiente esterno, il tracciato viario, le altezze, la composizione delle aperture e si faccia uso, nei limiti del possibile, dei vecchi materiali.

La zona B - Completamento residenziale " La parte del territorio parzialmente edificato con area utilizzata in misura maggiore al 10% di quella complessiva di zona ove si prevede di organizzare la popolazione residente e i nuovi nuclei familiari con l'edificazione in aree

libere." Le tipologie di intervento consentono oltre alle opere di carattere conservativo e di risanamento anche nuove realizzazioni edilizie, ricostruzioni, trasformazioni e sopraelevazioni. Nelle aree non contigue alla zona A sono ammesse tipologie libere.

### **Il Piano Particolareggiato del Centro Storico**

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico - zona A vigente è stato approvato nel 1993. L'area di intervento è la zona A, così come delimitata dal Piano di Fabbricazione tuttora vigente.

Il Piano stabilisce le tipologie di intervento per singola unità edilizia 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.

Solo parte degli interventi previsti sono stati eseguiti.

### **Il Centro Matrice**

L'area del Centro di prima e antica formazione (Centro Matrice) è stata individuata dal Piano Paesaggistico Regionale. Il Comune di Villagrande Strisaili non ha proceduto, nei tempi stabiliti, ad effettuare la verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR per cui il perimetro del Centro Matrice non ha subito modifiche rispetto alla definizione d'area data dalla cartografia del Piano Paesaggistico Regionale. Questo perimetro comprende di fatto una parte piuttosto ampia del paese che include non solo la zona A, Centro storico, ma anche parti dell'abitato di recente edificazione e varie zone che, seppur di vecchio impianto, sono state trasformate e non vi si riconosce più la struttura insediativa originaria, sia nei caratteri edilizi che negli assetti viari e funzionali. Queste parti, la cui superficie è di quattro volte maggiore rispetto alla zona A, sono classificate dal Piano di Fabbricazione zone B di completamento residenziale.



In rosso il perimetro del Centro di prima e antica formazione (Centro Matrice)

## **5. L'AREA DI INTERVENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **Caratteri generali**

La zona interessata dal Piano Particolareggiato comprende tutta l'area delimitata come centro di prima e antica formazione (Centro Matrice) che include la Zona A e gran parte delle zone B del Piano di Fabbricazione vigente.

La zona A – Vecchio Nucleo, si articola in due parti distinte dell'abitato, separate da corsi d'acqua e dalle loro aree di compluvio, terrazzate e utilizzate, soprattutto nel passato, come orti e dalla zona dell'edificato denominata tradizionalmente "Mesuidda".

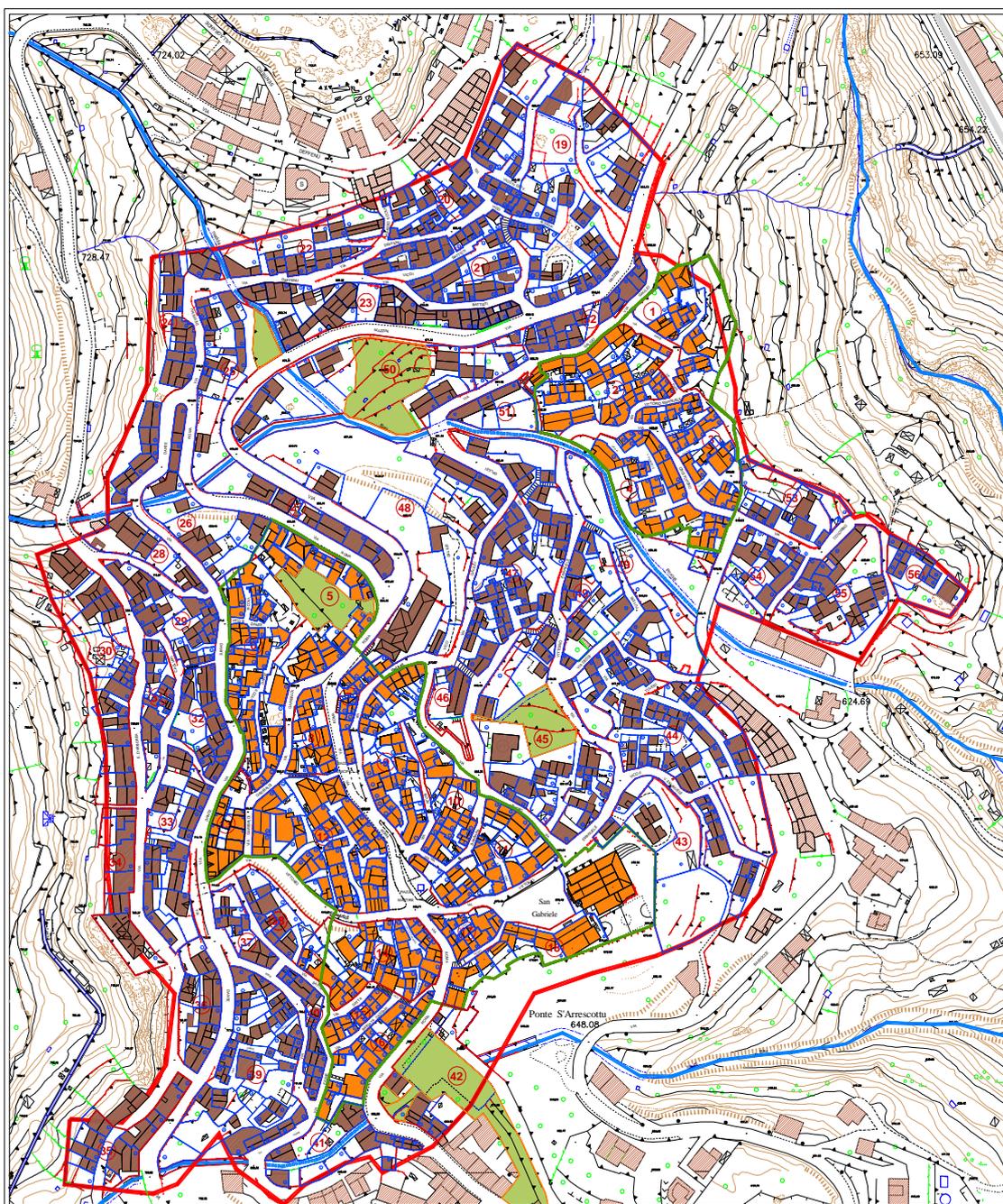
La prima zona, di dimensioni più ridotte ( mq. 12.300 circa di superficie complessiva), è situata al di là del lato nord – est del rio Bau Porcus, nella parte del Paese denominata Malueri e Santu Giaccu. E' caratterizzata da un'edificazione esclusivamente residenziale e in essa si trovano ancora vecchie tipologie di edilizia semplice, povera, e alcune costruzioni a carattere padronale dalla struttura più imponente ed articolata.

La seconda zona, di più ampie dimensioni (mq. 37.400 circa), comprende la parte centrale del Paese e si sviluppa lungo l'asse viario principale, la vecchia statale, oggi via Dante e via Roma, che fino alla costruzione della circonvallazione costituiva la viabilità di collegamento con Tortolì. Questa parte comprende i vicinati storici di Cuccurone, nella parte centrale, di Piriguguddu e Santu Sarbadore a nord, e a sud Sennorigau e la chiesa di San Gabriele. Costituisce il centro vitale dell'abitato dove sono concentrate le attività commerciali, gli esercizi pubblici e i servizi, tra cui il Municipio e la Farmacia. In merito alla struttura edilizia storica è caratterizzata, soprattutto lungo le vie principali, da tipologie edilizie a Palazzo a tre o quattro piani, con caratteri "più signorili" rispetto al resto dell'edificato, e con il piano terra destinato spesso ad attività commerciali o artigianali. Nonostante la notevole attività di trasformazione e l'uso di elementi di finitura non tipici, queste costruzioni conservano dell'architettura tradizionale l'allineamento lungo la strada, la contiguità con gli edifici limitrofi, la regolarità distributiva delle finestre, facciate dal profilo rigoroso e pochi elementi decorativi. Alcune tipologie sono di particolare interesse per struttura e caratteri architettonici originali.

Gli isolati situati nella zona B - Completamento residenziale " costituiscono i quattro quinti dell'area inclusa nel Centro Matrice( circa 146.300 mq). Comprende tutta la zona dell'abitato che circonda la zona A e si estende fino alle vie principali che recingono, a monte e a valle, l'abitato. Alcune parti di questa zona sono di antico insediamento ma la notevole attività di trasformazione ne ha modificato in modo sostanziale l'assetto. Conservano i vecchi caratteri

architettonici solo singoli edifici o piccoli nuclei insediativi all'interno di isolati oramai trasformati, non solo nelle strutture edilizie ma anche nello schema organizzativo.

Entrambi i comparti, così come tutto il Paese, sono caratterizzati da una morfologia accidentata, con forti pendii e assi viari stretti e tortuosi che si sviluppano anche in numerosi percorsi gradonati, necessari per superare i forti dislivelli. Un elemento caratterizzante è la presenza all'interno del nucleo abitato di ampi spazi verdi soprattutto lungo il compluvio dei corsi d'acqua, terrazzati a causa delle forti pendenze e destinati ad orti.



Le due aree sono state suddivise per l'attività di indagine e di intervento in cinquantasei isolati, così come indicato nell'elaborato grafico, che comprendono oltre alle unità edilizie, le aree di pertinenza e i percorsi viari interni. Nella numerazione si è proceduto in base alla zonizzazione attuale del Piano di Fabbricazione.

I primi diciotto isolati sono quelli compresi nell'attuale zona A mentre gli altri 38 si trovano in zone B - di Completamento residenziale.

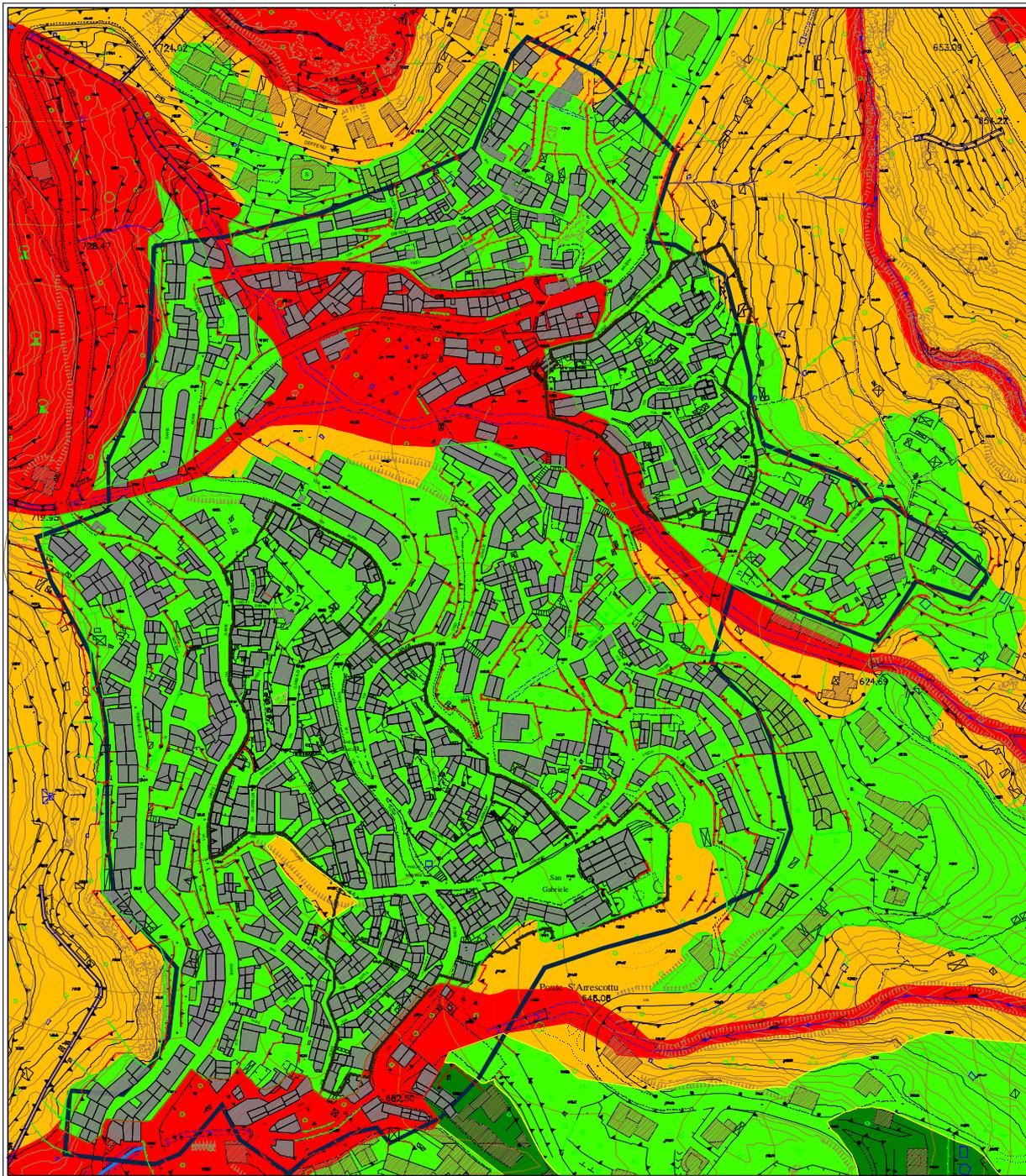
La superficie complessiva dell'area compresa nel perimetro del centro matrice è di circa 19.600 metri quadri.

