



COMUNE DI ASSEMINI

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ELABORATO C

I PROGETTISTI: ING. ROBERTO LATTI

ARCH. MARIANNA MAMELI

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA: ING. ALESSANDRA SALVATO

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO: DOTT. GEROLAMO SOLINA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005

Relativa al

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE ZONE URBANISTICHE A E B

Ambito di intervento

Aree ed edifici appartenenti al centro di antica e prima formazione, zona A e alcune porzioni ricadenti all'interno del perimetro facenti parte delle zone omogenee B1* e B2*.

1)Richiedente

Comune di Assemini

2)Tipologia dell'opera e dell'intervento

Piano Particolareggiato del centro di Antica e Prima Formazione comprendente le zone Urbanistiche A e parte delle zone omogenee B1* e B2*, ai sensi dell'art. 21 della LR 45/1989

3)Opera correlata a:

Ambito urbano, edifici e aree di pertinenza , strade e piazze.

4)Carattere dell'intervento

Fisso e permanente. Il Piano ha valore a tempo indeterminato nei limiti stabiliti dalla legge.

5)Destinazione d'uso

All'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione sono consentite le seguenti categorie:

A. Destinazioni residenziali:

1. abitazioni: gli edifici di abitazione comprendono gli alloggi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi, ...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali, ...) e le autorimesse private.
2. residenze collettive (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme e simili, unità immobiliari per funzioni rieducative quali prigioni e riformatori). E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia;

B. Destinazioni connesse alla residenza:

1. uffici e studi professionali privati: comprendono attività professionali di carattere privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico;
2. ambulatori privati;

3. istituti di credito, cambio e assicurazioni, unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese: comprendono uffici e direzionalità caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici;
4. servizi pubblici di interesse generale (municipio, ufficio postale, etc.);
5. esercizi di vicinato come classificati dal DGR 55/108 del 2000 (attività commerciali al dettaglio, negozi, esercizi pubblici, mercati, ...)
6. artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri). Comprende le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi per la vendita, di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici;

C. Destinazioni per attrezzature civili e sociali:

1. asili;
2. scuole e locali per attività di formazione professionale e simili di ogni ordine e grado: le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio (laboratori, strutture specialistiche, ...) e di supporto nonché gli spazi tecnici.
3. unità immobiliari per funzioni culturali e simili senza fini di lucro (biblioteche, gallerie, musei, sedi di associazioni, partiti politici, circoli, oratori) E' ammessa la presenza di servizi quali bar, ristoranti, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium;
4. attrezzature religiose (chiese, cappelle e fabbricati destinati all'esercizio dei culti);
5. fabbricati e locali destinati ad esercizi sportivi, palestre.;

D. Destinazioni turistiche e ricettive (con riferimento sia agli spazi adibiti alla ricezione, sia agli spazi di servizio quali cucine, lavanderie, locali tecnici, ...):

1. turistico-ricettive (attività di turismo rurale, Bed and Breakfast e simili contenuti al di sotto dei 20 posti letto);
2. ricettiva di servizio (ristoranti, osterie, trattorie, bar e simili);
3. turistico-ricreativa (parchi giuoco);
4. punti di ristoro (come definiti all'art. 4 D.A.R.EE.LL. 20 dicembre 1983 n. 3366);
5. destinazioni sanitarie
6. ambulatori pubblici e privati;
7. attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, case accoglienza, ...);

8. strutture per il recupero terapeutico dei disabili dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

La modifica della destinazione d'uso è sempre ammessa per gli edifici esistenti nei limiti imposti dalle prescrizioni generali e particolari per zona urbanistica di riferimento, riassunti delle schede conoscitive di ciascuna unità edilizia.

6)Contesto paesaggistico dell'intervento

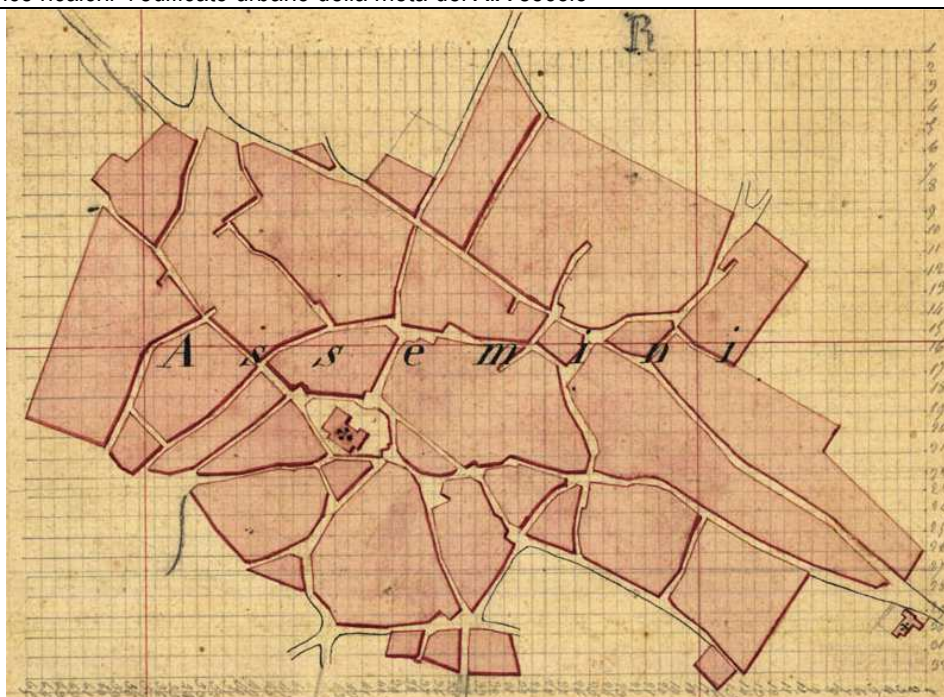
Centro storico del Comune aree limitrofe ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione

7)Morfologia del contesto paesaggistico

Il contesto è pianeggiante, la quota maggiore sul livello del mare è di circa 7 m.

