

# Comune di Chiararamonti



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.

all. **a** relazione illustrativa

Progettista

Arch. Andrea Sussarellu  
Ing. Paolo Nieddu

Responsabile Unico del Procedimento

Dott. Pietro Canu

Data .....





## Piano particolareggiato del Centro matrice

(in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale)

### **Relazione illustrativa generale: contenuti ed articolazione del Piano Particolareggiato**

#### **Generalità**

Per Centro matrice intendiamo quella parte dell'insediamento urbano che dalla prima formazione si è sviluppata per fasi successive fino al 1950. Il 'Centro matrice' quindi non rappresenta una zona omogenea a se stante, ne' tantomeno definisce un nuovo limite della zona urbanistica c.d. A, riducendone o ampliandone l'ampiezza nello strumento urbanistico generale, ma introduce un ambito paesaggistico in cui devono essere esercitate forme di tutela più severe. Il Centro matrice di Chiaramonti, per quanto caratterizzato da un patrimonio urbanistico ed edilizio fortemente degradato e sottoutilizzato, costituisce ancora oggi una parte tutt'altro che marginale o secondaria dell'abitato. Nonostante le espansioni degli ultimi 50 anni, in quest'area che si manifestano le principali attività di relazione, pur con le limitazioni e gli impedimenti dati da una condizione fisica e normativa degli immobili che ostacolano pesantemente ogni iniziativa di sviluppo o anche solo di mantenimento. Il concetto di recupero diventa un obiettivo generale per operare un assetto del territorio che ottimizzi il riutilizzo di quanto costruito in passato, reinserendolo nella vita attuale per nuovi usi e nuove destinazioni, salvando in tal modo la memoria e l'identità delle nostre comunità, che è affidata anche alla conservazione dei centri antichi, degli edifici e dei manufatti di un tempo. Questo impegno e questa attenzione per il nostro passato non sono dovuti solo a sensibilità culturale, ma anche alla consapevolezza che l'insediamento di un tempo conserva una misura, nel rapporto spaziale fra la comunità l'uomo ed il suo ambiente, assolutamente gratificante ed irripetibile. Compito dell'Amministrazione comunale è disciplinare le modalità degli interventi edilizi, in un'ottica di equilibrio tra valori culturali e modo di abitare contemporaneo, contemperando quindi due diversi aspetti che concorrono a determinare la qualità della vita. Poiché la manutenzione del Centro matrice, il restauro e la sua riutilizzazione, sono di fatto



prevalentemente compito dei privati che intendono utilizzare la loro abitazione e conseguentemente sistemarla, ristrutturarla, arricchirla dei servizi e dei confort mancanti, è necessario attivare l'iniziativa generale offrendo da un lato norme applicative e strumenti urbanistici chiari e precisi, e dall'altro eventuali incentivi e facilitazioni a chi preferisca intervenire sull'esistente piuttosto che programmare una nuova edificazione.

Le norme del Piano Particolareggiato del Centro matrice (nel seguito indicato semplicemente come "Piano") mirano ad ottenere sia per le strutture esistenti (ma anche per quelle da realizzare quasi ex-novo o modificare sostanzialmente), uniformità di linguaggio, derivandolo dall'analisi delle tipologie urbane, edilizie e architettoniche tradizionali del luogo e, al contempo, la possibilità di adeguarle alle necessità del modello sociale ed economico contemporaneo, significativamente variato rispetto alla concezione originaria.

Nello studio per il recupero del patrimonio edilizio del Centro matrice, emergono generali condizioni di degrado statico e funzionale, insufficienti condizioni igienico-sanitarie, la presenza di fenomeni di abbandono e/o di sottoutilizzazione e la inefficienza o la scarsa dotazione di opere di manutenzione primaria e secondaria, ovvero la esigenza di restauro e riqualificazione di tutti gli immobili abbandonati. Il recupero di tali deficit é avvenuto in misura solo parziale con l' applicazione del precedente Piano Particolareggiato, che privilegiava le sostituzioni e gli incrementi volumetrici più o meno diffusi, mentre attualmente ci si pone per Chiaramonti l' obiettivo di un ruolo più dinamico, sviluppando vocazioni per il turismo ed il tempo libero, obiettivo già in parte avviato con la cessione di numerosi immobili a persone residenti all' estero che sono stati oggetto di ristrutturazione per utilizzo abitativo.

Il tema della riqualificazione del centro matrice è, dunque, uno solo, con le necessarie variazioni nelle diverse sfere di pianificazione : è possibile conciliare una decisa opzione per il miglioramento e la tenuta dell'attuale qualità ambientale e della vita con uno sviluppo economico e occupazionale che inserisca Chiaramonti in un contesto più partecipe nell'area metropolitana del Nord Sardegna ed estendere la sua, già dimostrata, possibilità di inserirsi nei flussi turistici che dall' estero puntano verso la Sardegna.

La radicalità delle trasformazioni urbane negli anni dal '60 all' '85 si scontra oggi con un'opinione pubblica che, pur scoprendo solo di recente la problematica della tutela e dell'ambiente, tende a giudicare ogni singola trasformazione urbana alla luce della sola valutazione ambientale.



Nell' attuare I propositi di pieno recupero occorre, pertanto:

- usare pienamente il patrimonio edilizio esistente e risparmiare la risorsa suolo,
- integrare le espansioni esterne al centro storico, riducendo i differenziali qualitativi tra ambiente centrale e periferico,
- salvaguardare e valorizzare l'ambiente naturale, proponendo l'attuazione di tutte le opere previste per la riqualificazione del centro storico,
- evitare l'esodo dei residenti a favore di trasferimenti in altri centri urbani,
- valorizzare e rendere fruibile tutto il patrimonio architettonico pubblico dell'edilizia civile e di quella religiosa,
- conoscere e valorizzare il patrimonio archeologico,
- supportare gli interventi di recupero, nel rispetto delle tipologie originarie, delle residenze con il potenziamento delle urbanizzazioni primarie e con la riqualificazione completa della viabilità.

Il recupero del centro matrice si muove certamente in un'ottica più vasta legata all'intero paese.

Se l'operazione di restauro e consolidamento dei singoli monumenti offre obiettive difficoltà, ancora più complesse sono quelle legate all'impostazione di un progetto di recupero che si muova in un ambito pari a quello dell'intero centro storico.

La scelta condizionante è quella di rivitalizzare il nucleo più antico del paese, riducendo almeno la tendenza allo spopolamento che, oltre a stravolgere il tessuto sociale della parte vecchia dell'abitato ne favorisce il decadimento, alimentando, altresì, uno sviluppo urbanistico costoso che potrebbe ingrandire ancora una periferia urbana anonima.

L'elemento fulcro, in questo contesto, è proprio il centro storico e dovrà essere capace di sviluppare attività di carattere collettivo nelle sue varie implicazioni: culturali, sociali e di servizio.

Il progetto assume quindi un carattere interdisciplinare e prevede il recupero funzionale del centro matrice con diversi obiettivi legati al ruolo di tramite che lo stesso riveste per le interazioni tra paese e le risorse archeologiche e culturali del territorio.



La redazione del Piano particolareggiato per il centro di antica e prima formazione di Chiamonti costituisce quindi la traduzione operativa di una politica urbanistica, da un lato codificata dalla Regione Sardegna con l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) nel 2006 e dall'altro fatta propria dal Comune di Chiamonti riconoscendo il ruolo del centro storico nell'ambito del tessuto urbano e del territorio in generale, con la predisposizione del vigente Piano Particolareggiato della zona A adottato con del. C.C. N. 17 del 28/07/2004. L'Amministrazione comunale ha provveduto a perimetrare, in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Sardegna, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica - Assessorato agli Enti Locali, Finanze, Urbanistica, il Centro di antica e prima formazione di Chiamonti, in coerenza con le indicazioni riportate nel Piano Paesaggistico Regionale (DETERMINAZIONE N. 802/DG del 25/05/2010). Tale perimetrazione, effettuata alla scala comunale ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 19.12.2008, tiene conto dell'edificato testimoniato dalle carte catastali storiche e delle trasformazioni e sostituzioni edilizie che l'insediamento originario ha subito nel corso degli anni.

All'attualità si rileva che la Regione Sardegna ha promulgato le "Nuove norme per la semplificazione ed il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio" (L.R. N°8 del 15 Aprile 2015, come modificata dalla L.R. n° 11 del 03 Luglio 2017) già in vigore, che trova applicazione nelle zone A alle condizioni specificate nell'art. 30 (Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente) :

*omississ*

*2. Nella zona urbanistica A l'incremento volumetrico può essere realizzato unicamente negli edifici che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, previa approvazione di un Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica o previa verifica di cui all'articolo 2 della legge regionale 4 agosto 2008, n. 13 (Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari), e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi sono ispirati al principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto e possono determinare, per ciascuna unità immobiliare, un incremento volumetrico massimo del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 70 metri cubi.*

*omississ*

*8. Nella zona urbanistica A, nonché nelle zone urbanistiche B e C e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è altresì consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dai commi 2, 3 e 4, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, di 120 metri cubi.*



Nel rispetto della normativa previgente e attuale l'elaborazione del Piano si struttura comunque da un lato attraverso lo studio analitico del contesto edilizio, urbanistico e socioeconomico del centro matrice tale da identificarsi non soltanto come fase "rilevatrice" del presente ma per diventare un momento "rivelatore" dell'identità perduta del centro storico, e dall'altro mira alla definizione della disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici. Su tali basi si fonda la reinterpretazione delle regole urbanistiche che hanno presieduto alla formazione del centro storico e che considerando l'abitato come un "artefatto" basato su principi di collaborazione più che su imposizioni dell'Autorità, intende caratterizzarsi come un sistema di norme che invita ad intervenire – finalizzando gli interventi alla messa in valore dell'identità storica dei luoghi - piuttosto che esplicitarsi come un sistema di regole esclusivamente autoritativo. Questi obiettivi trovano traduzione operativa nell'articolazione della disciplina edilizia ed urbanistica ed in una parte del Piano, riservata a particolari aree o condizioni in cui anche i cittadini possono proporre soluzioni totalmente o parzialmente perseguibili, nell'intento di conseguire effettivi vantaggi per la comunità, concretamente misurabili, quali ad esempio: maggiore dotazione rispetto agli standard minimi di parcheggi pubblici, maggiore fruizione dell'unità abitative, interventi di recupero di edifici e spazi pubblici, etc.