### **L'Assetto idrogeologico**

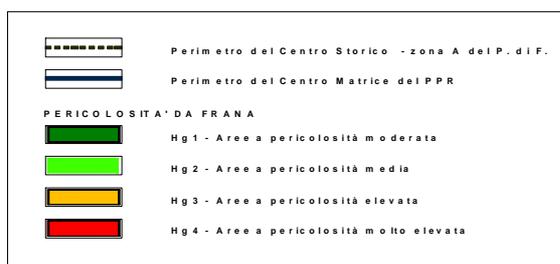
L'abitato si sviluppa su un pendio del monte Suana e al centro del bacino idrografico del rio Sa Teula, con i suoi piccoli affluenti (rio S'Arrescotu, rio Bau Arcili, rio Bau 'e Pòrcos, rio Figu Niedda rio bau e meu, e rio Isadalu), che a valle del paese si uniscono. Questi corsi d'acqua anche se di estensione modesta costituiscono un reticolo idrografico che da sempre ha condizionato l'assetto del paese caratterizzato nelle fasce di compluvio da ampi spazi non edificati ma destinati ad orti. Nel loro corso hanno sezioni poco incise che in occasione di eventi eccezionali portano alla formazione di piene repentine e disastrose, come è avvenuto nel dicembre del 2004. In occasione di questo evento, che ha causato morti e danni ingenti, i fenomeni naturali sono stati accentuati anche dalla presenza di parte dei tracciati interni al paese chiusi in canalizzazioni tombate realizzate negli ultimi decenni.

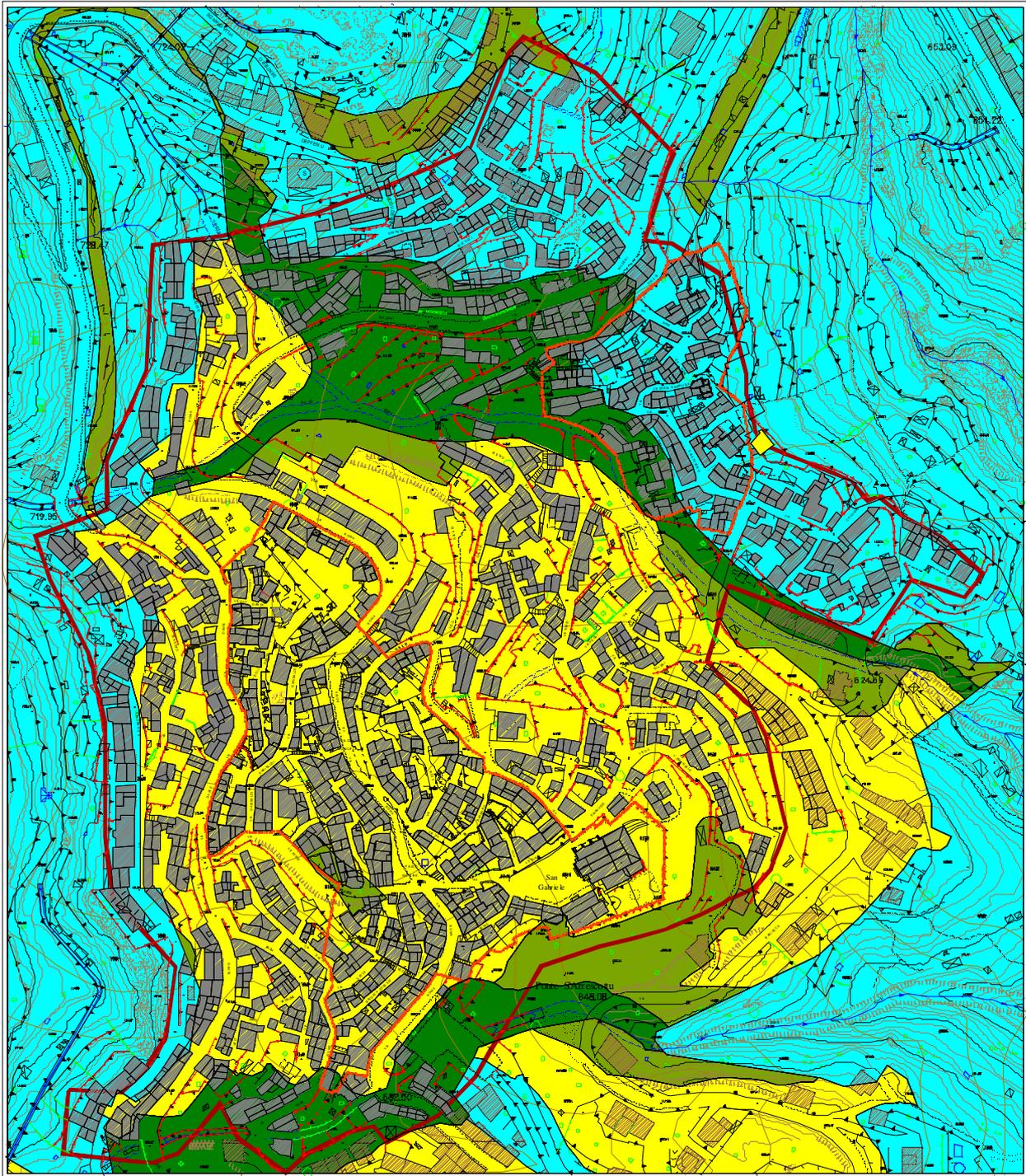
Dall'analisi del Piano di Assetto Idrogeologico si evince la presenza all'interno dell'area di Piano di zone a pericolosità elevata e molto elevata, sia da frana che idraulica, soprattutto lungo i compluvi dei corsi d'acqua, dove allo stato attuale gli unici interventi consentiti sono di manutenzione e risanamento conservativo dell'esistente.

Attualmente all'interno dell'abitato si stanno svolgendo opere di sistemazione finalizzate a ridurre le problematiche e le cause di natura idrogeologica gravanti sul paese e mitigarne quindi il rischio.

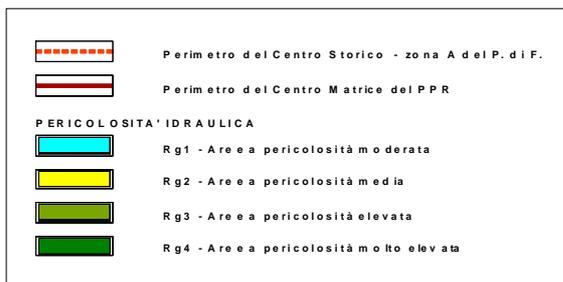


Elaborato A6 – Carta Pericolosità da frana





Elaborato A7 – Carta Pericolosità Idraulica



## **6. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato della zona A e del Centro di prima e antica formazione è uno strumento urbanistico che riguarda un ambito, il Centro di più antico insediamento, 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, delle aree agricole intercluse, 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, nel rispetto degli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale (art. 53 delle NTA), 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;*
- ▶ *favorire la conservazione e valorizzazione degli spazi agricoli interni al centro abitato quali elementi caratteristici del luogo di grande valenza ambientale ed "identitaria".*
- ▶ *conservare l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti*

*funzionali ed allineamenti. Consentire comunque, 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 la dove possibile la sistemazione e fruibilità degli spazi collettivi; favorire la riqualificazione e il miglioramento dell'assetto viario interno alla zona A 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, attraverso la lettura approfondita della situazione esistente, di definire 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 soprattutto per gli isolati della zona A;
- alla schedatura della consistenza plano-volumetrica, delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e stato di conservazione complessiva delle singole unità edilizie degli Isolati in zona A;

- alla schedatura della consistenza plano-volumetrica, delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e stato di conservazione complessiva delle unità edilizie che conservano i caratteri tradizionali o che sono destinati ad interventi di ampliamento e nuova edificazione, degli Isolati in zona B;
- ad un'accurata indagine fotografica di supporto anche con restituzione tridimensionale per Isolato, affidata ad una Ditta specializzata, per gli Isolati della zona A;
- il supporto dei rilievi fotografici aerei forniti dall'Ente Regionale soprattutto per le zone B.

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.

### **Gli Elaborati del Piano**

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

**A - Quadro di insieme:** comprende oltre alla Relazione illustrativa quegli elaborati che individuano nell'ambito urbano l'area d'intervento del Piano Particolareggiato.

A1- 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.

A2- L'Ambito di Intervento: è l'elaborato dove viene individuata, all'interno dell'abitato, la zona oggetto di Piano, la rete viaria di interconnessione, la toponomastica storica.

A3- Stralcio del Piano di Fabbricazione: è l'elaborato che riporta la zonizzazione urbanistica vigente dell'abitato e dal quale si evince la delimitazione della zona A – Vecchio Nucleo e della zona B - Completamento residenziale così come definita dallo strumento di pianificazione generale, che ne stabilisce destinazione e linee di intervento generali.

A4- Planimetria Catastale: è l'elaborato dove viene riportata sull'attuale mappa catastale l'area di Piano.

A5- 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.

A6- Carta pericolosità da frana : è l'elaborato che riporta la classificazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) delle aree oggetto del Piano Particolareggiato in merito alla pericolosità da frana.

A7- Carta pericolosità idraulica: è l'elaborato che riporta la classificazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) delle aree oggetto del Piano Particolareggiato in merito alla pericolosità idraulica.

**B - 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.

B1 - Perimetro e numerazione degli isolati

B2 - Indagine storica: B2.1 Cartografia Storica: è l'elaborato dove viene analizzata la cartografia storica a disposizione utile ad individuarne la struttura originaria. B2.2- Evoluzione storica dell'abitato : è l'elaborato dove si evidenziano evolutivi dell'abitato nel corso del tempo.

B3 - Il sistema della viabilità, dei percorsi pedonali e delle aree di sosta

B3b - La pavimentazione stradale

B4 - Destinazione d'uso del tessuto edilizio

B5 - Densità Edilizia

B6 - Caratteristiche del Patrimonio edilizio:

B6.1- Altezza edifici

B6.2- Tipologia Coperture

B6.3- Classificazione Tipologica

B6.4- Stato di Conservazione del Tessuto Edilizio

B6.5- Zone B. edifici con caratteristiche tradizionali

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

B7 - dal B7.1 al B7.18 Planimetrie degli Isolati per livelli di piani: l'elaborato individua la struttura planimetrica complessiva dell'Isolato e le singole unità edilizie per livello di piano.

Questa tavola indica inoltre la consistenza delle unità edilizie, l'articolazione delle proprietà per piano, il sistema di copertura.

B8 - dal B8.1 al B8.18 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.

B9 - dal B9.1 al B9.18 Scheda evoluzione storica dell'Isolato: in questo elaborato sono riportati la planimetria catastale storica del vecchio catasto, la planimetria catastale attuale, il rilievo aero-fotogrammetrico del 1979, del 1990, del 2002 e l'ultimo rilievo e foto del 2009. Questo quadro di insieme consente di capire l'evoluzione storica dell'Isolato, con un confronto semplice ed immediato. Permette di valutare, almeno a livello planimetrico, il tessuto consolidato e quindi individuare le eventuali trasformazioni avvenute nel corso del tempo.

B10 - dal B10.1 al B10.18 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.

**c) gli Elaborati per Isolato zona B** che riportano i risultati dell'indagine di dettaglio generali e dei singoli manufatti edilizi suddivisi per Isolato.

B117 - dal B11.19 al B11.56 Planimetrie degli Isolati ed elementi conoscitivi: l'elaborato individua la struttura planimetrica complessiva dell'Isolato, le singole unità edilizie, e le informazioni sulle caratteristiche e l'uso attuale del tessuto edilizio, le foto aree.

## **C - Il Progetto**

### **a) Elaborati Generali**

C1 - Planimetria con indicazione tipologie e modalità di intervento: è l'elaborato generale dove vengono indicate le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili nelle singole unità edilizie.

C2 - Planimetria con indicazione delle aree da destinare a spazi pubblici: è l'elaborato generale dove vengono indicate le destinazioni d'uso degli spazi collettivi e le tipologie di intervento.

### **b) Elaborati per Isolato zona A**

C3 - dal C3.1 al C3.18 Planimetria degli isolati, con indicazione scelte progettuali: in queste tavole di progetto, sulla stessa base del rilievo dello stato attuale, sono individuati a livello planimetrico gli interventi previsti dal Piano.

C4- dal C4.1 al C4.18 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.

C5 - dal C5.1 al C5.18 Schede per Unità Edilizia con stato di fatto 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, e descrive nel dettaglio gli interventi ammissibili previsti dal Piano. 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) Elaborati per Isolato zona B**

C6 - dal C6.19 al C6.56 Planimetrie, Profili e schemi di intervento: in queste tavole di progetto, sulla stessa base del rilievo dello stato attuale, sono individuati a livello planimetrico gli interventi previsti dal Piano. Solo in presenza di unità edilizie che conservano caratteristiche tradizionali o per le quali sono previsti interventi di ampliamento e/o nuova edificazione 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.

C7 - dal C7.19 al C7.56 Schede per Unità Edilizia con stato di fatto e norme dettagliate di intervento solo per le unità edilizie che conservano caratteristiche tradizionali o per le quali sono previsti interventi di ampliamento e/o nuova edificazione : è un elaborato relativo alla singola unità edilizia che documenta le caratteristiche degli edifici e loro pertinenze, in tutti i loro particolari, e descrive nel dettaglio gli interventi ammissibili previsti dal Piano. 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.

