

**COMUNE DI GENONI**

**Provincia di Oristano**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**

**in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale**

**RELAZIONE di PROGETTO**

## INDICE

1) IMPOSTAZIONE DEL PIANO .....	3
2) NOTE STORICO URBANISTICHE E TIPOLOGICHE .....	6
- analisi storica dell'impianto urbanistico	7
- analisi tipologica dell'edificato	7
- tipologia a corte doppia	8
- tipologia a corte retrostante	9
- elementi architettonici	9
3) PROGETTO .....	12
- impostazione del Piano	12
- indagini sulla popolazione	14
- indagini sui fabbricati	14
- dimensionamento del Piano	20
- beni identitari	24
-Catalogo tipologico di elementi edilizi ed architettonici	24
- individuazione degli standards urbanistici	25
4) VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE .....	27
5) CONCLUSIONI.....	29

## 1) IMPOSTAZIONE DEL PIANO

Il Comune di Genoni è in possesso di un Piano Particolareggiato del Centro Storico, i cui termini di validità sono ormai scaduti; per una maggiore tutela dell'antico insediamento è pertanto necessario provvedere al riesame e ristudio del piano stesso.

Occorre inoltre adeguare il piano del Centro Storico alle nuove disposizioni normative ed in modo specifico a quelle della L.R. n.8 del 2004, Piano Paesaggistico Regionale (art.52) nonché al Protocollo d'Intesa tra la Direzione Regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le attività Culturali e la Direzione Generale della pianificazione urbanistica dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna.

Il presente Piano disciplina l'intera superficie classificata come zona A dal Piano Urbanistico Comunale vigente, così come ripermetrata in sede di adeguamento alle nuove disposizioni normative ed in modo specifico a quelle del Piano Paesaggistico Regionale.

Con la ripermetrazione si è definita una superficie del centro storico, più ampia rispetto alla zona A definita dal Piano vigente, che include oltre alla zona A parte delle aree individuate dal P.U.C. vigente come zone B e zone G.

Al fine di rimarcare i diversi caratteri del centro matrice, così definito, lo stesso è stato suddiviso in due Nuclei "A1" e "A2", costituenti il primo, il Nucleo A1, il nucleo antico coincidente con il centro storico originariamente individuato dallo strumento urbanistico comunale e contraddistinto da caratteri di forte organicità ed integrità, ed il secondo, il Nucleo A2, una zona circoscritta alla prima e caratterizzata da una edificazione più recente ma sempre meritevole di tutela, costituita da quelle aree che in sede di ripermetrazione sono state equiparate alla zona omogenea A.

In continuità con gli anni precedenti l'orientamento dell'Amministrazione Comunale è volto alla tutela del centro storico, già di per sé ben conservato; la stessa Amministrazione nel tempo ha messo in essere tutta una serie di interventi volti alla sua rivitalizzazione per trasformarlo in una risorsa per l'intero Comune.

Coerentemente a quanto già improntato ed agli indirizzi di salvaguardia e tutela dei Centri Matrice contenuti nel P.P.R. e nel Protocollo d'Intesa, il nuovo Piano ha un carattere prettamente conservativo, volto alla riqualificazione del tessuto urbanistico e dell'edificato, nell'intento di operare un assetto del territorio che ottimizzi il riutilizzo del costruito preservandone al contempo la memoria e l'identità.

A tal fine i manufatti edilizi interessati dallo studio di Piano sono stati suddivisi in *Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)*.

Ciascuna unità di utilizzo specialistica o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste, costituisce una U.M.I.; nel caso in oggetto costituisce unità minima d'intervento la singola unità edilizia caratterizzata, prevalentemente, dalla tipologia edilizia a corte.

Nella normativa di Piano sono state indicate le *modalità operative riferite alle Unità Minime d'Intervento* individuate, prevedendo uno studio puntuale di tutte le unità tipologiche comprese all'interno di ciascuna U.M.I., al fine di inquadrare ciascun intervento necessario nel contesto edilizio in cui è inserito.

Le *prescrizioni, interventi consentiti*, che interessano l'intera U.M.I. vengono riportate nelle schede di Piano; nei profili, sono riportate, invece, le prescrizioni riferibili alla porzione di U.M.I. visibile dal fronte stradale.

Gli interventi più ricorrenti nel piano sono di “manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia con o senza variazione di volume”, ma non mancano interventi di “restauro e risanamento conservativo”.

Al fine di preservare i caratteri principali del centro storico, si prevedono anche interventi di “demolizione con conseguente ricostruzione” nei casi di edifici estranei al contesto urbanistico, sia per il tipo edilizio adottato sia per le tecniche costruttive ed i materiali, ed in quei casi di adeguamento indispensabili per una corretta fruizione del bene, perché in presenza di immobili estremamente fatiscenti o di ruderi veri e propri.

Per la ”ricostruzione” e per gli interventi di “nuova costruzione” si sono fornite nel Piano indicazioni circa le tipologie progettuali consigliate, lasciando ai progettisti che dovranno intervenire la definizione delle scelte di dettaglio.

Il risultato ipotizzato viene illustrato nei profili di ciascuna via, allegati al Piano e nelle relative schede.

L’obiettivo del Piano è, pertanto, quello della tutela e rivalutazione del Centro Storico al fine di mantenere e nel contempo recuperare le caratteristiche peculiari dell’Antico Centro e di ricostituire un assetto generale consonante con quello storicamente formatosi, mediante interventi di conservazione e restauro di elementi da riqualificare e mediante la previsione di possibili e progressiva demolizione dei fabbricati incongrui ed eventuale ricostruzione di nuovi corpi di fabbrica, in sintonia con il contesto circostante e coerenti con l’abaco delle tipologie locali e dei particolari architettonici allegato al Piano.