8)Ubicazione dell'intervento

Cartografia catastale storica: Estratto del Foglio 24 – 1841 circa - - Appare evidentissimo come l'attuale riproposizione del centro matrice ricalchi l'edificato urbano della metà del XIX secolo





Estratto Tav. M allegata al presente Piano – Inquadramento generale, identificazione degli isolati interessati e identificazione lotti, manti di copertura, orientamento falde



Estratto Tav. N – Quadro d'unione degli isolati

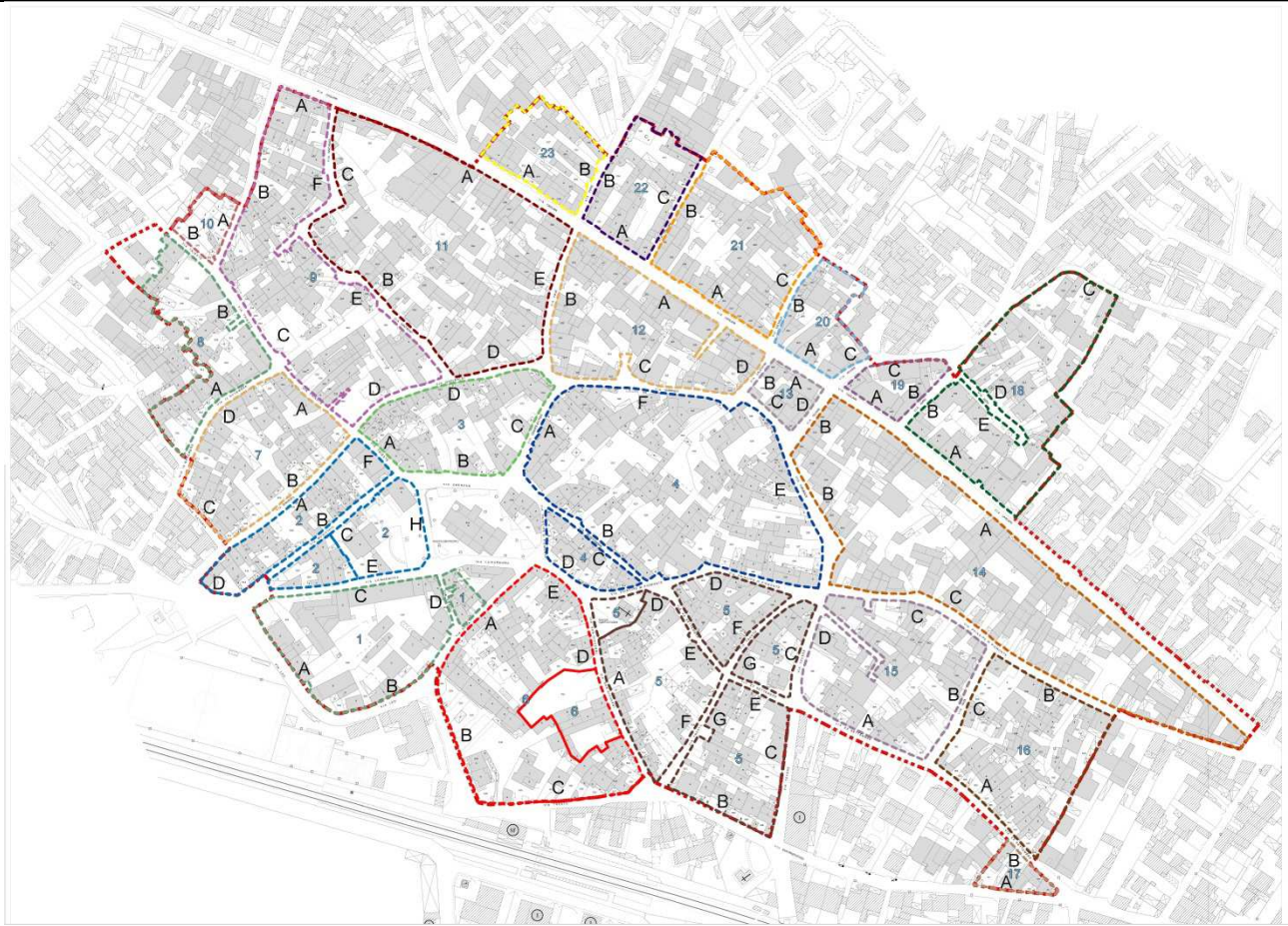


Foto aerea assonometrica - Piazza San Pietro e centro storico



10a)Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136-141-157 D.Lgs. 42/2004)

10b)Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004)

10c)Presenza di altre aree tutelate per Legge (N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale)

Aree caratterizzate da insediamenti storici

Centri di antica e Prima Formazione

L'intervento riguarda l'ambito territoriale compreso all'interno del Perimetro del centro di Antica e Prima Formazione definito con Determinazione 207/DG del 12/02/2008 comprese le aree ricadenti in zona omogenea A.

