



COMUNE DI PABILLONIS

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO



VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO STORICO E REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E DELLE ZONE "A" IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

ELABORATO

Relazione generale

All.

A

SCALA

DATA

Maggio 2017

PROGETTAZIONE

(Coordinatore)

Dott. Ing. Stefano Musanti



(Gruppo di lavoro)

Dott. Ing. Simona Corona

Arch. Maria Francesca Argiolas

Geom. Ennas Massimiliano

IL SINDACO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Sommario

PREMESSA	2
STRUTTURA DEL PPCS.....	5
FASE 1: Analisi e Conoscenza.....	7
Il centro abitato di Pabillonis.....	7
1843-1958: Le Trasformazioni A Cavallo Del Secolo.....	9
FASE 2: Progetto di Massima	16
- Analisi della Consistenza Edilizia.....	16
- Abaco degli Elementi Architettonici	16
- Abaco delle Tipologie Edilizie.....	16
- Consistenza Edilizia e tipologie.....	19
FASE 3: Progetto Definitivo	20
Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli.....	22
Individuazione dei beni identitari.	25
Interventi sugli spazi aperti pubblici.....	26
Le schede	28
OBIETTIVI E CONTENUTI	32

PREMESSA

Allo stato attuale l'Amministrazione Comunale di Pabillonis è dotata di un Piano Particolareggiato del Centro Storico adeguato al Piano Paesaggistico Regionale, in particolare:

- Nel PUC del comune di Pabillonis è presente la zona A. Approvazione del PP con Deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 17/05/2006;
- Il progetto del Piano particolareggiato norma e definisce le linee guida per lo sviluppo e la conservazione del Centro Matrice, il cui perimetro è stato delimitato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale ai sensi dell'art. 52, comma 2 e soggetto a riqualificazione ai sensi dell'art. 52, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.
- Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 30/01/2009

La redazione del Piano Particolareggiato risponde all'esigenza di migliorare la qualità dell'ambiente urbano e di proseguire la riconversione urbanistica con l'obiettivo di preservare, tutelare e valorizzare l'identità ambientale.

Considerato che Il Centro Matrice individuato a Pabillonis comprende due zone urbanistiche diverse che costituiscono il nuovo Centro Storico del Comune, la zona A" e buona parte della zona "B" definite nel P.U.C. per una superficie complessiva di Piano di mq 138'315.30, si specifica quanto segue:

- la zona A - vecchio centro di pregio ambientale, era sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C.", entrato in vigore con Deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 17/05/2006;
- la zona B è sottoposta alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale mentre la parte delle sottozone "B*" - Tessuti edilizi di vecchio impianto non compresi nell'attuale P.P. che ricadono all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione sono sottoposte, in assenza di piano attuativo, alla disciplina del PPR;

Dato atto che, al fine di garantire uniformità ed equità normativa e, per ragioni di unitarietà e coerenza con le matrici ambientali e storiche, il Piano è stato elaborato per l'intero ambito del Centro Matrice, indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza dei singoli isolati e rappresentato in un'unica ricomposizione d'insieme

Nel dettaglio il Piano, costituito da 21 isolati, tra i quali 7 sono ricompresi nella zona A del PUC e 12 inseriti nella perimetrazione del Centro Matrice in zona B, si è sviluppato secondo i seguenti obiettivi:

1. Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Pabillonis ha come primo intento la definizione di uno strumento urbanistico operativo per tutta l'area del Centro Matrice, tale da disciplinare la conservazione, il restauro ed il ripristino di ciò che permane della cultura materiale, storica ed artistica passata;
2. Il ripristino/recupero delle parti mancanti o sostituite dell'originale tessuto urbano, della singola componente edilizia o del fabbricato, nel suo complesso, nell'ottica del completamento formale - tipologico dei prospetti prospicienti la viabilità pubblica. Tali interventi sono finalizzati, oltre al recupero funzionale del centro matrice nel suo complesso, a conferire un'immagine unitaria della parte dell'abitato più antica;
3. Il Piano Particolareggiato interessa l'ambito del Centro Matrice, il nucleo di più antica formazione dell'abitato ed è finalizzato ad indirizzare, coordinare e governare gli interventi urbanistici ed edilizi in tale ambito;

In generale la verifica ed aggiornamento del Piano Particolareggiato della zona A sono orientati a garantire omogeneità e maggiore tutela all'edificato storico, considerando in maniera unitaria e normando con un unico strumento di pianificazione, la parte più antica del centro abitato e quella ad essa immediatamente adiacente (Centro Matrice), che costituisce l'elemento di transizione tra il nucleo più antico e le zone esterne consolidate, caratterizzata dalla presenza di poche ma significative tracce dell'identità insediativa locale.

L'esigenza per il Piano di comprendere a fondo le caratteristiche del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico esistenti ha imposto un'accurata indagine diretta sulla totalità del patrimonio edilizio esistente, con il rilievo di tutte le unità edilizie della zona A aggregando le unità edilizie in 21 isolati e 4 Comparti. Da un'attenta analisi del patrimonio edilizio esistente, si è venuti alla conclusione che fuori dalla zona A, comunque molto compromessa, non sussistono le caratteristiche per un'analisi dettagliata delle unità edilizie al di fuori di pochi edifici che hanno mantenuto le caratteristiche storiche originarie. Complessivamente nell'area oggetto di studio le unità edilizie si alternano con episodi di scarso interesse architettonico ad emergenze.

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

Quando si parla di Centro Matrice s'intende quell'area caratterizzata da insediamento storico, con cui s'identificano tutte le aree costituite dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica e comprensivi dei centri di fondazione moderni e contemporanei, e in quanto tale viene riconosciuto come bene culturale ed economico che la società contemporanea deve preservare, tutelare, conservare e tramandare a quella futura, in quanto rappresentante la storia di una società locale. Per il caso di Pabillonis, il perimetro del

Centro Matrice comprende la maggior parte dell'edificato urbano, e non coincide con le zone A che compongono il centro storico; al centro matrice appartengono in totale 21 isolati, di cui 7 fanno parte della perimetrazione di zona A, 12 in zona B per un totale 374 unità edilizie, ad esclusione solamente di alcune zone a margine dell'abitato di Pabillonis.

Su queste considerazioni, è stato fondamentale costruire un quadro conoscitivo dell'ambito considerato, per cui l'attività di piano è stata avviata e condotta secondo un'indagine diretta e mirata alla ricerca, alla schedatura ed analisi di tutti gli elementi e caratteristiche del patrimonio edilizio esistente. Nella redazione del Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato, è stato importante affrontare diverse tematiche e con particolare riferimento all'art.52 delle N.T.A. del PPR, analizzare, all'interno del centro matrice i seguenti fattori:

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

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

STRUTTURA DEL PPCS

Il processo formativo del piano è stato articolato nelle seguenti macro fasi tra loro interconnesse:

FASE 1: Analisi e Conoscenza

FASE 2: Progetto di Massima

FASE 3: Progetto Definitivo

FASE 1: Nella fase preliminare si darà una definizione degli obiettivi, quadro strategico, relazioni e riferimenti urbanistici, precisazione metodologica delle scale dei valori storici e culturali.

L'analisi e la conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il Centro Matrice in particolare, stanno alla base del processo di definizione degli indirizzi, delle prescrizioni e delle norme che costituiscono il Piano Particolareggiato. Una buona analisi e un'approfondita conoscenza del contesto sono indispensabili per la definizione di un progetto coerente ed efficace.

La prima fase sarà così articolata:

1. Conoscenza del sistema urbano e territoriale:
 - analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento
 - analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;
 - Analisi dei dati del Piano Particolareggiato precedentemente vigente e verifica sul campo degli aspetti modificati dalla sua approvazione.
2. Conoscenza del sistema edilizio:
 - analisi del patrimonio edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, costruttivi e materici e definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Pabillonis;
3. Isolati e unità edilizie
 - Individuazione e analisi degli isolati e delle singole unità edilizie in essi contenute.
4. Indagine fotografica di supporto.

FASE 2: Successivamente si passerà alla definizione del contesto urbano e architettonico tramite il **progetto di massima** e si svolgerà tramite rilievi sul campo integrati con le basi di conoscenza disponibili, restituzione in proiezioni, definizione dei dati parametrici quantitativi per singolo corpo di fabbrica, Abachi fotografici degli elementi di fabbrica storico-tradizionali.

Il progetto di massima conterrà dunque:

1. la restituzione fotografica e grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella FASE 1;
2. il controllo delle proposte progettuali del precedente Piano Particolareggiato;
3. la modifica/integrazione delle indicazioni di intervento dove necessario;

FASE 3: Il progetto definitivo costituisce il progetto vero e proprio del Piano. Approfondisce i contenuti del progetto di massima ed estende a ciascun isolato e ciascuna unità edilizia la definizione delle norme che ne regoleranno l'uso, le trasformazioni e la tutela.

Tale metodologia operativa si traduce nell'elaborazione di una serie di elaborati cartografici e descrittivi, tra i quali:

- Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;
- Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli, datazione, conservazione tipologica;
- Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Pabillonis;
- Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione.

Si procederà alla definizione delle unità di intervento e applicate le scale dei valori storico culturali ai singoli corpi di fabbrica tramite SCHEDA articolata in sezioni che cataloga i dati informativi in merito a:

- localizzazione, riferimenti cartografici e catastali;
- livello di piano, destinazione d'uso e condizioni di utilizzo
- parametri urbanistici d'indagine
- caratteri strutturali ed epidermici delle chiusure verticali
- caratteri strutturali ed epidermici delle coperture
- tipi di infissi su strada
- interventi subiti, valutazione di conservazione dello stato fisico, classificazione del rapporto conservazione / trasformazione
- prescrizioni e indirizzi di pianificazione

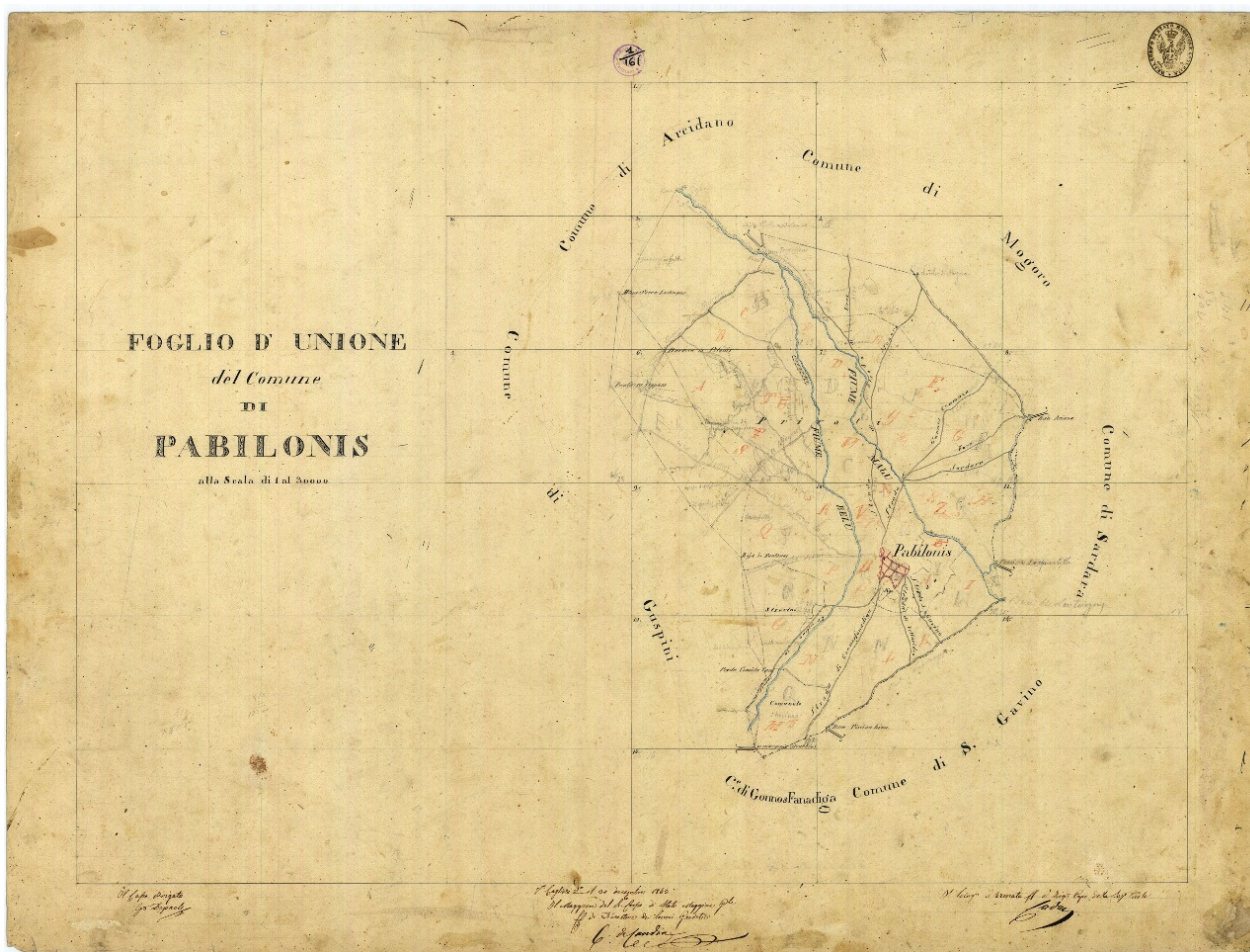
FASE 1: Analisi e Conoscenza

Il centro abitato di Pabillonis

Il comune di Pabillonis è situato nella parte settentrionale del Medio Campidano nei pressi della confluenza del Riu Malu con il Riu Bellu che prendono da qui poi il nome di Flumini Mannu di Pabillonis e si trova in una vasta area pianeggiante chiusa ad est dalle colline della Marmilla ed a Ovest dal complesso montuoso del Linas; i comuni limitrofi sono Gonnosfanadiga, Guspini, Mogoro, San Gavino Monreale, San Nicolò d'Arcidano e Sardara. La superficie comunale è di 37 km² con una popolazione di circa 3044 abitanti con una densità abitativa di 82 ab/km². Il centro urbano è sorto lungo una direttrice Nord – Sud sviluppandosi poi verso la chiesa campestre di San Giovanni. Il tessuto urbano è molto irregolare e le vie che lo costituiscono si diramano in maglie irregolari. Il Comune di Pabillonis è situato lungo la linea di confine tra le valli e la pianura del Campidano, lungo la linea che, in età giudicale, costituiva il limite tra i giudicati di Cagliari e d'Arborea.

