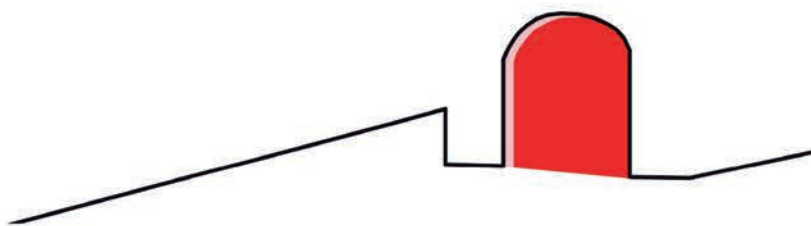




COMUNE DI ASSEMINI
Città Metropolitana di Cagliari

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

il **PIANO PARTICOLAREGGIATO**
del **Centro Storico** di **ASSEMINI**



A1_a_ **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

Sindaco
Ing. Mario Puddu

Assessore alle Politiche per il
Territorio e la Sostenibilità Ambientale
Ing. Gianluca Mandas

Responsabile del Servizio
Pianificazione Territoriale
Geom. Barletta Carlo

Progettista
Ing. Alessia Meloni

Gruppo di lavoro
Ing. Barbara Pau - Nordai s.r.l. - Roberto Casu - Arch. Mattia Barranca

Febbraio 2018

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari
Piano **P**articolareggiato **C**entro **S**torico

INDICE

<i>p. 5</i>	1.	PREMESSA
<i>p. 6</i>	2.	ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
<i>p. 7</i>	3.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
<i>p. 9</i>	4.	INQUADRAMENTO URBANO
<i>p. 9</i>		4.1 Fasi evolutive dell'insediamento urbano
<i>p.13</i>		4.2 Il centro storico
<i>p.17</i>		4.3 Aspetti demografici e socio-economici
<i>p. 21</i>	5.	GLI OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
<i>p. 25</i>	6.	LA STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
<i>p. 33</i>	7.	IL PROGETTO DEGLI SPAZI APERTI
<i>p. 34</i>	8.	IL PROGETTO DELLO SPAZIO INSEDIATIVO
<i>p. 35</i>	9.	DATI RIASSUNTIVI SULLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO DEGLI ISOLATI
<i>p. 44</i>	10.	INDIRIZZI DI BIOEDILIZIA E RISPARMIO ENERGETICO

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari
Piano **P**articolareggiato **C**entro **S**torico



Vista aerea dell'abitato di Assemini nel 1930.

1. PREMESSA

La presente relazione illustra il lavoro svolto per la valorizzazione del patrimonio costruito storico del comune di Assemini attraverso la redazione del Progetto Preliminare del Piano Particolareggiato del Centro Storico e Centro di antica e prima formazione, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato con delibera n°36/7 del 05/09/2006.

Il centro di antica e prima formazione, di seguito individuato con l'espressione "centro matrice" è quell'area caratterizzata da insediamento storico, con cui s'identificano tutte le aree costituite dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica e comprensivi dei centri di fondazione moderni e contemporanei, e in quanto tale viene riconosciuto come bene culturale ed economico che la società contemporanea deve preservare, tutelare, conservare e tramandare a quella futura, in quanto rappresentante la storia di una società locale.

Per il caso di Assemini, il perimetro del centro matrice coincide con la zona A del centro storico individuata nel P.U.C. del 2015 e comprendente le sottozone A1 e A2; al centro matrice appartengono in totale **23 isolati e 630 unità edilizie**.

Su queste considerazioni, è stato fondamentale costruire un quadro conoscitivo dell'ambito considerato, per cui l'attività di piano è stata avviata e condotta secondo un'indagine diretta e mirata alla ricerca, alla schedatura ed analisi di tutti gli elementi e caratteristiche del patrimonio edilizio esistente.

Nella redazione del Progetto Preliminare del Piano Particolareggiato, è stato importante affrontare diverse tematiche e con particolare riferimento all'art.52 delle N.T.A. del PPR, analizzare, all'interno del centro matrice i seguenti fattori:

- a) Quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;*
- b) Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
- c) Margini, eventualmente fortificati;*
- d) Assi e poli urbani;*
- e) Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie tradizionali, e quindi anche il loro processo evolutivo di formazione;*
- f) Presenza di complessi e di manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- g) Presenza di verde storico, parchi e giardini e ville, slarghi e piazze;*
- h) Caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;*
- i) Stato di conservazione del patrimonio storico;*
- j) Criticità in atto problemi di recupero e riuso emergenti.*
- k) Caratteri e fruibilità dello spazio pubblico e delle sue superfici.*

All'indagine conoscitiva, il Piano si completa con una susseguente fase progettuale, che prevede la definizione, qualificazione e destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente e da edificare, orientando gli interventi verso una più elevata qualità paesaggistica e qualità urbanistico-architettonica.

2. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato si compone degli elaborati di analisi e di intervento, qui di seguito elencati:

- A1_a: Relazione illustrativa**
- A1_b: Analisi storica**
- A1_c: Abachi dei caratteri costruttivi e tipologici**
- A1_d: Norme Tecniche d'Attuazione**
- A1_e: Relazione Verifica Assoggettabilità a VAS**
- A1_f: Relazione adeguamento allo Studio di compatibilità idraulica**
- A2: Inquadramento territoriale**
- A3: Stralcio dal P.U.C.**
- A4: Stralcio dal P.A.I.**
- A5: Evoluzione dell'edificato urbano (Art. 63 N.A. del P.P.R.)**
- A6: Planimetria catastale (2017)**
- A7: Planimetria generale dello stato attuale**
- A8: Classificazione dell'edificato**
- A9: Evoluzione diacronica dell'edificato**
- A10: Individuazione delle tipologie edilizie**
- A11: Stato di conservazione dell'edificato**
- A12: Grado di pregio dell'edificato**
- A13: Altezze dell'edificato**
- A14: Tipologie di copertura**
- A15: Classificazione del manto di copertura**
- A16: Grado di occupazione dell'edificato**
- A17: Uso prevalente dei corpi di fabbrica**
- A18: Grado di permeabilità delle aree di pertinenza**
- A19: Proprietà dell'edificato**
- A20: Degrado generale delle unità edilizie**
- B1: Planimetria di sintesi degli interventi consentiti nell'edificato**
- B2: Planimetria generale di progetto**
- B3: Viabilità e spazi pubblici: analisi dello stato dei luoghi e indirizzi per le azioni di riqualificazione**
- C1_1-...-C1_23: Isolato 1...23: proposte di progetto**
- C2_1-...-C2_23: Schede conoscitive e prescrittive delle Unità Edilizie**

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE¹

Il territorio comunale di Assemini risulta inquadrato nei fogli 556, 557, 565 e 566 (IGM 1:50.000) e nelle sezioni 556_080 Decimomannu, 556_120 Assemini, 556_160 Azienda Agricola Planemesu, 557_050 Azienda Agricola Picciau, 557_090 Elmas, 557_130 Macchiateddu, 565_030 Monte Arcosu, 565_040 Capoterra, 565_060 Monte Tiriccu, 565_070 Monte Lattias, 565_080 Santa Barbara e 566_010 Ponte Maramura, della Carta Tecnica Regionale (CTRN) della Regione Sardegna (1:10.000).

Con una sua superficie di circa 117,615 Km², il territorio comunale è suddiviso in due aree distinte: l'isola amministrativa, estesa su un'area di 50,316 Km², e l'ambito di pianura che si sviluppa in un'area di 67,298 Km². L'ambito di pianura appartiene al settore meridionale del Campidano di Cagliari, mentre l'ambito montano si inserisce all'interno del sistema ambientale del massiccio del Sulcis.

Il territorio di Assemini confina con i comuni di Capoterra, Sarroch, Villa San Pietro, Santadi, Nuxis, Siliqua, Uta, Decimomannu, San Sperate, Sestu, Elmas e Cagliari.

Dal punto di vista orografico il comune presenta caratteri prevalentemente pianeggianti nell'ambito di pianura e caratteri montuosi nell'isola amministrativa, con quote che crescono da est verso ovest, raggiungendo i 1000 m s.l.m.

L'abitato di Assemini ricade nella regione di Cagliari, all'interno dell'area metropolitana di cui è una componente importante per i processi di modificazione che subisce e per il condizionamento delle scelte di programmazione territoriale a grande scala che lo riguardano. (...) Per essere localizzato in prossimità della laguna di S.Gilla e delle foci dei fiumi Cixerri e Mannu, e per essere attraversato da diversi Rii che scorrono da nord a sud per immettersi nella laguna (rio sa Nuxedda, rio S. Gimigliano, rio sa Murta e rio di Sestu) è caratterizzato dalla fertilità dei suoli che sono compresi tra quelli di più elevata qualità nella scala delle possibilità d'uso.

Una condizione territoriale storicamente privilegiata per la suscettività delle risorse territoriali e ambientali disponibili allo sfruttamento agricolo favorito dalla disponibilità idrica derivante sia dalla presa diretta dai fiumi che per adduzione dai pozzi artesiani e di falda; al reddito prodotto dalla coltivazione dei campi si sommava quello derivante dalla pesca praticata nella laguna.

L'attività primaria sosteneva da sola gran parte del peso dell'economia del paese ed era essenzialmente incentrata sullo sfruttamento del suolo e delle acque.

Assemini ha, dunque, conservato fin dalle sue origini un rapporto privilegiato e organico tra le acque e il territorio agricolo tanto da caratterizzare le proprie abitudini di vita e una specifica cultura gastronomica basata sull'amalgama dei prodotti dei campi con quelli della pesca.

L'attività primaria dell'agricoltura e della pesca era integrata dall'attività secondaria in cui il settore

¹ Estratti dalla Relazione generale di accompagnamento del precedente PUC, redatta a cura dell'ing. Pierpaolo Portoghese, e dalla relazione illustrativa del PUC vigente redatta dallo Studio Criteria.

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

dell'artigianato prevaleva con la produzione dei 'vasai'.

La quantità e la qualità dei prodotti è sempre stata soddisfacente tanto da rendere autosufficiente l'intero sistema economico del paese sino agli anni '60.

Dalla lettura dei processi di modificazione (1968-1995) dell'area metropolitana di Cagliari appare evidente che lo scenario complessivo dell'area urbana è in continua evoluzione; anzi, nell'ultimo periodo, si denota una forte accelerazione delle dinamiche di assetto complessivo allorquando le previsioni dei Piani trovano esplicite e convergenti volontà attuative all'interno del complesso sistema politico-decisionale. Da una condizione territoriale accorpata che vede il capoluogo gestire, attraverso il suo strumento urbanistico (1964), i territori delle frazioni (Quartucciu, Monserrato, Elmas) come riserva per l'espansione residenziale su cui scaricare le tensioni abitative che premono su di esso, si passa ad una condizione territoriale frammentata determinata dall'acquisizione della autonomia amministrativa delle tre frazioni. Un processo di crescita tumultuosa evidenziata dai fenomeni insediativi che hanno interessato i centri della prima cintura della conurbazione, che hanno visto consumarsi il proprio territorio, con interessamento anche dei centri della seconda fascia.

L'attrazione esercitata dalla città capoluogo sostanzialmente incrementa il settore terziario e produce, come primo effetto, la domanda di residenza la cui offerta si localizza a raggiera nei centri sempre più distanti dal capoluogo a causa della saturazione degli spazi liberi tra gli abitati della prima fascia.

D'altra parte l'eccessiva terziarizzazione, a cui deve sommarsi il peso delle attività direzionali, innesca un processo di mobilità che coinvolge il sistema della viabilità e dei trasporti pubblici e privati dell'intera area urbana. Se dunque si assiste a un movimento concentrico di entrata-uscita dalla città capoluogo per le attività e le esigenze legate al terziario, per l'altro verso la mobilità segue un flusso di andata e ritorno, tangenziale ai centri della prima cintura, legata alla attività essenzialmente secondaria che interessa i comuni della seconda fascia.

Pertanto il sistema metropolitano è sottoposto a una forte pressione proveniente dall'esterno dell'area che ha origine dall'irrisolto problema delle 'zone interne' in cui la debolezza della struttura socioeconomica, occupazionale e reddituale spinge all'abbandono delle attività primarie tradizionali, all'abbandono dei luoghi di residenza e il conseguente inurbamento ai margini dei centri dell'area, in siti non normati.

4. INQUADRAMENTO URBANO²

4.1 Fasi evolutive dell'insediamento urbano

L'evoluzione dell'edificato urbano può essere analizzata attraverso la sintesi delle trasformazioni insediative avvenute nei diversi periodi (si rimanda all'elaborato A5).