Il centro di a. e p. formazione è costituito di 23 isolati, di cui 6 appartenenti al centro storico e ricadenti in zona omogenea A, i restanti 17 si dividono in zone omogenee B1* e B2*, di completamento residenziale con prescrizioni differenti riferibili all'altezza massima dei fabbricati.

11)Note descrittive dello stato dell'area tutelata

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Assemini si attua secondo le norme della Legge 1150/1942 e s.m.i. secondo le direttive della vigente legislazione in materia di Paesaggio previste dal Piano Paesistico Regionale (LR 8/2004).

Il Comune di Assemini è dotato di Piano Particolareggiato della zona A 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 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 definitivo è stato approvato con Determinazione della Direzione Generale n. 207 del 12/01/2008.

In sede di pianificazione si è ritenuto di dover includere nel perimetro di attuazione gli isolati facenti parte della zona urbanistica A dopo averne verificato la genuinità storica.

Il centro di antica e prima formazione, in cui il centro storico è ricompreso, rappresenta una grande risorsa purtroppo non adeguatamente valorizzata. Mantiene oggi una funzione residenziale che palesa evidenti e gravi problematiche di degrado edilizio dovuto ad inadeguati, se non quando del tutto assenti, interventi di manutenzione, e dovute altresì alla saturazione delle unità edilizie e ad interventi di sostituzione tipologica o all'abbandono di alcune unità edilizie.

Dispiace sottolineare che lo stato di degrado e di depauperazione del centro è, in larga parte, responsabilità dello stesso cittadino che, per primo, non si è fatto promotore di uno spirito conservativo mirato alla tutela e alla valorizzazione della propria storia e della propria tradizione. Questa scarsa coscienza ha prodotto la situazione di abbandono che si è accompagnata talvolta al suo contrario, uno sfruttamento eccessivo, con interventi non curanti della preservazione dell'esistente, un atteggiamento frutto di quella errata equazione che vuole che ciò che appartiene ad un altro tempo è vecchio, o se vogliamo, quell'equazione secondo la quale ciò che è nuovo è bello.

Tutto ciò rende complesso il risanamento, il restauro e la rivitalizzazione del centro, non solo come strutture edilizie, ma anche in termini socio-economici.

Il centro storico aveva un tempo una specifica configurazione ambientale ed era caratterizzato da una serie di relazioni e di attività sociali, amministrative e produttive; aveva un importante ruolo funzionale ed economico che oggi ha quasi interamente perduto. L'espulsione dal centro di importanti attività pubbliche quali il mercato, il municipio, l'ufficio postale, pensata in virtù di una maggiore funzionalità, ha prodotto uno svuotamento e un impoverimento. Non è errato annoverare tra le cause di questo status quo la vasta disponibilità di territorio asseminese, che ha fatto sì che molte delle risorse, sia pubbliche che private, venissero riversate nell'espansione di altre aree, sottraendo in questo modo qualsiasi intervento, anche di manutenzione ordinaria, a favore dell'esistente patrimonio edilizio. Questo ha avuto come inevitabile conseguenza il degrado del patrimonio storico-tradizionale e l'allontanamento della quasi totalità delle attività produttive.

Il Piano Particolareggiato è interamente teso al risanamento urbanistico e alla valorizzazione del centro, con una riproposizione della struttura fisica venuta a determinarsi nel corso della storia, poi perduta negli ultimi decenni in forza di un processo di destrutturazione, senza che si escluda la possibilità di una diversa fruizione degli immobili esistenti. Gli interventi debbono infatti intendersi volti alla conservazione dei caratteri storici delle singole architetture ed estesi anche alla conservazione delle peculiarità d'insieme dell'intero impianto urbanistico del centro e di tutti quegli elementi, come i nuclei di prima formazione e gli elementi di decoro, che contribuiscono a definire le caratteristiche di un'architettura figlia di un momento storico e culturale che non può tornare ma che si può testimoniare riportando il centro al centro.

11a) Analisi Storica

«È distante da Uta mezz'ora a cavallo, dal Maso $\frac{3}{4}$, da Decimo mezz'ora, da Cagliari due ore. Il clima è cocente d'estate, freddumido d'inverno ed umidissimo sempre che soffiano i venti della parte dello stagno (...) si ha sicura prova nel vedere questi paesani dimostrare non poca attività, nelle facoltà intellettuali e perspicacia maggiore, che altri che vivono nella stessa pianura, ed ancora. (...). Il carattere morale è lodevole. Sono pacifici e laboriosi».

Così un testimone oculare descrive Assemini dopo averla visitata nel 1833.