### **d) Norme**

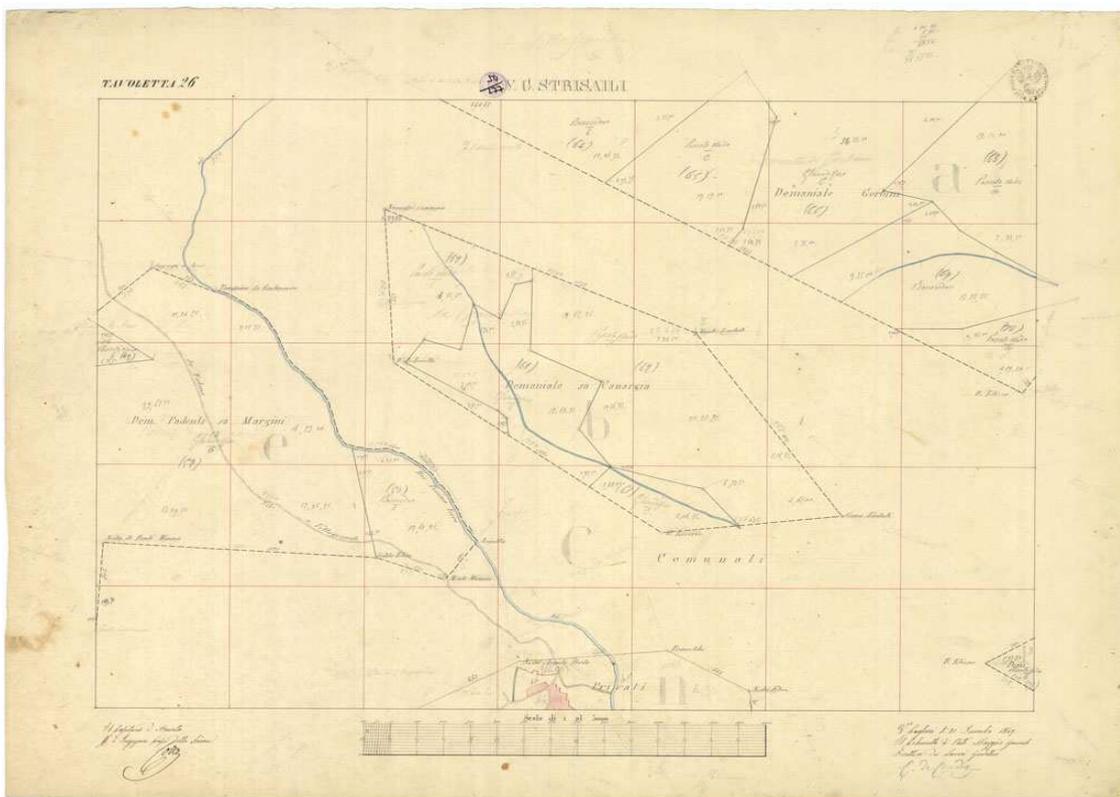
C8 - Norme Tecniche di Attuazione: costituiscono il principale strumento di riferimento per la realizzazione di quanto consentito perché norma e spiega nel dettaglio le varie categorie di intervento, ciò che è permesso o vietato; le destinazioni d'uso consentite, le modalità di intervento per la realizzazione delle opere e per la manutenzione e conservazione del tessuto edilizio in ogni suo aspetto.

C9 - 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.

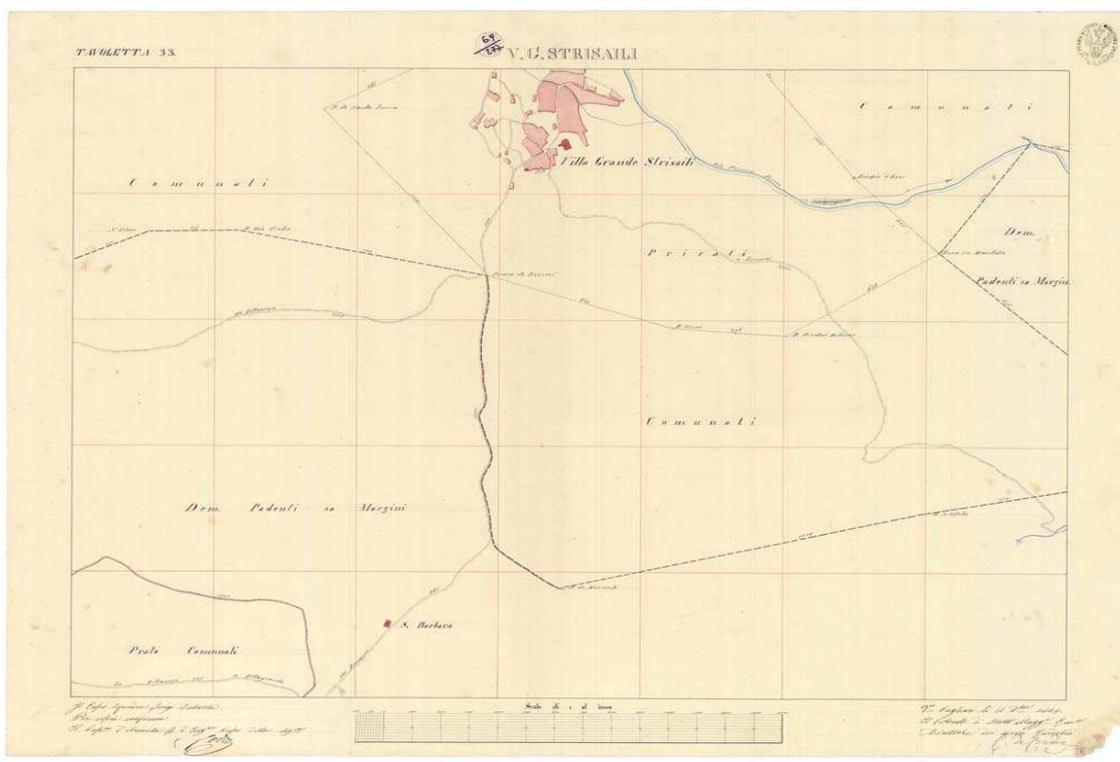
C10 - Relazione Paesaggistica verifica di assoggettabilità a VAS: è un elaborato che ha la funzione di esplicitare le relazioni delle scelte del Piano con gli aspetti di natura ambientale e paesaggistica e valutarne quindi la compatibilità.



Comune di Villagrande Strisaili – Piano Particolareggiato della zona A e del Centro Matrice  
**Relazione Illustrativa**



Archivio di Stato Cagliari - tel. +39-070-860772 - fax +39-070-860881					
Nome:	PROVINCIA DI CAGLIARI	Comune:	Villagrande Strisaili	Scale:	1:50.000
Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Cap:	09100	Superficie:	3000,00 Km <sup>2</sup>
Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Prov:	CA	Popolazione:	20000
Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Telefono:	070-860772	Indirizzo:	Via Garibaldi, 10
Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Indirizzo:	Via Garibaldi, 10



Archivio di Stato Cagliari - tel. +39-070-860772 - fax +39-070-860881					
Nome:	PROVINCIA DI CAGLIARI	Comune:	Villagrande Strisaili	Scale:	1:50.000
Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Cap:	09100	Superficie:	3000,00 Km <sup>2</sup>
Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Prov:	CA	Popolazione:	20000
Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Telefono:	070-860772	Indirizzo:	Via Garibaldi, 10
Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Indirizzo:	Via Garibaldi, 10	Indirizzo:	Via Garibaldi, 10

Tavolette n° 26 e 33 del Comune di Villagrande Strisaili- anno 1849 - Real Corpo di Stato Maggiore Generale - Archivio Storico di Stato



### **Gli Aspetti storici e morfologici del tessuto urbano**

La poca disponibilità di mappe storiche non consente di descrivere con precisione le varie fasi di crescita e trasformazione dell'abitato nel corso del tempo. Dalla documentazione storica recuperata è comunque possibile individuare l'impianto originario del tessuto edilizio e viario. Si nota come l'impianto urbano storico sia caratterizzato da più nuclei insediativi che hanno dato luogo a vicinati separati da elementi naturali come corsi d'acqua, pendii o da aree coltivate. Vi è comunque storicamente un nucleo centrale dell'abitato che si sviluppa lungo la statale per Tortoli e che si estende a sud fino al rio Bau Arcili. Tra i vari nuclei si sviluppano i torrenti che attraversano il paese e che determinavano ampi spazi liberi, le aree di compluvio, caratterizzate spesso da forti pendenze e sapientemente non edificate dagli abitanti del passato ma terrazzate ed utilizzate come orti.

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.

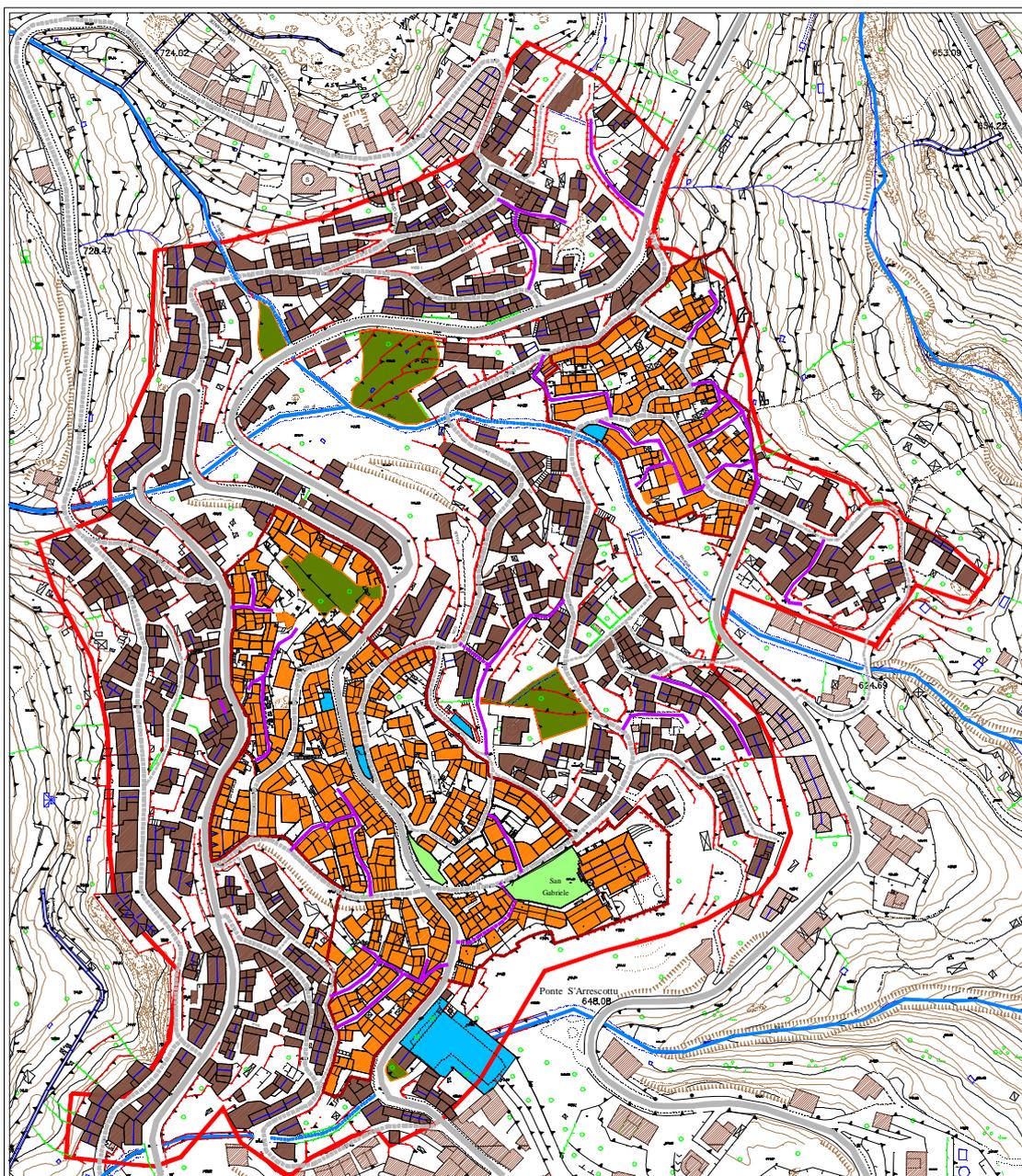
In alcune situazioni le trasformazioni hanno interessato anche gli assi viari con modifiche o nuovi tracciati che hanno consentito nuovi accessi veicolari. In alcune situazioni sono state coperte parti dei corsi d'acqua.

In questo contesto sopravvivono, alternandosi a ricostruzioni, alcuni edifici di architettura tradizionale che conservano i caratteri tipici sia dell'edilizia storica. Sono ancora presenti sia tipologie a struttura semplice, povera, che con caratteri più padronali a struttura più articolata e palazzi "signorili" situati soprattutto nelle vie principali. Non si riscontrano strutture di particolare pregio ma alcune di esse si distinguono per le caratteristiche tipologiche ed architettoniche. L'edificazione recente si è estesa anche in parti dell'urbano vicine ai torrenti o comunque in zone che nei tempi passati non venivano edificate.

Nel complesso comunque il Paese, considerata anche la sua morfologia fortemente condizionata dalle pendenze e dai torrenti, conserva gli spazi caratteristici, il vecchio assetto viario, la relazione con il paesaggio con le caratteristiche zone agricole terrazzate interne all'abitato, oggi in parte abbandonate, che costituiscono un elemento caratterizzante l'insediamento 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 è condizionato dalla morfologia del luogo e 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 è fitta e sono pochissimi gli spazi collettivi, piazze, di sufficiente ampiezza. Ad eccezione della piazza antistante la chiesa di San Gabriele si trovano solo piccoli slarghi sottratti alla strada, soprattutto lungo la via Roma.



Elaborato B3 – Il sistema della viabilità, dei percorsi pedonali, delle aree di sosta

In generale si nota un cattivo stato di manutenzione dei tracciati viari secondari e di quelli interni agli isolati. Solo sulle vie principali sono stati fatti interventi di sistemazione della pavimentazione e della rete di illuminazione. La via Roma è pavimentata in lastroni di granito e alcune vie laterali in materiale lapideo vario, di recente fattura.