Periodo 1885/1931

Dal confronto tra le cartografie del 1885 e del 1931 la configurazione dell'abitato evidenzia una chiara identificazione della struttura urbana all'assetto del territorio.

Le modificazioni sono di modesta entità e non intaccano il nucleo originario; esse si rivolgono alla parte perimetrale dell'abitato lungo la vecchia S.S. 130 con un'espansione nucleare che si sviluppa, peraltro, assai lentamente nei pressi della chiesa campestre della Madonna del Carmine. La verifica tra le due cartografie evidenzia che gli interventi di modificazione si sono succeduti con particolare lentezza non alterando la configurazione della struttura urbana. Ciò induce a ritenere che i processi di trasformazione abbiano seguito le antiche logiche di espansione che addossavano progressivamente il nuovo al vecchio secondo schemi di sviluppo spontaneo.

Nell'intervallo di tempo tra le due cartografie le modificazioni hanno salvaguardato, in modo del tutto non normato, e quindi senza alcuna volontà pianificatoria, l'identità dell'abitato e i suoi elementi costitutivi all'assetto primitivo del territorio legato al tipo di economia predominante.

Un continuum tra l'espansione e l'uso delle risorse, tra tipologie abitative e sistema economico, tra tecnica edilizia e tecnologia dei trasporti, tra esigenze abitative e demografia, tra usi e costumi, che formano il carattere di identificazione specifica di ciascuno dei centri agricoli del Campidano.

La lentezza delle trasformazioni urbane è legata a una condizione culturale ed economica di tipo preindustriale in cui la velocità dei cambiamenti è regolata dal susseguirsi delle stagioni agrarie e, dunque, dai tempi che la natura impone nei processi di produzione.

Il territorio è ancora integro nei suoi caratteri originari, soprattutto a valle verso la zona paludosa in cui il Fiume Mannu scorre lungo un percorso tortuoso che si apre in rivi deltizi i più importanti dei quali si chiamano Foce Mereu (foce del Mannu) che sfocia presso Punta Manna e Foce di Tramontana che sfocia presso Cala Mari Mortu. Il Rio Cixerri affluisce all'altezza del confine con Uta e definisce due zone umide del territorio di questo Comune, chiamate Regione Pardu e Regione sa Tuerra de Uta. Entrambe sono dominate da una struttura ecclesiale (S.Maria e S.Tommaso), segno inconfondibile della presenza di comunità monacali di primitiva origine orientale.

Il territorio compreso tra il Fiume Mannu/Foce Mereu e la Regione Santa Maria/ Regione Sa Costera è paludosa. E' assai probabile che l'intero territorio paludoso dei Comuni di Uta e di Assemini appartenga al demanio comunale e che su di esso si esercitino diritti di uso civico. La zona è attraversata dalla strada che collega Assemini a Capoterra che, in Regione Ponti sa Linna, supera il Fiume Mannu col Ponte Barca del Passo.

Periodo 1931/1958

² Estratti dalla Relazione generale di accompagnamento del precedente PUC, redatta a cura dell'ing. Pierpaolo Portoghese, e dalla relazione illustrativa del PUC vigente redatta dallo Studio Criteria.

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

Utilizzando un parametro ausiliario, la carta IGM del 1958, si può leggere con maggiore puntualità la situazione delle modificazioni dell'abitato.

In effetti l'occupazione di aree di nuova espansione appare ancora limitata, mentre si assiste alla costruzione di nuove tipologie edilizie pluripiano che, impegnando minore superficie coperta, producono un incremento abitativo e una densità insediativa macroscopici.

Mentre nel periodo preindustriale la lentezza delle trasformazioni edilizie, oggi, può apparire come una forma di autoconservazione dell'esistente perché congruente all'assetto del sistema produttivo e ai tempi di produzione di quella economia, nel periodo considerato la velocità delle trasformazioni urbane è congruente a quella delle decisioni e delle realizzazioni del periodo neo industriale.

Sino al dopoguerra la condizione urbanistica non cambia in modo sostanziale. Negli anni Trenta vengono deviati il Fiume Mannu e il Rio Cixerri che prende il nome di Fiume per avere una sua propria foce, come il Mannu. L'intervento trasforma la zona paludosa in modo sostanziale, imbriglia i fiumi, bonifica un vasto ambito dall'impaludamento.

Dal confronto del rilievo aerofotogrammetrico del 1968 con le carte del 1931 si rileva una ipertrofia dell'abitato che presenta la sua espansione territoriale ingrandita di ben quattro volte.

Essa porta con sé l'aumento della cubatura realizzata la cui dimensione è ben superiore di quattro volte del volume preesistente.

In effetti l'arco di tempo (37 anni) è relativamente breve per giustificare le modificazioni come una rivoluzione culturale che riguarda il sistema economico preesistente.

In effetti il confronto tra le due realtà deve tenere conto del periodo storico che si attraversa; portatore di stravolgimenti socio-economici, culturali e politici così profondi avvenuti nel breve passaggio di una generazione che ha vissuto le distruzioni della guerra e la ricostruzione, a cavallo di due sistemi economici, coinvolta in prima persona nelle contrapposizioni e contraddizioni esistenti all'interno del sistema delle scelte tra sviluppo e progresso.

Periodo 1958/1968

Dunque se nel primo periodo si assiste ad una forma di autoregolamentazione dei processi di modificazione, benché non normati, senza che ciò producesse modificazioni sostanziali alla struttura urbana e alla sua configurazione, nel secondo periodo l'assenza di norme di pianificazione e di controllo dell'attività edilizia ha provocato un'espansione dell'abitato lungo gli assi viari di comunicazione tra il centro abitato e il territorio agricolo.

La crescita incontrollata segue il meccanismo dell'utilizzo di supporto della viabilità rurale su cui si insediano, in linea o in aggregazioni o dipartendosi da essa, i nuovi insediamenti edilizi.

I motivi della forte espansione edilizia sono da ricercarsi nella trasformazione socio-economiche dell'area cagliaritana considerata nella più ampia accezione del termine che ha prodotto conseguenze rilevanti nel caso dell'abitato di Assemini passato da centro dedito alle attività primarie a, nominalmente, centro industriale. Essenzialmente Assemini si è trasformato in avamposto periferico di servizio all'area industriale di Macchiareddu rispetto al capoluogo, ovvero in retrovia se considerato in funzione dei servizi e all'offerta di residenze che offre rispetto al flusso occupazionale che ha prodotto.

In una direzione o nell'altra l'espansione dell'abitato ha proceduto con grandi accelerazioni impegnando sia aree limitrofe alle infrastrutture viarie preesistenti in direzione di Macchiareddu e della nuova S.S. 130 che in direzione della vecchia S.S.130 ove le frange periferiche del centro principale appaiono fin dal 1968 saldate con la frazione del Carmine.

Periodo 1968/1980

La situazione leggibile dalla carta IGM del 1980 evidenzia che, in dodici anni, la velocità di crescita dell'urbanizzazione non è ancora scemata.

Nel frattempo, con l'entrata in vigore della legge "ponte" del 1967 (n°765 del 6.8.67) e con l'emanazione del decreto regionale D.I. del 6.8.1968 n°1856, vengono introdotti limiti e vincoli all'edificare e prescrizioni sugli standard urbanistici.

Si è in presenza, quindi, di una autorità pubblica che impone al privato norme e prescrizioni da rispettare attraverso strumenti urbanistici atti a gestire le trasformazioni del territorio.

Il passaggio da un sistema di crescita urbana tutto basato sull'anarchismo degli interventi ad uno che, invece, ne regola i processi dettando norme e procedure non poté essere, tuttavia, né immediato né automatico né uniforme né indolore.

Difatti dall'esame delle modificazioni avvenute tra il 1968 e il 1980 si può dire che l'urbanizzazione ha risentito certamente dell'introduzione e dell'applicazione della norma, tuttavia convivendo con un'espansione non normata come processo culturale ereditato dai periodi precedenti.

Sembra possa dirsi con sufficiente certezza che sussistono e convivono forme di autotutela che perseguono essenzialmente lo stesso obiettivo primario: la prima, ancora incentrata sull'occupazione e l'impiego del territorio secondo un modello culturale di tipo individualistico che opera a tutto vantaggio del singolo cittadino, la seconda, regolata da norme e prescrizioni che tiene conto, nella fase di programmazione e di pianificazione, del coordinamento delle conoscenze interdisciplinari atte a controllare gli effetti prodotti dalle scelte di trasformazione del territorio che opera a tutto vantaggio del singolo cittadino, ma inteso come componente della collettività.

Sui territori posti a Est si manifesta il primo caso dei due citati, benché le costruzioni si adeguino pian piano all'urbanistica normata relativamente al singolo edificio.

Sui territori posti ad Ovest si manifesta il secondo caso in cui, oltre alla compresenza di interventi normati ma puntiformi, si evidenzia una volontà politica proiettata al futuro che pianifica il territorio sulla base non più delle sole esigenze residenziali, ma anche di quelle di servizio e di qualificazione urbana.

Dunque l'espansione ad Est dell'abitato di Assemini manifesta un disegno organico dovuto all'impiego degli strumenti della pianificazione attuativa (PEEP e PdZ).

L'organizzazione degli spazi fisici e di relazione, la localizzazione delle aree da destinare ai servizi pubblici, la viabilità, la compresenza di spazi destinati alla residenza, alle attività private e alle attrezzature pubbliche sono i risultati prodotti da una programmazione e da una pianificazione per quanto lente siano state nei processi decisionali e attuativi.

Periodo 1980/1991

Nell'ultimo periodo (1980/1991) il vigente P.d.F. amplia le zone residenziali soprattutto a Ovest nelle direzioni della vecchia S.S. 130, lungo la via Coghe e a cavallo della ferrovia.

Concentra le aree di espansione "C" alle estremità dell'abitato a Sud e a Nord e conferma le aree per le attività artigianali (D1), industriali (D2) e per la piccola industria (D3).

Pianifica il sistema della viabilità principale e individua, vincolandole, le aree destinate alle attrezzature di quartiere. Si completano gli interventi previsti all'interno del PdZ.

Ma nulla può contro il fenomeno dell'abusivismo le cui aggregazioni più consistenti si concentrano a Nord ai margini della zona di espansione "C" in località Piri Piri e in località Truncu is Follas, nell'area sino al 1995 vincolata dal PASI definita come 'scambiatore lineare'.

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari
Piano Particolareggiato Centro Storico



Confronto dell'abitato di Assemini intorno al 1930 e al 2010. Via Cagliari e via G. Garibaldi.



Altre aggregazioni più modeste si costituiscono a Sud ai margini della zona di espansione "C" di via Coghe e nella zona agricola "E" oltre la nuova S.S.130.

Persistono ancora numerosi lotti liberi (10.000 mq - marzo 1993) all'interno del centro abitato, nella zona di completamento "B", concentrati soprattutto lungo la vecchia S.S.130 e lungo la via Coghe.

La caduta dell'occupazione industriale e, per riflesso, la contrazione delle disponibilità economiche di fasce di cittadini operanti nei settori del commercio e dei servizi privati non si concilia con i costi del mercato delle aree edificabili né con quelli del mercato delle abitazioni né col costo dei materiali da costruzione.

Periodo 1991/2001

Il PdF è ancora lo strumento urbanistico vigente. Il perimetro del centro abitato è ancora quello del 1970. La variante allo strumento urbanistico aveva adeguato le aree S servizi pubblici di quartiere ai parametri imposti dalla normativa (18 mq/ab), localizzando gli standard in adeguamento all'esterno del perimetro urbano. L'attività edilizia si rivolge all'interno delle zone consolidate, nelle aree ancora libere, mentre si espande nelle C in località Piri Piri e Cuccuru Macciorri. Porzioni di aree destinate a Servizi pubblici vengono compromesse, giusta l'applicazione dell'art. 4 comma c della L. n.10/77. Si verificano fenomeni di abusivismo sia all'interno che all'esterno dell'abitato.

In particolare la zona agricola è quella più interessata dai fenomeni di abusivismo e dalle successive, automatiche, sanatorie. Resta comunque la compromissione del territorio e il sovraccarico di nuovi oneri per l'amministrazione che dovrà far fronte alla fornitura dei servizi.

L'Istat 2001 ha rilevato la presenza 336 abitazioni realizzate in zona E, abitate da 943 residenti.

Intanto l'amministrazione risolve i problemi connessi alla viabilità di scorrimento veloce, interna all'abitato, e diverse opere pubbliche. Nel 1997 è adottato il PUC, commissionato nel 1994, ma è revocato nello stesso anno. Ripresentato nel 2000 non verrà neppure discusso dal Consiglio comunale.