La laboriosità della popolazione si evince anche dalla scarsa attenzione verso gli aspetti culturali della vita, una laboriosità che porta a pensare ad un centro molto fiorente. Idea, quest'ultima, supportata anche dalle diverse teorie sull'etimologia del toponimo¹ che, seppur divergenti e controverse, raccontano di un centro di una certa rilevanza, con un ruolo non marginale nel territorio.²

Il territorio di Assemini si presenta in larga parte pianeggiante e fertile. Una serie di corsi d'acqua sfociano nello stagno di Cagliari, attraversando il territorio asseminese sia nella parte meridionale, fra questi il Cixerri, sia in quella settentrionale percorsa dal Riu Sa Nuxedda.³

La presenza antropica sul territorio risale, secondo alcune fonti documentali, all'età prenuragica, presenza certamente favorita dalle caratteristiche del territorio sopra descritte. La fertilità del suolo ha dato origine ad un'economia prevalentemente agricola, in cui trova ampio spazio anche la pastorizia. Anche la pesca e la caccia non possono dirsi attività secondarie, attività "naturali" per quanti, nati in prossimità della laguna di Santa Gilla e ai piedi della foresta di Gutturu Mannu, utilizzavano sapientemente le risorse della natura.⁴

¹ Fin dal secolo scorso il nome di Assemini è stato oggetto di indagini storiche e linguistiche nel tentativo di spiegarne l'origine e il significato. Il canonico Spano coglieva «sonorità puniche» nel termine *shemem*, olio, grasso, sinonimo di ricchezza e abbondanza. Si sostiene altresì un'origine araba del toponimo *ashemen* ossia «ottavo», sottinteso miglio, che a sua volta traduceva il latino «ad actavum». Altri autori invece pongono l'accento su motivazioni di carattere politico-militare sostenendo che Assemini deriverebbe dal medievale *Arx Muni* ossia «accampamento fortificato».

² PISANU Pierpaolo, *Guida Turistica Economico Sociale di Assemini. Gente che lavora*, Edizioni Grafica del Parteolla, Dolianova.

³ TRONCHETTI Carlo, «I segni dell'antichità» in *Assemini. Storia e Società*, AA.VV., Comune di Assemini, 1986.

⁴ PISANU, *op.cit.* pag. 33.

Altra peculiarità del territorio è la ricchezza di argilla che si riflette nell'attività artigianale. Molti infatti gli "strexiaius"⁵, gli stovigliai, gli artigiani produttori di tutto il necessario per cucinare, conservare e trasportare gli alimenti: «grosse stoviglie, brocche, fiaschi, tegami, casseruole» che facevano bella mostra di sé principalmente a Cagliari, in occasione delle festività della Vergine del Carmine.⁶ La disponibilità di argilla del territorio è testimoniata anche dagli elementi decorativi delle abitazioni e spiega altresì l'antica tradizione della ceramica, così profondamente radicata nel territorio e negli asseminesi e che trova la sua espressione anche nello stemma comunale, che rappresenta un'antica anfora.

Sarà soltanto in tempi più recenti, a partire dagli anni '70, che l'economia asseminese comincerà a diversificare le sue voci, in concomitanza con lo sviluppo industriale nell'area di Macchiareddu, area alla quale il vasto borgo agricolo cederà buona parte dei suoi territori. Si inseriscono attività quali l'edilizia, la vivaistica e la sericoltura. Sono anni di grande trasformazione e crescita che si accompagnano però ad un inurbamento irrazionale e disomogeneo.

Guardando al passato e ai primi insediamenti, si deduce che i primi abitanti tennero sicuramente conto delle loro esigenze, alimentari in primo luogo, ma anche quelle di sfuggire alle scorrerie delle bande provenienti dal mare. La scelta ricadde quindi presso le rive dello stagno Santa Gilla. In un secondo momento si è costituito un centro abitato più concentrato, ad andamento circolare. Questa tendenza allo sviluppo circolare cambiò negli anni 1850-1855, in seguito al completamento dell'attuale via Cagliari, "Su stradoi Mannu", ai limiti del quale si iniziò a costruire, passando pertanto da un andamento circolare ad uno rettangolare e longitudinale, andamento che si accentuò con la realizzazione della linea ferroviaria, ultimata nel 1865.⁷

Fin da principio, la mancanza di strumenti urbanistici adeguati che stabilissero norme e regolamenti hanno fatto sì che la crescita avvenisse secondo le esigenze del singolo cittadino, producendo quella disomogeneità di cui si è detto in precedenza.

Un'analisi del patrimonio edilizio del centro evidenzia un utilizzo prevalentemente residenziale con edifici a tipologia unifamiliare, unità abitative rispondenti alle esigenze di una popolazione contadina, proiettate verso l'interno e che si articolano attorno alla piazza privata sulla quale si aprono magazzini di stoccaggio e di ricovero dei mezzi di lavoro. Sarà soltanto in seguito, con la diversificazione della struttura sociale che la struttura abitativa muterà volto, in funzione delle nuove esigenze.



Vista della via Cagliari nei primi anni '30 del secolo scorso

Assemini, come altri centri del Campidano, ha conservato numerosi esemplari di case tipiche campidanese. Si tratta di ampie abitazioni, di cui si ha notizia già nel periodo giudicale, le cui tecniche di costruzione e caratteristiche architettoniche hanno subito vari cambiamenti in seguito alle lunghe e diverse dominazioni della Sardegna risentendo soprattutto dell'influenza spagnola, i cui effetti sono immediatamente visibili per via delle analogie estetiche (e non solo) tra le case campidanese e le *Haciendas* diffuse nelle ex colonie ispaniche dell'America Latina. Queste abitazioni sono costruite con l'impiego di particolari mattoni crudi (*làdiri* dal latino *later*, argilla), e sono riconoscibili per i caratteristici

⁵ Lo stesso termine indica anche i cortili in cui si trovavano i pozzi per l'estrazione dell'argilla.