Non vi è quasi più traccia della pavimentazione originaria in acciottolato, l'asfalto e il cemento sono la pavimentazione più diffusa anche nelle vecchie vie, compresi i percorsi pedonali. Soprattutto nei vicoli e nei tratti gradonati manca un'adeguata cura e sistemazione oltre che della pavimentazione, dell'arredo urbano e dell'illuminazione.

La viabilità principale di accesso e di collegamento interno sono asfaltati.

L'impianto storico va rispettato e gli interventi sul preesistente tracciato viario o sull'insieme edilizio, nei suoi vuoti e pieni, devono essere limitati per non snaturarne le caratteristiche, ed essere finalizzati a aiutarne la riqualificazione e 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 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 rispettosi delle caratteristiche originarie dei manufatti e degli spazi connessi e da un generalizzato abbandono di molte costruzioni, con conseguenti situazioni di degrado. Gli edifici più abbandonati sono stati quelli a tipologia residenziale "povera" o quelli situati in aree a limitata accessibilità veicolare. La tipologia che ha risentito meno dell'abbandono è stata quella a "Palazzo", per le caratteristiche strutturali più flessibili per l'utilizzo ed adeguamento degli spazi interni alle nuove esigenze abitative. E' però questo il tipo di edifici che ha subito maggiormente gli interventi di trasformazione e di sostituzione.

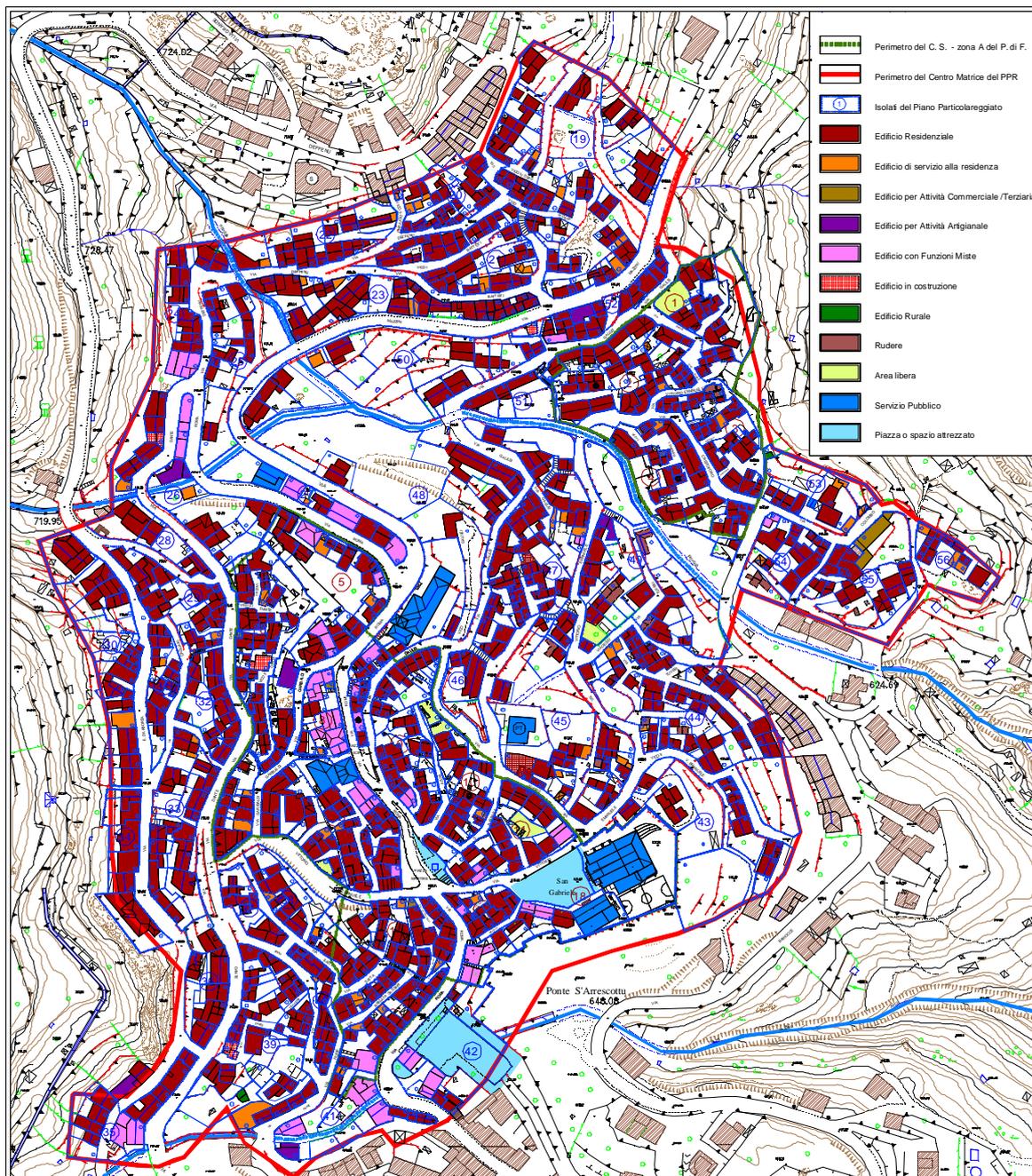
In generale gli interventi sugli edifici fatti in questi anni si sono, con rare eccezioni, distinti per aver eliminato molti degli elementi peculiari dell'architettura locale a vantaggio di elementi architettonici "moderni", estranei all'edilizia tradizionale del luogo, che ne hanno impoverito l'identità. E' mancata, al di là di alcuni interventi puntuali, 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.

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, le Chiese) 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 dei palazzi residenziali lungo le vie principali.



Elaborato B4 – Destinazione d'uso del tessuto edilizio

La residenza è decisamente prevalente in tutto il Centro Storico ma, come si può evincere dall'elaborato grafico di riferimento, la zona A del vicinato storico di Malueri e Santu Giaccu ha una destinazione esclusivamente residenziale mentre nell'altra zona, che costituisce di fatto il centro del paese, si trovano i servizi, le attività terziarie ed artigianali.

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.

Zona A

Isolato	n° Unità Edilizie	Superficie mq.	Superficie Fondiaria mq.	Superficie Coperta mq.	Superficie Coperta %	Volume Fuori Terra mc.	Indice Fond. mc/mq
1	14	2.590	2.340	896	38,3	8.520	3,6
2	31	3.300	3.100	2.304	74,3	26.384	8,5
3	25	1.950	1.514	1.092	72,0	9.990	6,6
4	25	2.900	2.380	1.531	64,3	14.976	6,3
5	26	4.120	3.965	1.996	50,0	17.400	4,3
6	30	2.770	2.452	1.262	51,5	10.898	4,4
7	13	650	600	480	80,0	4.572	7,6
8	9	1.025	930	680	73,1	6.880	7,4
9	29	2.640	2.202	1.409	64,0	13.758	6,2
10	16	1.620	1.535	792	52,0	6.862	4,5
11	19	2.615	2.265	1.355	59,8	13.622	6,0
12	40	4.315	3.732	2.970	80,0	29.118	7,8
13	10	970	970	624	64,3	6.625	6,8
14	28	3.030	2.768	1.695	61,2	12.159	4,4
15	10	460	460	430	93,4	4.418	9,6
16	19	1.290	1.290	1.035	80,2	11.157	8,6
17	11	745	664	579	87,2	6.631	9,9
18	9	5.528	2.038	972*	47,7*	9.136*	4,5*
<b>Totale</b>	<b>362</b>	<b>42.518</b>	<b>35.205</b>	<b>22.102</b>	<b>----</b>	<b>213.106</b>	<b>----</b>
* Esclusa volumetria e superficie della Chiesa di San Gabriele							

Come indicato nella tabella i diciotto isolati nei quali si suddivide la zona A coprono una superficie complessiva di 42.518 metri quadri. E' esclusa da questo computo la viabilità non di stretta pertinenza dei singoli Isolati. Le superfici degli isolati sono molto varie e vanno da un minimo di 460 ad un massimo di 5.528 metri quadri. Il volume fuori terra delle 362 unità rilevate è pari 213.106 metri cubi. La percentuale di superficie coperta risulta molto alta in parte degli isolati mentre in altri non supera il 50% dell'area complessiva

Comune di Villagrande Strisaili – Piano Particolareggiato della zona A e del Centro Matrice  
**Relazione Illustrativa**

**Zona B**

Isolato	n° Unità Edilizie	Superficie mq.	Superficie Fondiaria mq.	Superficie Coperta mq.	Superficie Coperta %	Volume Fuori Terra mc.	Indice Fond. mc/mq
19	50	9.643	8.439	3.040	36,0	26.831	3,2
20	19	1.560	1.446	877	61,0	6.369	4,4
21	27	2.905	2.548	1.699	67,0	17.036	6,7
22	12	2.256	2.088	906	43,4	9.385	4,5
23	25	2.924	2.924	1.858	64,0	20.934	7,2
24	15	3.285	3.285	1.745	53,0	21.191	6,4
25	12	2.725	2.172	740	34,0	6.471	3,0
26	9	2.394	2.394	704	29,0	8.899	3,7
27	8	1.436	1.436	955	67,0	12.897	9,0
28	4	1.192	1.192	481	40,0	5.912	4,9
29	15	1.830	1.830	1.206	66,0	11.153	6,0
30	18	3.727	3.727	1.789	48,0	17.662	4,7
31	10	1.005	1.005	653	65,0	5.009	5,0
32	16	1.418	1.418	914	64,0	9.331	6,5
33	17	2.893	2.893	1.504	52,0	17.520	6,0
34	6	1.768	1.768	1.058	60,0	9.665	5,5
35	6	1.486	1.486	900	61,0	10.470	7,0
36	10	1.913	1.728	1.183	62,0	12.999	7,5
37	6	790	790	438	55,0	4.479	5,7
38	9	1.242	1.155	552	48,0	5.454	4,7
39	35	5.035	4.705	2.328	49,0	20.640	4,4
40	12	721	721	637	88,0	6.355	8,8
41	10	2.015	1.670	747	44,0	7.840	4,6
42	6	2.848	1.153	423	36,7	4.446	3,8
43	14	4.837	4.353	755	17,0	7.615	1,7
44	43	6.115	5.104	1.654	32,4	16.917	3,3
45	27	5.629	5.350	1.691	32,0	17.360	3,2
46	3	748	586	324	55,0	3.603	6,1
47	39	5.176	4.828	2.631	54,0	23.880	5,0
48	10	8.577	6.820	1.654	24,0	16.327	2,3
49	19	5.217	4.831	1.057	22,0	8.483	1,8
50	13	5.938	5.938	1.146	19,0	12.835	2,2
51	4	1.033	1.033	282	27,0	3.273	3,2
52	15	1.370	1.370	1.011	74,0	10.855	7,9
53	12	1.912	1.912	479	25,0	2.865	1,5
54	13	1.656	1.550	647	42,0	7.317	4,7
55	12	2.763	2.763	1.132	41,0	9.476	3,4
56	11	1.236	1.236	427	35,0	2.698	2,2
Totale B	590	111.218	101.647	42.227	----	422.392	----
Totale	952	156.736	136.852	64.329	----	635.498	----

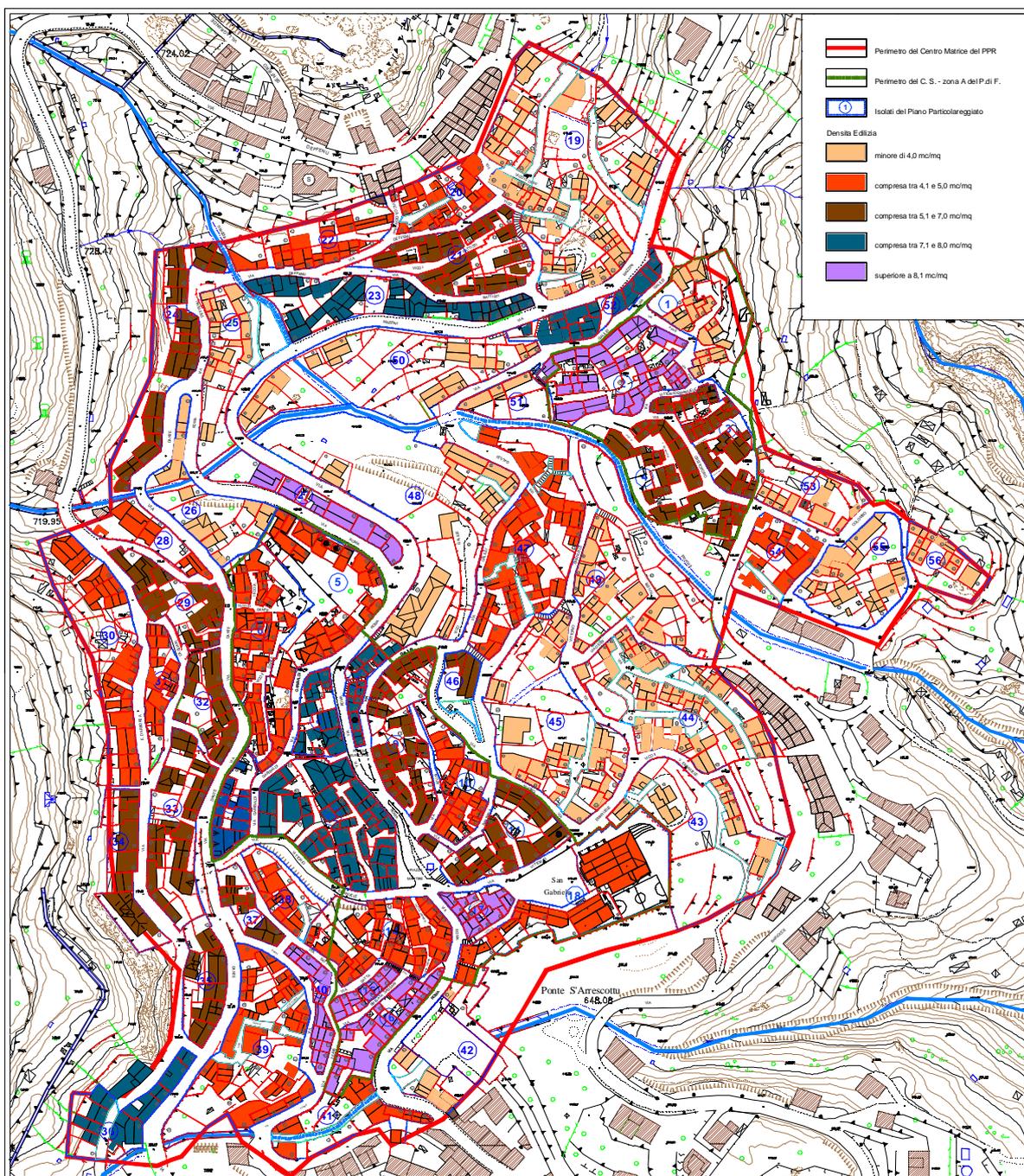
\* Escluso un lotto a sud della Chiesa di San Gabriele

Come si evince dalla tabella i trentotto isolati nei quali si suddivide la zona B hanno una dimensione media maggiore rispetto a quelli della zona A ma presentano una densità minore con una superficie coperta in percentuale ben più bassa della zona A.

