



Regione Autonoma della Sardegna

COMUNE DI FONNI

Provincia di Nuoro



RELAZIONE GENERALE

ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI R.A.S.

Data _____

Adozione: _____ Consiglio Comunale n°61 del 22/12/2010

Adozione Definitiva: _____ Consiglio Comunale n°17 del 04/04/2011

Approvazione R.A.S.: _____ Det. D.G./P. Urbanistica n. 1184 del 05/04/2013

Approvazione: _____ Consiglio Comunale n. 36 del 05/11/2013

Pubblicazione B.U.R.A.S.: _____

TAVOLA :

A.1

SCALA :

II SINDACO

Dott. Stefano Coinu

UFFICIO TECNICO

Geom. Mario Demartis
Ing. Giuseppe Busia

PROGETTAZIONE: Ing. Peppino Mureddu

COLLABORAZIONI: Ing. Mario Mureddu
Ing. Elia Mureddu
Ing. Antonio Angioi
Geom. Salvatore Marceddu
Geom. Carlo Marceddu

Ing. Maurizio Manias
Ing. Carlo Atzeni
Geom. Aldo Scintu
Arch. Anna Rosa Cidda

1.0) INTRODUZIONE

Il Piano Particolareggiato, in attuazione del Programma di Fabbricazione, si propone la tutela e la valorizzazione delle principali peculiarità architettoniche e urbanistiche della zona “A”, conservando gli elementi di maggiore valore identitario, anche con interventi di ristrutturazione e sostituendo quelli che risultino in contrasto la storia e la cultura della comunità.



(Piano di Fabbricazione del 1982)

Si propone, altresì come strumento strategico di sviluppo, per assicurare una gestione coerente e razionale ed un compatibile utilizzo e riuso delle infrastrutture e del patrimonio immobiliare, attraverso l'individuazione di normative e prescrizioni rigorose per la regolamentazione degli interventi edilizi e urbanistici.

Intende fornire, inoltre, un supporto conoscitivo puntuale delle disponibilità logistiche e delle potenzialità abitative sociali e produttive presenti nel tessuto urbano, cioè di tutte le risorse immobiliari e dei servizi disponibili che, opportunamente pianificate, possono diventare punto di forza per il rilancio sociale ed economico del paese.

Con la redazione del nuovo Piano Particolareggiato questi obiettivi possono essere realizzati con maggiore fortuna rispetto al passato in quanto in questi ultimi quindici anni si è andata affermando una nuova consapevolezza del valore del patrimonio storico che, da un lato, sta contrastando l'azione centrifuga che ha spinto l'interesse dei cittadini verso le periferie, con il conseguente abbandono del centro storico, e dall'altro, muove verso il recupero e la salvaguardia delle proprie radici, della identità, dei luoghi della memoria, del senso di appartenenza alla comunità.



(Cortile della Basilica della Madonna dei Martiri)

In questo ultimo decennio, infatti, questa tendenza è stata positivamente supportata da numerosi provvedimenti legislativi volti a favorire la salvaguardia e valorizzazione delle risorse edilizie, ambientali e urbanistiche dei centri storici attraverso forme nuove di disciplina insieme alla defiscalizzazione e il cofinanziamento di interventi di recupero e riuso, del patrimonio edilizio esistente e i centri storici dei piccoli paesi della Sardegna, stanno entrando, per la prima volta a pieno titolo, nelle politiche regionali di sviluppo.

Tra queste si richiama la L.R. 29/98 con la quale la Regione Autonoma della Sardegna, “al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali”.

Così come va rimarcata la rilevante discontinuità provocata dal Piano Paesaggistico Regionale che introduce una rilevante “ novità sotto l’aspetto dell’approccio operativo alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche in Sardegna e, in un certo qual modo, precede e coordina diversamente la procedura urbanistica, fino ad ora applicata, che si muoveva sostanzialmente sulla sola zonizzazione del territorio”.

Questo provvedimento legislativo si propone di dare continuità al processo evolutivo della pianificazione e della gestione del paesaggio, innescato dall’emanazione della Convenzione Europea del Paesaggio, di cui il Codice Urbani costituisce una tappa fondamentale. Esso rappresenta, infatti, il ponte tra la tradizionale tutela riferita ai “Beni paesaggistici”, aventi carattere di eccezionalità, e quella prospettata dalla Convenzione di Firenze, di governance dell’intero territorio e di tutti i tipi di paesaggio.

.Esso si basa sul fatto che fino ad oggi in Sardegna si è andato sviluppando un modello turistico legato fondamentalmente all’insediamento costiero sia di tipo ricettivo-alberghiero che nelle forme di residenza turistica. Ciò ha comportato un progressivo e forte consumo del territorio costiero a discapito della conservazione e della valorizzazione di habitat di importante valore ambientale e paesaggistico. Nel corso degli anni, il carico antropico che si è generato ha comportato la nascita, spesso disordinata, di borgate e frazioni marine a ridosso della parte più delicata della costa isolana.

Il Piano Paesaggistico Regionale si propone di invertire questa tendenza, rilanciando la funzione turistica e ricettiva dei centri abitati situati nella fascia costiera attraverso la valorizzazione dei centri storici, delle tradizioni culturali e agro alimentari a servizio del turismo.

In questo contesto il paesaggio della Sardegna diventa l’oggetto principale e protagonista del PPR e nel suo intreccio tra natura e storia, tra luoghi e popoli diventa la principale risorsa della Sardegna. Una risorsa che fino a oggi è stata utilizzata come giacimento dal quale estrarre pezzi pregiati sradicandoli dal contesto, piuttosto che come patrimonio da amministrare con saggezza e lungimiranza per consentire di goderne i frutti alla generazione presente e a quelle future.

Una risorsa che è certamente il prodotto del lavoro e della storia della popolazione che la vive, ma di cui essa è responsabile non solo nell'interesse proprio ma anche in quello dell'umanità intera.

Una ricchezza che, nell'interesse della popolazione locale e dell'umanità, richiede un governo pubblico del territorio fondato sulla conoscenza e ispirato da saggezza e lungimiranza.

Per questo il PPR si propone quale strumento centrale di un moderno ed efficace governo pubblico del territorio in particolare in quanto rivolto a tutelare il paesaggio, con la duplice finalità di conservarne gli elementi di qualità e di testimonianza mettendone in evidenza il valore sostanziale (valore d'uso, non valore di scambio), e di promuovere il suo miglioramento attraverso restauri, ricostruzioni, riorganizzazioni, ristrutturazioni anche profonde là dove appare degradato e compromesso.

Il Piano è perciò la matrice di un'opera di respiro ampio e di lunga durata, nella quale conservazione e trasformazione si saldano in un unico progetto, essendo volta la prima a mantenere riconoscibili ed evidenti gli elementi significativi che connotano ogni singolo bene, e la seconda a proseguire l'azione di costruzione del paesaggio che il tempo ha compiuto in modo coerente con le regole non scritte che hanno presieduto alla sua formazione.

Per quanto riguarda la specificità dei Centri storici, il PPR individua e considera il Centro di antica e prima formazione (CM) come "bene paesaggistico d'insieme".



(Particolare della Basilica della Madonna dei Martiri)

2.0) INDIRIZZI GENERALI

2.1) PREMESSA

La Comunità Fonnesa sta attraversando una profonda crisi economica e sociale caratterizzata da un drammatico processo di spopolamento, che se non adeguatamente contrastato, nel 2020 provocherà un decremento demografico di 462 abitanti portando la popolazione a 3.650 abitanti rispetto agli attuali 4.112 ab.

Una valutazione attenta del fenomeno mostra che fondamentalmente si tratta di una crisi di identità causata dalle profonde modificazioni in atto sia nelle categorie sia nei ruoli sociali.

Gli arcaici metodi di produzione basati prevalentemente sulle attività e sulle risorse agropastorali, nonostante i poderosi sforzi e i sacrifici dei nostri pastori e agricoltori, già dagli anni 70 sono entrati in crisi e non hanno più retto l'impatto delle economie nazionali ed internazionali sostenute dalle nuove tecnologie.

La liberalizzazione dei mercati, prima a livello europeo poi a livello mondiale ha messo a nudo le economie più deboli e in seno a queste in particolare i settori agricolo e lattiero caseario, settori portanti per la nostra economia.

Le coltivazioni cerealicole e ortofrutticole, a cui si erano dedicati i Fonnesi negli ultimi due secoli, particolarmente in periodi di emergenza quali le carestie e le guerre, nonostante siano sempre state agricolture di "rapina", perché praticate su terreni marginali, sono state determinanti nello sviluppo dell'intera comunità.

Tuttavia, il 30% delle famiglie (nel 1939 erano il 40%) dedite all'agricoltura hanno dovuto abbandonare il campo travolte dalle inesorabili leggi del mercato.

L'attività della pastorizia ha meglio sopportato le pressioni delle economie esterne più progredite e sostenute dallo sviluppo massiccio delle nuove tecnologie.

La specificità del prodotto sardo, i consistenti incentivi regionali, ma soprattutto le rinunce e i pesanti sacrifici, unitamente alla tradizionale caparbia ostinazione, hanno consentito ai nostri pastori, senza apportare trasformazioni di sorta nei metodi di produzione, una sopravvivenza dignitosa.

Ma in quest'ultimo decennio, la legge dei grandi numeri dell'economia e dei mercati, ha piegato le ultime resistenze e fatto precipitare il settore in una crisi di lunga durata e di non facile soluzione.



(Piazza Europa)

Si osserva che:

- il numero degli addetti nel settore si è andato assottigliando sempre più;
- sono in atto ancora fenomeni di immigrazione interna verso aree più sviluppate;
- il venir meno dell'effetto trainante del settore primario, ha travolto anche gli altri settori che negli ultimi anni hanno coperto un ruolo importante e vitale per il paese (edilizia, artigianato);
- la Comunità ha subito una consistente emorragia di forze produttive con l'immigrazione degli uomini di cultura, laureati, tecnici e tanti giovani verso altre aree che garantivano più soddisfacenti condizioni di impiego.

E questo fenomeno ha in parte compromesso quella crescita culturale necessaria e indispensabile per mettere in discussione i vecchi modelli e favorire le nuove idee sulle quali poi fondare più avanzate e moderne prospettive di sviluppo.

Nel settore agropastorale della trasformazione e dell'artigianato

Si intravedono segnali che dimostrano che è in atto un processo di crescita culturale che sta spingendo verso l'ammodernamento dei metodi e dei mezzi di produzione. La presenza di oltre cento aziende agropastorali, di un salumificio, di quattro aziende avicole, di un caseificio, di dieci forni per la produzione di pane, di cinque aziende che producono biscotti e in genere prodotti dolciari, tre pasticcerie e di altre piccole attività artigiane costituiscono l'ossatura portante sul piano culturale ed economico del nostro paese e rappresentano una garanzia per uno sviluppo sostenibile e durevole.

In questi ultimi anni si è assistito a un fenomeno positivo di diffusione e al consolidamento di diverse iniziative (produzione pane, dolci, tappeti) che si sono inserite in maniera soddisfacente nel mercato isolano.

Vi sono buone ragioni che giustificano la convinzione che esistono ancora margini di sviluppo per queste e altre intraprese similari, margini di sviluppo tali da consentire al settore un'incidenza sul piano economico ed occupazionale paragonabile a quella del settore primario.

Il settore terziario

Assumerà nel prossimo futuro un ruolo non certo marginale. Una pubblica amministrazione più efficiente, la scuola, servizi sociali e culturali, l'assistenza tecnica, corpi di vigilanza territoriale, saranno capaci di assorbire una quota non trascurabile di addetti.

Il settore turistico

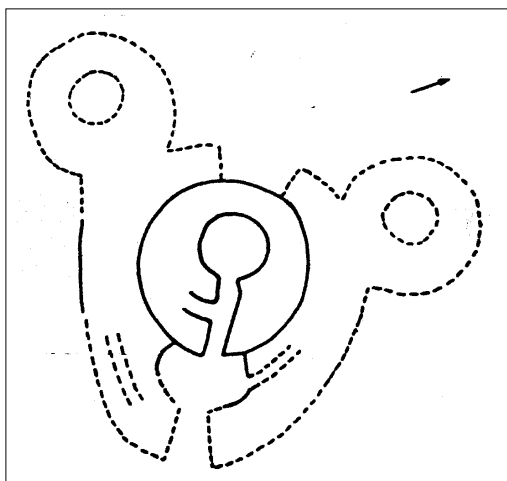
Svolgerà un ruolo trainante e decisivo per l'economia Fonnesa, al punto da coinvolgere presumibilmente oltre il 60% della forza lavoro esistente.

Sono presenti quattro strutture alberghiere (Hotel Cualbu con 110 posti letto, Il Cinghialeto 15 posti letto, Sa Orte 60 posti letto, Donnortei 20 posti letto), due bed & breakfast, con una disponibilità complessiva di 225 posti letto, tre ristoranti (Barbagia, Miramontes, Ninnieri), con una disponibilità complessiva di oltre 550 coperti, quattro pizzerie con oltre 140 coperti e cinque agriturismo, due fattorie didattiche, un'agenzia viaggi e una società di escursioni, che consentono di assicurare condizioni discrete di accoglienza e ospitalità in tutte le stagioni.

Fonni dispone di un vasto territorio nel quale sono presenti risorse a carattere ambientale e naturalistico (paesaggi, flora, fauna) di inestimabile valore.

I laghi, i fiumi, la neve, unitamente al ricco patrimonio archeologico esistente nel complesso consentono di articolare e offrire una proposta turistica valida e capace di soddisfare le più disparate esigenze (escursionismo culturale, naturalistico, pesca sportiva, caccia sportiva, sport invernali, sport equestri, raccolta di funghi e essenze vegetali, percorsi delle fioriture, ecc.).

(Pianta Nuraghe Dronnoro)



(Tombe di Madau)



Già si colgono segnali positivi che fanno intravedere le notevoli potenzialità di sviluppo di questo settore. Tra le iniziative più significative in atto e che si muovono in questa direzione vanno ricordate il piano di valorizzazione della montagna, la riattivazione del complesso turistico sul Monte Spada, di proprietà del Comune di Fonni, il Museo del pastore.

Tuttavia, è necessario supportare le iniziative pubbliche o private con interventi che prevedano: una massiccia e razionale infrastrutturazione del territorio, che nel rispetto del paesaggio consenta di rendere fruibili le risorse presenti; di incentivare e consolidare a livelli più alti lo sviluppo culturale delle comunità al fine di facilitare la crescita di tutte quelle professionalità indispensabili per una gestione produttiva delle intraprese; di garantire condizioni di ricettività sia sul piano qualitativo che quantitativo, capaci di soddisfare la domanda futura attraverso: la programmazione di interventi di arredo urbano al fine di rendere più soddisfacenti le condizioni di ospitalità per i turisti. la creazione di altre strutture ricettive, di piccole e medie dimensioni al fine di garantire una maggiore potenzialità del settore.

Tuttavia, il raggiungimento di queste mete, pur importanti non consentirà di costruire un "Paese turistico" se non con il coinvolgimento diretto e partecipato della popolazione.

Questo ultimo e determinante obiettivo è possibile raggiungerlo nella misura in cui saremo capaci di valorizzare una risorsa fino ad oggi non considerata come tale e quindi trascurata.

Si tratta del consistente patrimonio edilizio disponibile in particolare nella zona "A"; patrimonio che se opportunamente adeguato alle nuove e future esigenze può diventare una fonte di reddito sicuro e diffuso.



(Museo del Pastore)

3.0) OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO

3.1.1. GLI OBIETTIVI

Il nuovo Piano Particolareggiato della zona “A” – Centro Storico si propone di realizzare i seguenti **obiettivi strategici**:

- 1) Creare una base dati informativa:
 - per l’organizzazione sistematica delle grandezze stereometriche e geografiche insieme alle caratteristiche quantitative e qualitative del patrimonio edilizio esistente;
 - per catalogare le caratteristiche costruttive tipologiche e decorative dell’edificato storico;
 - per la raccolta delle informazioni sulla articolazione e distribuzione demografica della popolazione sull’uso sociale economico e culturale degli spazi pubblici e dell’edificato pubblico e privato.
- 2) Rendere il Centro Storico cuore della comunità, centro di attrazione residenziale – sociale – culturale e commerciale;
- 3) Arrestare e invertire il processo in atto di spopolamento e di esodo verso le periferie;
- 4) Rafforzare il sistema delle funzioni civili: parcheggi - servizi pubblici - verde pubblico - arredo urbano;
- 5) Migliorare le condizioni di accoglienza;
- 6) Favorire la diffusione e il radicamento di nuove attività artigianali e commerciali.

3.1.2. LE AZIONI

La conoscenza profonda e diffusa del patrimonio urbano e in particolare delle risorse logistiche, architettoniche culturali e sociali del centro storico e più in generale delle potenzialità di vivibilità ed ospitalità dei luoghi costituisce la precondizione per attivare processi critici virtuosi indispensabili per costruire quelle azioni necessarie per:

1. la salvaguardia, valorizzazione e qualificazione del patrimonio edilizio;
2. lo sviluppo urbano sostenibile;
3. la qualità urbana;
4. Il rafforzamento della identità del centro storico e il rilancio dell'immagine e la visibilità del paese in ambito regionale e nazionale;
5. La pianificazione di dettaglio delle principali espressioni urbanistiche e architettoniche.

1) **la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio**, è obiettivo comune a tutti i Piani dei Centri Storici da perseguire per definizione di legge e per scelta culturale ed urbanistica, sulla base di politiche di recupero e riuso attraverso la selezione:

- delle tipologie, individuando i beni identitari, le unità di pregio e le emergenze paesaggistiche e i circuiti identitari di valore religioso, storico, culturale;
- degli interventi edilizi di restauro, completamento e di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) **lo sviluppo urbano sostenibile** può essere attuato attraverso la sistematica **valutazione di impatto architettonico ed ambientale** dei nuovi oggetti o superfetazioni, ove consentiti, degli impianti di antenna, pannelli solari, eolici, ecc.;

3) **la qualità urbana** può essere migliorata attraverso il riequilibrio funzionale e architettonico delle volumetrie, dei prospetti esistenti e degli spazi pubblici. In particolare tenendo conto che le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio ed urbanistico sono state in alcuni casi peggiorative della condizione abitativa generale, anche quando si proponevano di dare una risposta all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero adeguato di nuovi locali.

Nel merito, il piano si propone di orientare le scelte della Amministrazione verso per la predisposizione di interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nei processi di trasformazione recente, attraverso:

- a) il recupero funzionale e risanamento urbanistico e paesistico delle infrastrutture e degli impianti e delle reti tecnologiche;
- b) la pianificazione dell'arredo urbano per consentire alla Amministrazione Comunale di realizzare le opere di urbanizzazione nell'ambito di un progetto generale integrato;
- c) il recupero e la rivitalizzazione di spazi identitari di incontro, di aggregazione sociale e culturale per renderli più adeguati sul piano della ospitalità.

4) **Il rafforzamento della identità del centro storico e il rilancio dell'immagine e la visibilità del paese in ambito regionale e nazionale**, può essere conseguito attraverso la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e dei beni identitari superstiti, in quanto espressione culturale autentica della comunità.



(Via San Giovanni)

5) **La pianificazione di dettaglio delle principali espressioni urbanistiche e architettoniche** deve comprendere la formazione dei seguenti piani attuativi:

- a) piano colore;
- b) piano del verde;
- c) piano della luce;
- d) piano della qualità energetica degli edifici;
- e) piano dell'acqua;
- f) piano commerciale.

3.2. PIATTAFORMA TECNOLOGICA DEL PIANO

Come detto il Piano è stato predisposto utilizzando una piattaforma G.I.S. secondo gli indirizzi e i protocolli correntemente utilizzati dalla Regione Sardegna.

Per definizione il G.I.S. è un sistema informativo che “permette di acquisire, immagazzinare, recuperare, trasformare, analizzare e riprodurre dati spaziali riferiti al territorio” (Borrough - 1986).

Gestire con un unico strumento software i dati territoriali (strade, edifici, impianti, ecc.) consente di visualizzare, sovrapporre, confrontare le informazioni, e di operare scelte consapevoli nel governo e nelle azioni di impiego del territorio. Il software utilizzato sarà composto da un programma o un insieme di programmi in grado di consentire l'interrogazione/analisi (query) intensiva su grandi moli di dati descrittivi delle componenti spaziale e descrittive.

Le componenti **spaziali** o geografiche del G.I.S. comprendono:

- la geometria, cioè la forma degli oggetti (volumi, superfici, altezze, ecc.);
- la localizzazione, cioè riferimento spaziale del dato (georiferimento);
- la topologia, cioè il sistema di relazioni tra gli altri oggetti.

Mentre le componenti **descrittive** comprendono le informazioni alfanumeriche, collegate al singolo oggetto, contenute nel database associato (destinazione d'uso, stato strutture, finiture alloggi, abitanti, ecc.). L'insieme di queste procedure

consentiranno di gestire contemporaneamente cartografia ed immagini in formati raster/vector, modelli numerici del terreno, disegni vettoriali e tabelle di dati associati e di farli interagire attraverso query e altre funzioni di analisi sia sulle componenti spaziali sia su quelle descrittive. La base dati geografica è stata organizzata in formato Arcgis e i files sono disponibili in formato MDB gestibile con il software Access.

2.3) I FORUM

Come detto il Piano Particolareggiato si propone come strumento fondamentale della Amministrazione Comunale per il monitoraggio e il governo dei processi di trasformazione edilizi e insediativi del centro storico. Con esso si intendono orientare fenomeni complessi che muovono interessi generali e individuali della popolazione, creando condizioni di vantaggio o limitazioni nell'uso del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici.



(Santuario della Basilica della Madonna dei Martiri)

Pertanto, la concreta attuazione degli obiettivi di piano dipende dalla convergenza delle volontà e degli interessi di una pluralità di attori, come gli amministratori comunali, le forze sociali, culturali, i singoli cittadini.

In altri termini, alla qualità tecnica e scientifica del piano, insieme alla semplicità ed immediatezza nella lettura ed alla efficienza nella sua gestione, deve corrispondere una diffusa comprensione e una convinta condivisione degli obbiettivi e delle scelte da parte della popolazione.

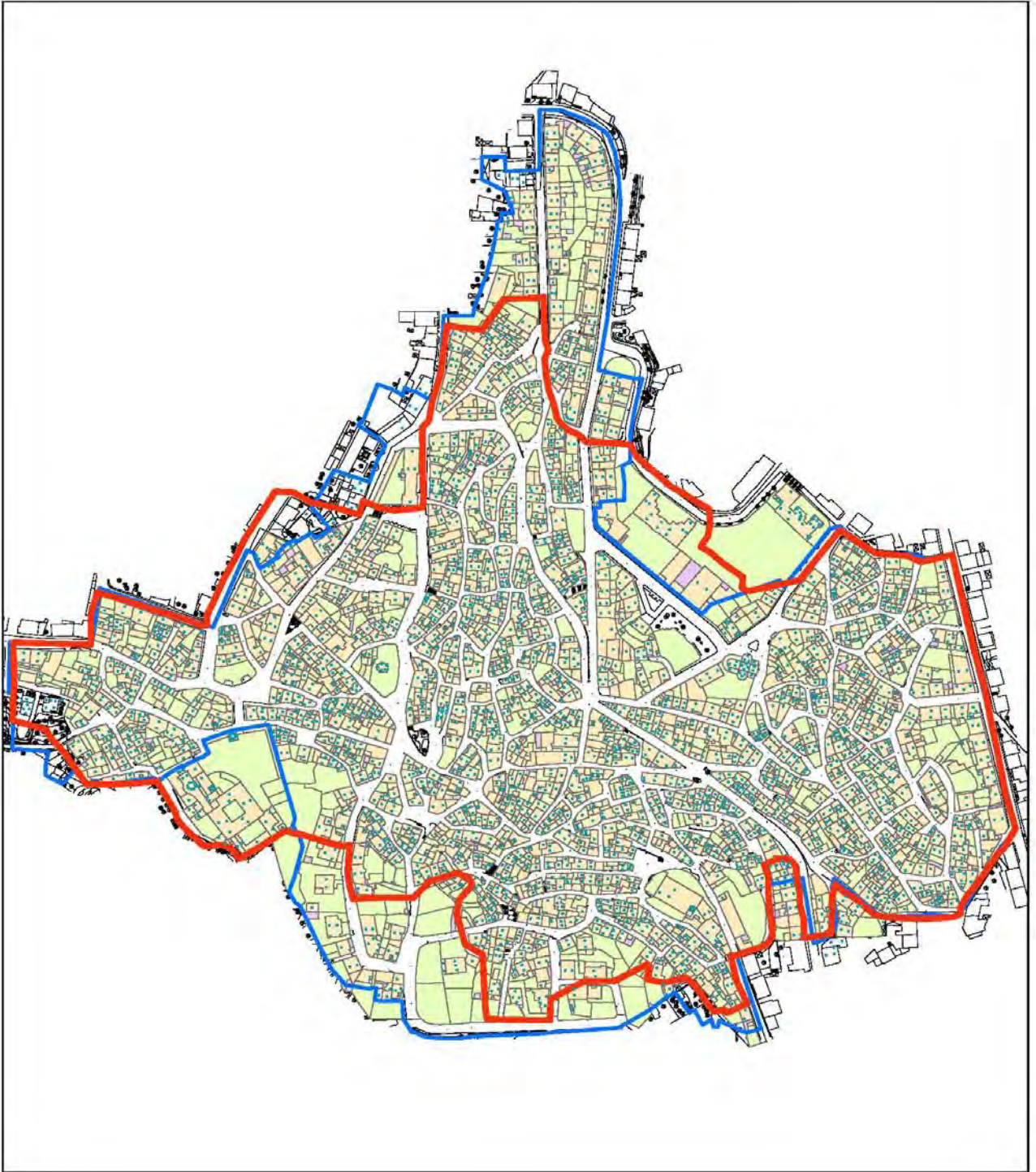
La formazione e gestione del Piano potrà trovare nei forum di ascolto un valido strumento di supporto per la messa a punto di una politica strategica di rigenerazione e valorizzazione della zona "A", dove, come detto, il riuso e la salvaguardia del patrimonio edilizio sono percepiti sempre più come obiettivi e al contempo come strumenti essenziali di politiche locali di sviluppo sociale, economico e ambientale. I forum possono far emergere l'interesse per il centro storico, le valutazioni sulla accessibilità degli spazi pubblici e privati, e la compatibilità sociale delle scelte e delle normative proposte. Attraverso i forum anche in relazione ai processi in atto di Agenda 21 locali, le indicazioni e le scelte della comunità potranno diventare fattori di fiducia capaci di attrarre risorse umane e finanziarie, indispensabili per uno sviluppo progressivo e durevole.

L'allestimento di ambienti di partecipazione e collaborazione alle politiche pubbliche, in un virtuoso accostamento di nuove visioni “dal basso” può diventare essenziale per la costruzione di moderne politiche di sviluppo urbano, in linea con i più avanzati modelli di pianificazione urbanistica.



(Casa Curreli)

Nei forum, che debbono essere considerati spazi permanenti di confronto per la definizione di contenuti, tempi e procedure di un vero e proprio Piano strategico di valorizzazione del centro storico, del quale il Piano Particolareggiato rappresenta la base di discussione, saranno coinvolte le forze della realtà locale espressione delle organizzazioni istituzionali e non, politiche, economiche, sociali e culturali, come detto senza alcuna pretesa di esaustività delle rappresentanze, comunque in una prospettiva di tipo inclusivo.



(Zona "A" e Centro Matrice 2008 su aerofotogrammetria)

4.0) IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL 1988

Il Piano Particolareggiato della zona “A” – Centro Storico venne adottato con atto Consiliare n. 45 del 30 marzo 1988 e approvato definitivamente con delibera del C.C. n. 1017 del 03 febbraio 1990.

L’area di intervento come individuata dal P.di.F., che ha un’estensione complessiva di 290.554 mq, è stata suddivisa in cinque subzone (Vicinati) sulla base di criteri fisici corrispondenti alle denominazioni correnti dei rioni storici sui quali prevalentemente insistono.

Sono stati individuati complessivamente n. 121 isolati, n. 1114 unità edilizie (fabbricati) e n. 41 spazi pubblici.