Il processo evolutivo di formazione del tessuto urbano

Studiando l'evoluzione del tessuto urbano in Sardegna, pare evidente come le forme dell'abitazione si configurano a partire da quelle del territorio costituendone un aspetto correlato alla struttura sociale: dai modi della proprietà ai modi di trasmissione dei beni a quelle della struttura fondiaria, dai sistemi di parentela alle consuetudini. Ci si trova davanti una società radicata alla terra e allo spazio insediativo che essa stessa si è costruita nel tempo. L'avvicinarsi delle storie salienti della società insediata ed il suo legame con il territorio costituiscono i fattori che nel tempo hanno guidato il processo evolutivo dell'architettura, le cui fasi sono leggibili e documentate dalle tracce tangibili dei caratteri costruttivi e tipologici dell'edificato nelle varie epoche.



Archivio di Stato Cagliari - tel. +39-070.655772 - fax +39-070.653401			
Numero:	101/101/1/101	Revisi:	1/1000
Foglio:	101/101/1/101	Revisi:	1/1000
Parte depositata:	1/1000	Revisi:	1/1000
Società esecutrice: Techso spa - Cagliari			

Figura 1: Catasto “De Candia” (1843) – Foglio d’Unione

Per ottenere un quadro attendibile dell’assetto territoriale ed edilizio, la ricerca si è concentrata sulle variazioni o mutamenti intercorsi nel periodo documentato dai catasti e dunque riscontrabili dal loro confronto. Si sono osservate persistenze, mutazioni, che nel loro divenire processuale consentono di acquisire elementi di datazione. L’operazione di comparazione tra le mappe catastali è stata significativa ed ha permesso di individuare gli elementi che caratterizzano fortemente questo luogo, determinando le relazioni esistenti tra il territorio e l’orografia, nonché il rapporto di connessione tra il luogo e il nucleo urbano storico. La struttura del Centro di antica e prima formazione di Pabillonis è costituita da isolati di varie dimensioni e conformazioni, la cui disposizione è legata ai percorsi di collegamento con i centri vicini e ai percorsi urbani interni. Pabillonis apparteneva al giudicato d’Arborea e sembra che il nucleo originario fosse un campo di guardia permanente costituito per difendere i confini del giudicato Arboree dagli attacchi da parte del giudicato di Cagliari. Ciò si può desumere anche dal fatto che il nome Pabillonis deriverebbe dal latino “papiliones” che significa “accampamenti di guardia”. Resti di questi accampamenti, denominati “padiglioni” e risalenti al periodo alto

giudicale, cioè intorno al 1000 d.C., potrebbero essere quelli dell'antica Pavilio del giudicato di Arborea, i cui ruderi si trovano attorno alla Chiesa di San Lussorio.

La storia del paese è strettamente connessa a quella Arborese e, come per esempio Oristano, ha risentito dell'influenza pisana; successivamente subisce la dominazione aragonese e, a partire dai primi decenni del 1400, la dominazione spagnola.

Nell'arco della sua storia più che millenaria, il centro abitato fu distrutto più di una volta; la prima volta avvenne in età giudicale ad opera dei Mauri d'Africa e fu ricostruito dalla popolazione superstite proprio nel punto in cui si trova tutt'ora.

Si ha prova scritta della sua esistenza già nell'anno 1388, anche se con diversi nomi quali Panigionis, Pavigionis e Pavigionis, nel documento riguardante le condizioni di pace tra Arborensi e Aragonesi al tempo della reggenza di Eleonora. Nel 1410, allorché il Giudicato d'Arborea venne sconfitto dagli Aragonesi, il paese fu ceduto in feudo prima ai Carroz, poi ai Centelles ed infine agli Osorio.

Intorno all'anno 1584 fu saccheggiato e quindi abbandonato dalla popolazione, in seguito ad un assalto dei Barbareschi che passarono attraverso le gole dell'Arburese; successivamente, ed in epoca relativamente recente, venne ripopolato e abitato grazie alle opere di bonifica degli acquitrini circostanti. Le bonifiche avvenute intorno agli anni '30 del secolo scorso, hanno evidenziato la peculiarità del territorio di Pabillonis, molto fertile e ricco di argille. La sua fertilità rende il territorio ideale per le colture tipiche delle pianure quali i cereali e la sua argillosità rafforza e giustifica la fama di Pabillonis per la lavorazione delle terrecotte, che lo hanno, fin dal secolo XVII, fatto conoscere nell'isola per la produzione di brocche, pentole ed altri utensili. I terreni argillosi si trovano prevalentemente nel fondovalle e, seppur risultano inospitali dal punto di vista dell'insediamento abitativo, la presenza di grandi quantità di materia prima, ne giustificano l'insediamento umano.

1843-1958: Le Trasformazioni A Cavallo Del Secolo

I terreni pianeggianti e quelli del versante orientale che degradano verso il Campidano, intorno alla metà del diciannovesimo secolo, sono stati caratterizzati dall'uso cerearicolo e risulta venissero in parte gestiti con il metodo del "viddazzone" e del "paberile". I vidazzones erano, in età medioevale, le terre di proprietà collettiva della villa o centro abitato, divise in due o più parti, e venivano destinate alternativamente alle colture di tipo cerearicole e leguminose ed in parte al pascolo.

A tale proposito si è riscontrata la presenza in numerose abitazioni di un loggiato interno che veniva utilizzato come stalla e che con la cucina era il punto centrale e più importante della casa; il nome in sardo di tale loggiato è "pabillone", dal quale si presume possa derivare il nome stesso del paese. L'avvento dell'attività mineraria, avvenuta sotto i Piemontesi, spostò notevoli quantità di manodopera dall'agricoltura a questa nuova attività con tutta una serie di modifiche del modo di vivere e dei mestieri; successivamente avvenne lo stesso fenomeno all'insorgere dell'attività industriale la cui capofila era la fonderia di San Gavino.

L'economia si trasforma quindi da prevalentemente agricola a prevalentemente industriale anche se l'agricoltura è ancora oggi abbastanza sviluppata nelle aree pianeggianti e nelle zone pedemontane del territorio comunale.

Il Catasto "De Candia" (dal nome dell'ufficiale del Regio Corpo di Stato Maggiore che ne era responsabile) restituisce la prima rappresentazione cartografica dell'abitato di Pabillonis riferita all'anno 1843. Qui è possibile distinguere alcuni connotati ancora oggi identificativi del centro del urbano:

- la grande estensione degli isolati, che testimonia la presenza di tipi edilizi dotati di estesi spazi aperti e di altre pertinenze aventi la duplice funzione abitativa e di deposito e lavorazione delle derrate agricole provenienti dai fondi presenti nell'agro;
- la differenza dimensionale tra gli isolati ad ovest della chiesa parrocchiale, più piccoli, e di quelli est più ampi.

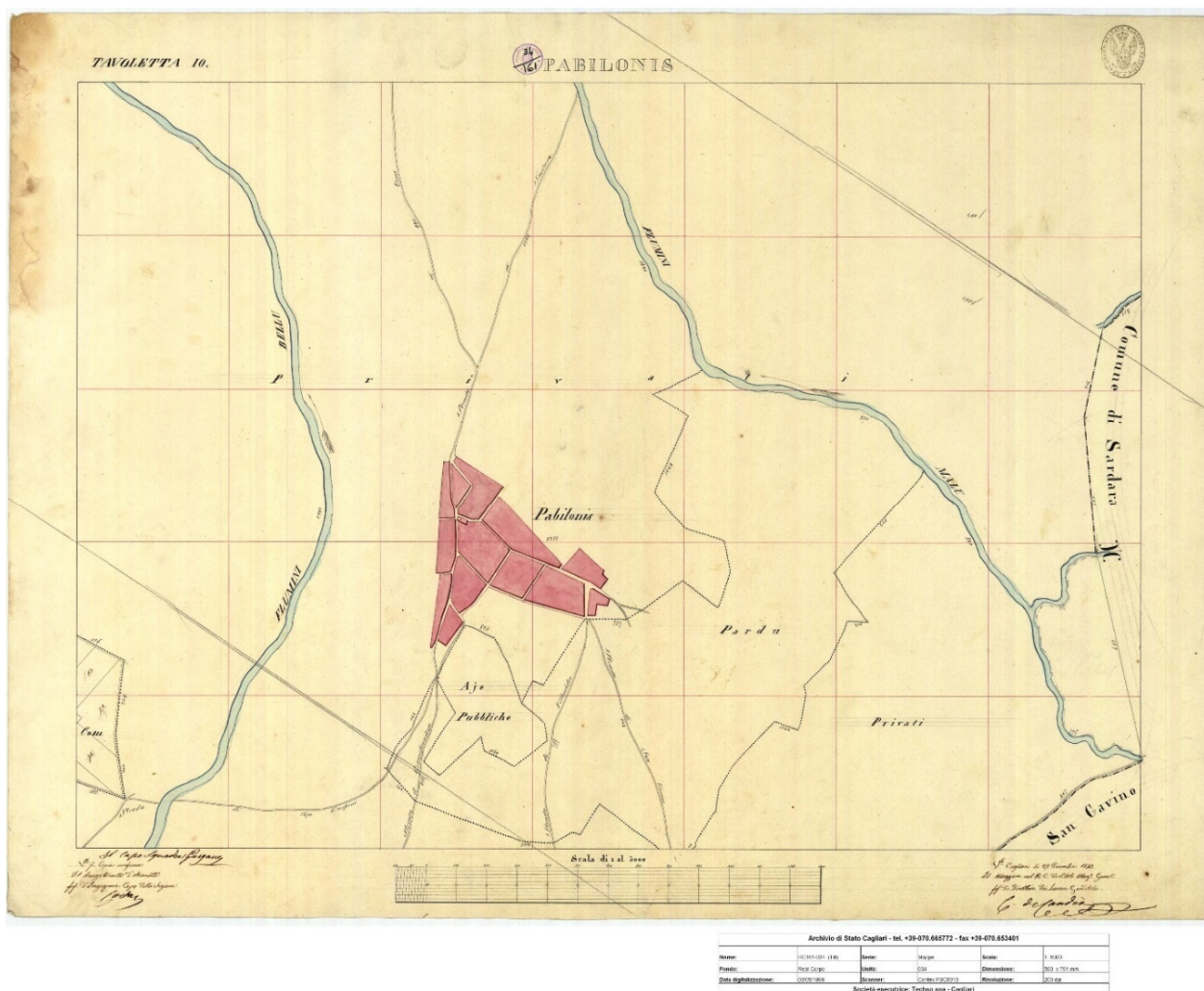


Figura 2: Catasto "De Candia" (1843) – Foglio d'unione e Tavoletta 10

Nella tavoletta si può riconoscere la Chiesa Parrocchiale (Beata Vergine della Neve) intitolata alla Beata Vergine della Neve; risale al XVI secolo come si evince dalle testimonianze storiche

dirette e indirette. Tra queste la testimonianza dello storico e teologo P. Salvatore Vidal (1575-1647) il quale attesta la presenza, in questo villaggio, di tre chiese: quella parrocchiale di S. Maria (la nostra), di S. Giovanni Battista e di S. Caterina. Altra importante testimonianza è data dall'altare ligneo del XVI sec. (recentemente restaurato) collocato in origine nella chiesa parrocchiale e in seguito sostituito a causa di un rovinoso incendio dall'attuale altare marmoreo.

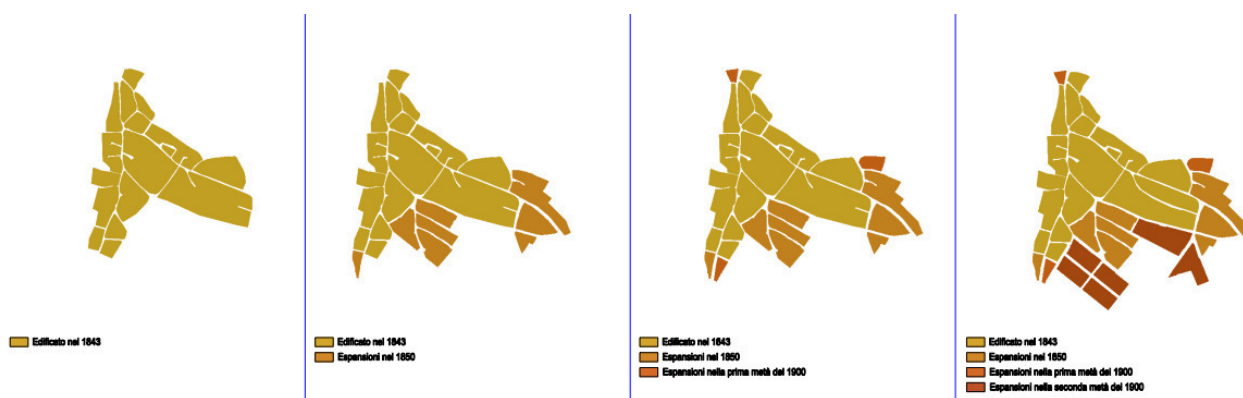
Nel complesso, è evidente come l'impianto urbano originario fosse funzionale agli antichi metodi di utilizzazione del territorio agricolo e all'organizzazione sociale tipica dei sistemi agricolo - alimentari autosufficienti, come per la gran parte dei centri agricoli dell'isola.

