

Gruppo di progettazione

Capogruppo:
Ing. Giovanni Cappai

I collaboratori:
Ing. Elena Cau
Ing. Fabiola Cappai
Dott.ssa Silvia Loddo
Ing. Gian Marco Marras

COMUNE DI PIMENTEL

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

data: Aprile 2018



COMUNE DI PIMENTEL
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

**RELAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO
DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE “CENTRO MATRICE” DEL
COMUNE DI PIMENTEL**

Sommario

INTRODUZIONE	3
FINALITA' DEL PIANO	5
QUADRO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	6
Il contesto geografico	6
Aspetti climatici.....	7
Aspetti socioeconomici	9
Dati demografici	10
<i>Analisi dei trasporti e della mobilità</i>	11
Assetto urbanistico del territorio e brevi cenni storici	11
<i>Attuali strumenti urbanistici</i>	13
ANALISI DELLA CARTOGRAFIA STORICA DELLO SVILUPPO DEL CENTRO URBANO .	17
Scelta della cartografia utile	17
Analisi edificato storico	18
Analisi viabilità storica e percorsi.....	19
Evoluzione centro urbano.....	20
IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE	22
Fase di rilievo	22
- <i>Restituzione e catalogazione dei dati</i>	22
- <i>Analisi dati, livelli di lettura e tematismi</i>	23
- <i>Tipologie abitative</i>	23
Fase di progetto	25
- <i>Classi di trasformabilità</i>	25
- <i>1 Bassa o nulla trasformabilità</i>	26
- <i>2 Media trasformabilità</i>	26
- <i>3 Alta trasformabilità</i>	26
- <i>4 Corpi di fabbrica sostituiti tipologicamente incompatibili</i>	26
- Schede delle unità edilizie	27
- Abachi dei caratteri tipologici e architettonici e dei particolari costruttivi	30
OBIETTIVI E STRATEGIE	39

INTRODUZIONE

Il Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione, contenente la Zona A e una gran parte della Zona B1, del Comune di Pimentel, verrà adeguato alle disposizioni del piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. n 8 del 2004 in relazione:

- criteri di perimetrazione dei centri di antica e prima formazione (art. 51 e 52 comma 2 NTA PPR) ;
- all'individuazione dei tessuti urbani che presentano tracce dell'originario impianto storico urbanistico ed architettonico (art. 52 comma 3 e 4) ;
- all'individuazione di tessuti alterati a livello edilizio ed infrastrutturali (art. 52 comma 5) ;
- alla disciplina dei beni paesaggistici ed altri beni pubblici (art. 8) ;
- alla disciplina dei beni identitari (art. 9)

La zona omogenea "A", Centro Storico e la gran parte della zona B1 individuate nell'attuale strumento urbanistico generale P.U.C., vengono nella loro quasi totalità confermate nella loro delimitazione originaria e confermate nel presente Piano Particolareggiato, e vengono inserite nel centro matrice e centro di antica e prima formazione così come disciplinato dal P.P.R., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n 22 del 11/11/2008, e allegato alla Determina 515/D.G. del 17/03/2009.

COPIA DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

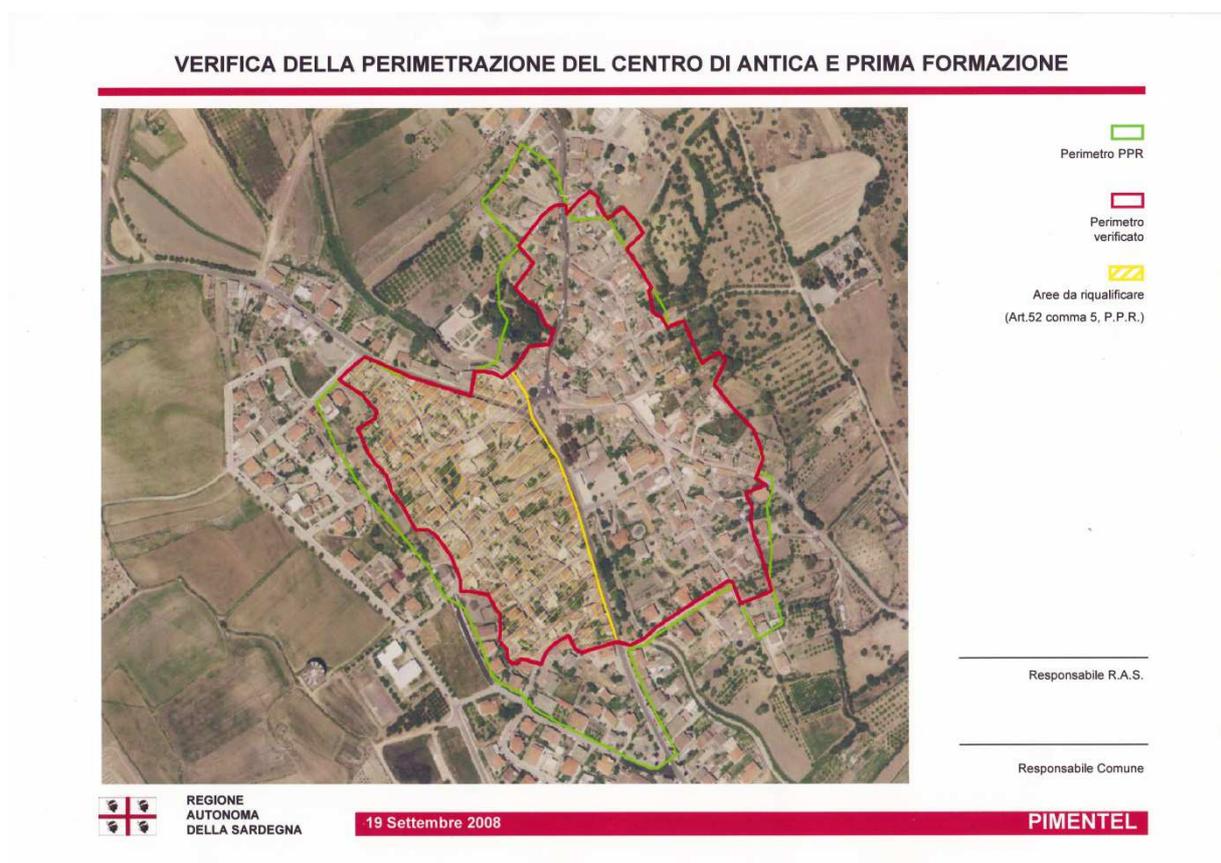


Fig. 1 Perimetro centro matrice di antica e prima formazione

**CONFRONTO TRA L'ESTENSIONE DEL CENTRO MATRICE E L'ATTUALE
ZONA A -CENTRO STORICO- SU BASE CARTOGRAFICA P.U.C**

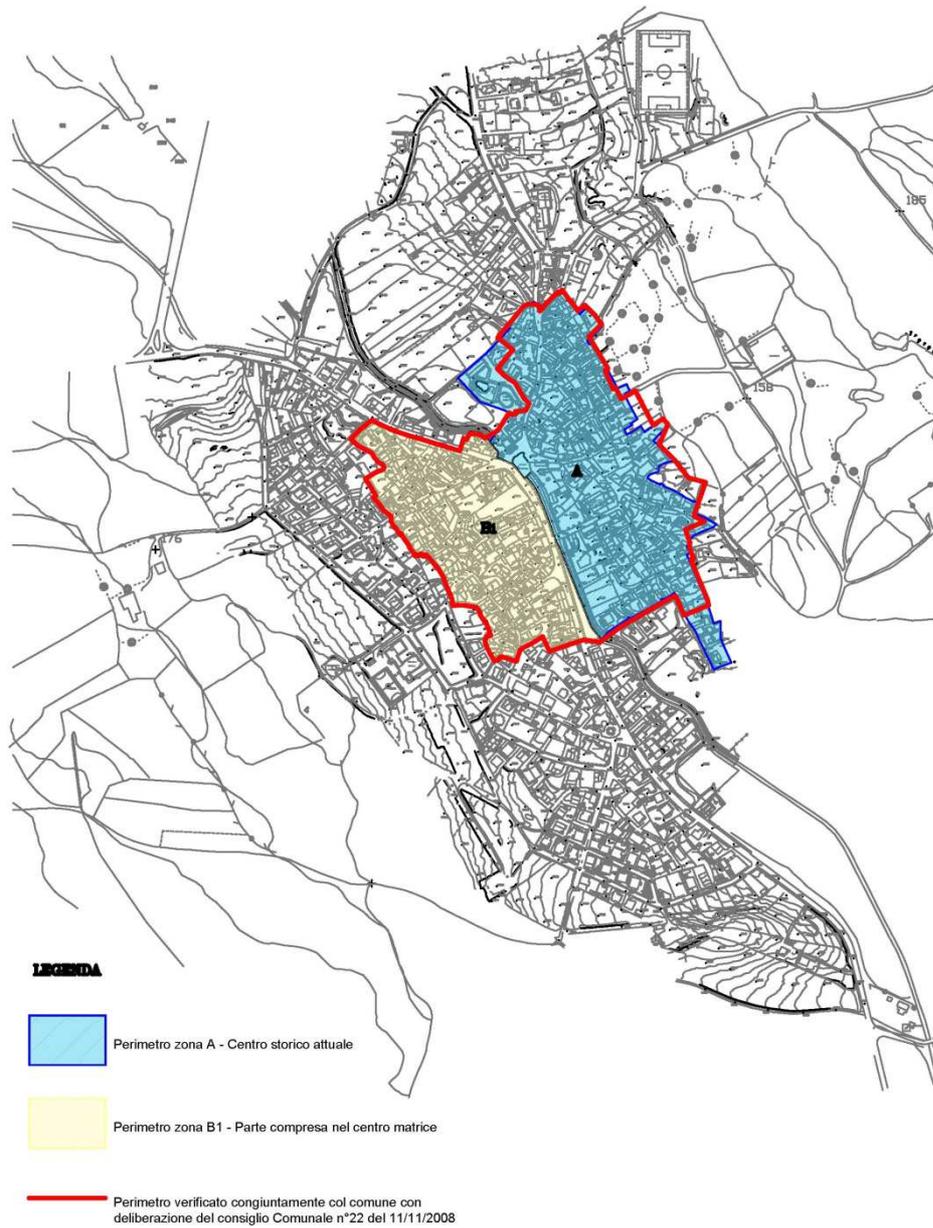


Fig. 2 Perimetro centro matrice con individuazione delle zone A e B1 in esso delimitate