In alcuni casi comunque la volumetria è elevata per la presenza di edifici moderni di notevole dimensione rispetto allo standard del centro storico.

La superficie complessiva dell'area è di poco superiore ai 110.000 metri quadri. E' esclusa da questo computo la viabilità non di stretta pertinenza dei singoli Isolati. Il volume fuori terra delle 590 unità rilevate è pari a 422.392 metri cubi.

In entrambe le aree gli indici fondiari risultanti, come mostra l'elaborato grafico, sono condizionati da differenti situazioni: Gli Isolati in cui si rileva una maggiore superficie costruita e un volume più elevato sono quelli caratterizzati da una edificazione più fitta con lotti interamente edificati o con limitate aree di pertinenza. Gli isolati in cui si riscontrano gli indici territoriali più bassi sono quelli che nel loro perimetro comprendono orti , aree di compluvio delle acque o presentano una morfologia più accidentata dove l'accessibilità è meno agevole.

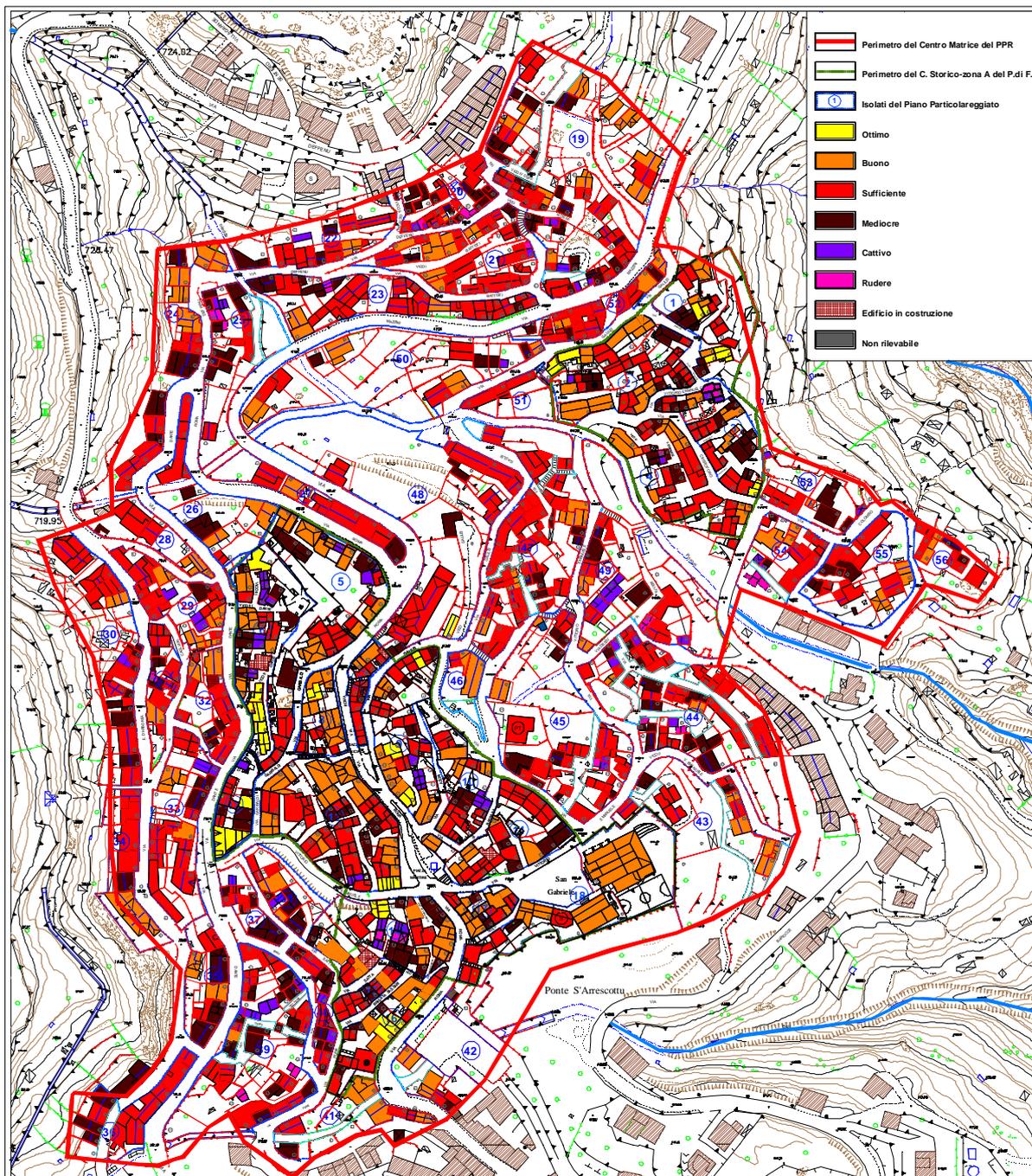


Elaborato B5 – Densità Edilizia

### 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.

Comune di Villagrande Strisaili – Piano Particolareggiato della zona A e del Centro Matrice  
**Relazione Illustrativa**



Elaborato B6.4 – Stato di Conservazione del tessuto edilizio

In generale, come si evince anche dall'elaborato grafico, la gran parte dell'edificato si trova in una categoria che va dall'ottimo al sufficiente grado di conservazione. In ogni Isolato si riscontrano però delle situazioni di mediocrit . Fanno parte di questo gruppo sia edifici utilizzati dove si   riscontrata poca cura degli esterni che, soprattutto, costruzioni non

utilizzate. Tra queste ultime vi sono anche alcuni dei più interessanti vecchi fabbricati di tipo padronale. Queste sono le tipologie del vecchio patrimonio, allo stato attuale, più facilmente recuperabili. La maggior parte degli altri vecchi fabbricati rimasti sono invece in cattivo stato di manutenzione. Questi presentano lesioni nelle strutture, crollo dei tetti, e uno stato generale di complessivo degrado. Il loro recupero per quanto possibile ed auspicabile richiede interventi più complessi. In alcuni casi la struttura è crollata e conserva ben poco dell'edificio originario costituendo, di fatto, un rudere. In queste condizioni si trovano per lo più le tipologie di edilizia più semplice, "povera" di piccole dimensioni, spesso situate in zone poco accessibili e quindi problematiche da riutilizzare. Si trovano però in cattivo stato di conservazione anche alcune delle tipologie più interessanti rilevate nell'area di intervento e che meritano una particolare attenzione.

#### 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. Sono state individuate le seguenti tipologie:

- **Edificio storico di tipo padronale, con tipologia a "Palazzo"** che ha conservato la struttura e i caratteri architettonici originari. Sono stati inseriti in questa categoria gli edifici con caratteri padronali, di discrete dimensioni, non solo destinati alla residenza ma anche ad altre funzioni, commerciali o terziarie, per lo meno al piano terra. La struttura è a Palazzo, di solito su quattro piani, con articolazione planimetrica varia. Tutti questi edifici presentano una facciata principale che dà sulla via e caratteri architettonici, finiture e materiali di costruzione di maggiore valore rispetto al resto dell'edificio.
- **Edificio storico tradizionale di edilizia residenziale padronale**, a struttura complessa, che conserva i caratteri architettonici originari. Sono compresi in questa categoria gli edifici padronali residenziali caratterizzati da discrete dimensioni, sviluppati su tre o quattro piani, in alcuni casi con cortili di pertinenza, con sviluppi planimetrici articolati e spesso strutturati per ospitare più famiglie. In generale presentano elementi strutturali ed architettonici di un certo interesse.
- **Edificio storico tradizionale, con tipologia residenziale "in linea o a schiera"** che conserva la struttura e i caratteri originari. Sono state classificate in questa categoria quelle

costruzioni a carattere residenziale , con struttura di piccolo “Palazzetto” , di dimensioni modeste, sviluppate su tre o più piani, disposte in linea sulla via e contigue ad altri edifici. Sono caratterizzate da un’architettura semplice e pulita nelle linee, da modeste aperture con partizione regolare, da alcuni elementi di finitura e decorativi che gli conferivano un certo decoro.

- **Edificio storico tradizionale, con tipologia residenziale unitaria** che conserva la struttura e i caratteri architettonici originari. Sono comprese in questa categoria quelle tipologie a struttura elementare che si sono sviluppate in altezza, di solito due piani, conservando comunque un sistema costruttivo semplice e dimensioni modeste.
- **Edificio storico tradizionale di edilizia residenziale “semplice”** che conserva la struttura e i caratteri tipologici originari. Questa categoria è costituita da quei fabbricati di edilizia povera, composti da uno o due stanze, ad un piano con tetto in tegole ad una o due falde. Erano utilizzati come abitazione minima o per attività complementari alla residenza.

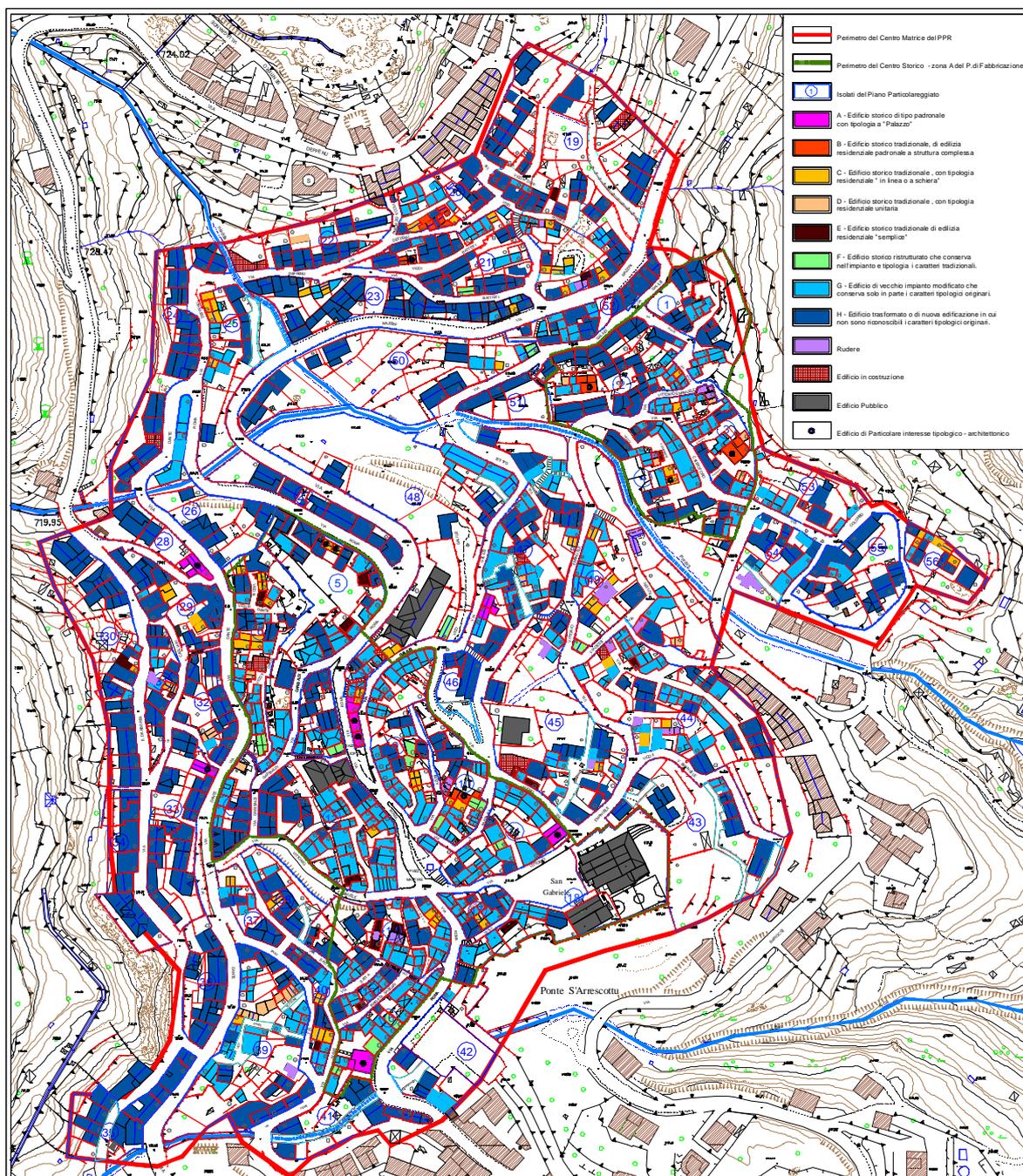
In generale in tutte le vecchie tipologie prevale l’uso della pietra costituita spesso anche nelle tipologie più semplici da blocchi squadrati di granito, dal taglio più o meno regolare. E’ presente sia la facciata in pietra a vista che quella intonacata con malta. Le finestre e le aperture in genere sono di modeste dimensioni con architravi in granito. 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. 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, pochi elementi decorativi costituiti da alcuni fregi, rari cornicioni modanati e dalle ringhiere in ferro battuto lavorato dei piccoli balconi.