Le unità edilizie risultano distribuite tra le subzone, come indicato nella tabella seguente:

1) subzona n. 1	Logotza	ue n. 208
2) subzona n. 2	Canio	ue n. 225
3) subzona n. 3	Su Piggju	ue n. 281
4) subzona n. 4	Ghinio	ue n. 153
5) subzona n. 5	Pupuai	ue n. 288
Totale		Ue n. 1.114

- LE GRANDEZZE URBANISTICHE PIU’ SIGNIFICATIVE:

Superficie complessiva	mq. 290.554
Superficie fondiaria	mq. 205.607
Superficie coperta	mq. 146.660
Rapporto copertura	71%
Volume complessivo	mc 1.215.837
di cui Volume residenziale	mc 769.760 (63%)
Popolazione residente (al 1987)	ab. 2.834
Volume pro-capite	mc/ab 359
Popolazione prevista	ab. 4.819

- LE TIPOLOGIE D'INTERVENTO PREVISTE NEL P.P.C.S. DEL 1988

INTERVENTO	N° UNITA' EDILIZIE FABBRICATI	%
a) Restauro scientifico	3	0.2
b) Restauro con vincolo tipologico	38	3.4
c) Ristrutturazione	64	5.7
d) Sostituzione	181	16.2
e) Nuova costruzione	43	3.8
f) Ordinaria manutenzione	---	---
g) Straordinaria manutenzione	159	41.2
h) Demolizione	5	0.4
i) Completamento tipo A	395	35.4
l) Completamento tipo B	226	20.2
Totale U.E.	1114	100



(Casa Doddo)

5.0) ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL 1988 AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

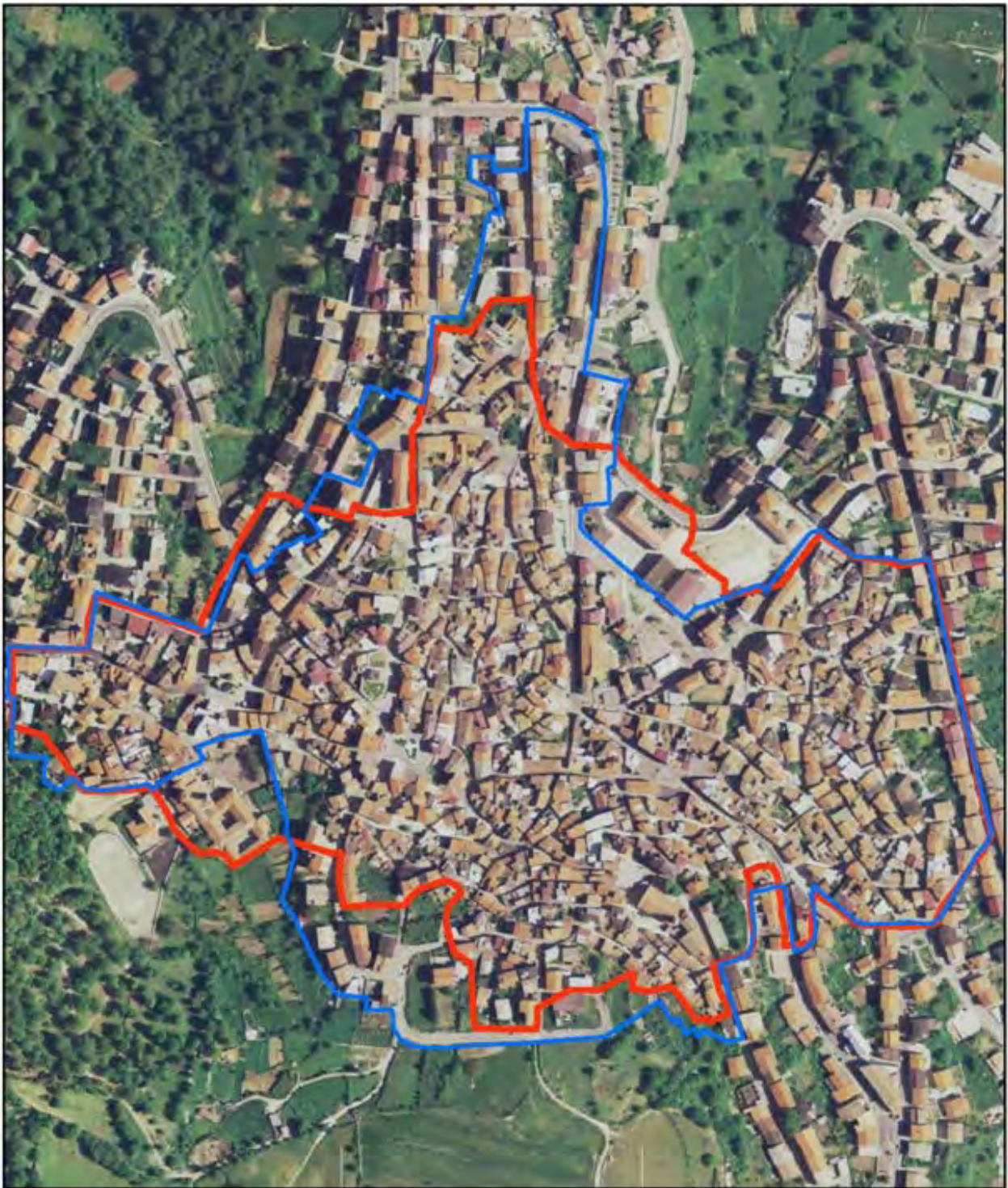
5.1) IL CENTRO MATRICE

Premesso che l'Ufficio Tecnico Comunale di concerto con i funzionari dell'Ufficio del Piano Regionale sulla base della Circolare del 23/11/2006 emanata del competente Assessorato Regionale all'Urbanistica, ha individuato la perimetrazione del centro di antica e prima formazione, attraverso una prima verifica sul vecchio catasto ed un'adeguata documentazione fotografica.

Successivamente l'Amministrazione Comunale in attuazione dell'art. 143 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (codice dei beni culturali del paesaggio) e sulla base dell'art. 52 della L.R. n. 8 del 25/11/2004, con delibera di Consiglio n. 52 in data 02/08/2007 ha adottato la proposta di perimetro dell'area del centro di antica e prima formazione.

La perimetrazione venne approvata dalla Regione Sardegna con determina n. 1040/D.G. in data 02/10/2007.

L'area della matrice storica comprensiva del connettivo urbano risulta di 246.688 mq. Racchiude 1062 Unità Edilizie in 121 isolati con un volume complessivo attuale di 986.585 mc., che insiste su una superficie fondiaria di 185.456 mq. Risultano presenti 1.053 alloggi composti di 11.849 vani, 617 famiglie e 1.599 abitanti (Tab. n. 17).



(Perimetro della zona "A" e del Centro Matrice 2008 su ortofoto)

5.2) ATTO RICOGNITIVO E RIPERIMETRAZIONE DELLA MATRICE STORICA

A seguito dell'emanazione del Piano Paesaggistico Regionale (L. R. n°8 del 25/11/2004), tutti i comuni si sono trovati a dover adeguare il proprio piano attuativo, in riferimento alla riperimetrazione della matrice storica di primo impianto ed agli interventi ammissibili al suo interno. Come detto Il comune di Fonni, per conformarsi alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, ha coprogettato, con l'Ufficio di piano della Regione Autonoma della Sardegna, l'area della matrice storica di primo impianto e le ipotesi di intervento. Dall'analisi del Piano Particolareggiato vigente sono emersi interventi non ammissibili con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) soprattutto negli edifici che hanno mantenuto in tutto o in parte le caratteristiche costruttive, distributive e tipologiche di base.

5.3) METODOLOGIA DI ANALISI

Si richiama, per definire la metodologia d'indagine utilizzata al fine di rendere coerente il Piano particolareggiato del centro storico di Fonni al Piano Paesaggistico regionale:

- a) l'art. 52 del Piano Paesaggistico Regionale;
- b) la circolare esplicativa del 23.11.2006 (prot. 550/Gab.);
- c) il protocollo d'intesa tra MBAC e RAS del 12.11.2007.



(Casa Urrai)

5.4) LA DIMENSIONE URBANA

La scala di analisi ha riguardato in primo luogo la sovrapposizione delle carte storiche per definire l'evoluzione temporale degli assetti urbanistici del centro di prima matrice del comune di Fonni. Questo screening ha consentito la redazione di una carta dell'integrità storica volta soprattutto a validare le ipotesi di individuazione del centro di antica formazione, senza nulla aggiungere, circa l'evoluzione dei moduli costruttivi e dei successivi interventi degli edifici presenti.

5.5) LA DIMENSIONE EDILIZIA

A seguito dell'analisi su scala urbana si è proceduto alla individuazione di quegli edifici per i quali il Piano Paesaggistico Regionale consente come unici interventi quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna e cioè quegli edifici che mantengono in tutto o in parte tipologia ed elementi costruttivi riconducibili all'impianto originario.

Questa operazione è avvenuta attraverso una ricognizione puntuale che ha riguardato tutti gli edifici presenti nella matrice di primo impianto così come definita con l'ufficio di piano regionale, senza differenziazioni tra edifici storici e altri.

Le operazioni di rilievo video e fotografico hanno consentito l'individuazione di numero limitato di edifici, rispetto al totale dell'edificato storico, per il quale il PPR prevede tutela e rigore d'intervento, a ribadire un assetto insediativo che negli ultimi decenni è stato completamente rimaneggiato nelle sue caratteristiche identitarie e tecnologiche.

Oltre al rilievo fotografico di tutti gli edifici presenti si è operato attraverso un filmato che ha ritratto gli isolati delle cinque sotto zone del centro storico di Fonni, nelle sue componenti viarie e pubbliche e nella gerarchia dei percorsi che appare immutata rispetto alla cartografia storica di base (1895).

La tipologia degli edifici è stata indagata sia attraverso schede sintetiche che determinano dati catastali, piano volumetrici, tipologici e di degrado, sia attraverso rilievi di dettaglio. Importante per conoscere i processi storici tipologici risultano infine l'indagine volta a comprendere l'evoluzione degli edifici che si sviluppano sul fronte strada e quelli in profondità.

5.6) GLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

L'analisi degli elementi costruttivi è stata fatta attraverso i rilievi di dettaglio di n° 8 Unità edilizie con la individuazione e classificazione delle strutture orizzontali, verticali e vincoli di mutua coesione, elementi decorativi, materiali, tecniche costruttive. L'indagine è stata completata con la formazione di abachi riassuntivi.



(Casa Cualbu)

5.7) RISULTATI

Con l'atto ricognitivo, redatto ai sensi della citata circolare per rendere coerente il Piano Paesaggistico Regionale, di fatto sono stati raggiunti i seguenti obiettivi:

- 1) individuazione puntuale degli edifici che hanno conservato in tutto o parzialmente la propria consistenza formale e materica, dove per parzialmente si intende che le limitate e successive modificazioni, laddove presenti, possono essere riqualificate attraverso sostituzione di semplici elementi costruttivi;
- 2) studio tipologico e costruttivo del patrimonio storico tradizionale di base a compendio della successiva fase di pianificazione che riguarderà oltre l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali (PUC) ed attuativi (P.P.) al Piano Paesaggistico Regionale.

Pertanto, l'adeguamento del Piano Particolareggiato al PPR è stato fondato sull'analisi dello stato attuale dei luoghi e su un'accurata interpretazione storica e morfotopologica della evoluzione del tessuto urbano e integrato degli elaborati di analisi storica necessari per la salvaguardia dei corpi edilizi superstiti attraverso:

- 1) La ricerca documentaria e fotografica sull'edilizia storica tradizionale;
- 2) **La redazione della carta dell'integrità storica** per la giustificazione delle singole unità immobiliari riconducibili a tipologie storiche di base;

- 3) L'analisi dell'edilizia storica tradizionale con particolare riferimento:
- all'individuazione delle regole dell'insediamento, i rapporti fra spazi pubblici e spazi privati, i rapporti fra pieni e vuoti,
 - all'individuazione dell'edilizia allo scopo di riconoscere i tipi edilizi ricorrenti;
 - all'individuazione delle tecnologie costruttive tradizionali e ai materiali impiegati;
- 4) La formazione di schede tipologiche e tecnologiche di dettaglio degli edifici più rappresentativi del patrimonio storico tradizionale del luogo;
- 5) L'analisi del degrado e stato di conservazione;
- 6) La definizione delle tecniche di recupero dell'edilizia tradizionale.

Sulla base delle indicazioni del Piano Particolareggiato della zona "A", della carta delle trasformazioni urbane, della carta catastale di impianto del 1939 e della carta della integrità storica si è proceduto ad una verifica di dettaglio dello stato di tutte le unità edilizie esistenti.

Sono state esaminate con particolare attenzione le 105 unità edilizie per le quali il P.P. 1988 prevedeva interventi di restauro scientifico, restauro con vincolo tipologico e ristrutturazione.

Con l'atto ricognitivo è stata inoltre verificata la perimetrazione del centro di antica e prima formazione "centro matrice" come individuata dalla amministrazione Comunale.

Dalla esplorazione sono stati individuati 15 tipi edilizi e come risulta dall'abaco allegato identificate n. 173 unità edilizie nelle quali permangono in tutto o in parte tipi e caratteri dell'architettura tradizionale particolarmente preziosi sia dal punto di vista architettonico che identitario e quindi meritevoli di essere adeguatamente salvaguardati.

Gli impianti tipologici storici di base individuati nelle cinque subzone sono distribuiti come segue:

Subzona 1	Logotza	n. 23
Subzona 2	Canio	n. 29
Subzona 3	Su Piggju	n. 54
Subzona 4	Ghinio	n. 14
Subzona 5	Pupuai	n. 53
Sommano		n. 173

La superficie coperta complessiva delle unità edilizie (superficie coperta + pertinenze scoperte + tettoie) individuate risulta pari a circa di 28.625 mq. corrispondente al 13,9% della superficie fondiaria della zona "A".

Il volume complessivo risulta pari a circa 181.700 mc. Corrispondente al 14,9% del volume complessivo della zona "A".

Il numero di abitanti insediati risulta pari a 80 unità mentre circa il 90% degli edifici censiti risultano disabitati. L'atto ricognitivo è stato approvato dal C.C. con Delibera n.53 del 13.11.2008.



(Via Moro – Via pacifico)



(Via Metastasio)



(C.C. Alberto)

6.0) STORIA E CARATTERI ARCHITETTONICI

6.1) LA STORIA

Risulta verosimile affermare che il villaggio di Fonni abbia tratto origine dalla fusione di diversi nuclei nuragici dispersi nei territori circostanti (Santu Micheli, Aratu, Tramassunele, Gremanu, Govossai, Oddorai, Sorabile, Bardunoli, ecc.).

La localizzazione dell'insediamento, per queste tribù fu condizionata dalla esistenza di tre sentieri nuragici di particolare interesse economico e strategico.

Queste vie si incrociavano (Piazza Italia) a mezza altezza tra Cuccuru Bardunoli e Sorabile).

Il primo sentiero, anche per importanza, certamente ritracciato dai Punici e successivamente ricostruito dai Romani divenne una diramazione della via “per Mediterranea” o centrale Sarda (Olbia-Cagliari) che raccordava le aree del Nuorese (Orgosolo-Mamoiada) con quelle del Mandrolisai (Ovodda-Tiana).

Il secondo sentiero consentiva il collegamento con le aree montane del Gennargentu (Desulo-Arzana).

Il terzo con le aree dell'alta Ogliastra (Pira Onni, Villagrande, Lanusei).

Il tessuto urbano consolidato all'anno 1850 e i residui storici esposti nella tabella allegata, fanno ritenere che i primi nuclei abitativi abbiano dato origine ai rioni di Su Piggju-Canio.

Le espansioni a monte e a valle della “per Mediterranea” hanno successivamente dato origine agli altri rioni.

Come detto la espansione e il consolidamento dell'edificato storico (Centro Matrice) si è svolto in un arco temporale che ha avuto inizio dal 450 d.C. e si è concluso alla fine degli anni quaranta. Per quanto riguarda la nascita e l'evoluzione dei rioni, sulla base dei riferimenti storici citati, si può sintetizzare che:

IL RIONE SU PIGGIU: Rappresenta il nucleo più antico dell'insediamento del paese che ebbe origine, tra il 1.000 e 1.100 d.C.(83), a seguito della distruzione della mansio e del villaggio di Sorabile, quando gli abitanti superstiti, si insediarono intorno al sedime della attuale chiesa di San Giovanni Battista,

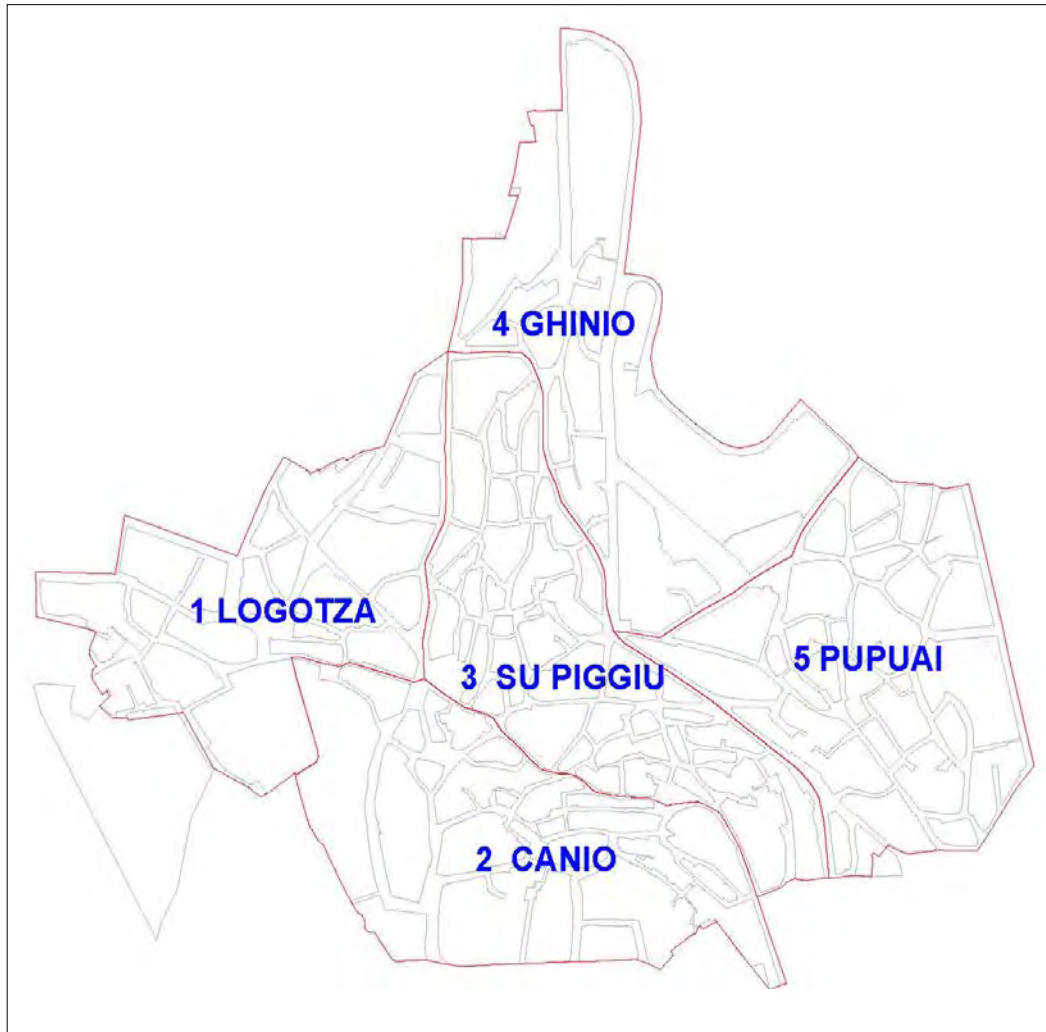
IL RIONE PUPUAI: ebbe origine, a seguito della peste dell'anno 1528 che colpì villaggio di Pira Onni in Agro di Villagrande Strisaili, quando una parte della popolazione superstita venne confinata dai Fonnesi in località Mereddone. La conformazione attuale del rione deriva dalla naturale espansione verso nord di Mereddone e del rione su Piggju..

IL RIONE LOGOTZA,: ebbe origine, tra il XVI ed il XVII secolo, da un nucleo di famiglie, provenienti dal rione Su Piggju, che si insediarono intorno alla costruenda chiesa della SS. Trinità e del convento Franciscano.

IL RIONE CANIO : trae origine dalla espansione nel nucleo originario insediato intorno alla chiesa di San Giovanni, e del rione Su Piggju sul versante sud est luogo il costone più alto dell'abitato di Cucuru Bardunoli.

IL RIONE GHINIO : ebbe origine dalla espansione dei rioni di Su Piggju e Logotza. E' il rione di più recente edificazione. Nella mappa ottocentesca risultano in evidenza le due chiese: Rosario e S. Pietro. La prima è stata demolita negli anni 1970 mentre la seconda agli inizi del 1900.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione A2) “ Elementi di storia urbana e del territorio dinamiche evolutive dell'abitato” allegata al Piano



(Rioni Storici)

6.2) IL TESSUTO URBANO

L'organizzazione del villaggio di Fonni ha origine esclusivamente agropastorale, e di questa ne conserva ancora le caratteristiche, anche se da alcuni decenni è in atto una trasformazione profonda.

Questi manufatti risultano realizzati in pietrame non lavorato di pezzatura media e piccola, legato con fango, pavimenti in argilla, solai intermedi (intaulau) in legno, l'orditura del tetto in genere mista in legno e canne e copertura (isciandula) in tavole o schegge di legno che successivamente ha costituito il letto di posa dei coppi di terracotta.

Le articolazioni funzionali risultano semplici ed essenziali, comunque adeguate alle primitive esigenze legate alle attività prevalenti.



(Via S. Matteo)

La modulazione degli spazi segue una distribuzione di tipo nuragico: sala centrale comunicante con l'esterno dalla quale direttamente si accede alle nicchie dormitorio.

Nel nostro caso, la sala comune (sa loggia), di dimensioni relativamente grandi, al cui all'interno si svolgevano le attività ordinarie e quotidiane e filtrava l'accesso alla stanza da letto (domehara), cortile, magazzino, stalla, soffitte.

Con il passare dei secoli, le mutate esigenze, hanno apportato un ulteriore adattamento dello schema funzionale: "sa loggia" ha assunto un ruolo sempre più marginale di disimpegno, o filtro, le dimensioni sono andate sempre più riducendosi, scompariva il focolare e le attività comuni venivano svolte in locali ad esse dedicati, cucina, letto, servizi, ecc.

6.3) TIPI E CARATTERI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE

a) PREMESSA

Il geografo francese Le Lannou prima e lo stesso Baldacci poi, a metà del 1900, associavano le modalità insediative in Sardegna a tre ambiti territoriali ben distinti:

- le aree delle pianure centro-meridionali (i Campidani e la piana del Cixerri), in cui prevalgono le attività agricole legate in particolare alla cerealicoltura e alla viticoltura;
- le aree dei massicci della Sardegna centro-orientale (le Barbagie e le Baronie) storicamente destinate alla pastorizia e alle colture boschive, all'interno delle quali ricade pienamente il centro abitato di Fonni;

- infine, la vasta fascia collinare e di altopiano, regno soprattutto della coltura dell'olivo, che interessa il resto dell'isola e che, segnando il passaggio fra le due precedenti, può essere considerata come zona di transizione con influenze culturali derivanti da entrambe.

In ciascuna di esse i villaggi hanno caratteri sostanzialmente omogenei, pur nell'ambito di una casistica localmente differenziata e non univocamente classificabile.

L'insediamento popolare sardo è accentrato anche se in alcune aree storiche, in cui la parcellizzazione della proprietà introduce una differente gestione della terra, sono diffuse interessanti forme di dispersione.

La piccola dimensione è un dato costante dei centri rurali della Sardegna, infatti, tuttora gran parte di essi non raggiunge i 2000 abitanti e una percentuale significativa ne conta appena poche centinaia. Se l'accentramento e la piccola dimensione sono elementi comuni al territorio regionale non altrettanto può dirsi per i caratteri morfologici, tipologici e costruttivi, che invece contribuiscono a delineare le differenze fra un'area e l'altra. Nonostante ciò l'architettura domestica regionale è riconducibile a una ridotta casistica di tipi edilizi di base.

Le Lannou limitava a tre i tipi di riferimento dell'edilizia tradizionale:

- [...] • la casa a cortile chiuso nella pianura e negli altopiani coltivati [...];
- [...] • la casa montana sviluppata in altezza;
- [...] • una casa molto più semplice [...] a nord-ovest di una linea immaginaria da Cabras al golfo di Olbia”

Insedimento accentrato di montagna ed elementi di tipologia edilizia del centro storico di Fonni.

Nel passaggio dalla pianura alla montagna, attraverso la collina, in Sardegna si assiste a un radicale mutamento della cultura dell'abitare che si riflette in una profonda diversificazione della casistica tipologica.

Il rapporto fra abitazione, recinto e vuoto-corte è regolato da logiche differenti rispetto a quelle proprie dei centri di fondo valle. Nelle aree di montagna, infatti, l'agricoltura lascia il posto alla pastorizia e le trasformazioni dei prodotti legati al mondo pastorale erano compiute in prossimità dei pascoli, separati dai luoghi dell'abitare e spesso distanti da essi.

Le abitazioni, e quelle di Fonni non fanno certo eccezione, hanno impianto cellulare, appaiono meno direttamente legate alle esigenze della produzione e non necessitano di ampi spazi per il lavoro; al contrario si contraggono riducendo le loro dimensioni, addossandosi le une alle altre, occupando quasi per intero il lotto. Questa modalità di insediamento è particolarmente vantaggiosa in montagna, dove i pendii scoscesi mal si prestano all'edificazione a bassa densità, e le case devono ritagliarsi il proprio spazio nel centro abitato adattandosi alla tormentata orografia.

Il centro abitato si presenta compatto: il costruito a prevalente sviluppo verticale e l'alta densità diventano caratteri dominanti.

Il grado di strutturazione urbana è qui direttamente legato alla forma del territorio: i percorsi principali seguono le curve di livello e, collocandosi a quote diverse, sono collegati da ripide livellette disposte secondo le linee di massima pendenza, oppure confluiscono più organicamente dando origine a piccoli slarghi in prossimità di punti singolari dell'abitato.

Il processo di occupazione del suolo dà origine a lotti lunghi e stretti, fortemente declivi e disimpegnati da strade su entrambe le testate, in analogia con le lottizzazioni a schiera medioevali anche se, a differenza di queste, l'edilizia fonnese sotto il profilo strutturale si fonda, come detto, sul concetto di cellula muraria e non su quello dei setti portanti paralleli.

I lotti sono in buona misura passanti, con accessi contrapposti generalmente posti a uno o due livelli di differenza, ma si riscontrano frequentemente anche lotti contrapposti, dove l'isolato diventa particolarmente profondo.

I lotti in pendenza rappresentano la norma per il centro urbano di Fonni ma in alcune porzioni dell'abitato storico non è del tutto raro disporre di lotti relativamente piani.

Ogni abitazione ha come archetipo la cellula monovano, su strada, eventualmente soppalcata con o senza cortile minimo retrostante.

La conformazione allungata del lotto costituisce un vincolo rigido per le dinamiche di sviluppo di questo tipo, che ha nella giustapposizione sul retro di una nuova cellula edilizia l'unica possibilità di accrescimento planimetrico. L'altra possibilità di crescita che rimane alla casa è rappresentata dallo sviluppo in altezza attraverso l'aggiunta di una o più cellule raggiungibili per mezzo di una scala a pioli.

La successione più o meno ordinata di cellule in profondità, in larghezza e in altezza da origine all'intera casistica tipologica di Fonni e di numerosi altri centri della montagna centrale in Sardegna.

Lo smaltimento delle acque meteoriche, in condizioni di estrema povertà tecnologica, diventa un problema che richiede soluzioni di assoluta efficienza, e gli aggregati costituiti dalle cellule edilizie che si snodano lungo le curve di livello, rappresentano una risposta convincente in questo senso.

Quando ciò non era più sufficiente si dava soluzione al problema, anche a costo di oneri costruttivi aggiuntivi, interponendo fra i fabbricati uno stretto passaggio che, pavimentato in ciottoli, aveva la funzione di raccogliere le acque, favorendone il deflusso e preservando le abitazioni.

Resta da sottolineare il carattere spiccatamente urbano assunto dalle case di montagna, in virtù del loro costante relazionarsi con lo spazio pubblico e con i percorsi, attraverso la disposizione sul filo strada e l'affaccio, che diventano regole distintive di questo modello abitativo.