FINALITA' DEL PIANO

Le principali finalità del piano consistono nella:

- Riqualificazione e recupero degli edifici, degli spazi pubblici, del tessuto del Centro Matrice, della rete viaria interna e di collegamento con il territorio che conservano rilevanti tracce della storia e della cultura tradizionale.

- Integrazione delle Norme di Attuazione del PUC di Pimentel alle esigenze delle zone del Centro Matrice, comprese le zone "B1" introdotte attraverso la copianificazione con l'Ufficio Urbanistico della RAS, per le nuove edificazioni e le ristrutturazioni, integrandole con le norme recentemente entrate in vigore nella legislazione urbanistica, edilizia e paesaggistica della RAS.

Per le parti del Centro Matrice alterate in modo notevole, la ricostituzione del tessuto urbano attraverso lo studio del vecchio catasto e di altre documentazioni recuperate, con interventi coerenti con le morfologie e le dimensioni a misura d'uomo dell'abitato storico circostante.

- Normative e incentivi per rivitalizzare i vecchi fabbricati del Centro Matrice al fine di renderli appetibili alle esigenze ed alle aspettative delle nuove generazioni e per incrementare in esso il numero dei residenti, conseguendo così anche un risparmio nel consumo di nuovi territori in una prospettiva di sviluppo sostenibile.

- Favorire, senza alterarne la loro identità culturale e morfologica, il cambio di destinazione da edifici residenziali a destinazioni specialistiche, quali attività commerciali, artigiane, uffici, studi privati e sedi di associazioni varie, funzioni che in passato si svolgevano esclusivamente nell'ambito delle abitazioni polifunzionali tradizionali, ma oggi necessitano di locali adatti allo svolgimento della vita economica e sociale del Centro Matrice.

- Creazione e riqualificazione di spazi pubblici, anch'essi inesistenti in passato salvo il sagrato della Chiesa parrocchiale attualmente ristrutturato e qualche piccolo angolo con panchine ove si riunivano gli anziani, per le attuali esigenze della vita sociale, per il verde pubblico, per le necessità del traffico pedonale ed automobilistico e delle aree di sosta, per migliorare l'aspetto ambientale, anche con l'eventuale utilizzo di lotti ineditati o con ruderi.

- Recupero degli edifici aventi notevole valore culturale, dando ad essi funzioni pubbliche, culturali, commerciali, museali delle tradizioni culturali ed economiche, compatibili con le loro caratteristiche storiche.

- Promozione di interventi finanziari e semplificativi atti a favorire il recupero delle residenze da parte dei privati e, da parte dell'Amministrazione, le iniziative aventi la finalità di creare o sistemare spazi pubblici.

Interventi, ove necessario e possibile, per la riconversione di nuovi edifici contrastanti col tessuto del Centro Matrice.

- Miglioramento l'efficienza energetica degli edifici con l'utilizzo delle nuove tecnologie, rispettando le caratteristiche ambientali, storiche e culturali

Inoltre con l'utilizzo del rilievo e della classificazione completa della morfologia dei fabbricati e degli spazi pubblici effettuata col precedente PPCS, si intende rafforzare il carattere identitario del Centro Storico che lo rende riconoscibile dal resto del paese.

Tutte queste iniziative sono state discusse e concordate con l'Amministrazione Comunale e con la partecipazione dei privati cittadini, ai quali sono state delegate le decisioni ed i compiti che secondo la normativa vigente non sono di esclusiva competenza dei progettisti del Piano e dell'Amministrazione.

QUADRO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Il contesto geografico

Il comune di Pimentel ricade all'interno della Provincia di Cagliari, ad una altitudine di 154 m sul livello del mare, ubicato nella parte sud- occidentale territoriale della Trexenta , individuato dalle coordinate geografiche di latitudine Nord 39°29'11''76 – longitudine Est 09°3'59''40 , il cui andamento orografico è caratterizzato da un andamento semi collinare con rilievi di non eccessiva pendenza con una variazione di altezza la cui escursione massima di 180 m , varia da un minimo di 134 m ad un massimo di 314 m.

Il centro abitato viene longitudinalmente attraversato dalla strada provinciale n 33, tratto viario che collega la S.S. 131 alla S.S. 128 all'intersezione per il collegamento con il comune di Senorbì.

Il centro abitato è ubicato in una zona di fondovalle, lungo il tracciato del rio " Funtana Brebeis" e si sviluppa quasi simmetricamente rispetto allo stesso rio, il quale risulta tombato in alcuni tratti individuati sulla piazza Fontana, piazza Chiesa e relativi attraversamenti di via LaMarmora via Grazia Deledda e via Margherita.

Il suo territorio , di superficie complessiva kmq 14.9679 , confina a settentrione con quello del comune di Guasila , il cui centro dista 8.7 km, sul versante nord-orientale con il territorio di Ortacesus posizionato a 6.1 km , a Sud - Sud Ovest con il territorio di Samatzai dal quale dista 2.7 km, infine nella parte Sud orientale con il territorio di Barrali il cui centro urbano dista 3.2 km. La caratteristica principale di tale territorio risulta quella di un piano ondulato con profilo irregolare, per l'entità delle variazioni altimetriche , costituite da basse colline nelle quali si estendono ampi campi di cereali, tratto dominante delle coltivazione agricola dell'intera Trexenta. Solo sulla parte nord orientale nella zona denominata Is Pranus risulta predominante la coltivazione dell'ulivo, di mandorleti e di vigneti.

Coordinate	N39°29'11''76 Est 09°3'59''40
Altitudine	154 m s.l.m.
Superficie	kmq 14.9679
Abitanti	1.193 (al 31/12/2011)
Densità	79.75 ab/kmq



Fig. 3 individuazione del territorio di Pimentel nell'ambito della provincia del Sud Sardegna

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

LEGENDA

- | | | |
|---|---|--|
| ● Localizzazione del centro urbano di Pimentel | — Territorio di Pimentel | — Strada Provinciale 33 |
| Localizzazione dei principali centri urbani limitrofi | — Strada Statale 131 | — Strada Provinciale 34 |
| — Limiti Comunali | — Strada Statale 128 | — Strade vicinali di collegamento |