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. Sono state individuate le seguenti categorie :

- **Edificio storico ristrutturato** che conserva nell’impianto e tipologia i caratteri tradizionali. Sono compresi in questa categoria quei pochi edifici tradizionali che sono stati sottoposti a restauro o interventi di conservazione che non ne ha modificato in modo significativo i caratteri costruttivi ed architettonici originari.
- **Edificio di vecchio impianto modificato** che conserva solo in parte i caratteri tipologici originari. Appartiene a questa categoria buona parte degli edifici della zona A che sono stati sottoposti in questi anni ad interventi di ampliamento e ristrutturazione. Queste costruzioni pur conservando l’ingombro planimetrico preesistente e un impianto di tipo

tradizionale hanno caratteri architettonici e finiture non coerenti con le tipologie storiche.

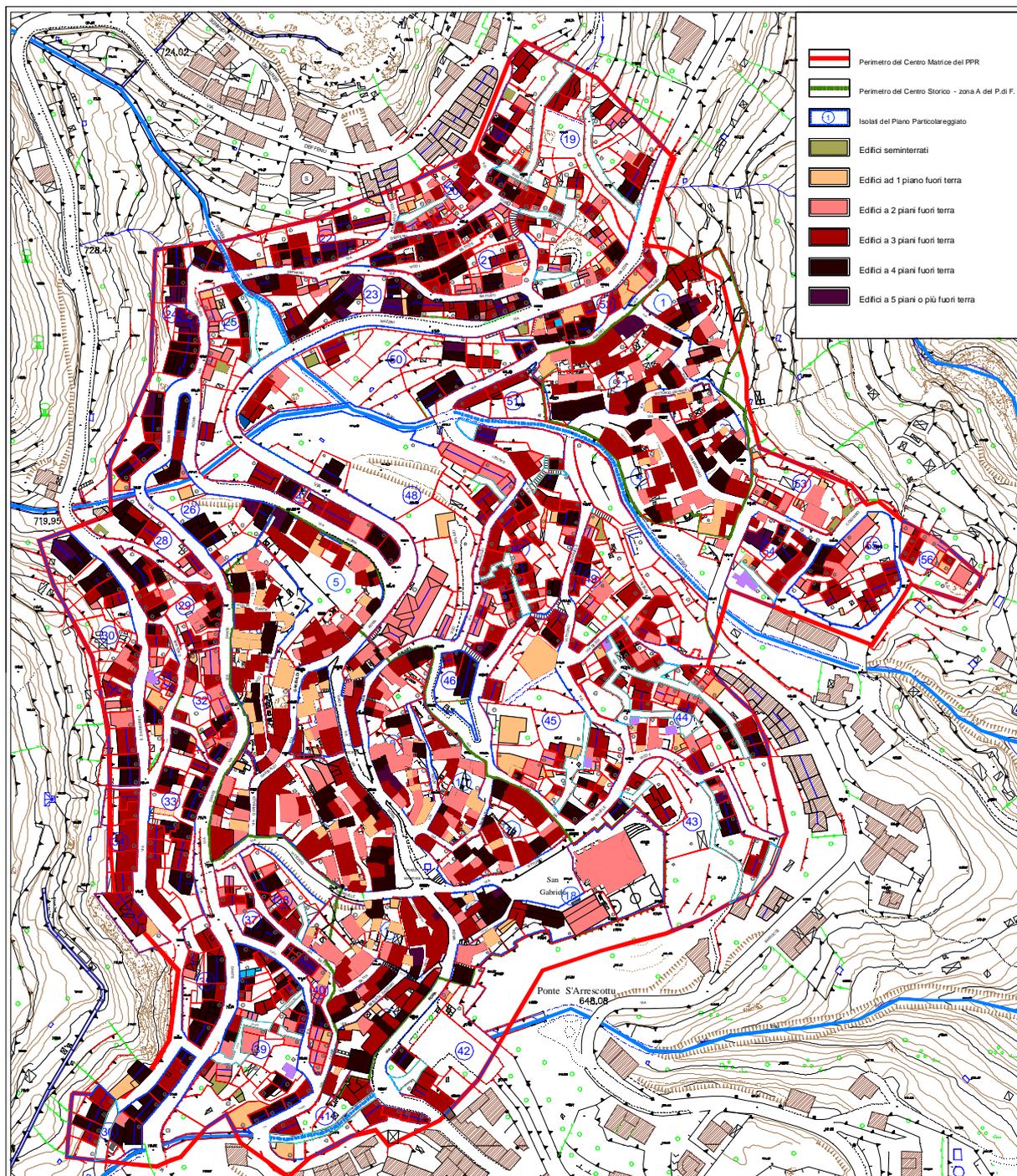
- **Edificio trasformato o di nuova edificazione** in cui non sono riconoscibili i caratteri tipologici originari. Sono compresi in questo insieme le vecchie costruzioni oggetto di sostituzioni e i nuovi fabbricati, di norma realizzati in periodi recenti, che hanno caratteri costruttivi e architettonici diversi e in contrasto con l'edilizia tradizionale del vecchio nucleo. Questa tipologia è molto presente in entrambe le due zone a testimonianza dell'attività di trasformazione caratterizzata da elementi costruttivi di riferimento "moderni" o comunque estranei all'edilizia tradizionale del luogo.



Elaborato B6.3 - Indagine Tipologica

### Le altezze degli edifici

La maggior parte degli edifici dell'area hanno una altezza compresa tra due e tre piani fuori terra. In entrambi i comparti sono comunque frequenti fabbricati a quattro piani. Parte di questi sono di recente edificazione ma alcuni sono edifici storici a struttura padronale, sia del tipo a Palazzo che a struttura più articolata, che vista la scarsa disponibilità di aree di pertinenza si sono sviluppati in altezza.



Elaborato B6.1 – Altezza Edifici

Le unità edilizie ad un piano sono locali a servizio della residenza (box, magazzini) o vecchie tipologie di edilizia povera ed elementare.

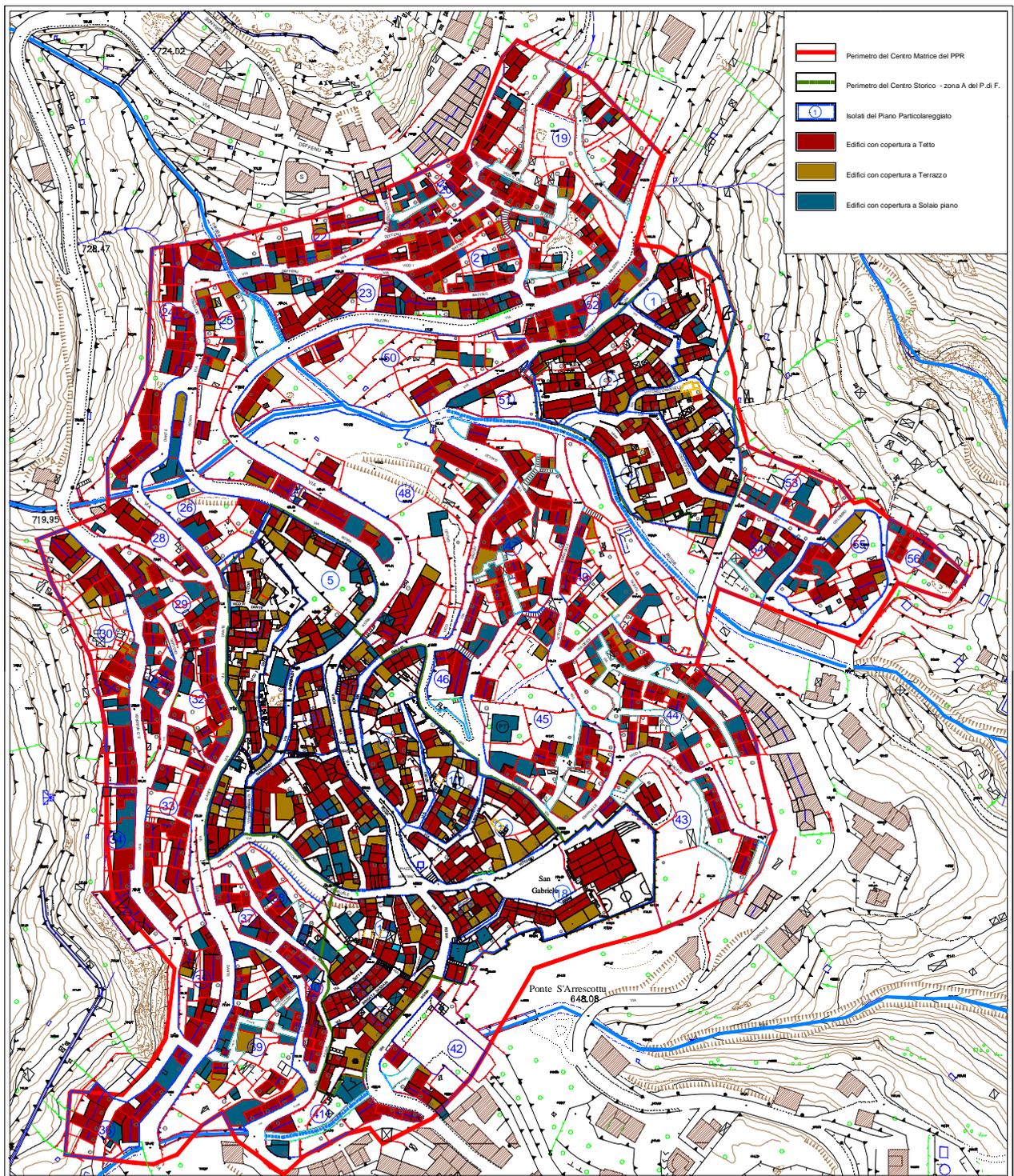
Molte delle costruzioni, considerato l'andamento orografico del luogo, in particolare di alcune zone, hanno almeno uno o più piani seminterrati del quale si è tenuto conto solo in parte nell'attribuzione dell'altezza

### Le Coperture

La tipologia di copertura tradizionale, considerate le caratteristiche climatiche del luogo esposto nella stagione invernale a basse temperature e precipitazioni nevose, è sicuramente il tetto spiovente, 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 però presenti in numero significativo coperture a terrazzo. Queste sono diffuse non solo nei nuovi edifici, di ampliamento o sostituzione, ma anche tra vecchie tipologie che spesso prive di aree di pertinenza forse necessitavano del terrazzo per attività di servizio alla residenza.

La presenza di numerosi manufatti con copertura a solaio è molto probabilmente da attribuire a propositi, da parte dei proprietari, di ampliamento o completamento successivo delle costruzioni. Alcune delle coperture a solaio interessano locali di servizio.

Comune di Villagrande Strisaili – Piano Particolareggiato della zona A e del Centro Matrice  
**Relazione Illustrativa**



Elaborato B6.2 Tipologia delle Coperture

## **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, 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 compresi gli orti presenti all'interno del Centro Matrice, quale valenza paesaggistica ed ambientale caratterizzante. Le scelte tengono conto delle esigenze di tutela del suolo e delle aree esposte a rischi di natura idrogeologica, considerata la fragilità di alcune parti dell'abitato.
- evidenziano degli edifici di maggior pregio quale valore aggiunto di particolare importanza per eventuali scelte di valorizzazione.
- risponde 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, di solito in altezza, 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, e l'edificazione in alcuni lotti liberi presenti soprattutto nella zona B.

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 piano 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 tessuto insediativo.