4.2 Il centro storico

Dalla cartografia (dal 1931 al 1991) si nota che l'abitato presenta la struttura caratteristica dei centri agricoli del Campidano: l'aggregazione dei lotti, addossati gli uni agli altri in forme irregolari, determina la morfologia degli isolati e, il loro insieme, l'agglomerato urbano. L'ampiezza degli isolati è determinata dalla tipologia abitativa e dagli spazi di supporto funzionali all'attività economica prevalente.

La penetrazione carrabile e di accesso ai lotti interclusi si diparte dalla viabilità circostante l'isolato per concludersi al suo interno in vicoli a "cul de sac" o alla 'saracena'.

Il tessuto urbano si presenta omogeneo per quanto riguarda le tipologie insediative benché differenziato tra gli isolati che tra loro risultano essere concatenati dalla struttura viaria.

Tra lo spazio privato e quello pubblico si determina un rapporto di relazione che si manifesta nell'ambito del vicolo-vicinato, nella strada e nei suoi slarghi in cui hanno sede le attività artigianali.

Il rapporto tra lo spazio privato e quello pubblico non avviene in modo diretto, ma è attuato dagli spazi filtro delle lolle e delle corti.

La profondità dei lotti e la localizzazione della abitazione posta ben distante dall'ingresso-portale con affaccio sulla strada pubblica è la condizione essenziale che consente ad un tempo il controllo del proprio spazio vitale e la salvaguardia delle opportunità di relazioni col vicinato.

I processi di trasformazione socio-economica che si producono a velocità progressivamente

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari
Piano Particolareggiato Centro Storico



Confronto dell'abitato di Assemini intorno al 1930 e al 2010. Vista della via Trieste. Immagine tratta da «Cara, vecchia Assemini : immagini e volti di un passato paesano.» (Ideazione e regia di Hans Kitzmüller ; con musiche originali di Ginetto Mostallino: Edizioni Braitan, 2012).



accelerata si trasferiscono immediatamente nella modificazione delle forme dell'abitare.

Il passaggio dall'economia pre-industriale a quella neo-industriale con lo sviluppo del settore terziario e secondario in cui vengono assorbite grandi quote di occupati a scapito del settore primario tradizionale, via via considerato sempre meno interessante per il reddito ottenibile, modifica sostanzialmente l'organizzazione, l'uso degli spazi privati delle vecchie tipologie, la cultura dell'abitare come prodotto anche, se non essenzialmente, di quelle sovrastrutture culturali, come effetto di una malintesa logica della "modernizzazione".

Inoltre, la accelerata motorizzazione privata impegna la struttura viaria preesistente in modo improprio sovraccaricandone la portanza relativamente sia al flusso che alla tipologia dei mezzi che la utilizzano sia alle dimensioni della sezione carrabile che alla fruizione pedonale che resta, alla fine, il principale modo di spostamento.

La edificazione di unità abitative, singole e pluripiano, realizzate all'interno dei lotti e attuate attraverso la demolizione totale della preesistente o attraverso demolizioni parziali dei magazzini e dei volumi destinati a supporto dell'attività agricola o comunque utilizzando la superficie della corte, trasformano radicalmente la tessitura originaria del centro storico.

Il muro di cinta e il portale talvolta vengono salvati; più spesso si demoliscono anche questi elementi architettonici per realizzare sul fronte strada le abitazioni e, soprattutto, i negozi; con ciò viene modificata la sezione stradale originaria e il filo degli allineamenti tra gli edifici.

Si passa da un continuum morfologico e tipologico ad una aggregazione di elementi sostitutivi, di volumi puntiformi, disaggregati e avulsi dal contesto, privi di connotazione architettonica, qualitativa e dimensionale che frammentano la percezione visiva dell'intero ambito urbano e l'immagine globale dell'abitato.

La mancanza di un piano attuativo che fosse intervenuto a dettare norme finalizzate alla salvaguardia dell'esistente attraverso l'individuazione di una casistica di interventi ammissibili per le mutate esigenze di vita, essenzialmente rivolte alla soluzione dei problemi igienici, e compatibili col valore culturale e storico dell'edificato preesistente, ha consentito che l'urbanistica normata su valori quantitativi favorisse la compromissione generalizzata del centro antico.

Né l'esistenza di leggi nazionali né di direttive regionali in materia di interventi di trasformazione del preesistente ha impedito che si procedesse a tappeto alla demolizione e ricostruzione delle antiche tipologie edilizie. Le aree libere interne ai lotti sono state considerate come aree edificabili e, nel rispetto delle norme, frazionate ed edificate. Si è assistito così alla saturazione degli spazi liberi all'interno del centro antico con ciò determinando un notevole incremento della densità edilizia e abitativa.

Come conseguenza immediata si assiste all'incremento della densità del traffico veicolare che impegna una struttura viaria assolutamente insufficiente a sopportarne il carico, mentre la dotazione di servizi risulta insufficiente per l'incrementata densità abitativa. Tutto ciò ha ripercussioni sull'intero sistema urbano e sulla qualità della vita individuale e delle relazioni pubbliche.

Uscire da un sistema di crescita urbana abnorme prodotto dall'anarchia urbanistica non normata del periodo dell'Eldorado industrialistico richiede l'individuazione di forme di riorganizzazione del tessuto urbano, di ricucitura fisica tra gli isolati degradati o incompiuti, di riqualificazione formale ed estetica, di decoro urbano e arredo complessivo.

La lettura della carta del 1931, ricostruita su mappe catastali, consente di individuare la originaria presenza di tre 'tipi' edilizi:

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari
Piano Particolareggiato Centro Storico



Confronto dell'abitato di Assemini intorno al 1930 e al 2010. Vista della via XX Settembre. Immagine tratta da «Cara, vecchia Assemini : immagini e volti di un passato paesano.» (Ideazione e regia di Hans Kitzmüller ; con musiche originali di Ginetto Mostallino: Edizioni Braitan, 2012).



- 1 - case a corte,
- 2 - casa bicellulare in profondità,
- 3 - palazzetto.

Il loro rapporto superficie/altezza è direttamente proporzionale alla localizzazione.

In prossimità del “centro” della vita collettiva (politica, religiosa, economica) la densità edilizia sul lotto è massima laddove sorgono i palazzetti. Man mano che ci si allontana dal “centro” le densità decrescono fino al 50% laddove le case/fattoria dei contadini richiedono superfici di pertinenza ampie e sufficienti per il lavoro all’aperto, necessarie al movimento di mezzi e di animali collegati ai lavori di trasformazione e immagazzinamento dei prodotti agricoli. Loggiati e corti, abitazione e magazzini sono gli elementi architettonici e spaziali della casa contadina che si ripetono serialmente una a fianco all’altra lungo la via principale da cui si accede da una sola apertura ad arco, il portale, chiuso da un ampio portone di legno.

Nel contorno si ripetono in modo diffuso le tipologie a corte, pur con varianti planimetriche, addossate le une alle altre su dimensioni di lotto pressoché costante di ca 400 mq (1 iugero romano).

Al 1980 la situazione dell’isolato presenta sostanziali modificazioni nei tipi edilizi e nella tessitura:

- i lotti vengono frazionati ed edificati con ciò occludendo gran parte degli spazi liberi.
- i nuovi tipi edilizi sostituiscono i precedenti sfruttando gli spazi delle vecchie corti, oppure ampliano sulle vecchie corti le abitazioni preesistenti.

Ciò produce una diversa destinazione d’uso sia delle superfici, una volta destinate a pertinenze delle residenze e del lavoro, che dei tipi edilizi lasciati inalterati dal punto di vista formale e volumetrico. Il processo di modernizzazione è rappresentato da tipi edilizi composti da piano terra generalmente utilizzato per attività commerciali o per uffici e da un primo piano destinato alla singola residenza. L’inserimento di nuovi tipi edilizi all’interno di un tessuto formalmente consolidato e omogeneo è anche causa di effetti di inquinamento visivo che se, da un lato disarticola il complesso della configurazione e la tessitura dei ‘tipi’ antichi, dall’altro evidenzia sostanzialmente qualità architettoniche e urbanistiche del tutto incongrue col contesto.

Al 1989, attraverso la lettura del Piano Particolareggiato, si conferma una situazione di modificazioni edilizie ormai cristallizzata.

Le trasformazioni si presentano di tale rilevanza che i processi e le iniziative che hanno prodotto un tanto profondo stravolgimento non hanno risparmiato i portali, di cui restano pochi esemplari, disinteressandosi della scelta dei materiali per le opere di finitura esterna che per i serramenti.

Dunque il prodotto delle trasformazioni puntiformi sostenute da una normativa generica, sostanzialmente tecnicistica e settoriale, ha contribuito a modificare l’ambiente urbano senza che vi fosse un ritorno positivo né dell’immagine urbana né dell’abitare. Neppure del recupero delle antiche tipologie edilizie a corte.

4.3 Aspetti demografici e socio-economici

Dagli elaborati di approfondimento che accompagnano la redazione del PUC vigente si evincono importanti considerazioni che caratterizzano gli aspetti demografici e gli aspetti socio-economici ad essi fortemente legati:

Prima considerazione. Le fasce più consistenti della popolazione che risiede attualmente nell’intero abitato di Assemini è quella comprendente i minori di 14 anni e gli adulti di età compresa tra i 25 e i 49 anni d’età. Una popolazione dunque composta di giovani famiglie con figli in età infantile.

Seconda considerazione. L’incidenza della popolazione di età ultra sessantenne è nettamente

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

inferiore rispetto agli altri ambiti territoriali.

Terza considerazione. La popolazione residente che giornalmente si sposta fuori dal Comune per motivi di lavoro o di studio è circa pari al 57% (ovvero superiore del 15% rispetto alla media provinciale e del 20% rispetto al dato medio nazionale e regionale).

Quarta considerazione. La popolazione straniera residente si attesta intorno al 2% (di cui solo il 3% nel centro storico).

Quinta considerazione. Le abitazioni vuote stimate sono circa 571 (6% rispetto al totale, di cui in centro storico appena il 10%): dato molto inferiore rispetto alla media regionale (26%), nazionale (20%) e provinciale (17%).

Sesta considerazione. La superficie media delle abitazioni è pari a circa 99mq, in linea con dati nazionali e locali (in centro storico dai 100 ai 115mq).

Oltre a queste considerazioni necessarie per comprendere l'evoluzione del vivere e dell'abitare ad Assemini, si riporta a seguire un prospetto significativo dell'incremento repentino della popolazione che si è manifestato dal 1961 al 1991, coincidente con il grande cambiamento socio-economico verificatosi nello stesso periodo a seguito delle politiche industriali perseguite a livello regionale, provinciale e comunale.

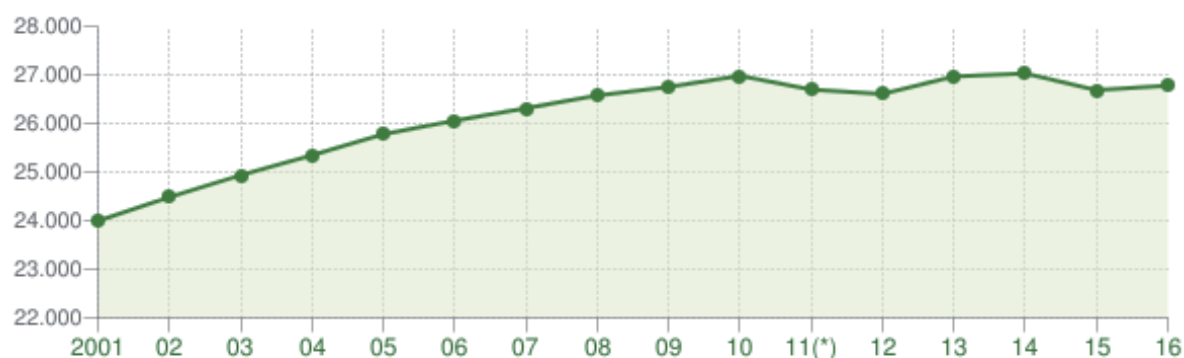
Arco temporale A-B	Incremento popolazione	Popolazione A	Popolazione B
1961-1971	23,18%	9.439 ab	11.677 ab
1961-1981	78,30%	9.439 ab	16.727 ab
1961-1991	117,08%	9.439 ab	20.491 ab

Percentuale popolazione attiva	1961	1971	1991
Settore primario	44,4%	19,8%	8,3%
Settore secondario	33,9%	47,4%	126,0%
Settore terziario	21,7%	33,7%	55,7%

Si è trattato di un incremento fenomenale quello registrato nel decennio 1971-1981 dovuto all'imponente crescita demografica che non ha avuto uguali in Sardegna né modo di essere assorbita all'interno delle strutture insediative preesistenti nell'abitato. Legato a questo fenomeno vi è la concomitante destrutturazione del settore primario che perde in quarant'anni quasi 32 punti percentuali: gli occupati in agricoltura vengono assorbiti in gran parte dal settore secondario e dal terziario.