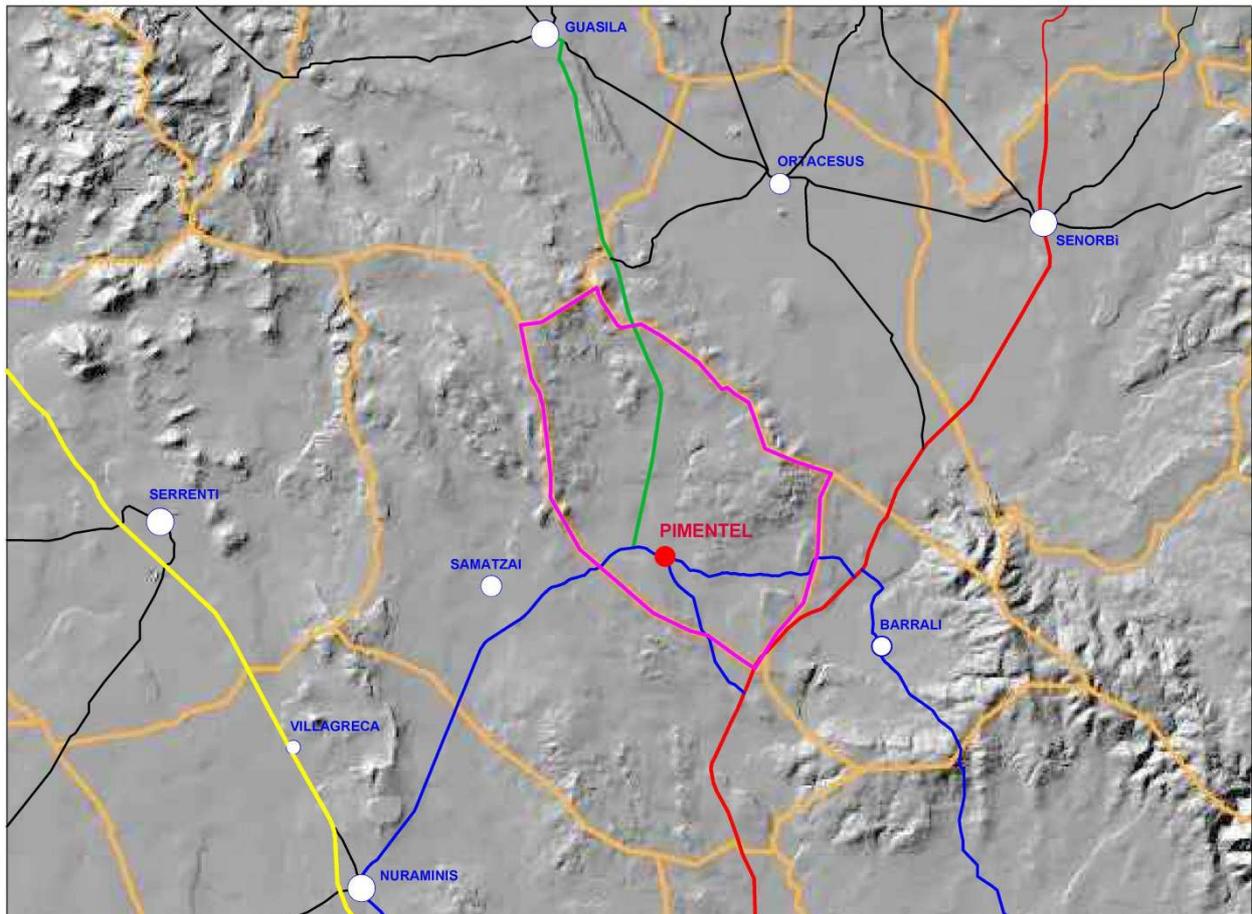


Fig. 4 Rappresentazione delle connessioni principali tra il comune di Pimentel ed i perimetrali centri confinanti territoriali

Aspetti climatici

Relativamente al sistema allargato di relazioni tra ambiente ed esseri viventi, con particolare riferimento alle condizioni generate dall’assetto morfologico e idrografico, dalle variazioni climatiche, il Comune di Pimentel è ricompreso nell’ecologia insediativa della organizzazione agricola della piana alluvionale di Samatzai e nel sistema collinare miocenico di Barrali- Pimentel. L’ambito territoriale è caratterizzato da una morfologia del rilievo di tipo collinare con ampi fondovalle pianeggianti creati dall’attività dai sistemi idrografici di drenaggio. Nella porzione meridionale l’ecologia è solcata dal corso del Rio Mannu, principale riferimento idrografico, che in particolare caratterizza le risorse pedologiche e le specificità produttive agricole del territorio di Pimentel.

I processi ambientali più sensibili sono sostanzialmente riconducibili a problematiche idrogeologiche e concernono la vulnerabilità degli acquiferi nelle piane alluvionali (ambiti di ricarica delle falde idriche sotterranee). Negli ambiti collinari, per la scarsa permeabilità e per l'assenza di copertura vegetale, si manifestano rilevanti fenomeni torrentizi che possono configurare situazioni di pericolosità idrogeologica, instabilità dei versanti e processi di erosione accelerata dei versanti, in relazione agli usi agricoli attuati con tecniche di aratura profonda meccanizzata.

Il clima dell'area in cui è inserito il paese di Pimentel appartiene interamente al territorio della Trexenta, è risulta tipicamente di caratteristiche mediterranee, con inverni miti caratterizzati da precipitazioni limitate, ed estati intensamente calde ma in parte ventilate.

Tale zona, ed in particolar il centro urbano, gode infatti di un clima sostanzialmente mite, con estati calde e moderatamente ventilate, e ciò grazie al circostante irregolare territorio con le variazioni del profilo altimetrico. L'inverno normalmente si presenta poco rigido: con le minime oscillano intorno ai 5°C, mentre la colonnina di mercurio raramente raggiunge 0°C. , con precipitazioni contenute e nevicate sporadiche, tanto da essere annoverate nei vari decenni; mentre le piogge che si registrano principalmente nei mesi autunnali ed invernali, in riferimento agli ultimi 30 anni, hanno una media pluviometrica che qui si attesta su circa 483 mm annui, quindi esse non risultano prevalentemente copiose, ma in questo ultimo decennio alcune volte sono state devastanti quando assumono un carattere violentemente torrentizio.

Le estati sono calde e poco ventilate con temperature fin oltre i 35° e questo in particolare nel mese di (luglio "sa xida de su Cramu"). L'entità della radiazione solare, secondo le registrazioni acquisite, rilevano per Pimentel valori medi di poco superiori ai 1606 kWh/anno. Con riferimento alla classificazione climatica dei Comuni italiani, introdotta nell'ambito normativo nazionale (D.P.R. 412/93) ai fini del contenimento dei consumi energetici, regolamentando il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici a servizio degli edifici, il territorio di Pimentel appartiene alla fascia climatica C. La parametrizzazione per fasce consegue al ricorso ai gradi-giorno di una località, un termine proporzionale al fabbisogno energetico garante di definite condizioni di benessere interne. Specificatamente per grado-giorno (GG) s'intende la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento effettivo in termini di funzionamento degli impianti termici, delle sole differenze positive giornaliere tra la temperatura dell'ambiente e la temperatura media esterna giornaliera, ovvero tra la temperatura di progetto, fissata in 20°C, e quella media giornaliera reale, come misurata in ciascuna località.

Zona climatica C

Periodo di accensione degli impianti termici: 10 ore giornaliere dal 15 novembre al 31 marzo, salvo estensioni temporali che, disposti dal Sindaco, sono ammissibili in situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e comunque con una durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita a pieno regime

Gradi - Giorno 1208

Il GG di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

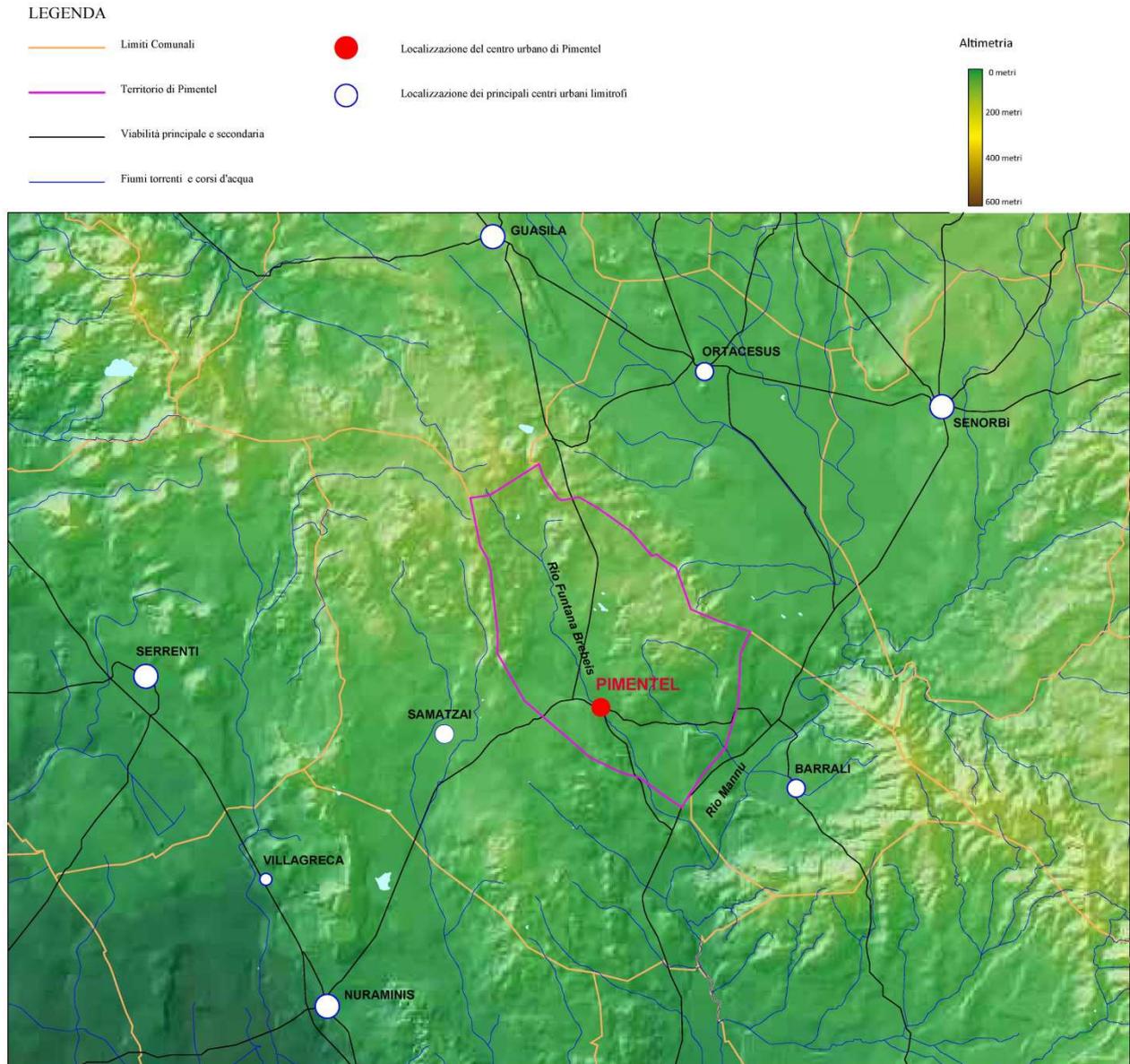


Fig. 5 Rappresentazione degli aspetti territoriali e ambientali del territorio di Pimentel

Aspetti socioeconomici

I principali processi insediativi evidenziano un carattere prevalentemente orientato alle attività produttive agricole, in particolare legata alla produzione cerealicola e ortofrutticola e foraggera . L'insediamento si organizza principalmente in relazione al centro abitato di Pimentel alla risorsa agricola di fondovalle. I processi insediativi evidenziano un sostanziale autocontenimento dell'edificato nell'ambito strettamente urbano, cui corrisponde una modesta quanto omogenea diffusione sul territorio dell'insediamento sparso legato principalmente all'attività agricola di fondovalle.