⁶ *Ivi* pag. 34.

⁷ DESSÍ Pietro, M.Carmela Deidda, *Assemini. Difficile convivenza con le alluvioni. Le alluvioni di Assemini dal 1700 al 2000*, Litotipografia Pietro Valdés, Cagliari.

cortili centrali in cui erano presenti oltre alle cose già annoverate, pozzi, forni e mulini necessari alla lavorazione del grano; in particolare nelle case campidanesi di Assemmini i cortili erano attrezzati ed utilizzati, già dal periodo della dominazione spagnola per la lavorazione della ceramica. Questa testimonianza fornisce un ulteriore elemento in comune con le *haciendas*, anch'esse non semplici abitazioni di residenza, ma attrezzati luoghi di lavoro e punti d'incontro di artigiani.

Sui cortili si affacciano grandi loggiati archeggiati o architravati (in sardo *lollas*) in cui venivano anticamente svolte numerose attività quotidiane tipiche della cultura agro-pastorale e, cosa ancor più importante, fungevano da corridoio d'accesso a tutte le camere della casa; questo particolare elemento aveva un ruolo fondamentale all'interno del contesto architettonico e veniva considerato essenziale in un'abitazione. La maggior parte di queste costruzioni è a due piani: il piano terra era destinato ad uso abitativo mentre il primo piano era originariamente utilizzato per la conservazione dei raccolti e delle provviste che dovevano essere preservate dall'umidità; vi si accedeva tramite una botola dall'interno dell'abitazione principale. All'esterno di ogni casa campidanesa si trova un particolare grande portale ad arco tutto sesto, ingresso principale al cortile centrale e alla *lolla*.

11b) Impianto urbanistico

Estratto Tavola I Evoluzione urbanistica- Identificazione sistemi di edificazione a corte, palazzotti, frazionamento proprietà



Il centro storico asseminese nonché il suo immediato intorno, presentano numerosi elementi caratterizzanti, sia a livello urbanistico che puntuale. Si possono sintetizzare i caratteri dominanti nel modo seguente:

- Compattezza dei tessuti edilizi formate da sequenze continue di organismi edilizi con tipologia prevalentemente a corte
- Passo strutturale, riconoscibile come regola di formazione e aggregazione degli edifici

Tale regola prevede l'esistenza di:

- a) Unità edilizie a *corpo semplice*, generalmente mono-affaccio, disposte lungo i confini dei lotti;
 - b) Unità edilizie a *corpo semplice* o "*doppio*", *bi-affacciate* disposte lungo i confini tra lotto e spazi pubblici quali strade o piazze (lotti passanti), oppure disposte all'interno del lotto (con corte retrostante)
- La casa a corte caratterizzata da una notevole autonomia funzionale, i cui corpi di fabbrica sono disposti attorno ad uno spazio libero che costituisce il principale elemento di distribuzione, di aerazione e di illuminazione. Pur nella varietà delle sue dimensioni, la casa a corte costituisce l'elemento tipologicamente

dominante dell'edilizia storica asseminese e, nonostante le demolizioni, le sostituzioni e le trasformazioni subite dal centro storico negli ultimi decenni, questo tipo edilizio appare ancora diffusamente rintracciabile.

Il posizionamento della casa a corte è in stretta correlazione con l'orientamento della strada che da accesso alle corti. Nel caso in cui l'orientamento di questa sia tendenzialmente Est-Ovest, il tipo edilizio della corte si riscontra sul fondo del lotto per la fascia di lotti che si trova sul margine Nord della strada, mentre, per la fascia di lotti posti sul margine Sud della strada, questo si attesta sullo stesso margine viario.

Nel caso di percorsi sviluppati con direzione tendenzialmente Nord-Sud, l'unità originaria è posta sul lato nord delle due fasce di lotti che si attestano simmetricamente ai lati della strada.

Planimetricamente il corpo residenziale può assumere differenti spessori, soprattutto in funzione della presenza o meno della corte retrostante che costituisce, quando è presente, un indispensabile riscontro d'aria per l'abitazione.

Quando il corpo residenziale è disposto sul fondo del lotto, si ha un insieme di stanze giustapposte aventi spessore variabile dai 4,5 m ai 6 metri ed eventualmente loggiato antistante.

Nel caso in cui si abbiano lotti passanti o ci sia il distacco del corpo residenziale dal fondo del lotto, si possono avere dei *corpi doppi*, caratterizzati cioè dalla presenza di una doppia fila di stanze ed aventi complessivamente uno spessore medio di 8/9 metri.

Il loggiato che interessa tutto o parte del prospetto frontale dell'abitazione, possiede una larghezza variabile tra i 2,5 metri ed i 3,0 metri.

La sopraelevazione del solaio segue di solito lo schema planimetrico del piano terra, anche se nel caso di corpi doppi raramente interessa tutto lo spessore complessivo dell'abitazione.