L'edilizia storico-tradizionale di Fonni, come si presenta oggi, deriva da processi di stratificazione in altezza e, spesso, di rifusioni planimetriche, e può essere sostanzialmente ricondotta a due modelli fondamentali:

- 1) il tipo di casa alta di montagna con impianto planimetrico a due o tre cellule in successione disposte ortogonalmente al fronte strada, (casa su lotto stretto e profondo), articolato su più livelli (due o tre);
- 2) il tipo di casa alta con sviluppo planimetrico di due o più cellule allineate lungo il fronte strada (casa su lotto largo), articolato su più livelli (due o tre).

In ognuno di questi casi, il numero di livelli e di cellule può variare, così come la presenza di una piccola corte di pertinenza esterna, può essere presente, tuttavia le regole di addizione e il processo tipologico sono riassunti dall'abaco dei tipi edilizi allegato.

b) IL PALAZZO

Alla fine dell'ottocento praticamente la totalità dei villaggi sardi è interessata da "un caso esemplare di innesto tipologico 2". Infatti, i ceti emergenti fanno propri alcuni aspetti della cultura costruttiva delle città e introducono nei centri rurali un nuovo tipo di abitazione. Solitamente ad impianto simmetrico, è costituito da un corpo di fabbrica a doppio spessore ad almeno due piani che nel caso del centro di Fonni diventano abitualmente tre.

Si tratta del palazzetto signorile (su palathiu) le cui regole compositive si fondano sul principio dell'estroversione e sulla proiezione della casa verso la strada.

Il palazzo di montagna, di norma realizzato in cantoni di granito, consente ai proprietari di ostentare il loro status sociale e si arricchisce di numerosi elementi di decoro come fasce marcapiano, paraste, cornici in aggetto, balconi con pregevoli opere in ferro battuto.

Il primo linguaggio impiegato nella realizzazione dei palazzi fonnesi è una sorta di neoclassico molto sobrio, ma nei primi anni del '900 si diffondono anche elementi linguistici più propri del liberty che in quegli anni trovava diffusione nel resto del territorio nazionale.



(Casa Nonne)

È da sottolineare come particolarità dell'impianto planimetrico del palazzo di Fonni la presenza del vano carroia in posizione baricentrica che, attraverso un ampio portale ad arco, consentiva il passaggio dei carri e del bestiame al cortile retrostante, oltre che costituire da elemento di smistamento distributivo per l'intero piano terra.

c) MATERIALI, TECNOLOGIE E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

L'impiego di materiali naturali come il legno, la pietra e la terra costituisce una delle principali peculiarità dell'edilizia tradizionale in Sardegna. La limitatezza di risorse economiche di gran parte degli insediamenti rurali ha sempre imposto ai costruttori sardi l'uso di materie prime reperite per lo più in ambiti circoscritti di stretta pertinenza dei villaggi. Inoltre, allo scopo di ridurre i costi della costruzione, l'investimento sulla lavorazione degli stessi materiali era ridotto al minimo indispensabile per una corretta posa in opera, conferendo alle fabbriche una forte connotazione di arcaicità.

Per ciò che concerne i caratteri costruttivi di Fonni si può certamente affermare che l'uso praticamente esclusivo del granito, in trovanti, in bozze e in cantoni, costituisce l'aspetto connotativo più forte del centro sotto il profilo materiale. La struttura e l'assetto distributivo della casa tradizionale di Fonni, come del resto si verifica in gran parte dei centri di montagna della Sardegna, si fonda sulla cellula chiusa o, in altri termini, sul vano abitabile interamente racchiuso da pareti portanti (con dimensioni nette contenute entro i 4x4 metri).

La cellula elementare da archetipo dell'edilizia in pietra si trasforma nel suo elemento ordinatore ed invariante: è da un lato il modulo di controllo e gestione dello spazio attraverso i principi della giustapposizione e della sovrapposizione, e d'altra parte, in virtù della sua natura scatolare, consente di risolvere con semplicità i problemi strutturali. Le murature portanti propriamente dette, le murature di controvento e le strutture in legno di solai intermedi e tetti, spesso resi

solidali attraverso l'uso di capochiavi lignei o metallici, danno luogo a un complesso strutturale sufficientemente rigido che si oppone alle azioni verticali e alle eventuali spinte parassite.



(Casa Tolu)

L'edilizia lapidea a cellule murarie è ovviamente limitata nelle sue articolazioni spaziali che, di fatto, derivano dall'aggregazione di quelli che oggi chiameremo moduli di base; d'altra parte l'indipendenza strutturale delle varie cellule ha consentito all'abitazione possibilità d'accrescimento

e sviluppo differenziati nel tempo senza, peraltro, dar luogo a particolari complicazioni costruttive. La configurazione tipicamente adottata per il corpo murario lapideo consiste nella costruzione simultanea di due paramenti lapidei paralleli, fra i quali viene interposta un'intercapedine colmata con terra, pietrame di piccola pezzatura e cocci di laterizio. La stabilità del muro, data l'inconsistenza del riempimento, dipende dagli elementi passanti (diatoni) che grazie alle notevoli dimensioni e alla disposizione di testa collegano direttamente i due paramenti conferendo loro un certo grado di solidarietà.

Le murature più antiche, ma non di rado anche quelle edificate durante tutto l'ottocento e, in alcuni casi, agli inizi del novecento, erano a secco e l'unico sistema di allettamento fra i trovanti non lavorati o grossolanamente sbozzati era affidato all'impiego di terra. Per rendere più efficiente il contatto fra le superfici irregolari degli elementi lapidei, e per limitare il dilavamento della terra contenuta nel nucleo centrale, si faceva affidamento alla rinzeppatura ottenuta mediante l'inserimento di piccole scaglie di pietra o di laterizio negli interstizi fra i conci.

Le differenze che si riscontrano fra le murature dei vari periodi, più che alla tecnica costruttiva di base, sono da attribuirsi alla molteplicità delle pietre impiegate e al più o meno raffinato livello di lavorazione che, invece, introducono sensibili variazioni in merito alle dimensioni, alle tessiture e alle capacità statiche del corpo murario. In relazione all'omogeneità formale e dimensionale degli elementi è possibile distinguere ulteriormente fra tessiture di pietrame incoerente, a corsi sub-orizzontali, in conci grossolanamente sbozzati alternati a trovanti, ad opera pseudoisodoma, ecc.

La massività del muro e la limitata coerenza determinano non poche difficoltà nel praticarvi bucatore che, infatti, sono solitamente strette e di piccole dimensioni.

Nonostante ciò, il sistema delle aperture costituisce uno degli elementi maggiormente distintivi dell'architettura sarda in generale, e Fonni in questo senso non rappresenta certo un'eccezione sul panorama regionale. La continuità della muratura soprastante l'apertura veniva ripristinata per mezzo di architravi lignei o monolitici nelle costruzioni più antiche, spesso con l'ausilio di sistemi di scarico quali triangoli ottenuti con due conci a contrasto, oppure con archi di laterizio; mentre, più recentemente si è fatto largo uso della struttura arcuata, lapidea o in laterizio.

Gli stipiti erano solitamente realizzati con cantoni squadrati ben incastrati nella muratura; in alcuni centri erano costituiti da un unico monolito disposto in verticale, oppure più di frequente da un sistema di tre conci di consistenti

dimensioni ammorsati al muro. C'è infine da segnalare, soprattutto a partire dalla fine del XIX secolo, la diffusione dei mattoni laterizi per realizzare l'intera imbotte, spesso raggiungendo risultati decorativi di elevata espressività.



(Casa Coccollone)

La piattabanda e l'arco, in conci lapidei o in mattoni cotti, rappresentano l'ultima innovazione tecnologica in ordine cronologico e il loro impiego si estende ampiamente anche all'edilizia minore a partire dalla fine dell'ottocento.

Le decorazioni dell'imbotte erano abbastanza usuali soprattutto per le abitazioni dei ceti di spicco e hanno disegno e gusto che si ispirano alla tradizione sarda e in alcuni casi a quella aragonese. Le coperture sono a struttura lignea, a doppia o semplice orditura ed è diffuso l'impiego di elementi complessi come la falsa capriata (su cuaddu); il piano di posa del manto in coppi laterizi è di norma realizzato in canne e alcune volte con un assito di tavole.

Gli schemi di copertura dei corpi di fabbrica residenziali sono essenzialmente a due falde simmetriche, mentre quelli degli annessi rustici sono a una falda, tuttavia, nei palazzetti signorili non è raro l'uso di schemi a padiglione.

Il manto di copertura era realizzato in coppi sardi, semplicemente posati su un piano di canne o su un tavolato ligneo nelle case più antiche, oppure su un massetto di allettamento di terra, eventualmente stabilizzata con calce, nelle case più recenti. I travicelli sono sempre disposti secondo la massima pendenza delle falde (25-35%) con interasse compreso fra 50 e 80 cm, e sono sorretti, in relazione allo schema strutturale della copertura, dalla trave di colmo, dagli arcarecci e dai muri perimetrali in prossimità della linea di gronda nei casi con doppia orditura, oppure semplicemente dalla trave di colmo e dai muri perimetrali nei casi con semplice orditura. Il carico della copertura, attraverso la struttura lignea costituita da una trave di colmo, dagli arcarecci (se in presenza di schemi ad orditura doppia) e dai travicelli, viene ripartito sui quattro setti murari che definiscono la cellula edilizia (di norma con dimensioni non superiori a 4x4 metri).

Si tratta di una struttura non spingente, riconducibile allo schema di una trave semplicemente appoggiata agli estremi sui setti murari e sollecitata da un carico concentrato in mezzeria, derivante dall'azione del puntone che sostiene la trave di colmo e, eventualmente, da altri due carichi concentrati corrispondenti all'azione degli arcarecci, nei casi di orditura doppia. Il tronco trasversale veniva scelto, in genere, con una naturale curvatura che seguisse la doppia pendenza delle falde per limitare lo sviluppo del puntone e di conseguenza gli eventuali fenomeni di instabilità del sistema nel suo complesso, consentendo parallelamente di poter disporre di una maggiore altezza utile nel vano. Le dimensioni della sezione resistente della falsa capriata sono variabili, trattandosi di un elemento non lavorato ma, di solito, non si impiegavano tronchi di diametro inferiore a 20 cm. Le capriate e le false capriate erano destinate a comporre la struttura di copertura di vani di grandi dimensioni che spesso non avevano destinazione residenziale. Infatti è abbastanza

frequente l'uso di questi elementi e in particolare delle capriate classiche, nelle strutture di edifici a destinazione speciale, quali le cantine e i depositi dell'olio, associati alle abitazioni.

L'orditura strutturale delle coperture fa riferimento sostanzialmente alle singole falde e, quindi, non subisce variazioni di rilievo in funzione della geometria e del numero di falde che complessivamente costituiscono il tetto. Infatti, nel passaggio dagli schemi a una a quelli a due falde l'unico elemento di novità è costituito dalla presenza della trave di colmo, che tuttavia può essere assimilato a un arcareccio particolare, mentre nel passaggio dallo schema a due a quello a padiglione gli unici elementi distintivi diventano i diagonali lignei disposti in prossimità del displuvio in cui convergono le falde.

I solai intermedi, pure lignei, presentano quasi sempre una semplice orditura di travi disposte ortogonalmente ai setti murari e il piano di calpestio è costituito da un tavolato. Le essenze più usate sono il ginepro, il castagno e il leccio ma nell'edilizia più recente non è raro l'impiego dell'abete o di altre essenze resinose. Nelle abitazioni costruite nel XX secolo non è raro l'uso di solai misti a struttura metallica e voltine in laterizi pieni che costituiscono la testimonianza di un periodo particolare in cui si manifestano interessanti ibridazioni tecnologiche tra soluzioni proprie della cultura moderna e quelle più tradizionalmente radicate al mondo pre-industriale.

Nelle abitazioni più arcaiche e appartenenti ai ceti più umili la struttura di copertura era lasciata a vista; mentre l'uso di plafonature e controsoffitti, usualmente realizzati con tessuti di canne schiacciate, intonacati a calce all'intradosso e vincolati a una struttura secondaria lignea sostenuta dalle catene delle capriate, era diffusa nei palazzetti signorili e nelle case di ricchi possidenti.

Lo smaltimento delle acque costituisce un aspetto particolarmente importante dell'architettura tradizionale della montagna sarda. Le soluzioni di gronda sono essenziali e caratterizzano significativamente le abitazioni essendo uno dei pochi elementi della costruzione premoderna, insieme alle aperture, attraverso cui introdurre un seppur minimo apporto decorativo in un ambiente architettonico dominato dall'assoluta essenzialità e dall'archetipicità delle forme costruite.

I sistemi più diffusi sono quelli elementari che non prevedono la raccolta dell'acqua meteorica, semplificando i problemi connessi alle abbondanti nevicate fonnesi, ma funzionano con il principio dell'allontanamento diretto

attraverso l'aggetto, per circa la metà della loro lunghezza, dei coppi canale. Varianti più articolate di questo sistema, in cui permane lo sfalsamento in avanti dell'ultima fila di canali, sono rappresentate dalle soluzioni di coronamento con cornici in aggetto rispetto alla superficie del muro realizzate con una o più file di tegole convesse sporgenti, con mensole lapidee, eventualmente alternate a mattoni cotti progressivamente sporgenti, con pezzi speciali di laterizio o ancora, anche se più raramente, con l'aggetto della struttura lignea di copertura. Spesso le cornici in mattoni erano intonacate e stuccate con modine. Il coronamento laterale rappresenta un altro dettaglio particolarmente importante per la tenuta dell'intero sistema di copertura e a Fonni è realizzato in tre modi differenti. Il più elementare è risolto con l'impiego di due file di coppi convessi sovrapposti, senza l'impiego di ulteriori cornici laterali. A questa modalità se ne



(Casa Pirisi)

affianca una più elaborata che prevede una cornice di coppi convessi affiancati, disposti secondo la pendenza della falda e aggettanti per circa 15 cm, a sostegno del manto di copertura concluso lateralmente in modo analogo al caso elementare. Infine, non è raro, seppur meno frequente delle due soluzioni precedenti, l'aggetto diretto, anche lateralmente, della struttura lignea del tavolato ad essa sovrastante. Le scale interne possono essere ricondotte a due modelli tipologici e costruttivi differenti, rispettivamente realizzati con elementi di legno o interamente in muratura.

Nel primo caso, la struttura è essenziale, ed è costituita da due travi lignee laterali disposte secondo la pendenza della scala (in genere molto ripida) e appoggiate superiormente alle travi di orditura del solaio intermedio.

Le pedate sono realizzate da tavole in legno di spessore compreso fra due e quattro centimetri, sostenute e collegate alle travi laterali tramite listelli chiodati, oppure ma più raramente, inserite nelle travi per mezzo di apposite scanalature.

Il parapetto è vincolato direttamente alle travi laterali, ed è realizzato con una struttura di montanti a sezione quadrata a sostegno del corrimano, pure a sezione quadrata, con una serie di diagonali di irrigidimento per l'intera balaustra, che assumeva una configurazione simile a quella di una trave reticolare. Nessun elemento di decoro era previsto, per la scala in legno, che si configura come elemento esclusivamente funzionale. Le scale in muratura sono realizzate prevalentemente con conci di granito o, più raramente, in mattoni cotti secondo geometrie e schemi strutturali differenti ma solitamente riconducibili a quelle della mensola incastrata sul muro laterale, dell'arco rampante e incassata tra due pareti portanti. Nelle soluzioni più antiche i gradini sono realizzati con conci lapidei sagomati opportunamente, che costituiscono oltre alla struttura anche la finitura e il piano di calpestio della rampa, mentre più di recente nelle scale ad arco rampante, la geometria della rampa è definita da materiali come i laterizi o i mattoni crudi e la finitura della rampa con lastre di ardesia, o di altri lapidei, di spessore non superiore a tre centimetri. Il parapetto delle scale è generalmente realizzato assemblando, attraverso fascette chiodate, tondini pieni, profilati a sezione quadrata e piatti di ferro battuto e ghisa. Il corrimano è costituito sia da elementi metallici che lignei opportunamente sagomati. L'apparato decorativo viene introdotto, sul finire dell'ottocento con richiami stilistici neoclassici, mentre nei primi decenni del novecento, si affermano disegni floreali che mutuano il repertorio della tradizione locale con le nuove tendenze liberty del panorama architettonico nazionale, dando luogo ad interessanti commistioni linguistiche con elevati livelli di espressività artistica. La collocazione della scala all'interno dell'abitazione varia caso per caso. In generale la scala non è separata dai vani in cui è disposta, indifferentemente la cucina o le camere da letto, ma può trovarsi collocata all'interno di un apposito ambiente di piccole dimensioni che funge anche da ripostiglio. Le scale esterne, quando presenti, sono in genere realizzate in muratura con conci lapidei secondo schemi ad arco rampante, a mensola oppure incassate fra due pareti portanti. Sono da notare con particolare interesse alcuni manufatti speciali come i forni e i caminetti.



(Casa Coccollone)



7.0) CRITERI D'IMPOSTAZIONE DEL PIANO

La mancanza di un disegno urbanistico univoco sia a livello nazionale che regionale, insieme a carenze e incertezze presenti nello scarno quadro legislativo vigente fino agli anni settanta, hanno pesantemente condizionato lo sviluppo delle matrici storiche dei piccoli centri favorendo fenomeni spontanei, spesso speculativi, che hanno dato origine a tensioni centrifughe verso le periferie, con conseguente spopolamento delle zone centrali.

Le insufficienze strutturali e di organici delle Amministrazioni Comunale, (a Fonni il primo P. di F. venne adottato nel 1971), insieme alla scarsa sensibilità politica e culturale per la salvaguardia dei beni identitari e il riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente, hanno favorito non solo l'abbandono delle abitazioni ma soprattutto le demolizioni indiscriminate di antichi edifici poi sostituiti con fabbricati che per forma, dimensione e tipologia nessun rapporto avevano con il contesto urbanistico e con la storia delle comunità locali.

Va quindi riconosciuto che i fenomeni di continua trasformazione che interessano i nostri centri storici, intesi come aree già consolidate sia dal punto di vista urbanistico che edilizio, appaiono contraddittori con gli obiettivi di salvaguardia e conservazione che in genere si tende a raggiungere con i piani urbanistici particolareggiati.

Per meglio comprendere queste dinamiche va tenuto conto delle difficili e particolari condizioni orografiche e ambientali che caratterizzano le matrici di antica formazione, in particolare dei piccoli paesi montani.

La distribuzione e l'articolazione dei fabbricati, insieme al connettivo viario di strade e piazze, definito sulla base di logiche spontanee e irrazionali, corrispondevano in parte alle esigenze legate alla attività economica prevalente agropastorale e alle tradizioni locali.

Le tipologie edilizie risultavano improntate ad un'estrema semplicità, con schemi comunque rigidi (loggia - cucina - domo e hara - pithu - stalla) che limitavano la funzionalità e la flessibilità di uso dei fabbricati.

Mentre le tecnologie edilizie utilizzate per l'edificazione si caratterizzavano per la loro povertà, sia nell'uso di materiali elementari come il fango, paglia e pietre di raccolta, sia per le tecniche costruttive e metodi di lavorazione che rendevano le fabbriche poco resistenti alle intemperie e difficili da ristrutturare, ampliare, adattare ai cambiamenti e alle nuove esigenze della famiglia.



(Casa Masini)



(Casa Mulas)

La zona "A", che come si può rilevare dal vigente Programma di Fabbricazione e dal redigendo Piano Urbanistico Comunale, coincide sostanzialmente con il Centro Matrice, racchiude nel suo perimetro l'insieme dei complessi edilizi e urbanizzazioni che si sono andati consolidando nel tempo come nucleo "storico-tradizionale", dall'impianto sino ad oggi.

Dal catasto del 1939 e in particolare dalla carta della integrità storica emerge comunque la necessità di una revisione del perimetro approvato per creare una migliore separazione tra l'edificato storico e quello di recente realizzazione. Tuttavia, al fine di una corretta interpretazione del significato della nozione di "Centro Storico" dobbiamo tenere presente che il "valore storico-tradizionale" del patrimonio edilizio dei piccoli comuni della Sardegna deve necessariamente essere esteso fino a comprendere immobili costruiti anche in tempi recenti, almeno 50 anni, quando a seguito del progressivo abbandono delle tecniche e tipologie costruttive tradizionali si diffuse l'utilizzo di materiali e tecnologie industriali come il blocchetto in calcestruzzo e il cemento armato. Come detto gli ultimi decenni hanno lasciato un centro storico sostanzialmente trasformato nella sua fisionomia originaria, proprio perché sono cambiate nel frattempo le tecniche edilizie ed i criteri di intervento ordinariamente adottati, dove spesso i fabbricati originari sono continuamente affiancati da inserimenti incongrui ed estranei.

Più in particolare, nell'arco di un quarto di secolo, dal 1950 al 1980, il tessuto urbanistico di gran parte dei centri minori della Sardegna, ha subito una trasformazione profonda e irreversibile con la perdita rilevante di segni del passato.

Il paese di Fonni non è stato risparmiato da questo fenomeno, infatti, pur confermando gran parte della viabilità impostata alla fine del 1800, il tessuto urbano ha subito modificazioni sostanziali in tutte le sub zone. Basta ricordare che nel periodo in esame sono stati edificati o ricostruiti circa 423.000 mc. cioè pari al 41% circa del volume totale esistente. Solo una parte di queste volumetrie risultano localizzate in zona "B" di completamento.

Inoltre, la precarietà delle condizioni economiche, ha impedito a molti cittadini il completamento degli interventi edilizi programmati. Da ciò deriva la permanenza diffusa e anomala, per un centro storico, di elementi edilizi residuali



(Municipio)



(Chiesa San Giovanni Battista)

costituiti da edifici ultimati nella struttura e nella articolazione dei volumi oppure di edifici solo in parte edificati in sostituzione di altri preesistenti, che permangono come opere incompiute nel tessuto urbano.

Con queste brevi considerazioni, si è voluto evidenziare che:

- 3) ci troviamo di fronte ad un Paese in cui il centro antico non può essere considerato tale in senso stretto;
- 4) il tessuto urbanistico risulta trasformato così sostanzialmente (infatti solo il 17% della volumetria attuale risulta costruita prima del 1900, mentre il 24% prima del 1930) che l'atto di pianificazione richiesto si caratterizzerà non tanto per gli interventi di conservazione quanto per quelli di completamento e ristrutturazione.

Queste particolari condizioni hanno imposto la ricerca di una metodologia articolata e tale da contemperare esigenze urbanistiche diversificate e spesso contraddittorie.

La linea guida tiene conto della valutazione puntuale, riscontrata sopralluogo, del tessuto urbano, individuando quali elementi, possono costituire un segno della memoria e quali invece devono essere ulteriormente soggetti a variazioni o completamenti, nella prospettiva ancora inattuata di un assetto compiuto e definitivo.

Pertanto, il Piano Particolareggiato si basa sull'analisi dello stato attuale dei luoghi e su un'accurata interpretazione storica e morfotipologica della evoluzione del tessuto urbano.

Premesso che per individuare le procedure più adeguate alle peculiari esigenze e caratteristiche della matrice storica di un piccolo centro si ritiene necessario fare ricorso a criteri di analisi e di interpretazione originali e unici considerato che non è possibile applicare modelli interpretativi standard utilizzati per i Comuni di maggiore dimensione demografica.

Nel caso specifico, per l'individuazione dei caratteri originari, il metodo si è basato su procedure induttive che hanno consentito di passare da letture particolari ad interpretazioni più generali, semplificando e tematizzando i percorsi di indagine e di sintesi verso proposte valide sul piano scientifico e condivise sul piano politico.

Il Piano è stato redatto, oltre che in formato cartaceo, anche in formato digitale per assicurare una maggiore flessibilità ed efficacia sia nella fase di composizione-progettazione che di gestione. E' stato utilizzato il software GIS (Geographic Information System), che consente di integrare efficacemente tecnologie moderne e metodi tradizionali di analisi e di progettazione dello spazio urbano per realizzare un Piano più rispondente alle vocazioni e alle aspirazioni attese dalla popolazione, più dinamico e immediato nel seguire i cambiamenti sociali, culturali ed economici della comunità.



(Casa Coccollone)

IL GEODATABASE

Attraverso l'indagine conoscitiva di dettaglio dell'intera zona "A" si è proceduto alla individuazione delle dimensioni e caratteristiche principali delle unità minime di intervento o unità edilizie, sulle quali sono state operate le analisi, le proposte di progetto e definite le prescrizioni.

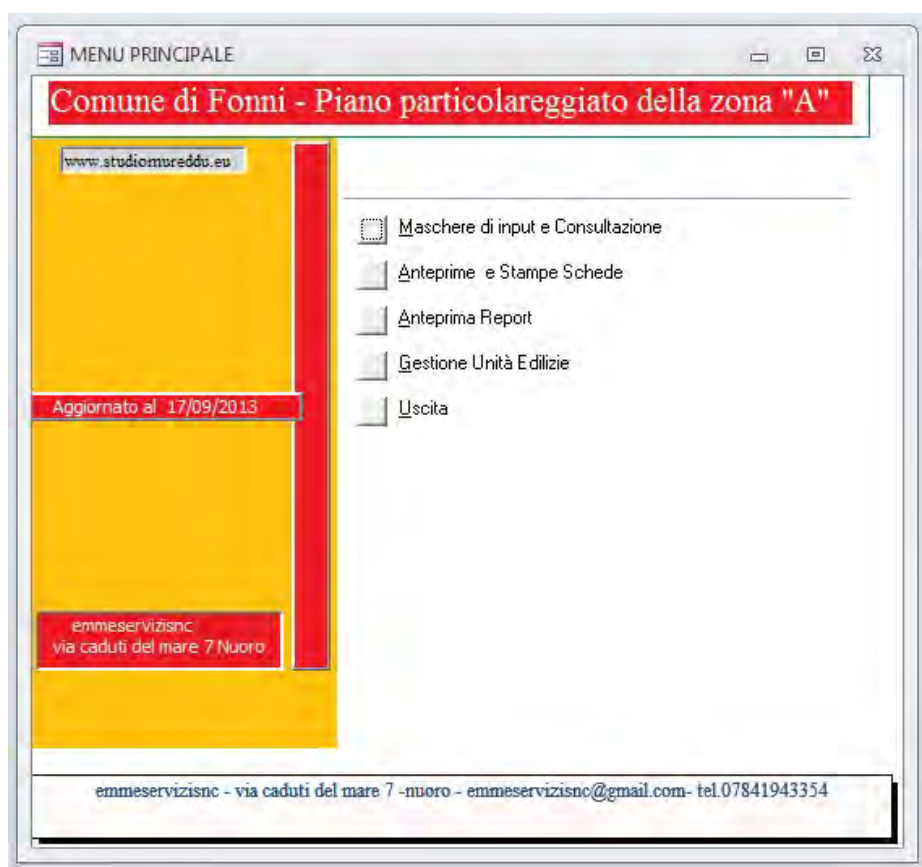
Come detto è stata utilizzata come riferimento la matrice delle unità edilizie del precedente Piano Particolareggiato per rendere possibile il confronto tra lo stato degli edifici all'atto del rilevamento effettuato nel 1988, le previsioni di piano e lo stato attuale. Naturalmente si è proceduto alla attualizzazione delle situazioni urbanistiche dove le unità edilizie o loro porzioni hanno subito radicali trasformazioni nella ubicazione, nello sviluppo orizzontale e verticale, nella tipologia funzionale e dei materiali, nell'architettura e nella destinazione d'uso.

Il **Geodatabase**, nel quale sono state raccolte e organizzate le informazioni spaziali e descrittive dello stato attuale e di progetto, contiene anche i dati alfanumerici provenienti dal database del Piano Particolareggiato del 1988. Questa condizione rende possibile relazionare le informazioni per una valutazione dinamica dei cambiamenti che si sono verificati negli ultimi venti anni.

Gli elementi oggetto come le Tabelle, Query, Maschere, Report, Macro e Moduli sono stati strutturati collegando tra loro le informazioni sulla base di un modello logico (relazionale, gerarchico, reticolare) in modo tale da consentire una loro gestione/organizzazione efficiente e immediata, insieme all'interfacciamento con le richieste dell'utente attraverso query (query di ricerca o interrogazione, inserimento, cancellazione, aggiornamento ecc.).