Due aspetti fondamentali che hanno avuto forti conseguenze anche sull'aspetto insediativo sia di tipo espansivo sia di tipo sostitutivo dell'edilizia storica presente.

La popolazione attualmente residente nel comune di Assemini è pari a circa 26800 abitanti. A seguire si riporta l'andamento demografico relativo agli ultimi 15 anni.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI ASSEMINI (CA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	23.993	-	-	-	-
2002	31 dicembre	24.480	+487	+2,03%	-	-
2003	31 dicembre	24.933	+453	+1,85%	8.867	2,81
2004	31 dicembre	25.343	+410	+1,64%	9.119	2,78
2005	31 dicembre	25.776	+433	+1,71%	9.442	2,73
2006	31 dicembre	26.056	+280	+1,09%	9.685	2,69
2007	31 dicembre	26.310	+254	+0,97%	9.929	2,65
2008	31 dicembre	26.575	+265	+1,01%	10.164	2,61
2009	31 dicembre	26.752	+177	+0,67%	10.399	2,57
2010	31 dicembre	26.979	+227	+0,85%	10.614	2,54
2011 (*)	8 ottobre	27.095	+116	+0,43%	10.785	2,51
2011 (°)	9 ottobre	26.620	-475	-1,75%	-	-
2011 (°)	31 dicembre	26.698	-281	-1,04%	10.827	2,46
2012	31 dicembre	26.607	-91	-0,34%	10.894	2,44
2013	31 dicembre	26.965	+358	+1,35%	10.917	2,47
2014	31 dicembre	27.028	+63	+0,23%	11.065	2,44
2015	31 dicembre	26.686	-342	-1,27%	10.998	2,42
2016	31 dicembre	26.778	+92	+0,34%	11.181	2,39

(*) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(°) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(°) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

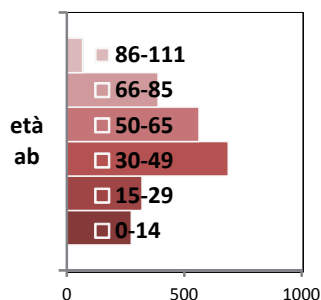
Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

Nel centro storico di Assemini, se dovessimo fare un confronto tra la situazione testimoniata dall'Angius-Casalis riscontrata nella seconda metà Ottocento e la situazione attuale possiamo affermare che all'interno dello stesso perimetro prima si contavano 480 case, ora sono state individuate 630 unità edilizie, la popolazione residente prima era pari a 2025 abitanti, attualmente 2304.

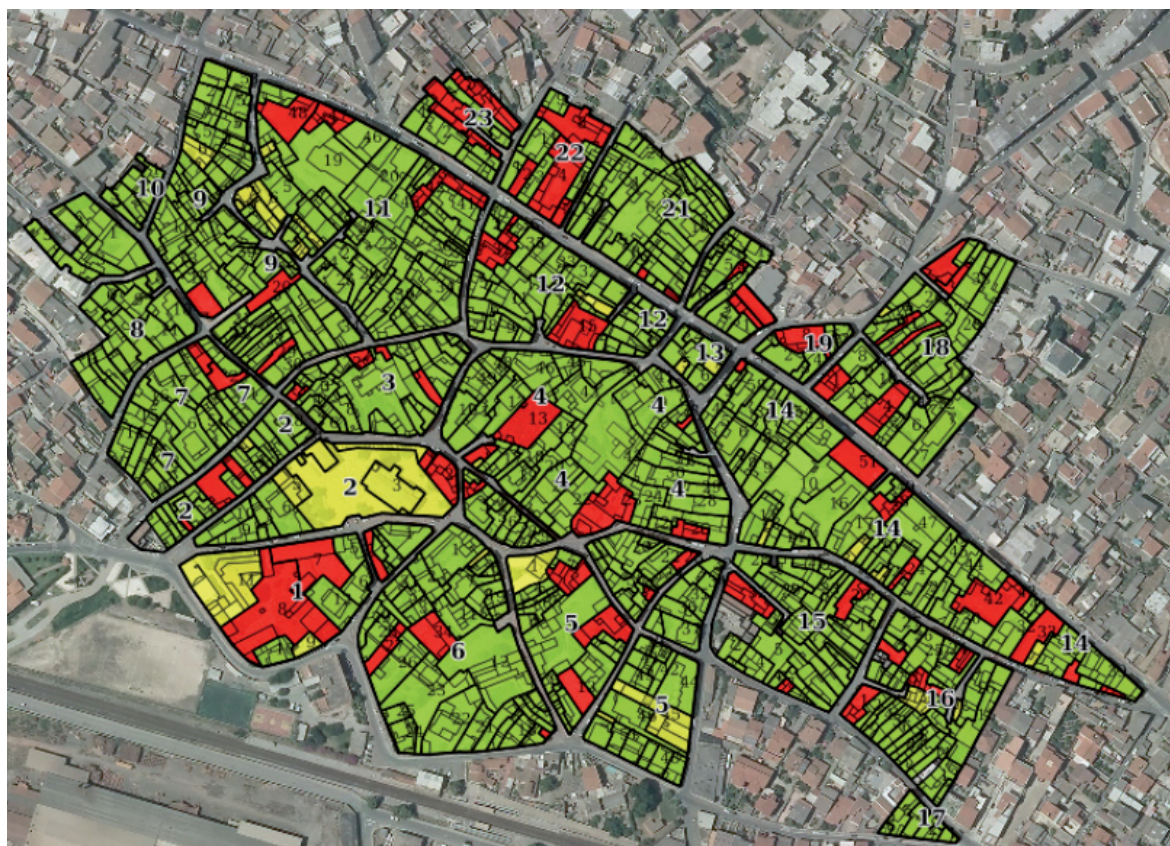
Una popolazione che non ha abbandonato il proprio centro storico e che anzi ha cercato, a discapito della qualità abitativa, di adattare il costruito alle proprie esigenze, nella maggioranza dei casi sostituendolo con moderni manufatti, non sempre di rilevanza architettonica.

Il non abbandono del centro storico è evidenziato anche dal rilievo del grado di occupazione delle unità edilizie esistenti, in cui si evince che appena il 10% del costruito all'interno del centro storico risulta essere disabitato.



A lato, prospetto dell'analisi demografica della popolazione residente attualmente nel centro storico attuale: età prevalente 30-49 anni e 50-65 anni.

Sotto, estratto della mappa rappresentante il grado di occupazione delle unit edilizie rilevate allo stato attuale. In rosso le unità disabitate, in gialle le unità abitate saltuariamente, in verde le unità abitate.

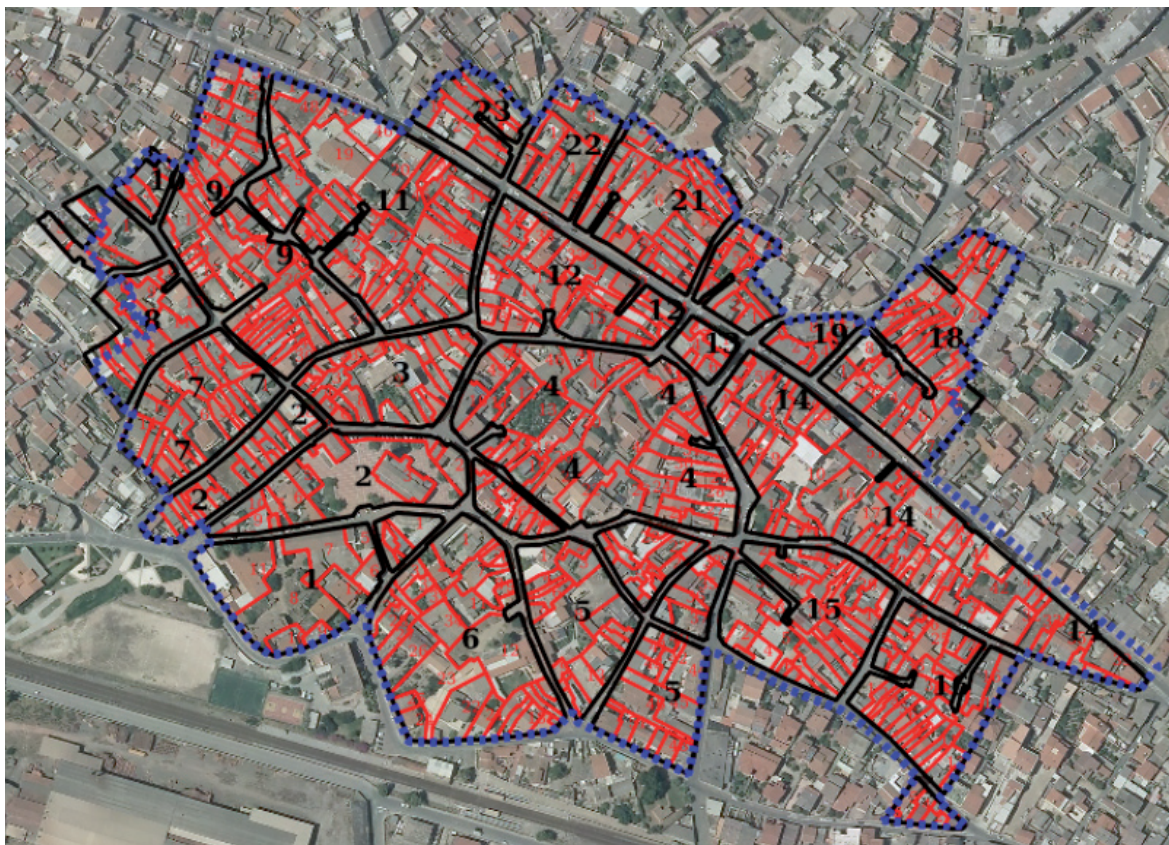


5. GLI OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione si configura come lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno dell'insediamento storico (Centro di Antica e Prima Formazione), teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

La redazione del Piano in oggetto nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari della città di Assemini e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato. È altresì finalità del Piano promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni.

Il Comune di Assemini è dotato di Piano Particolareggiato della ex-zona A (oggi zona A1) approvato con delibere del Consiglio Comunale n° 38 del 12/04/1995 e n° 56 del 13/06/1995 e di Piano Particolareggiato della Via Cagliari approvato con Decreto Assessoriale n.1321 del 1/10/1989, mentre per le aree facenti parte del centro di Antica e Prima Formazione la proposta di perimetrazione è