Il presente documento di illustra obiettivi, contenuti salienti e modalità operative del nuovo Piano Particolareggiato, cui comunque sarà possibile apportare perfezionamenti ed integrazioni nello sviluppo del percorso di formazione del Piano medesimo, cioè prima della definitiva adozione, con l'intento di **rendere nuovamente "centrale il centro"**.



## 1. Il Centro Storico e i fattori che lo caratterizzano

Il nucleo originario del centro storico di Chiamonti ha conservato, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali.

Dalle carte topografiche e dalla documentazione acquisita si evince:

- la toponomastica storica;
- i complessi edilizi di importanza architettonica;
- le tipologie originarie;
- il tessuto connettivo.

Giova rimarcare come, nella struttura urbana integrata di Chiamonti, siano evidenziabili:

1 - CHIESA PARROCCHIALE S. MATTEO

2 – CASTELLO DEI DORIA

3 - CHIESA DEL ROSARIO

4 – EX CASA COMUNALE

5 - P.ZZA INDIPENDENZA

6 - PARCO URBANO DEI GIARDINI DEL MONUMENTO

7 – EX CASERMA C.C. (futuro centro di servizi per l'accoglienza turistica)

8 – DIVERSI EDIFICI PRIVATI DI BUONA FATTURA ARCHITETTONICA con presenza di elementi identitari ben conservati (altane, archivolti, ecc.).

L'ambiente urbano del centro storico si presenta ancora ricco di valenze, di scorci suggestivi, di edifici che presentano memoria storica e particolari costruttivi tradizionali.

Il ricco corredo grafico del P.P. fa comprendere le notevoli valenze architettoniche di buona parte del patrimonio edilizio esistente.

Occorre riscoprire le culture locali, i linguaggi e le individualità di ciascun ambiente, costruendo nuovi modi di fruizione dell'ambiente privato e dello spazio pubblico, reinterpretando precise identità sedimentate nei luoghi.

Il progetto di spazio aperto deve trovare il proprio principio ordinatore in base alla complessità di relazioni e di funzioni che è chiamato ad esprimere, deve coinvolgere tutta la realtà presente:

- cortine edilizie,



- percorsi,
- attrezzature,
- apparati tecnologici (pali, linee elettriche, ecc.).

Il progetto di riqualificazione urbana del centro storico si iscrive in una realtà complessa e, nel confrontarsi con la globalità urbana, interagisce con lo spirito sotteso alla trasformazione e alla crescita dell'abitato.

Il centro storico del paese, suggestiva espressione di condizioni e forme particolari, ha subito anche gli effetti della forzata “modernizzazione”, di questo secolo.

Percorrendo lo spazio urbano osserviamo accanto all'alternarsi di opere significative, progettate con coerenza e misura, l'immagine del degrado ordinario.

Un degrado consumato prevalentemente sui fronti, sui dettagli, sulle finiture, sugli elementi di arredo, degrado che ha penalizzato prevalentemente l'edilizia minore secondo una prassi tipica di gran parte dei nostri centri storici che divengono, inconsapevoli, luogo inevitabile per programmi di riordino e riqualificazione edilizia ed urbanistica, sulla base delle funzioni che vi si svolgono.

Definire le funzioni del centro storico di Chiamonti appare compito relativamente facile, infatti, vi si trovano:

- funzione religiosa: perché in esso sono contenute due chiese, fra cui la parrocchiale, regolarmente aperte al culto;
- funzione commerciale e direzionale: sono infatti presenti numerosi esercizi commerciali e attività di servizio, regolarmente fruibili;
- funzione di partecipazione: perché in questa zona si svolge meglio quel tipo di vita e di dialettica a scala urbana, caratteristico della comunità locale;
- funzioni di scambio: in quanto vi si trova il capolinea dei servizi di autobus.

Per contro il centro è stato decongestionato con lo spostamento in zone ad esso immediatamente limitrofe di attività direzionali (ad es. il Municipio) e soliali (scuole).

#### VALUTAZIONE DEI FATTORI SOCIALI, DEMOGRAFICI, STORICI E CULTURALI

Il centro storico è abitato da una società ormai evoluta e strutturata: la popolazione è in prevalenza quella originale e vive nell'ambiente fisico che la vide nascere e la accoglie con forte attaccamento a quelle radici storiche, sempre presenti nella mente degli abitanti.





Alcuni fenomeni come il tasso di invecchiamento e il forte calo della natalità, oltre a porre in discussione la permanenza di alcuni servizi pubblici (ed in particolare la chiusura delle scuole), portano alla crescita zero e al conseguente venir meno di una dinamica di sviluppo senza la quale è difficile pensare ad un futuro della collettività locale.

Al riguardo, si riporta la successiva tabella, riferita all'intero comprensorio, dalla quale si evince il forte spopolamento di Chiaramonti che dal 1951 al 2011 ha perso ben 959 abitanti, tendenza che si rileva anche in tutti i centri vicini.

COMUNE	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Ardara	1063	1036	780	717	839	847	800
<b>Chiaramonti</b>	<b>2694</b>	<b>2472</b>	<b>2040</b>	<b>1989</b>	<b>1997</b>	<b>1915</b>	<b>1735</b>
Codrongianos	1390	1184	1171	1141	1291	1281	1346
Erula	925	915	779	807	787	807	766
Laerru	1463	1521	1232	1166	1115	1029	945
Martis	1253	1220	810	751	665	630	553
Nulvi	4066	3978	3499	3189	3078	3007	2851
Osilo	5727	5266	4402	3973	3847	3498	3204
Perfugas	2723	2777	2390	2531	2489	2488	2415
Ploaghe	4972	4952	4520	4676	4861	4816	4653
Tula	2110	2008	1618	1704	1709	1665	1598

L'abbandono parziale del centro storico sancisce la sconfitta delle tradizioni abitative e costruttive locali. Sconfitta che ha radici nella identificazione della povertà della comunità agro-pastorale con lo spazio di vita del centro stesso del paese, teatro di quella antica condizione di indigenza materiale. Si privilegia così la forma abitativa isolata nella periferia, proprio per ribadire il contrasto con le antiche forme di aggregato urbano accentrate e compatte, costituite da case minime aritmicamente disposte sullo stretto fronte della pubblica via.



## 2. Obiettivi e Finalità del Piano Particolareggiato

Finalità principale del Piano è quello di costituire uno strumento attuativo e di dettaglio che, in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, definisca l'assetto di una porzione di territorio con caratteristiche peculiari, in vista dell'esecuzione degli interventi pubblici e privati da realizzarsi. Per le caratteristiche paesaggistiche richieste, ulteriori e aggiuntive rispetto ai consueti elementi urbanistici, il Piano viene redatto in coerenza con le indicazioni generali del Protocollo d'intesa tra MIBAC e RAS, e ai criteri di conformità determinati dalla Direzione Generale dell'Urbanistica.

I principi generali della tutela paesaggistica contenuti negli Atti sopracitati possono riassumersi come segue: - per quanto concerne i Centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici classificati beni paesaggistici con il PPR, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni, che hanno gravemente compromesso il predetto assetto storico. - il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento è quello di ricostituire un assetto generale consonante con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.

Il Piano definisce quindi le Categorie, le Operazioni e le Modalità degli interventi edilizi consentiti, per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e/o costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché realizzare e/o integrare gli spazi verdi, parcheggi, e servizi pubblici o di pubblico interesse nel Centro matrice. Il Piano prevede fondamentalmente due diverse categorie d'intervento:

- una riguarda interventi di tipo conservativo, definiti volume per volume in ogni unità edilizia (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna, modesti ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico sanitario, o al completamento funzionale secondo i processi di sviluppo storico riconosciuti). Queste tipologie di interventi dovranno garantire il migliore funzionamento e fruizione dell'esistente, senza che ciò comporti un aumento sostanziale del carico abitativo teorico, nè variazioni dei prospetti che possano



alterare la percezione complessiva del Centro;

- un'altra comprende interventi di riqualificazione, con utilizzo dei vuoti urbani, demolizione e ricostruzione di edifici incongrui. Tali interventi possono consentire un aumento della volumetria esistente, con valori che rispettano in parte a quanto previsto dal Piano del Centro storico vigente e/o dal PUC e dalla normativa vigente.

In particolare lo scopo principale dello studio dovrà essere quello di creare una forte attrazione verso il Centro di antica formazione, per favorire il reinsediamento abitativo, in particolare delle coppie giovani, in case che sono sottoutilizzate o abbandonate, cercando di rendere le abitazioni più adeguate alle esigenze contemporanee.

L'Amministrazione, in accordo a quanto indicato dalla pianificazione regionale, vuole privilegiare quegli interventi che abbiano, soprattutto:

1) effetti sull'occupazione;

2) elevato grado di integrazione tra:

a - dimensioni turistico-culturale,

b - assetto del territorio,

c - impatto ambientale;

3) restauri o completamento di opere e/o immobili urbani di interesse storico culturale, con forte rilevanza dal punto di vista architettonico e dell'attrazione turistica;

4) costruzione di infrastrutture, finalizzate al miglioramento della qualità della vita all'interno del centro storico.

Pertanto, ne deriva la necessità di "muoversi" secondo i criteri che, nel caso di Chiamonti, sono :

-recupero e restauro del patrimonio edilizio, in particolare delle vecchie case abbandonate;

- recupero e riqualificazione della viabilità interna al Centro Storico;

- recupero e riuso di edifici di pregio (con eventuale acquisizione).

Per ciò che riguarda gli effetti sull'occupazione, è ormai chiaro che si deve agire subito operando sulla immediata realizzazione di strutture pubbliche, dal momento che il turismo è in crescita in tutto il mondo e le catene alberghiere principali ne determinano i flussi e le destinazioni;



- miglioramenti alle infrastrutture pubbliche che creano ulteriore occupazione.