I corpi strumentali, sempre addossati ai lati del recinto o disposti sul fronte del lotto, hanno dimensioni molto variabili a seconda della loro destinazione d'uso.

Gli elementi che caratterizzano esternamente la casa a corte sono costituiti dall'alto recinto murario interrotto dai grandi portali d'accesso.

Le ricercate soluzioni costruttive e formali adottate nella realizzazione di questi punti singolari sottolineano il forte significato assunto dal portale d'accesso, mentre estremamente ridotte risultano invece le superficie finestrate prospicienti la strada, soprattutto quelle situate al piano terra.

Quando per esigenze legate al mantenimento dell'isorientamento o della posizione d'accesso, il corpo risulta disposto lungo la strada e non più all'interno del lotto, in alcuni casi, per trattamento del prospetto vengono adottate soluzioni formali che evocano, almeno esternamente, il palazzotto cittadino, quali muretti d'attico, cornicioni marcapiano, balconcini etc.

Tipologicamente anche in questo caso si tratta sempre della casa a corte che però rinuncia, almeno parzialmente al suo tipico carattere introverso.

Pur essendo praticamente assente la tipologia pura del *palazzotto* non sono tuttavia infrequenti i casi di edificazione che avvengono sul fronte strada, e che possono essere complementari o no alla casa a corte: trattasi perlopiù di edifici dalle limitate dimensioni, spesso adibiti ad attività commerciali o artigianali, che si sviluppano su due piani e che sono privi di accesso carrai.

- *L'articolazione, all'interno del lotto*, dei singoli edifici che compongono l'organismo edilizio, in cui di norma prevale la preferenza per un orientamento solare favorevole al corpo principale, e che rappresenta un elemento di forte caratterizzazione compositiva e architettonica della casa a corte.
- *Esternamente* la riconoscibilità tipologica è funzione della reciproca giacitura tra strada, lotto e fabbricato

Questa può essere definita da:

- a) Elemento murario continuo del recinto, scandito da una sequenza di portali costituenti l'unico accesso alla corte
- b) Edificazione sul fronte strada, caratterizzata da una limitata presenza di aperture, soprattutto al piano terreno.

Gli elementi caratterizzanti contribuiscono alla ricognizione ed individuazione delle cosiddette "Unità autentiche", ricomposte nelle schede delle UE. Per queste la conservazione integrale è obiettivo fondamentale del Piano, ma, al contempo creano la matrice per la riorganizzazione del tessuto storico lungamente compromesso dalle recenti edificazioni.

Lettura attuale dei sistemi di edificazione a corte e a palazzotto



Elementi di riconoscibilità storica dello stato attuale



11c) Dati urbanistici ed edilizi

Il centro di antica e prima formazione è esteso per circa 20 Ha, di cui 17,2 sono occupati dai fondi privati.

6 ha → Zona omogenea A

6 ha → Zona Omogenea B1*

5 ha → Zona Omogenea B2*

0,2 ha → Zona Omogenea S di Servizi Generali, in cui troviamo l'asilo di San Giovanni, la Chiesa di san Pietro, la Cassa Comunale di Credito Agrario, il museo etnoantropologico.

Il nucleo storico comprende gli isolati enumerati dall'1 al 6, sulla direttrice principale di collegamento, la via Cagliari, si attestano gli isolati 14, 13, 12, 11, 09, 18, 19, 20, 21, 22, 23, i cui fronti sono stati ricostruiti tenendo conto dei principi

regolatori di orientamento storici attraverso la lettura della residua testimonianza storica, compromessa dal recente Piano Particolareggiato della via Cagliari.

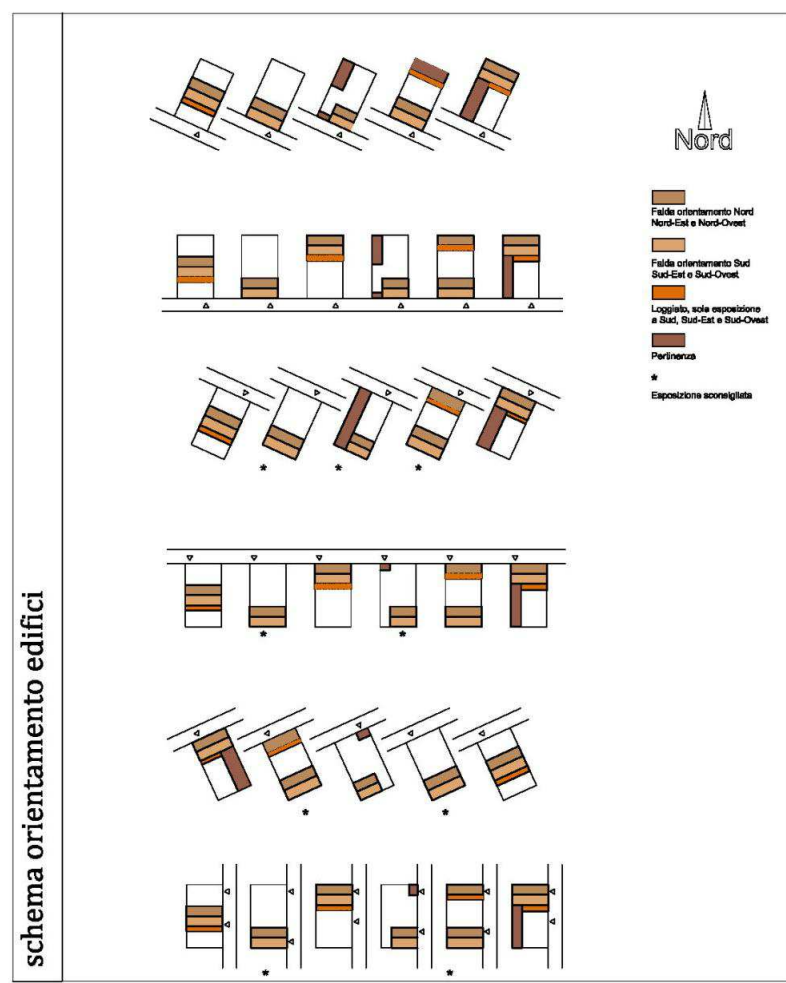
12)Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'intervento