Le prime bonifiche vennero effettuate già a partire dalla fine dell'ottocento e favorirono lo sviluppo delle coltivazioni cerealicole; queste coltivazioni sono state oggi sostituite dalle colture foraggere mentre, le aree pedemontane, sono coltivate prevalentemente a frutteto e oliveto. Le bonifiche proseguirono nella prima metà del novecento e, nel 1934, iniziò la bonifica degli acquitrini intorno al Flumini Mannu; tale intervento, unitamente all'arginatura dei torrenti avvenuta nel dopoguerra, permisero la creazione di nuove aree da destinare all'agricoltura. Attualmente gli abitanti di Pabillonis hanno mantenuto una vocazione prevalentemente agricola, mentre la dismissione delle attività minerarie e la crisi dell'industria hanno portato allo sviluppo di nuove attività legate soprattutto al terziario. Dal punto di vista insediativo, Pabillonis, come la maggior parte dei villaggi sardi, si sviluppa a partire da un primitivo tessuto aggregato, costituito da recinti edificati su uno o più margini. Nel tempo tali recinti sono andati ulteriormente modificati attraverso una serie di divisioni e la creazione di nuovi accessi, che successivamente sono andati a formare una trama dell'edificato sempre più fitta.



Figura 3: Relazione tra vuoti e pieni e allineamento dei corpi di fabbrica.

Dai catastali d'impianto e dall'analisi del patrimonio edilizio storico esistente emerge come la struttura urbana fosse originariamente organizzata in aggregati di corpi di fabbrica disposti in lunghe stecche edificate orientate a sud-ovest. La dimensione delle corti era invece variabile a seconda dell'estradizione sociale dei proprietari e del grado di frazionamento che l'abitazione originaria aveva subito.



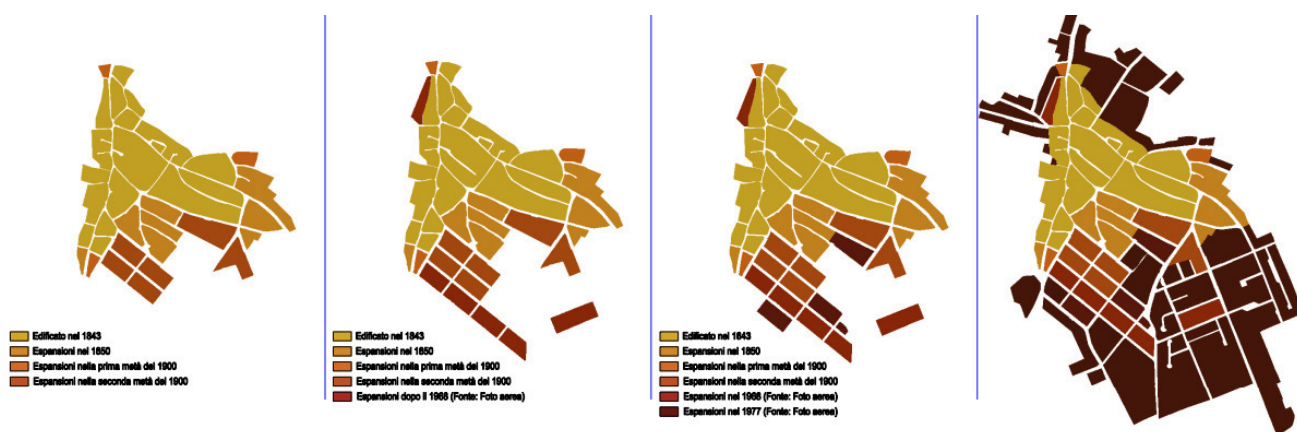


Figura 4: Evoluzione dell'edificato urbano

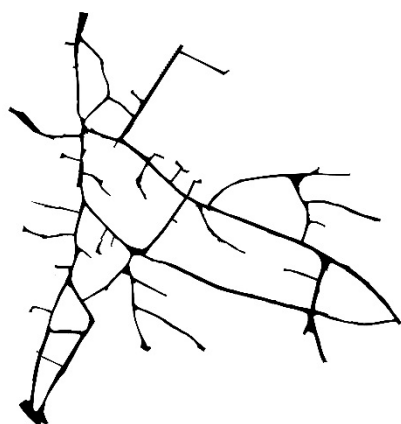


Figura 5: 1900 - De Candia

L'abitato si distingue nettamente dal territorio che presidia attraverso margini ben definiti e con forte carattere di compattezza, a cui corrisponde però una densità edilizia particolarmente bassa. Evidente la presenza di numerosi vicoli, in genere testimonianza di suddivisione della proprietà tra i componenti della stessa famiglia.

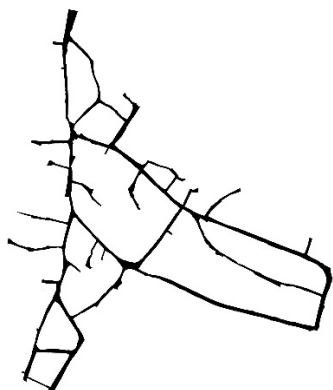


Figura 6: 1900/1954

Si assiste ad un incremento della densità edilizia e ad una contrazione generale degli spazi aperti di pertinenza delle abitazioni: il tessuto edilizio diventa più compatto e le corti hanno dimensioni sempre più contenute. Unione di due importanti vicoli con la nascita di Via Giovanni XXIII.

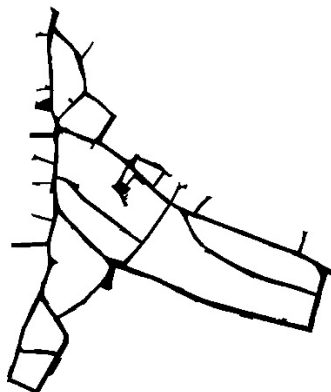


Figura 7: Aerofotogrammetrico

L'aumento progressivo del numero di abitazioni nel villaggio non ne determina un'espansione, almeno fino agli anni 50 del Novecento. Vengono eliminati molti vicoli per una redistribuzione delle proprietà. Si uniscono altri due vicoli per agevolare l'attraversamento del villaggio con la nascita di Via Congregazione.

Come accaduto nella maggior parte dei Comuni della Sardegna, Pabillonis ha subito notevoli trasformazioni nell'assetto urbanistico, dovuto sia al lento ma progressivo abbandono da parte della popolazione dei vecchi fabbricati che, senza la presenza dell'uomo sono andati incontro al decadimento ed al più completo degrado, sia alle modifiche e ristrutturazioni operate nel tempo senza preservare le caratteristiche architettoniche originarie degli edifici. Per questi motivi sono pochissimi i fabbricati di pregio da salvaguardare, mentre la maggior parte degli edifici facenti parte del centro storico ha scarso valore architettonico in quanto si tratta fabbricati di recente edificazione o perché gli interventi di ristrutturazione operati nel tempo hanno eliminato i riferimenti storici o gli hanno pregiudicati irrimediabilmente. Per il centro storico di Pabillonis, non si può parlare di una vera e propria tipologia edilizia predominante, ma si tratta di un aggregato di varie realtà edilizie spesso in contrasto tra loro, sia per la diversa epoca di costruzione o ricostruzione, sia per le differenti tipologie edilizie utilizzate e scelte in base alle esigenze familiari e ovviamente in base al grado di benessere dei proprietari. All'interno di tali differenze, che sono peraltro caratteristiche di quasi tutti i centri storici della Sardegna, si evidenzia anche la vasta scelta e l'utilizzo dei più disparati materiali da costruzione e delle diverse qualità e tipologie di finitura. I materiali tradizionali erano il mattone di terra cruda, il cosiddetto ladiri, costituito da fango e paglia con copertura tipica sarda con travi in legno, incannucciato e tegole sarde. Le case in ladiri, delle quali rimane oggi qualche rara testimonianza, erano una volta intonacate con fango e pitturate con latte di calce, oggi di tali finiture non rimane più traccia. Rispetto ad altri centri della Sardegna si evidenzia l'inesistenza delle cosiddette lolle. Viene riportata di seguito una tavola in cui vengono

individuati fabbricati in “Tipologia Storica” presenti all’interno del perimetro del Centro matrice per i quali si dovrà procedere con un Restauro conservativo secondo le N.TA.