Elemento caratterizzante dell'organizzazione del sistema insediativo ampio è la vicinanza tra i centri urbani, generando un accrescimento della densità insediativi proprio in corrispondenza delle risorse ambientali condivisa, rappresentata dai suoli del bacino alluvionale.

La superficie agricola irrigata sul totale della superficie agricola utilizzata presenta per Pimentel valori particolarmente bassi (5%), presentando una superficie utilizzata per colture estensive asciutte, in particolare di tipo cerealicolo a ciclo autunno-vernino, particolarmente elevata.

I processi legati alla pianificazione locale, fanno emergere l'importanza che riveste per le comunità insediate la risorsa agricola, tuttora valorizzata in maniera marginale in relazione alla qualità pedologica dei suoli arabili, con elevata capacità d'uso e vasta scelta colturale, ma con livelli di infrastrutturazione idrica insufficienti. Si rileva in tal senso la volontà delle comunità di innovare le proprie economie locali attraverso specializzazioni produttive agricole.

Il sistema dei processi descritti rivela una fondamentale caratterizzazione rurale del territorio dell'ecologia, in cui il sistema delle dominanti agricole presenta connotazioni tali da produrre riflessi e relazioni fra gli aspetti ambientali, socio economici e paesaggistici reciprocamente correlati.

Tali relazioni mostrano una aderenza e una vocazione agricola del territorio in esame anche in contesti privi di infrastrutturazione idrica, in cui le attività presenti, caratterizzate da una dimensione produttiva capillarizzata,

L'Ecologia, quale sistema di relazioni su specificato, configura l'ambito in esame come "città agricola": il suo centro è costituito proprio dal sistema agricolo-territoriale corrente. Questo organismo si configura quale strumento di regolazione dei processi ambientali rilevanti ai fini della definizione delle caratteristiche dell'uso antropico del territorio e, quindi, degli elementi distintivi dell'insediamento stesso.

Dati demografici

La popolazione residente al 2011, anno dell'ultimo censimento, è di 1243 abitanti; mentre quella al 1991 è di 1246 abitanti.

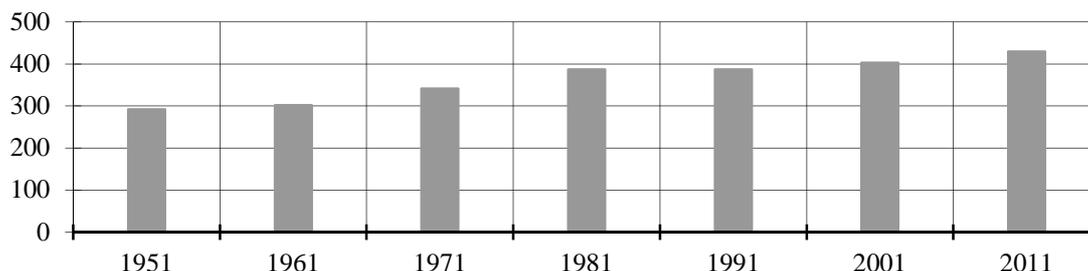
Il movimento demografico, desunto dai censimenti a partire da quello del 1951, è riportato sia nella tabella che nel grafico seguenti:

anno	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
abitanti	1122	1110	1084	1185	1246	1243	1.193

Negli stessi anni il numero dei nuclei familiari è risultato sempre in crescita, anche se gli incrementi percentuali hanno avuto un andamento dapprima crescente, fino al 13,49% registrato nel periodo compreso tra il 1971 e il 1981, stabilizzandosi poi nel decennio 1981-1991 e registrando un modesto incremento del 4,13% nell'ultimo periodo. Le variazioni di cui sopra sono evidenziate nella tabella e nei grafici che seguono.

anno	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
famiglie	292	302	341	387	387	403	429

NUMERO DELLE FAMIGLIE



Considerata l'estensione complessiva del territorio comunale, pari a circa 14,98 km², la densità territoriale della popolazione è di circa 79.75 ab./km².

Analisi dei trasporti e della mobilità

Il sistema al quale si riferiscono le specifiche del Comune in questione, non può che ricondursi ai relativi requisiti del territorio provinciale d'appartenenza, in rapporto alla dimensione ed alle esigenze dell'ambito comunale rispetto alle prerogative di quello più ampio e strutturato. Lo sviluppo del territorio provinciale è fortemente condizionato da una crescente esigenza di mobilità, non solo relativamente all'entità del flusso, ma anche in termini di una più facile accessibilità al/dal territorio in esame. Non a caso, la rilevata domanda di trasporto discende dalla dimensione e dalla localizzazione degli insediamenti residenziali, produttivi e di servizio, dall'espansione economica, nonché dalle registrate dislocazioni demografiche, spesso tipicizzate sulle esigenze occupazionali riversate verso l'intera area vasta di riferimento. Nel complesso s'individua un sistema della mobilità costituito da un organismo configurato su bacini in cui si svolge la prevalenza degli spostamenti giornalieri dei residenti delle comunità d'appartenenza, per le quali si rileva da una parte un grado di autocontenimento proprio dei centri più raccolti e contenuti, e dall'altra un livello di dipendenza, secondo differenti profili gravitazionali risultanti più marcati verso i centri maggiormente urbanizzati.

In particolare, il campo della mobilità nel bacino di riferimento è caratterizzato da forti rapporti di dipendenza dei comuni della Trexenta e del Gerrei verso l'ambito metropolitano dell'area vasta di Cagliari, risultando non supportati da una proporzionata infrastrutturazione. L'autocontenimento rilevabile è di entità medio-bassa, con consistenti spostamenti in uscita verso il basso Campidano e Cagliari.

Assetto urbanistico del territorio e brevi cenni storici

Il Comune di Pimentel è ubicato nella parte sud-occidentale della Trexenta, in un territorio collinare caratterizzato da dolci rilievi.

Il paese è localizzato al terzo chilometro della strada provinciale n° 33 bis che, derivandosi dalla s.s. 128 al decimo chilometro circa, conduce a Guasila. Il centro abitato è ubicato in una zona di fondovalle, lungo il tracciato del rio "Funtana Brebeis", ed è disposto simmetricamente rispetto allo stesso rio che è tombato solamente in alcuni tratti quali piazza Fontana, piazza del sagrato e sugli attraversamenti di via Lamarmora, via Grazia Deledda e via Margherita.

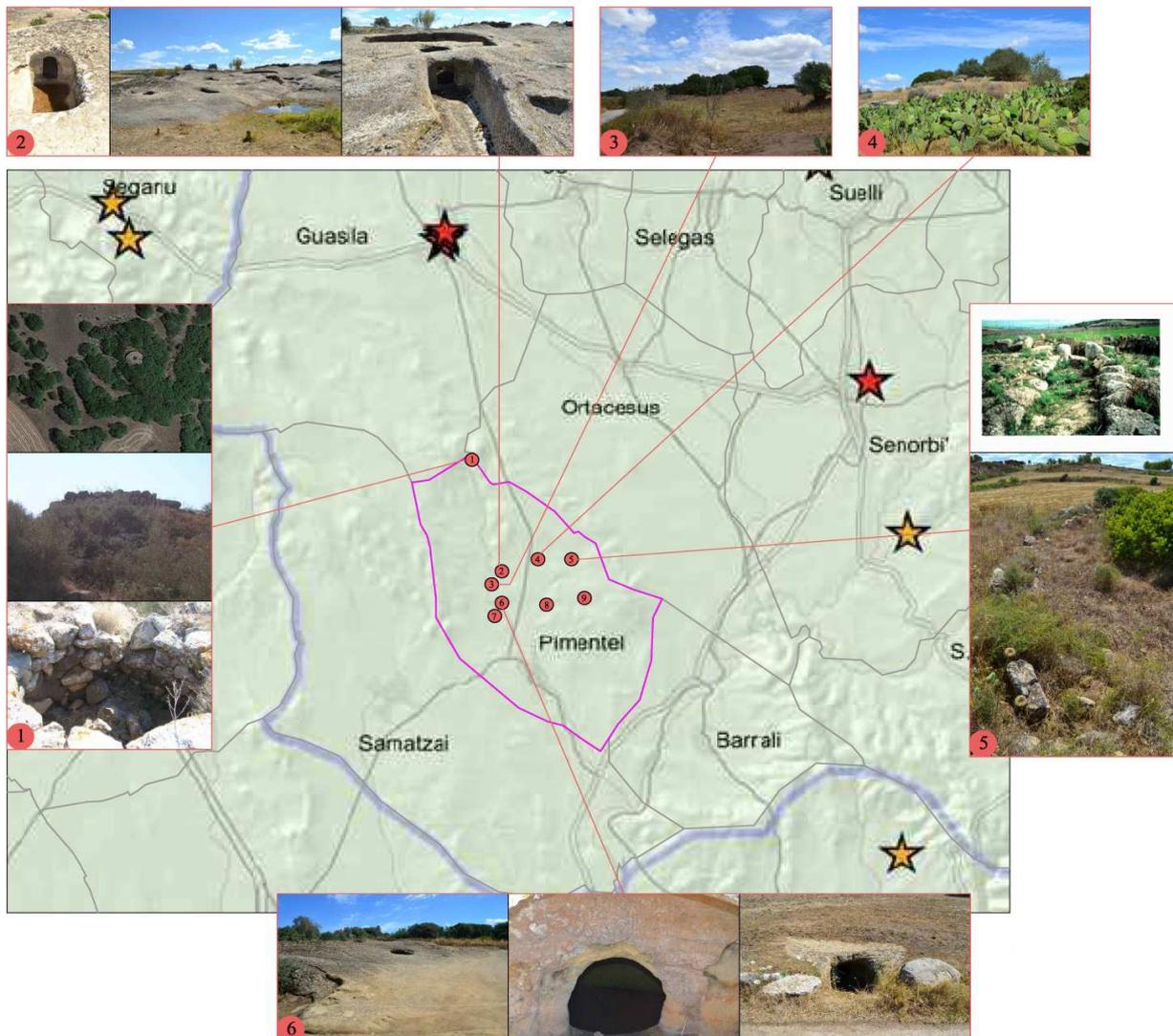
A tutt'oggi, la struttura urbanistica del luogo è rimasta integra, con gli edifici residenziali tipici dell'area, sia per caratteristiche costruttive che per distribuzione funzionale degli spazi serviti e di servizio.