Le tabelle e le query sono state progettate e formulate in termini completamente originali, quindi sperimentali, sulla base della esperienza e professionalità presenti nel gruppo di lavoro, non disponendo di un modello logico regionale di banca dati alfanumerici e spaziali, organizzati in classi tematiche, completo di catalogo dei metadati specifico per la formazione e gestione di Piani Particolareggiati.

Di seguito si propongono alcune maschere di menu predisposte per l'input, la gestione, e la stampa dei dati.



(Menu principale del Database)

SCHEDA RILEVAMENTO UNITA' EDILIZIA P.P.C.STORICO- FONNI

Codice Unità Edilizia: **A010101** Trova Unità Edilizia

Dati Generali-Vie-Età-Standards Unità Volumetriche-Misure-Stati-Pertinenze-Tettoie- Elsuperstili_AEconomiche Piani-Alt-Sup-Vol-DestUsso-Indici Tipo_Stato_Unità Edilizie-Alloggi-Vani-Abit-Fam Foto Planimetrie Note

Dati Identificativi Unità Edilizia

Codice Unità Edilizia: **A010101**

Zona A SubZona: 1 ID_Isolato: 1 UnitàEdilizia: 1

Data di Costruzione:

Anno Ristrutturazione: **2000**

Epoca Costruzione:

FoglioCatastale: **22/C** Mappali: **404**

CLASSE_UU_TIPO: **B3**

M_INTERVENTO: **COB**

Abitante: **CURRELI GIOVANNI**

Servizi (Standards):

S1= Aree per Istruzione
 S2= Aree Attrezzature di Interesse Comune
 S3= Aree per Spazi pubblici Attrezzati a parco
 S4= Aree per Parcheggi

Nuovi Indirizzi Vecchi Indirizzi

Indirizzi Nuovo Rilevamento

Via: 59	VIA PACIFICO	NumeroCivico: 7-9
Via: 117	VICO PACIFICO	NumeroCivico:

Inserisci Via Salva Elimina Via

Inserisci Nuova Via Salva Indirizzi

Anteprima Scheda Rilievo Stampa Scheda Rilievo Anteprima_scheda_Progetto Aggiorna Dati Chiudi maschera

(Menu dei dati generali del Database)

SCHEDA RILEVAMENTO UNITA' EDILIZIA P.P.C.STORICO- FONNI

Codice Unità Edilizia: **A010101** Trova Unità Edilizi

CLASSE_URBANISTICA E AZIONI AMMISSIBILI: **B3** MODALITA' INTERVENTO: **COB**

Tipo e Stato Strutture UE Stato Finiture UE Tipologia Copertura Infissi Colore Servizi UE Alloggi - Vani - Abitanti - Famiglie - Titoli Classe e Modalità Intervento UE

Caratteristiche Generali

Modalità Intervento - prescrizioni - vincoli

Completamento di tipo B con incremento di volume - Tamponamento di chiusura del piano terra delle UV 148 e 284. completamento intonaci interni ed esterni, tinteggiature. Costruzione sottotetto a due falde con gronda su vicolo Pacifico (monte) e cortile (valle) con incremento di altezza non maggiore di 40,00 cm. Manto di copertura in coppi laterizi. Colore simile al colore indicato per la UE A010102.

Salva Annulla

CLASSE - TIPO MODALITA' DI INTERVENTO

A1= (RES) RESTAURO SCIENTIFICO
 A2= (RET) RESTAURO TIPOLOGICO
 A3= (RER) RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE
 B1= (RIS) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 B2= (COA) COMPLETAMENTO TIPO "A" ---
 / ---
 B2.a=Manutenzione di edifici in ottimo stato-
 B2.b=Completamento di edifici in cattivo stato
 B3= (COB) COMPLETAMENTO TIPO "B" - - -
 Con incremento di Volume e/o di superficie coperta
 B4= (DEM) DEMOLIZIONE
 B5= (SOS) SOSTITUZIONE EDILIZIA
 C1= (NCO) NUOVA COSTRUZIONE
 D = UNITA' URBANISTICA-SPAZI PUBBLICI

Anteprima Scheda Rilievo Stampa Scheda Rilievo Anteprima_scheda_Progett Aggiorna Dat Chiudi mascher

(Maschera di input e consultazione della Classi delle UE del Database)

TSTATI PROGETTO

Anteprima Report di Stampa

STATO ATTUALE

02 Dati Complessivi di Zona

04 Dati complessivi per Subzona

07 Dati per Epoca di Costruzione

10 Stato Consistenza Complessivo

Calcola per copertura Tipo

Calcola per copertura manto

PROGETTO

03 Dati Complessivi di Zona

05 Dati complessivi per Subzona

06 Dati per Epoca di Costruzione

09 Dati Complessivi per Classe Edilizia

Calcola per tipo di intervento Progetto

Chiudi maschera

Ricerca e Stampa Schede

Ricerca Singola Unità Edilizia Rilievo

A020101

Codice Unità Edilizia:

Anteprima Scheda Stampa Scheda

Ricerca Singola Unità Edilizia PROGETTO

Codice Unità Edilizia:

Anteprima Scheda Stampa Scheda Progetto

Ricerca Isolato Rilievo

([SubZona] = 1) and ([ID_Isolato] = 2)

Sub Zona: Isolato:

Anteprima Isolato Stampa Isolato

Ricerca Isolato PROGETTO

Sub Zona: Isolato:

Anteprima Isolato Stampa Isolato

Torna a Menù Principale

(Maschere di ricerca e stampe report del Database)

7.2) L'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

L'unità minima di intervento, coincide con l'Unità Edilizia, è costituita di norma da un fabbricato e dalle sue dirette pertinenze, indipendentemente dal numero di proprietari che concorrono a possederla, e talvolta da un manufatto edilizio che per caratteristiche e tipologia si configura come unità indivisibile per ragioni architettoniche, tipologiche o identitarie, oppure da un manufatto edilizio anche privo di caratteristiche residenziali che per tipologia, consistenza, non può essere unito a fabbricati contigui per evidenti differenze funzionali, architettoniche e storiche.

Coincide con l'Unità Urbanistica quando individua **Spazi pubblici riservati alle attività collettive (zone "S")**.

7.3) LE UNITA' EDILIZIE

Le unità edilizie sono state individuate, negli allegati di P.P., da un codice alfanumerico composto dalla lettera "A" e da sei cifre, la prima indica la Zona, seguita da tre coppie di numeri, che rispettivamente indicheranno la Subzona, l'Isolato e l'Unità edilizia: (es. A03 11 25).



(Casa Coccollone)

Le tabelle seguenti, che sono state utilizzate per l'indagine conoscitiva, mostrano gli elementi identificativi, le grandezze geometriche, i parametri e le condizioni urbanistiche ed architettoniche, la situazione demografica e di uso delle unità edilizie. I dati rilevati hanno consentito di ottenere e storicizzare una descrizione di dettaglio delle condizioni urbanistiche di fatto e d'uso del patrimonio edilizio della zona A.

Mentre la tabella seguente è stata utilizzata per la sintesi delle caratteristiche attuali e di progetto delle Unità Edilizie, evidenziando negli elementi identificativi, le grandezze geometriche, i parametri e le condizioni urbanistiche ed architettoniche, demografiche e di uso, insieme all'ubicazione geografica e rappresentazione fotografica. I dati identificativi, la classe e le modalità di intervento consentite sono esposte nei box orizzontali posti rispettivamente nella testata e al pie pagina mentre gli altri dati risultano organizzati su due colonne rispettivamente quelli attuali e quelli di progetto. La scheda consente inoltre l'individuazione planimetrica dalla Unità edilizia accompagnata dalla descrizione fotografica dei prospetti sulle vie principali.



(Piazza La Marmorata)



SCHEDA RILEVAMENTO UNITA' EDILIZIA

Dati Identificativi Unità Edilizia

CODICE UNITA' EDILIZIA A010101

Anno Costruz. _____ Zona **A** SubZona _____ Isolato **1** Unità Edilizia **1**

Indirizzo **VIA PACIFICO 2°**

Indirizzo _____

Indirizzi Attuali

Via _____ N. CIVICO _____

Via _____ N. CIVICO _____

Via _____ N. CIVICO _____

Dati Catastrali

FOGLIO CATASTALE _____

Superfici

	S1988	P1988	S2007	C2007
Rilevamento	0	158		
Superficie Coperta	265	106		
Permeabilità Scoperta	265	265		
Superficie Totale				
Superficie Totale Volo				
Superficie Residenziale				
Superficie Commerciale				
Superficie Garage				
Altre Superfici Non Resid				

Altezza e Quote

	S1988	P1988	S2007	C2007
Rilevamento				
Quota Grandi Volo				
Quota Piccoli Volo				
Quota Campo Volo				
Altezza Volo	0	8,5		
Altezza Bomba	0	8,5		
Altezza Valle				
Altezza fronte strada				

Volume

	S1988	P1988	S2007	C2007
Rilevamento	0	1224		
Volume Totale	0	784		
Volume Piano Terra				
Volume Residenziale				
Volume Commerciale				
Volume Garage				
Altri volumi non residenziali				

Piani

	S1988	P1988	S2007	C2007
Rilevamento	0	2		
Piani Monte	0	2		
Piani Valle	0	2		
Piani Seminterrati				
Piano Mansarda	0	1		
Sottotetto				

Destinazione d'Uso

	S1988	P1988	S2007	C2007
Rilevamento				
Destinazione Uso Fabbricato				
Destinazione Uso Piano Terra Monte				
destinazione Uso Piano Terra Valle				
Utilizzo Unità Edilizia				

Residenza / Artigianato / Commercio
Professionista / Garage / Dipeetto
Servizio Pubblico / Altro
Abilitato / Disabilitato / Svuato

CODICE UNITA' EDILIZIA A010101

Materiali - Volumi elementari

Rilevamento	S2007	1	2	3	4
Numero Volumi Elementari					
Strutture Verticali - Materiali					
Strutture Verticali - Finiture					
Strutture Orizzontali - Materiali					
Copertura - Manto					
Infissi					
Colore					

Stato Strutture

Rilevamento	S2007
Unità	
Stato Conservazione Fondazioni	Buono / Medio / Scarso / Non Rilevato
Stato Conservazione Murature	Buono / Medio / Scarso / Rubere / Non Rilevato
Stato Conservazione Sola e Velle	Buono / Medio / Scarso / Rubere / Non Rilevato
Stato Conservazione Scale e Rampe	Buono / Medio / Scarso / Rubere / Non Rilevato
Stato Conservazione Coperture	Buono / Medio / Scarso / Rubere / Non Rilevato

Stato Finiture

Rilevamento	S2007
Stato Conservazione Pavimenti	Buono / Medio / Scarso / Non Rilevato
Stato Conservazione Intonaci	Buono / Medio / Scarso / Non Rilevato
Stato Conservazione Infissi	Buono / Medio / Scarso / Non Rilevato
Stato Conservazione Mani	Buono / Medio / Scarso / Non Rilevato
Stato Conservazione Complesso	Buono / Medio / Scarso / Non Rilevato

Servizi

Rilevamento	S1988	S2007
Servizi Igienici	SI / NO	
Illuminazione	Buono / Sufficiente / Scarso / Nessuna	
Airazione	Buono / Sufficiente / Scarso / Nessuna	
Assessoria	SI / NO	
Balconi	SI / NO	
Impianto Termico	Casale / Gas / Legna / Elettrico / Nessuno	
Cambiò	SI / NO	

Alloggi e Vani

Rilevamento	S1988	P1988	S2007
Numero Alloggi			
Numero Vani			
Altezza Vani			

Abitanti e Famiglie

Rilevamento	S1988	P1988	S2007
Numero Famiglie			
Numero Totale Abitanti			
Numero Abitanti Femmine			
Titolo Possesso			
Proprietà			

Modalità Intervento - Prescrizioni - Vincoli

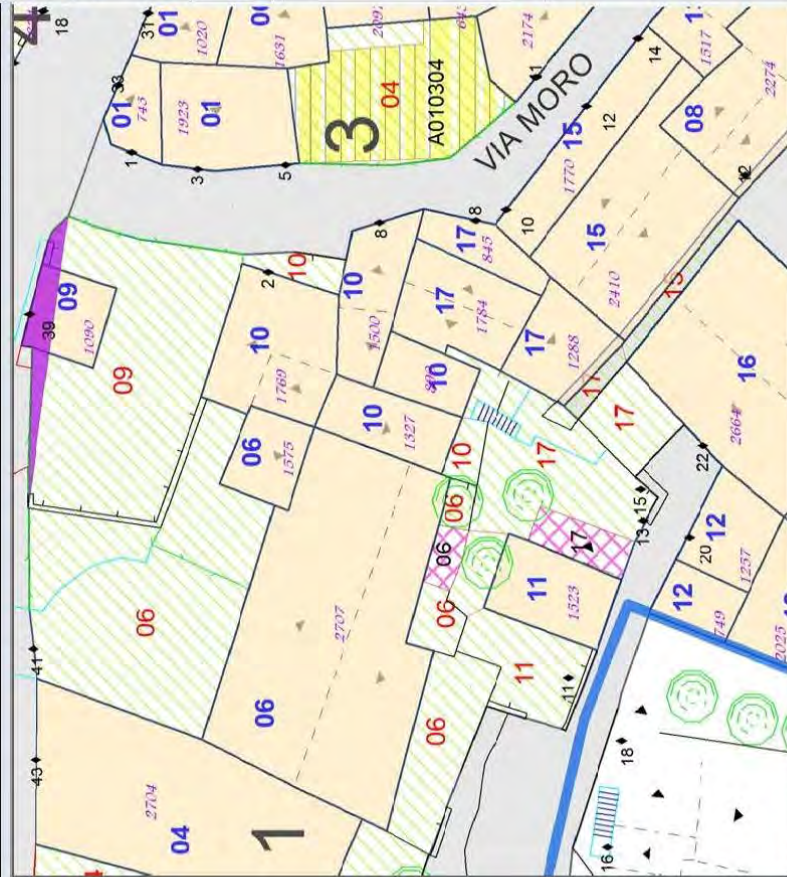
Proprietà / Affitto
Proprietà / Affitto / Ecclesiastica

Rilevatore

Data Rilev.

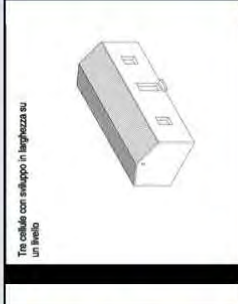
A010115		Stato Attuale	Progetto
Superficie Coperta mq:	161,19	161,19	161,19
Pertinenza scoperta mq:	10,42	10,42	10,42
H1 Monte m:	1,50	1,50	1,5
H2 Valle m:	4,10	4,10	4,1
Superficie Totale mq:	171,60	171,60	171,60
Incremento Superficie mq:		0,00	0,00
Incremento Volume mc:		0,00	0,00
Volume Piano Terra mc:	483,57	483,57	483,57
Volume Totale mc:	660,88	660,88	660,88
Indice Fabbricazione m ² /mq:	3,85	3,85	3,85
Indice Copertura m ² /mq:	0,94	0,94	0,94
Sup. Residenziale:	111,19	111,19	111,19
Sup. Commerciale:	0,00	0,00	0,00
Sup. garage:	0,00	0,00	0,00
Altre Sup. non Residenziali:	50,00	50,00	50,00
Piani Monte:	1	1	1
Piani Valle:	1	1	1
Di cui Piani Seminterrati:	0	0	0
Di cui Piani Mansarda:	0	0	0
Strutture Verticali - finiture		Pietre	
Strutture Verticali - materiali		Legno	
Strutture Orizzontali - materiali		Intonaco	
Infissi		Misto	
Tipo Copertura		Falda	
Manto Copertura		Coppi	
Colore Pareti		NF	
Tipologia:		Contigua	Contigua
Stato Conservaz. Complessivo		Sufficiente	
Dest. Uso Prevalente:		Residenza	
Dest. Uso PT. Monte:		Residenza	
Dest. Uso PT. Valle:		Residenza	
Utilizzo		Abitato	
N. All'oggi:	2	2	2
N. Vani:	5	5	5
Altezza Vani		Adeguate	
N. Famiglie:	1	1	1
N. Abitanti:	1	1	1
Titolo:		Proprietà	
Proprietà:		Privata	
Elementi Identitari Superstiti	1	1	1

COD_UE	A010115	Zona	A	CM	S	SubZona		logozza		isolato	1	Unita Edilizia	15
Mappali	420-421-1422	Foglio Catastale	22/C	Età		n. c.	8-10	SPAZIO PUBBLICO	< 1900				
Via	VIA MORO												



CLASSE E TIPO U.U.
A2

MOD. INTERVENTO
RET



Tr. cellule con sviluppo in larghezza su un livello

MODALITA' DI INTERVENTO-PRESCRIZIONI-VINCOLI

Restauro con vincolo tipologico. Rifacimento della copertura con conseguente consolidamento delle opere murarie; recupero dei solai interni e della facciata.

8.0) IL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO

PREMESSA

La ricognizione di dettaglio è stata effettuata per ogni Unità Minima di Intervento rilevando e/o verificando le grandezze stereometriche più significative insieme ai caratteri e alle qualità architettoniche, strutturali e funzionali. In particolare sono state compilate le schede di rilevamento indicando: dati identificativi; superfici, volumi, altezze, piani, destinazioni d'uso, materiali, stato delle strutture e finiture, servizi tecnologici, alloggi e vani, abitanti e famiglie.

Durante la ricognizione sono stati riscontrati scostamenti significativi tra i dati geografici planimetrici ed altimetrici della aerofotogrammetria fornita dalla Amministrazione e lo stato di fatto. Al fine di migliorare la qualità dei dati ciò ha comportato la verifica e adeguamento planimetrico di alcuni isolati e il rilievo diretto, effettuato con asta telescopica metrica e metrolaser, delle altezze di tutte le unità volumetriche. La definizione delle nuove unità minime di intervento è stata fatta utilizzando come riferimento la matrice delle unità edilizie del Piano Particolareggiato del 1988. Sopralluogo sono state rilevate le modificazioni subite dalla vecchia matrice, considerando le nuove costruzioni o ricostruzioni, gli interventi di ristrutturazione che hanno interessato in tutto o in parte le unità esistenti, le unità o parti di esse interessate da demolizioni o ridotte a ruderi.

Così come sono state considerate, in alcuni casi e comunque nel rispetto della integrità delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, i cambiamenti di destinazione d'uso o proprietà che hanno reso alcuni corpi di fabbrica autonomi e distinti rispetto a quelli adiacenti.

Sono state individuate 1.159 Unità Edilizie (di cui 1.114 fabbricati) rispetto alle 1.114 previste nel Piano Particolareggiato del 1988 con un incremento di 45 Unità così come risulta dalla tabella seguente:

	PP1988 n. U.E.	PP1988 n. isolati	PP2010 n. U.E.	PP2010 n. isolati
subzona n. 1 Logotza	208	20	190	20
subzona n. 2 Canio	225	20	217	20
subzona n. 3 SuPiggiu	281	41	299	41
subzona n. 4 Ghinio	153	12	152	12
subzona n. 5 Pupuai	288	28	301	28
Totali	1.114	121	1.159	121

8.1.) ZONA "A" – SUBZONE - ISOLATI

La perimetrazione della Zona "A" rimane invariata rispetto a quella prevista nel Piano Particolareggiato del 1988, come individuata a dal P.di.F.

Così come si conferma, la suddivisione della Zona "A" in cinque subzone (Rioni-Vicinati), e la divisione in isolati delle singole Sub Zone.

8.2.) UNITA' EDILIZIE

Tra le 1.159 Unità Edilizie previste nel piano attuale e quelle del 1988 vi è una sovrapposizione pari a circa 80% nel senso che circa 890 Unità del vecchio Piano coincidono con altrettante del nuovo piano. Questo consente un confronto tra le due base dati, oggettivo per quanto riguarda gli isolati e qualitativo, comunque di livello alto relativamente alle Unità Edilizie, per valutare le dinamiche di cambiamento che hanno interessato il centro storico di Forni in questi ultimi 20 anni.

Una squadra di tecnici rilevatori ha verificato direttamente lo stato delle parti esterne ed interne di ogni unità edilizia e attraverso l'intervista dei proprietari o abitanti hanno raccolto ulteriori informazioni relative ai confinamenti, alle proprietà, agli interventi di costruzione o ristrutturazione subiti, sulle destinazioni d'uso, sugli abitanti, ecc. Purtroppo il numero elevato di edifici inabitati, spesso ha reso difficoltoso individuare i possessori e in qualche caso la diffidenza dei proprietari stessi non ha consentito l'accesso e la verifica delle parti interne della unità edilizia. Questa condizione di difficoltà ha riguardato circa 40 unità edilizie, pari a circa il 3% delle unità complessive. Le tavole E consentono di individuare in scala al 1.000 ed al 500 la posizione planimetrica e le codifiche delle unità volumetriche ed edilizie, la configurazione delle coperture e la toponomastica e i numeri civici.



(Via V. Emanuele)

8.3.) CLASSI DI TRASFORMABILITÀ

Per ciascuna Unità minima di intervento il P.P, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica o lotti, al contesto ed allo stato dei luoghi, definisce le Classi di Trasformabilità, ovvero il grado di conservazione o di modificazione, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti. Le Unità Edilizie e/o Unità Urbanistiche che fanno parte del **P.P.C.S.** sono state organizzate in quattro **Classi** che comprendono rispettivamente:

A) **Unità edilizie di interesse Storico** Architettonico e Culturale; (bassa trasformabilità).

Si tratta di fabbricati per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari, tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previsti tipi di intervento che comprendono:

[(Manutenzione Straordinaria - Restauro Scientifico (RES) – Restauro Tipologico (RET)– Restauro e Ristrutturazione (RER)], con particolari cautele per la ristrutturazione interna.

B) **Unità edilizie prive di interesse** Storico, Architettonico e Culturale;. (alta trasformabilità)

Si tratta di fabbricati totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previsti interventi tipo Ristrutturazione edilizia globale – (RIS); Mantenimento dell'insediamento esistente senza incremento di volume e/o superficie coperta (COA) compresi interventi di completamento e/o rifacimento opere interne; Mantenimento dell'insediamento esistente con incremento di volume e/o superficie coperta (COB); Demolizione fabbricati o porzioni di fabbricati cui interessa la demolizione (DEM); Fabbricati o porzioni di fabbricati cui interessa la demolizione parziale o totale e sostituzione dei volumi esistenti (SOS). oppure interventi organici di ristrutturazione urbanistica.

C) **Nuove costruzioni**; corrispondenti ad una integrazione di nuovi fabbricati su Unità Minime di Intervento edificate, a demolizioni con ricostruzione ed a nuova costruzione su lotti vuoti. (NCO). Per esse, le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di numero di piani previsti, e dalle indicazioni tipologiche e costruttive indicate nel P.P.

D) **Unità urbanistiche** che individuano **Spazi pubblici riservati alle attività collettive (zone “S”)**.

Ogni **Classe**, ad eccezione della classe D è stata suddivisa in **Tipi di Unità** sulla base dei **valori**, delle caratteristiche architettoniche e ambientali e delle modalità di intervento necessarie per garantire la conservazione degli elementi e delle tipologie di valore e assicurare condizioni funzionali adeguate per un’ottimale fruizione del complesso edilizio.

Il codice che individua il tipo di unità edilizia è composto una lettera (A, B e C) che indica la classe e da un numero (da 1 a 3 per la classe “A”; da 1 a 5 per la classe “B”; 1 per la classe “C”).

Le unità edilizie sono state organizzate **per tipo** sulla base della classe di appartenenza e della modalità di intervento consentita.

Resta inteso che la modalità di intervento prevista per un tipo di unità edilizia comprende, oltre le azioni in essa previste, tutte quelle per i tipi di unità edilizie che la precedono.



(Complesso della Basilica della Madonna dei Martiri e Convento dei Francescani)

8.3.1) UNITÀ EDILIZIE CLASSE “A”

Appartengono a questa classe le Unità Edilizie superstiti che mantengono l'impianto architettonico e tipologico quasi intatto e conservano nel loro complesso o in parte valori identitari di interesse storico, architettonico, culturale e paesaggistico, e risultano in genere costruiti prima del 1950. La maggior parte di questi edifici rientrano nel **catalogo** dell'atto ricognitivo e di ripermimetrazione della matrice storica approvato dal Consiglio Comunale. Sulla base della ricognizione di dettaglio effettuata per la redazione del Piano Particolareggiato della zona “A” il catalogo citato è stato aggiornato con l'inserimento di altri fabbricati che conservano un interesse rilevante dal punto di vista storico, architettonico e culturale. Questi edifici dovranno essere conservati nella loro unitarietà tipologica, architettonica, dei materiali e finiture etc. Per essi vige la disciplina della **conservazione** della scatola architettonica, con intervento di restauro, e con la possibilità di ristrutturare lo spazio interno per adeguarlo a nuove destinazioni funzionali, nei limiti fissati dalle seguenti prescrizioni di classe e di tipo. Appartengono a questa classe i seguenti tipi di unità edilizie:

- a) **Unità di tipo “A1” (RES)** – Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico per i quali si prevede la conservazione del manufatto con interventi che debbono rispettare gli elementi tipologici, strutturali insieme a quelli formali e ornamentali, da realizzare sotto l'alta sorveglianza e assistenza della soprintendenza ai Monumenti.



- b) **Unità di tipo “A2” (RET)** – Edifici di valore storico ed architettonico di cui interessa il recupero dell'involucro esterno e l'impianto distributivo interno secondo le caratteristiche e i modelli originari, per i quali si prevede la conservazione.



- c) **Unità di tipo “A3” (RER)** – Edifici di valore storico ed architettonico degradati o/e ristrutturati di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno secondo le caratteristiche e i modelli originari, per i quali si prevede oltre la conservazione dell'involucro esterno il recupero degli elementi architettonici superstiti interni di pregio.



8.3.2) UNITÀ EDILIZIE CLASSE “B”

Appartengono a questa classe le nuove costruzioni e gli edifici realizzati dopo il 1950 su lotti liberi o in sostituzione totale o parziale di edifici esistenti. Sono assimilabili agli edifici delle zone di completamento. Alcuni edifici risultano ben inseriti nel contesto urbano altri provocano un forte impatto visivo in quanto non rispettano i riferimenti tipologici tradizionali ed in generale per la assoluta mancanza di qualità architettonica e tecnologica. Appartengono a questa classe i seguenti tipi di unità edilizia:

- a) **Unità di tipo “B1” (RIS)** - Assimilabili agli edifici delle zone omogenee di completamento cui interessa mantenere il principio insediativo, con la conservazione della superficie coperta e dei volumi e la riorganizzazione funzionale ed architettonica attraverso un insieme sistematico di opere.



- b) **Unità di tipo “B2” (COA)** - Assimilabili agli edifici delle zone omogenee di completamento cui interessa mantenere il principio insediativo, rispetto al contesto.

Tipo B2.a – quando si trovano in ottimo stato funzionale e di conservazione, completi di finiture e impianti.



Tipo B2.b – quando si trovano in cattivo stato funzionale e/o di conservazione per la mancanza parziale o totale di paramenti di involucro, impianti e finiture interne.



- c) **Unità di tipo “B3” (COB)** - Assimilabili agli edifici delle zone omogenee di completamento cui interessa mantenere il principio insediativo e che risultano suscettibili di interventi di completamento mediante l’incremento della superficie coperta e/o della volumetria volti a migliorare la distribuzione dei volumi e delle altezze di prospetto oltre che ottimizzare l’articolazione funzionale del fabbricato.



d) **Unità di tipo “B4” (DEM)** - Fabbricati o porzioni di fabbricati cui interessa la demolizione totale dei volumi esistenti sia per le incongruenze architettoniche e tipologiche formali e organizzative sia per le pessime condizioni statiche, per creare migliori condizioni funzionali e di sicurezza nell’uso della viabilità o degli spazi pubblici.



e) **Unità di tipo “B5” (SOS)** - Fabbricati o porzioni di fabbricati cui interessa la demolizione parziale o totale e sostituzione dei volumi esistenti sia per le incongruenze architettoniche e tipologiche formali e organizzative, sia per le pessime condizioni statiche, per creare un nuovo assetto edilizio più funzionale e coerente rispetto al contesto urbanistico.



8.3.3) UNITÀ EDILIZIE CLASSE “C”

a) **Unità di tipo “C1” (NCO)** - Nuovi Edifici da costruire in aree edificate in passato, lotti liberi di precedente edificazione, o di quelle mai edificate che non costituiscono pertinenze organiche di edifici esistenti, lotti autonomi in edificati, cui interessa mantenere il principio insediativo del contesto urbanistico di subzona o di isolato con le eliminazioni di forti discontinuità nella distribuzione dei volumi e dei prospetti e l’inserimento di corpi di compensazione e mitigazione urbanistica.