### **Gli Elaborati di Piano**

#### Zona A - Centro Storico

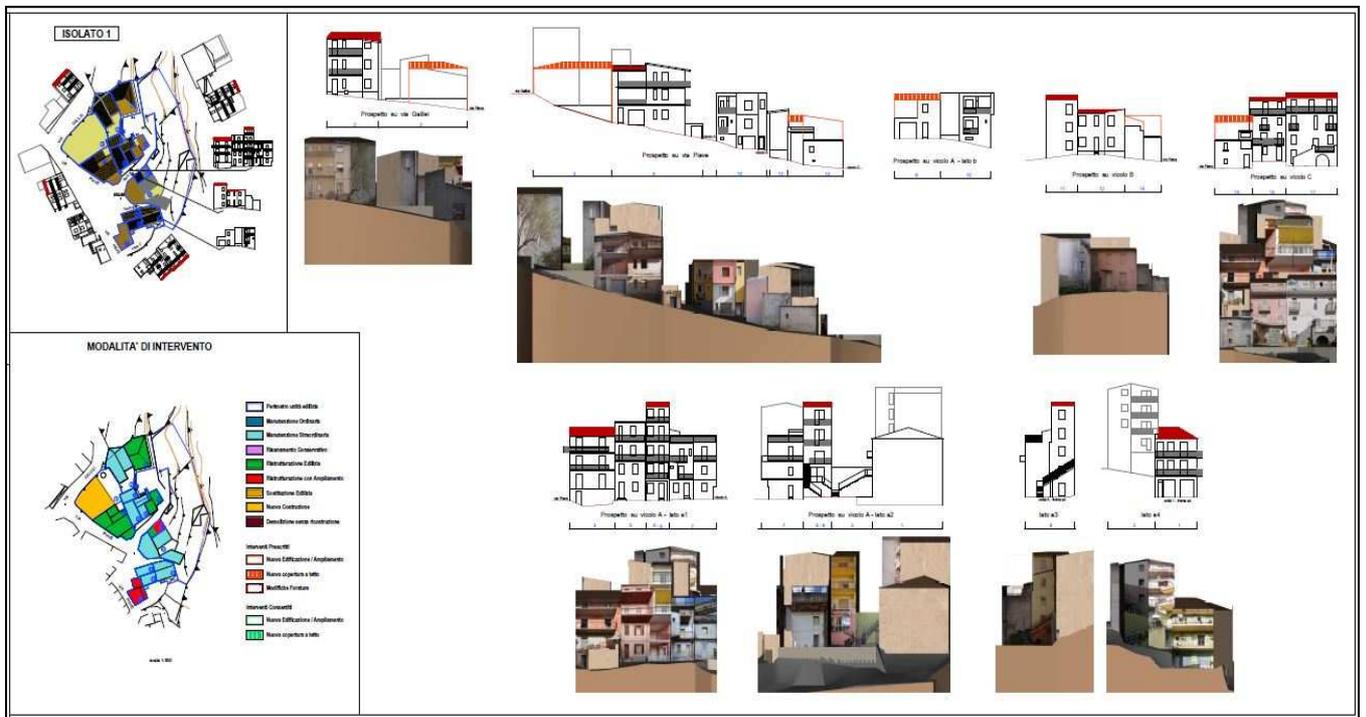
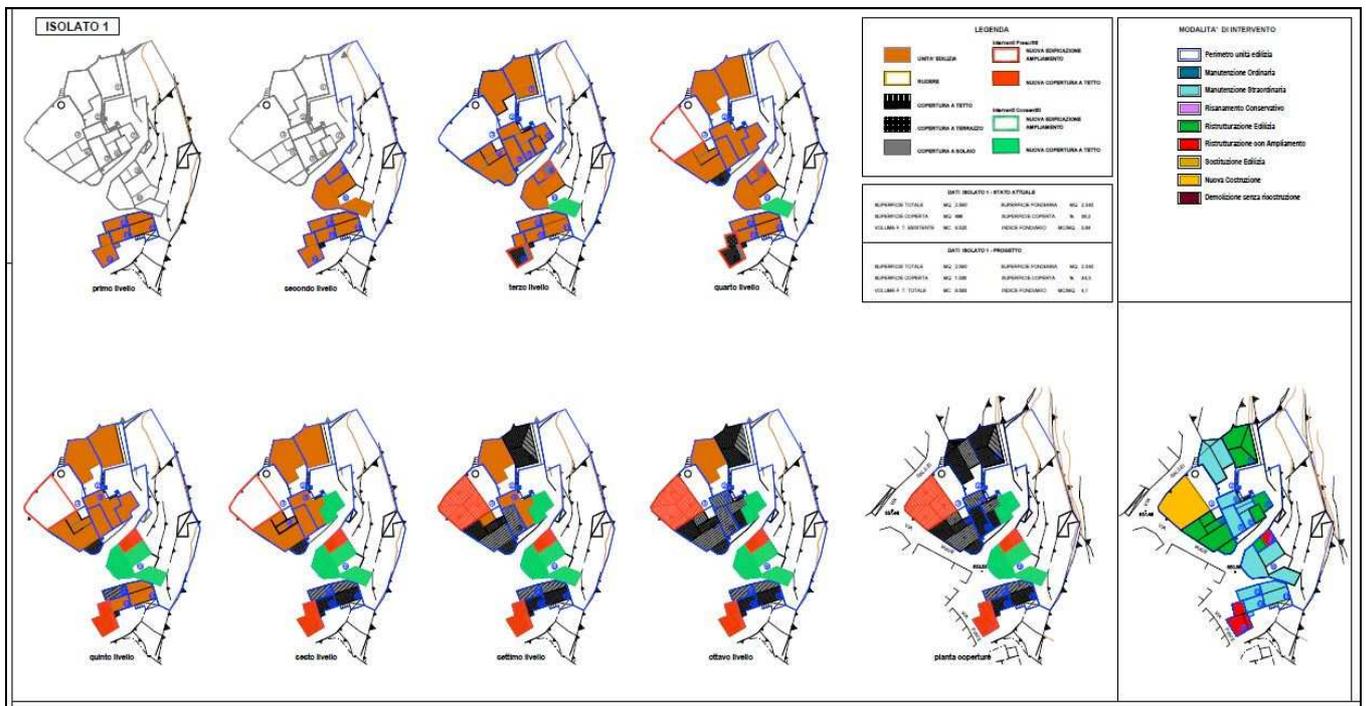
Gli elaborati di Piano illustrano per ogni Isolato lo stato attuale con planimetrie generali per livelli, con l'individuazione delle singole unità edilizie, e il profilo architettonico degli edifici lungo gli assi viari principali che ne mette in evidenza i caratteri generali. Di seguito nella fase di 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.

#### Zone B Completamento residenziale

Per le zone B comprese dentro il Centro Matrice, caratterizzate da un tessuto edilizio molto trasformato che poco conserva dell'assetto originario, gli elaborati di analisi dello stato attuale riportano lo schema planimetrico di Isolato, con l'individuazione delle singole unità edilizie di cui si indica anche la destinazione d'uso attuale e la tipologia edilizia. L'elaborato è completato da foto aeree molto dettagliate. Nelle tavole di progetto sono indicati a livello planimetrico gli interventi consentiti per ogni unità edilizia. Sono inoltre individuati i fabbricati che conservano caratteri tradizionali e dei quali è stato realizzato un rilievo di dettaglio con restituzione grafica dei profili architettonici. Nei profili grafici sono riportati gli interventi previsti. Per ognuna di queste unità e di quelle nelle quali sono previsti interventi di ampliamento o nuova edificazione, 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, come per le unità della zona A..

Comune di Villagrande Strisaili – Piano Particolareggiato della zona A e del Centro Matrice  
**Relazione Illustrativa**

Esempio di elaborati generali di progetto isolati zona A





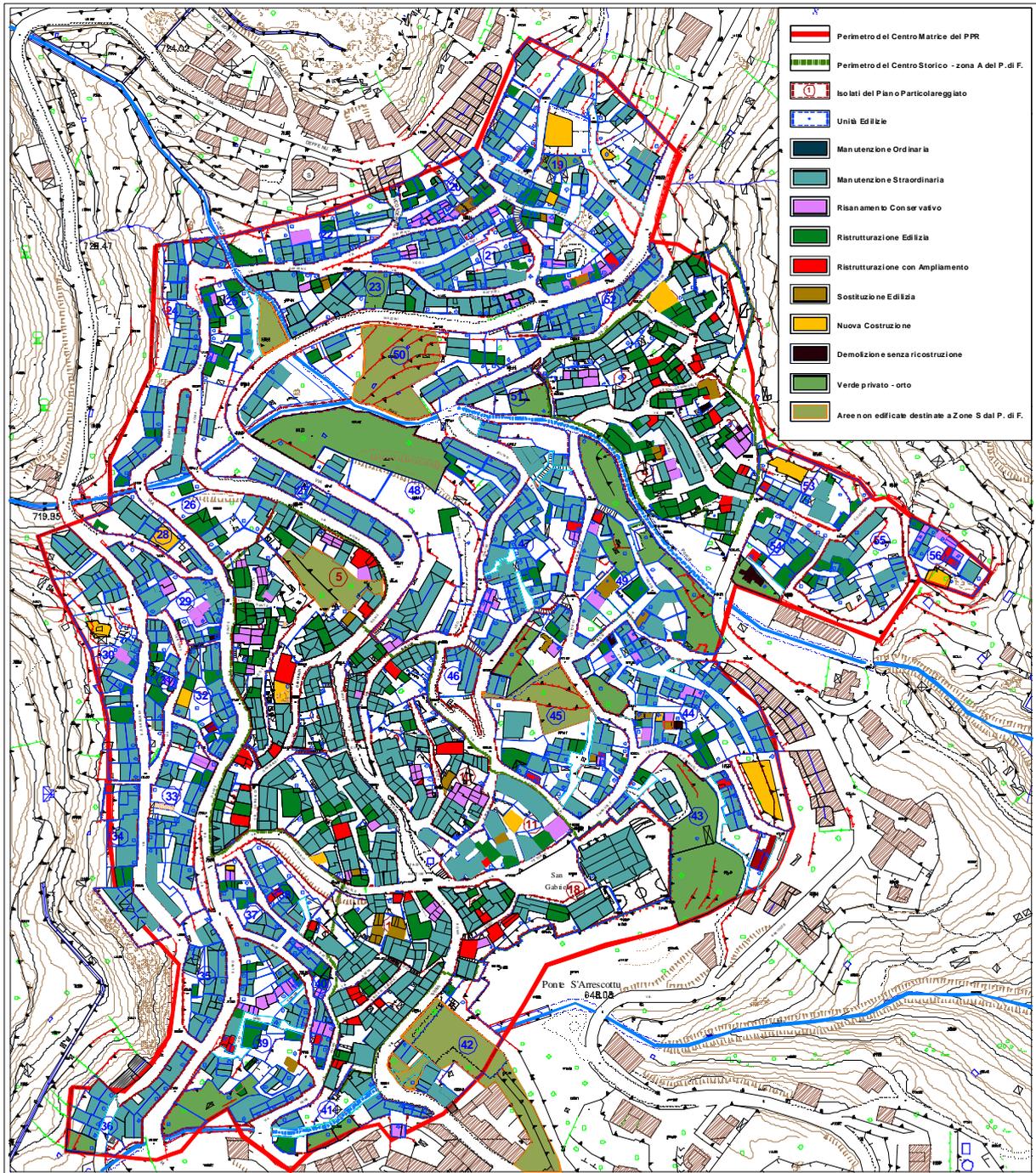
**Esempio di Scheda per Unità edilizia**

<b>COMUNE DI VILLAGRANDE STRISAILI</b> PROVINCIA OGLIASTRA		<b>PIANO PARTICOLAREGGIATO</b> <b>ZONA A - CENTRO STORICO</b>	
<b>SCHEDA UNITA' EDILIZIE</b>			
<b>ISOLATO: 3</b> <b>UNITA' EDILIZIA: 25</b>		<b>PLANIMETRIA</b>	
via: vicolo Colombo 1      n° 00 Foglio catastale: n° 43      mappale: n° 247 Data primo impianto: Proprietà: Privata			
<b>DATI URBANISTICI</b>		<b>FOTO 1</b>	
Superficie del lotto	mq 89,50		
Superficie coperta	mq 89,50		
Larghezza fronte strada	ml 11,40		
Altezza fronte strada	ml 5,50		
Volume edificato	mc 442,75		
Superficie libera	mq 0,00		
Indice di fabbricazione	mc/mq 5,50		
Rapporto di copertura	% 100		
Numero piani	1	<b>FOTO 2</b>	
<b>Note:</b> Altezza vani: ... Illuminazione ed Areazione: ... Pertinenze: ...		<b>FOTO 3</b>	
		<b>CARATTERI COSTRUTTIVI</b>	
		Strutture verticali:	in blocchi di pietra
		Facciate:	—
		Strutture orizzontali:	legno
		Scale esterne:	—
		Coperture	tetto con tegole a padiglione
		<b>ELEMENTI ARCHITETTONICI</b>	
Infissi	legno		
Balconi	—		
Parapetti	—		
Cornicioni	—		
Riquadratura finestre	—		
Soglie d'Avanzali	—		
Fregi e decori	—		