In tal modo il Centro Storico potrà assumere un nuovo ruolo nell’ambito del territorio e divenire una risorsa per l’intero Comune.

## 2) NOTE STORICO URBANISTICHE E TIPOLOGICHE

Il paese di Genoni vanta origini antiche, sue notizie si trovano su documenti a partire dal XIII e XIV secolo.

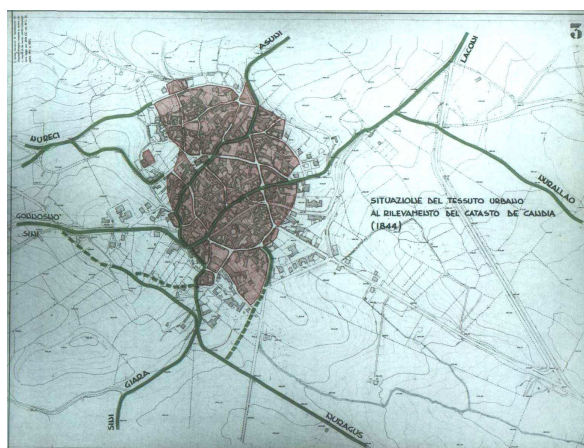
L'origine antica del paese è confermata dalla presenza di numerosi siti archeologici presenti nel territorio comunale.

Come tutti i centri abitati dell'area collinare, il centro storico di Genoni si è sviluppato come punto di presidio del territorio.

L'insediamento storico sorge infatti a mezza costa sul colle di Santu Antine dominando le proprietà agrarie e si è sviluppato mantenendo un rapporto strettissimo con il luogo definendo una forma di insediamento stabile e permanente, prevalentemente accentrato.

Da testimonianze cartografiche storiche (De Candia) si ricava, inoltre, un'immagine dell'antica Genoni come di un paese di passaggio obbligato per la comunicazione di gran parte dei paesi del Sarcidano (Laconi..) con quelli dell'alta Marmilla (Nureci, Sini...).

Nella tavola e nel testo di seguito riportati, tratti dallo studio del piano particolareggiato vigente, è stata trasferita su base cartografica attuale la situazione dell'edificato e della viabilità presente al rilevamento del catasto De Candia del 1844.



La carta mette in evidenza in evidenza le direttrici viarie suddette, che attraversano il centro abitato, e la natura dello stesso “prevalentemente accentrato” e ben poco mutato nel tempo: il *perimetro dell'area edificata nel 1844 corrisponde con buona approssimazione a quella parte dell'abitato che presenta i caratteri propri dell'architettura tradizionale, realizzata in un periodo di tempo non valutabile con certezza ma sicuramente di impianto molto antico*, denominata Nucleo A1 dal nuovo Piano.

#### *Analisi storica dell'impianto urbanistico*

Il nucleo antico del Centro Storico si sviluppa intorno alle arterie principali della via Don Sturzo, via San Pietro, via Grazia Deledda, via Felice Prinetti e delle via Brigata Sassari, formanti un anello tracciato secondo le curve di livello, intersecato a sua volta dalla via Roma.

L'andamento altimetrico delle vie principali suddette e delle bretelle di diramazione, seguono le linee di massima pendenza.

Nel Centro Storico le strade si sviluppano assolvendo alla funzione principale di collegamento tra le abitazioni e si intersecano tra loro dando luogo a pochi slarghi e piazze, quali spazi destinati alle funzioni sociali: Piazza Gramsci, Piazza Chiesa, Largo Funtana Mendula.

Da questo Nucleo Antico partivano poi tutte le strade di collegamento con i Comuni vicini e le strade vicinali di penetrazione all'agro circostante il paese.

#### *Analisi tipologica dell'edificato*

L'antico centro è costituito prevalentemente da lotti di dimensioni non costanti che si affacciano sulla viabilità del paese, tracciata secondo le curve di livello che indica chiaramente il costante intendimento degli antichi abitanti di adeguarsi all'orografia del terreno.

Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da “case a corte” e quindi caratterizzato da una densità edilizia particolarmente bassa che rispecchia il carattere apparentemente denso e compatto dell’abitato, dovuto in massima parte alla prassi consolidata di cingere le corti private con alti muri di cinta.

La tipologia a corte è generalmente caratterizzata da un lotto quadrangolare racchiuso da pareti perimetrali in muratura prive di aperture.

Caratterizzante è la posizione della corte rispetto al corpo di fabbrica residenziale.

La tipologia può, infatti, risultare a corte antistante, retrostante o a doppia corte, secondo che la stessa sia presente solo anteriormente o posteriormente al corpo di fabbrica, o in entrambe le posizioni.

#### *- Tipologia a corte doppia e antistante*

Nel centro abitato di Genoni la tipologia a corte doppia è una delle più diffuse insieme a quella a corte antistante.

La casa a corte è caratterizzata inoltre dall’avere un unico accesso carrabile e ricavato, di norma, sul lato corto del lotto in contrapposizione all’edificio residenziale.

Quest’ultimo, generalmente unifamiliare, è costituito da un corpo di fabbrica ad uno o due livelli, disposto sul fondo del lotto o in posizione centrale, e da una serie di annessi rustici, adibiti a cantine, frantoi, depositi di derrate alimentari, ricoveri per il bestiame domestico e da lavoro, e costituiti da corpi di fabbrica distribuiti all’interno della corte a ridosso del perimetro del lotto stesso.

Il prospetto principale del corpo di fabbrica residenziale, generalmente esposto a sud, è caratterizzato spesso dalla presenza di un loggiato per tutta la sua lunghezza; quest’ultimo assolve



alla duplice funzione di stabilire la comunicazione fra i diversi ambienti dell'abitazione e fra gli ambienti e la corte stessa, nonché di stabilire un giusto equilibrio bioclimatico del fabbricato.