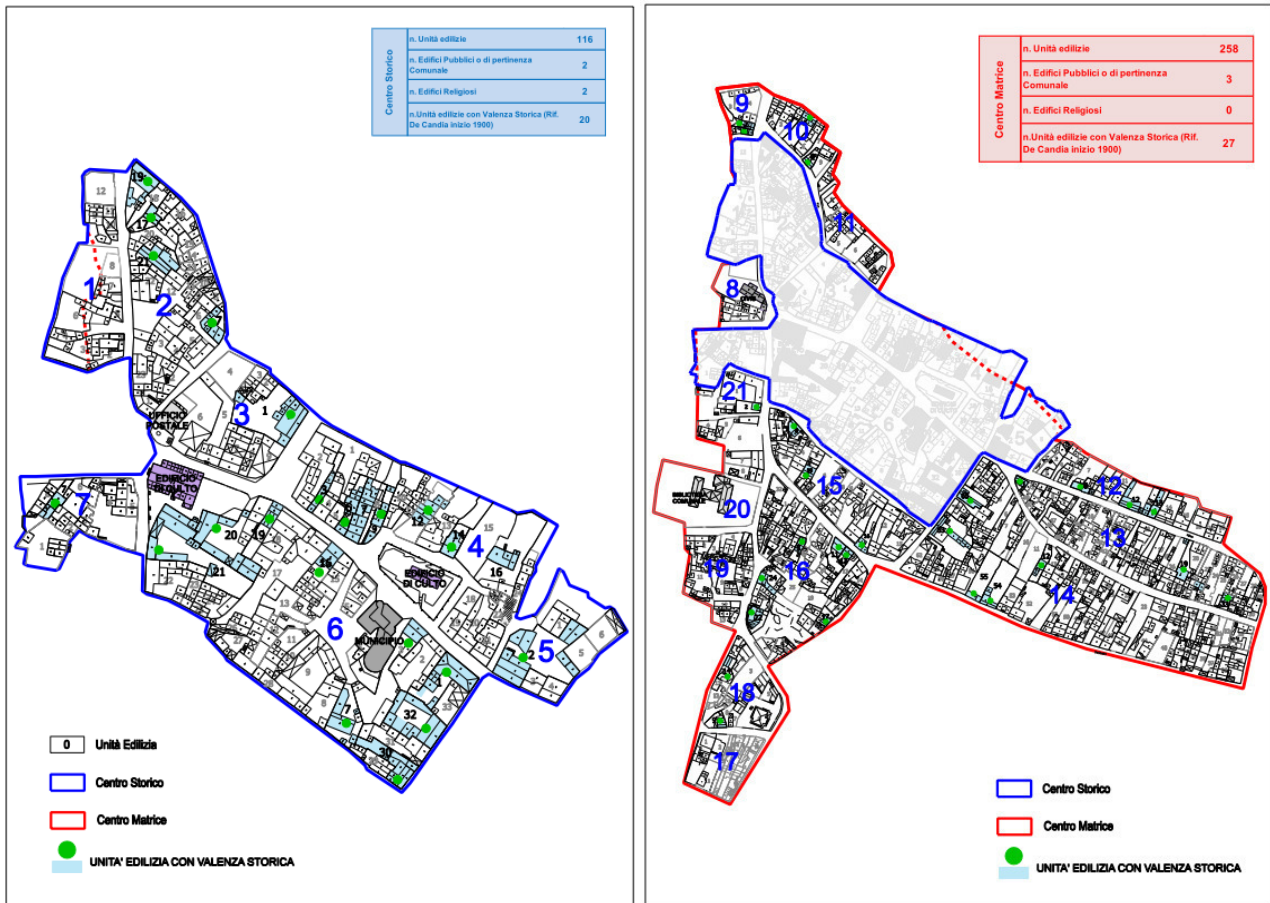


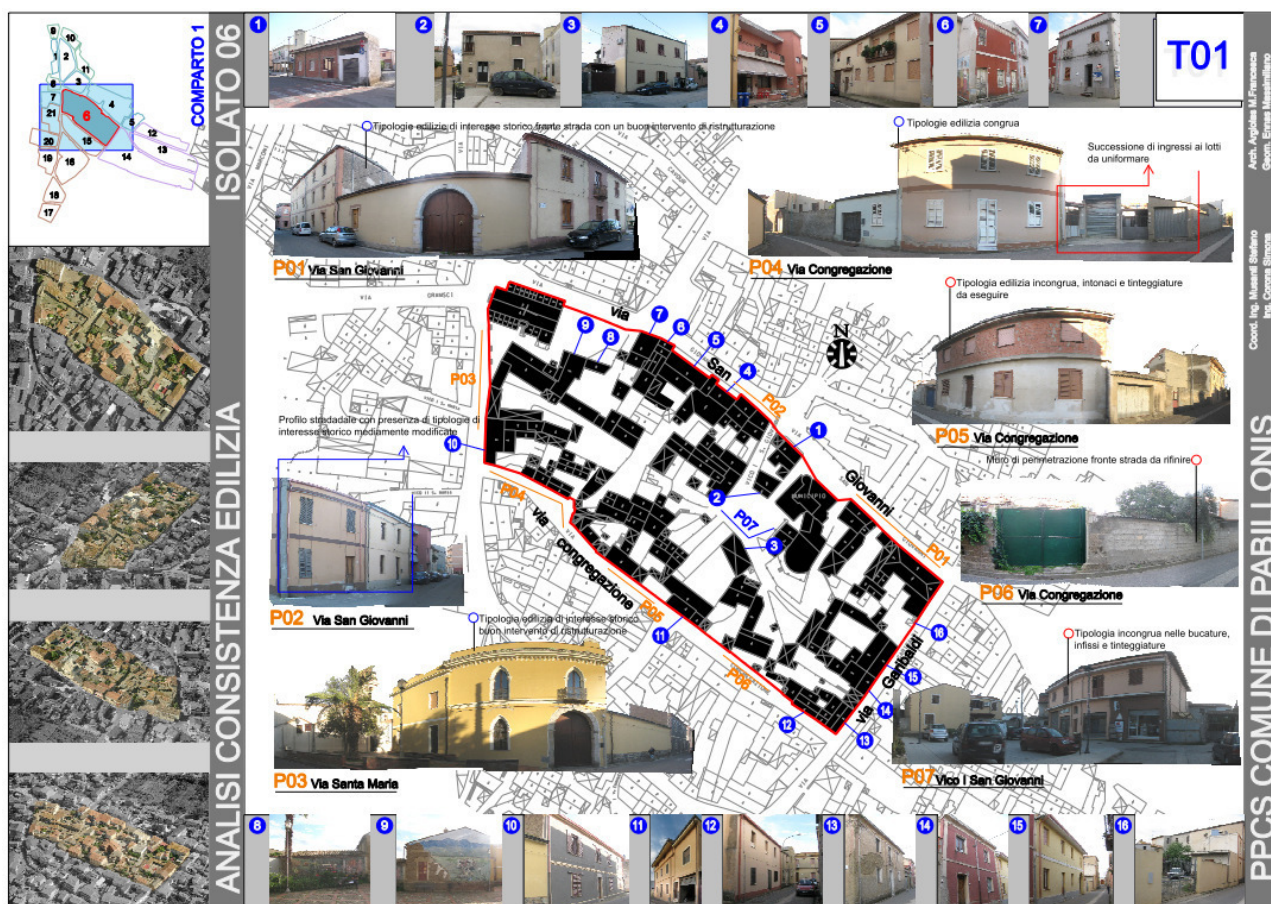
Figura 8: Edifici di valenza storica all’interno della perimetrazione della zona A e in Centro Matrice (Vedi Tav.10 - Beni Identitari).

All’interno dell’area del centro matrice, il livello di conservazione del patrimonio edilizio esistente risulta quindi generalmente trasformato rispetto agli aspetti originali dell’edilizia, in modo particolare per alcuni isolati dove sono rilevabili casi di recente e completa ristrutturazione, o totale ricostruzione dei fabbricati. Queste diversità hanno pregiudicato l’omogeneità dell’intero assetto urbano, infatti si nota senza soluzione di continuità la presenza di edifici a più piani ad altri ad un solo piano, di edifici nuovi con edifici vecchi, di edifici in buono stato di conservazione con altri in stato di degrado ecc.

FASE 2: Progetto di Massima

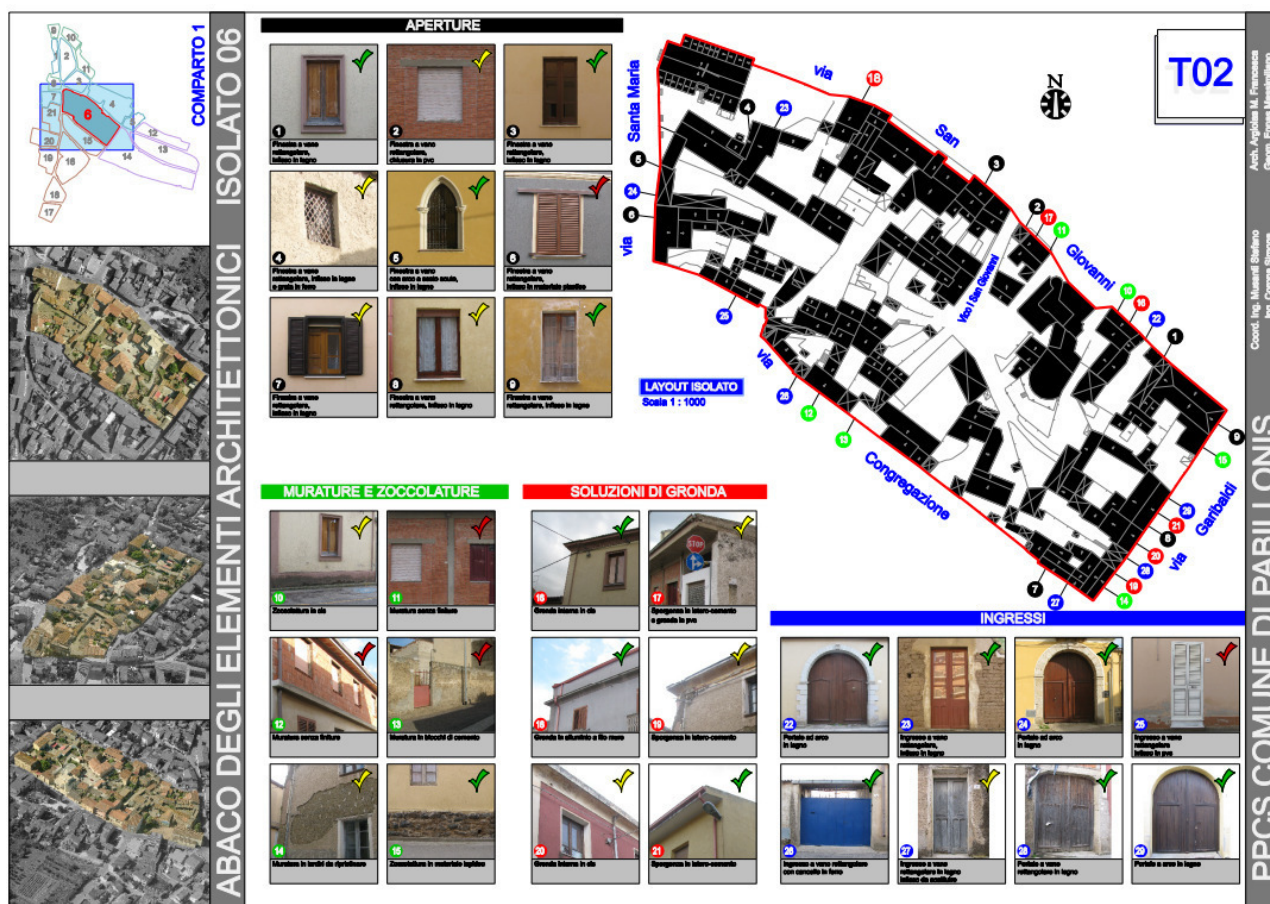
Per ciascun isolato compreso nei 7 isolati della zona A del PUC è stata fatta un'attenta indagine conoscitiva, elaborando delle tavole di analisi così organizzate:

- Analisi della Consistenza Edilizia
- Abaco degli Elementi Architettonici
- Abaco delle Tipologie Edilizie



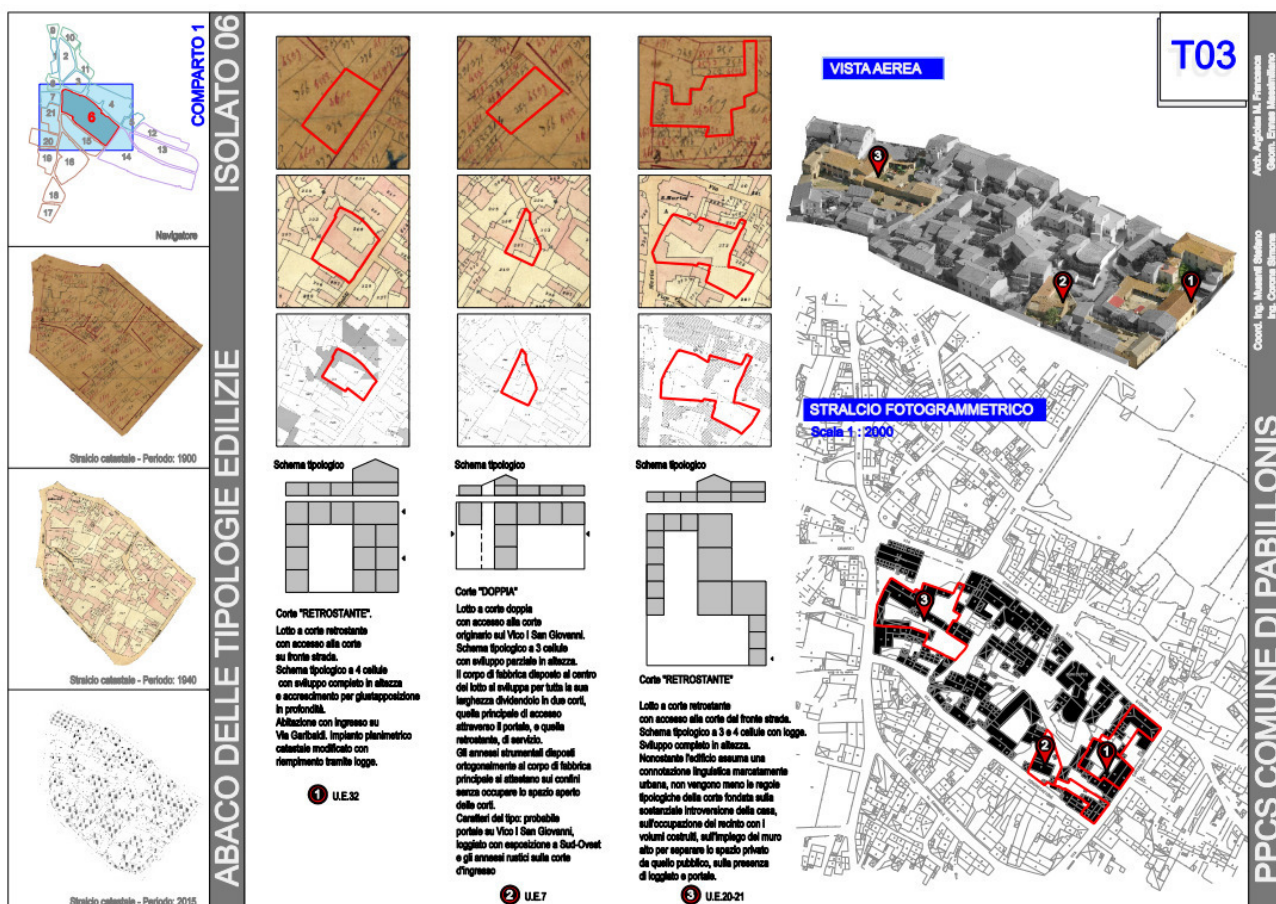
Tavoletta 01 _ Analisi della Consistenza Edilizia

La Tavoletta mette in evidenza criticità e valenze di ciascun isolato tramite il rilievo fotografico su strada. Vengono individuati interventi congrui e meno congrui su cui si dovrà intervenire secondo le NTA.



Tavoletta 02_ Abaco degli Elementi Architettonici

Vengono analizzati nel dettaglio aperture, murature e zoccolature, soluzioni di gronda e ingressi con l'indicazione degli elementi di pregio e meno appropriati nel contesto di riferimento.