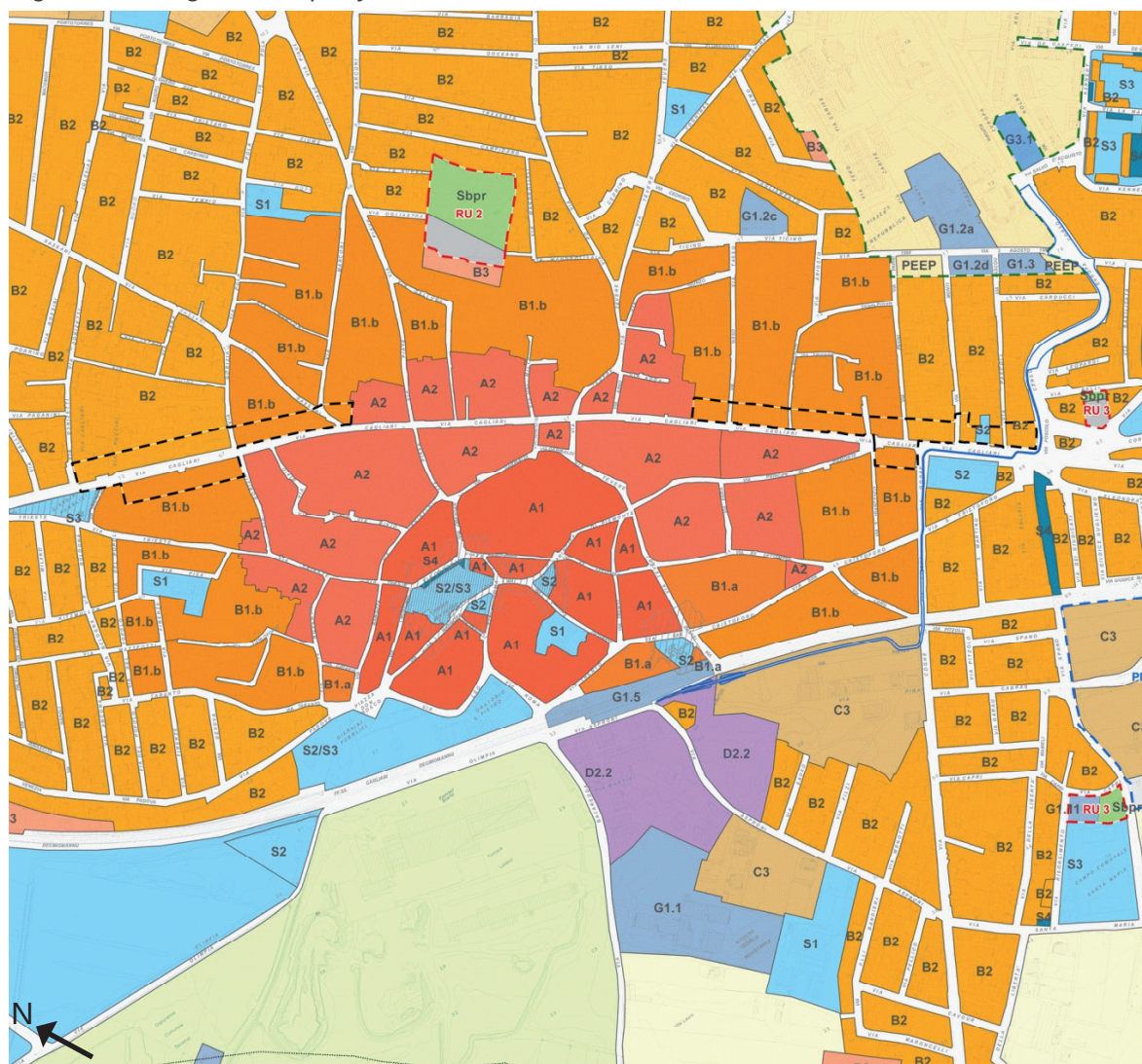
Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

stata sottoposta a verifica in sede di copianificazione con l'Ufficio Tutela del Paesaggio della Ras successivamente a Deliberazione del Consiglio Comunale n° 133 del 08/11/2007. Il perimetro è stato successivamente modificato con Determinazione della Direzione Generale n. 207 del 12/01/2008 e infine approvato in via definitiva conseguentemente all'approvazione del PUC nel 2015 che ne sancisce il perimetro definitivo e la suddivisione in zona A1 e zona A2.

Il Piano Particolareggiato vigente del centro storico del comune di Assemini risale al 2002 e disciplina esclusivamente la ex-zona A (A1 secondo il PUC vigente dal 2015). Gli obiettivi del nuovo piano pertanto hanno una duplice valenza: da un lato aggiornare e adeguare al PPR il piano esistente, dall'altro predisporlo ex novo per le parti attualmente non disciplinate (ovvero quelle ricadenti nella ex zona B1, oggi A2 secondo il PUC vigente dal 2015).

Stralcio dal PUC vigente dal 2015. In rosso intenso la zona A1, in rosa scuro la zona A2, in tratteggio bianco e nero le aree della via Cagliari che dovranno seguire le linee guida di riqualificazione in continuità con il centro storico.



Il nuovo Piano Particolareggiato indicherà gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e la possibilità di realizzare nuove volumetrie e le quantità eventualmente ammesse (sia per nuova costruzione sia per ampliamento e sopraelevazione), conformemente alla struttura urbanistica originaria, ai caratteri identitari e paesaggistici dell'impianto storico e agli indirizzi di qualità abitativa. Infatti per le casistiche in cui l'applicazione dell'indice volumetrico ad oggi fissato dovesse risultare non conforme ai caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici, il nuovo Piano Particolareggiato provvederà a fornire una diversa disciplina urbanistica particolareggiata, che garantisca il rispetto delle qualità architettoniche storico-tradizionali e dei caratteri paesaggistici.

Lo scopo principale del Piano Particolareggiato del comune di Assemini è salvaguardare le preesistenze storiche, riqualificare le parti modificate e indirizzare le nuove edificazioni nel rispetto condiviso dei principi di insediamento e costruzione propri della cultura storico-architettonica locale secondo rinnovati parametri di qualità paesaggistica, sicurezza, efficienza energetica ed eco-responsabilità.

A tal fine, il Piano si propone di perseguire i seguenti obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi, con particolare attenzione a quelle parti del nucleo urbano che hanno subito profonde modificazioni per cui allo stato attuale risultano alterate e non riconoscibili;
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica, anche attraverso la conservazione degli elementi identitari superstiti presenti nel tessuto edilizio;
- l'adeguamento del patrimonio edilizio a migliori livelli di sostenibilità ambientale e di sicurezza, anche attraverso la migliore integrazione con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES);
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- la valorizzazione, mantenimento e insediamento di attività artigiane, turistico/ricettive, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali e artistiche, per i servizi alla persona;
- la riduzione del consumo di suolo, attraverso la limitazione all'incremento delle superfici coperte e la conversione delle superfici impermeabilizzate;
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- l'analisi dei tessuti e dell'edilizia dell'insediamento storico;
- l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare;
- l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili, differenziate fra edifici che mantengono rilevanti tracce dell'assetto storico ed edifici che sono stati più o meno profondamente alterati;
- la promozione dell'uso di tecnologie, saperi e materiali della tradizione costruttiva locale accanto alle tecnologie più innovative che rispondono alle esigenze attuali.

Tutti gli interventi previsti sono finalizzati al risanamento delle situazioni di degrado, alla riqualificazione del tessuto edilizio e alla riorganizzazione e riqualificazione della struttura viaria, delle piazze, delle aree verdi e degli spazi collettivi di uso pubblico.

In linea con quanto contenuto nell'art. 107, comma 3, lettera g, delle Norme Tecniche d'Attuazione del PPR, le azioni indicate nelle norme del PPCS sono volte a "regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio". Tali azioni sono orientate a limitare il consumo del territorio e delle risorse non rinnovabili, a ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici tramite la razionalizzazione della mobilità, a mitigare l'inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, a sensibilizzare la disciplina della bio-architettura favorendo, come espresso nell'art. 62, comma

1, lettera h delle norme tecniche d'attuazione del P.P.R., "il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici".

Finalità del PPCS è anche quella di dettare le norme guida per le aree contigue al PPCS comprese nel "Piano Particolareggiato della via Cagliari" volte a riqualificare l'intero asse della via Cagliari e incrementare e restituire l'unitarietà formale dello spazio pubblico.

I criteri progettuali che hanno guidato la definizione degli interventi ammissibili nel centro storico, oltre a quelli volti a salvaguardare i caratteri costruttivi e tipologici della tradizione locale, sono stati caratterizzati da una particolare attenzione rivolta all'interazione del singolo manufatto ed il contesto in cui sorge. L'interazione sito-edificio è stata perciò oggetto di approfondita analisi per ciascun corpo di fabbrica in riferimento alla unità edilizia di appartenenza e al sito in cui si situa. In particolare è stato analizzato il rapporto tra lo spazio costruito e lo spazio non costruito, l'orientamento dei corpi di fabbrica, il rapporto superfici/volumi, il rapporto edificio/morfologia del sito, il rapporto dell'altezza del costruito con l'ombra generata, il rapporto del costruito con il comfort generato all'interno in relazione all'illuminazione e all'aerazione, la permeabilità dei suoli e la possibilità di riutilizzare l'acqua meteorica, l'utilizzo della vegetazione come strumento regolatore bioclimatico.

6. LA STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Il Piano Particolareggiato si struttura in due parti: una prima parte analitica in cui vengono raccolte tutte le informazioni propedeutiche alla conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali, della storia; una seconda parte progettuale che raccoglie le proposte di intervento nel centro storico secondo gli obiettivi generali e specifici sopra enunciati.

La fase di analisi o di conoscenza è di fondamentale importanza al fine di definire l'effettiva estensione dell'area caratterizzata dalle presenze storiche e artistiche, che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali.

Il processo di indagine e verifica viene effettuato sulla base della cartografia De Candia risalente al 1841, dei catastali risalenti ai primi del Novecento, delle varie cartografie CTR e IGM e dalle foto zenitali a partire dal 1948 sino ad oggi. All'analisi cartografica si affianca il rilievo fotografico che andrà a documentare ciascun isolato e di questi ogni edificio al fine di individuare i caratteri propri dell'architettura tradizionale locale da cui elaborare un abaco tipologico degli elementi costruttivi e dei tipi edilizi storici di base da cui poi sono derivate le successive varianti.

Il piano si compone di diverse parti:

Una parte più discorsiva, costituita da: una relazione illustrativa, una relazione storica corredata da diversi allegati grafici, gli Abachi dei caratteri storici costruttivi e tipologici e le Norme Tecniche di Attuazione, e una parte più grafica che comprende gli elaborati di analisi dell'edificato esistente all'interno del centro matrice e gli elaborati di progetto, in cui si riportano gli indirizzi per le azioni di riqualificazione.

A1_a, A1_b, A1_c - *Relazione Illustrativa - Analisi storica - Abachi dei caratteri costruttivi e tipologici.*

Nell'insieme questi elaborati descrivono il nucleo storico del paese e la sua evoluzione nel tempo, attraverso documenti storici, fotografici e letture delle cartografie dei diversi periodi storici, a partire dalla metà dell'Ottocento fino al periodo attuale. Analizzano il patrimonio edilizio storico tradizionale esistente, i caratteri delle tecniche costruttive individuate, degli organismi edilizi e dei tipi edilizi, e propongono i criteri generali per la sua conservazione, riqualificazione e riutilizzo. Descrivono, infine, la struttura del piano stesso e i suoi obiettivi finali.

A1_d - *Norme Tecniche di Attuazione.*

Si tratta dell'apparato normativo contenente le regole da rispettare per gli interventi sulle unità edilizie del Piano. Rappresenta il principale strumento di riferimento per l'attuazione di quanto consentito, in quanto vengono regolamentate ed illustrate nel dettaglio le categorie di intervento, i permessi e i divieti, le destinazioni d'uso consentite, le modalità di intervento per la realizzazione delle opere e per la manutenzione e conservazione del tessuto edilizio in ogni suo aspetto.

A2, A3, ..., A16 - *Tavole di inquadramento territoriale e descrittive del tessuto edilizio* (con esplicito riferimento a quanto previsto dall'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR):

A2 - Inquadramento territoriale

È una carta a larga scala che individua il territorio comunale in relazione all'area metropolitana su cui insiste.

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

A3 - Stralcio dal P.U.C.

È un elaborato che individua il perimetro del centro matrice all'interno del P.U.C. vigente.

A5 - Evoluzione dell'edificato urbano (Art. 63 N.A. del P.P.R.)

È un elaborato grafico che mette a confronto le ortofoto dell'abitato degli anni 1954, 1977, 2000 e 2006 e indica schematicamente le fasi evolutive dell'abitato mettendo in evidenza il nucleo storico (abitato sino agli anni Cinquanta), le zone di prima espansione (abitato dagli anni Cinquanta agli anni Ottanta circa) e le zone di espansione più recente (dagli anni Ottanta sino ad oggi).

A6 - Planimetria catastale

Riporta la planimetria catastale dell'abitato aggiornata al 2017.

A7- Planimetria generale

Definisce il perimetro del centro storico secondo il P.U.C. del 2004, il perimetro del centro matrice come da PUC, gli isolati compresi nel centro matrice e la loro parcellizzazione in più unità edilizie.

A8 - Classificazione dell'edificato

Classifica l'edificato in relazione alla sua consistenza formale, distinguendo in esso gli edifici, le tettoie, i corpi scala esterni e i ruderi.

A9 - Evoluzione diacronica dell'edificato

Distingue i singoli corpi di fabbrica in base alla datazione del loro impianto secondo i seguenti periodi di edificazione: ante 1939, 1939-1954, 1955-1977, post 1977.

A10 - Individuazione delle tipologie edilizie

Classifica le unità edilizie in base alle tipologie edilizie storiche e più recenti:

- Unità edilizia storica con corte antistante*
- Unità edilizia storica con corte retrostante*
- Unità edilizia storica con doppia corte*
- Unità edilizia storica specialistica*
- Unità edilizia storica senza corte*
- Unità edilizia recente con corte antistante*
- Unità edilizia recente con corte retrostante*
- Unità edilizia recente con doppia corte*
- Unità edilizia recente specialistica*
- Unità edilizia recente senza corte*
- Unità edilizia recente isolata*
- Area pubblica*
- Parcheggio*
- Area ineditata*

A11 - Stato di conservazione dell'edificato

Definisce lo stato di conservazione di ciascun corpo di fabbrica in riferimento alle classi di trasformabilità individuate nel P.P.R. e meglio definite nel Protocollo d'intesa tra MIBAC e RAS «Criteri di valutazione dei piani particolareggiati dei centri storici» del 2007.