Il territorio comunale confina, a settentrione, con Guasila, sul versante nord orientale con il comune di Ortacesus, su quello sud orientale con Barrali e ad ovest e sud-ovest con Samatzai.

Secondo alcuni storici il paese Pimentel o Pimentello (in sardo Pramantellu), è sorto nel 1670 e faceva parte del mandamento di Guasila poi venne dato in feudo agli Alagon, il suo nome deriva

dal "titolo" attribuito ad un nobile spagnolo, proprietario di tutta la Trexenta (territorio che originariamente comprendeva trecento comuni). Situato sulla falda orientale delle colline circostanti che lo proteggono dal vento di Ponente, raggiunge l'altitudine di 134 metri e si protende lungo una vallata per una superficie complessiva di circa kmq 14,9679 . Il Riu Mannu (Riu Funtana Brebeis), fiume non perenne, alimenta le colture circostanti e anticamente divideva il paese in due rioni: Nuraxi ad est e Saceni ad ovest.

Nell'ambito del territorio di Pimentel vi sono numerose emergenze di interesse storico-archeologico. Nelle località "Corongiu", "Pranu Efis" e "Solaris" vi sono numerose "domus de janas" alcune delle quali pluricamera; in località "Crabili Santu Pedru" una tomba megalitica e un nuraghe oltre ad un villaggio nuragico; in località "Santu Filippu" un Nuraghe e un insediamento nuragico; un altro nuraghe si trova ai confini con i Comuni di Guasila, Ortacesus, in località "Sioccu". Vi sono poi i resti di alcuni insediamenti romani in località "S'Aguidroxiu" e in località "S'Arringia Manna". Tra i beni architettonici spicca la parrocchiale della Madonna del Carmine, risalente alla seconda metà del XVII secolo; sono degni di nota l'antico Monte Granatico, l'ex municipio ed alcune case del centro storico, questi ultimi saranno trattati con maggior dettaglio nel corso dell'analisi dell'insediamento storico e negli elaborati grafici allegati al piano.



LEGENDA

VINCOLI

- | | | | |
|---|----------------|-------|------------------------|
| ★ | Archeologico | ————— | Limiti Comunali |
| ★ | Architettonico | ————— | Territorio di Pimentel |

EMERGENZE ARCHEOLOGICHE

- 1 = **Nuraghe "S'loccu"**
- 2 = **Domus de Janas "S'Acqua Salida"**
- 3 = **Nuraghe "Santu Filippu"**
- 4 = **Nuraghe "Santu Pedru"**
- 5 = **Tomba megalitica "Cabrili Santu Pedru"**
- 6 = **Necropoli "Corongiu"**
- 7 = **Resti di probabile necropoli romana "S'Arringia Manna"**
- 8 = **Resti della Domus de Janas "Solaris"**
- 9 = **Resti romani località "S'Arruiadroxiu"**

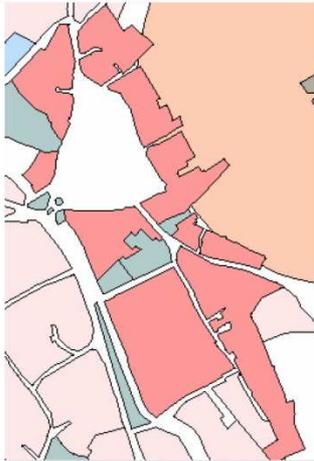
Fig. 6 Indicazioni delle maggiori emergenze storiche e archeologiche del territorio di Pimentel

Attuali strumenti urbanistici

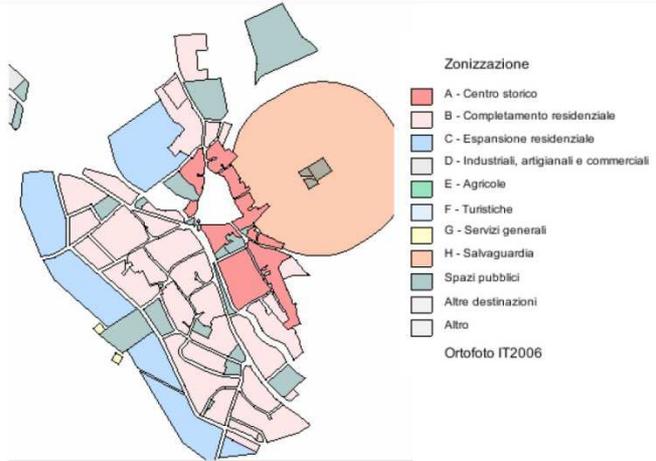
Il Comune è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera Consiglio Comunale n del ; in cui vengono individuate le seguenti zone :

- La zona "A" - aree costituita dal vecchio nucleo urbano
- La zona omogenea "B1". - caratterizzata da edifici di costruzione non recente e con tipologie tradizionali con il tessuto viario irregolare con sedi viarie limitate in larghezza e si identifica con il nucleo urbano antico contiguo alla zona A.
- La zona omogenea "B2". caratterizzata da un tessuto viario abbastanza regolare ed in parte già definito, con costruzioni di caratteristiche moderne che si discostano dalle tipologie tradizionali, sia come forme, sia come materiali utilizzati per la loro realizzazione finitura esterna delle coperture e dei prospetti.
- La zona omogenea "C" distinte in una zona "C1" e una zona "C2". La prima è relativa ai comparti in cui sono vigenti i relativi Piani Attuativi, uno di edilizia economica e popolare (PEEP) ed uno di iniziativa privata. Le zone "C2" comprendono i comparti in cui non esiste attualmente alcuna pianificazione attuativa.
- La zona omogenea D - destinata agli insediamenti artigianali P.I.P.
- Zona E - aree agricole individuati degli areali tipo E2, che sono stati ulteriormente suddivisi in E2A ed E2B; i primi sono relativi alle zone irrigue, mentre i secondi sono relativi alle zone non irrigue
- Zona G - aree per servizi generali
- Zone "H" così suddivise:
 - zona H1 - fascia di rispetto cimiteriale;
 - zona H2 - fascia di rispetto intorno al depuratore fognario;
 - zona H3 - fascia di rispetto in prossimità di alcune parti del centro abitato;
 - zona H4 - zona di inedificabilità assoluta intorno alle emergenze di interesse archeologico.
- Area S1 - aree per l'istruzione dell'obbligo
- Area S2 - aree per servizi religiosi, culturali e sociali
- Area S3 - spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport
- Area S4 - aree per parcheggio e sosta

Per la Zona A è stato predisposto un apposito Piano Particolareggiato regolarmente approvato dal C.C. n 30 in data 30/09/1991



PIANO PARTICOLAREGGIATO



STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PUC del 2006

Fig. 7 Piano particolareggiato del centro storico vigente con indicazione in rosso della zona A

ESTRATTO DEL P.U.C. (CENTRO URBANO – ZONE LIMITROFE)



Fig.8 Zonizzazione del centro urbano con attuale classificazione dal vigente P.U.C.