Ogni vano dell'abitazione ha un ingresso dal loggiato e può essere anche comunicante con i vani adiacenti per tramite di varchi praticati nei setti murari divisorii.

Nelle corti caratterizzate dalla presenza di corpi residenziali a più livelli si rileva maggiormente la giustapposizione dei corpi di fabbrica elementari con differente grado di specializzazione.

#### *- Tipologia a corte retrostante*

La tipologia a corte retrostante, contrariamente alle tipologie suddette, costituisce uno dei tipi edilizi meno diffusi nel centro storico di Genoni.

Anche tale tipologia è caratterizzata da un lotto quadrangolare racchiuso da pareti perimetrali prive di aperture. L'unico accesso è carraio ed è disposto sul corpo di fabbrica residenziale disposto lungo il filo stradale. Anche in questa tipologia possono essere presenti corpi di fabbrica con funzioni non residenziali, disposti, se presenti nella corte a ridosso dei muri perimetrali.

Derivazione di quest'ultima tipologia è il "Palazzetto", di epoca recente, collocato sui percorsi principali del centro abitato è costituito da un corpo di fabbrica doppio e spesso privo di corte retrostante.

#### *- Elementi architettonici della casa a corte*

Gli elementi architettonici che caratterizzano la casa a corte sono il loggiato, il portale e le aperture, portoncini e finestre.

Il loggiato se presente, è giustapposto al corpo di fabbrica residenziale e ne costituisce il collegamento tra gli ambienti dell'abitazione e la corte.

La copertura del loggiato nel corpo di fabbrica residenziale ad un livello è il prolungamento della falda frontale del corpo residenziale, mentre nel modello base a più livelli è costituita da una falda indipendente e ribassata rispetto a quella del corpo residenziale.

La struttura frontale del loggiato può essere ad archi o architravata; gli architravi sono solitamente lignei e non più lunghi di tre metri e possono essere sostenuti da monoliti lapidei di forma prismatica o con pilastri con sezione quadrata realizzati in mattoni crudi o blocchi lapidei.

Gli archi sono realizzati in mattoni crudi o blocchi lapidei e generalmente con geometria a tutto sesto; il numero degli archi varia in funzione della lunghezza del loggiato.

Il portale è un elemento singolare della corte, interrompe la continuità del muro di recinzione che rende la corte uno spazio introverso e non visibile dall'esterno.

Lo stesso costituisce un elemento architettonico e tipologico di assoluto valore con numerose specificità locali di rilievo; si ritrovano infatti portali a tutto sesto od ad arco ribassato ed architravati.

L'infisso è generalmente di materiale ligneo a doghe, interamente chiuso; si ritrovano però numerosi esempi di infisso in legno con pannello sovrastante in ferro o completamente in ferro.

Degno di nota sono i frequenti accessori "maniglia" e "batacchio" realizzati in ferro modellato a mano con decori fitomorfi.

Altri elementi di rilievo sono le aperture, i portoncini d'ingresso e le finestre, in genere di piccole dimensioni.

L'affaccio sullo spazio pubblico è limitato a casi sporadici od alla tipologia a palazzo, dove nelle case più antiche il portoncino è estremamente sobrio e spesso costituito da un'unica anta con infisso realizzato in tavolato di legno sormontato da un architrave ligneo.

L'uso della doppia anta simmetrica è relativo a costruzioni più ricche dove si ritrova anche, in luogo dell'architrave un arco a tutto sesto o a sesto ribassato, realizzato in pietra e dotato di lunetta sopra luce in ferro.

La conformazione delle finestre è generalmente quadrata o rettangolare; le stesse sono realizzate in legno o in ferro e sono generalmente dotate di scuretti o persiane in legno.

Il contesto edilizio nel suo complesso appare rispettare quelle che sono le caratteristiche tipologiche suddette; sono però evidenti i segni di successive trasformazioni che hanno introdotto anche elementi nuovi in contrasto con l'esistente, quali materiali, finiture, infissi che impoveriscono l'ambiente urbano.

Anche le strade, sulle quali l'Amministrazione è già intervenuta in alcune zone, presentavano originariamente pavimentazioni in acciottolato, uniformate con getti di cemento perdendo le loro caratteristiche peculiari.

### 3) PROGETTO

#### *Impostazione del Piano*

Il progetto per il nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico ha un carattere prevalentemente conservativo ma la proposta presentata prevede anche aumenti delle volumetrie nei casi in cui si è ritenuto di dover intervenire per garantire omogeneità e continuità nel tessuto urbano esistente, ed in quei casi di edifici estranei al contesto urbanistico, sia per il tipo edilizio adottato sia per le tecniche costruttive ed i materiali utilizzati, ed ancora in quei casi di adeguamento indispensabili per una corretta fruizione del bene o perché in presenza di immobili estremamente fatiscenti.

Il Piano si indirizza allo studio delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici, evidenziando quelli che sono i vizi presenti e le difformità dalle forme tipologiche, architettoniche tradizionali; a tal fine si sono individuate le Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) e, nella normativa di Piano sono state previste modalità d'intervento riferite alle stesse unità individuate.

Si è proceduto mettendo in evidenza nell'ambito del Centro Storico, due "nuclei" A1 ed A2 e suddividendo gli stessi in comparti ciascuno dei quali è composto da un numero variabile di U.M.I., corrispondenti alle singole proprietà.

I comparti sono distinti utilizzando per il nucleo A1 i numeri da "1" a "12", e per il nucleo A2 sempre con i numeri da "1" a "12, ad indicare il legame con il corrispondente comparto del Nucleo A1, seguiti da una lettera "a" o "b".