Più in generale il Piano mira a conseguire i seguenti obiettivi:

1) Rianimazione dell'insediamento pre-moderno, favorendo lo sviluppo della residenzialità con la promozione del commercio al dettaglio, dei servizi e dell'artigianato, nonché delle relazioni che legano queste attività, anche in chiave di offerta residenziale ovvero di offerta ricettiva sul modello " dell'albergo diffuso", rivolta alle diverse forme di turismo.

2) Limitazione del consumo di suolo favorendo l'equilibrato utilizzo dell'insediabilità nel Centro matrice;

3) Recupero funzionale e documentale che, adeguando l'organismo urbano e i singoli edifici alle attuali aspettative di qualità della vita, ne valorizzi gli elementi storici, culturali e identitari superstiti;

4) Individuazione delle Unità edilizie che, per caratteristiche intrinseche e posizione, si adattano a ospitare funzioni diverse da quella residenziale, quali attrezzature o attività di servizio;

5) Riquilificazione/ricucitura delle parti alterate o irrisolte del tessuto urbano con interventi miranti alla proposizione di un nuovo scenario congruente con l'organismo storico.

6) Stimolare la sensibilità da parte dei cittadini rispetto ai valori riconoscibili nella struttura urbana di impianto storico;

7) Facilitare il collegamento alle reti tecnologiche, informatiche ed energetiche del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di adeguamento tecnologico in generale;

8) Promuovere, negli interventi di recupero edilizio ed in quelli di nuova edificazione, misure atte a favorire il risparmio energetico, il contenimento dell'uso delle risorse idriche e, negli interventi di recupero degli edifici di impianto storico, privilegiare il ricorso a tecnologie e materiali da costruzione naturali ad elevato tasso di riciclabilità;

9) Contribuire al rafforzamento dell'identità locale, facilitando l'inserimento del centro matrice negli itinerari storico-culturali.

Inoltre il Piano dovrà soddisfare i seguenti requisiti:

a) essere REALISTICO, cioè proporre scelte realizzabili nel decennio di vigenza;

b) essere VALIDO, nel senso che le scelte devono corrispondere tecnicamente a reali bisogni della comunità locale, contemperando la convivenza collettiva con la convenienza dei singoli;



c) essere **NECESSARIO**, nel senso che le scelte devono corrispondere a reali esigenze;

d) essere **FATTIBILE** e **CONVENIENTE**, nel senso che le scelte devono essere tali per cui il sistema normativo consenta ai singoli cittadini di realizzare i migliori adeguamenti funzionali delle abitazioni, nei limiti delle buone regole tecniche e del rispetto dei valori storici e tradizionali presenti, privilegiando comunque i principi del minimo intervento e della reversibilità degli interventi stessi.

Ultimo, ma non meno importante obiettivo del Piano, è la tutela, il recupero e lo sviluppo di forme sostenibili di intervento edilizio proprio a partire dai principi di un'economia del processo edilizio caratterizzato fino agli Anni Cinquanta, che potremmo definire autarchica – o c.d. a "km 0" -, recuperando ed aggiornando le tecniche costruttive più antiche, dei sistemi di raccolta, immagazzinamento ed utilizzo delle acque piovane e risparmio energetico: per il raggiungimento di tale obiettivo – così come di altri che rivestono un interesse pubblico – si possono individuare, con la collaborazione dei cittadini, forme incentivanti al loro conseguimento attraverso premialità *una tantum*.

La strategia di sviluppo del centro matrice del Comune di Chiamonti deve fondarsi quindi sulla ridefinizione del suo ruolo sia nell'ambito del contesto urbano che più in generale del territorio.

Diventa quindi essenziale porre in essere politiche tali da renderlo un luogo interessante oltre che per la residenza anche per l'insediamento di attività economiche, pena un destino di degrado edilizio e declino sociale che caratterizza non pochi centri storici dell'Italia meridionale ed insulare.

Date queste considerazioni ed obiettivi il nuovo Piano deve affrontare, oltre alle questioni poste dalla particolare struttura edilizia ed insediativa dell'edificato ricompreso nel centro matrice - ove all'impianto originario si sono sovrapposte nel tempo addizioni edilizie, suddivisioni proprietarie, alterazioni dei valori storico-ambientali – quelle derivanti dal complesso di aspettative generate dalla normativa post anni "50.



### 3. Metodologia

Il Piano è basato su un lavoro preliminare di conoscenza sulla consistenza e lo stato degli edifici e dei loro contesti.

L'indagine fisionomica preliminare è stata integrata da approfondimenti su fonti documentali e su un consistente numero di indagini dirette sulle unità edilizie (rilevate in numero 451), distribuite in 48 isolati. Per quanto riguarda gli aspetti conoscitivi e analitici il lavoro viene strutturato partendo dalla conoscenza a livello territoriale sul centro di antica e prima formazione riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali. Il riferimento di base della procedura attuata è il comma 2 art. 52 delle N.T.A. del P.P.R. che prevede la messa a punto di una serie articolata di analisi:

quadro geografico articolato nelle componenti dell'orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture; reti insediative territoriali articolate per funzioni e ruoli; assi e poli urbani; margini, cinta murata e recinti, percorsi; complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale; edificato classificato per caratteri, tessuti e tipologie edilizie; corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche recinzioni e relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi; spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze; verde storico, pubblico e privato, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze; altre tracce testimonianza dell'origine storica dell'insediamento; parti incongrue e incompatibili.

Per ogni unità edilizia viene elaborata una scheda suddivisa in più sezioni caratteristiche con contenuti diversi quali:

- 1) Sezione descrittiva : Superficie del lotto, superficie dell'unità edilizia, altezza, ecc.
- 2) Sezione tecnica: caratteristiche architettoniche, infissi, coperture, ecc.
- 3) Sezione conservativa: Stato di conservazione, tipologia edilizia storica, ecc.
- 4) Prescrizione di piano : interventi assentiti nel rispetto delle N.T.A. ecc.

L'analisi insediativa viene quindi rappresentata graficamente riportando i profili regolatori delle unità edilizie inserite nel singolo isolato e il conseguente profilo esecutivo di progetto.

Sulla carta base (Tav 5 ) sono state perimetrare le "Unità edilizie"; con questo termine si intende "l'entità figurativa e funzionale comprendente edificio ed area scoperta di pertinenza".

Il criterio di delimitazione consiste "nel definire la corrispondenza dell'edificio esaminato ad



una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con caratteri di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti". E' da osservare che nel C.M. Di Chiaramonti si rilevano numerosissimi edifici che pur mantenendo unitarietà architettonica e tipologica sono di fatto divisi in diverse unità edilizie, a causa di frazionamenti della proprietà dell' immobile. In tali casi si sono individuate unità edilizie differenti con schede di intervento diverse, che riportano però le medesime indicazioni sia per quanto riguarda la parte ricognitiva, sia per quanto riguarda quella prescrittiva, trattandole di fatto come un' unica unità edilizia e mirando comunque a ricomporre l' unitarietà dei caratteri originaria, talvolta stravolta da interventi parziali. Per quanto detto, Unità edilizia e lotto catastale attuale possono quindi non coincidere. Comunque l'individuazione delle Unità edilizie è a tutti gli effetti un'operazione progettuale, anche se la Carta risultante può non presentare elementi evidenti in tale senso. Perimetrare le unità edilizie non è infatti un'operazione automatica, perché richiede l'acquisizione di informazioni di vario genere e di verifiche sul luogo prima di ritenersi definitivamente compiuta. In tale ambito si precisa che le unità edilizie costituiscono oggetto d'intervento edilizio unitario, secondo le prescrizioni delle Categorie di cui alle Norme di Attuazione.

In ogni caso l'elaborazione del Piano di un Centro matrice è un lavoro che non può e non deve essere svolto dai soli tecnici, ma costituisce l'espressione dell'intera Comunità locale, che attraverso il dialogo e il confronto può riuscire a misurare le proprie esigenze, i propri desideri, i propri diritti e i propri doveri. L'obiettivo è quello di costruire insieme un percorso che indirizzi il recupero del Centro matrice in termini di sviluppo e non di autoritaria quanto inefficace museificazione, uno sviluppo che ne rispetti i caratteri identitari, le tipologie tradizionali e la "forma urbana", uno sviluppo sostenibile atto a favorire la crescita economica, sociale e culturale dell'intero territorio. Un atteggiamento di pura conservazione o, peggio, di tutela passiva, non ha infatti un valore culturale credibile se acriticamente riferito alla massa sterminata di edilizia di antica origine e pluristratificata che costituisce lo scenario dei nostri Centri storici, che troppo spesso risultano di fatto svuotati da quegli elementi materiali, architettonici tradizionali, che concorrono alla definizione del valore storico di un luogo. Di norma sono tecnici e amministratori a dettare le regole e prendere le decisioni, stabilendo l'orientamento per la pianificazione. Questa responsabilità va invece assunta assieme non solo agli abitanti del Centro storico in particolare ma di tutta la cittadinanza, coinvolgendo i cittadini nell'elaborazione del progetto di Piano con l'obiettivo di raccogliere, in maniera



produttiva, conoscenze, idee e proposte.

Da un punto di vista formale, considerata anche la limitata rilevanza di grosse preesistenze architettoniche, il centro matrice di Chiaramonti è recuperabile con interventi di limitata entità.

Le indagini sullo stato di consistenza del patrimonio edilizio hanno evidenziato:

- \_ presenza in buon numero di volumi “ rurali “ ( magazzini, autorimesse, cantine, etc.)
- \_ elevato grado di fatiscenza di una buona parte dei fabbricati;
- \_ prevalenza, negli interventi recenti, di inadeguate forme architettoniche e formali con episodi formali del tutto gratuiti e spesso in contrasto con l’ambiente ( esempio uso di materiali di copertura in lastre di fibrocemento o messa a nudo di elementi lapidei della costruzione originariamente intonacati ).

La “filosofia” dell’intervento, che l’Amministrazione Comunale di Chiaramonti intende portare avanti, è quella di operare per la continuità sulla logica urbana dell’antico centro, in quest’ottica – culturalmente più valida – il problema del centro storico viene proiettato in una dimensione che rifiuta il centro come area da salvare e basta, ma cerca di definire una normativa che – attraverso un’analisi dei dati oggettivi e attraverso la ricerca del maggior numero di parametri omogenei, arrivi alla prefigurazione dei possibili modi di intervento nelle diverse situazioni specifiche.