8.4.) BASE CARTOGRAFICA E STRUTTURA DEL PIANO

La cartografia di dettaglio in scala 1:500 utilizzata per la formazione del Piano si basa sulle riprese aeree del 11/05/2007 - coordinate dei vertici nel sistema italiano (Gauss-Boaga) ellissoide internazionale orientato a Roma M. Mario 1940- dalla quale il 08/11/2007 è stato costruito il geodatabase.

La cartografia generale in scala 1:1.000 si basa sulle riprese aeree del 28/07/1997.

Le ortofoto IKONOS _ abitato sono del 14/04/2008.

8.4.1) TAVOLE DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GENERALE

Le Tav. B) mostrano la localizzazione generale dell'abitato e in particolare del centro storico con un inserimento su cartografia in scala 1:25.000, 1:10.000, e su ortofoto. Sulla aerofotogrammetria in scala 1:1.000 e sulla carta catastale dell'impianto del 1939 e quella recente del 2006 sono stati tracciati i perimetri della zona "A" e del centro matrice di antica e prima formazione. La zona "A" è individuata nello stralcio del vigente programma di fabbricazione, nella mappa catastale generale e di dettaglio dell'intero centro storico, insieme alla individuazione delle subzone che delimitano i vicinati storici.

8.4.2) RETI DEI LUOGHI E DELLE INFRASTRUTTURE

Le Tav. C) e D) descrivono le reti degli impianti tecnologici esistenti e quelle dei luoghi sociali, economici, pubblici e di culto.

In particolare vengono descritte le distribuzioni delle reti tecnologiche: impianto idrico; fognario e di illuminazione pubblica. Sono stati inoltre censiti tutti i luoghi dove si svolgono attività di interesse pubblico, economico e sociale insieme ai circuiti religiosi e delle fontane pubbliche .

8.4.3) SUBZONE – ISOLATI E UNITA' EDILIZIE

Le Tav. E) rappresentano la distribuzione delle Subzone (Vicinati) degli Isolati e delle Unità Edilizie/Urbanistiche in scala 1:1000 di insieme e di dettaglio in scala 1:500 per una immediata individuazione dei codici delle U:Edilizie, delle Unità Volumetriche e dei numeri civici. Per paragone è stata allegata anche la tavole delle Unità Edilizie individuate nel Piano Particolareggiato del 1988.

Le Tav. F) rappresentano le tematiche più significative delle grandezze, dei caratteri e delle qualità del patrimonio urbanistico del centro storico come la: Stratificazione storica, Numero dei piani, Vani, Distribuzione delle famiglie e degli abitanti, Stato di conservazione dei fabbricati, Tipo di utilizzo, Destinazioni d'uso, Manti di Copertura, tipo di infisso.

Le Tav. G) dimostrano le consistenze e distribuzione nel tessuto urbano degli edifici-impianti storici di base, in quanto luoghi che conservano in tutto o in parte valori di carattere artistico, architettonico, tipologico, culturale e più in

generale dove permangono come elementi superstiti componenti costruttivi o decorativi che costituiscono tracce preziose, quindi memoria, della tradizione e cultura locale.

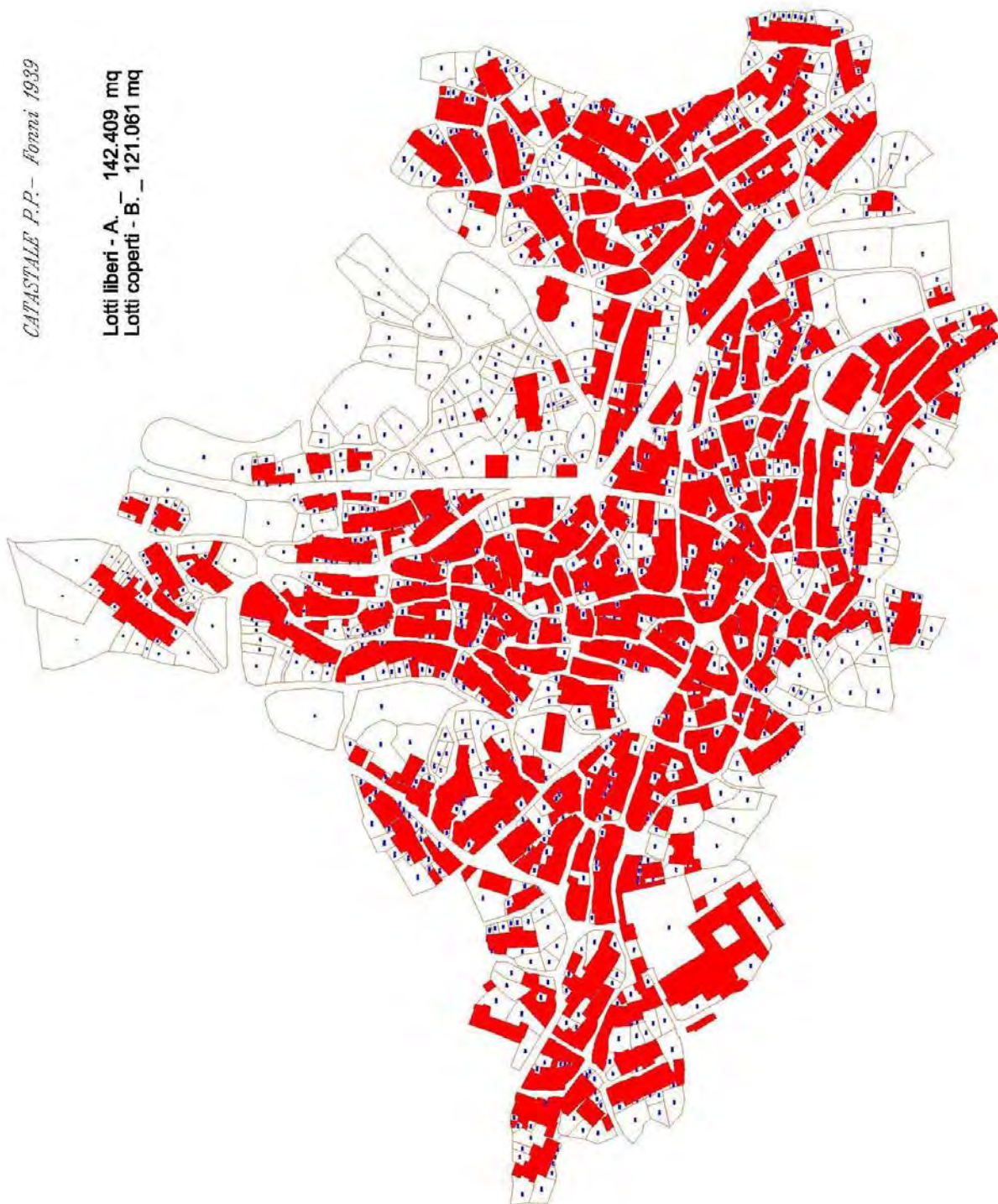
In particolare si propongono le rappresentazioni delle trasformazioni urbane; dei processi storici tipologici; della integrità e stratificazione storica degli edifici ristrutturati prima del 1960; gli edifici-impianti tipologici storici di base. La ricognizione dei cosiddetti beni identitari è stata completata con la rappresentazione grafica e formale di dettaglio di otto edifici che insieme alle schede di dettaglio; all'abaco degli elementi costruttivi e decorativi, e alla restituzione di dettagli dell'isolato A0332, sintetizzano i caratteri più espressivi della architettura Fonnesse.

Le Tav. H) rappresentano la proposta progettuale con la individuazione delle classi di trasformabilità e dei tipi e modalità di intervento in scala 1:1000 di insieme e di dettaglio in scala 1:500 per una immediata individuazione dei codici delle U:Edilizie, delle Unità Volumetriche e dei numeri civici. La individuazione degli allineamenti stradali e degli Spazi pubblici riservati alle attività collettive (zone "S")

Le Tav. I) rappresentano i profili regolatori delle quinte che si affacciano sulle principali vie e piazze. In particolare sono stati disegnati i profili stradali degli isolati dove risultano Unità Edilizie, sottoposte ad alta trasformabilità, perché soggette ad : Interventi di completamento con incremento di volume e/o superficie coperta; Sostituzione edilizia, e nuove costruzioni.

CATASTALE P.P. - Formi 1939

Lotti liberi - A. _ 142.409 mq
Lotti coperti - B. _ 121.061 mq



9.0) ANALISI E PROGETTO

L'analisi dei dati strutturati nel geodatabase 2008 e nel database1988 hanno consentito una immediata ed efficace organizzazione, aggregazione e rappresentazione delle tematiche più significative dello status urbanistico-demografico e dall'altro la comparazione tra la situazione attuale e quella precedente.

Di seguito si presentano le analisi e valutazioni dei dati cartografici ed alfanumerici che consentono di evidenziare le problematiche esistenti come utile ed indispensabile riferimento per la definizione delle azioni strategiche di recupero e valorizzazione del patrimonio urbanistico, culturale e sociale del centro storico.

9.1) PERIMETRAZIONE ZONA "A" E DEL CENTRO MATRICE

La perimetrazione della zona "A" delimita una superficie di 290.554 mq.

Sulla base dell'art. 52 del P.P.R., seguendo le indicazioni della circolare esplicativa del 23.11.2006 la prima perimetrazione del Centro Matrice venne modificata, come indicato nella deliberazione C.C. n. 52 del 02.08.2007, con la determinazione n. 1040/D.G. del 02/10/2007 della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza urbanistica dell'assessorato degli EE.LL., Finanze, urbanistica della Regione Sardegna.

La prima perimetrazione racchiude una superficie di circa 246.343mq, mentre la seconda si estende per circa **246.688** mq.

La successiva ricognizione di dettaglio ha consentito di verificare delle incongruenze nel secondo perimetro del centro matrice per la presenza al suo interno di parti significative dell'edificato recente.

Al fine di dare coerenza al Piano, renderlo immediatamente leggibile ed evitare incomprensioni con la normativa speciale prevista per le aree interne del centro matrice è stata posta l'esigenza di una ulteriore sua ripermetrazione nelle parti dove gli scostamenti risultano formali e significativi dal punto di vista storico, identitario e urbanistico.

Nel merito, in attuazione dell'art. 143 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (codice dei beni culturali del paesaggio), sulla base dell'art. 52 della L.R. n. 8 del 25/11/2004 e dell'art. 2 della L.R. 13/2008, con delibera del C.C. n. 59 del 22.12.2010, il centro matrice è stato ripermetrato prevedendo in particolare:

- 1- La inclusione del Municipio e delle unità edilizie Nonne poste nel Corso C. Alberto;
- 2- La esclusione di alcune U.E. comprese tra vico Pacifico – Canale di guardia;
- 3- La esclusione di alcune Unità poste in via Madonna del Monte e via Pistis;
- 4- La esclusione di alcune U.E. comprese tra via La Costa e via Acquedotto a monte;
- 5- La esclusione dei locali ex POA e quelli compresi tra via Umberto e via Lazzaro;
- 6- La esclusione delle U.E. comprese tra le via Asproni, vico Cugusi, via Mola e viale del Lavoro;
- 7- La esclusione di alcune U.E. poste in via Sassari, via Manzoni e via Perdaferros.



(perimetro della zona "A" e del centro matrice 2010 su ortofoto)

9.2) IMPIANTI TIPOLOGICI DI BASE

La proposta conferma sostanzialmente la matrice dei beni superstiti identitari, censiti con atto ricognitivo approvato dal Consiglio Comunale in data 02/08/2007 e verificato dall'ufficio del piano dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica con determina del 02/10/2007.

La ricognizione di dettaglio, con la verifica dello stato e delle caratteristiche interiori ed esteriori, ha consentito una valutazione compiuta ed oggettiva delle peculiarità tipologiche, costruttive e decorative delle fabbriche e degli spazi connettivi e di pertinenza superstiti che ancora conservano valori storici, culturali ed architettonici.

Dalla matrice ottenuta con la ricognizione del 2007 sono stati eliminati alcune unità che hanno definitivamente perduto i valori significativi dell'impianto, ed inserite nuove unità che, invece presentano valori identitari interessanti, in particolare nelle parti interne, che non sono stati rilevati nella prima ricognizione.

Come risulta dalla tabella 18, il Progetto individua complessivamente 193 impianti tipologici di base (+20) e confermati 15 tipi edilizi. La superficie coperta è pari a 28.558 mq, la superficie fondiaria di 41.213 mq, e il volume complessivo di 192.985 mc pari a circa il 17,12% del volume complessivo della zona 'A'.

Nelle cinque Subzone gli impianti tipologici di base sono distribuiti come segue:

ANNO-RICOGNIZIONE		2007	2010
Subzona 1	Logotza	n. 23	28
Subzona 2	Canio	n. 29	33
Subzona 3	SuPiggiu	n. 54	59
Subzona 4	Ghinio	n. 14	16
Subzona 5	Pupuai	n. 53	57
Sommano		n. 173	193

La Tav. G.3.2 rappresentativa della analisi tipologica di base generale è stata ulteriormente articolata con il completamento dell'abaco dei tipi edilizi.

Si conferma l'abaco degli elementi costruttivi e decorativi, il rilievo di dettaglio degli elementi costruttivi hanno interessato otto unità edilizie, una in più rispetto a quelle individuate nella prima ricognizione.

Le schede sintetiche degli impianti tipologici articolate per subzona sono state confermate e integrate con le schede generali predisposte per tutte le unità edilizie.

9.3) STRATIFICAZIONE STORICA

La Tav. G.2 conferma sostanzialmente la stratificazione storica rilevata con il piano 1988.

La carta delle trasformazioni urbane insieme alle catastali e in particolare alla carta della integrità edilizia dimostrano la matrice di origine insieme alle dinamiche di espansione dell'edificato urbano.

La distribuzione degli edifici superstiti edificati prima del 1930 conferma l'esistenza della fascia storica che ha come estremi le chiese della Madonna del Martiri, San Giovanni e Santa Croce.

La tavola G.2.1 che individua gli edifici costruiti o ristrutturati dopo e prima del 1960 è stata predisposta per consentire all'Amministrazione la applicazione dell'Art. 2 della L.R. 23 ottobre 2009 n. 4. (piano casa) che detta disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente consentendo la realizzazione di interventi di adeguamento e ampliamento negli edifici realizzati negli ultimi cinquanta anni.

9.4) DIMENSIONI GEOMETRICHE ED INDICI

Come evidenziato nelle tabelle e nelle planimetrie allegate la Zona "A" ha un'estensione di complessiva di 290.554 mq. e contiene un volume totale di 1.126.950 mc. relativo a 1.166 Unità Edilizie.

Per quanto riguarda lo stato attuale la superficie coperta è di 142.593 mq. e quella fondiaria di 226.195 mq con un indice di copertura medio di 0,62 mq/mq e fondiario medio di 4,98 mc/mq.

Le pertinenze scoperte e le tettoie hanno un'incidenza rispettivamente di 83.570 mq. e 3.009 mq. Sono stati censiti 1.181 alloggi per complessivi 13.259 vani.

Rispetto al P.P. 1988 dove la superficie totale e la superficie coperta erano rispettivamente di 208.563 mq e 137.956 si riscontra un incremento pari a 4.637 mq pari al (3%) nella superficie coperta e di 17.631 mq. pari al (8%) nella superficie totale.

Per quanto riguarda lo stato di progetto la superficie coperta risulta pari a 149.368 mq con un incremento di 6.775 mq. mentre il volume previsto di 1.207.341 mc comporta un incremento di 80.391 mc.

L'indice di copertura medio è di 0,66 mq/mq, quello fondiario medio di 5,34 mc/mq e quello di affollamento pari a 0,17 ab/vani. Il Piano prevede 1.394 alloggi e 14.984 vani. Con un incremento rispettivamente di 213 alloggi e di 1.725 vani.

9.5) DIMENSIONE DEMOGRAFICA

La popolazione attualmente insediata nella zona 'A' di 1.781 ab. rappresenta circa il 43% della popolazione complessiva residente nel comune di Fonni di 4.112 ab. La tabella allegata dei dati demografici complessivi evidenzia una rilevante tendenza allo spopolamento. Nell'arco degli ultimi venti anni, 1991-2010, risulta un decremento pari a 534 abitanti, pari al 12% circa. Il saldo demografico annuo risulta negativo, compreso tra 48 e 35 abitanti/anno, consente di stimare la popolazione residente al 2020 pari a 3.650 abitanti. Se questa tendenza sarà confermata nel 2020 la popolazione insediata nella zona 'A' sarà pari a 1602 abitanti con un decremento di 179 abitanti. Come detto sono stati censiti 1.181 alloggi per complessivi 13.259 vani.

La popolazione attuale di 1.781 abitanti, organizzata in 690 famiglie, è minore di 1.053 abitanti rispetto ai 2.834 abitanti residenti nel 1988, con un decremento pari al 37% , e un indice (dotazione per abitante) volumetrico pari a 633 mc/abitante. ed un indice di affollamento pari a 0,13 ab./vani. Rispetto al PP1988 aumentano gli alloggi da 979 a 1.181 (+202), aumentano le famiglie da 689 a 690 (+1).

In progetto, come detto, sono previsti 1.394 alloggi e 14.984 vani. Con un incremento rispettivamente di 213 alloggi e di 1.725 vani. La popolazione prevista stimata sulla base delle nuove disponibilità logistiche derivanti dagli interventi edilizi in progetto, è di 2.569 abitanti, 937 famiglie, quindi con un incremento di 788 abitanti pari al 44% rispetto ai

1.781 attuali. Con un indice (dotazione per abitante) volumetrico pari a 470 mc/abitante. ed un indice di affollamento pari a 0,17 ab/vani. Le tavole F6 ed F7 delle distribuzioni delle famiglie e degli abitanti mettono in risalto la criticità demografica del centro storico e in particolare lo stato di abbandono del patrimonio edilizio con una presenza considerevole di edifici completamente disabitati.

9.6) STATO DI CONSERVAZIONE

La Tav. F10 rappresenta lo stato di conservazione complessivo dell'Unità Edilizia.

Nel database sono state raccolte informazioni di dettaglio sullo stato delle strutture e delle finiture e organizzate secondo le categorie classiche "buono-sufficiente-mediocre-rudere-scarso". I dati confermano che lo stato di conservazione complessivo (68%) del patrimonio edilizio è più che sufficiente. Infatti il 25% circa risulta buono; il 43% circa sufficiente; il 30% circa mediocre e scarso e solo il 2,55 circa rudere. Come risulta dalle tabelle allegate da un'attenta valutazione qualitativa riferita ai volumi consente di affermare che rispetto alle condizioni del 1988 lo stato di conservazione complessivo dell'edificato è migliorato sensibilmente.

9.7) DESTINAZIONE D'USO E UTILIZZO

Con le tavole F.9 ed F.9.1 sono state rappresentate le destinazioni d'uso prevalente e del piano terra a valle.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, con un'incidenza maggiore dell'80%. Circa il 2% delle unità sono destinate ad attività commerciali, artigianali, professionali e il restante 18% circa è destinata a deposito e garage.

Lo stato di utilizzo si caratterizza per l'esistenza di 404 edifici pari a circa il 36% disabitati o utilizzati saltuariamente per complessivi 301.207 mc pari al 27% circa delle volumetrie esistenti.

9.8) CLASSI DI TRASFORMABILITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO

Come risulta nelle **Norme di Attuazione**, le Unità Edilizie sono state organizzate per **tipo** sulla base della **Classe di trasformabilità** di appartenenza e della modalità di intervento consentita.

Le tavole H.1, H.1.1 e H.3 evidenziano rispettivamente la classe di appartenenza e la distribuzione delle modalità di intervento proposte. Il progetto prevede 1.121 edifici distribuiti secondo le seguenti classi:

- edifici **di interesse Storico** Architettonico e Culturale appartenenti alla classe 'A' n. 208 (19,0%);
- edifici **privi di interesse storico** architettonico appartenenti alle classi 'B' n. 911 (81%);
- **nuove costruzioni** appartenenti alla classe 'C' n. 34 (3,0%).

Le classi di Completamento relative ad edifici privi di interesse storico, architettonico e culturale prevalgono rispetto alle altre, mentre le nuove edificazioni risultano marginali. Le modalità di intervento dominanti risultano i **completamenti tipo "A" e "B"** senza e con incremento di volume e/o di superficie coperta, appartenenti **alle classi B2 e B3**, che risultano n. 837 con una incidenza pari a circa il 75% circa, con una prevalenza delle prime. Le sostituzioni edilizie sono n. 50 pari a circa il 4%, le ristrutturazioni edilizie n. 23, restauro e ristrutturazione n. 82. E' prevista n. 1 demolizione totale motivata dalla esigenza di migliorare le condizioni di accesso alla via. Si osserva che gli interventi di

completamento tipo 'B' con incremento di superficie coperta e/o volume **risultano generalmente definiti attraverso gli incrementi di altezza, superficie coperta e volume**. Questo criterio consentirà nella fase di gestione del piano una valutazione univoca e oggettiva delle proposte progettuali che non dovranno più fare riferimento alla esposizione dei volumi esistenti la cui determinazione come detto è basata su rilievi aerofotogrammetrici.

9.9) RETI TECNOLOGICHE

L'analisi della presenza e dello stato delle reti tecnologiche del sottosuolo è preliminare a qualsiasi atto di pianificazione per l'influenza che queste hanno in generale sullo status di vivibilità del contesto urbano sia sul piano funzionale che estetico e paesaggistico. Così come non sono trascurabili gli effetti economici indotti ogni qual volta si interviene nel rifacimento delle pavimentazioni stradali o nella manutenzione delle facciate. In particolare per questi ultimi tre si segnala che il fenomeno dei fili aerei ancorati alle facciate, ha assunto dimensioni intollerabili in quanto, fuori da qualsiasi soluzione progettata, la casualità della posa, "per risolvere necessità urgenti", ha generato un disordine che mal si concilia con l'armonia di forma degli edifici storici. La zona "A" risulta servita dagli impianti fognario, idrico, elettrico – illuminazione, telefonico e del gas.

- **Rete idrica**

La rete idrica, presente in tutte le vie del centro storico, è realizzata prevalentemente in tubi di ghisa sferoidale. Da segnalare la presenza di quadri di allaccio con sportelli realizzati con dimensioni e materiali spesso in contrasto con i colori e le proporzioni della facciata.

- **Rete fognaria**

La rete per lo smaltimento delle acque nere e bianche è mista, quindi non adeguata alle esigenze di funzionalità, di sicurezza igienico sanitaria e tutela dell'ambiente. Sono presenti tre rami di collettamento fognario, costruiti negli anni cinquanta e originariamente previsti per lo smaltimento delle acque meteoriche, di sezione rettangolare, larghezza 0,80 m. e altezza variabile 0,80-2,00 m, realizzati in muratura, che compongono una stella con vertice in piazza Italia; il primo proveniente da Canio (ciassilina), il secondo da piazza Italia attraversa piazza D. burrai-campo scuole e scarica a valle della via Sassari, il terzo da piazza Italia percorre la via Sassari e scarica a valle di via Mannironi. La parte restante della rete, realizzata con tubazioni di gres ceramico, diametro variabile, assicura una adeguata raccolta e smaltimento delle acque nere.

- **Impianti elettrico, di illuminazione pubblica e telefonico**

L'analisi ha evidenziato una inadeguata e irrazionale distribuzione degli impianti di alimentazione di energia elettrica e di illuminazione pubblica e telefonico. Prevalentemente le reti hanno uno sviluppo aereo, e con le scatole e cavi malamente aggrovigliati costituiscono, con un effetto invasivo massivo e poco rispettoso delle facciate. I pali, gli sbracci e le armature dell'impianto di illuminazione pubblica, realizzati con materiali e tipologie e colori diversi, occupando, in generale, posizioni non adeguate sul piano della funzionalità, costituiscono anche essi elementi di vulnerabilità paesaggistica.

- **Rete del gas**

La rete realizzata nel 2006, assicura un adeguato servizio del gas in tutta la Zona "A"

9.10) SPAZI PUBBLICI E ARREDO URBANO

I rapporti tra gli spazi destinati alle residenze e quelli pubblici riservati alle attività collettive, verde pubblico o a parcheggio sono esposti nella tavola H.4 e nella tabella allegata. Gli standard urbanistici soddisfano i limiti imposti dalla normativa regionale di cui al D.A. EE.LL. n. 2266/U/83. L'analisi ha posto in evidenza la necessità fine di dare coerenza e organicità ai futuri interventi di riqualificazione urbanistica delle strade, piazze, spazi e verde pubblico dell'intera zona omogenea A. La Tav. C.1.1 di analisi sintetizza le principali criticità funzionali e visive presenti nel centro storico. Si osserva inoltre :

- **Segnaletica stradale**

La segnaletica stradale, disomogenea per tipologia, materiali, colori, spesso ubicata in maniera irrazionale non è in grado di soddisfare le reali esigenze di sicurezza del traffico e rappresenta spesso un impedimento visuale degli quinte degli edifici o di loro particolari architettonici.

- **Mobilità e pavimentazioni stradali**

Le esigenze di mobilità automobilistica e pedonale sono adeguatamente garantite in tutta la zona. Le pavimentazioni stradali sono realizzate per oltre il 90% in asfalto e il restante 10% in materiale lapideo. Nella tavola C.1 sono state individuate le strade pavimentate con materiali lapidei e laterizi. Si rileva che la varietà dei materiali nelle forme e nei colori, i loro accostamenti e composizione spesso non risulta coerente con le soluzioni originarie, basate principalmente su pavimentazioni in ciottoli (impredau) e lastre di granito a composizione semplice. La Tav. C1 descrive in dettaglio lo stato delle pavimentazioni stradali del centro storico. E' apprezzabile la tipologia dei materiali e degli schemi di pavimentazione realizzate di recente dalla Amministrazione, nell'ambito del bando CIVIS Rete-"Civis Barbariae", con il progetto di recupero del percorso delle fonti e delle processioni all'interno del centro storico, che il P.P.C.S. attraverso la Tav. C.1.2, adotta come catalogo dei particolari delle pavimentazioni.

- **Verde pubblico**

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato sono presenti in numero limitato e di modeste dimensioni. Non sono presenti alberature significative lungo le vie. Negli spazi pubblici sono presenti vasi e fioriere a vista realizzati spesso con forme e materiali differenti che provocano accostamenti e composizione non coerenti e spesso di cattivo gusto.

9.11) NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione allegate si basano sul quadro normativo nazionale e regionale vigente. In particolare tengono conto dei recenti orientamenti indicati dal Piano Paesaggistico Regionale e dalle direttive emanate dalla Regione Sardegna.

10.0) CONCLUSIONI

Sulla base dei dati e delle analisi esposte si propongono le seguenti conclusioni:

1. Edifici-Impianti tipologici storici di base

Dei 193 edifici individuati lo stato di conservazione complessivo per 22 è buono per 46 sufficiente mentre per 125 è mediocre, scarso o rudere.

Al fine di assicurare la loro tutela e valorizzazione, oltre alla applicazione rigorosa delle Norme di Attuazione e più in generale della legislazione vigente si pone l'esigenza e l'urgenza di attivare procedure volte a favorire il concorso finanziario regionale o statale per il recupero e riuso di questi beni. L'amministrazione dovrà riservare azioni speciali di salvaguardia riqualificazione e valorizzazione dei tre monumenti religiosi.

2. Stato di Conservazione e finiture esterne degli edifici

Il 67% dei 1.121 edifici presenta uno stato di conservazione buono o sufficiente, mentre per il restante 33% lo stato è compreso tra mediocre e scarso.

Per quanto riguarda le finiture si rileva che in solo 413 (37%) fabbricati sono tinteggiati o finiti in pietra faccia a vista.

Si pone l'esigenza di attivare procedure virtuose volte a favorire il completamento e la riqualificazione delle facciate degli edifici, attraverso la concessione di contributi a fondo perduto, o agevolazioni di carattere fiscale.

3. Stato di utilizzo

Lo stato di utilizzo come risulta dalla tavola F8 e dalle tabelle allegate evidenzia la criticità più significativa presente nel piano, dovuta al fatto che circa il 60% del patrimonio edilizio risulta abitato. L'indice di affollamento pari a 0,13 ab./vani. Si pone l'esigenza di attivare procedure economiche e amministrative virtuose volte a favorire la riqualificazione e il riuso degli edifici anche attraverso agevolazioni di carattere fiscale.