Tra gli obiettivi del Piano Particolareggiato vi è sicuramente quello di salvaguardare la struttura tipologica e morfologica della casa a corte e con essa la struttura complessiva del centro che nel corso degli anni è andata perduta, sia per l'inadeguatezza degli strumenti urbanistici, sia per quella assenza di coscienza precedentemente sottolineata, sintomatica di uno scarso senso di appartenenza ad un determinato vissuto da parte del singolo cittadino. Si è proceduto, talvolta, a demolizioni o all'esecuzione di superfetazioni che non si armonizzavano con l'esistente e che avvilivano, fino ad arrivare a cancellarle, le caratteristiche originarie.

Un qualunque tipo di intervento di riqualificazione, anche culturale, non può prescindere da una presa di coscienza da parte del cittadino asseminese che *per primo* deve farsi promotore e tutore della propria storia. Gli interventi non vogliono infatti limitarsi alla risoluzione di un degrado o produrre un abbellimento fine a se stesso, ma intendono rivitalizzare quel nucleo originario, anche ripristinando un ventaglio di servizi minimi, compatibilmente con le esigenze dei cittadini, col fine di restituire un ruolo centrale al centro.

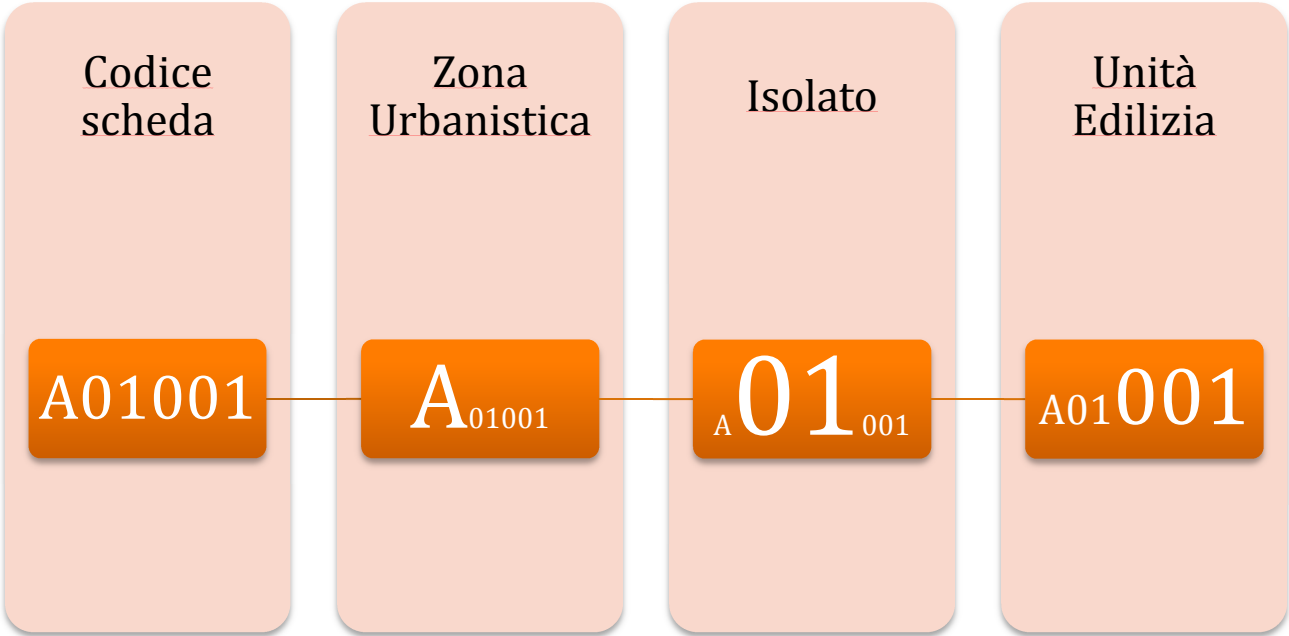
La matrice per la "ricostruzione" degli isolati sarà attuata attraverso gli abachi delle tipologie, profili regolatori, prescrizioni generali per categorie di intervento contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione.

La ricostruzione dei nuovi corpi di fabbrica sarà legata alla disposizione planimetrica che ha caratterizzato il tessuto storico, promuovendo la ricostruzione dei fronti su strada perseguendo omogeneità ed ordine. Il risanamento e la conservazione, pur con l'inserimento di tecnologie moderne, mirano alla conservazione dell'involucro edilizio e degli aspetti formali storici.