In altre parole, si ritiene che l’intervento nel centro storico deve essere correlato ai bisogni e alle strutture degli abitanti stessi con quei correttivi al fine di riportare le utilità dei singoli in un quadro generale di accettabile conformazione della zona, oggetto del Piano Particolareggiato.

Gran parte del Centro matrice di Chiaramonti è caratterizzato da un’architettura che si può definire – anche se forse impropriamente – spontanea, infatti il carattere di questa architettura è determinato dalla ricchezza dei suoi valori tradizionali, vigorosamente concreti perché espressi in modo libero degli impacci e dalle autosufficienze della tradizione erudita o presunta tale.

Questa architettura piace per la naturalezza della tecnica ( uso della pietra locale, falde dei tetti a pendenza “ naturale “ e non forzata etc.) e per la capacità di esprimersi in misure a scala umana connesse all’uso cui sono destinate specie verso l’economia contadina.





## 4. Contenuti Morfologico-Progettuali del Piano

I caratteri di stratificazione dell'edificato, integrati con le intenzionalità progettuali del Piano, comprendono le seguenti componenti fisiche:

- Edificato storico da tutelare e valorizzare;
- Edificato consolidato da mantenere e valorizzare;
- Edificato consolidato da riqualificare e completare.

In particolare il Piano individua quattro schemi tipologici derivanti dal grado di conservazione e dal valore architettonico, riassumibili nelle seguenti categorie edilizie:

### a) EDIFICI DI VALORE STORICO

1. organismi edilizi che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale;
2. organismi edilizi che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in c.a.);

### b) EDIFICI DA RIQUALIFICARE

1. organismi edilizi che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come difficilmente reversibili; Al loro interno sono state individuate le parti che hanno raggiunto una configurazione stabile e che richiedono interventi di relativa modesta entità; analogamente sono state individuate le parti che non avendo raggiunto detta configurazione richiedono invece interventi di maggior impegno, anche di carattere urbanistico.

### c) EDIFICI ALTERATI O DI RECENTE/NUOVA EDIFICAZIONE

1. edifici e corpi di fabbrica che non incorporano un valore storico in quanto costruiti di recente e secondo tecniche e con materiali estranei alla tradizione e ai saperi costruttivi locali, ma per i quali tuttavia si riconosce invece il fatto che abbiano apportato un sostanziale degrado dei tessuti e delle architetture al contorno, con altezze, ingombri, ombre portate, introspezione visuale nello spazio abitativo delle unità vicine, tale da compromettere la vivibilità del contesto i cui si sono inseriti;

### d) RUDERI

1. edifici degradati in maniera irreversibile, tali appunto da presentare solo tracce labili del



costruito storico, e il cui ripristino equivale sostanzialmente ad una nuova costruzione ex novo. Specificando ulteriormente le modalità di intervento, la disciplina progettuale del Piano si articola secondo le seguenti modalità:

- la conservazione delle unità edilizie che presentano caratteri compiuti di interesse storico testimoniali e/o architettonici, con la conferma e/o la introduzione di usi compatibili;
- il completamento e ottimizzazione delle unità edilizie che presentano un assetto incompleto con un impianto morfotipologico storico-tradizionale riconoscibile, tramite l'integrazione e il completamento edilizio in coerenza con detto impianto e con l'eventuale variazione della destinazione d'uso;
- il rimodellamento dell'impianto edificato esistente, tramite la definizione e l'introduzione di una nuova configurazione morfotipologica e di usi coerenti;
- il mantenimento delle unità edilizie incongrue con il contesto per forma, dimensione e/o impianto percettivo, le quali richiederebbero il rimodellamento (o la ricostruzione) di cui al comma precedente, ma i cui costi economici e/o sociali possono non essere sostenibili o congrui nel breve-medio periodo. Per esse viene consentito ai proprietari di intervenire fino alla Manutenzione generale in attesa di poterne effettuare compiutamente la trasformazione.

In tale ambito va chiarito che **non sussiste** alcun obbligo per chiunque di dar corso agli interventi proposti nel Piano. Nelle Unità edilizie interessate, in assenza o in attesa dell'intervento di riqualificazione, assumono però valore immediato tutte le limitazioni e prescrizioni contenute nelle schede, come p.e. gli eventuali incrementi volumetrici espressamente consentiti. Per queste unità viene mantenuto lo status quo e concessa la possibilità di eseguire quelle migliorie che salvaguardino il valore immobiliare e l'efficienza stessa della costruzione, non potendosi imporre interventi economicamente e socialmente non coerenti con le effettive capacità di spesa e/o i progetti di vita dei proprietari, pur sussistendo la finalità del Piano di ricostituire un assetto urbano paesaggisticamente più adeguato. Ciò detto l'articolazione operativa del Piano basandosi su un quadro conoscitivo estremamente dettagliato e disciplinando gli interventi ammessi in funzione degli obiettivi generali e dei valori storico-ambientali riconosciuti nel corso delle indagini, privilegia l'intervento diretto, attraverso SCIA o permesso di costruire a seconda delle tipologie di intervento edilizio, riservando il ricorso a strumenti attuativi più dettagliati nel caso di situazioni di maggiore complessità, vuoi per le tipologie di intervento ammesse, vuoi per la articolazione della proprietà e del contesto urbano.



## 5. Le Indagini - Le Analisi Storiche

L'analisi delle serie cartografiche storiche come i rilievi sull'esistente, sono serviti a evidenziare gli elementi della struttura insediativa e paesaggistica meritevoli di tutela, per evitare la distruzione di elementi fondamentali dell'identità locale. Per accertare la presenza di valenze storiche è stato importante il raffronto delle piante catastali e delle aerofotogrammetrie nella loro evoluzione temporale che consentono di individuare le variazioni urbane e territoriali. La lettura e la comparazione dei catasti con le cartografie più antiche, così rappresentano una tappa fondamentale nell'elaborazione del Piano. Dal confronto sono emersi infatti con sufficiente attendibilità gli edifici rimasti catastalmente integri e quelli modificati. Si sono ottenute quindi informazioni sull'evoluzione interna all'abitato nell'ultimo secolo, e sulle espansioni avvenute nel secondo dopoguerra.

Fra le finalità di questa indagine, è compresa l'individuazione delle principali regole non scritte dell'insediamento, quali la forma urbana in relazione all'orografia e all'esposizione dei corpi di fabbrica, le modalità di aggregazione delle unità edilizie e le dinamiche di formazione degli isolati urbani, i rapporti fra spazi pubblici e spazi privati, i rapporti fra pieni e vuoti, le relazioni di vicinato, ecc. Si ritiene infatti, che "oggetto di tutela" debba prevalentemente essere la forma urbana pre-moderna nel suo complesso, cioè quell'articolazione spaziale e strutturale, costituita dal palinsesto di strade, isolati, edifici e spazi aperti di pertinenza, come si sono evoluti e stratificati dal Medioevo al secondo dopoguerra, mantenendo immutate le collocazioni, le modalità compositive e i rapporti reciproci, e non riduttivamente i singoli edifici, o episodi urbani ai quali è spesso fuori luogo attribuire patenti di storicità, e che, proprio come le scritture di un palinsesto, possono essere cancellati e riscritti. Il protrarsi nel tempo di un insediamento con identiche caratteristiche formali rappresenta un carattere essenziale dell'agglomerato, inteso come organismo urbano e non come pura sommatoria di edifici. "La presenza di una continuità significa invece successione ordinata degli elementi nel tempo e anche iterazione di tipi formali omogenei. Tale continuità è rilevabile spesso, attraverso la persistenza della forma degli isolati e dei tracciati viari: le città permangono sui loro assi di sviluppo, sulla posizione dei tracciati; crescono secondo direzioni ricollegabili a fatti anteriori che talvolta permangono." L'analisi della morfologia urbana attribuisce particolare rilevanza alla viabilità, considerata come elemento fondamentale della configurazione urbana,



giacché la disposizione e la forma degli agglomerati se da una parte è determinata dalla tipologia edilizia, dall'altra è fortemente influenzata dalla viabilità. In altre parole si può affermare che "la città sorge in un dato luogo ma è la strada che ne mantiene la vita e ne condiziona le modalità di sviluppo".

Per quanto riguarda il tessuto edilizio, una prima analisi visiva fa rilevare che è stato oggetto di consistenti interventi di sostituzione edilizia e marginalmente d'interventi di ristrutturazione, mentre, la maglia viaria si presenta abbastanza integra e pertanto leggibile per quanto riguarda la ricerca e l'individuazione della parte urbanisticamente più antica del paese.

Dallo studio comparato della cartografia storica, conservata presso l'Archivio di Stato di Sassari è stato possibile desumere alcuni elementi relativi all'evoluzione storico urbanistica del paese.

Il vecchio centro di Chiaramonti è situato sulle falde della collina che culmina con il Castello dei Doria.

La sua localizzazione era orientata al controllo e alla difesa della vasta area agricola circostante e sottostante.

Le vie, in parte, salgono verso la sommità seguendo le curve di livello:

via Garibaldi,  
via Mazzini,  
via Mameli,  
via Battisti,  
via Isonzo,  
via V. Veneto,  
via Piave,

in parte affrontano la collina secondo la linea di massima pendenza:

via S. Luigi,  
via Falchi,  
via Gen. Cossu,  
via XX Settembre,  
via Cavour,  
via F.lli Bandiera,



via Vitt. Emanuele,

mentre le vie della parte più bassa si adagiano nuovamente secondo le curve di livello:

via Pascoli,

via Carducci,

via Manzoni,

via Leopardi,

via Deledda,

via Satta,

via Verdi,

via Puccini e Fermi,

anche le vie della parte più antica del C.S. seguono le curve di livello:

via Magellano,

via Buonarroti,

via L. da Vinci,

via G. Galilei.

La forma dell'abitato – individuata nel centro storico – è quella caratterizzata da più fusi. I terrazzamenti sono collegati, talvolta, trasversalmente da strette stradine o gradonate.