4. Classi di trasformabilità e modalità di intervento

Si osserva che data la prevalenza degli interventi di classe 'B', come detto, il P.P.C.S. più che per gli interventi di restauro e ristrutturazione finalizzati al riuso del patrimonio storico, si caratterizza per gli interventi di completamento edilizio.

a) Nella zona "A" il volume complessivo previsto dal Piano è pari a 1.207.342mc

che insiste una superficie coperta di 226.195mq con un indice fondiario medio di 5,10mc/mq. e un indice di copertura pari a 0,75 mq/mq.

Gli interventi di tipo “A3” di restauro e ristrutturazione (RER) interessano 82 fabbricati e comportano un incremento di superficie coperta di 210mq. e di volume pari a 1.593mc **(0,10%)**.

Gli interventi di completamento tipo “B3” (“COB” con incremento di superficie coperta e/o volume), che interessano 91 fabbricati, per i quali è previsto un incremento di superficie coperta di 243mq. e di volume di **23.657mc. (1,92%)** sono finalizzati, oltre che a rispondere ad esigenze organizzative e funzionali dei corpi di fabbrica, alla ricomposizione, armonizzazione delle quinte degli isolati, attraverso il riempimento o la compensazione dei vuoti esistenti.

Gli interventi di tipo “B5” (SOS) di sostituzione edilizia interessano **50** fabbricati con un incremento di superficie coperta di 1.323 mq. e di volume di **19.749mc (1,60%)**.

Gli interventi di tipo “C1” (NCO) di nuova costruzione interessano 34 fabbricati con un incremento di superficie coperta di 4.832mq. e di volume di **35.858mc (2,90%)**

b) Nel Centro Matrice (2008) il volume complessivo previsto dal P.P è pari a 1.044.902mc

che insiste una superficie coperta di 185.456mq con un indice fondiario medio di 5,02mc/mq. e un indice di copertura pari a 0,76 mq/mq.

Gli interventi di tipo “A3” di restauro e ristrutturazione (RER) interessano 81 fabbricati e comportano un incremento di superficie coperta di **210mq.** e di volume pari a **1.593mc (0,10%)**.

Gli interventi di completamento tipo “B3” (“COB” con incremento di superficie coperta e/o volume), che interessano 84 fabbricati, per i quali è previsto un incremento di superficie coperta di 243mq. e di volume di **21.340mc. (2,0%)** sono finalizzati, oltre che a rispondere ad esigenze organizzative e funzionali dei corpi di fabbrica, alla ricomposizione, armonizzazione delle quinte degli isolati, attraverso il riempimento o la compensazione dei vuoti esistenti.

Gli interventi di tipo “B5” (SOS) di sostituzione edilizia interessano 46 fabbricati con un incremento di superficie coperta di 1.326 mq. e di volume di **18.035mc (1,70%)**.

Gli interventi di tipo “C1” (NCO) di nuova costruzione interessano 23 fabbricati con un incremento di superficie coperta di 2.545mq. e di volume di **17.248mc (1,6%)**

5. Impianti tecnologici

Per l'impianto di illuminazione si pone l'esigenza di un suo ammodernamento volto a migliorare da un lato le condizioni di efficienza energetica e dall'altro la tipologia dei punti luce e la loro distribuzione per offrire soluzioni cromatiche adeguate alle specifiche situazioni locali.

Attraverso uno studio di dettaglio e la formazione del piano della luce si provvederà alla indicazione delle tipologie e tecnologie insieme ad un coerente posizionamento dei centri luce. Il piano dovrà prevedere la sostituzione degli attuali pali verniciati o zincati con strutture più consone al contesto, oltre alla eliminazione dei cavi aerei di alimentazione.

Per l'impianto elettrico e telefonico si pone l'esigenza, come detto per l'illuminazione pubblica, la rimozione totale dei cavi aerei di alimentazione delle utenze, in quanto costituiscono elementi di vulnerabilità paesaggistica, imponendo alla società di gestione la distribuzione con cavi interrati .

6. Spazi pubblici, viabilità e arredo urbano

Si pone l'esigenza di favorire la sostituzione delle parti in asfalto con pavimentazioni in granito o porfido in tutta la viabilità interna al centro matrice assegnando in fase di progettazione priorità alle aree di accesso e limitrofe della chiesa della Madonna dei Martiri, San Giovanni e Santa Croce.

Per quanto riguarda le zone S4 destinate a parcheggio la cui estensione complessiva è di 12.154 mq. si pone l'esigenza di una loro razionalizzazione volta a migliorarne l'efficienza e a decongestionare zone particolarmente sensibili dal punto di vista sociale come:

- a. piazza Italia, parte terminale di via Vittorio Emanuele, iniziale di via Sassari e via Umberto prevedendo la riconfigurazione della piazza Don Burrai da destinare a parcheggio;
- b. Area della Basilica della Madonna dei Martiri prevedendo la localizzazione dei parcheggi in via Casu, Tanca de Frati e via Grazia Deledda - via Sardegna;
- c. Piazza San Giovanni localizzando i parcheggi solo in via Gennargentu.

7. Interventi di qualificazione urbanistica

Gli interventi considerati in progetto riguardano in particolare la Basilica della Madonna dei Martiri, la chiesa di San Giovanni Battista, la chiesa di Santa Croce; Piazza La Marmora;

Più in generale si pone l'esigenza, di una **pianificazione di dettaglio delle principali espressioni urbanistiche e architettoniche**, attraverso la formazione dei seguenti piani attuativi: Piano dei servizi tecnologici; piano colore; piano del verde; piano della luce; piano della qualità energetica degli edifici; piano delle fontane; piano commerciale. Il piano di dettaglio della distribuzione dei servizi tecnologici, deve riguardare in primo luogo le reti elettriche e telefoniche aeree che costituiscono elementi di rilevante vulnerabilità paesaggistica che possono essere sostituiti con la loro collocazione in cunicoli o cavidotti interrati.

8. Reti e circuiti culturali

Si inseriscono nell'ambito degli interventi di riqualificazione, restauro e recupero urbanistico.

Nel passato remoto e in quello recente nel tessuto urbano si sono radicati segni e azioni sociali, culturali e religiose che rappresentano le espressioni identitarie più significative della comunità Fonnesa.

Questi delimitano e si sviluppano in spazi urbani che compongono una rete di "luoghi della memoria" dove le espressioni materiali come la matrice architettonica e connettiva, e quelle immateriali delle manifestazioni e rappresentazioni sociali e religiose costituiscono patrimonio delle radici della collettività.

La salvaguardia e la valorizzazione di queste risorse deve essere considerato dovere nei confronti delle future generazioni, e può diventare una opportunità di sviluppo economico e sociale per il ruolo strategico di attrattori che queste qualità, se adeguatamente gestite, possono svolgere nel settore turistico e culturale.

A tal fine sono state individuate le reti degli Edifici Storici; Religiosi; delle Fontane e dei Murales:

- **Circuito degli Edifici Storici:** L'atto ricognitivo degli edifici-impianti storici di base che ha definito il quadro di dettaglio della consistenza e delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del patrimonio storico superstito può essere utilizzato come riferimento per l'individuazione di questo circuito che comprende complessivamente **venti** fabbricati, otto dei quali sono stati individuati e rappresentati nelle tavole G.6, oltre la Basilica della Madonna dei Martiri, la chiesa di San Giovanni e Santa Croce e il Museo della Cultura pastorale. L'intervento di valorizzazione dovrà essere rivolto al riuso di queste emergenze architettoniche attraverso un piano unitario e organico di recupero e riqualificazione.
- **Circuito Religioso:** Il circuito è definito dal percorso storico dove ogni anno si svolgono le processioni della Madonna dei Martiri, del Corpus Domini e del patrono San Giovanni Battista. Queste cerimonie che costituiscono le occasioni annuali di incontro e comunione più importanti per tutti i Fonnesei, compresi coloro che per motivi di lavoro sono emigrati e vivono in altri luoghi, oltre che per la peculiarità dei rituali ecclesiali si caratterizzano per la celebrazioni delle più importanti espressioni identitarie della nostra comunità, come i costumi tipici, i Cavalieri della Madonna dei Martiri e su Cohone de Vrores. L'intervento di riqualificazione dovrà riguardare in particolare la demolizione delle attuali pavimentazioni bituminose e loro sostituzione con selciati e/o lastricati in granito, insieme al completamento delle finiture esterne delle quinte di tutti i fabbricati che prospettano il circuito.
- **Murales:** Il centro storico è caratterizzato dalla presenza di oltre quaranta murales che descrivono momenti dei costumi, della vita sociale ed economica della comunità Fonnese. Nell'insieme propongono un viaggio nel passato esponendo in mostra permanente all'aperto i segni delle tradizioni locali e nonostante siano stati realizzati negli ultimi venti anni, sono diventati segni di memoria particolarmente apprezzati da tutta la popolazione e dai turisti.

Il piano propone da un lato la definizione formale e il completamento del circuito dei murales attraverso la ricerca e proposizione di una linea di senso nella loro collocazione e rappresentazione, dall'altro la realizzazione di interventi specifici di contesto sulle pavimentazioni stradali e sui prospetti di cornice per assicurare un appropriato inserimento ambientale delle raffigurazioni.

- **Circuito delle Fontane:** In passato il paese di Fonni era rinomato come stazione climatica in particolare per la qualità delle acque delle sue sorgenti. Nell'abitato erano presenti una decina di sorgenti che adeguatamente raccolte e distribuite costituivano le uniche fonti di approvvigionamento idrico della comunità (Humbentu, Ciassilina, Intinghe Peddes, Sappadule, ecc.). Oggi risultano attive tre fontane storiche ed altre sette, collegate alla rete urbana di recente costruzione.

Il piano, considerato che l'approvvigionamento idrico dell'abitato è garantito dal prelievo dal lago di Govossai, propone l'utilizzo di parte delle acque provenienti dalle sorgenti del Monte Spada per l'approvvigionamento di quarantadue fontane distribuite all'interno del centro storico. La rete di oltre **cinquanta fontane**, insieme al singolare effetto scenografico, può svolgere una funzione utile in termini economici e della socializzazione, e altamente simbolica sul piano dell'immagine e della comunicazione esterna attraverso la quale Fonni può tornare ad essere il paese dell'acqua.

11.0) PIANO FINANZIARIO

Il piano finanziario viene compilato in riferimento alle norme previste per i piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e 30 della Legge urbanistica n. 1150/42 e s.m.e.i.

Il piano finanziario si basa sulle previsioni di massima delle spese occorrenti per le sole sistemazioni di carattere generale che riguardano le opere da realizzare per l'allestimento degli spazi aperti, la realizzazione delle reti dei sottoservizi mancanti, delle pavimentazioni stradali, del verde, dell'arredo e dell'apprestamento urbano minore.

A	Interventi Pubblici	Unità misura	Quantità	Importi euro
1	Pavimentazioni stradali - parcheggi	mq	10.000	1.100.000
2	Ammodernamento-efficientamento impianto illuminazione	Punti	300	300.000
3	Circuiti sociali		corpo	100.000
4	Arredo Urbano		corpo	250.000
5	Segnaletica stradale		corpo	50.000
6	Rete delle fontane	n.	50	300.000
7	Cortile e Basilica dei Martiri		corpo	650.000
8	Chiesa S. Giovanni e contesto		corpo	850.000
9	Chiesa S. Croce e piazza		corpo	350.000
10	Piazza Don Burrai		corpo	250.000
11	Piazza La Marmora		corpo	80.000
12	Piazza Municipio -		corpo	50.000
	TOTALE OPERE PUBBLICHE			4.330.000
B	Interventi Privati			
	Completamento e riqualificazione facciate	mq	45.000	2.250.000
	TOTALE COMPLESSIVO			6.580.000

12.0) CONSIDERAZIONI FINALI SULLA GESTIONE OPERATIVA DEL PIANO

Il governo e la gestione operativa del P.P.C.S. è intrinsecamente delicata, in quanto fa riferimento alla parte più debole ed insieme più rappresentativa delle specificità che hanno caratterizzato la genesi e lo sviluppo del paese e del suo popolo

Le procedure di monitoraggio, manutenzione e adeguamento in tempo reale, richiede la disponibilità di figure professionalmente preparate, con un adeguato livello culturale, storico - architettonico e tecnico, sia nella fase di valutazione delle proposte progettuali, sia in quella del controllo e della verifica nella fase di realizzazione. Pertanto si ritiene indispensabile, dotare l'Amministrazione Comunale, di una struttura tecnica dedicata composta da professionalità adeguate per una moderna gestione, manutenzione, adeguamento de gli atti di pianificazione urbanistica ed in specifico del P.P.C.S.

Infatti il Comune attraverso gli atti, le prescrizioni e le procedure previste negli atti di pianificazione urbanistica generale e attuativa di dettaglio debbono assicurare una equilibrata conservazione, fruizione, modificazione ed espansione dei centri abitati in coerenza con la normativa e i vincoli regionali, nazionali ed europei.

A tal fine, il Comune necessariamente deve dotarsi di una struttura organica di amministrazione e di strumenti adeguati per la formazione e gestione del Sistema Informativo Territoriale Comunale, strumento per altro ormai richiesti dalla R.A.S., con l'utilizzo dei Sistemi informativi Geografici (GIS), volti a rendere disponibili e utilizzare informazioni urbanistiche, paesaggistiche e ambientali su area vasta a supporto delle verifiche di relazione tra i diversi livelli della pianificazione territoriale generali ed attuativi.

La complessità delle problematiche derivanti dalle interrelazioni funzionali e normative tra la pianificazione Comunale il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e le disposizioni in materia di efficientamento energetico ed acustico ecc, richiede una pluralità di competenze ed esperienze tecniche organizzate in un unitario "Ufficio di Piano". La articolazione ottimale dell'Ufficio di Piano, composta da professionalità interne ed esterne, che si propone è la seguente:

- **Responsabile del procedimento:** Responsabile del Servizio Settore Tecnico. Con funzioni di supervisore dell'attività dell'Ufficio del Piano.
- **Coordinatore:** Consulente esterno esperto in pianificazione urbanistica che svolgerà le funzioni di Responsabile **dell'Ufficio** del Piano e di referente dell'Amministrazione Comunale nei rapporti con la R.A.S., la Provincia, il Ministero dei Beni culturali e le Soprintendenze.
- Gruppo **di progettazione:** Sotto la direzione del Coordinatore svolgerà l'attività di progettazione, gestione urbanistica e paesaggistica. Sarà costituito da: -Consulente esterno Architetto; Ingegnere; Geologo; Archeologo; Agronomo; Esperto in pianificazione territoriale; Operatore tecnico interno addetto all'edilizia privata.
- Gruppo **di progettazione e gestione del sistema territoriale informatico (SIT)**, costituito da: Consulente esterno esperto di elaborazioni GIS e da un Operatore tecnico interno.

BIBLIOGRAFIA

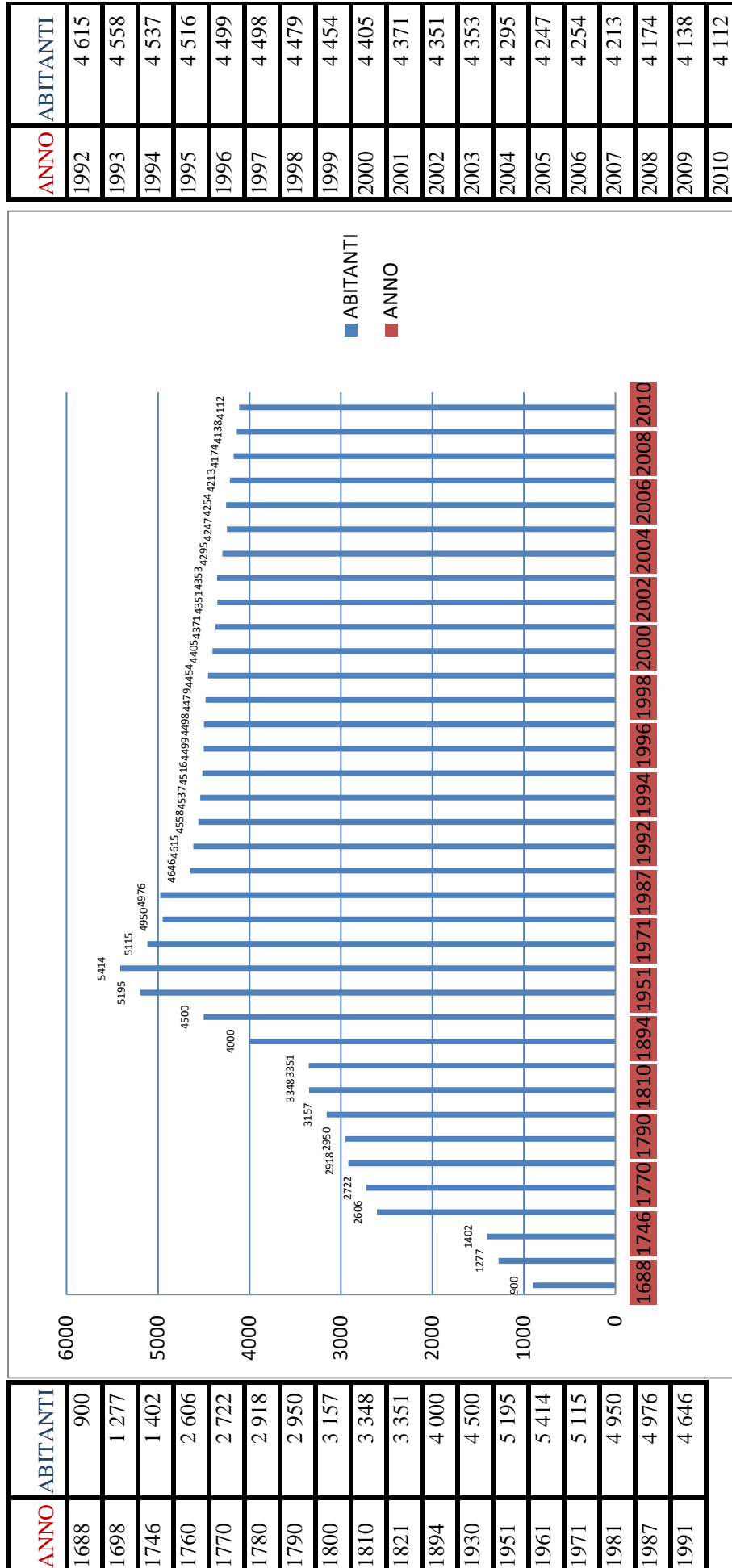
1. Sui centri storici in generale

- 1.1. *Urbanistica* – Ed. INU, Roma, 1960, n. 32. *Orientamenti critici sulla salvaguardia dei centri storici*, di A. Cederna e M. Manieri Elia
 - 1.2. *Urbanistica* – Ed. INU, Roma, 1962, n. 35. *Convegno di Santiago de Compostela del sett. 1961 – I centri storici delle città italiane*, di G. Samonà
 - 1.3. *Urbanistica n. 42-43. Centri storici* – Ed. INU, 1965
 - 1.4. *Urbanistica* – Ed. INU, Roma, 1966, n. 46, 47. *Documento conclusivo commissione d'indagine per la definizione di centro storico*.
 - 1.5. *Storia e cultura della città italiana* – Bari, 1967, di P.M. Lugli, *Criteri di tutela*, pp. 273-302
 - 1.6. *L'intervento pubblico nei centri storici* – Ed. Edilizia Popolare, Milano, 1973, AA.VV.
 - 1.7. *Urbanistica n. 74. Recupero-Riuso-Centri storici* – Ed. INU, 1982
 - 1.8. *La nuova cultura del recupero* – Ed. CLUEB, 1995, di G. Conti
 - 1.9. *Urbanistica informazioni n.140. La questione delle abitazioni: la difesa del suolo in Sardegna e il recupero urbanistico* – Ed. INU, 1995
 - 1.10. *Memoria piano progetto* – Ed. Laterza, 1996, di M. Bradaschia
 - 1.11. *I piani e i progetti in Sardegna – 1a Rass. Urb. Reg.* - Ed. INU Sez. Sardegna, Cagliari, 1996, *P.P. del centro storico di Alghero*, di A. Sanna, pag. 15-16 – *Il Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari*, di G. Depilano, pp. 27-31 – *P.P. del centro storico di Nurallao*, di F.M. Licheni e S. Mandich, pp. 42-46 – *Il recupero del centro storico di Olbia mediante spostamento degli impianti ferroviari*, di S. Corrao, pp.57-61
 - 1.12. *I piani e i progetti in Sardegna – 2a Rass. Urb. Reg.* - Ed. INU Sez. Sardegna, Cagliari, 1999, *Piano Quadro del centro storico di Cagliari*, di G. Depilano, pp.101-104 – *Piano di sistemazione degli spazi verdi circostanti il castello di Cagliari*, di A. Dessì, pp.105-109 – *P.P. del centro storico di Milis*, di P. e G. Porcu, pp.115-119 – *Piano quadro per il ripristino delle pavimentazioni di strade e piazze nel centro storico di Sassari*, di E. Cenami e S. Roggio, pp.135-139 – *Il piano del colore come strumento di intervento nel recupero dei centri storici*, di F. Atzeri, Tesi di laurea Univ. di Cagliari, pp.210-212
 - 1.13. *Città storiche* – Ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2000, di O. Aristone e A. L. Palazzo
 - 1.14. *Lo spazio delle relazioni. Tre progetti per il centro storico di Mestre* – Ed. Marsilio, 2001, di G. Zordan
 - 1.15. *Manuale del recupero dei siti rurali* – Ed. Dario Flaccovio, 2001, di V. Anello
 - 1.16. *Insedimenti storici* – Ed. Electa, 2001, AA. VV., *Insedimenti storici in Sardegna*, di G. Costa
 - 1.17. *Interventi di pianificazione per il recupero dei centri storici. Rapporto dal territorio* – Ed. INU, 2003, di G. Costa
 - 1.18. *Antico e moderno nei centri storici. Restauro urbano e architettura* – Ed Gangemi, 2003, di A.M. Racheli
 - 1.19. *Sicurezza e conservazione dei centri storici – Il caso Ortigia* – Ed. Laterza, Roma, 2003, di A. Giuffrè
 - 1.20. *Atlante del restauro* – Ed. Utet, 2004, di G. Carbonara
 - 1.21. *Corriere della Sera del 06-05-2004. Basta tabù nel centro storico, costruite. Intervista a Jean Nouvel*
 - 1.22. *Regolamento contributi centro storico Comune di Vaiolati-Spontini (Ancona) – 2004*
 - 1.23. *I piani e i progetti in Sardegna – 3a Rass. Urb. Reg.* - Ed. INU Sez. Sardegna, Cagliari, 2004 – *Restauro delle torri dello sperone di San Giacomo, POR Sardegna, Itinerario delle sette città regie*, di E. Zoagli e G. Peghin, pp.141-145 – *Piano Integrato centro storico di Carbonia*, di E. Potenza, pp.159-163 – *P.P. e Piano di recupero "Rosmarino" – Città di fondazione razionalista*, di E. Potenza, pp.165-169 – *Programma Integrato – Accessibilità al centro storico e riqualificazione a fini socioabitativi e valorizzazione turistica di Castelsardo*, di E. Cenani, P. Simonetti e S. Ticca, pp.171-175
 - 1.24. *Valorizzazione dei centri storici* – Ed. Franco Angeli, 2004, di Mioni, Pedrazzini
 - 1.25. *Recupero del centro storico. Richieste di contributi - Arese*
 - 1.26. *I piani di colore della provincia di Latina* – Ed Gangemi, 2006, di L. Piemontese
 - 1.27. *Urbanistica informazioni n.212. Centri storici* – Ed. INU
 - 1.28. *Regolamento per la concessione di contributi centri storici di Scanzo e Rosciate (BG) - 2007*
- ### 2. Sulla Sardegna in generale
- 2.1. *L'architettura popolare in Italia. Sardegna* – Ed. Laterza, Roma-Bari, 1996, di G. Angioni e A. Sanna
 - 2.2. *Storia della Sardegna* – Ed. Della Torre, Cagliari, 1998, a cura di M. Brigaglia
 - 2.3. *Dizionario storico sardo* – Ed. Carlo Delfino, 2001, di F.C. Casula
 - 2.4. *Pastori e contadini di Sardegna* – Ed. Della Torre, 2006, di M. Le Lannou
 - 2.5. *Pastori e contadini di Sardegna* – Ed. Della Torre, 2006, di M. Le Lannou
- ### 3. Sulla città di Olbia e il suo territorio

- 3.1. *Olbia attraverso i secoli* – Ed. Editrice Sarda, Cagliari, 1959, di D. Panedda
- 3.2. *Il Giudicato di Gallura. Curatorie e centri abitati* – Ed. Libreria Dessì, Sassari, 1978, di D. Panedda
- 3.3. *Storia della Sardegna* – Ed. Mursia, Milano, 1980, di R. Carta Raspi, *Olbia*, Cap. IV par. 20 pp. 174-179. *Gli avvenimenti in Sardegna durante la prima guerra punica*, cap. V par.5 pp.198-203
- 3.4. *Censimento degli stazzi di Gallura*, elaborato da ERSAT, Tempio P., anni „80
- 3.5. *Da Terranova ad Olbia* – Ed. Ilisso, Nuoro, 1990, di M. Navone e M. Porcu Gaias
- 3.6. *I luoghi della città* – Ed. Comune di Olbia, 1990, di F. Clemente e AA.VV.
- 3.7. *Olbia e il suo territorio. Storia e archeologia* – Ed. Il Torchietto, Ozieri, 1991, AA.VV.
- 3.8. *I nomi geografici dell'agro olbiese* – Ed. Carlo Delfino, 1991, di D. Panedda
- 3.9. *Olbia. Testimonianze di vita* – Stampacolor, 1992, di P. Moretti
- 3.10. *L'Agliola. Origine e crisi delle consuetudini agricolo-pastorali negli stazzi di Gallura* – Ed. Altergrafica, 1994, ed. Q. Mossa
- 3.11. *I piani e i progetti in Sardegna – 1a Rass. Urb. Reg.* - Ed. INU Sez. Sardegna, Cagliari, 1996 – *Il recupero del centro storico di Olbia mediante spostamento degli impianti ferroviari*, di S. Corrao, pp.57-61
- 3.12. *Itinerario dell'isola di Sardegna* – Ed. Ilisso, Nuoro, 1997, di A. Della Marmora, Vol III, pp.45-64
- 3.13. *Paesi e città della Sardegna. I paesi, vol. I* – Ed. CUEC, Cagliari, 1998, AA. VV., *La Gallura* a cura di M.D. Pippia, pp.155-163
- 3.14. *Paesi e Città della Sardegna – Le Città, vol II* - Ed. CUEC, Cagliari, 1999, AA. VV., *Olbia p. 273 e segg.*, a cura di M. D. Pippia

13.0) TABELLE

TAB. 1 - DATI DEMOGRAFICI COMPLESSIVI DEL COMUNE DI FONNI



TAB. 2 - DATI DI ZONA STATO ATTUALE

DESCRIZIONE	ENTITA'
Zona	A
Numero Isolati	121,00
Numero Unità Edilizie	1 166,00
Numero Edifici	1 121,00
Volumi Totali UV	1 126 950,09
Superficie Totale Fondiaria	226 194,67
Superficie coperta UV	139 584,68
Superficie Tettoie	3 009,17
Superficie coperta	142 593,85
Superficie Pertinenze	83 600,82
Numero Alloggi	1 181,00
Numero vani	13 259,00
Numero Famiglie	690,00
Numero Abitanti Totali	1 781,00
Indice di affollamento (abitanti/vani)	0,13
Indice Fondiario	4,98
Indice di Copertura	0,62