LEGENDA

<p> ZONA A CENTRO STORICO</p> <p> ZONA B1 COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI ISOLATI COMPRESI NEL VECCHIO NUCLEO URBANO</p> <p> ZONA B2 COMPLETAMENTO RESIDENZIALE NEGLI ISOLATI DI RECENTE FORMAZIONE</p> <p> ZONA C1 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON LOTTIZZAZIONE IN ITINERE</p> <p> ZONA C2 ESPANSIONE RESIDENZIALE INEDIFICATA</p> <p> ZONA D1 INSEDIAMENTI ARTIGIANALI-INDUSTRIALI-COMMERCIALI CON LOTTIZZAZIONE IN ITINERE</p> <p> ZONA D2 INSEDIAMENTI ARTIGIANALI-INDUSTRIALI-COMMERCIALI DA LOTTIZZARE</p>	<p> ZONA H1 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE m 200</p> <p> ZONA H2 FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE m 100</p> <p> ZONA H3 FASCIA DI RISPETTO A PROTEZIONE DEL CENTRO URBANO</p> <p>AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE</p> <p> ZONA S1 ISTRUZIONE</p> <p> ZONA S2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</p> <p> ZONA S3 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</p> <p> ZONA S4 PARCHEGGI</p> <p> ZONA G SERVIZI GENERALI</p> <p> VIBILITA' DA REALIZZARE</p>
--	--

ESTRATTO DEL P.A.I. (CENTRO URBANO – ZONE LIMITROFE)

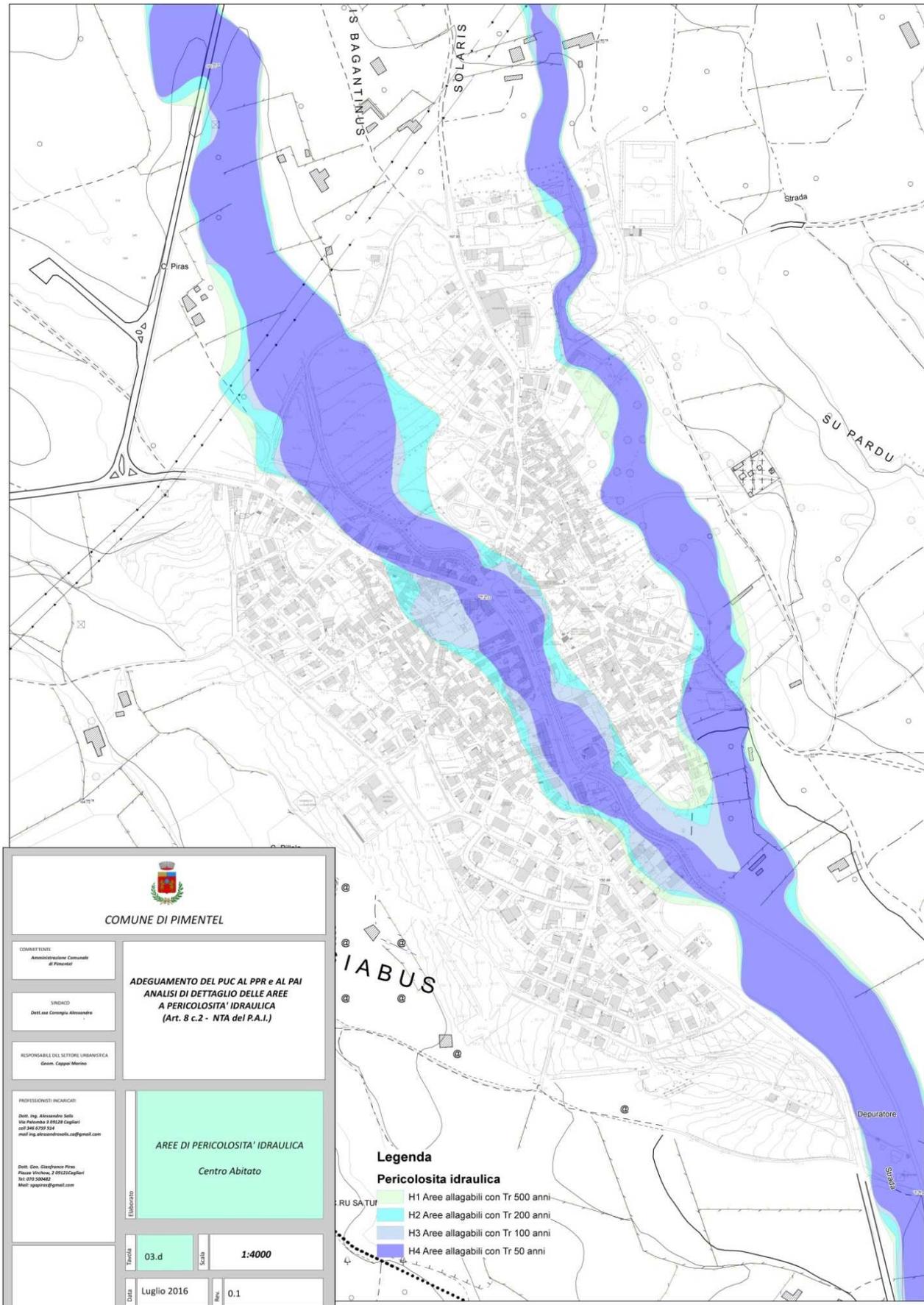


Fig.9 Zonizzazione e visualizzazione della pericolosità idraulica

ANALISI DELLA CARTOGRAFIA STORICA DELLO SVILUPPO DEL CENTRO URBANO

Scelta della cartografia utile

Per una prima analisi del territorio comunale di Pimentel si sono analizzati i limiti territoriali attraverso la cartografia storica del Real corpo di stato Maggiore generale del 1845. Si individua così il sia il limite territoriale, visibile nel quadro d'unione (fig.9) che l'espansione del centro abitato nei primi del 1900 (fig.10).

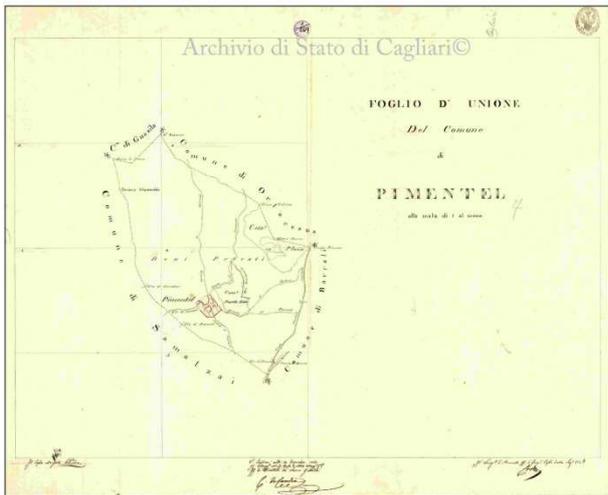


Fig.10 Planimetria R.C.S.M del 1845, quadro d'unione

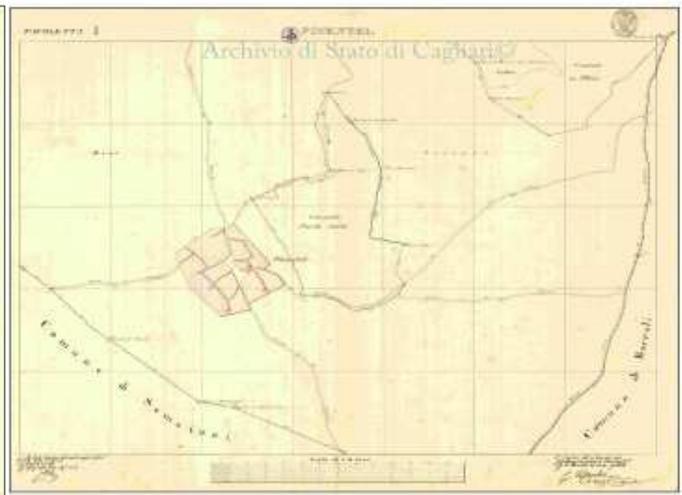


Fig.11 Planimetria R.C.S.M del 1845, centro abitato

La documentazione cartografica dell'Ufficio Tecnico Erariale del Catasto di Cagliari del 1955, (fig.12) ci illustra con dettaglio maggiore le caratteristiche dell'edilizia tradizionale storica nella prima metà del 1900, rivestendo una grande importanza perché si colloca nel periodo dei conflitti mondiali che faranno da spartiacque tra la cultura spontanea del costruire e la cultura del progetto, e ci fornisce dunque un documento di sintesi e analisi sulla morfologia dei centri abitati e sulla tipologia edilizia. La cartografia I.G.M. rispettivamente del 1958 e del 1987 riportate nelle tavole allegate al piano ci permettono di avere un'immagine dello sviluppo del centro urbano in ordine cronologico, con rappresentazioni intervallate di circa 30 anni che permettono di registrare le fasi in cui si ha un cambiamento nelle logiche che governano l'urbanizzazione.