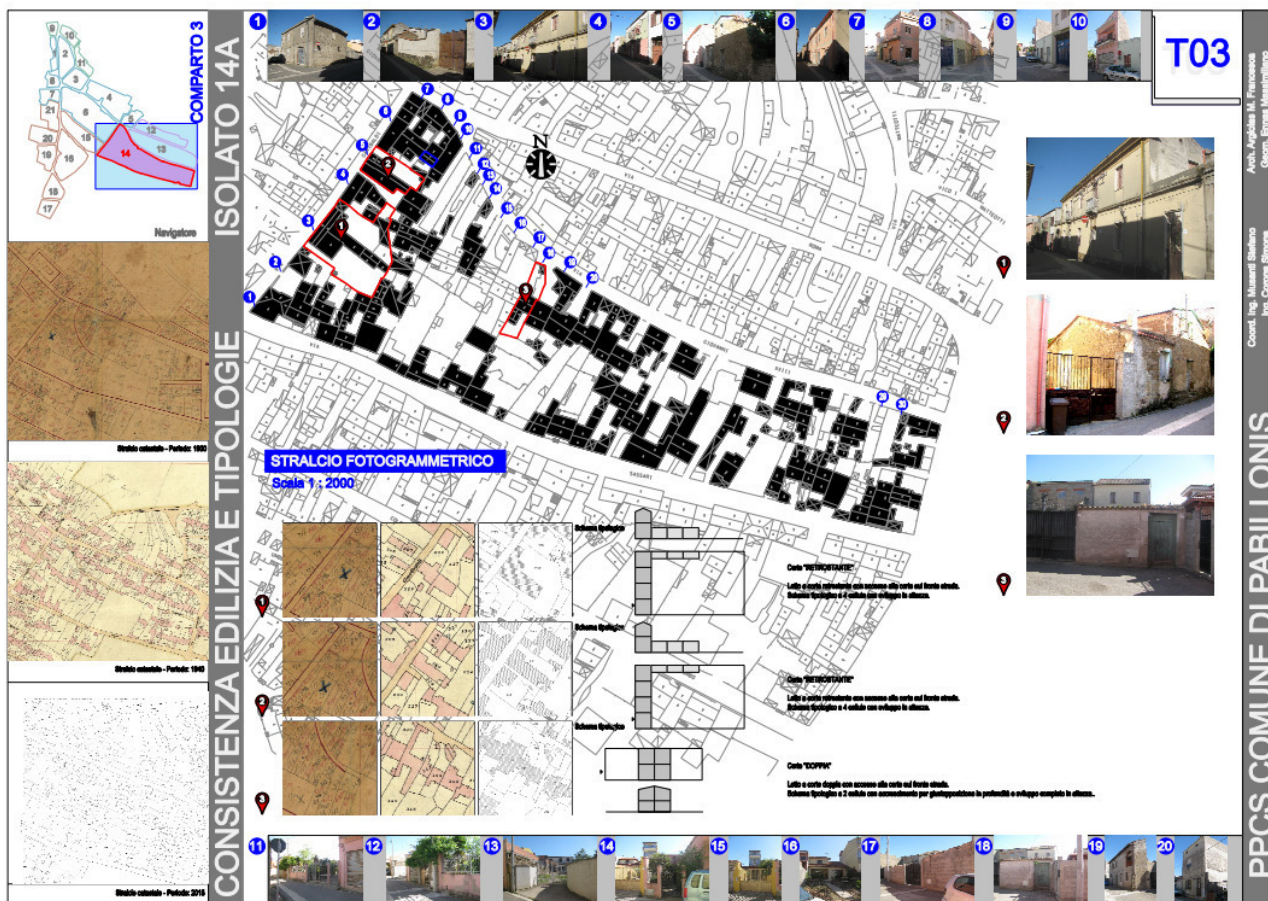


Tavoletta 03_Abaco delle Tipologie Edilizie

Viene evidenziata l'evoluzione storica dell'isolato con l'individuazione delle tipologie mantenute e/o modificate in cui dovranno essere previsti interventi di restauro conservativo come da N.T.A. Lo schema tipologico viene analizzato nelle U.E. in cui l'evoluzione della cella segue più chiaramente il naturale andamento per progressione tipologica, negli altri casi spesso si è intervenuti in maniera meno congrua.

Dove invece la situazione dell'isolato si presentava decisamente più compromessa all'interno del perimetro del Centro Matrice, isolati dal 8 al 21, si è scelto di riassumere la fase di analisi in un unico elaborato che include il rilievo fotografico e l'individuazione dei fabbricati di interesse storico:

- Consistenza Edilizia e tipologie.



Tavoletta A1_Consistenza Edilizia e Tipologie

La tavoletta comprende il rilievo fotografico delle unità edilizie medesime, per le quali è stata elaborata la scheda informativa, contenente dettagliate informazioni su: caratteristiche costruttive, elementi architettonici, stato di conservazione, destinazione e grado d'uso, nonché proprietà pubblica e privata. La schedatura delle unità edilizie è completata da una documentazione fotografica di supporto, relativa ad ogni singola unità edilizia e supportata dalle viste dell'isolato azimutale, prospettiva da nord e prospettiva da sud (tali viste sono state fornite dalla R.A.S.). Lo stesso lavoro, è stato fatto per gli edifici presenti al di fuori della zona A e ricompresi nel perimetro del Centro Matrice che hanno mantenuto caratteristiche storiche importanti di cui è dovuto preservarne la consistenza.

FASE 3: Progetto Definitivo

È evidente quanto la memoria storica di Pabillonis sia stata compromessa negli anni. Per poter valutare a fondo le scelte progettuali operate nel tessuto urbano consolidato all'interno del centro storico, occorre premettere che la modernizzazione delle tecniche costruttive e dei materiali da costruzione, nonché degli impianti, ha determinato col passare del tempo la scomparsa di quei caratteri architettonici simbolo dell'equilibrio tra vita e ambiente arrivati sin dal passato ai giorni nostri, sicuramente incompatibili con le sopravvenute esigenze di utilizzazione degli spazi e di igiene, ma indispensabili per il mantenimento della memoria storica dei nostri centri storici. Questa memoria storica è ormai presente in rarissimi casi in quanto l'adeguamento delle abitazioni ai moderni standard edilizi, ha portato alla sua totale o parziale scomparsa, con la perdita delle tipologie edilizie proprie del passato caratterizzanti la cultura e tradizione dei nostri centri storici.

Dal punto di vista dell'assetto insediativo, il Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato individua l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento umano e delle attività.

In particolare riferimento agli art. 61 e 62 NTA PPR, al fine di assicurare il miglior decoro urbano ed il rispetto dei principi generali il Piano Particolareggiato si conforma alle sue prescrizioni, per le quali si pone come obiettivi:

- Orientare la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle sue matrici storico - ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa;
- Conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificio esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.
- Inoltre ne recepisce gli indirizzi come linee guida:
- Le azioni di trasformazione irreversibili al principio di minimo consumo del territorio;
- L'applicazione del criterio conservativo nei confronti dell'impianto urbanistico di antica e prima formazione ed alle espansioni urbane fino agli anni '50;
- L'applicazione del criterio trasformativo alle forme insediative strutturalmente incoerenti per le quali deve essere ridefinita la spazialità urbana dalle matrici ambientali;
- L'applicazione dei criteri di recupero a tutti gli elementi del sistema insediativo in grado di caratterizzarne la qualità insediativa e paesaggistica;
- L'applicazione dei criteri rivolti al rispetto della destinazione d'uso, con particolare attenzione alla salvaguardia dei caratteri di integrità, unicità irripetibilità ed elevata rilevanza culturale ambientale

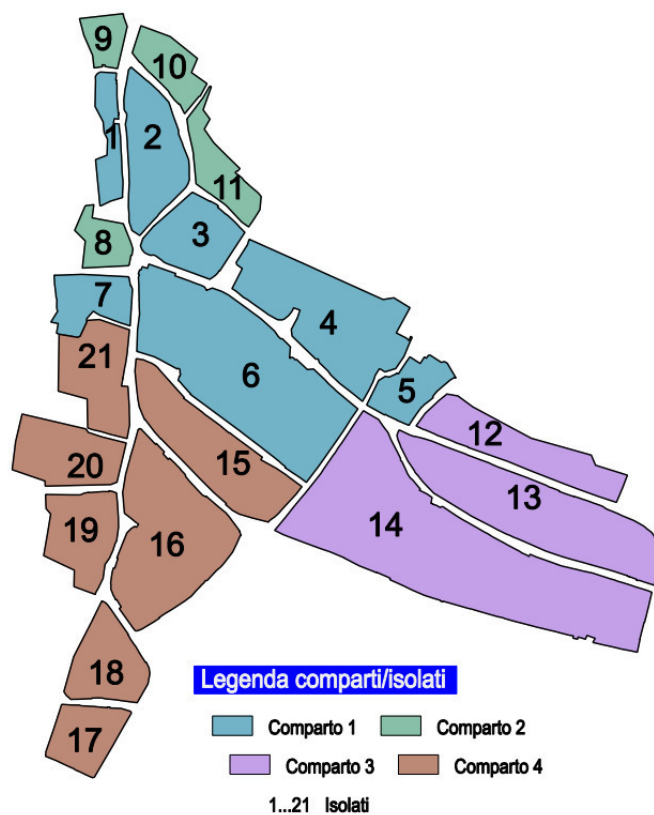
Sulla base dell'art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, l'insediamento di Pabillonis ricade nella categoria d'area di Edificato urbano, che si distingue in:

- Centro di prima e antica formazione, ossia l'area caratterizzante l'insediamento storico di Pabillonis, ottenuta dalla lettura della cartografia storica, e che si identifica con il nucleo di primo impianto e di antica formazione;
- Espansioni fino agli anni cinquanta, ossia la porzione di edificato urbano, originatasi dall'ampliamento della città, in aggiunta al centro di antica formazione, e che ne conserva i caratteri di città compatta;
- Espansioni recenti, ossia le espansioni residenziali avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, e che possono essere definite come periferie.

Il P.P., dunque, ricerca la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle sue matrici ambientali e storiche che ne determinano la sua configurazione attuale.

Partendo da queste considerazioni si è cercato di uniformare queste diverse realtà mediante la scelta, per la realizzazione degli interventi edilizi, di materiali omogenei e caratteristici della cultura dei nostri centri storici.

Di seguito la suddivisione degli isolati in cui si riconosce la zona A ricompresa interamente nel comparto 1 (Isolati 1-7) e il Centro Matrice (Isolati 8-21).



Condizione fondamentale nella redazione del Piano Particolareggiato, è che i risultati dell'analisi e del metodo messi a punto dal progettista, possano essere concretamente gestiti

sia dal punto di vista amministrativo che da quello operativo, questo tenendo conto delle culture più "vivibili" per i nostri paesi e per la tipologia edilizia ed "urbana".

È fondamentale, per una chiara impostazione della prassi conoscitiva dell'assetto della struttura tipologica tipica e predominante, la ricerca, l'individuazione e quindi la lettura, di quel sistema di aggregazione edilizia antico e originario rispetto alle esigenze degli abitanti, di un codice funzionale che permetta di prevedere giustificatamente l'incremento dei volumi degli edifici e quindi degli isolati. Dall'indagine sulla consistenza edilizia dei vari comparti, è emerso predominante l'elemento che caratterizza il centro storico di Pabillonis, cioè la disomogeneità delle volumetrie all'interno dei comparti e tra i comparti stessi;

Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli.

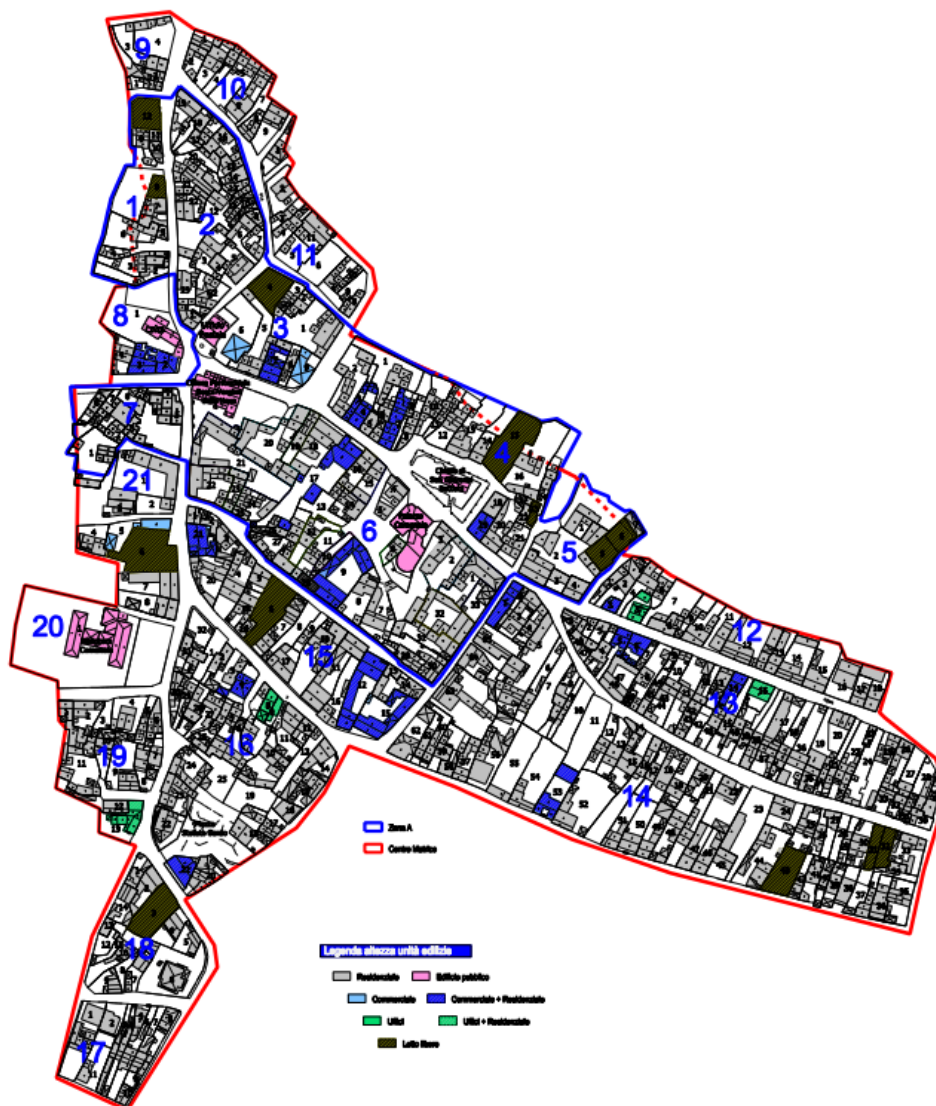


Figura 9: Destinazione d'uso

La destinazione d'uso della zona riguardante il Centro Matrice del Piano Particolareggiato, è prevalentemente residenziale; per l'uso commerciale sono occupate poche unità edilizie, che in genere prevedono anche l'abitazione.