A ciascuna U.M.I. è stato attribuito un numero, in particolare per le U.M.I. del Nucleo A1, la numerazione assegnata è corrispondente a quella data nel Piano vigente.

Per ciascun Nucleo sono state descritte e analizzate le caratteristiche presenti e dettate delle direttive di intervento, dopo aver effettuato un'analisi sullo stato di conservazione degli immobili ed

individuato i corpi di fabbrica di valore storico, quelli da riqualificare e quelli alterati o di recente edificazione (tavole G).

L'analisi sullo stato di conservazione degli immobili, riguarda essenzialmente il loro aspetto esteriore in quanto è difficile se non impossibile un'analisi della condizione strutturale dell'immobile, aspetto nel quale il Piano Particolareggiato entra marginalmente in quanto la risoluzione dei problemi strutturali, igienici e di abitabilità degli edifici è sempre possibile attraverso l'attuazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, che sono sempre ammessi.

Per gli edifici fatiscenti, che si trovano in stato di degrado, sono stati previsti interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione, anche con demolizione e ricostruzione.

Infine, per gli edifici in buone condizioni non sono previsti interventi edilizi di ristrutturazione se non, in alcuni casi, prevedendo interventi di sopraelevazione o ampliamento, qualora l'edificato non abbia una tipologia ben definita e sempre nel rispetto dell'indice fondiario medio di zona e della densità edilizia dei lotti limitrofi.

Per quanto riguarda gli edifici da salvaguardare sono consentiti interventi di restauro guidato nell'ambito dell'abaco tipologico allegato (Tav.T). Generalmente si tratta solo di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo, in quanto trattasi di edifici caratterizzanti il centro storico per il loro valore storico ed architettonico. In alcuni casi è però consentito anche un intervento di ristrutturazione edilizia per la variazione del numero, ordine e dimensione delle aperture, per la ricostruzione di parti fatiscenti o crollate, il tutto mantenendo inalterata la tipologia edilizia in essere e utilizzando materiali analoghi a quelli esistenti.

Per gli edifici del centro storico che si trovano in buone condizioni, invece, non è stato previsto alcun intervento edilizio trattandosi di edifici di nuova costruzione, di recente ristrutturazione o ricostruzione.

### *Indagini sulla popolazione*

Dai dati ricavati dall'ultimo censimento i residenti complessivi sono 854; la popolazione residente dal 1992 ad oggi è diminuita del 23% passando da n. 1.108 a n. 854 abitanti.

La popolazione risulta in genere di età superiore ai diciotto anni ed in particolare la fascia d'età più numerosa è quella compresa tra i 18 ed i 65 anni.

Nella schede seguenti sono riportati i dati, riepilogativi per fasce di età:

La tabella n.1 riporta la variazione del numero di abitanti, per fasce di età in valori assoluti.

Dalla stessa tabella si evince che gli abitanti, nel 2013, risultano così suddivisi per classi d'età:

- da 0 a 18 anni: n.110
- da 19 a 65 anni: n.478
- oltre i 65 anni: n.266

La tabella n.2 riporta invece la variazione del numero di abitanti, per fasce di età, ma in valori percentuali; risulta pertanto che gli abitanti sono così suddivisi:

- da 0 a 18 anni: 13%
- da 19 a 65 anni: 56%
- oltre i 65 anni: 31%

Nella tabella n.3 viene riportato invece il calo percentuale per fasce d'età; il totale del 2013 è rapportato al 1992 e al 2000.

**1** n. abitanti per fasce d'età (valori assoluti)

Età\Anno	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
0 -18	225	212	196	193	174	171	165	162	156	156	139	130	120	122	116	117	118	123	118	130	114	110
19 - 65	651	646	627	628	631	621	613	598	596	580	580	570	564	547	528	517	522	517	520	499	494	478
65 e più	232	232	234	237	235	257	266	267	269	276	280	280	272	274	283	294	291	282	274	270	272	266
totale	1108	1090	1057	1058	1040	1049	1044	1027	1021	1012	999	980	956	943	927	928	931	922	912	899	880	854

**2** n. abitanti per fasce d'età (valori percentuali)

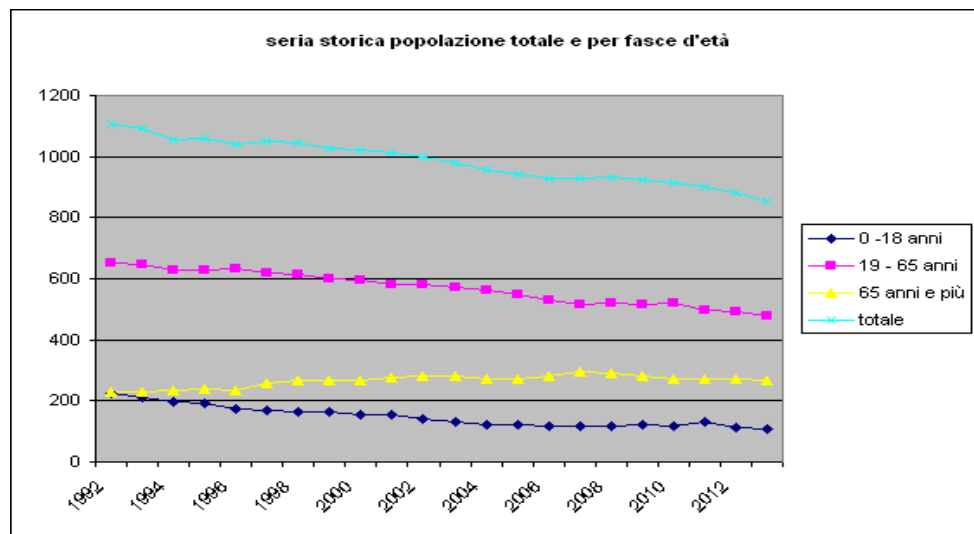
Età\Anno	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
0 -18	20%	19%	19%	18%	17%	16%	16%	16%	15%	15%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	14%	13%	13%
19 - 65	59%	59%	59%	59%	61%	59%	59%	58%	58%	57%	58%	58%	59%	58%	57%	56%	56%	56%	57%	56%	56%	56%
65 e più	21%	21%	22%	22%	23%	24%	25%	26%	26%	27%	28%	29%	28%	29%	31%	32%	31%	31%	30%	30%	31%	31%
totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