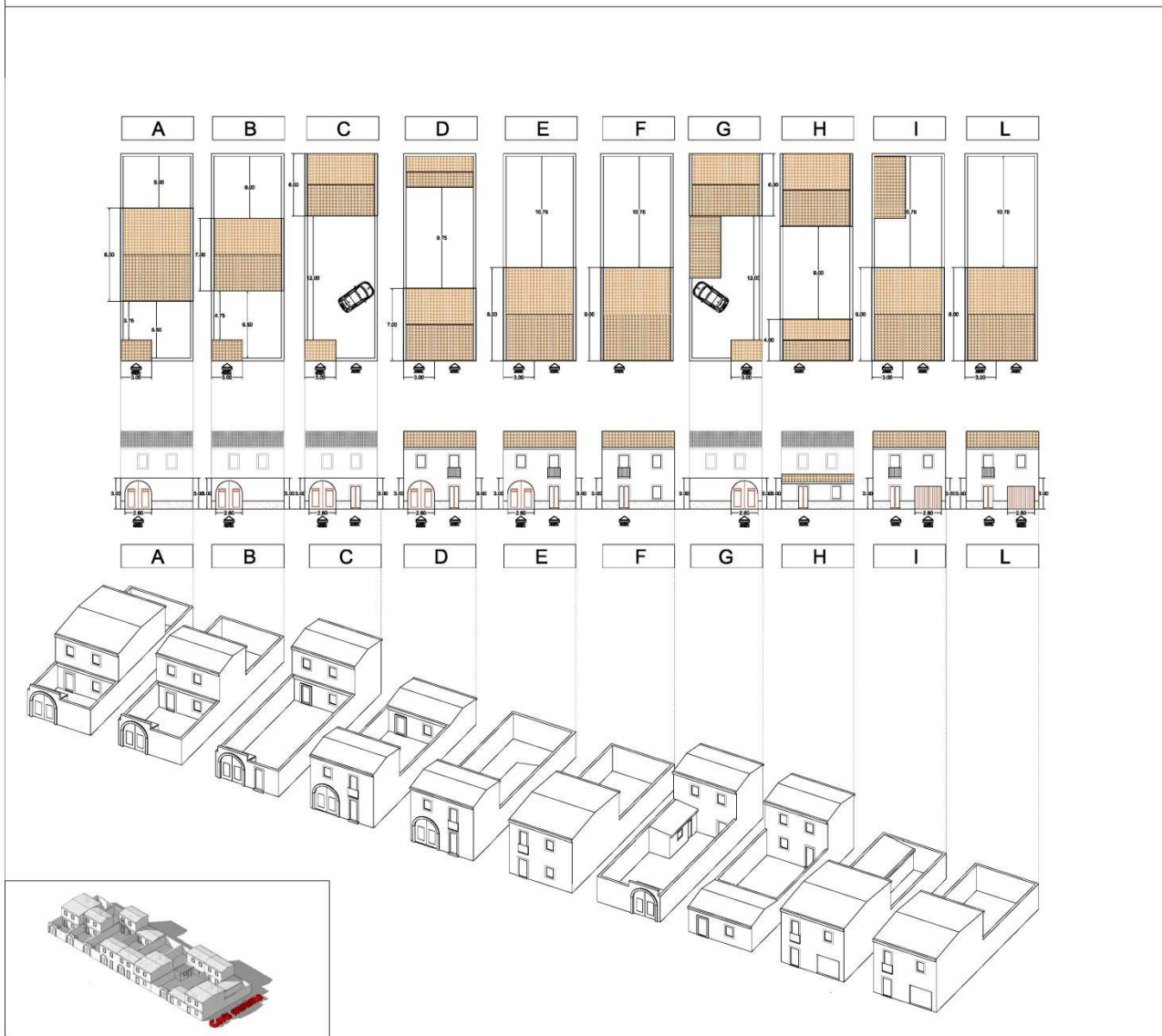


12a) Le schede edilizie e i report

Il Piano Particolareggiato interessa puntualmente ogni lotto edificato del centro matrice, identificato da un codice univoco, ripreso nelle schede edilizie contenenti informazioni e prescrizioni riguardanti lo stato attuale e gli interventi ammessi.



CORTI MINIME - fronte < 7 metri



13) Effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento

La progressiva sostituzione edilizia con interventi regolati dagli abachi e dalle schede edilizie di riferimento contribuirà al ripristino dell'ordine urbanistico, compromesso negli ultimi 60 anni dall'edilizia spesso mal regolata o non regolata. Inoltre, si evidenzia come la mancata realizzazione unitaria degli interventi previsti dal piano particolareggiato della via Cagliari ha contribuito al disordine della principale arteria cittadina. Il presente piano ha prescrizioni cogenti per le aree della via Cagliari interne al perimetro del centro di prima e antica formazione, si ipotizza che gli interventi nei singoli lotti non ordinati in comparti di pluriproprietà, contribuisca nel breve termine a ripristinare ordine e rigore formale, ricucendo l'esistente storico con un tessuto omogeneo e decoroso.

14) Mitigazione dell'impatto dell'intervento

L'intervento non necessita di mitigazione.