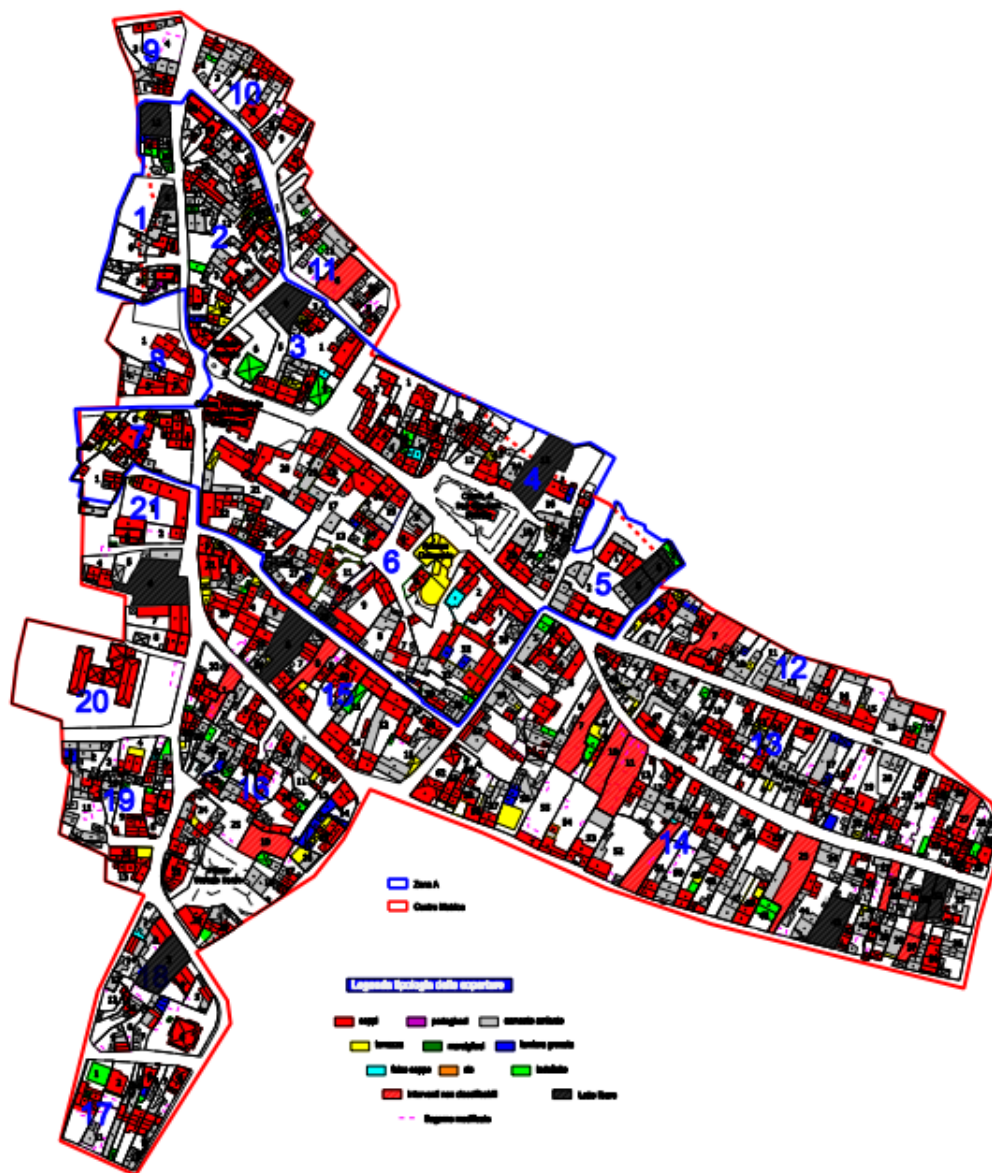


Figura 10: Tipo di copertura

I manti di copertura nell'area di piano, com'è facilmente riscontrabile dall'elaborato, sono sostanzialmente omogenei nei materiali: per la maggior parte in tegole laterizie, un numero rilevante di coperture sono costituite da lastre in cemento-amianto (Eternit) o lastre ondulate coibentate, e in quantità limitata sono presenti edifici con copertura piana, solitamente destinata alle terrazze o alle rimesse

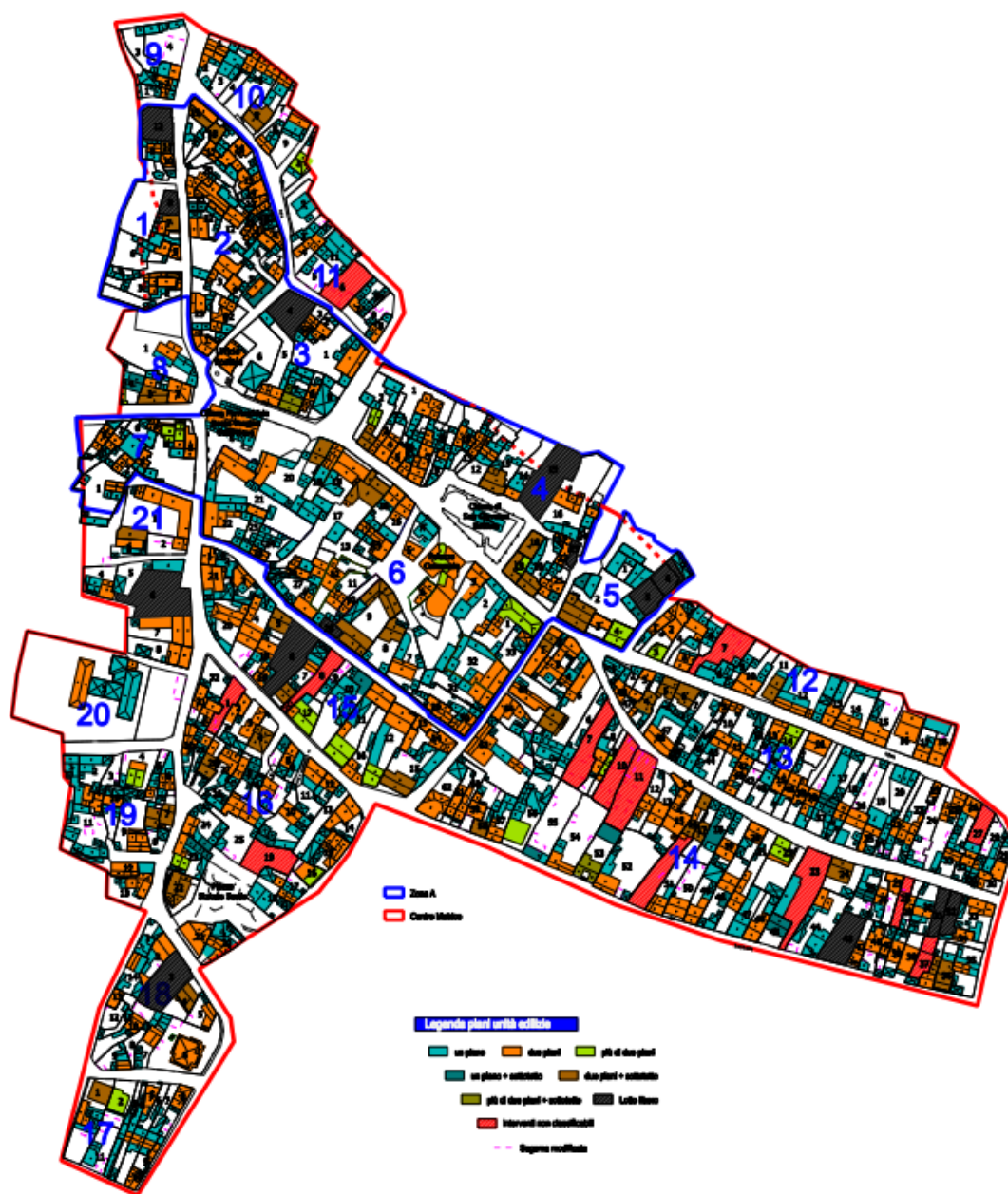


Figura 11: Numero dei piani.

La maggior parte degli edifici presenti all'interno del Centro matrice si compone di due piani, sono di quantità inferiore gli edifici ad un piano solo e ancora più scarso è il numero degli edifici che presentano più di due piani.

Individuazione dei beni identitari.

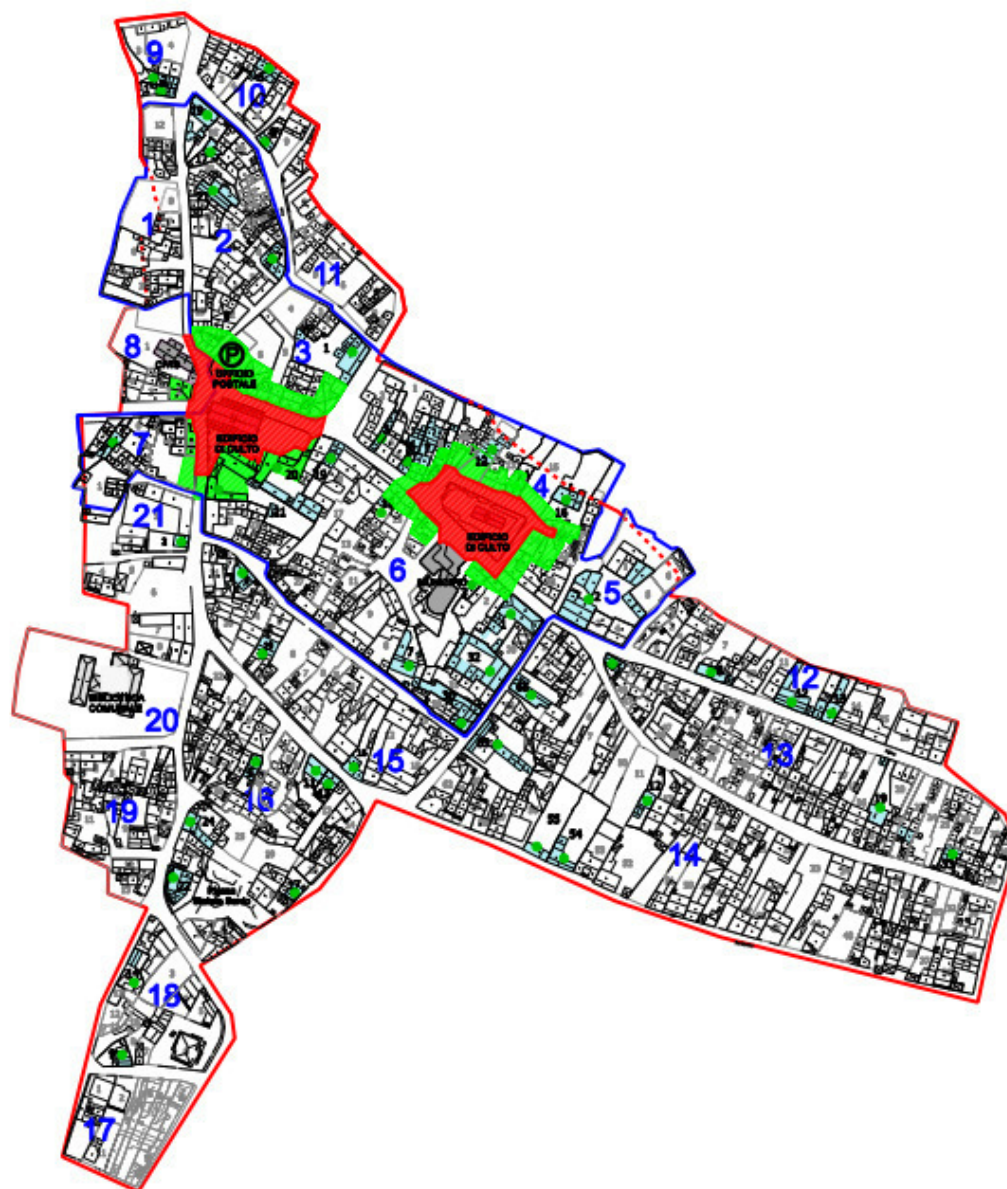


Figura 12: Individuazione delle tipologie storiche e dei beni identitari.