**3** calo percentuale per fasce d'età e totale 2013 rapportato al 1992 e al 2000

	2013 / 1992	2013 / 2000
0 -18	49%	71%
19 - 65	73%	80%
65 e più	115%	99%
totale	77%	84%

Dal confronto dei dati si evince che la popolazione, negli ultimi 20 anni è diminuita del 23 % passando da 1108 unità a 854 unità....

La fascia della popolazione che più si è ridotta è quella da 0 a 18 anni mentre gli ultrasessantacinquenni sono aumentati rispetto al 92 e solo leggermente diminuiti dal 2000



Dal confronto dei dati su riportati si evince che:

1. la popolazione, negli ultimi 20 anni è diminuita del 23 % passando da 1108 unità a 854 unità;
2. La fascia della popolazione che più si è ridotta è quella da i 0 a 18 anni, mentre gli ultrasessantacinquenni sono aumentati rispetto al 92 e solo leggermente diminuiti dal 2000.

Dai dati su riportati si può concludere che emerge un invecchiamento delle popolazione.



### *Indagini sui fabbricati*

Le tipologie edilizie, caratterizzate prevalentemente da "case-corte", sono costituite perlopiù da case unifamiliari con destinazione prevalentemente residenziale.

In sintesi abbiamo edifici suddivisi in sei tipologie (vedi Tav.F)

- Tipologia 1. Un livello fuori terra
- Tipologia 2. Un livello e mezzo fuori terra
- Tipologia 3. Due livelli fuori terra
- Tipologia 4. Due livelli e mezzo fuori terra
- Tipologia 5. Tre livelli fuori terra
- Tipologia 6. Ruderì

Le condizioni degli edifici sono generalmente buone, ma è diffusa la necessità di interventi di manutenzione sulle finiture e su molte sono necessari interventi radicali per poterle riutilizzare.

Nelle schede di analisi e di progetto di cui alle tavole Q ed R, vengono riportati i dati, per comparto e per U.M.I. delle categorie di intervento da adottare.

### *Opere contrastanti con l'ambiente tradizionale*

Le superfetazioni rilevate in genere risultano modeste, mentre le non conformità tecnologiche riguardano soprattutto le dimensioni delle aperture, l'utilizzo di materiali inadeguati al contesto ambientale, l'applicazione di insegne e di apparecchiature tecnologiche sulle facciate dei fabbricati senza riguardo ai valori estetici che risultano alterati.

Le opere da eliminare o da mitigare sono le seguenti:

**A - FINITURE FACCIATE E MURI PERIMETRALI- Ripristinare o eliminare**

A1	Ripristino intonaci tradizionali	
A2	Eliminare intonaci plastici	
A3	Eliminare rivestimenti da pareti e/o zoccoli	
A4	Eliminare intonaco non tradizionale pareti e/o zoccoli	
A5	Ripristino murature faccia a vista	
A6	Intonac. muri o cordoli in cemento o blocchetti non int.	
A7	Eseguire tinteg. corrispondente all'abaco allegato	

**B - SERRAMENTI - Eliminare e sostituire con elementi tradizionali**

B1	Serramenti in alluminio-pvc-metallo	
B2	Serramenti in legno ma difforni dal tradizionale	
B3	Saracinesca in alluminio-pvc-metallo	
B4	Avvolgibili in alluminio-pvc-metallo	
B5	Portelloni e/o persine verso spazi pubblici sotto 4,50m	
B6	Cancelli in alluminio-pvc-metallo	
B7	Inferriate difforni da abaco	

**C-GRADINI-eliminare e sostituire con elementi tradizionali**

C1	Gradini con rivestimenti non tradizionali	
C2	Gradini su spazio pubblico	

**D-AGGETTI - Eliminare e sostituire con elementi tradizionali**

D1	Balconi con sbalzi fuori norma o ricadenti su area pubblica con altezze all'intradosso inferiori a 4,50m	
D2	Parapetti non corrispondenti a quelli tradizionali	
D3	Modanature estranee a quelle tradizionali	
D4	Stipiti e architravi con rivestimenti non tradizionali	
D5	Soglie e davanzali con rivestimenti non tradizionali	
D6	Pensiline	

**E-CANALI DI GRONDA E PLUVIALI-eliminare e sostituire con elementi tradizionali**

E1	Canale di gronda con sagoma non tradizionale	
E2	Canale di gronda in pvc e/o lamiera	
E3	Pluviale in pvc e/o lamiera	

**F - COPERTURE- Eliminare e sostituire con elementi tradizionali**

F1	Coperture in eternit	
----	----------------------	--

F2	Tetto con aggetto non tradizionale	
F3	Tetto con tegole non tradizionali	
F4	Copertura piana o altro tetto	

**G-COMPLEMENTI- Eliminare o mitigare**

G1	cavi elettrici o tubazioni esterni	
G2	Pompe di calore	
G3	Antenne	
G4	Scaldabagni e caldaie	
G5	Insegne caricate nei colori e/o di forme e dimensioni	
G6	Spazi pubblicitari	

Nelle schede Q ed R vengono riportati i dati specifici per edificio.