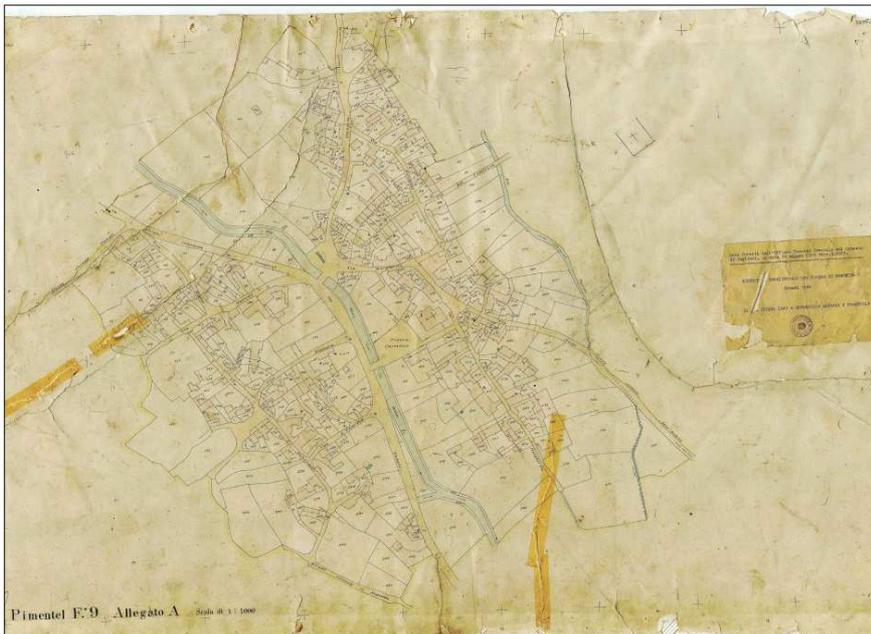


Fig.12 Planimetria dell'Ufficio Tecnico Erariale del Catasto di Cagliari del 1955

Analisi edificato storico

Attraverso una rielaborazione e lettura delle carte catastali, possono essere evidenziate delle costanti nella formazione dell'insediamento, come l'orientamento sistematico a sud delle corti e l'allineamento dei corpi di fabbrica residenziali secondo lunghe stecche edificate, compatibilmente con l'orografia del terreno le quali sono state evidenziate attraverso linee nere.

Altro fattore da mettere in evidenza è il processo di frazionamento delle grandi corti fino alla costituzione di lotti minimi, i quali si ritagliano uno spazio sottilissimo allo scopo di ricavare un ingresso indipendente sulla corte.

Nello studio delle logiche dell'architettura spontanea storica possiamo notare inoltre come gli elementi attorno ai quali si polarizzano gli spazi abitati, sono quelli che hanno per la comunità tradizionale un valore emergente, i quali potevano essere dei pozzi pubblici, o più spesso gli edifici pubblici, sia civili (Monte Granatico, Monte delle fave) sia in misura più importante edifici religiosi (Chiesa Madonna del Carmelo). Questa tipologia di edifici potevano anche costituire la base su cui si fondavano i villaggi, e in conseguenza a questo possiamo notare come la densità edilizia aumenti nei percorsi di collegamento fra i vicinati più importanti, come quelli corrispondenti alla chiesa, agli edifici pubblici, alle fontane o negli slarghi e piazze, modificando la prevalenza dell'orientamento dei corpi di fabbrica a sud, e preferendo l'esposizione del fronte dell'edificio sullo spazio pubblico.

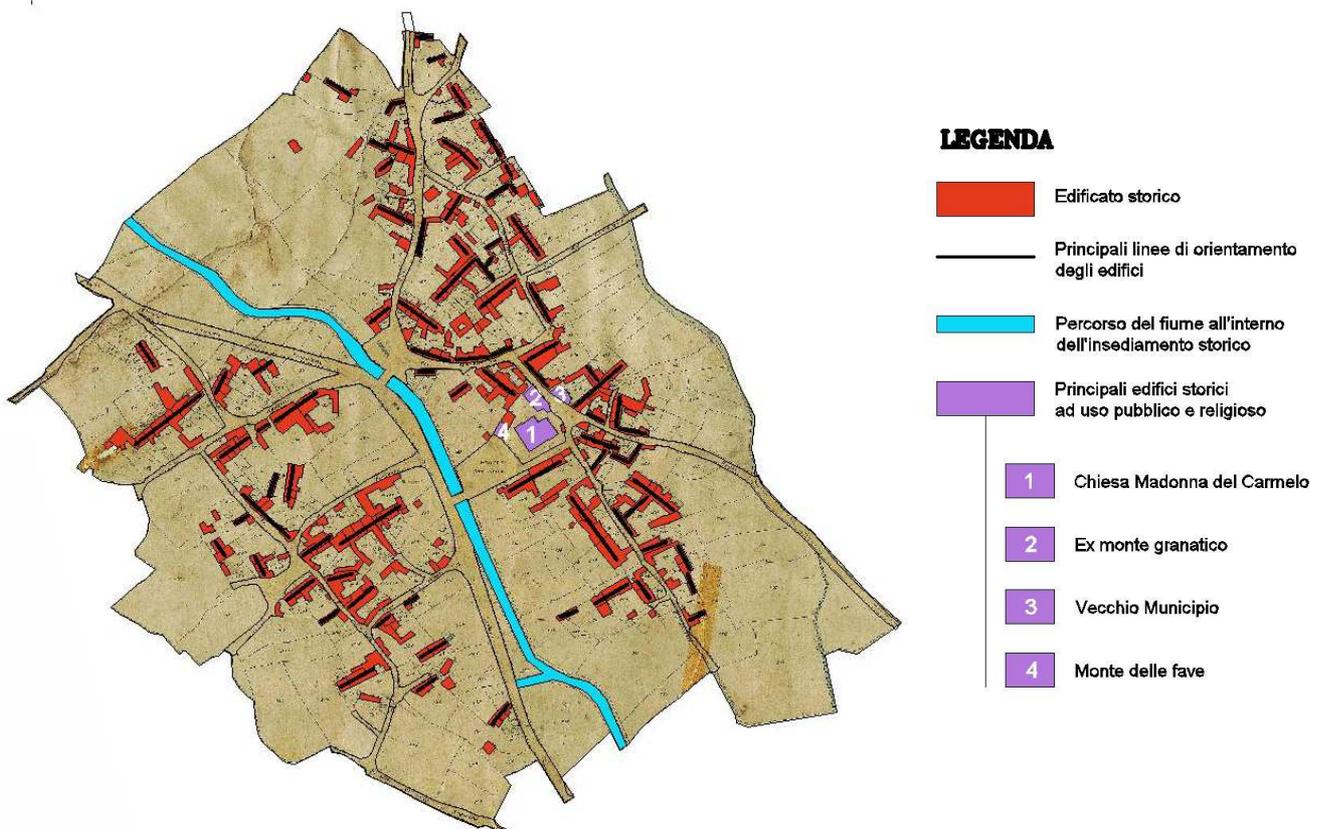


Fig.13 Studio della planimetria catastale dei primi anni del 1900.

Ogni edificio storico e monumentale avente caratteristiche di rilievo anche nella caratterizzazione del centro deificato è stato identificato e descritto con apposita scheda, tali schede sono riportate in una tavola degli elaborati grafici allegati al piano di cui si riporta uno stralcio nella successiva fig. 14.