Sono presenti anche due suggestivi archivolti (via Colombo e via Redipuglia).

Alcune vie sono state ripavimentate di recente e si presentano con sobrie pavimentazioni lungo tutto il percorso da piazza della Repubblica, via S. Matteo, via Vittorio Emanuele, piazza Indipendenza, via al Castello fino al pianoro (acropoli che domina tutto il paese).

Anche via S. Luigi, via Falchi e via Cavour sono state già ripavimentate.

La prima cartografia di Chiaramonti, databile intorno al 1849 (De Candia), individua gli isolati disposti secondo le direttrici ancora attualmente rilevabili, senza grandi slarghi o piazze.

Nella cartografia successiva, sempre di natura catastale e databile intorno al 1860, l'abitato inizia a frazionarsi in isolati più piccoli, lasciando in alcuni casi ai viottoli spazi prima costituenti pertinenze e si rileva già l'espansione degli isolati periferici con nuove cortine di edifici che



contornano il centro esistente.

Sino ai giorni nostri non si rilevano grandi stravolgimenti del tessuto viario, salvo l' apparire di vuoti risultanti dalla demolizione di fabbricati non sostituiti con nuovi edifici.

In allegato (**Tav.2**) per maggiore comprensione si propongono una serie di tavole analitiche nelle quali la cartografia storica posta a confronto con l'attualità evidenzia l'evoluzione del centro matrice, la stratificazione storica e le trasformazioni avvenute.

L'analisi del tessuto edilizio dell'abitato inoltre ha messo in evidenza le diverse tipologie dell'edificato storico, evidenziate graficamente e descritte nell'Allegato **Abaco delle tipologie edilizie storiche**.

Le tipologie individuate sono le seguenti :

1. -Edifici ad un solo piano, con elementi decorativi molto semplici e tipologia elementare, di superficie pari a circa 25 mq la cui prima mutazione consisteva nello sviluppo in altezza con realizzazione di elementi di collegamenti verticali interni, mantenendo il perimetro dell' edificio, difficilmente databili (Ottocenteschi o molto spesso di epoca precedente)
2. -Edifici ad uno o due piani con elementi decorativi semplici, tipologicamente più evoluti, tipici delle fine dell'Ottocento e dei primi decenni del Novecento
3. -Edifici signorili con tipologia corrispondente al "Palattu Ottocentesco", con elementi decorativi ricchi e vari.
4. -Edifici signorili di tipologia a "Palattu" di fine Ottocento e dei primi decenni del Novecento, con elementi decorativi ricchi, anche in stile Liberty e Art Decò (spesso presenti altane in stile ottocentesco o terrazzi scoperti)
5. -Edifici di particolare valore storico architettonico.

Gli edifici individuati nell'ambito 1) e 2) sono definibili come tipo elementare semplice ed evoluto, nel caso della monocellula o con crescita in altezza, laterale o in profondità. La casa elementare aveva un suo naturale prolungamento nella strada, infatti molte delle attività quotidiane delle famiglie che vi abitavano si svolgevano all'esterno, o, nel caso di crescita in altezza, nei locali posti al piano terra a contatto con la strada.

Le abitazioni definibili come tipo elementare, costituiscono una parte dell'edificato abbandonato e corrispondono alla tipologia più elementare dell'abitare, si tratta di strutture



difficilmente databili in quanto esemplari di tipologie edilizie diffuse indifferentemente dal Medioevo fino a tutto l'Ottocento. Si tratta di edifici di piccole o medie dimensioni difficilmente recuperabili e pertanto difficilmente adattabili ai parametri abitativi attuali; potrebbero essere invece oggetto di interventi di restauro mirati al recupero delle loro peculiarità per finalità turistiche (con interventi mirati all' adeguamento igienico-sanitario). In quest'ambito, in passato esistevano molti esempi di abitazioni elementari dotate di elementi decorativi importanti e in contrasto con l'insieme (architravi e stipiti di porte e finestre decorati risalenti al XVI e XVII secolo), purtroppo oggi solo pochi di questi elementi decorativi si trovano in situ, mentre alcuni di questi sono stati salvati e reinseriti negli edifici modificati.

Gli edifici individuati nell'ambito 3) e 4) sono definibili come tipo *"a palattu"*, intendendo con questo termine un'abitazione a due piani che abbia almeno due/tre locali in facciata. Un discorso a parte meritano le abitazioni padronali o *"nobiliari"*, legate alle famiglie più abbienti che nel corso della seconda metà dell'Ottocento e fino ai primi del Novecento hanno costruito un certo numero di edifici classificabili come *"palattu"*, ma che risaltano dagli altri per una rilevanza dimensionale, per la vastità delle *"corti"* annesse e per il gran numero dei locali di pertinenza. In queste ultime si ritrova spesso la caratteristica peculiare data dalla presenza di altane o terrazzi scoperti.

Infine, vi sono gli edifici o parti di edifici, individuati nell'ambito 5), ossia quelli di valore storico architettonico, degni di particolare attenzione. In questa categoria si individuano tutti gli edifici che abbiano particolari decorativi datati o riferibili al Cinquecento o Seicento. Si tratta in alcuni casi di edifici di nessun pregio architettonico, di tipo elementare o edifici rimaneggiati attraverso ristrutturazioni radicali, ma che conservano nella loro struttura *"pezzi"* significativi della storia dell'architettura locali (architravi decorate, fiammelle catalane, ecc).



### **5.1- Gli edifici religiosi nel centro matrice**

Il Centro Storico di Chiaramonti conta diverse chiese di pregio:

#### **1) Chiesa di San Matteo Apostolo**

#### **2) Chiesa del Rosario**

### **5.2- Gli edifici rilevanti del centro matrice**

Un rilevante numero di attività di interesse pubblico si trova nel centro matrice, unitamente agli edifici architettonicamente significativi elencati e ubicati come riportato nella Tav 12 .

### **5.3 – Elementi architettonici significativi**

Negli edifici del C.M. Si rilevano numerosi elementi architettonici e decorativi risalenti al XIX e XX secolo, in particolare portoni decorati da cornici in pietra e sopraluce ad arco con roste in ferro battuto modanato. Architravi, stipiti ed archi in pietra sono tipici dell' architettura del paese, unitamente a piattabande di scarico sopra le architravi.

Negli edifici non rimaneggiati si ritrovano sovente :

- pezzas, sedili in pietra all' esterno delle costruzioni;
- ingressi (gianniles);
- anelli in ferro battuto e in pietra (lorigas);
- elementi di sostegno o protezione dei balconi, quali mensole, ringhiere in ferro battuto o altro materiale (barandoglias);
- davanzali di finestre e balconi in pietra, anche lavorata;
- lastre in ardesia (pedra baina) presenti all' estradosso delle cornici in pietra lavorata con canale interno;
- selciati (impedradu) o altre pavimentazioni originarie (quasi del tutto sparite attualmente);
- cornici di gronda aggettanti in pietra a lastre aggettanti, di varie dimensioni, e cornici di sottogronda;
- cornici di contorno delle aperture esterne (porte e finestre) realizzate in pietra;
- balconi con ringhiera (solo nei “palatti”);
- cantonali in pietra (generalmente trachite “contonadas”);
- zoccolature;
- ferri esterni o cicogne (puddos).





## 6. Il Centro Matrice oggi

L'area del centro matrice assomma a oltre 58.000 mq di superficie territoriale, in cui la maggior parte dei fabbricati é attualmente disabitata, risulta una parte del territorio urbanizzato densamente edificata ma povera di attività economiche di grande rilievo, riscontrandosi per contro il mantenimento di quelle ascrivibili alla tipologia dell' esercizio di vicinato, ancora utilizzate dalla popolazione residente.

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione per età si registra al suo interno sia una forte presenza di famiglie dalla composizione minimale, in particolar modo anziani, sia una piccola tendenza al recupero di edifici per l' utilizzo da parte di famiglie giovani o straniere con utilizzo stagionale.

Ciò pone due ordini di problemi: uno, immediato, relativo alla qualità dell'abitare per gli anziani ed alla rete di servizi di prossimità , pubblici e privati, per tale fascia di popolazione disponibile nel centro storico; l'altro è relativo agli interventi che si vuole/possono mettere in atto per rendere "appetibile" la localizzazione nel centro storico per le nuove famiglie perchè esse non preferiscano un'altra dimensione dell'abitare; in definitiva individuare le condizioni per la rivitalizzazione economica del centro matrice attraverso p.e. l'avvio di nuove attività economiche compatibili per dimensioni e tipologie con il carattere dell'ambiente urbano. Ciò implica anche la necessità di calibrare la rete dei servizi e quindi anche gli elementi che condizionano la qualità della vita quali: la sicurezza della circolazione pedonale, la presenza di esercizi commerciali di vicinato, la qualità delle connessioni alle autostrade informatiche, in un' ottica che guarda sia alle esigenze della popolazione anziana, sia alla qualità dei servizi come fattore di attrattività per nuovi residenti e per lo sviluppo di nuove attività.

Ma oltre agli aspetti urbanistico-edilizi e socio-demografici il Piano prende in considerazione anche alcune tematiche "immateriali", quali l'integrazione alle reti tra strutture di interesse culturale esistenti e previste o la possibilità di entrarne a far parte: p.e. notevoli sono le potenzialità, specie in riferimento agli itinerari delle strade della gastronomia tipica ed eventi senz'altro interessanti per la conoscenza del centro storico, la consapevolezza e diffusione dei valori architettonici e dell'ambiente urbano, in particolare quelli legati alle fortissime radici storiche del paese, testimoniate in maniera prepotente dalla presenza dei ruderi del castello dei Doria, oggetto di recenti interventi di riqualificazione, sia architettonica che dal punto di vista paesaggistico e dell' ambiente circostante, fulcro per l' attivazione di percorsi turistico-culturali che nella zona



troverebbero grandi centri di interesse.

## **7. Analisi della Caratterizzazione dello Spazio Pubblico/ Privato**

### **Linee guida per la disciplina dello spazio pubblico**

Far “tornare centrale il centro” implica per il Piano non limitare la propria azione alla disciplina fondiaria e del patrimonio edilizio ma considerare tra gli elementi portanti per il conseguimento dei propri obiettivi anche la scena urbana, ovvero quell’insieme di elementi che contribuiscono a qualificare e definire la percezione dello spazio pubblico.