- Conservativo*
- Conservativo parzialmente modificato*
- Conservativo modificato compatibile*
- Conservativo modificato incompatibile*
- Nuovo tipologicamente compatibile*
- Nuovo tipologicamente incompatibile*
- Rudere*
- Area ineditata*

A12- Grado di pregio

Distingue i corpi di fabbrica in base al loro valore di pregio in alto, medio, basso.

A13- Altezze dell'edificio

Distingue i corpi di fabbrica a uno, due, tre, quattro o più livelli di altezza.

A14 - Tipologia di copertura

I corpi di fabbrica vengono distinti a seconda che presentino uno schema di copertura a una falda, a doppia falda, a padiglione o tetto piano.

A15 - Classificazione del manto di copertura

Classifica i corpi di fabbrica in relazione ai manti di copertura rilevati: coppi sardi, laterizi innovativi (marsigliesi, portoghesi, ecc.), eternit, pannelli o altro tipo di manto.

A16 - Grado di occupazione dell'edificio

Analizza l'utilizzo del patrimonio edilizio storico e focalizza l'attenzione su uno dei problemi maggiori dei centri storici sardi: il loro abbandono. Vengono individuati i corpi di fabbrica abitati, quelli abitati solo saltuariamente o stagionalmente e quelli totalmente disabitati.

A17 - Uso prevalente dei corpi di fabbrica

Riporta l'utilizzo attuale dei piani terra dei corpi di fabbrica rilevati (residenziale, commerciale/ artigianale, uffici, di culto, area ineditata, portale, loggiato, accessorio, servizio pubblico/privato).

A18 - Grado di permeabilità dell'unità edilizia

Differenzia le unità edilizie in base al grado di permeabilità dell'unità edilizia in relazione al rapporto costruito/non costruito e alla pavimentazione dell'area di pertinenza.

A19 - Proprietà dell'edificio

Individua e distingue le unità edilizie di proprietà privata, pubblica o della chiesa.

A20 - Degrado generale delle unità edilizie

Differenzia le unità edilizie in base al loro stato e alla tipologia di degrado (statico, funzionale, estetico).

B1 - Planimetria di sintesi degli interventi consentiti

Vengono riportati per ogni corpo di fabbrica gli interventi consentiti in base al T.U. 380/2001 e ss.mm.ii.

B2 - Planimetria generale di progetto

Vengono indicati in planimetria eventuali interventi di demolizione, di nuova edificazione in sopraelevazione o per ampliamento di superficie di suolo e il rifacimento dei manti di copertura.

B3 - Viabilità e spazi pubblici: analisi dello stato dei luoghi e indirizzi per le azioni di riqualificazione

Analizza la viabilità e gli spazi pubblici e ne detta gli indirizzi per le azioni di riqualificazione da estendere alle fasce adiacenti della via Cagliari.

C1 1...23 - Isolato 001 ... 023: proposte di progetto

Riporta le trasformazioni concesse ai singoli manufatti sia in planimetria sia in prospetto.

C2 1...23 - Schede conoscitive e prescrittive delle unità edilizie

Si compongono di una parte analitica che riassume le caratteristiche rilevate relative a ciascuna unità edilizia e ai suoi corpi di fabbrica e di una parte prescrittiva ove vengono esplicitati gli interventi ammissibili ed eventuali demolizioni o incrementi volumetrici.

7. IL PROGETTO DEGLI SPAZI APERTI E DELLA VIA CAGLIARI³

Pensare un progetto dello spazio pubblico significa scandagliare le origini della società stessa, la sua storia, la sua cultura, le sue tradizioni, aumentando di conseguenza la consapevolezza e l'“orgoglio” di appartenervi e di costituirne la parte vitale.

Il progetto degli spazi aperti diventa parte integrante di un processo più ampio di rivitalizzazione della comunità dove la tutela del patrimonio storico, architettonico e sociale del passato diventa una tutela del background del singolo cittadino e la cura, la conservazione, il vivere stesso all'interno del centro storico, che equivale a dire tutela dell'identità urbana e sociale.

In una città storica il recupero degli spazi aperti comporta un'operazione minima, dove gran parte del suo significato e della sua qualità deriva dall'essere ubicato all'interno di una rete chiaramente definita e configurata di altri spazi aperti e di relazioni.

Riqualificare attraverso gesti minimi e piccoli spostamenti di senso secondo una logica di metamorfosi dello spazio aperto, nell'intento di suscitare una sensazione di familiarità e di civiltà a chi lo percorre diviene la modalità d'intervento su questi spazi per recuperare, trasformare o produrre questa identità.

L'analisi dello spazio pubblico viene fatta in collaborazione con il Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura dell'Università di Cagliari.

Dalla loro analisi emerge quanto oggi il centro storico di Assemini risenta di alcune carenze strutturali legate alla mancanza di servizi e spazi pubblici, condizione assestata nel tempo e derivante principalmente dalla sua configurazione morfo-tipologica storica, strutturalmente lontana dallo standard normativo, e da una costante popolazione insediata (se non in aumento).

Questi fattori hanno portato a una progressiva perdita di equilibrio tra pubblico e privato con derive molto critiche sia in termini di qualità di vita sia in termini di pianificazione attuativa.

All'interno del centro di prima e antica formazione la via Cagliari in particolare è rappresentativa di questa sfavorevole condizione urbana: un “tutto privato” che, allo stato attuale, ha minimi margini di sviluppo soprattutto se isolato dal contesto urbano più ampio.

Si potrebbe superare questa condizione attraverso un progetto strategico di qualità che si interroghi su una nuova idea di spazio pubblico e che riconsideri in modo proficuo il dialogo e la negoziazione col privato.

La via Cagliari, asse di ristrutturazione urbana ottocentesca, è stata oggetto specifico di pianificazione comunale con “Piano Particolareggiato di via Cagliari” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nel 1988, un piano che stravolgeva l'assetto morfo-tipologico del patrimonio storico sventrando il tessuto tradizionale con arretramenti a favore di nuove costruzioni alte e dotate di porticati al piano terra. Un piano di regole e indici che, non accompagnato da un'idea processuale e di sviluppo responsabile nella direzione della qualità, ha portato a una trasformazione urbana incompiuta e incoerente. Un piano che ambiva al rinnovamento urbano ma senza cogliere le complessità della trama minuta tradizionale fatta, in quell'ambito, di grandi case a corte e della loro

3 Estratto dalla relazione redatta dal DICAAR in occasione del primo incontro pubblico tenutosi il 16/11/2016 di presentazione delle fasi di avvio del Piano Particolareggiato.

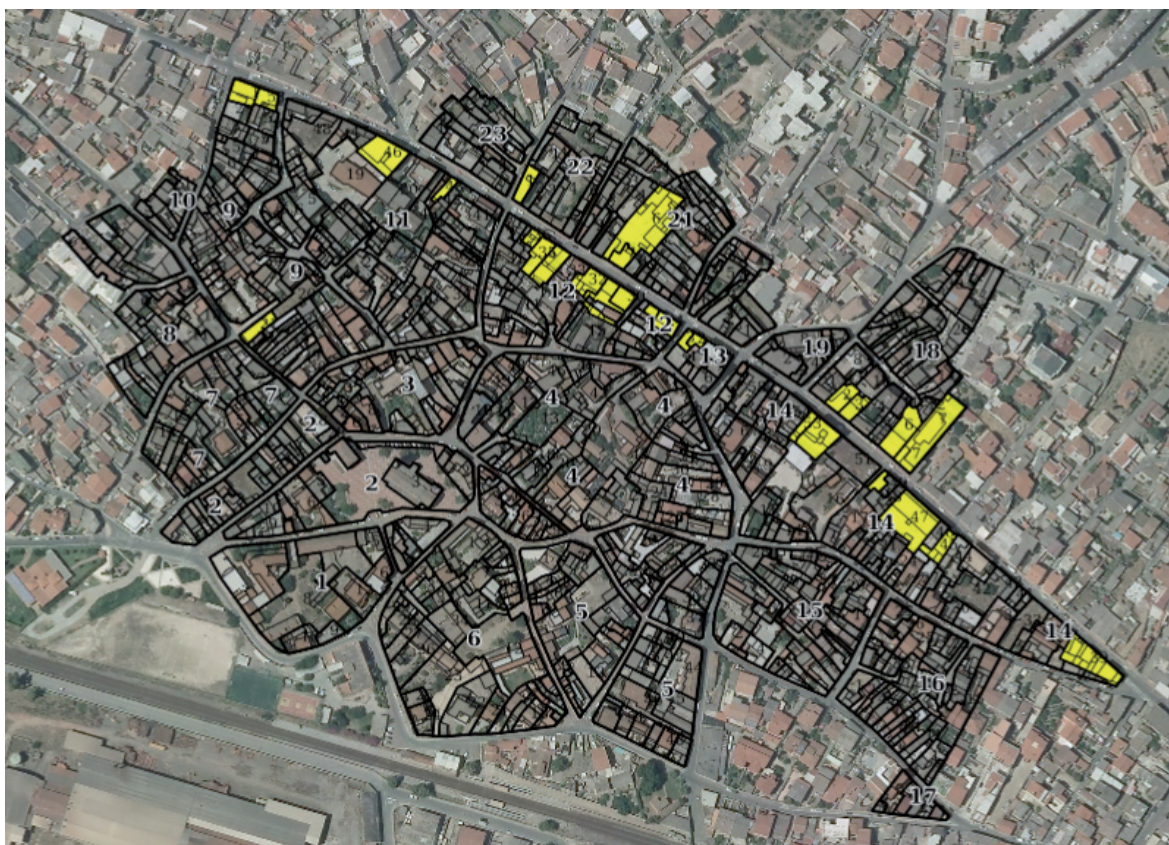
evoluzione più borghese che poneva il corpo di fabbrica a palazzetto sul filo strada.

In questo modo, alla luce delle disposizioni contenute nel Piano Particolareggiato, il doppio sistema di cortine edilizie residenziali, connotato tipico dei percorsi di ristrutturazione nella pianura sarda tra la fine '800 e i primi del '900, è stata totalmente stravolta dalla riconfigurazione dei fronti strada con edifici in altezza e dall'introduzione del doppio portico lungo l'intero percorso.

Si è avuto un sostanziale cambio nella struttura e nell'immagine di questa porzione urbana con la creazione di una serie di problemi legati al cambio di paradigma morfo-tipologico non facilmente sanabili (introspezione nei lotti contigui, proiezione incontrollata di ombre, smaltimento delle acque meteoriche, rapporto fra architettura contemporanea e tradizionale senza un'idea di evoluzione in continuità ecc...).

La via Cagliari oggi è costituita da fronti frammentati e da una stratificazione fortemente indebolita da architetture di bassa qualità che sovrastano le sporadiche permanenze storiche.

Tuttavia la via Cagliari costituisce un importante asse urbano, principale arteria infrastrutturale sia cittadina sia di collegamento a corto raggio (tra i paesi limitrofi Decimomannu e Elmas). Un "brano di urbanità" debolissima ma dalle grandi potenzialità in quanto unica area all'interno del centro storico su cui sia possibile far convergere flussi in ragione della presenza capillare e diffusa, lungo il suo sviluppo, di piccole attività commerciali, "servizi di quartiere", e abitazioni; quella mixité dunque capace di generare forme di urbanità inclusive di attività e gruppi sociali.



Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

L'intervento pubblico, in forma di nuovi servizi di qualità e di spazio collettivo arricchirebbe questo attuale quadro agevolandone lo sviluppo.

Aperto il contesto di riferimento allo spazio urbano che va oltre i limiti del centro matrice, lungo l'asse della via Cagliari, si possono considerare alcuni grandi contenitori e complessi pubblici, le ex Scuole Pintus, oggi polo Civico e Sociale, la Biblioteca/Mediatheca al margine sud-est e il parco S. Lucia con aree verdi ricreative e sportive annesse al margine nord-ovest, come polarità da rafforzare e il cui potenziale di relazione risiede proprio nella via Cagliari.

Alla luce di ciò la via Cagliari potrebbe costituire un asse pubblico estremamente strategico nell'ottica di connessione tra due forti polarità pubbliche, divenendo luogo di relazione e contribuendo ad arricchire lo spazio pubblico del centro storico che oggi si compone quasi esclusivamente dell'area costituita da Piazza San Pietro.