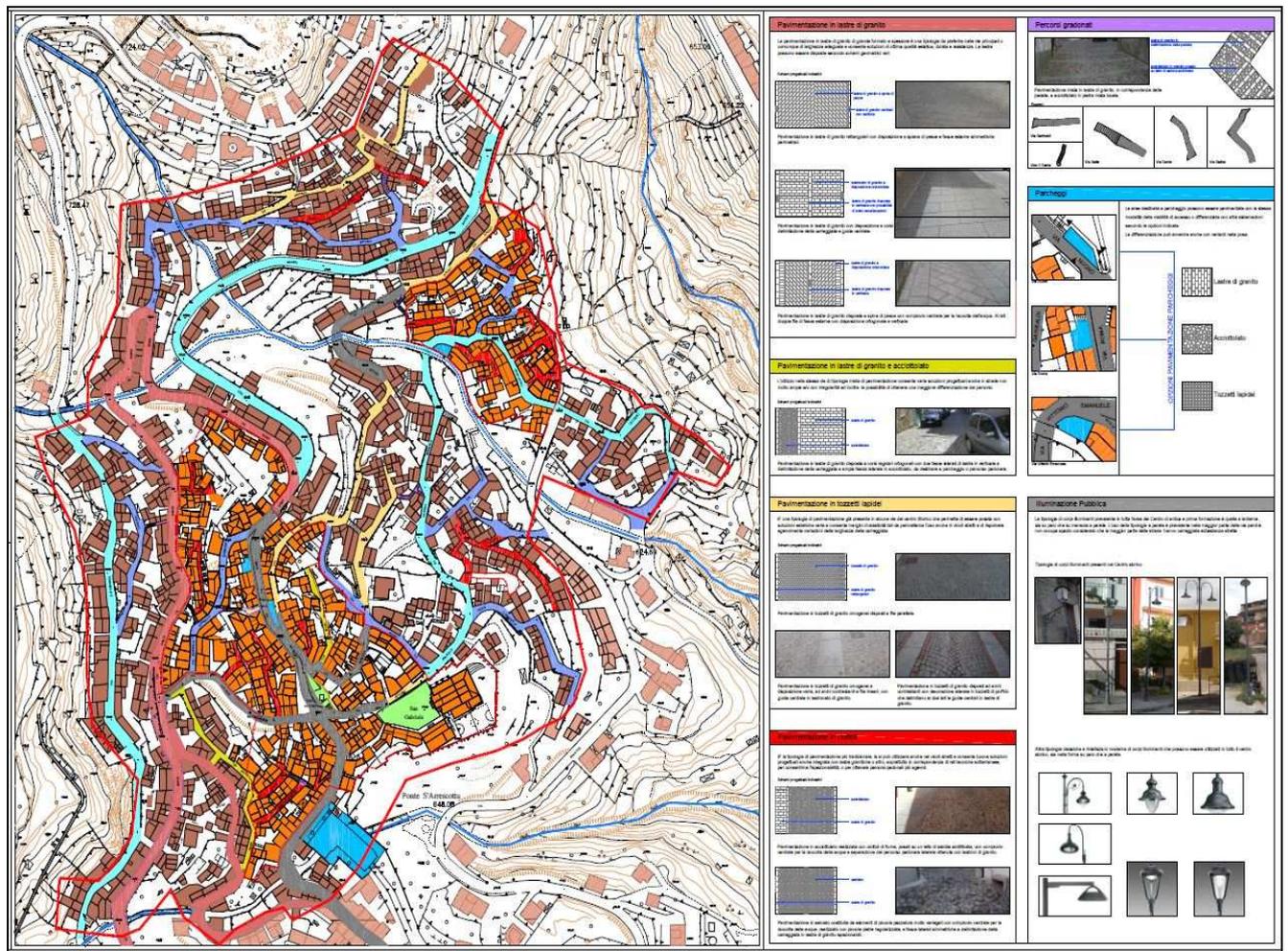
Comune di Villagrande Strisaili - Piano Particolareggiato della zona A - isolato: 3 Unità edilizia: 25			
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>		<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
	Strutture	Finiture	
fondazioni:	pessimo	paramenti	—
murature:	pessimo	intonaci	—
Solai e volte	—	infissi	pessimo
scale e rampe	—	mantti di copertura	pessimo
copertura	pessimo	parapetti	—
giudizio:	pessimo	giudizio:	totalmente distrutto
<b>TIPO EDILIZIO</b>		<b>RICONOSCIBILITA' STORICA</b>	
		Conserva i caratteri tipologici e architettonici originari. Note:	
<b>VOLUMI ELEMENTARI</b>			
<b>PROGETTO</b>		<b>CATEGORIA DI INTERVENTO:</b> Sostituzione Edilizia.	
<b>PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI</b>			
<b>Indicazioni:</b> Sostituzione edilizia: è consentita la sostituzione del rustico esistente e la realizzazione di un edificio con le caratteristiche dimensionali indicate negli elaborati grafici. Il nuovo edificio dovrà avere caratteri, finiture tradizionali e conservare tutti gli elementi costruttivi e architettonici recuperabili. Altezza, superfici e volumetrie: E' consentita la ricostruzione dell'unità edilizia nei limiti di superficie preesistente. L'altezza dell'edificio non può superare i mt. 6,00 nella parte più elevata e mt. 3,00 nella parte meno elevata. L'altezza indicata è da misurare dalla quota di sistemazione fino alla linea di gronda. Non è consentito alcun incremento di superficie coperta. Materiali ed elementi costruttivi: Gli interventi sulle murature devono adeguarsi alla struttura preesistente, nei materiali e nelle tecniche costruttive. Tutti gli elementi esterni devono essere realizzati con materiali tradizionali del tipo di quelli preesistenti. Rivestimenti esterni, elementi architettonici e decorativi: Gli esterni dovranno essere rivestiti con intonaco del tipo e colore tradizionale. Il nuovo edificio dovrà rispondere a caratteri architettonici dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura tradizionali. Tutti gli elementi strutturali ed architettonici tipici preesistenti utilizzabili devono essere recuperati. Aperture e Serramenti: Aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali sia nei materiali che nel disegno. Coperture: Si richiede la copertura a tetto dell'intera unità edilizia. Il manto di copertura dovrà essere in coppi tradizionali e comunque conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione in merito alle coperture. Va rispettata la direzione di falda indicata negli elaborati grafici. Cortili ed Area di pertinenza: Si richiede la conservazione e sistemazione dell'area di pertinenza.		Prospetto su vicolo Colombo 1 Prospetto su via Vittorio Emanuele Prospetto su vicolo esterno scala 1:200	

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.

Comune di Villagrande Strisaili – Piano Particolareggiato della zona A e del Centro Matrice  
**Relazione Illustrativa**



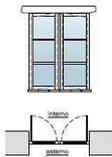
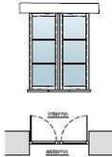
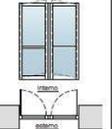
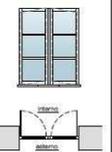
Elaborato C1 - Modalità generali di Intervento sul tessuto edilizio

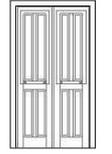
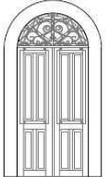
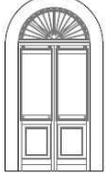
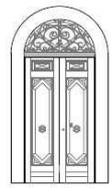


Elaborato C2 - Modalità generali di intervento su spazi pubblici ed assi viari.

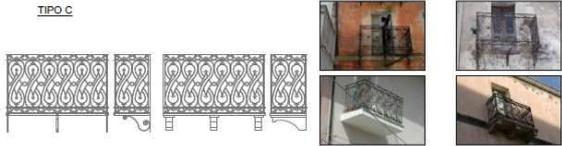
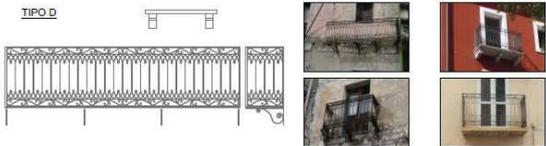
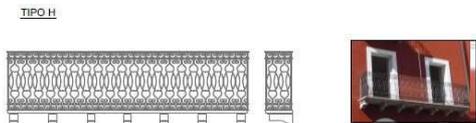
L'Abaco dei caratteri architettonici e tipologici è lo strumento fondamentale di riferimento per i vari interventi che devono essere coerenti con le indicazioni presenti in questo elaborato. In esso sono indicate le modalità costruttive e di rifinitura delle costruzioni tradizionali da prendere a riferimento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

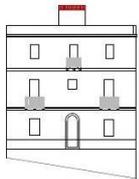
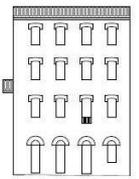
Esempio di Schede dell'Abaco

COMUNE DI VILLAGRANDE STRISAILI PROVINCIA OGLIASTRA		PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE		
ABACO		FINESTRE		
<p><b>CARATTERI GENERALI</b></p> <p>Le finestre delle costruzioni tradizionali del centro storico sono quasi sempre di piccole dimensioni ed a riquadratura semplice.</p> <p>Gli stipiti sono realizzati in trovanti lapidei completati con mattoni, per regolarizzare l'apertura. L'architrave può essere in legno o in pietra.</p> <p>In generale le rifiniture sono semplici così come l'infisso realizzato in legno, molto sobrio nel disegno, a due battenti e con scurni interni.</p> <p>I davanzali sono intonacati o rivestiti di mattoncini pieni di laterizio.</p> <p>Negli edifici di maggior pregio è utilizzata anche l'apertura voltata, di grandi dimensioni, ad arco ribassato o a tutto sesto, con piattabanda in conci lapidei o cornici modanate in malta.</p> <p>In alcuni casi il sopraluce con grata in ferro lavorato completa l'apertura in affinità con la porta di ingresso.</p> <p>Il davanzale è quasi sempre in granito o marmo.</p> <p>Le porte finestre, per lo più a servizio di piccoli balconi, presentano sostanzialmente le stesse caratteristiche delle finestre sia nel disegno dell'apertura, nel tipo di infisso e nelle rifiniture.</p>	<p><b>TIPO A</b></p>  <p>Isolato 6 - unità 14</p> 	<p><b>TIPO B</b></p>  <p>Isolato 6 - unità 12</p> 	<p><b>TIPO C</b></p>  <p>Isolato 2 - unità 6</p>   <p>Isolato 2 - unità 6</p> 	
	<p>Finestra con stipiti in trovanti lapidei, rifiniti ad intonaco. Trave ligneo a sezione costante. Davanzale rivestito in mattoncini laterizi pieni. Infisso in legno a doppio battente con scurni interni.</p>	<p>Finestra con stipiti in conci lapidei regolari completati nelle riprese da laterizi e malta. Architrave monolitica in pietra squadrata. Davanzale rivestito in mattoncini laterizi pieni. Infisso in legno a doppio battente con scurni interni.</p>	<p>Finestra a riquadratura semplice con stipiti in trovanti lapidei con inserti laterizi ed architrave in legno rifiniti da malta di calce. Davanzale rivestito in mattoncini laterizi pieni con scurni interni.</p>	

COMUNE DI VILLAGRANDE STRISAILI PROVINCIA OGLIASTRA		PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE		
ABACO		PORTONI		
<p><b>TIPO D</b></p>  <p>Isolato 4 - unità 25</p>   <p>Isolato 9 - unità 3</p> 	<p><b>TIPO E</b></p>  <p>Vicolo Dante</p> 	<p><b>TIPO F</b></p>  <p>Via Dante n° 80</p>   <p>Isolato 14 - unità 26</p> 	<p><b>TIPO G</b></p>  <p>Isolato 5 - unità 19</p> 	
<p>Porta a riquadratura semplice con stipiti in trovanti lapidei con rifiniture in laterizi, architrave ligneo interno (con le stesse caratteristiche costruttive della tip. C). Cornice omogenea ottenuta con l'ispessimento dell'intonaco o evidenziata con il colore.</p>	<p>Porta con schema spingente ad arco ribassato, leggermente rientrato rispetto agli stipiti. Stipiti e piattabanda in conci lapidei. Trave in legno scarsamente lavorato. Infisso in legno a due battenti con riquadrature cieche.</p>	<p>Porta con schema spingente ad arco a tutto sesto con stipiti ed arco in conci lapidei completati nelle riprese da mattoni laterizi. Cornice omogenea realizzata con malta o ispessimento dell'intonaco. Sopraluce con grata in ferro lavorato. Infisso in legno a due battenti.</p>		

Comune di Villagrande Strisaili – Piano Particolareggiato della zona A e del Centro Matrice  
**Relazione Illustrativa**

COMUNE DI VILLAGRANDE STRISAILI PROVINCIA OGLIASTRA		PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE	
ABACO		TIPOLOGIA DISEGNI RINGHIERE	
<p><b>TIPO A</b></p> 	<p><b>TIPO E</b></p> 		
<p><b>TIPO B</b></p> 	<p><b>TIPO F</b></p> 		
<p><b>TIPO C</b></p> 	<p><b>TIPO G</b></p> 		
<p><b>TIPO D</b></p> 	<p><b>TIPO H</b></p> 		
<p><b>DESCRIZIONE</b>                  Disegni delle ringhiera in ferro battuto che si ripetono in diverse costruzioni del Centro Storico, anche con rivisitazioni moderne.</p>			

COMUNE DI VILLAGRANDE STRISAILI PROVINCIA OGLIASTRA		PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE	
TIPOLOGIE EDILIZIE: EDIFICI STORICI DI TIPO PADRONALE "A PALAZZO"			
<p><b>TIPOLOGIA A:</b> Edificio storico tradizionale, con tipologia residenziale "in linea" che conserva la struttura e i caratteri architettonici originari.                  Sono compresi in questa categoria gli edifici con caratteri padronali, di discrete dimensioni, destinati non solo alla residenza ma anche ad altre funzioni, commerciali o terziarie, per lo meno al piano terra. La struttura è a Palazzo, di solito a quattro piani, con articolazione planimetrica varia. Tutti queste costruzioni presentano una facciata principale che dà sulla via e caratteri architettonici, finiture e materiali di costruzione di maggiore valore rispetto al resto dell'edificato.</p>			
 <p>Isolato 11, unità 1 via Vittorio Emanuele</p>			
 <p>Isolato 16, unità 12 via Vittorio Emanuele</p>			

COMUNE DI VILLAGRANDE STRISAILI PROVINCIA OGLIASTRA		PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE	
ABACO		COLORI DELLE FACCIATE	
 Bianco Puro - RAL 9010 - RGB 247 249 239	 Bianco crema - RAL 9001 - RGB 239 238 220	 Bianco Perla - RAL 1013 - RGB 233 229 206	 Avorio chiaro - RAL 1016 - RGB 234 222 189
 Giallo salmone - RAL 1002 - RGB 210 193 116	 Giallo ocra - RAL 1024 - RGB 184 166 80	 Beige marone - RAL 1011 - RGB 176 138 84	 Crema - RAL 970 90 60 - RGB 249 201 109
 Rosa antico - RAL 900 90 30 - RGB 248 192 198	 Rosello crema - RAL 900 80 40 - RGB 252 193 132	 Ocra - RAL 900 60 40 - RGB 198 142 82	 Ocra scuro - RAL 900 60 60 - RGB 211 128 41

## **INDICE**

### **1. PREMESSA**

### **2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO**

### **3. NOTIZIE STORICHE**

### **4. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE**

### **5. L'AREA DI INTERVENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Caratteri generali

L'Assetto idrogeologico

### **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