Il Piano particolareggiato amplia infatti l’abituale definizione di spazio pubblico che lo fa corrispondere alle superfici orizzontali liberamente accessibili al pubblico aggiungendo quale elemento che lo costituisce anche la terza dimensione, ovvero i prospetti degli edifici che vi si affacciano: lo spazio pubblico diventa allora un volume definito dal suolo pubblico e dai prospetti delle case confinanti, fino al colmo delle coperture.

Esso si caratterizza così come uno spessore fisico, tecnico (le reti e le urbanizzazioni) e storico ( corrispondente agli strati lasciati dalle epoche precedenti). Da questa accezione di spazio pubblico – elemento di connettività per antonomasia - derivano le prescrizioni che il Piano fornisce per gli interventi edilizi (ad esempio privilegiando il ricorso, per le coperture degli edifici visibili dallo spazio pubblico, a coperture di tipo “tradizionale” e, come detto in precedenza, disciplinando gli interventi edilizi in relazione alle singole parti degli edifici) ed il trattamento dei prospetti degli edifici verso lo spazio pubblico, fornendo, in merito a quest’ultimo argomento, anche le linee guida per la redazione del Piano del colore, del Piano delle insegne, del Piano dell’illuminazione.

Nell’elaborazione di un piano urbanistico, tanto più di un centro matrice, un elemento inscindibile del progetto è costituito dallo spazio pubblico, intimamente legato alle aree ed edifici privati.

L’accezione di spazio pubblico cui il Piano fa riferimento è quella che lo considera non come “terra di nessuno” da ingentilire con interventi di arredo (un lampione in stile, una fioriera, una pavimentazione particolare) quanto come un “volume” definito dal suolo pubblico, dalle facciate degli edifici, dalle alberature, dall’inclinazione dei tetti, dalle reti tecnologiche, anche sotterranee, dalle stratificazioni storiche che lo caratterizzano. Costituiscono “spazio pubblico”, ancorché se di uso privato o limitato, le costruzioni pubbliche o gli spazi privati di uso pubblico, come quelli



commerciali, ovvero i giardini e le corti. Lo spazio pubblico ha quindi un ruolo di primaria importanza e costituisce una leva importante nelle mani del Comune, offrendo la possibilità di attivare forme di collaborazione tra Pubblica amministrazione, cittadini e operatori economici, nell'indurre processi di riqualificazione funzionale e urbana, evitando così di innescare processi di degrado urbanistico, edilizio e sociale.

La disciplina dello spazio pubblico deve essere trattata con particolare attenzione: il Piano è quindi chiamato a fornire linee guida di intervento strettamente correlate con la disciplina edilizia e tali da far percepire la particolarità dell'ambiente urbano del centro storico, della diversa vocazione e funzione degli spazi che lo compongono.

Le linee guida che il Piano definisce riguardano:

- il trattamento dei prospetti verso lo spazio pubblico (ovvero, oltre alla disciplina degli interventi edilizi e urbanistici propria dell'ambito di azione del Piano, l'elaborazione di linee guida per il Piano del colore e per il Piano delle insegne);

- linee guida d'intervento sulla pavimentazione delle superfici di pubblica circolazione e per il verde;

- linee guida sull'illuminazione pubblica.

La disciplina dello spazio pubblico e le linee guida per la pianificazione di settore vengono elaborate considerando:

- I valori storici dell'ambiente urbano riconosciuti nella fase di elaborazione del quadro conoscitivo del Piano quali: l'impianto urbanistico, l'epoca di impianto degli edifici, il ruolo che la singola porzione di spazio pubblico ha storicamente ricoperto nella vita urbana, la riconoscibilità di tracce dell'impianto edilizio od urbanistico di valore storico;

- La caratterizzazione che alle singole porzioni di spazio pubblico del centro storico il Piano ha inteso attribuire da un lato con l'obiettivo di sviluppare la connettività interna al centro storico aumentando la permeabilità degli isolati al fine di favorire l'insediamento di nuove attività economiche e forme di mobilità alternative a quella motorizzata, dall'altro nel creare percorsi ideali che favoriscano la percezione dei caratteri urbanistici, architettonici e socio-economici del centro storico.

E' evidente quindi come lo spazio pubblico non venga percepito dal Piano come un elemento secondario ma come un motore della rinascita del medesimo, generatore e anticipatore dei cambiamenti del suo ruolo rispetto alle dinamiche urbane.

L'importanza delle strade non solo come infrastruttura ma come spazio tipico dell'abitato che la rende tale in quanto luogo di incontro, di espressione e rappresentazione è riconosciuta dal Piano:



esso fornisce le linee guida per il suo trattamento in relazione ai luoghi ed alle funzioni prevalenti che essa può assumere.

Premesso che il disegno dello spazio pubblico nel suo complesso deve fare percepire l'appartenenza del medesimo al centro storico attraverso elementi di continuità, di seguito sono posti in relazione tipologie di spazio pubblico, caratterizzazioni ed obiettivi che spetta ai piani di settore conseguire:

- Piazze, larghi: tali spazi non possono essere destinati alla sosta a raso delle automobili; debbono essere caratterizzati da una pavimentazione differente da quella delle strade (anche soltanto con un colore diverso dell'asfalto); le piazze possono essere alberate e/o dotate di piccole aiuole in relazione alla loro conformazione fisica; su di esse può prospettare almeno un locale aperto al pubblico anche in orari serali (bar-caffè, mediateca, etc.); le piazze possono ospitare aree wi-fi (accesso ad internet libero); le piazze debbono essere dotate di panchine, fontanelle pubbliche ed altri elementi di arredo urbano che ne garantiscano fruizione e decoro (cestini portarifiuti, etc.); eventuali attraversamenti delle piazze, intersezioni, debbono essere ben evidenziati;

- Strade: deve essere assicurata la circolazione pedonale in condizioni di sicurezza senza però alterare l'immagine storicamente consolidata dello spazio;

- Vicoli: devono mantenere il carattere raccolto che a tutt'oggi li contraddistingue; il tipo di pavimentazione può essere differente da quello delle strade;

- Il disegno al suolo dello spazio pubblico può ricordare preesistenti elementi storici del paesaggio urbano;

- L'illuminazione artificiale dello spazio pubblico deve garantire una qualità uniforme della luminosità ed uniformarsi ai principi e regolamenti in termini di inquinamento luminoso; gli impianti illuminanti devono essere posizionati in maniera tale da non interferire con elementi di valore architettonico dei prospetti degli edifici verso lo spazio pubblico e semmai contribuire alla percezione degli elementi di pregio dei medesimi.

Per quanto attiene le linee guida per le insegne e per la segnaletica il Piano prevede:

- Sconsiglia l'uso di insegne luminose al neon o a tubi fluorescenti favorendo il ricorso ad altri sistemi di illuminazione delle insegne;

- Rispetto al dimensionamento delle insegne prescrive che esse debbano essere proporzionate al prospetto dell'edificio in cui sono inserite ed alle aperture dell'esercizio commerciale;

- Prescrive per la segnaletica toponomastica uniformità per caratteri e posizionamento tutto il centro storico; è ammesso il ricorso alla doppia denominazione odierna e storica di strade e piazze;

- Per quanto riguarda la segnaletica stradale, le cui specifiche tecniche sono definite dal Codice



della Strada, deve essere posizionata in considerazione del valore architettonico dei prospetti degli edifici di cui il Piano ha riconosciuto il valore storico-architettonico o testimoniale.

Infine, rispetto ai tipi di essenze che possono caratterizzare lo spazio pubblico il Piano suggerisce, previ accertamenti di compatibilità rispetto alle interazioni con la vegetazione arborea esistente ed alla diffusione di patologie allergiche nella popolazione locale con specifico riferimento alla popolazione anziana e ai bambini, l'utilizzo, in funzione del tipo di spazio pubblico, di essenze che storicamente caratterizzano l'ambiente urbano.

## **8. Le Infrastrutture di Trasporto e Tecnologiche.**

La rete di accessibilità territoriale principale è attualmente costituita dalla strada Statale 672 Sassari-Tempio, che collega il paese al capoluogo Sassari in maniera efficace, per arrivare da questo lato anche sulla S.S. 131, con collegamento verso i centri di Ploaghe, Codrongianos, Ardana. Meno efficace risulta invece il collegamento con Ozieri tramite la S.S. 132, al punto che per le principali funzioni, soprattutto commerciali, ma anche di servizio (ad es. ospedali) il paese gravita maggiormente su Sassari.

Per quanto riguarda l'accessibilità comunale ed urbana essa è incentrata fondamentalmente sul braccio nord della S.S. 132 che collega adeguatamente Chiaramonti con i centri di Nulvi, Martis e Laerru/Perfugas.

Per quanto riguarda la viabilità rurale, il Comune di presenta una rete abbastanza capillare in funzione del servizio verso le numerose aziende agricole, costituita spesso da tracciati storici anche di notevole pregio paesistico, inserita in un territorio sovente poco antropizzato e denso anche di emergenze architettoniche/archeologiche, oltre che di tratti paesaggisticamente meritevoli.

Per quanto riguarda le infrastrutture tecnologiche sono attivi i servizi di gestione idrica del Gestore del Servizio Idrico Integrato (Abbanoa spa), mentre la struttura depurativa è invece comune con il vicino centro di Siligo e connessa ai rispettivi centri abitati dai collettori fognari a gravità. La fornitura dell'energia elettrica è assicurata dall'E.N.E.L. che provvede alla trasformazione ed alla distribuzione per il fabbisogno dell'abitato.

E' presente nel centro storico la rete di illuminazione pubblica solo in parte di recente realizzazione (o riqualificazione con posa di corpi illuminanti di pregio architettonico), comunque per la quasi totalità realizzata, anche considerata l'esigua larghezza delle strade, con corpi illuminanti a mensola. Tramite progetti di riqualificazione si è intervenuti inoltre sulle pavimentazioni realizzando



numerosi tratti sia con basolati di diversa natura che con pavimentazioni più aderenti all' identità storica del paese, quali “s'impedradu” o l' acciottolato, riqualificando anche le reti tecnologiche (impianti elettrici, telefonici, dati). Le pavimentazioni “moderne” rilevabili sono per lo più costituite da massicciate in cls, riscontrando la modestissima presenza di tratti in manto bituminoso.