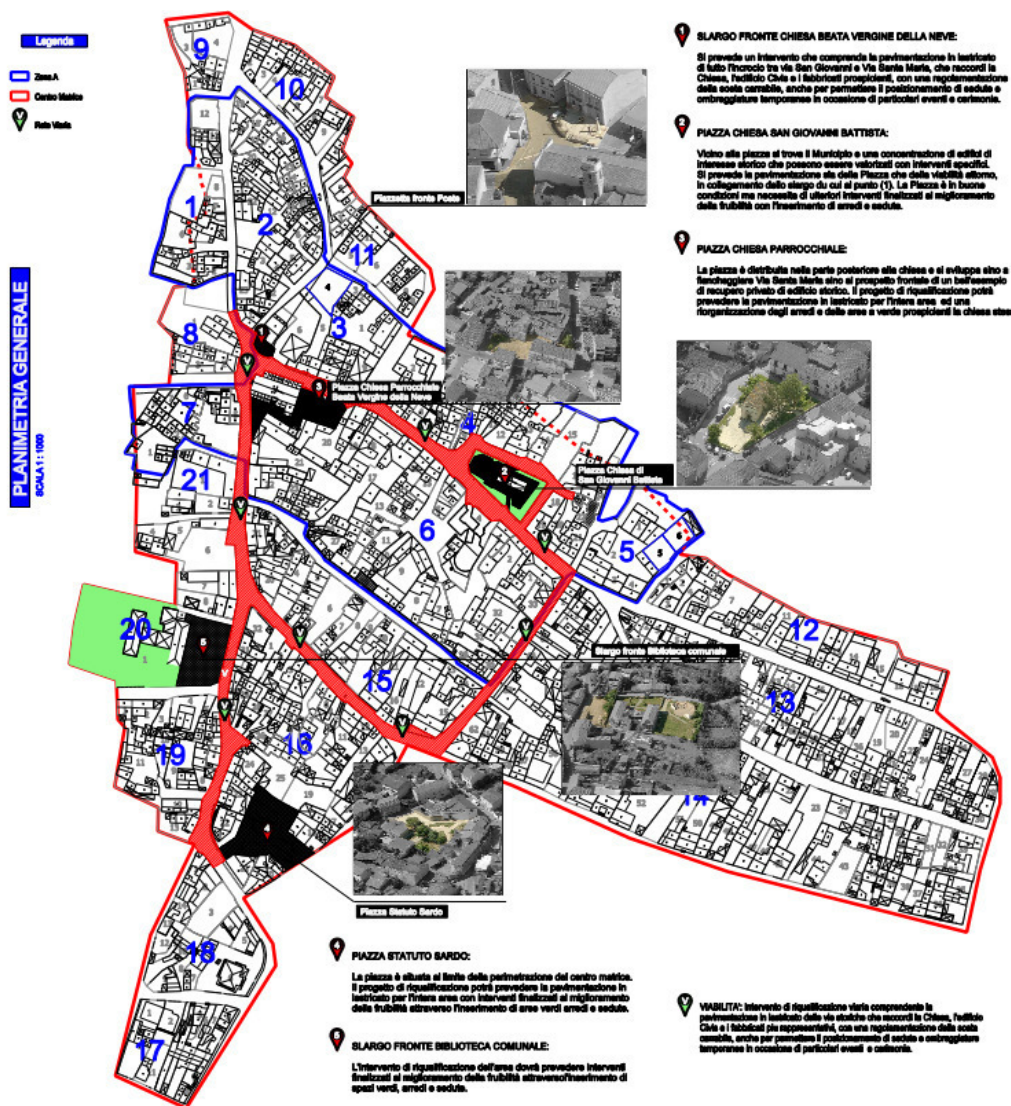
Zona Rossa: AREE DI PERTINENZA DIRETTA - TUTELA INTEGRALE Al fine di tutelare l'integrità del bene nei suoi caratteri complessivi, preservando anche il sistema di scorci e viste prospettiche, all'interno della fascia di assoluto rispetto è vietata qualunque edificazione. Inoltre, sui manufatti esistenti, quali, edifici, percorsi e recinzioni non potrà essere effettuato alcun intervento che alteri e modifichi i caratteri materici, costruttivi, tipologici ed identitari del bene. Qualsiasi intervento dovrà essere realizzato nel rispetto del carattere identitario del luogo e dell'architettura.

Zona Verde: AREE DI PERTINENZA DIRETTA - TUTELA CONDIZIONATA Aree e zone destinate ad attività compatibili con il bene. Qualsiasi intervento di natura edilizia potrà essere realizzato previa verifica di conformità rispetto alla tutela dei caratteri peculiari del bene.

Zona celeste con punto verde: UNITA' EDILIZIA CON VALENZA STORICA (RIF. DE CANDIA INIZIO 1900): Individuazione di U.E. storicamente mantenute del tutto o in parte, in cui si prescrivono interventi mirati al mantenimento tipologico e al restauro degli elementi architettonici.

Interventi sugli spazi aperti pubblici.

La struttura spaziale degli spazi aperti è strettamente collegata alla presenza di edifici di natura religiosa e agli assi viari principali; la sezione viaria, prevalentemente pavimentata in bitume, risulta di buona ampiezza; sono rari i casi in cui le strade risultano difficilmente percorribili dai veicoli a motore. Una parte modesta della superficie stradale risulta pavimentata in materiale lapideo, in corrispondenza dell'ingresso alla Casa Museo; Per quanto riguarda le aree di verde pubblico, queste risultano localizzate sostanzialmente nelle piazze principali, e a margine dell'edificato del Centro matrice, tali zone, considerando il numero moderato degli abitanti risultano sicuramente sufficienti all'uso della popolazione e quindi si propone una completa riqualificazione a verde.



Vista la situazione attuale degli spazi aperti, si suggeriscono i seguenti interventi di riqualificazione:

(1) SLARGO FRONTE CHIESA BEATA VERGINE DELLA NEVE:

Si prevede un intervento che comprenda la pavimentazione in lastricato di tutto l'incrocio tra via San Giovanni e Via Santa Maria, che raccordi la Chiesa, l'edificio Civis e i fabbricati prospicienti, con una regolamentazione della sosta carrabile, anche per permettere il posizionamento di sedute e ombreggiature temporanee in occasione di particolari eventi e cerimonie.

(2) PIAZZA CHIESA SAN GIOVANNI BATTISTA:

Vicino alla piazza si trova il Municipio e una concentrazione di edifici di interesse storico che possono essere valorizzati con interventi specifici. Si prevede la pavimentazione sia della Piazza che della viabilità attorno, in collegamento dello slargo di cui al punto (1). La Piazza è in buone condizioni ma necessita di ulteriori interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità con l'inserimento di arredi e sedute.

(3) PIAZZA STATUTO SARDO:

La piazza è situata al limite della perimetrazione del centro matrice. Il progetto di riqualificazione potrà prevedere la pavimentazione in lastricato per l'intera area con interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità attraverso l'inserimento di aree verdi arredi e sedute.

(4) PIAZZA CHIESA PARROCCHIALE:

La piazza è distribuita nella parte posteriore alla chiesa e si sviluppa sino a fiancheggiare Via Santa Maria sino al prospetto frontale di un bell'esempio di recupero privato di edificio storico. Il progetto di riqualificazione potrà prevedere la pavimentazione in lastricato per l'intera area ed una riorganizzazione degli arredi e delle aree a verde prospicienti la chiesa stessa.

(5) SLARGO FRONTE BIBLIOTECA COMUNALE:

L'intervento di riqualificazione dell'area dovrà prevedere interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità attraverso l'inserimento di spazi verdi, arredi e sedute.

VIABILITÀ: Intervento di riqualificazione viaria comprendente la pavimentazione in lastricato delle vie storiche che raccordi la Chiesa, l'edificio Civis e i fabbricati più rappresentativi, con una regolamentazione della sosta carrabile, anche per permettere il posizionamento di sedute e ombreggiature temporanee in occasione di particolari eventi e cerimonie.

Le schede

Le schede di analisi delle Unità Edilizie sono invece state suddivise in:


Schede in Centro Storico. Comprendono tutte le U.E. del Comparto 1 (Zona A del PUC) in cui sono raggruppati tutti gli isolati dall'1 al 7.

Schede in Centro Matrice. In cui vengono analizzate tutte le U.E. che conservano ancora caratteri storici originali o hanno subito interventi sostanziali (modificabili e no) e che dovranno essere oggetto prevalentemente di interventi di Restauro Conservativo.

Schede Edifici Pubblici (cornice azzurra) e di culto (cornice verde) in cui vengono analizzati gli edifici che potranno essere oggetto di Bandi mirati agli interventi di recupero.

 <p style="text-align: center;">COMUNE DI PABILLONIS</p> <p style="text-align: center;">PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO</p>	COMPARTO	1		
	ISOLATO	6		
	UNITA' EDILIZIA	B		
SCHEDA DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE				
A. LOCALIZZAZIONE	B. RIFERIMENTI GEOGRAFICI		C. RIFERIMENTI CATASTALI	
Via Santa Maria - Via San Giovanni	1. CARTOGRAFIA	CTR - 547010	1. FOGLIO E MAPPALE	Foglio 23 mapp. VARIE
	2. COORDINATE	39°35'44.53"N 8°43'7.46"E	2. PROPRIETA'	Ecclesiastica
			3. EPOCA DI IMPIANTO	
				
PLANIMETRIA DI RILIEVO E VOLUMI ELEMENTARI	PLANIMETRIA CATASTALE			
				
FOTO 1	FOTO 2			
				
FOTO 3	FOTO 4			
				
FOTO 5	FOTO 6	FOTO 7		

 <p style="text-align: center;">COMUNE DI PABILLONIS</p> <p style="text-align: center;">PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO</p>	COMPARTO	1
	ISOLATO	6
	UNITA' EDILIZIA	B
SCHEDA DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE		
D. LIVELLO DI PIANO		E. DESTINAZIONE D'USO
VOLUME ELEMENTARE	a b c d e f g h i	
SEMINTERRATO		ABITAZIONE
PIANO TERRA	•	ARTIGIANATO
PIANO PRIMO		COMMERCIO
PIANO SECONDO		DEPOSITO
PIANO TERZO		UFFICI STUDI
MANSARDA		CULTO
SOTTOTETTO		SCUOLE
F. PROPRIETA'		G. UTILIZZO
COMUNALE		ABITATO
PUBBLICA		ABITATO SALTUARIAM.
PRIVATA		DISABITATO
ECCLESIASTICA	•	
SEZIONE TECNICA STATO DI FATTO		
A. PARAMETRI URBANISTICI D'INDAGINE		B. ALTEZZA VANI
		VOLUME ELEMENTARE
		ADEGUATA
		NON ADEGUATA
SUP. DEL LOTTO (mq)		
SUP. COPERTA (mq)		
LARGH. FRONTE STRADA		
ALTEZZA FRONTE STRADA		
VOLUME EDIFICATO (mc)		
SUPERFICIE LIBERA (mq)		
INDICE DI FABBR. (mc/mq)		
RAPPORTO DI COPERTURA		
		C. ILLUMINAZIONE E AREAZIONE
		BUONA
		SUFFICIENTE
		SCARSA
		NESSUNA
D. CARATTERI STRUTTURALI - chiusure verticali		E. CARATTERI EPIDERMICI- chiusure verticali
VOLUME ELEMENTARE	a b c d e f g h i	VOLUME ELEMENTARE
LADIRI		INTONACO
PIETRA		A VISTA
LATERIZI		RIVESTIMENTO
BLOCCHI DI CLS		NON FINITO
MISTA		
F. CARATTERI STRUTTURALI - copertura		G. CARATTERI EPIDERMICI - copertura
VOLUME ELEMENTARE	a b c d e f g h i	VOLUME ELEMENTARE
MONOFALDA		COPPI
DOPPIA FALDA	•	MARSIGLIESI
PADIGLIONE		CEMENTO AMIANTO
PLURI-FALDA		PORTOGHESI
PIANA DEFINITA		CLS
PIANA DA DEFINIRE		LAMIERA GRECATA
		FALSO COPPO
		INDEFINITO
H. INFISSI		I. CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI
VOLUME ELEMENTARE	a b c d e f g h i	CORNICI/MODANATURE
LEGNO	•	ARCO/ARCHITRAVE
METALLO	•	PORTALE
MATERIALI PLASTICI		PERSIANE
		AVVOLGIBILI
		SCURINI
		GRATE
		ZOCCOLATURA
FOTO 8		FOTO 9
		

 <p style="text-align: center;">COMUNE DI PABILLONIS</p> <p style="text-align: center;">PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO</p>	COMPARTO	1
	ISOLATO	6
	UNITA' EDILIZIA	B
SCHEDA DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE		
SEZIONE TECNICA STATO DI FATTO		
A. RECINZIONE DELLA PROPRIETA' SU STRADA		
MURO IN PIETRA A VISTA		RECINZIONE A GIORNO
MURO INTONACATO		MATERIALI INDUSTRIALI
MURO IN BLOCCHI DI CLS		ALTRO
MURO DI LADIRI		ASSENTE
RETE METALLICA		
SEZIONE STATO DI CONSERVAZIONE		
A. INTERVENTI SUBITI		
VOLUME ELEMENTARE	a b c d e f g h i	VOLUME ELEMENTARE
SOPRAELEVAZIONE		TRADIZ. FRAZIONATA
AMPLIAMENTO PLANIM		TRADIZ. CONSERVATA
VARIAZIONE APERTURE		TRADIZ. MANOMESSA
VOLUME ATIPICO		MODERNA
BALCONI		VOLUME ACCESSORIO
B. STATO DI CONSERVAZIONE		
	S M SU B	S M SU B
FONDAZIONI		PARAMENTI
MURATURE		INTONACI
SOLAI E VOLTE		INFISSI
SCALE E RAMPE		MANTO DI COPERTURA
COPERTURA		
S - Scarso	SU - Sufficiente	
M - Mediocre	B - Buono	
SEZIONE STATO DI PROGETTAZIONE		
L. TIPI EDILIZI ORIGINARI DELLA UNITA' EDILIZIA O INDICATIVI PER IL PROGETTO		
CR	PCR	CAR
PCAR	CA	PS
LI		
CR - Casa sul filo stradale, con corte retrostante	CA - Casa con corte antistante	
PCR - Porzione di casa con corte retrostante	PS - Palazzo	
CAR - Casa con corte anteriore e posteriore	LI - Casa in linea	
PCAR - Porzione di casa con corte anteriore e posteriore		
M. INTERVENTI AMMISSIBILI PER LE CATEGORIE DEI CORPI DI FABBRICA		
A	B	C
D	E	F
G	H	S-S
A - Conservato	G - Non coerente con il contesto tipologico storico-tradizionale	
B - Conservato con modifiche reversibili	H - Inedificati	
C - Degradati o ruderi	S - S - Sedime di edificio	
D - Inabitabili		
E - Conservati con modifiche sostanziali		
F - Coerente con il contesto tipologico storico-tradizionale		
MO	MS	RC
RS	RE	REI
RU	NE	DR
CD		
MO - Manutenzione Ordinaria	REI - Ristrutturazione Edilizia Interna	
MS - Manutenzione Straordinaria	RU - Ristrutturazione Urbanistica	
RC - Restauro e Risanamento Conservativo	NE - Nuova Edificazione	
RS - Restauro Scientifico	DR - Demolizione e Ricostruzione	
RE - Ristrutturazione Edilizia	CD - Cambio di Destinazione d'Uso	
INDIRIZZI		NOTE
Fabbricato storico di rilevante interesse architettonico tradizionale. E' prescritto il mantenimento tipologico e il restauro degli elementi architettonici con il ripristino delle parti alterate e il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota degli elementi strutturali.		