## *Dimensionamento del Piano*

stato attuale:

Il Piano interessa una **superficie territoriale** pari a 149.829 mq suddivisa in superfici di comparto del nucleo A1 e del Nucleo A2, pari rispettivamente a 139.820 mq e 10.009 mq.

La **superficie fondiaria** del presente piano è di mq  $110.397(A1) + 23.837(A2) = 134.234$  mq con una **volumetria esistente** di mc  $278.413 (A1) + 56.280 (A2) = 334.693$  mc su una **superficie coperta attuale** di mq  $54.115 (A1) + 10.624 (A2) = 64.738$  mq.

ipotesi di Piano:

- la **superficie coperta di ampliamento** è pari a  $6.945 (A1) + 579 (A2) = 7.524$  mq e la **superficie coperta di demolizione** di  $175 (A1) + 0 (A2) = 175$  mq da cui otteniamo una **superficie coperta di progetto** pari a  $51.663 (A1) + 10.859 (A2) = 62.523$  mq ricavata sommando la superficie attuale alla superficie di ampliamento decurtata di quella di demolizione.

- si prevedono **volumi in ampliamento** pari a  $9.411 (A1) + 1.685 (A2) = 11.096$  mc per il risanamento dei ruderi presenti e per l'adeguamento della volumetria residenziale; di contro i **volumi di demolizione** sono di  $483 (A1) + 0 (A2) = 483$  mc.

Le previsioni progettuali portano ad una **volumetria di progetto** calcolata sommando la volumetria esistente agli ampliamenti previsti decurtati dei volumi in demolizione, pari a  $298.102 (A1) + 57.458 (A2) = 355.560$  mc.

Le nuove volumetrie attribuite sono state previste per armonizzare le facciate-prospetto dei fabbricati e per migliorare le condizioni di abitabilità di alcuni immobili.

- dalle schede precedenti si evince inoltre che **l'indice fondiario medio attuale** di comparto è per il nucleo A1 di 2.52 mc/mq e per il nucleo A2 di 2.36 mc/mq, mentre **l'indice fondiario medio**

**di progetto** è per il nucleo A1 di 2.70 mc/mq e per il nucleo A2 di 2.41 mc/mq, prevedendo il piano aumenti di volume.

Gli indici fondiari di progetto nel nucleo A2 sono generalmente invariati, salvo in alcuni casi, esempi il comparto 12 A, per i quali si è resa obbligatoria la concessione di volumetria allo scopo di eliminare incoerenze architettoniche ed incompatibilità con le caratteristiche del centro storico.

- l'**indice di copertura attuale medio** del nucleo A1 è di 0.50 mq/mq, mentre l'indice di copertura attuale medio del nucleo A2 è di 0.45 mq/mq mentre l'**indice di copertura medio di progetto** è per il nucleo A1 di 0.48 mq/mq e per il nucleo A2 di 0.46 mq/mq, prevedendo il piano aumenti di volume.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive relative ai valori delle Superfici e dei Volumi attuali e di progetto, nonché le schede delle Superfici e dei Volumi calcolati comparto per comparto:

**TABELLA 1) PARAMETRI DI PIANO NUCLEI A1 E A2**

**NUCLEO A1+A2**

Comparto	S attuali		S progetto			Volumi attuali	Volumi di progetto			if attuale medio	if di progetto medio	Superficie territoriale
	Sf del comparto	S attualmente coperta	Superficie coperta di ampliamento	Superficie coperta di demolizione	Superficie coperta di progetto (Att+ampl-dem)		Volumi in ampliamento	Volumi demolizione	Volumi totali (att+ampl-dem)			
<b>A1</b>	110.397	54115	6.945	175	51.663	278.413	9.411	483	298.102	2,52	2,70	<b>139.820</b>
<b>A2</b>	23.837	10624	579	0	10.859	56.280	1.685	-	57.458	2,36	2,41	<b>10.009</b>
<b>Tot</b>	<b>134.234</b>	<b>64738</b>	<b>7.524</b>	<b>175</b>	<b>62.523</b>	<b>334.693</b>	<b>11.096</b>	<b>483</b>	<b>355.560</b>	<b>2,49</b>	<b>2,65</b>	<b>149.829</b>

**TABELLA 2) PARAMETRI DI PIANO COMPARTI DEL NUCLEO A1**

**NUCLEO A1**

Comparto	S attuali		S progetto			Volumi attuali	Volumi di progetto			if attuale	if di progetto	ic attuale	ic di progetto	Superficie territoriale
	Sf del lotto	S attualmente coperta	Superficie coperta di ampliamento	Superficie coperta di demolizione	Superficie coperta di progetto (Att+ampl-dem)		Volumi in ampliamento	Volumi demolizione	Volumi totali (att+ampl-dem)					
	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc	mc	mc	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mq
<b>1</b>	15.916	7.429	313	0	7.506	38.255	670	-	38.750	2,40	2,43	0,47	0,47	17.248
<b>2</b>	7.694	4072	222	0	222	18.564	777	-	18.958,1	2,41	2,46	0,53	0,54	9.030
<b>3</b>	8.484	4440	4.440	0	4.520	20.610	765	-	20.968,9	2,43	2,47	0,52	0,53	10.370
<b>4</b>	14.158	6886	173	0	6.976	35.459	709	-	35.988,7	2,50	2,54	0,49	0,49	16.301
<b>5</b>	10.171	5217	382	0	5.600	31.167	1.390	-	32.556,9	3,06	3,20	0,51	0,55	11.984
<b>6</b>	9.873	4132	231	70	4.293	20.128	808	259	20.676,5	2,04	2,09	0,42	0,43	11.608
<b>7</b>	8.001	3669	159	94	3.828	18.184	514	189	18.509,2	0,00	0,00	0,00	0,00	8.502
<b>8</b>	5.601	2959	216	10	3.165	16.383	757	36	17.104,4	2,92	3,05	0,47	0,00	6.523
<b>9</b>	121	66	431	0	66	410	1.399	-	410,0	3,38	3,38	0,53	0,56	12.369
<b>10</b>	7.733	4241	12	0	4.252	21.294	40	-	34.684,2	0,00	0,00	0,54	0,54	9.554
<b>11</b>	11.629	6083	136	0	6.208	29.074	448	-	29.521,9	2,50	2,54	0,52	0,53	13.511
<b>12</b>	11.018	4921	230	0	5.028	28.884	1.135	-	29.972,8	2,62	2,72	0,45	0,46	12.822
<b>Tot</b>	<b>110.397</b>	<b>54115</b>	<b>6.945</b>	<b>175</b>	<b>51.663</b>	<b>278.413</b>	<b>9.411</b>	<b>483</b>	<b>298.102</b>	<b>2,52</b>	<b>2,70</b>	0,49	0,47	<b>139.820</b>