## **9. Incentivi per la Riqualificazione e Rivitalizzazione del Centro Matrice**

Il Piano può definire inoltre un sistema di premialità per gli interventi previsti, limitatamente ad aree o tipi di intervento edilizio specificatamente individuati, in grado di garantire la realizzazione di vantaggi per la comunità oggettivamente misurabili quali:

- incremento, in misura superiore agli standard minimi fissati dal Piano della dotazione di aree o servizi pubblici;
- superamento dei parametri minimi di efficienza ambientale – energetica degli edifici;
- cessione gratuita di aree od immobili di interesse strategico per il conseguimento degli obiettivi del Piano;
- interventi inerenti il risparmio energetico, l'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili, la razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche;
- utilizzo di sistemi bioclimatici per il raffrescamento degli edifici;
- realizzazione di verde pubblico;
- interventi di restauro e ristrutturazione edilizia di edifici appartenenti ai gruppi “Edifici di pregio”, “Edifici con valore storico-documentale”, “Edifici recenti coerenti” ;
- destinazione di spazi interni agli edifici per servizi pubblici di vicinato (raccolta differenziata dei rifiuti, rimessa biciclette, baby-parking, servizi a supporto della vita sociale degli anziani, etc.);
- sperimentazione di tecniche di restauro/ristrutturazione particolarmente attente alla riproposizione/rivisitazione dell'uso dei materiali e delle tecnologie proprie dei materiali naturali

Ulteriore strumento da utilizzare, in alternativa o in complementarità con quelli urbanistici ed ai finanziamenti regionali che vengono erogati per gli interventi pubblici e privati sui centri storici, potrebbe essere quello della leva fiscale: riduzione degli oneri di urbanizzazione, riduzione o esenzione per periodi di tempo limitati delle imposte sulla casa, ecc. compatibili con le norme nazionali e con il bilancio comunale.



## **10. La struttura delle Norme tecniche di attuazione del Piano.**

### **10.1-Modalità d'attuazione del Piano**

Il Piano si attua con singoli permessi di costruire, denunce di inizio attività o autorizzazioni edilizie – in conformità alle leggi ed al Regolamento Edilizio vigenti e corredate dalle necessarie ed ulteriori autorizzazioni, per tutti gli interventi ricadenti all'interno della zona di applicazione del medesimo – tramite:

- a) intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari, consorzi volontari estesi a più unità immobiliari o comparti edificatori;
- b) intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo ai sensi della legislazione vigente;
- c) intervento pubblico o privato attraverso Piani di Recupero o attraverso Programmi integrati del Centro Storico;
- d) intervento pubblico attraverso i Piani di riqualificazione urbana;

I soggetti legittimati che intendano eseguire opere di trasformazione edilizia o urbanistica nell'ambito di applicazione delle presenti norme devono richiedere ed ottenere il rilascio dei titoli abilitativi prescritti.

I proprietari di immobili ed aree edificabili ricadenti nel perimetro del centro matrice dovranno corrispondere, ove dovuti, gli oneri relativi al costo di costruzione ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge 28/01/1977 n°10 nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. n°70 del 30/01/1978. Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili di realizzare quelle opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti a scapito degli oneri dovuti. Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contestualmente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in consorzio volontario per l'attuazione delle disposizioni del Piano è necessario stipulare una convenzione con il Comune per



tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

L'Amministrazione Comunale provvede all'attuazione degli interventi di propria competenza previsti dal Piano Particolareggiato, in particolare nei casi seguenti:

- a) pavimentazione ed arredo delle strade e delle piazze;
- b) sistemazione ed arredo del verde pubblico e di tutte le aree di riqualificazione ambientale;
- c) riorganizzazione degli impianti a rete;
- d) aree di intervento unitario, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici ovvero con soggetti privati;

Sono inoltre di competenza dell'Amministrazione Comunale gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea di aree.

### **10.2-Edificabilità su aree libere**

Le nuove costruzioni previste nelle schede di Piano su aree risultanti libere a seguito di demolizione di fabbricati preesistenti dovranno ricalcare l'area di sedime del fabbricato originario, al netto di ampliamenti o superfetazioni successivi, e riproporre la tipologia di fabbricato preesistente. Nel caso in cui l'area come sopra definita non sia più determinabile o nel caso l'area non sia mai stata oggetto di precedenti edificazioni, la superficie coperta dal nuovo fabbricato non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie. L'altezza dei nuovi organismi edilizi, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie, non potrà essere superiore a quella dei fabbricati attigui e circostanti.

Nel centro matrice è consentita l'installazione di impianti particolari (ascensori, servoscale, etc.) per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La soluzione tecnica prescelta dovrà essere quella di minore impatto sulle strutture e dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico e debitamente autorizzata. Non è comunque consentita la realizzazione di ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma esterna dell'edificio; è consentita l'installazione di servoscale esterni.





### **10.3-Categorie di intervento**

Gli interventi attuabili sui fabbricati e nelle aree ricomprese all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione sono riconducibili alle seguenti categorie di interventi edilizi che richiamano, con opportune modifiche, integrazioni e precisazioni, le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume
- Ristrutturazione edilizia con aumento di volume
- Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume
- Demolizione e ricostruzione con variazione di volume
- Demolizione senza ricostruzione
- Ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti
- Nuova costruzione
- Restauro urbanistico
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione ambientale

Le categorie di intervento consentite per ogni singola unità– esclusi il restauro urbanistico, la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione ambientale– verranno specificate nelle tavole degli interventi edilizi e nella relativa scheda edilizia.

### **10.4-Isolati ed unità edilizie**



Negli elaborati di Piano il centro di prima ed antica formazione del Comune di Chiaramonti è stato suddiviso in isolati, corrispondenti generalmente agli isolati urbani, distinti sulla base di una catalogazione alfabetica, al cui interno sono state individuate e numerate le singole unità di intervento. Per unità di intervento si intende l'unità edilizia, costituita anche da più unità immobiliari, avente omogenee ed unitarie caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive. Per ogni unità edilizia è stata redatta un'apposita scheda di Piano contenente le indicazioni riguardanti consistenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, caratteri architettonici, interventi ammessi e prescrizioni di carattere operativo, con specifico richiamo alle presenti Norme d'attuazione.

I dati planovolumetrici e catastali specificati nelle singole schede sono stati desunti dal rilievo aerofotogrammetrico e dalle planimetrie catastali e sono da considerarsi come valori di riferimento utilizzati per il dimensionamento del Piano: questi dati, all'atto della richiesta dell'atto autorizzativo l'intervento, dovranno essere singolarmente riscontrati e verificati dal professionista incaricato presso gli uffici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio; l'elaborazione progettuale dovrà essere predisposta con riferimento a detti ultimi valori. Qualora in ragione della reale situazione urbanistica l'intervento contemplato nella scheda di Piano risulti non più attuabile, sarà compito dell'Ufficio Tecnico stabilire quali opere siano realizzabili, in analogia ed in conformità con quelle originariamente previste nel Piano.

### **10.5-Classificazione delle unità edilizie**

All'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione sono organismi architettonici di valore storico quelli costruiti antecedentemente al 1950 aventi un significativo interesse ambientale e/o costruttivo. Le unità edilizie ricomprese nel Piano, in funzione delle alterazioni e della conservazione dei caratteri storici, sono suddivise sulla base delle seguente classificazione, come meglio specificato nelle N.T.A. allegate:

U1. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione che rivestono significativo interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione.



U2. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica.

U3. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione aventi interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione.

U4. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali

U5. Edifici di tipo tradizionale e/o di interesse ambientale o costruttivo che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza formale e/o tipologica ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili.

U6. Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica e classificabili come ruderi. Si tratta nella generalità di unità tradizionali molto degradate o in rovina utilizzati come locali di servizio o pertinenze.

U7. Edifici di recente o nuova edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici, stilistici e materiali dissonanti ed incongruenti con il contesto storico. Rientrano in questa categoria gli organismi edilizi parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali.

## **11. Sostenibilità Ambientale del Piano Particolareggiato**

Il Piano è in relazione diretta con il P di F attuale che, in relazione alla normativa vigente a suo tempo, non è stato assoggettato al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). In relazione a tale circostanza il Piano Particolareggiato allo stato attuale non può essere esente dalla procedura di VAS. In tale ambito si ritiene pertanto interessante sottolineare alcune specificità preliminari e



generali del Piano in materia di sostenibilità ambientale, che fanno ritenere comunque la non necessità di assoggettarlo a tale procedura (come riportato nell' allegato F – Rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS).

Oltre all'evidente risparmio di consumo di suoli che il recupero del centro storico anche a nuove funzioni contribuisce a realizzare, il Piano introduce principi di sostenibilità ambientale nella disciplina urbanistica- edilizia del centro matrice riferita sia agli interventi di recupero che a quelli di nuovo impianto nonché a forme sostenibili di mobilità e di fruizione dei luoghi compatibili con l'obiettivo più generale di riqualificazione e rifunzionalizzazione del centro storico che il Piano si prefigge.

Nello specifico rispetto agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di valore storico – testimoniale individuato dal Piano, la disciplina urbanistico-edilizia si prefigge i seguenti obiettivi:

- Promuovere interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia che facciano riferimento alle tecniche costruttive più antiche e alle innovazioni tecnologiche che interessano anche tali tecnologie;

- Favorire, anche rispetto ad edifici recenti, interventi relativi al ciclo dell'acqua quali: il recupero e l'accumulo delle acque meteoriche per usi non potabili, il recupero funzionale delle cisterne e pozzi, ecc;

- Contribuire al bilancio energetico comunale promuovendo interventi di recupero degli edifici con materiali naturali, in grado di garantire notevole isolamento termico ed acustico così come l'uso di energie rinnovabili;

- Tutelare gli elementi del verde privato che fanno parte dell'immagine storica e qualificano l'ambiente urbano del centro matrice;

- Disciplinare l'installazione di impianti fotovoltaici e solare termico in maniera tale da preservare l'immagine storica dei tetti e dello skyline del centro storico;

- Infine, nelle aree ove prevede interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione proporre, tra le diverse tipologie edilizie, anche quello che riprendono lo schema tipologico e di impianto degli edifici antichi, particolarmente attento all'orientamento ed al posizionamento delle aperture rispetto all'asse eliotermico e quindi in grado di garantire le migliori condizioni per il microclima interno all'abitazione in ogni stagione.