TAB. 3 - DATI DI ZONA STATO DI PROGETTO

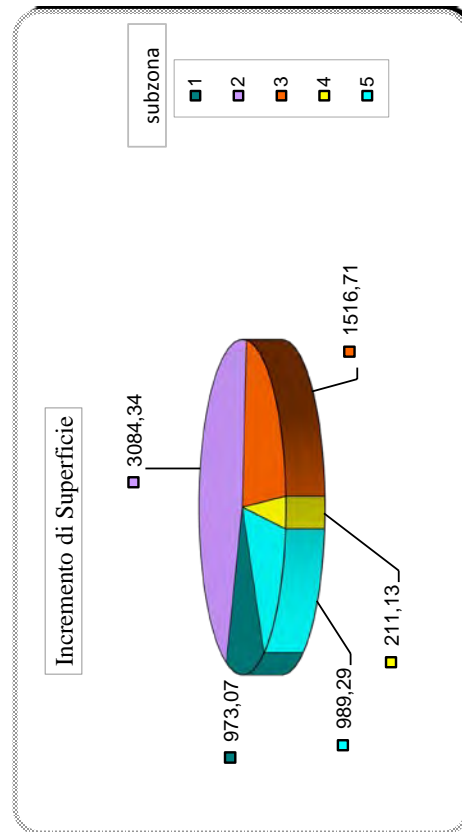
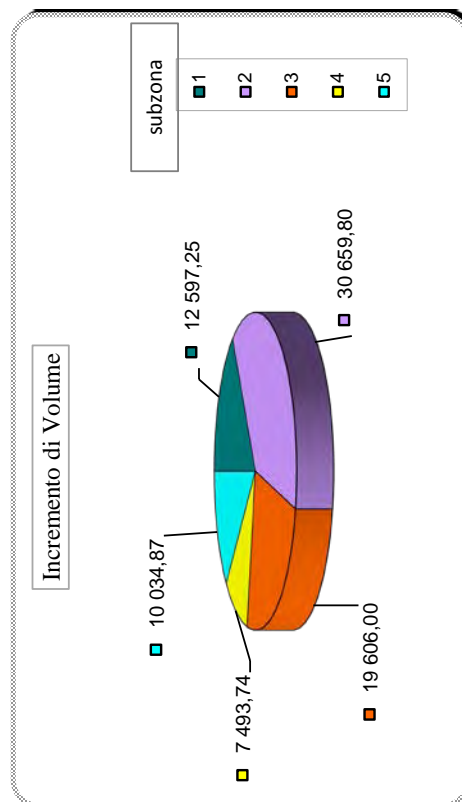
DESCRIZIONE	ENTITA'
Zona	A
Numero Isolati	121,00
Numero Unità Edilizie	1 166,00
Edifici	1 121,00
Volumi Totali UV-P	1 207 341,75
Incremento volume	80 391,66
Superficie coperta_P	149 368,39
Incremento Superficie	6 774,54
Numero Alloggi_P	1 394,00
Numero vani_P	14 984,00
Numero Famiglie_P	937,00
Numero Abitanti_P	2 569,00
Indice di copertura (IC)	0,66
Indice Fondiario (IF)	5,34
Indice di affollamento	0,17

TAB. 4 - DATI STATO ATTUALE PER SUBZONA

S	u	b	z	o	n	a	I	is	o	l	a	t	i	N.	UE	Volume UV	%	Superfici coperte UV	%	Superfici Tettoie	%	Superfici Pertinenze	%	Superficie Totale	%	N. Alloggi	%	N. Vani	%	N. Abitanti	%	N. Famiglie	%	I- Cop.	I- Fond
1	190	176	20	213	903,07	19%	25	935,15	19%	505,16	17%	26	042,55	31%	52	482,86	23%	193	16%	2179	16%	301	17%	114	17%	0,79	6,17								
2	222	208	20	183	039,83	16%	24	274,98	16%	782,32	26%	21	956,15	26%	47	013,44	21%	220	19%	2011	15%	328	18%	125	18%	0,76	5,48								
3	302	299	41	252	693,63	22%	31	423,74	23%	378,19	13%	6	487,10	8%	38	289,03	17%	285	24%	3277	25%	384	22%	155	22%	0,90	6,85								
4	151	146	12	226	596,50	20%	24	538,59	18%	750,50	25%	18	761,21	22%	44	050,30	19%	176	15%	2231	17%	260	15%	97	14%	0,75	6,46								
5	301	292	28	250	717,07	22%	33	412,22	24%	593,00	20%	10	353,82	12%	44	359,04	20%	307	26%	3561	27%	508	29%	199	29%	0,85	6,07								
	1	166	1	121	121	100%	139	584,68	100%	3	009,17	100%	83	600,83	100%	226	194,67	1	181	13	259	100%	1	781	100%	0,81	6,21								

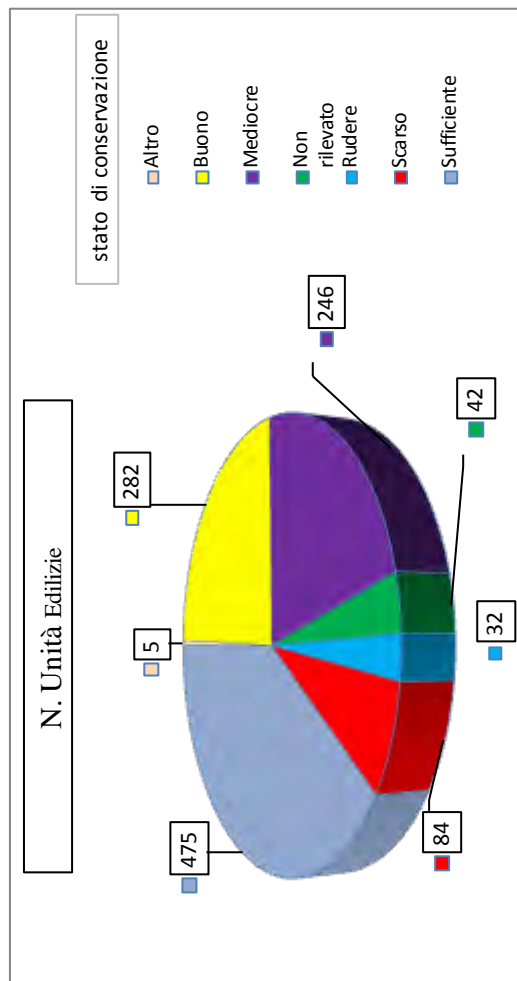
TAB. 5 - DATI PROGETTO PER SUBZONA

Subzona	I s o z o n a	N. U.E.	E d i f i c i	Volume di progetto	%	Incremento Volume	%	Superficie Totale	%	Incremento Superficie	%	Superfici Pertinenze	%	Superfici Coperte	%	Media N. Alloggi	N. Vani	%	N. Famiglie	%	N. Abitanti	%	I. Cop.	I. Fond.
1	20	190	176	226 500,32	19%	12 597,25	23%	52 482,86	16%	973,07	14%	25 069,48	33%	27 413,38	18%	226	2473	16%	157	17%	439	17%	0,83	6,65
2	20	222	208	213 699,63	18%	30 659,80	21%	47 013,44	38%	3084,34	46%	18 871,81	25%	28 141,64	19%	282	2547	20%	192	17%	549	21%	0,80	6,00
3	41	302	299	272 299,63	23%	19 606,00	17%	38 289,03	24%	1516,71	22%	4 970,39	6%	33 318,64	22%	343	3700	25%	223	25%	608	24%	0,92	7,33
4	12	151	146	234 090,24	19%	7 493,74	19%	44 050,30	9%	211,13	3%	18 550,08	24%	25 500,22	17%	203	2478	15%	131	17%	363	14%	0,75	6,73
5	28	301	292	260 751,94	22%	10 034,87	20%	44 359,04	12%	989,29	15%	9 364,53	12%	34 994,51	23%	340	3786	24%	234	25%	610	24%	0,87	6,29
	121	1166	1121	1 207 341,75	100%	80 391,66	100%	226 194,67	100%	6774,54	100%	76 826,28	100%	149 368,39	100%	1 394	14 984	100%	937	100%	2 569	100%	0,83	6,60



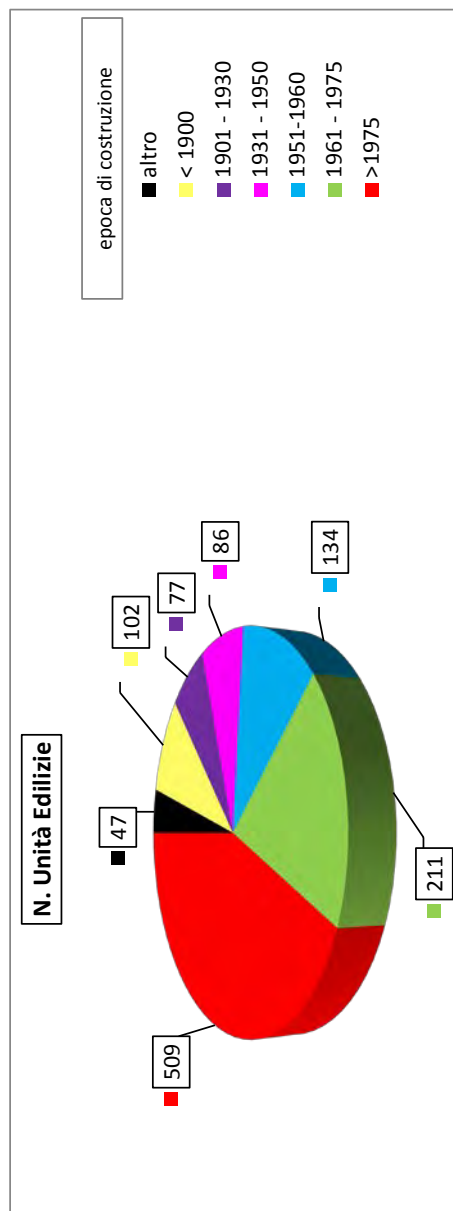
TAB. 6 - DATI PER STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO

Stato Conservazione Complessivo	N. UE	%	Superfici coperte	%	Superfici Pertinenze	%	Superfici Tettoie	%	Superficie Totale	%	Volumi UV	%	N. Alloggi	%	N. Vani	%	N. Famiglie	%	N. Abitanti	%
Altro	5	0%	-	0%	1 229,30	1%	-	0%	1 229,30	1%	-	0%	-	0%	-	0%	0	0%	0	0%
Buono	282	24%	41 013,80	29%	23 623,11	28%	1 188,70	40%	64 636,90	29%	354 401,51	33%	394	33%	4427	33%	268	39%	702	39%
Mediocre	246	21%	25 713,17	18%	8 319,32	10%	385,03	13%	34 032,50	15%	165 226,47	15%	176	15%	1932	15%	42	6%	88	5%
Non rilevato	42	4%	107,80	0%	24 760,31	30%	107,80	4%	24 868,11	11%	-	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Rudere	32	3%	2 974,12	2%	1 876,35	2%	95,27	3%	4 850,46	2%	11 988,90	1%	2	0%	90	1%	0	0%	0	0%
Scarso	84	7%	8 866,52	6%	2 937,36	4%	146,87	5%	11 803,88	5%	59 574,51	5%	34	3%	519	4%	4	1%	5	0%
Sufficiente	475	41%	63 918,44	45%	20 855,07	25%	1 085,51	36%	84 773,51	37%	535 758,71	48%	575	49%	6291	47%	376	54%	986	55%
Totale	1166	100%	142 594	100%	83 601	100%	3 009	100%	226 195	100%	1 126 950	100%	1 181	100%	13 259	100%	690	100%	1 781	100%



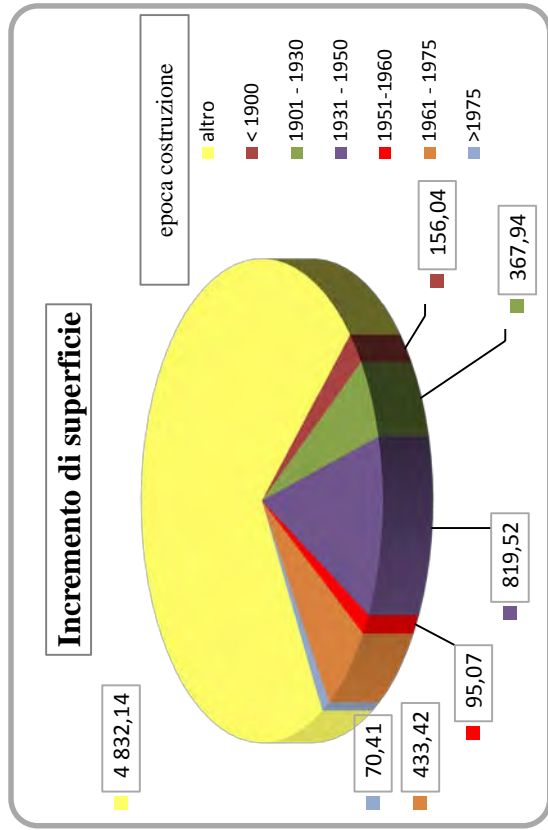
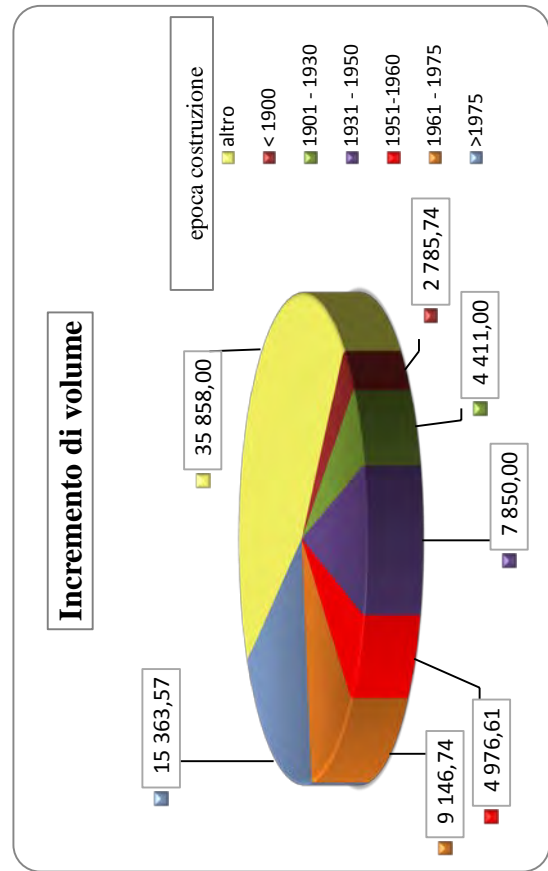
TAB. 7 - DATI STATO ATTUALE PER EPOCA DI COSTRUZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE

Epoca di costruzione	N. UE	%	Volumi UV	%	Superfici UV	%	Superfici tettoie	%	Superfici Pertinenze	%	Superficie coperta	%	Superficie totale	%	N. Alloggi media	%	N. Vani	%	N. Famiglie	%	N. Abitanti	%
altro	47	4%		0%	107,80	4%	107,80	31%	25 770,62	0%	107,80	0%	25 878,42	11%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
< 1900	102	9%	91 985,03	8%	14 815,61	11%	139,12	8%	6 977,03	8%	14 954,73	10%	21 931,75	10%	57	5%	713	5%	13	2%	27	2%
1901 - 1930	77	7%	56 082,64	5%	8 560,11	6%	139,54	5%	3 740,43	4%	8 699,66	6%	12 440,09	5%	56	5%	658	5%	16	2%	34	2%
1931 - 1950	86	7%	89 345,71	8%	11 741,37	8%	201,58	7%	6 282,87	8%	11 942,95	8%	18 225,82	8%	76	6%	1 016	8%	35	5%	71	4%
1951-1960	134	11%	132 310,11	12%	15 710,03	11%	272,58	9%	6 760,14	8%	15 982,61	11%	22 742,75	10%	133	11%	1 375	10%	69	10%	157	9%
1961 - 1975	211	18%	174 608,23	15%	22 211,34	16%	498,44	17%	5 608,16	7%	22 709,77	16%	28 317,93	13%	220	19%	2 311	17%	127	18%	302	17%
> 1975	509	44%	582 708,38	52%	66 546,22	48%	1 650,11	55%	28 461,57	34%	68 196,33	48%	96 657,90	43%	639	54%	7 186	54%	430	62%	1 190	67%
	1166	100%	1 126 950,09	100%	139 584,68	100%	3 009,17	100%	83 600,82	100%	142 593,85	100%	226 194,67	100%	1181	100%	13 259	100%	690	100%	1 781	100%



TAB. 8 - INCREMENTI PER EPOCA DI COSTRUZIONE

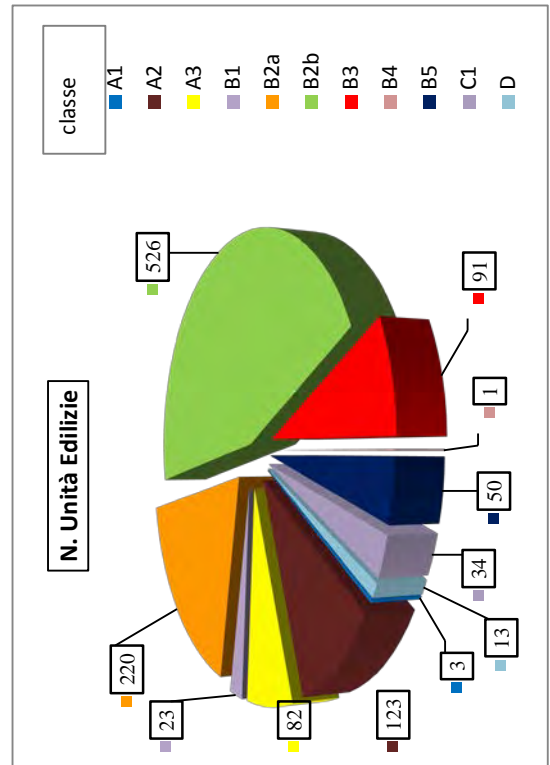
Epoca di costruzione	N. UE	%	Volumi UV	Incremento di volume	%	Superfici UV	Incremento di superficie	%	N. Alloggi media	N. Vani	N. Famiglie	N. Abitanti
altro	45	4%	35 858,00	35 858,00	45%	25 878,42	4 832,14	71%	0	0	0	0
< 1900	102	9%	94 680,77	2 785,74	3%	21 931,75	156,04	2%	57	713	13	27
1901 - 1930	77	7%	60 493,64	4 411,00	5%	12 440,09	367,94	5%	56	658	16	34
1931 - 1950	86	7%	97 195,71	7 850,00	10%	18 225,82	819,52	12%	76	1 016	35	71
1951-1960	134	11%	137 286,72	4 976,61	6%	22 742,75	95,07	1%	133	1 375	69	157
1961 - 1975	211	18%	183 754,97	9 146,74	11%	28 317,93	433,42	6%	220	2 311	127	302
>1975	511	44%	598 071,95	15 363,57	19%	96 657,90	70,41	1%	639	7 186	430	1 190
	1166	100%	1 207 341,75	80 391,66	100%	226 194,67	6 774,54	100%	1 181	13 259	690	1 781



TAB. 9 - DATI DI PROGETTO PER CLASSE

CLASSE UE	N. UE	%	Edifici	%	Superficie Totale	%	Volume totale	%	Incremento superficie	%	Incremento volume	%	Superfici Pertinenze	%	Superfici coperte	%
A1	3	0%	3	0%	8 995,26	4%	38 953,80	3%	-	0%	-	0%	4 733,75	6%	4 261,51	3%
A2	123	11%	123	11%	20 681,01	9%	95 644,21	8%	165,87	2%	-	0%	5 236,75	7%	15 444,25	10%
A3	82	7%	82	7%	14 108,76	6%	69 146,40	6%	210,00	3%	1 593,00	2%	3 685,58	5%	10 423,19	7%
B1	23	2%	23	2%	3 473,31	2%	26 220,76	2%	-	0%	-	0%	736,70	1%	2 736,61	2%
B2a	220	19%	220	20%	44 896,97	20%	266 510,43	22%	-	0%	-	0%	14 933,24	19%	29 963,72	20%
B2b	526	45%	526	47%	86 627,43	38%	548 311,14	45%	-	0%	-	0%	21 524,50	28%	65 102,93	44%
B3	91	8%	91	8%	12 958,63	6%	84 430,51	7%	243,42	4%	23 190,98	29%	2 443,15	3%	10 515,48	7%
B4	1	0%	1	0%	19,26	0%	55,84	0%	-	0%	-	0%	-	0%	19,26	0%
B5	50	4%	50	4%	8 336,64	4%	42 210,66	3%	1 323,11	20%	19 749,68	25%	2 375,14	3%	5 961,49	4%
C1	34	3%	0	0%	9 931,74	4%	35 858,00	3%	4 832,14	71%	35 858,00	45%	4 991,80	6%	4 939,94	3%
D	13	1%	2	0%	16 165,67	7%	0	0%	0	0%	-	0%	16 165,67	21%	0	0%
	1 166	100%	1 121	100%	226 195	100%	1 207 342	100%	6 775	100%	80 392	100%	76 826	100%	149 368	100%

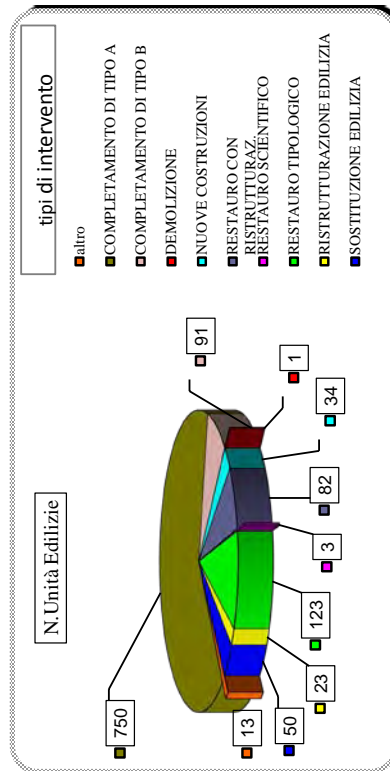
CLASSE UE	N. Vani	%	N. Alloggi media	%	N. Famiglie	%	N. Abitanti	%	I-Fond	I-Cop.
A1	25	0%	1	0%	1	0%	4	0%	5,73	0,63
A2	1 157	8%	100	7%	29	3%	69	3%	4,91	0,86
A3	941	6%	80	6%	38	4%	80	3%	5,41	0,85
B1	207	1%	21	2%	8	1%	24	1%	5,76	0,86
B2a	3 362	22%	301	22%	214	23%	549	21%	7,70	0,87
B2b	7 104	47%	679	49%	434	46%	1 169	46%	7,21	0,87
B3	1 085	7%	104	7%	104	11%	324	13%	6,72	0,87
B4	1	0%	0	0%	0	0%	0	0%	2,90	1,00
B5	594	4%	54	4%	55	6%	175	7%	5,73	0,82
C1	508	3%	54	4%	54	6%	175	7%	4,01	0,60
D	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0
	14 984	100%	1 394	100%	937	100%	2 569	100%	5,10	0,75



TAB. 10 - DATI PROGETTO PER TIPO DI INTERVENTO

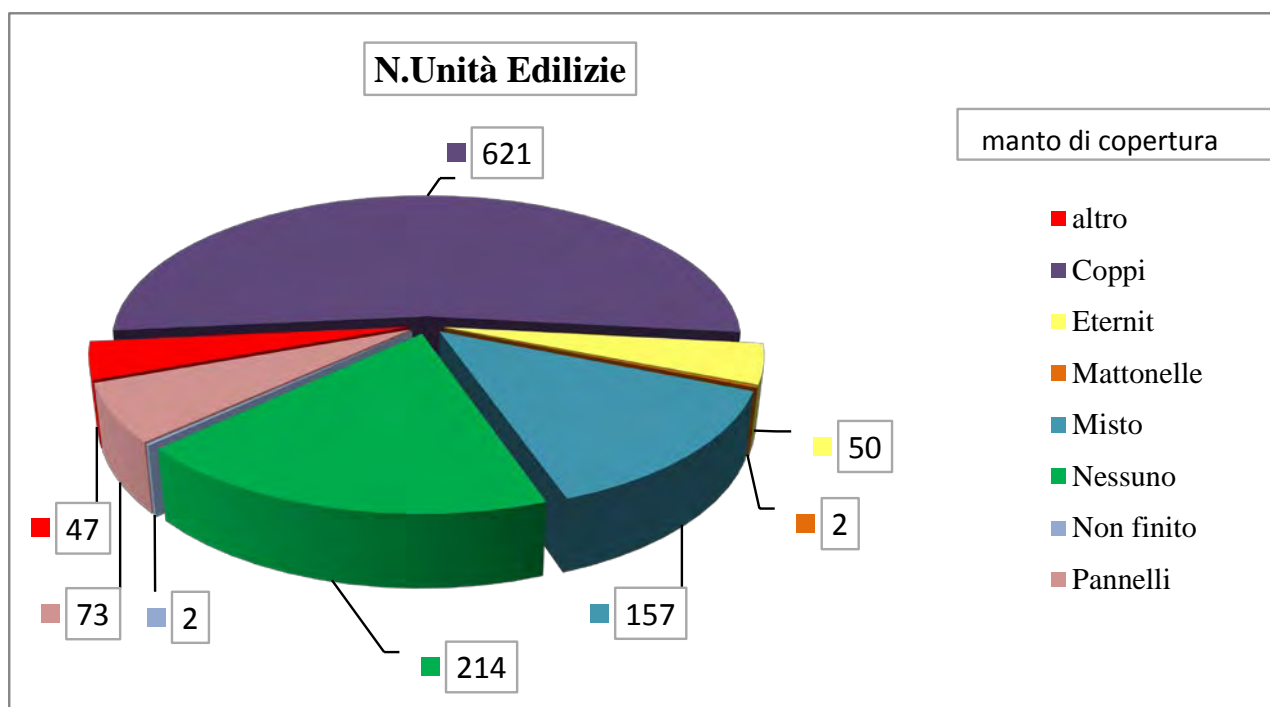
Tipi di Intervento	N. UE	%	Edifici	%	Volumi UV	%	Superficie Coperta	%	Superfici Pertinenze	%	Superfici Tettoie	%	Superficie Totale	%	Incremento di volume	%	Incremento di superficie	%
altro	13	1%	2	0%	-	0%	-	0%	16.165,67	21%	-	0%	16.165,67	7%	-	0%	-	0%
COMPLETAMENTO DI TIPO A	746	64%	746	67%	814.821,58	67%	95.066,65	64%	36.457,74	47%	2.116,57	70%	131.524,39	58%	-	0%	-	0%
COMPLETAMENTO DI TIPO B	91	8%	91	8%	84.430,51	7%	10.515,48	7%	2.443,15	3%	217,54	7%	12.958,63	6%	23.190,98	29%	243,42	4%
DEMOLIZIONE	1	0%	1	0%	55,84	0%	19,26	0%	-	0%	-	0%	19,26	0%	-	0%	-	0%
NUOVE COSTRUZIONI	34	3%	0	0%	35.858,00	3%	4.939,94	3%	4.991,80	6%	107,80	4%	9.931,74	4%	35.858,00	45%	4.832,14	71%
RESTAURO CON RISTRUTTURAZ.	82	7%	82	7%	69.146,40	6%	10.423,19	7%	3.685,58	5%	182,16	6%	14.108,76	6%	1.593,00	2%	210,00	3%
RESTAURO SCIENTIFICO	3	0%	3	0%	38.953,80	3%	4.261,51	3%	4.733,75	6%	4,60	0%	8.995,26	4%	-	0%	-	0%
RESTAURO TIPOLOGICO	123	11%	123	11%	95.644,21	8%	15.444,25	10%	5.236,75	7%	203,08	7%	20.681,01	9%	-	0%	165,87	2%
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	23	2%	23	2%	26.220,76	2%	2.736,61	2%	736,70	1%	38,40	1%	3.473,31	2%	-	0%	-	0%
SOSTITUZIONE EDILIZIA	50	4%	50	4%	42.210,66	3%	5.961,49	4%	2.375,14	3%	139,02	5%	8.336,64	4%	19.749,68	25%	1.323,11	20%
	1.166	100%	1.121	100%	1.207.341,75	100%	149.368,39	100%	76.826,28	100%	3.009,17	100%	226.194,67	100%	80.391,66	100%	6.774,54	100%

Tipi di Intervento	N. Vani	%	N. Alloggi media	%	N. Famiglie	%	N. Abitanti	I-Fond	I-Cop.
altro	0	0%	0	0%	0	0%	0	-	-
COMPLETAMENTO DI TIPO A	10466	70%	980	70%	648	69%	1718	7,35	0,87
COMPLETAMENTO DI TIPO B	1085	7%	104	7%	104	11%	324	6,72	0,87
DEMOLIZIONE	1	0%	0	0%	0	0%	0	2,90	1,00
NUOVE COSTRUZIONI	508	3%	54	4%	54	6%	175	4,01	0,60
RESTAURO CON RISTRUTTURAZ.	941	6%	80	6%	38	4%	80	5,41	0,85
RESTAURO SCIENTIFICO	25	0%	1	0%	1	0%	4	5,73	0,63
RESTAURO TIPOLOGICO	1157	8%	100	7%	29	3%	69	4,91	0,86
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	207	1%	21	2%	8	1%	24	5,76	0,86
SOSTITUZIONE EDILIZIA	594	4%	54	4%	55	6%	175	5,73	0,82
	14.984	100%	1.394	100%	937	100%	2.569	4,85	0,74