**TABELLA 3) PARAMETRI DI PIANO COMPARTI DEL NUCLEO A2**

**NUCLEO A2**

Comparto	S attuali		S progetto			Volumi attuali	Volumi di progetto			if attuale	if di progetto	ic attuale	ic progetto	Superficie territoriale
	Sf del lotto	S attualmente coperta	Superficie coperta di ampliamento	Superficie coperta di demolizione	Superficie coperta di progetto (Att+ampl-dem)		Volumi in ampliamento	Volumi demolizione	Volumi totali (att+ampl-dem)					
	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc	mc	mc	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mq
<b>1a</b>	15.916	7429	313	0	7.506	38.255	670	-	38.750,2	3,95	3,95	0,75	0,75	2395
<b>1b</b>	588	386	-	0	380	1.856	0	-	1.838,1	3,16	3,13	0,66	0,65	765
<b>3a</b>	3.340	1480	186	0	1.595	7.123	646	0	7.562,9	0,00	0,00	0,00	0,00	3562
<b>6a</b>	1.203	395	80	0	444	2.292	370	0	2.553,6	1,91	2,12	0,33	0,37	0
<b>10a</b>	1.025	433	0	0	433	2.813	0	0	2.812,6	2,74	2,74	0,42	0,42	1025
<b>10b</b>	411	182	0	0	182	1.732	0	0	1.732,0	4,21	4,21	0,44	0,44	411
<b>11a</b>	479	219	0	0	219	1.858	0	0	1.858,3	3,88	3,88	0,46	0,46	479
<b>12a</b>	380	100	-	0	100	350	-	-	350,0	0,92	0,92	0,26	0,26	877
<b>12b</b>	495	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	495
<b>Tot</b>	<b>23.837</b>	<b>10624</b>	<b>579</b>	<b>0</b>	<b>10.859</b>	<b>56.280</b>	<b>1.685</b>	<b>-</b>	<b>57.458</b>	<b>2,36</b>	<b>2,41</b>	<b>0,45</b>	<b>0,46</b>	<b>10.009</b>

### *Beni identitari*

Nel centro matrice sono stati individuati i beni identitari, così come classificati nell'art.48 del P.P.R., elencati nel repertorio del mosaico dei beni paesaggistici e identitari e riportati nella tavola grafica Tav.II allegata al presente piano:

Detti beni sono i seguenti :

- Codice bene 1384 - La Chiesa della Madonna del Sacro Cuore ed ex convento dei Padri Cappuccini;
- Codice bene 6049 - La Chiesa Parrocchiale di Santa Barbara;
- Codice bene 8050 - Ex Montegranatico;
- Codice bene 1381 - La Casa Comunale (Municipio);

Il vincolo provvisorio, stabilito per legge, dei cento metri di raggio attorno ai beni identitari è stato ritenuto inopportuno, in quanto molte delle aree comprese all'interno del perimetro così individuato, risultano completamente separate e non visibili dai beni identificati.

Pertanto si è assunto il criterio di salvaguardare solo gli immobili in stretto contatto visivo con il bene identitario.

### *Catalogo tipologico di elementi edilizi ed architettonici*

Sono da intendersi tuttora vevoli i vincoli catalogati nelle precedenti schedature di "Vincolo tipologico di elementi edilizi ed architettonici", riportati nelle schede di piano.



### Individuazione degli standard urbanistici

#### Standard residenziali

Il numero degli abitanti attualmente insediati nel centro storico in  $(316.708 + 59.249)mc = 375.957 mc$  è di 854 unità che comporta un parametro o valore unitario per abitante paria a 440 mc/ab, tale parametro, troppo elevato, si deve leggere all'interno di una dinamica di decremento demografico.