Le due polarità pubbliche ai margini dell'asse della via Cagliari (a sud est la Biblioteca/Mediatheca e il nuovo polo Civico, teatro, centro sociale, a nord ovest il Parco Santa Lucia e Cimitero, l'area verde con polo sportivo ricreativo) potrebbero configurarsi come vere e proprie "porte urbane" se si considera un loro rafforzamento in termini di miglioramento della qualità dello spazio, di connessione tra le parti, di dotazione di servizi e spazi ad uso pubblico.

La "porta" a nord-ovest si configura come tale anche in ragione della sua posizione strategica, infatti, oltre ad essere il punto terminale/iniziale della via Cagliari, costituisce il margine urbano, luogo di incontro tra la densità costruita dell'abitato e lo spazio rurale periurbano.

La "porta" a sud-est costituisce un fatto urbano totalmente interno all'abitato e assume un ruolo di cerniera tra il centro storico e i tessuti marginali delle espansioni urbane degli anni sessanta tra la via Sardegna e la via Carmine.

La via Cagliari intercetta inoltre il "boulevard di Paesaggio", contribuendo ad arricchire i nodi all'interno di un progetto urbano più ampio.

La carenza di spazio pubblico nel centro storico rende necessaria l'ottimizzazione delle poche aree presenti e disponibili all'intervento pubblico, la via Cagliari, considerata anche la sua ormai perduta configurazione storico-tradizionale, può costituire comunque un ambito di riqualificazione urbana significativo, capace di riallacciare gli spazi più centrali del centro storico e i due poli pubblici marginali.

L'intervento sulla via Cagliari, se considerato all'interno di questa strategia più generale, si potrebbe configurare come una "nuova piazza lineare pubblica" con l'obiettivo di incrementare lo spazio (le superfici) di qualità all'interno del centro storico e di specializzare i piccoli servizi in virtù delle risorse economiche che storicamente e tutt'oggi rappresentano una porzione importante in seno allo sviluppo di questo territorio: l'agricoltura e l'innovazione del settore agricolo.

La carenza di spazio pubblico nel centro storico rende necessaria l'ottimizzazione delle poche aree presenti e disponibili all'intervento pubblico, la via Cagliari, considerata anche la sua ormai perduta configurazione storico-tradizionale, può costituire comunque un ambito di riqualificazione urbana significativo, capace di riallacciare gli spazi più centrali del centro storico e i due poli pubblici marginali.

In questo quadro di riferimento, le azioni di riqualificazione individuate sono:

- la riconfigurazione delle sezioni stradali anche in considerazione dello spazio sotto i portici, considerato a tutti gli effetti spazio in continuità con la strada, spazio dilatato e quindi dalla fruibilità fluida e continua. Tale continuità dovrà garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche e sarà l'occasione per costruire, puntualmente, spazi più domestici e intimi, in luogo degli accessi alle case, spazi più estroversi nei punti di affaccio e vetrina delle attività commerciali e dei "nuovi" servizi di

quartiere e/o pubblici. Un lavoro “agopunturale” che agisce nel sottoportico riconsiderandolo come luogo specifico di interfaccia tra pubblico e privato;

- incrementare e restituire unitarietà alle superfici di qualità dello spazio pubblico, incrementare le aree verdi e la pedonabilità costruendo una “promenade urbana” dotata di arredo e possibili piccoli volumi di supporto che contribuiscano all’innalzamento dello standard di servizi, magari specifici e/o specializzati, contribuendo insieme all’arredo urbano a definire un’immagine coordinata dell’intervento sullo spazio pubblico. La specializzazione dei servizi di piccola scala potrebbe riguardare l’offerta legata alla buona agricoltura e al buon cibo, nuove “agro-botteghe” potrebbero colonizzare punti adatti e sensibili della via Cagliari, riattivando il settore dell’agricoltura, che tutt’oggi rappresenta una realtà economica importante, in forme innovative della produzione del cibo di qualità;
- il riordino e la razionalizzazione degli spazi sosta e parcheggio per le auto;
- l’inserimento di verde e superfici drenanti naturali con il fine di migliorare le prestazioni idrauliche dei suoli. Il verde contribuirà anche a innalzare la qualità dello spazio mitigando la concentrazione di inquinanti e le isole di calore;
- la razionalizzazione del sistema di raccolta dei rifiuti;
- la razionalizzazione del traffico veicolare, aree a traffico limitato, zone 30.

Il vero fulcro del centro storico di Assemini per ragioni storico-morfologiche e sociali è rappresentato dalla Piazza San Pietro.

Il grande spazio pubblico definito dal sistema piazza San Pietro e piazza San Giovanni, si articola incontrando due edifici di grande rilievo storico, entrambi oggetto di riqualificazione: l’Ex Municipio e l’ex Banco di Sardegna. L’ex Municipio definisce il margine occidentale di questo asse strategico, si articola su due livelli e la facciata principale, simmetrica, instaura un dialogo profondo e diretto, ormai parte integrante della memoria storica della comunità, con lo spazio del sagrato della parrocchiale. L’ex Banco di Sardegna, seppur oggi dismesso e in stato di forte degrado costituisce, alla scala urbana, un potenziale nodo strategico del sistema di edifici pubblici.

L’intervento dello spazio pubblico ha come obiettivo di fondo la creazione di spazi urbani di qualità in grado di accogliere pluralità d’uso, da un lato la sosta e la possibilità di soggiornare all’aperto all’ombra degli alberi, dall’altro l’uso più collettivo quello legato alle manifestazioni e agli eventi culturali. Inoltre, obiettivo centrale del progetto di riqualificazione urbana, è l’inclusione sociale e la democratizzazione dell’accessibilità allo spazio pubblico, con l’abbattimento delle barriere architettoniche diffusamente presenti in tutto l’ambito di intervento.

La riqualificazione urbana di questi spazi appare ormai un’azione di estrema necessità e urgenza viste le condizioni di avanzato degrado che soprattutto i percorsi pubblici come la via Oberdan e la via Principe di Piemonte presentano a causa del forte flusso veicolare da cui sono attraversate quotidianamente. Queste condizioni di degrado, specificamente relative al deterioramento della pavimentazione stradale in ciottoli di fiume e mattonelle di laterizio, determina una serie di criticità in termini di sicurezza, accessibilità, percorribilità e inquinamento acustico, fattori che contribuiscono sensibilmente al peggioramento della qualità della vita di queste porzioni di abitato storico, oltre che costituire elementi particolarmente negativi per il decoro urbano.

Occorre precisare fra l’altro che la precedente e ormai datata riqualificazione appare estremamente decontestualizzata rispetto alla struttura e all’immagine complessiva del paesaggio urbano storico-tradizionale: l’eccessiva presenza di disegno e di articolazione di differenti materiali (peraltro tutti estranei alle tradizioni locali relativamente ai percorsi e alle piazze) appare oggi un elemento di

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

criticità paesaggistica da superare.

In questo quadro di riferimento si indirizza il progetto alla possibilità di ripristinare la continuità degli spazi con rampe dolci che consentano il superamento dei lievi salti di quota senza frazionare lo spazio pubblico, e la scelta di evitare di sovra-disegnare lo spazio pubblico con aree differentemente connotate dal punto vista materico e con elementi di arredo urbano autonomi.

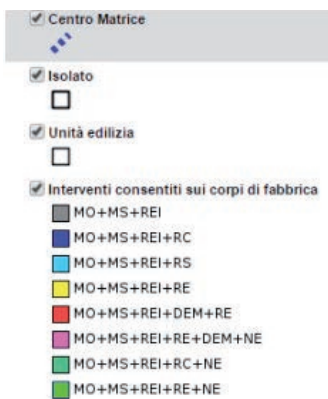
8. IL PROGETTO DELLO SPAZIO INSEDIATIVO

Il Piano Particolareggiato regola tutti gli interventi che riguarderanno le unità edilizie site all'interno del centro matrice. L'apparato normativo generale di riferimento è contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione, mentre gli interventi consentiti per i singoli corpi di fabbrica sono esplicitati nel dettaglio nelle tavole B1, B2, C1 e C2.

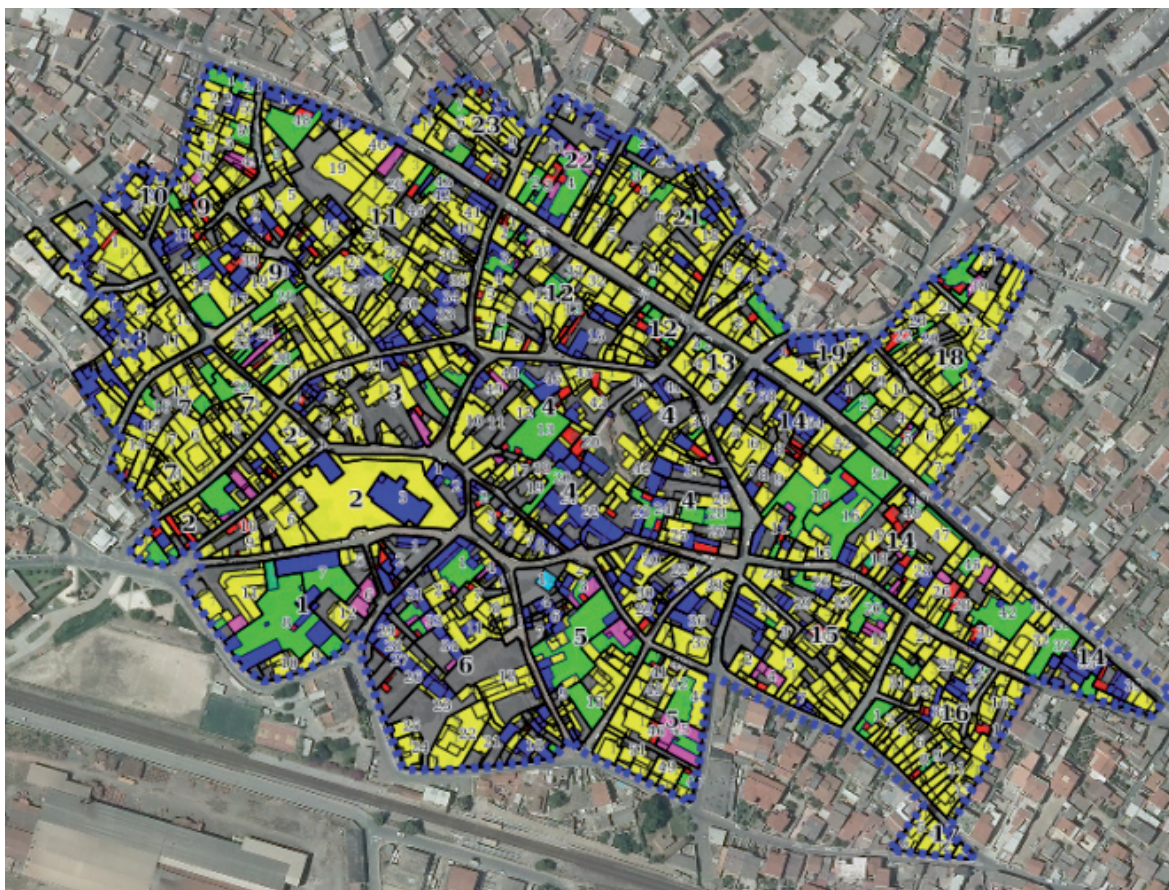
In relazione alla classificazione dello stato di conservazione e alla classe di trasformabilità del singolo corpo di fabbrica, vengono definiti gli interventi consentiti, secondo gli interventi come definiti dal T.U. DPR 380/2011 e s.m.i. e dal Protocollo Mibact - RAS del novembre 2007.

Gli interventi più invasivi concessi (nuova edificazione e demolizione parziale o totale) oltre che rispondere alle esigenze degli abitanti in termini di maggiori spazi abitativi, mirano al risparmio del consumo del suolo e al miglioramento della qualità urbana nei microcontesti in cui i manufatti si insediano.