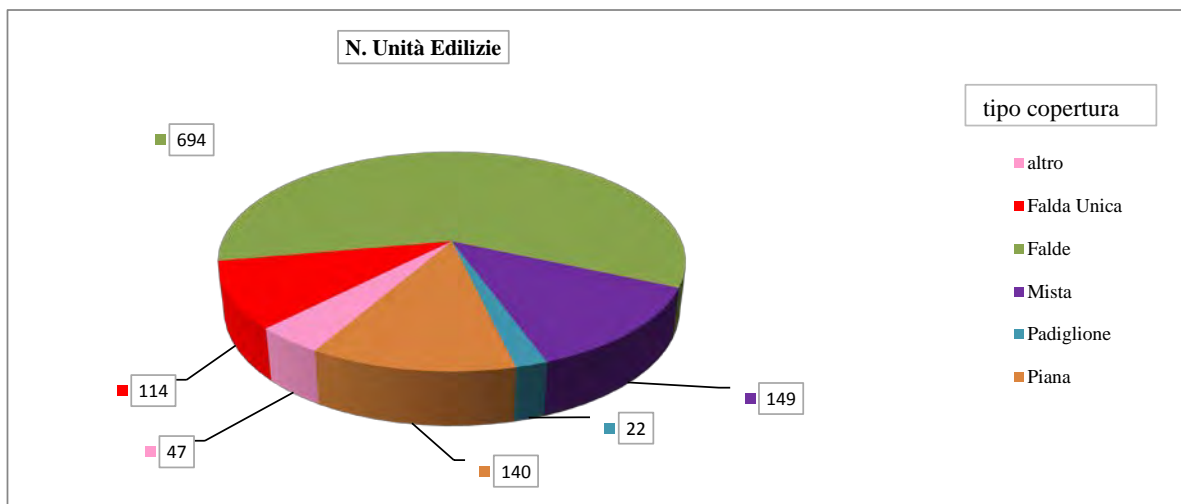
TAB. 11 - UNITA' EDILIZIE PER MANTO DI COPERTURA

<i>Manto Copertura</i>	<i>N.Unità Edilizie</i>	<i>Superfici coperte</i>	<i>Superficie Totale</i>
altro	47	107,80	26 097,41
Coppi	621	86 066,12	124 607,92
Eternit	50	4 981,56	6 401,87
Mattonelle	2	326,07	549,49
Misto	157	19 203,70	24 999,15
Nessuno	214	22 455,05	30 994,13
Non finito	2	351,57	461,86
Pannelli	73	9 101,97	12 082,84
	1 166	142 593,85	226 194,67



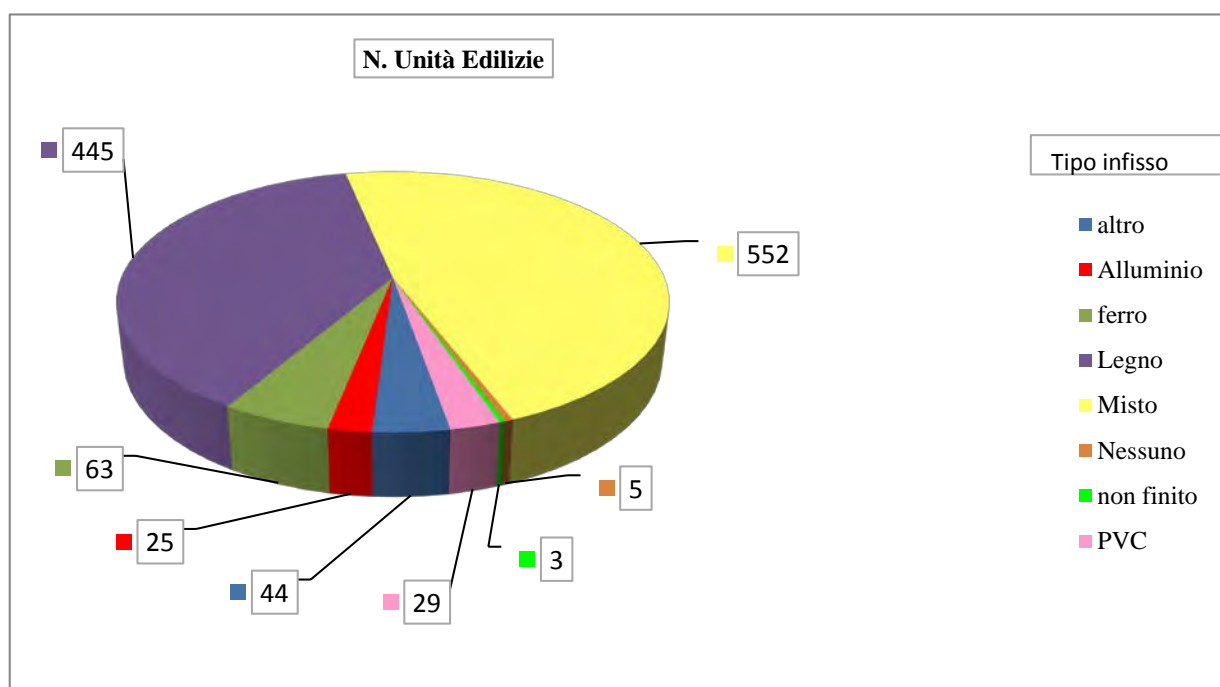
TAB. 12 - UNITA' EDILIZIE PER TIPO DI COPERTURA

<i>Tipo Copertura</i>	<i>N. UE</i>	<i>%</i>	<i>Superficie Totale</i>	<i>%</i>	<i>Superfici coperte</i>	<i>%</i>	<i>N. Alloggi</i>	<i>%</i>	<i>N. Vani</i>	<i>%</i>	<i>N. Famiglie</i>	<i>%</i>	<i>N. Abitanti</i>	<i>%</i>
altro	47	4%	26 097,41	12%	107,80	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Falda Unica	114	10%	8 783,04	4%	7 329,11	5%	88	7%	802	6%	51	7%	140	8%
Falde	694	60%	125 194,61	55%	93 757,33	66%	861	73%	9715	73%	526	76%	1376	77%
Mista	149	13%	30 343,38	13%	20 588,24	14%	135	11%	1422	11%	68	10%	166	9%
Padiglione	22	2%	15 918,98	7%	7 049,83	5%	22	2%	454	3%	12	2%	31	2%
Piana	140	12%	19 857,25	9%	13 761,54	10%	75	6%	866	7%	33	5%	68	4%
	1 166	100%	226 194,67	100%	142 593,85	100%	1 181	100%	13 259	100%	690	100%	1 781	100%



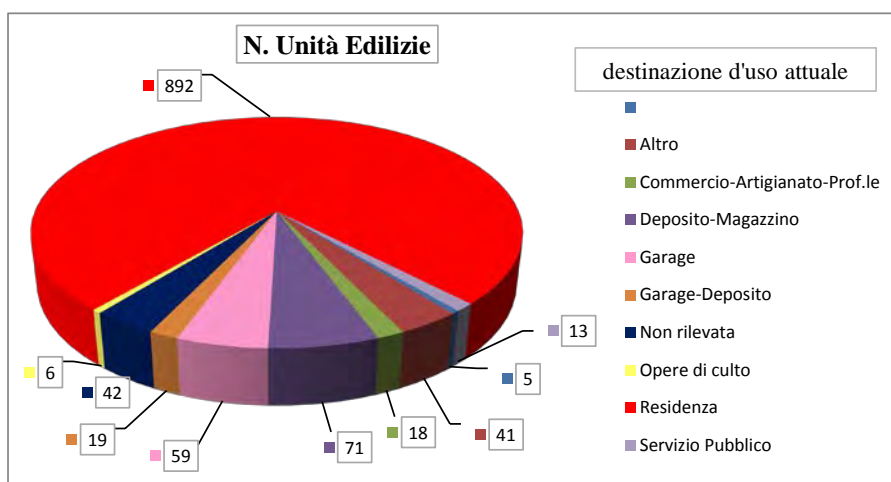
TAB. 13 - UNITA' EDILIZIE PER TIPO DI INFISSO

Tipo Infisso	N. UE	Superficie coperta	Superficie Totale	Volume totale	N. Alloggi	N. Vani	N. Famiglie	N. Abitanti
altro	44	107,80	12 514,11	0,00	0	0	0	0
Alluminio	25	2 427,37	3 350,47	16 848,95	21	209	12	24
ferro	63	5 223,78	7 795,96	21 361,26	2	145	0	0
Legno	445	55 516,76	96 702,33	429 480,34	458	5 080	247	604
Misto	552	74 853,92	99 962,96	614 416,24	668	7 481	411	1 103
Nessuno	5	1 161,86	1 762,75	17 514,31	0	15	0	0
non finito	3	317,48	454,37	2 727,70	1	12	0	0
PVC	29	2 984,88	3 651,72	24 601,30	31	317	20	50
	1 166	142 593,85	226 194,67	1 126 950,10	1 181	13 259	690	1 781



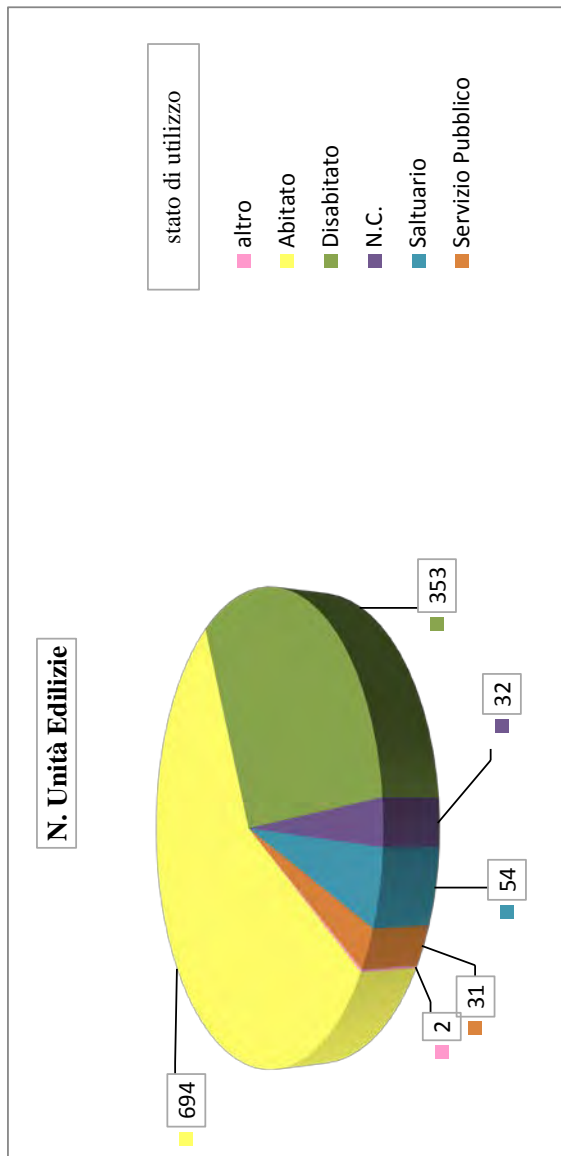
TAB. 14 - DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

Destinazione Uso Fabbricato	N. UE	%	Superfici coperte	%	Superficie Totale	%	Volume totale	%	N. Alloggi	%	N. Vani	%
	5	0%	-	0%	1 229,30	1%	-	0%		0%		0,0%
Altro	41	4%	5 135,50	4%	6 828,13	3%	40 729,73	4%	0	0%	170	1,3%
Commercio-Artigianato-Prof.le	18	2%	3 328,22	2%	4 762,71	2%	22 250,55	2%	7	1%	206	1,6%
Deposito-Magazzino	71	6%	5 056,23	4%	8 271,09	4%	21 378,64	2%	2	0%	243	1,8%
Garage	59	5%	4 235,99	3%	5 966,12	3%	17 664,52	2%	4	0%	145	1,1%
Garage-Deposito	19	2%	2 043,01	1%	3 339,85	1%	9 289,52	1%	0	0%	61	0,5%
Non rilevata	42	4%	66,56	0%	24 807,35	11%	-	0%	0	0%	0	0%
Opere di culto	6	1%	5 098,38	4%	11 746,80	5%	46 872,61	4%	1	0%	92	0,7%
Residenza	892	77%	112 334,98	79%	145 313,14	64%	927 260,26	82%	1167	99%	12136	91,5%
Servizio Pubblico	13	1%	5 294,98	4%	13 930,18	6%	41 504,25	4%	0	0%	206	1,6%
	1 166	100%	142 593,85	100%	226 194,67	100%	1 126 950,09	100%	1 181	100%	13 259	100%



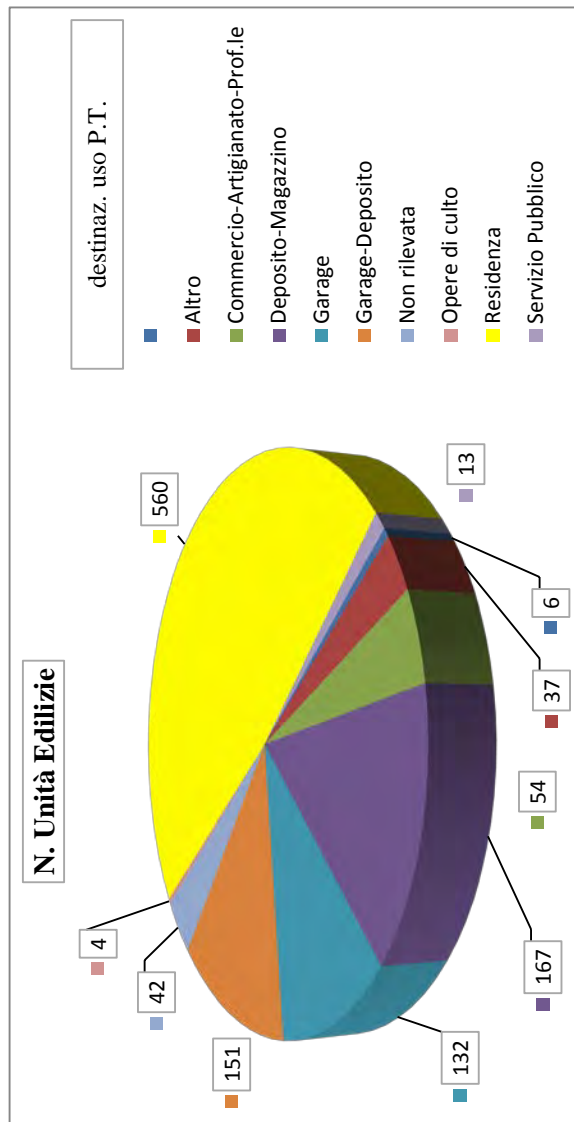
TAB. 15 - STATO DI UTILIZZO ATTUALE

Stato di utilizzo	N. UE	%	Superfici coperte	%	Superfici Pertinenze	%	Superfici Tettoie	%	Superficie Totale	%	Volumi UV	%	N. Alloggi	%	N. Vani	%	N. Famiglie	%	N. Abitanti	%
altro	2	0%	11,23	0,01%	327,76	0%	11,23	0%	338,99	0%	-	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Abitato	694	60%	89 513,27	62,77%	28 411,74	34%	1 831,69	61%	117 925,01	52%	742 793,92	66%	844	71%	9419	71%	673	98%	1734	97%
Disabitato	353	30%	36 789,74	25,80%	12 328,08	15%	629,49	21%	49 117,82	22%	255 975,26	23%	280	24%	3043	23%	0	0%	0	0%
N.C.	32	3%	55,33	0,04%	9 390,03	11%	55,33	2%	9 445,36	4%	-	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Saltuario	54	5%	6 355,05	4,46%	2 786,16	3%	197,89	7%	9 141,21	4%	45 075,67	4%	56	5%	559	4%	16	2%	43	2%
Servizio Pubblico	31	3%	9 869,23	6,92%	30 357,05	36%	283,54	9%	40 226,28	18%	83 105,25	7%	1	0%	238	2%	1	0%	4	0%
	1 166	100%	142 593,85	100%	83 600,82	100%	3 009,17	100%	226 194,67	100%	1 126 950,09	100%	1 181	100%	13 259	100%	690	100%	1 781	100%



TAB. 16 - DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA - STATO ATTUALE

Destinazione Uso PT Valle	N. UE	%	Superfici coperte	%	Superficie Totale	%	Volume totale	%	N. Alloggi	%	N. Vani	%	N. Famiglie	%	N. Abitanti	%
	6	1%	102,25	0%	1 331,55	1%	383,44	0%	0	0%	2	0%	0	0%	0	0%
Altro	37	3%	5 200,04	4%	8 510,66	4%	43 921,07	4%	16	1%	266	2%	9	1%	21	1%
Commercio-Artigianato-Prof.le	54	5%	8 822,80	6%	10 534,11	5%	79 438,44	7%	62	5%	817	6%	38	6%	112	6%
Deposito-Magazzino	167	14%	18 718,89	13%	30 216,83	13%	144 901,68	13%	127	11%	1655	12%	69	10%	198	11%
Garage	132	11%	14 902,49	10%	19 137,72	8%	113 439,60	10%	109	9%	1211	9%	65	9%	189	11%
Garage-Deposito	151	13%	21 265,55	15%	27 415,21	12%	187 694,58	17%	191	16%	2358	18%	116	17%	325	18%
Non rilevata	42	4%	66,56	0%	24 807,35	11%	-	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Opere di culto	4	0%	1 906,46	1%	3 910,97	2%	17 478,23	2%	0	0%	71	1%	0	0%	0	0%
Residenza	560	48%	64 331,32	45%	80 467,20	36%	478 139,07	42%	675	57%	6730	51%	392	57%	932	52%
Servizio Pubblico	13	1%	7 277,47	5%	19 863,06	9%	61 553,98	5%	1	0%	149	1%	1	0%	4	0%
	1 166	100%	142 593,85	100%	226 194,67	100%	1 126 950,09	100%	1 181	100%	13 259	100%	690	100%	1 781	100%

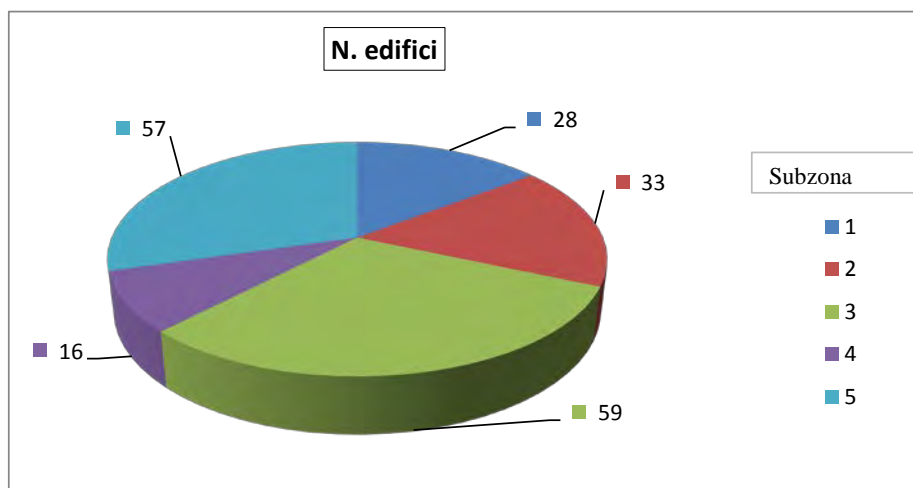


TAB. 17 - DATI STATO ATTUALE CENTRO MATRICE

<i>Subzona</i>	<i>Centro matrice</i>	<i>Volumi UV</i>	<i>Superfici coperte - UV</i>	<i>Superfici-Tettoie</i>	<i>Superfici Pertinenze</i>	<i>Superficie Totale</i>	<i>N. Vani</i>	<i>N. Alloggi</i>	<i>N. Famiglie</i>	<i>N. Abitanti</i>	<i>I-Fond.</i>	<i>I-Cop.</i>
1	S	208 671,36	25 162,76	505,16	25 546,35	51 214,27	2153	193	114	301	6,18	0,79
2	S	153 178,17	20 413,50	536,96	10 842,54	31 793,00	1752	190	108	283	5,96	0,83
3	S	240 664,75	29 934,38	346,57	6 245,49	36 526,43	3134	274	147	369	6,84	0,90
4	S	138 150,48	14 452,35	89,71	8 038,18	22 580,23	1318	95	50	141	6,77	0,78
5	S	245 920,42	32 915,69	593,00	9 834,00	43 342,69	3492	301	198	505	6,07	0,85
		986 585,19	122 878,67	2 071,41	60 506,55	185 456,64	11 849	1 053	617	1 599	6,37	0,83

TAB. 18 - IMPIANTI TIPOLOGICI STORICI DI BASE

<i>Subzona</i>	<i>Identitari</i>	<i>N. edifici</i>	<i>Superfici coperte</i>	<i>Superficie Totale</i>	<i>Volumi UV</i>	<i>N. Alloggi</i>	<i>N. Vani</i>	<i>N. Famiglie</i>	<i>N. Abitanti</i>
1	I	28	6 798,85	12 172,04	52 143,35	23	300	9	23
2	I	33	4 415,52	6 279,10	27 634,37	30	301	12	28
3	I	59	7 270,02	8 545,76	48 575,90	54	642	21	49
4	I	16	2 911,99	5 762,75	22 796,96	10	192	4	8
5	I	57	7 161,29	8 453,56	41 834,30	51	551	16	30
		193	28 557,67	41 213,22	192 984,88	168	1986	62	138



TAB. 19 - SPAZI PUBBLICI "S"

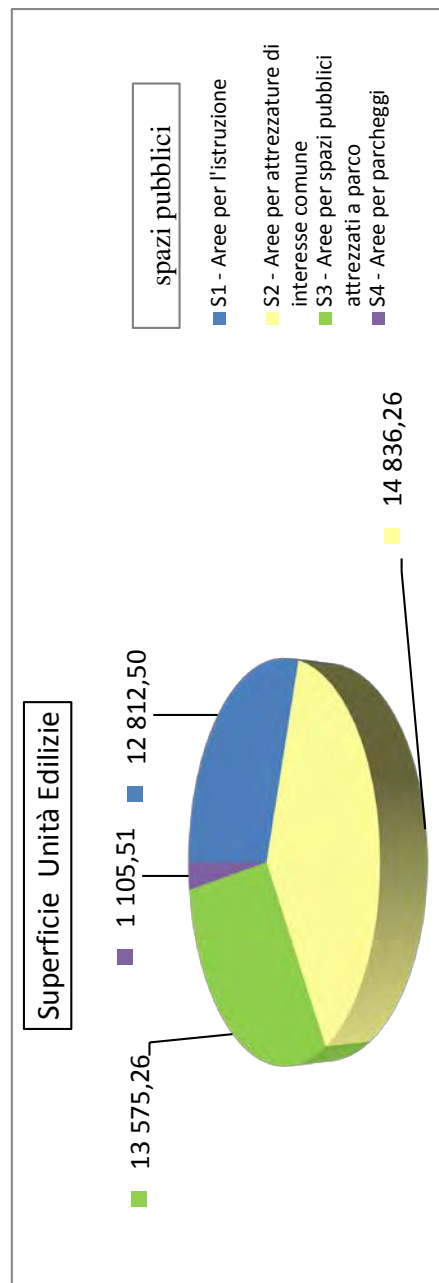
DATI ATTUALI

Standard	U.E.	Superfici coperte	Superficie UE	Superfici stradali	Superficie totale	Volumi	Abitanti	Indici di piano	Indici di Norma
S1 - Aree per l'istruzione	7	3 595,90	12 812,50		12 812,50	28 757,51	1781	7,19	4
S2 - Aree per attrezzature di interesse comune	16	7 337,03	14 836,26		14 836,26	61 853,62	1781	8,33	2
S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco	8		13 575,26		13 575,26		1781	7,62	5
S4 - Aree per parcheggi	4		1 105,51	11 049,00	12 154,51		1781	6,82	1

DATI DI PROGETTO

Standard	U.E.	Superfici coperte	Superficie UE	Superfici stradali	Superficie totale	Volumi	Abitanti	Indici di piano	Indici di Norma
S1 - Aree per l'istruzione	7	3 595,90	12 812,50		12 812,50	28 757,51	2540	5,04	4
S2 - Aree per attrezzature di interesse comune	16	8 013,03	14 836,26		14 836,26	66 182,62	2540	5,84	2
S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco	8		13 575,26		13 575,26		2540	5,34	5
S4 - Aree per parcheggi	4		1 105,51	11 049,00	12 154,51		2540	4,79	1

D.A. EE.LL. F.U. n. 2266/U del 20/12/83 - Comune di Fonni - III classe



INDICE

1.0)	INTRODUZIONE	1
2.0)	INDIRIZZI GENERALI.....	4
2.1)	PREMESSA	4
3.0)	OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO	7
3.1.1.	GLI OBIETTIVI	7
3.1.2.	LE AZIONI.....	8
3.2.	PIATTAFORMA TECNOLOGICA DEL PIANO.....	9
2.3)	I FORUM.....	10
4.0)	IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL 1988.....	13
5.0)	ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL 1988 AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR).....	15
5.1)	IL CENTRO MATRICE	15
5.2)	ATTO RICOGNITIVO E RIPERIMETRAZIONE DELLA MATRICE STORICA	17
5.3)	METODOLOGIA DI ANALISI	17
5.4)	LA DIMENSIONE URBANA.....	18
5.5)	LA DIMENSIONE EDILIZIA.....	18
5.6)	GLI ELEMENTI COSTRUTTIVI	18
5.7)	RISULTATI	19
6.0)	STORIA E CARATTERI ARCHITETTONICI.....	22
6.1)	LA STORIA	22
6.2)	IL TESSUTO URBANO	24
6.3)	TIPI E CARATTERI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE.....	24
7.0)	CRITERI D'IMPOSTAZIONE DEL PIANO	32
7.1)	IL GEODATABASE.....	35
7.2)	L'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO.....	38
7.3)	LE UNITA' EDILIZIE.....	38
8.0)	IL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO	42
8.1.)	ZONA "A" – SUBZONE - ISOLATI.....	42
8.2.)	UNITA' EDILIZIE.....	43
8.3.)	CLASSI DI TRASFORMABILITÀ.....	43
8.3.1)	UNITÀ EDILIZIE CLASSE "A"	45
8.3.2)	UNITÀ EDILIZIE CLASSE "B"	46
8.3.3)	UNITÀ EDILIZIE CLASSE "C".....	47
8.4.)	BASE CARTOGRAFICA E STRUTTURA DEL PIANO	48
8.4.1)	TAVOLE DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GENERALE.....	48

8.4.2)	RETI DEI LUOGHI E DELLE INFRASTRUTTURE.....	48
8.4.3)	SUBZONE – ISOLATI E UNITA’ EDILIZIE.....	48
9.0)	ANALISI E PROGETTO.....	51
9.1)	PERIMETRAZIONE ZONA “A” E DEL CENTRO MATRICE.....	51
9.2)	IMPIANTI TIPOLOGICI DI BASE.....	53
9.3)	STRATIFICAZIONE STORICA.....	53
9.4)	DIMENSIONI GEOMETRICHE ED INDICI.....	54
9.5)	DIMENSIONE DEMOGRAFICA.....	54
9.6)	STATO DI CONSERVAZIONE.....	55
9.7)	DESTINAZIONE D’USO E UTILIZZO.....	55
9.8)	CLASSI DI TRASFORMABILITÀ E MODALITA’ DI INTERVENTO.....	55
9.9)	RETI TECNOLOGICHE.....	56
9.10)	SPAZI PUBBLICI E ARREDO URBANO.....	57
9.11)	NORME DI ATTUAZIONE.....	57
10.0)	CONCLUSIONI.....	58
11.0)	PIANO FINANZIARIO.....	62
12.0)	CONSIDERAZIONI FINALI SULLA GESTIONE OPERATIVA DEL PIANO.....	63
13.0)	TABELLE.....	66