OBIETTIVI E CONTENUTI

L'ambito del Centro Matrice definisce gli spazi e i modi dell'abitare della comunità insediata, è espressione della sua cultura costruttiva e materica e, come sancisce il Piano Paesaggistico Regionale, è pertanto meritevole di tutela nel suo complesso. In quest'ottica il Piano Particolareggiato, strumento operativo in grado di disciplinare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia dell'ambito del Centro Matrice, costituisce il primo strumento di tutela e valorizzazione del complesso di valori in esso presenti.

In particolare, il Piano particolareggiato del Centro Matrice di Pabillonis contribuisce ad un progetto di sviluppo incentrato sulla valorizzazione dell'identità dello spazio urbano all'interno del quale si svolge la vita quotidiana della comunità. Inoltre poiché la qualità dei luoghi è strettamente connessa alla qualità della vita che in essi si svolge ed è proporzionale alla capacità attrattiva verso l'esterno, il Piano contribuirà a fare del nucleo antico del comune di Pabillonis:

- un luogo qualificato dal punto di vista architettonico ed ambientale,
- un luogo ospitale, di integrazione sociale, altamente vivibile per la comunità insediata e al contempo appetibile per nuovi residenti e nuove attività;

Per realizzare l'obiettivo generale della "qualità urbana" del nucleo storico, il P.P. individua i seguenti obiettivi specifici:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare il nucleo antico nel suo complesso;
- tutelare, conservare e recuperare i caratteri tipologici, costruttivi e materici della tradizione abitativa di Pabillonis;
- conservare il rapporto tra vuoti e pieni, incentivare la cura dei cortili e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;
- recupero e riuso critico degli edifici degradati e più in generale del patrimonio edilizio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale.
- riqualificazione degli edifici/elementi profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;
- diffondere la consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;
- diffondere le "buone pratiche" e favorire a una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese;
- valutare attentamente il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale, ipotizzando l'utilizzo invece di soluzioni completamente innovative;
- trovare soluzioni adeguate per eventuali problemi ed incongruenze specifiche.

Inoltre, data la differente situazione pianificatoria e normativa delle aree comprese all'interno del Centro Matrice, questo è finalizzato a:

- verificare e aggiornare il Piano Particolareggiato della zona A;
- garantire la tutela delle porzioni di Centro Matrice ricadenti dal punto di vista urbanistico in zona B ma caratterizzata dalla presenza di sporadiche ma significative tracce dell'identità insediativa locale;
- garantire omogeneità e maggiore tutela all'edificato storico considerando in maniera unitaria e normando con un unico strumento di pianificazione, la parte più antica del centro abitato e quella ad essa immediatamente adiacente che costituisce l'elemento di transizione tra il nucleo più antico e le zone esterne consolidate.

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

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

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

- a) configurazioni coerenti con le caratteristiche del luogo;
- b) soluzioni che facilitino l'orientamento, rispetto alle coordinate geografiche ed orografiche, e la leggibilità delle caratteristiche geomorfologiche del luogo;
- c) caratteri architettonici compatibili e coerenti con le regole compositive proprie del contesto;

d) caratteristiche spaziali piano - volumetricamente coerenti con la tipologia degli edifici tradizionali circostanti e con le forme del paesaggio naturale.

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

Estratto del PPCS 2006

Si riporta di seguito, integralmente, l'analisi svolta nel PPCS 2006 col dimensionamento del Patrimonio edilizio.

7. Indagine sul patrimonio edilizio esistente – dimensionamento

E' stata effettuata un'indagine diretta sul patrimonio edilizio esistente (vedasi schede progettuali); per ogni singola unità abitativa è stata calcolata, con l'ausilio dei dati del volo aerofotogrammetrico e con un'indagine sul posto, la superficie coperta, il volume attuale, l'incremento volumetrico e la volumetria complessiva.

Per il calcolo degli abitanti insediabili sono stati presi come parametro di riferimento la volumetria complessiva esistente e gli abitanti insediati nel centro storico (dato P.U.C.), il loro rapporto ha consentito il calcolo della volumetria attribuibile a ciascuno degli abitanti presenti in zona "A".

In particolare, a fronte di una volumetria complessiva di m³ 101.133 ottenuta dai dati del volo aerofotogrammetrico e dall'indagine sul posto, si ha un numero di abitanti insediati nel centro storico pari a 240 così come riportato nel P.U.C. adottato; avremo quindi :

$$m^3 101.133 / ab 240 = m^3/ab 421.38.$$

Tale valore è sicuramente superiore alla media ma ancor meno può essere preso in considerazione il valore di 100 m³/ab indicato nel D.A. 2266/U che appare più appropriato per le maggiori città della Sardegna e non per la realtà dei centri prevalentemente agricoli come Pabillonis. Le ragioni che hanno portato all'ottenimento di tale valore, sono così spiegabili:

- scarso utilizzo del patrimonio abitativo;
- sovradimensionamento di numerose abitazioni rispetto alle effettive esigenze;
- notevole presenza di volumi accessori quali garages, magazzini ecc. e in genere vecchi corpi fabbrica sussidiari all'attività agricola precedentemente esercitata;
- presenza di numerose abitazioni con volumi separati tra loro e articolati nei lotti;
- conservazione da parte degli emigrati delle abitazioni precedentemente occupate;
- abbandono delle abitazioni del centro storico per abitazioni in altre zone del paese.

Attribuito il valore di m³ per ciascun abitante del centro storico, si può formulare l'ipotesi progettuale dell'incremento degli abitanti nella zona "A" per la verifica degli standard.

Calcolo degli abitanti insediabili

Volume attuale in zona "A"	m ³	101.133
Volume di progetto in zona "A"	m ³	120.761 (lotti edificati)
Volume di progetto in zona "A"	m ³	2.272 (lotti liberi)
Incremento volumetrico in zona "A"	m ³	21.900

da cui:

m³ 21.900 / 421 m³/ab = incremento abitanti n. 52

Gli abitanti insediabili nel Comune di Pabillonis, secondo quanto riportato dal P.U.C. sono n. 4.887, con le previsioni del presente Piano Particolareggiato, la popolazione insediabile viene incrementata di 52 unità, avremo quindi:

n. abitanti insediabili (previsione P.U.C.)	n.	4.887
n. abitanti insediabili in zona "A" (previsione P.P.)	n.	<u>52</u>
Totale abitanti insediabili	n.	4.939

8. Verifica degli standards

La dotazione minima di standards per ogni abitante insediabile, in base alle prescrizioni del D.A. 2266/U, per i Comuni di III classe, è di 12.00 m³/ab., così suddivisi:

Aree S1 – Istruzione	4.00 m ² /ab
Aree S2 – Interesse Comune	2.00 m ² /ab
Aree S3 – Verde, giuoco, sport	5.00 m ² /ab
Aree S4 – Parcheggi	1.00 m ² /ab

Considerando una popolazione massima insediabile di 4.939 abitanti, la dotazione complessiva di servizi dovrà essere :

$$\text{ab. } 4.939 \times 12.00 \text{ m}^2/\text{ab} = 59.268 \text{ m}^2.$$

La dotazione complessiva di servizi presenti e previsti dal P.U.C. nel centro abitato di Pabillonis è di m² 81.023, ampiamente superiore a quanto richiesto.

In ogni caso, anche considerando l'ipotesi più sfavorevole, cioè che ad ogni 100 m³ realizzabili in zona "A" venga attribuito un nuovo abitante avremo:

$$\text{m}^3 21.900 / 100 \text{ m}^3/\text{ab} = \text{ab } 219$$

che porterebbero la popolazione insediabile a :

n. abitanti insediabili (previsione P.U.C.)	n.	4.887
n. abitanti insediabili in zona A" A (previene P.P.)	n.	<u>219</u>

totale abitanti insediabili n. **5.106**

avremo quindi :

ab 5.106 x 12.00 m²/ab = m² 61.272 sempre inferiori ai m² 81.023 previsti nel P.U.C.

9. Beni soggetti a vincolo

Nel presente Piano Particolareggiato riguardante la zona "A" del Comune di Pabillonis, non vi sono beni soggetti a vincolo.

10. Piano finanziario

Non essendoci beni soggetti a vincolo e oneri per l'esecuzione di opere di urbanizzazione connesse al presente piano, le spese necessarie per la redazione del piano sono nulle.

11. Riepilogo schede progettuali a dati del piano

Lotti edificati

NUMERO COMPARTO n.	SUPERFICIE COPERTA m ²	VOLUME ATTUALE m ³	VOLUME INCREMENTO m ³	VOLUME TOTALE m ³
1	1.006	4.939	2.494	7.433
2	2.860	16.516	2.277	18.793
3	1.346	8.400	3.293	11.693
4	3.279	17.769	4.236	22.005
5	1.122	5.845	1.748	7.593
6	6.871	41.620	4.790	46.410
7	1.126	6.044	790	6.834
TOTALE	17.610	101.133	19.628	120.761

Nuove costruzioni

NUMERO COMPARTO n.	SUPERFICIE COPERTA m ²	VOLUME ATTUALE m ³	VOLUME INCREMENTO m ³	VOLUME TOTALE m ³
4	/	/	1.794	1.794
7	/	/	478	478
TOTALE	/	/	2.272	2.272

TOTALE

NUMERO COMPARTO n.	SUPERFICIE COPERTA m ²	VOLUME ATTUALE m ³	VOLUME INCREMENTO m ³	VOLUME TOTALE m ³
1/7	17.610	101.133	21.900	123.033

11a. Superficie territoriale e fondiaria

Superficie territoriale

COMPARTO n.	SUPERFICIE m ²
1	3.115
2	5.230
3	4.152
4	9.495
5	2.565
6	16.190
7	2.528
TOTALE	43.275

Superficie fondiaria

COMPARTO n.	SUPERFICIE m ²
1	2.577
2	4.829
3	3.016
4	6.564
5	2.309
6	12.116
7	2.372
TOTALE	33.783

11b. Indice territoriale attuale e di progetto

Indice territoriale attuale

COMPARTO n.	VOLUME ATTUALE m ³	SUPERFICIE TERRITORIALE m ²	INDICE TERRITORIALE m ³ /m ²
1	4.939	3.115	1.59
2	16.516	5.230	3.16
3	8.400	4.152	2.02
4	17.769	9.495	1.87
5	5.845	2.565	2.28
6	41.620	16.190	2.57
7	6.044	2.528	2.39
TOTALE	101.133	43.275	2.34

Indice territoriale di progetto

COMPARTO n.	VOLUME PROGETTO m ³	DI	SUPERFICIE TERRITORIALE m ²	INDICE TERRITORIALE m ³ /m ²
1	7.433		3.115	1.59
2	18.793		5.230	3.16
3	11.693		4.152	2.02
4	23.799		9.495	1.87
5	7.593		2.565	2.28
6	46.410		16.190	2.57
7	7312		2.528	2.39
TOTALE	123.033		43.275	2.84

11c. Indice fondiario attuale e di progetto

Indice fondiario attuale

COMPARTO n.	VOLUME ATTUALE m ³		SUPERFICIE FONDIARIA m ²	INDICE FONDIARIO m ³ /m ²
1	4.939		2.577	1.92
2	16.516		4.829	3.42
3	8.400		3.016	2.79
4	17.769		6.564	2.71
5	5.845		2.309	2.53
6	41.620		12.116	3.44
7	6.044		2.372	2.56
TOTALE	101.133		33.783	2.99

Indice fondiario di progetto

COMPARTO n.	VOLUME PROGETTO m ³	DI	SUPERFICIE FONDIARIA m ²	INDICE FONDIARIO m ³ /m ²
1	7.433		2.577	2.88
2	18.793		4.829	3.89
3	11.693		3.016	3.88
4	23.799		6.564	3.63
5	7.593		2.309	3.29
6	46.410		12.116	3.83
7	7.312		2.372	3.08
TOTALE	123.033		33.783	3.64

12. Tabella dati urbanistici

- Superficie fondiaria	m ²	33.783	
- Superficie viabilità, parcheggi e spazi pubblici	m ²	9.492	
- Superficie territoriale	m ²	43.275	
- Volume attuale	m ³	101.133	
- Incremento volumetrico (lotti edificati)	m ³	19.628	21.900*
- Volume totale in progetto	m ³	120.761	123.033*
- Indice territoriale	m ³ /m ²	2.79	2.84*
- Indice fondiario	m ³ /m ²	3.57	3.64*
- Abitanti presenti	n.	3.153	
- Incremento abitanti previsti dal P.U.C.	n.	1.734	
- Totale abitanti previsti dal P.U.C.	n.	4.887	
- Incremento abitanti in funzione della previsione del presente P.P.	n.	46	52*

* dati ottenuti considerando gli incrementi volumetrici derivanti dalle zone inedificate.