Alla scala urbana il Piano inoltre:

- Promuove condizioni di sicurezza della viabilità per i soggetti più deboli (pedoni, anziani, bambini) e interventi di mitigazione del traffico automobilistico finalizzate al miglioramento della vita urbana, alla promozione della fruizione e socialità dello spazio pubblico;



- Favorisce la realizzazione di parcheggi di attestamento e di nuovi percorsi pedonali in grado di favorire lo sviluppo di relazioni tra i diversi isolati;

- Consente la realizzazione di orti urbani.

In estrema sintesi il Piano risponde a più principi di sostenibilità ambientale:

- Incentivando il ricorso a tecnologie e materiali edili prevalentemente a “km zero” sia per interventi sul patrimonio edilizio esistente sia, in prospettiva, per nuovi interventi (per esempio di sostituzione di edifici privi di valore storico-testimoniale), è in grado di contribuire alla riduzione di emissioni di CO2 sia in fase di realizzazione sia in fase gestionale;

- Favorendo interventi per razionalizzare il ciclo dell’acqua per ridurre l’impatto sulle risorse idriche derivante dall’insediamento di nuovi abitanti o attività;

- Promuovendo interventi di mitigazione del traffico nel favorire forme di mobilità a impatto zero (mobilità pedonale e ciclabile).

A questi elementi di sostenibilità ambientale si possono sommare gli effetti occupazionali, sia in fase di cantiere che a regime, nonché il contributo all’inserimento del Comune di Chiamonti in circuiti turistici e reti di scambio che l’attuazione del Piano può contribuire a creare e a rafforzare.

## 12. Il Percorso del Piano

Il Piano del centro di prima ed antica formazione è adottato con Delibera del Consiglio Comunale. Entro 15 giorni dalla presa d'atto, il Piano Particolareggiato è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune. Dell'avvenuto deposito deve essere data notizia mediante pubblicazione all'Albo del Comune, affissione di manifesti ed avviso su uno dei quotidiani a maggiore diffusione della regione. Contestualmente il Piano e la deliberazione del C.C. sono trasmessi alla Soprintendenza B.A. e all'Ufficio Tutela del Paesaggio territorialmente competente per le opportune osservazioni. Entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni al Piano adottato.

Il Consiglio Comunale, con motivato parere, accoglie o respinge le osservazioni e, tenuto conto di esse, delibera l’approvazione del Piano. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano e gli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni sono trasmessi all'Ufficio Tutela del Paesaggio territorialmente competente per il



conseguimento del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n.28/98.

Il Piano particolareggiato entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna. Il decreto di approvazione del Piano, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, deve essere depositato nella segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati – ossia le proprietà sottoposte a vincolo totale o parziale di inedificabilità o di espropriazione dal piano stesso – entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito. L'approvazione del Piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste. Le varianti al Piano sono approvate con la stessa procedura.

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del Piano Particolareggiato, il Responsabile del servizio applicherà le norme di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e sospenderà il rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni del Piano Particolareggiato del centro matrice. Le norme e le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e quelle del Programma di Fabbricazione, nonché quelle del vigente Piano Particolareggiato, continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato, fatto salvo quanto stabilito nel comma precedente. Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del titolo autorizzativo e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme. L'Ufficio Tecnico comunale ha comunque facoltà di richiedere tempestivamente, prima che i lavori siano stati eseguiti, modifiche e aggiustamenti che eliminino quegli aspetti e quegli elementi in contrasto con le finalità del Piano. Gli immobili trasformati attraverso concessioni rilasciate in difformità al Piano sono da considerarsi lo stato attuale di base del P.P. e, pertanto, devono intendersi come stato di fatto. Negli interventi successivi si dovrà tendere al ripristino delle caratteristiche costruttive originarie eventualmente trasformate.

### **13. - Elaborati costituenti il Piano**

Il Piano esecutivo del centro matrice sarà costituito dai seguenti elaborati :

Allegati

Allegato A –

Relazione illustrativa



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Chiamonti**

Allegato B –	Relazione storica
Allegato C –	Norme tecniche di attuazione
Allegato D –	Tabelle parametriche
Allegato E –	Schede delle unità edilizie
Allegato F –	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

### Elaborati grafici

Tav. 1 –	Inquadramento territoriale: geografia dei luoghi
Tav. 2 –	Inquadramento territoriale: relazione tra poli urbani
Tav. 3 –	Analisi territoriale: pianificazione territoriale
Tav. 4 –	Analisi insediativa: evoluzione storica dell'edificato
Tav. 5 –	Analisi insediativa: individuazione del centro matrice
Tav. 6 –	Analisi insediativa: epoca di impianto dei fabbricati del centro matrice
Tav. 7a –	Analisi insediativa: classificazione storica dei fabbricati del centro matrice
Tav. 7b –	Analisi insediativa: classificazione tipologica dei fabbricati del centro matrice
Tav. 8 –	Analisi insediativa: stato di manutenzione dei fabbricati del centro matrice
Tav. 9 –	Analisi insediativa: utilizzo piano terra
Tav. 10 –	Analisi insediativa: consistenza edilizia del centro matrice
Tav. 11 –	Analisi insediativa: planimetria delle coperture
Tav. 12 –	Analisi insediativa: edifici significativi del centro matrice
Tav. 13 –	Planimetria della pavimentazione
Tav. 14 –	Categorie di intervento di Piano
Tav. 15A –	Profilo regolatore Isolato A
Tav. 15B –	Profilo regolatore Isolato B
Tav. 15C –	Profilo regolatore Isolato C
Tav. 15D –	Profilo regolatore Isolato D
Tav. 15E –	Profilo regolatore Isolato E
Tav. 15F –	Profilo regolatore Isolato F
Tav. 15G –	Profilo regolatore Isolato G
Tav. 15H –	Profilo regolatore Isolato H
Tav. 15I –	Profilo regolatore Isolato I
Tav. 15J –	Profilo regolatore Isolato J
Tav. 15K –	Profilo regolatore Isolato K
Tav. 15L –	Profilo regolatore Isolato L
Tav. 15M –	Profilo regolatore Isolato M
Tav. 15N –	Profilo regolatore Isolato N
Tav. 15O –	Profilo regolatore Isolato O



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Comune di **Chiaramonti**

Tav. 15P –	Profilo regolatore Isolato P
Tav. 15Q –	Profilo regolatore Isolato Q
Tav. 15R –	Profilo regolatore Isolato R
Tav. 15S –	Profilo regolatore Isolato S
Tav. 15T –	Profilo regolatore Isolato T
Tav. 15U –	Profilo regolatore Isolato U
Tav. 15V –	Profilo regolatore Isolato V
Tav. 15W –	Profilo regolatore Isolato W
Tav. 15X –	Profilo regolatore Isolato X
Tav. 15Y –	Profilo regolatore Isolato X
Tav. 15Z –	Profilo regolatore Isolato Z
Tav. 15AA –	Profilo regolatore Isolato AA
Tav. 15AB –	Profilo regolatore Isolato AB
Tav. 15AC –	Profilo regolatore Isolato AC
Tav. 15AD –	Profilo regolatore Isolato AD
Tav. 15AE –	Profilo regolatore Isolato AE
Tav. 15AF –	Profilo regolatore Isolato AF
Tav. 15AG –	Profilo regolatore Isolato AG
Tav. 15AH –	Profilo regolatore Isolato AH
Tav. 15AI –	Profilo regolatore Isolato AI
Tav. 15AJ –	Profilo regolatore Isolato AJ
Tav. 15AK –	Profilo regolatore Isolato AK
Tav. 15AL –	Profilo regolatore Isolato AL
Tav. 15AM –	Profilo regolatore Isolato AM
Tav. 15AN –	Profilo regolatore Isolato AN
Tav. 15AO –	Profilo regolatore Isolato AO
Tav. 15AP –	Profilo regolatore Isolato AP
Tav. 15AQ –	Profilo regolatore Isolato AQ
Tav. 15AR –	Profilo regolatore Isolato AR
Tav. 15AS –	Profilo regolatore Isolato AS
Tav. 15AT –	Profilo regolatore Isolato AT
Tav. 15AV –	Profilo regolatore Isolato AV
Tav. 15AX –	Profilo regolatore Isolato AX

Tav. 16 – Abachi delle tipologie edilizie e dei sistemi costruttivi





## Indice generale

Generalità.....	1
1. Il Centro Storico e i fattori che lo caratterizzano.....	6
2. Obiettivi e Finalita' del Piano Particolareggiato .....	9
3. Metodologia .....	13
4. Contenuti Morfologico-Progettuali del Piano .....	16
5. Le Indagini - Le Analisi Storiche .....	18
5.1- Gli edifici religiosi nel centro matrice.....	23
5.2- Gli edifici rilevanti del centro matrice.....	23
5.3 – Elementi architettonici significativi.....	23
6. Il Centro Matrice oggi.....	24
7. Analisi della Caratterizzazione dello Spazio Pubblico/ Privato.....	25
8. Le Infrastrutture di Trasporto e Tecnologiche.....	28
9. Incentivi per la Riqualificazione e Rivitalizzazione del Centro Matrice.....	29
10. La struttura delle Norme tecniche di attuazione del Piano.....	30
10.1-Modalità d'attuazione del Piano.....	30
10.2-Edificabilità su aree libere.....	31
10.3-Categorie di intervento.....	32
10.4-Isolati ed unità edilizie.....	32
10.5-Classificazione delle unità edilizie.....	33
11. Sostenibilità Ambientale del Piano Particolareggiato.....	34
12. Il Percorso del Piano .....	36
13. - Elaborati costituenti il Piano.....	37