Di conseguenza le aree da destinare a standard urbanistici dovrebbero essere pari ad almeno  $n 854 ab \times 12mq/ab = 10.248 mq$ , così suddivisi:

<b>Richiesti dal D.A. n° 2266/U</b>		<b>Reali</b>
a) Istruzione 4 mq/ab	mq. 3.416	fuori perimetro del centro matrice
b) Interesse comune (2mq/ab):	mq. 1.708	mq 5.164
c) Spazi pubblici e Verde 5 mq/ab:	mq. 4.270	mq 5.016
d) Parcheggi 1 mq/ab	<u>mq. 854</u>	mq 886
<b>Totale</b>	<b>mq. 10.248</b>	<b>mq 13.089</b>

Come di seguito riportato gli standard urbanistici sono verificati:

- per le aree di interesse comune

Chiesa Parrocchiale Santa Barbara (mq 743,11) - COMPARTO 5 SCHEDA 83

Convento Figlie di San Giuseppe (mq 1.940,46) - COMPARTO 12 SCHEDA 282

Chiesa Madonna del Sacro Cuore (mq 1.330) - COMPARTO 6 SCHEDA 319

Casa Comunale (mq 253,87) - COMPARTO 9 SCHEDA 205

Montegratico (mq 330,62) - COMPARTO 2 SCHEDA 60

Annesso Montegratico (mq 276,40) - COMPARTO 2 SCHEDA 57

Museo Cavallino della Giara (mq 289,45) - COMPARTO 4 SCHEDA 61

- per gli Spazi pubblici ed il verde pubblico:

Piazza fronte Casa Comunale (mq 304,00) - COMPARTO 9 SCHEDA 205

Largo Funtana Mendula (mq 161,00) – COMPARTO 5

Piazza Gramsci (mq 215,00) – COMPARTO 6

Piazza Chiesa (mq 376,00)- COMPARTO 5 SCHEDA 83

Via Santa Barbara angolo via Padre Melis (mq 906,00) – COMPARTO 1 SCHEDA 9

Ruderi Convento Sacro Cuore (mq 3.054) - COMPARTO 6 SCHEDA 318

- per i parcheggi

parcheggi in linea di una porzione della via Roma (mq 826)

parcheggi in una porzione di via Giuseppe Ledda angolo via Roma (mq 60)

Sono completamente assenti le aree per l'istruzione entro i limiti del centro matrice; non è però necessario individuarle, all'interno della stessa area, perché nell'immediato intorno esiste un edificio a destinazione scolastica, che risulta sufficiente per la popolazione scolastica presente.

#### 4) VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il Piano Particolareggiato è stato redatto nel rispetto delle prescrizioni ed osservazioni previste dagli art. 51, 52, 53 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale recepite dal Piano particolareggiato del Centro Matrice Comunale.

Nella Tav.E1 rappresentativa del Centro Storico Matrice dell'abitato sono individuate le due sottozone della zona A, denominate rispettivamente Nucleo A1 e Nucleo A2.

Per quanto riguarda l'edificato del Centro Storico è stata predisposta un'indagine sulle dotazioni dei servizi, sulle condizioni statiche e sulle condizioni igieniche, prescrivendo i tipi d'intervento necessario e le difformità riscontrate per ciascun fabbricato rispetto ai caratteri tipologici dell'edificato tradizionale.

Tutte questi dati ed altri, sono stati riportati nelle schede di indagine compilate per ciascun profilo dei vari comparti nei quali è stato suddiviso il Centro Storico.

Le planimetrie di tutto il centro storico indicanti l'ingombro dei fabbricati, il numero dei piani e la pianta delle coperture, sono state riportate nelle tavole F e G.

L'attribuzione di valore storico è stato riconosciuto per i beni identitari, individuati nella Tav. II e precedentemente elencati, attorno ai quali è stato posto un vincolo di salvaguardia riguardante solo gli immobili in stretto contatto visivo con il bene identitario stesso; sono state imposte pertanto per gli edifici circostanti operazioni di restauro conservativo, di ristrutturazione e di manutenzione.

Per gli spazi collettivi si è prevista la conservazione ed al recupero delle pavimentazioni esistenti rimaste inalterate con il passare degli anni, raccomandando anche per le zone esterne al nucleo storico, la rimozione dell'asfalto o del calcestruzzo ed il recupero, ove possibile, del vecchio ciottolato ed, in caso di assenza, l'esecuzione della pavimentazione con materiali lapidei locali .

Per gli impianti di illuminazione pubblica è stato previsto che i futuri interventi debbano utilizzare i modelli simili a quelli inseriti in abaco.

Si deve mitigare il forte impatto visivo dei cavi elettrici volanti attraverso l'eliminazione, ove possibile, delle linee elettriche visibili, stabilendo che le stesse dovranno essere interrato, nonché per ciò che riguarda gli armadi e gli sportelli sulle facciate, si suggerisce di conservare i contatori all'interno delle abitazioni e a sistemare gli impianti tecnologici delle aziende erogatrici di servizi a pavimento.

Per preservare il decoro urbano si è prescritto di posizionare gli impianti di condizionamento monocrpo all'interno degli edifici e di sistemare sulle facciate secondarie ogni altra apparecchiatura, quali scaldabagni a gas, antenne, con pannelli solari o fotovoltaici, con eventuali schermature di mimetizzazione.

Per quanto riguarda le insegne da adottare, si suggerisce di preferire sistemi congeniali alla tradizione locale e allo spirito dell'ambiente esistente.

Per tutte le vie sono state studiate le sezioni prospetto riportando fotografie e prescrizioni per ciascun fabbricato.

Nella TavolaT sono stati predisposti gli abachi delle tipologie edilizie, dei particolari costruttivi e dell'arredo urbano caratteristici del paese; nell'ambito dello stesso elaborato, è stato inoltre predisposto uno studio dei colori nel quale è stato riportato un campionario da adottare.

## 5) CONCLUSIONI

Coerentemente con gli intenti di Piano, gli interventi proposti riguardano principalmente il recupero degli edifici, prevedendo l'eliminazione di eventuali particolari incoerenti inseriti (intonaci variegati, gronde, alluminio anodizzato, serramenti, apparecchiature relative alla fornitura di energia elettrica), e proponendo interventi di recupero nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali; queste, ancora, rispondono alle esigenze di vita degli abitanti e costituiscono la base fondamentale del patrimonio architettonico del paese di Genoni.

Genoni, Febbraio 2015

I Progettisti