	Stato di conservazione*	Descrizione	Interventi consentiti*
storico	conservativo _C	Corpi di fabbrica che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale	MO+MS+RC MO+MS+RS
	conservativo parzialmente modificato _CPM	Corpi di fabbrica che hanno subito limitate e/o reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica	MO+MS+RC MO+MS+RS
	conservativo modificato compatibile _CMC	Corpi di fabbrica che conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche compresi ampliamenti e sopraelevazioni	MO+MS+RC MO+MS+RC+NE
	conservativo modificato incompatibile _CMI	Corpi di fabbrica che hanno subito sostanziali modifiche non conservando la propria consistenza formale e tipologica	MO+MS+RC MO+MS+RC+NE
	rudere _R	Corpi di fabbrica fortemente degradati tali da essere considerati come ruderi	MO+MS+RE
recente	nuovo compatibile _NC	Corpi di fabbrica di recente/nuova edificazione	MO+MS+RE MO+MS+RE+NE
	nuovo incompatibile _NI	Corpi di fabbrica di recente/nuova edificazione	MO+MS+RE MO+MS+RE+DEM MO+MS+RE+NE MO+MS+RE+DEM+NE
	lotto libero _LL		MO+MS MO+MS+NE



Il Piano Particolareggiato nel complesso mira a recuperare il patrimonio edilizio storico esistente mediante interventi di manutenzione e restauro. Prevede piccoli interventi di completamento in ampliamento o in sopraelevazione laddove sia stata verificata l'esigenza e la possibilità in relazione all'area di pertinenza a disposizione.

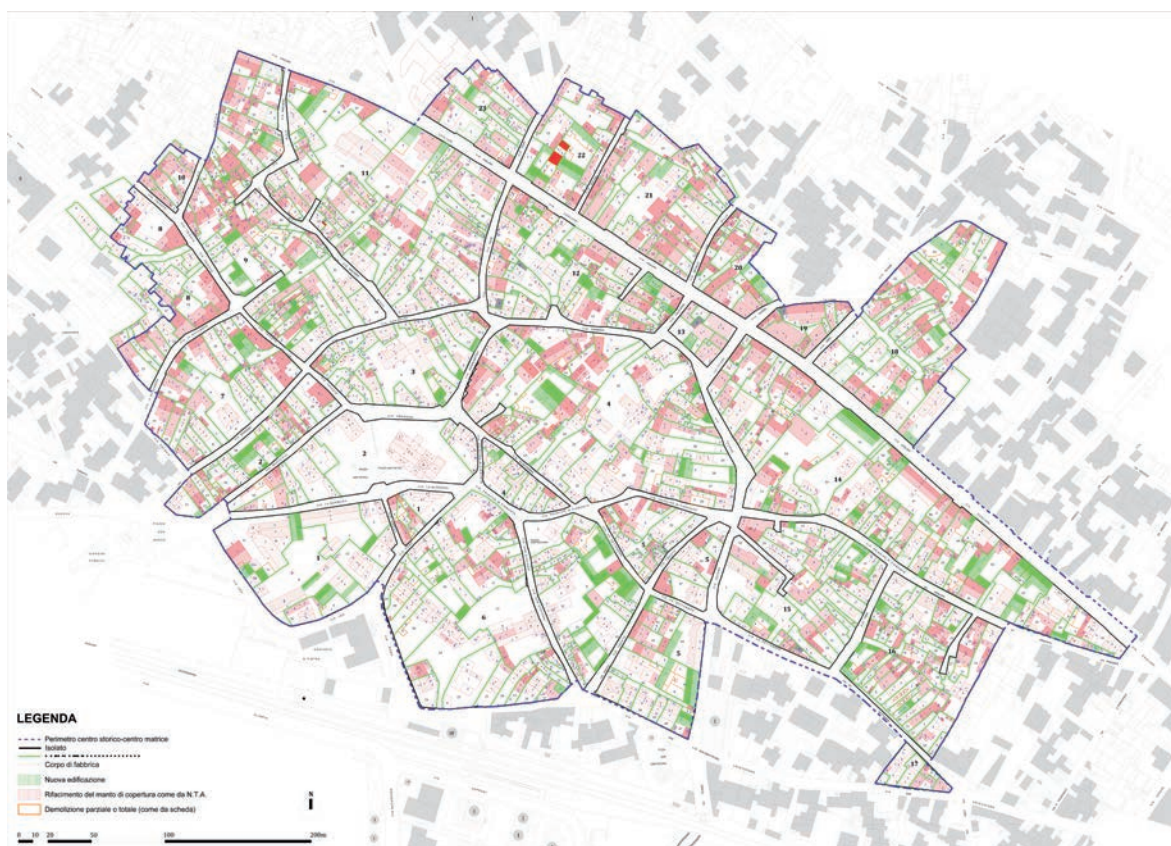


Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari
Piano Particolareggiato Centro Storico

LEGENDA

- Perimetro centro storico-centro matrice
- Isolato
- Unita' Edilizia
- Corpo di fabbrica
- Nuova edificazione
- Rifacimento del manto di copertura come da N.T.A.
- Demolizione parziale o totale (come da scheda)

Il Piano Particolareggiato mira alla riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi con particolare attenzione a quelle parti del nucleo urbano che hanno subito profonde modificazioni per cui allo stato attuale risultano alterate e non riconoscibili. In virtù di questo, il Piano consente interventi di completamento dei fronti e interventi di ristrutturazione edilizia "globale" degli edifici di recente edificazione classificati come "incompatibili" affinché possano essere ricondotti ai caratteri tipologici tradizionali.



9. DATI RIASSUNTIVI SULLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO DEGLI ISOLATI *

Superficie Fondiaria [mq]	Superficie Coperta Attuale [mq]	Volume Edificato Attuale [mc]
176601,00	105451,00	535656,00

Nuova Superficie Coperta [mq]	Nuovo Volume Edificato [mc]	Superficie Coperta di Progetto [mq]	Volume Edificato di Progetto [mc]
1526,20	18334,00	106977,20	553990,00

Indice Copertura Attuale	Indice Copertura Progetto	Indice Fondiario Medio Attuale	Indice Fondiario Medio di Progetto
0,70	0,70	3,78	3,86

Dai dati riportati in tabella, si evince che, nonostante vi sia stato un incremento delle volumetrie esistenti a seguito delle nuove volumetrie concesse, l'indice di copertura è rimasto invariato, senza dunque incrementare il consumo del suolo.

** I dati planivolumetrici sono desunti dal rilievo aerofotogrammetrico e pertanto dovranno essere verificati all'atto della richiesta della concessione e/o autorizzazione edilizia.*

I dati planivolumetrici di progetto riportati in tabella fanno una stima di massima degli interventi consentiti o prescritti.

10. INDIRIZZI DI BIOEDILIZIA E RISPARMIO ENERGETICO

Nell'ambito degli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione al fine di mantenere inalterati i caratteri costruttivi dell'architettura locale, si raccomanda di:

- garantire l'armonizzazione dell'intervento con i caratteri dell'ambiente naturale nel quale è inserito al fine di preservare l'identità storica e culturale del patrimonio edilizio e architettonico e le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche; gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale e/o rurale che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia devono essere preservati;
- assicurare la conservazione e il ripristino degli elementi e delle soluzioni costruttive proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia ovvero la sostituzione degli stessi con materiali che ne mantengano inalterate le originali caratteristiche di biocompatibilità;
- armonizzare i fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione o a recupero, in relazione ai materiali da rivestimento, alle tinteggiature e alle coperture, con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

Le caratteristiche morfologico-costruttive e cromatico-materiche dell'intervento nel complesso devono dimostrare un buon adattamento all'ambiente in cui si inseriscono, attraverso l'adozione di:

- a) configurazioni coerenti con le caratteristiche del luogo;
- b) soluzioni che facilitino l'orientamento, rispetto alle coordinate geografiche ed orografiche, e la leggibilità delle caratteristiche geomorfologiche del luogo;
- c) caratteri architettonici compatibili e coerenti con le regole compositive proprie del contesto;
- d) caratteristiche spaziali plano-volumetricamente coerenti con la tipologia degli edifici tradizionali circostanti e con le forme del paesaggio naturale.

Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti volumetrici in sopraelevazione o su nuove superfici sono stati presi in considerazione, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra gli edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire, agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

Si riportano, a seguire, indirizzi di carattere generale suddivisi a seconda dell'esigenza che intendono soddisfare e riguardanti azioni volte alla bioedilizia e al risparmio energetico nell'ambito degli interventi previsti dal piano purché non alterino il carattere storico dei luoghi.

Illuminazione

L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale, purché non visibili dalla pubblica via.

Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche

allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.

Tutte le chiusure trasparenti non esposte a Nord degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, devono essere dotate di idonei sistemi oscuranti e schermanti secondo le tipologie e gli schemi compatibili con le soluzioni esistenti rilevate e indicate nelle schede relative agli interventi delle singole unità edilizie, tali da massimizzare gli apporti gratuiti solari d'inverno e al contempo limitare la radiazione solare diretta d'estate (21 giugno alle ore 12.00 - ora solare), senza diminuire i livelli di comfort attesi.

È obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge. È bene inoltre garantire l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.

A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:

- per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, etc.) di edifici a destinazione residenziale: installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza; parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale; utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore;

- per gli altri edifici: installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti; l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 mq parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30 mq si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto); installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente; si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene deve limitarsi a situazioni particolari; in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento;

- per edifici ad uso industriale o artigianale: installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo; l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze,

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

In tutti i nuovi edifici per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:

- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
- è obbligatorio utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore;
- i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Come disposto dalla legge regionale 17/01 e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

Qualità dell'aria interna

Per garantire le migliori condizioni di purezza e di salubrità dell'aria, negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

È suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture eco-compatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

Ogni intervento deve essere concepito e realizzato in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

- a. sviluppo di gas tossici;
- b. presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
- c. emissione di radiazioni pericolose;
- d. inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
- e. difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
- f. formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

A tal fine occorre rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.

Negli edifici esistenti, per evitare la cattiva qualità dell'aria interna a seguito di problemi di umidità di risalita o penetrazione di umidità dalle murature esterne, si consente di ricorrere ai sistemi di drenaggio esterno lungo le murature perimetrali (purché non interessino aree pubbliche) mediante la realizzazione di intercapedini aerate o riempite con materiali drenanti, in modo da favorire l'allontanamento dell'acqua pluviale o di irrigazione dai basamenti delle murature esterne.

Risparmio energetico

Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale deve essere rispettato il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, E_{Pi}, in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso e relativi alla normativa di riferimento vigente. Tali valori dovranno essere aggiornati qualora la normativa di riferimento subisca delle modifiche.

Per favorire il risparmio energetico, è sempre consentito nelle nuove costruzioni e in caso di ristrutturazione, intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi

comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura), purché non vengano alterati i caratteri storici o artistici del manufatto esistente.

Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sotto-finestre e altri componenti), è auspicabile attenersi ai valori limite delle trasmittanze con la superficie totale di calcolo.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), è consigliabile che si adotti un sistema di tipo ventilato. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi.

Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

Acustica

Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia, in relazione ai requisiti acustici definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, dalle parti comuni, i rumori di calpestio e da impianti, è auspicabile l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dalla normativa e che non alterino i caratteri storici delle parti esistenti.

Impianti di riscaldamento e raffrescamento

Per le nuove costruzioni sono da preferire sistemi impiantistici ad elevata efficienza energetica e tutti quegli impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, per il riscaldamento e il raffrescamento atti a conseguire globalmente una riduzione dell'indice di prestazione energetica.

Per i generatori a caldaia vige l'obbligo del rispetto dei requisiti minimi del rendimento termico utile stabilito dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. È preferibile l'utilizzo di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Si consiglia inoltre l'utilizzo di pompe di calore ad elevata efficienza energetica (ossia pompe di calore che hanno un coefficiente di prestazione almeno pari ai valori minimi indicati nell'allegato I del DM 6 Agosto 2009).

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (ad esempio pannelli radianti integrati nelle pareti). I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa. Per quanto riguarda gli interventi impiantistici, per la produzione di acqua calda sanitaria, si possono considerare le seguenti tecnologie attualmente mature ed economicamente sostenibili:

- Fonte rinnovabile (solare termico, solare fotovoltaico) con fonte di integrazione a combustibile o a pompa di calore;
- Fonte rinnovabile + seconda fonte rinnovabile (es. biomassa) + con fonte di integrazione a combustibile o a pompa di calore.

Per i collettori solari termici si prevede che:

- a. i serbatoi di accumulo debbano essere posizionati al di sotto del pannello solare, all'interno dei volumi tecnici delle coperture, ovvero in maniera non visibile dal piano stradale sottostante;
- b. nel caso di coperture piane, i pannelli captanti potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

Gli impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare destinati a tutti gli usi standard, ove consentiti, dovranno essere del tipo integrato nella copertura.

I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.

L'installazione degli impianti di climatizzazione è consentita purché:

- a. la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico;
- b. nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
- c. i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico e non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su luogo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
- d. siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.

È fatto d'obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.

Negli edifici dotati di impianti di riscaldamento è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a. completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- b. interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
- c. rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Inquinamento elettromagnetico

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