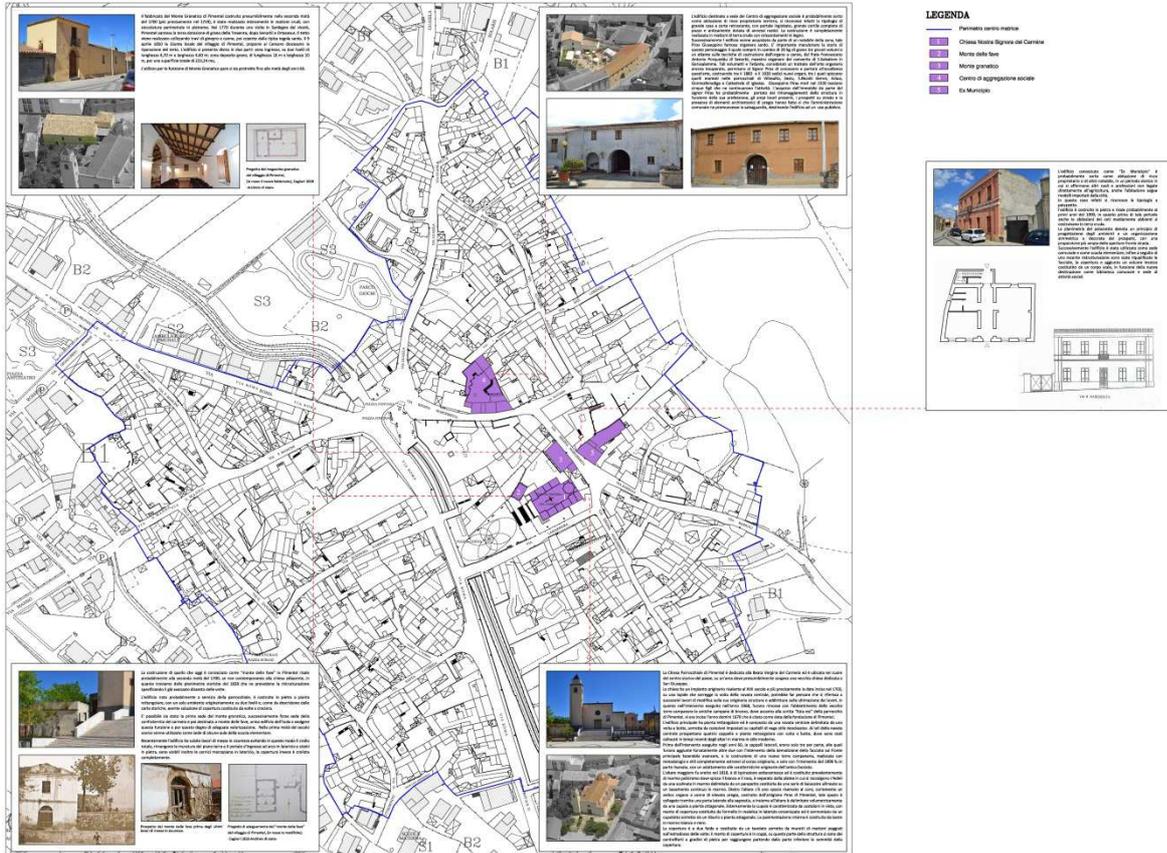


Fig.14 Schede degli edifici storici e monumentali

Analisi viabilità storica e percorsi

Analizzando la cartografia catastale della prima metà del 1900, si può mettere in evidenza la rete dei percorsi in relazione al costruito, da questa analisi emerge subito la relazione fra la struttura viaria e la morfologia degli isolati storici. Il tracciato stradale è solitamente condizionato dalla necessità di dare accesso alle corti, è la disposizione e la tipologia di queste ultime quindi che definisce la rete viaria. Come conseguenza possiamo avere dei lotti pressoché regolari con percorsi ortogonali fra loro quando l'esigenza è quella di orientare le corti nord-sud, come si può notare nella parte ad ovest rispetto al corso d'acqua, mentre sulla parte ad est dove ci sono elementi di polarità quali gli edifici pubblici e religiosi, i percorsi si delineano in maniera più irregolare permettendo alle corti un affaccio su questi spazi. Altro fattore da mettere in evidenza è il processo di frazionamento delle grandi corti fino alla costituzione di lotti minimi, i quali si ritagliano uno spazio sottilissimo allo scopo di ricavare un ingresso indipendente sulla corte. La creazione di questi lotti corridoio porta a introdurre il vicolo come elemento indispensabile ad assicurare l'accesso ad ogni unità edilizia, questo sovrapprendendosi e frammentando i tessuti originali porta una maggiore complessità nella struttura urbana.

Isolando il tracciato definito dalla viabilità si notano meglio le maglie stradali e la differenza fra i due versanti del corso d'acqua, si riescono così a definire dei segni forti che condizionano la morfologia urbana, fra tutti il ruscello e i percorsi viari che lo fiancheggiano, da questo parte la

logica dell'insediamento, anche gli slarghi che derivano dall'incrocio degli assi maggiori, non nascono quindi come spazio pubblico ma lo diventano nella loro semplicità e assenza di parti costruite.

Su questa base è stato possibile perimetrare l'estensione dello spazio costruito, e mettere in evidenza i principali percorsi e assi di espansione del paese, distinguendoli in una prima analisi dai percorsi di collegamento, emergono da questi tracciati di sintesi le parti nodali rappresentate da slarghi e piazze storiche, la cui più rilevante, segnata in rosso, non coincide con la più estesa ma con quella su cui risultano prospicienti i più importanti edifici pubblici civili e religiosi.

Tale insieme di segni è stato poi riportato sull'ortofoto del 2015, per un confronto tra edificato, percorsi storici e stato attuale, evidenziando come la morfologia dei percorsi e degli isolati sia sostanzialmente invariata, e la densità edilizia sia aumentata prima con un processo di intasamento all'interno delle corti oltre che con un processo di espansione.

In ultima analisi viene accostato il perimetro dell'abitato storico alle perimetrazioni rispettivamente del PPR e al perimetro verificato congiuntamente col comune per evidenziare il processo di definizione del centro di prima e antica formazione.

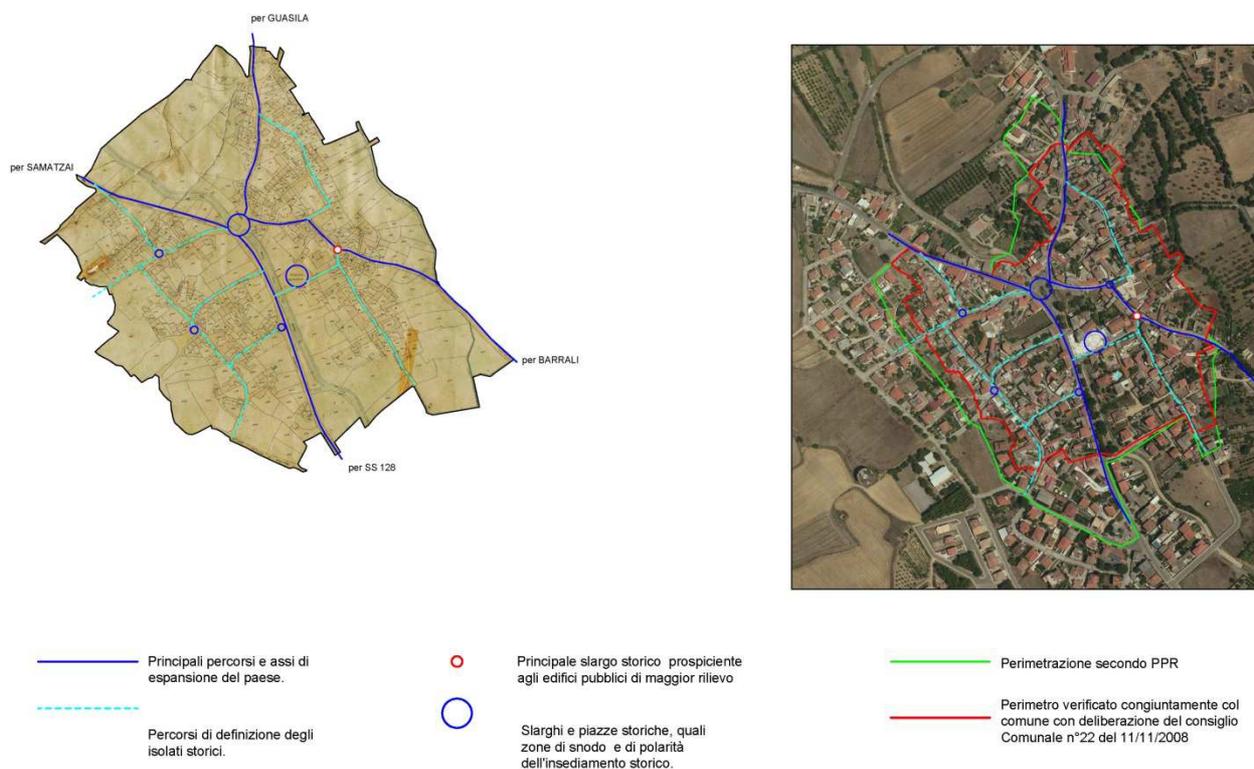


Fig.15 Schemi riportanti i principali percorsi urbani e la loro catalogazione su cartografia storica e su ortofoto del 2015

Evoluzione centro urbano

Conseguentemente al confronto cartografico eseguito è stato possibile ricostruire le varie fasi di sviluppo del centro abitato di Pimentel,.

Come primo passaggio, dall'analisi della viabilità storica, possono essere messi in evidenza una serie di percorsi costituenti le linee principali della crescita e della modulazione del tessuto urbano.

Percorso matrice: nasce dall'esigenza di collegare due polarità, quali ad esempio due centri urbani limitrofi, esso è quindi preesistente all'edificazione e ne suggerisce la migliore collocazione sul territorio, il suo tracciato dipende quindi anche dall'orografia del terreno. Nel caso di Pimentel

possiamo individuare due percorsi principali, che fiancheggiano l'elemento dominante costituito dal ruscello, e sono rispettivamente dati dalla Via di collegamento con Guasila che attraversa il paese, denominata Via Umberto I nella cartografia storica e oggi identificabile con l'odierna Via Roma e Via Guasila. L'altro percorso di carattere fondativo è l'asse di collegamento per Samatzai e per Barrali, presso il quale troviamo la collocazione dei principali edifici storici e l'affaccio delle abitazioni più importanti.

Percorsi d'impianto edilizio: nascono in previsione dell'utilizzazione edilizia dei loro margini, il loro percorso è pressoché ortogonale a quello dei percorsi matrice.

Percorsi di collegamento: nascono dall'esigenza di collegare fra loro i percorsi d'impianto edilizio e definiscono l'isolato come modulo dell'aggregato urbano.

Possiamo notare come per circa un secolo, dal 1843 al 1958 l'estensione del centro urbano sia pressoché invariata, mostrando una conformazione degli isolati legata agli assi d'espansione e alle particolarità territoriali precedentemente indicate, le tipologie abitative inoltre derivano ancora dalle logiche dell'architettura spontanea e tradizionale.

Dagli anni 60 agli anni 80 possiamo notare una forte espansione del paese in direzione longitudinale, su percorsi pressoché ortogonali alla strada principale, questa volta con una logica più regolare di formazione degli isolati e con tipologie edilizie moderne estranee alla tradizione locale, al di fuori del tessuto ottocentesco. Il processo continua fino alla situazione odierna evidenziando un infittirsi dell'edificazione di intasamento sugli spazi liberi lasciati dalle grandi corti, che sarà motivo di degrado del costruito storico.

il processo di sviluppo viene poi schematizzato in una rappresentazione di sintesi con l'utilizzo di vari colori per ogni fase temporale. (Fig.16)

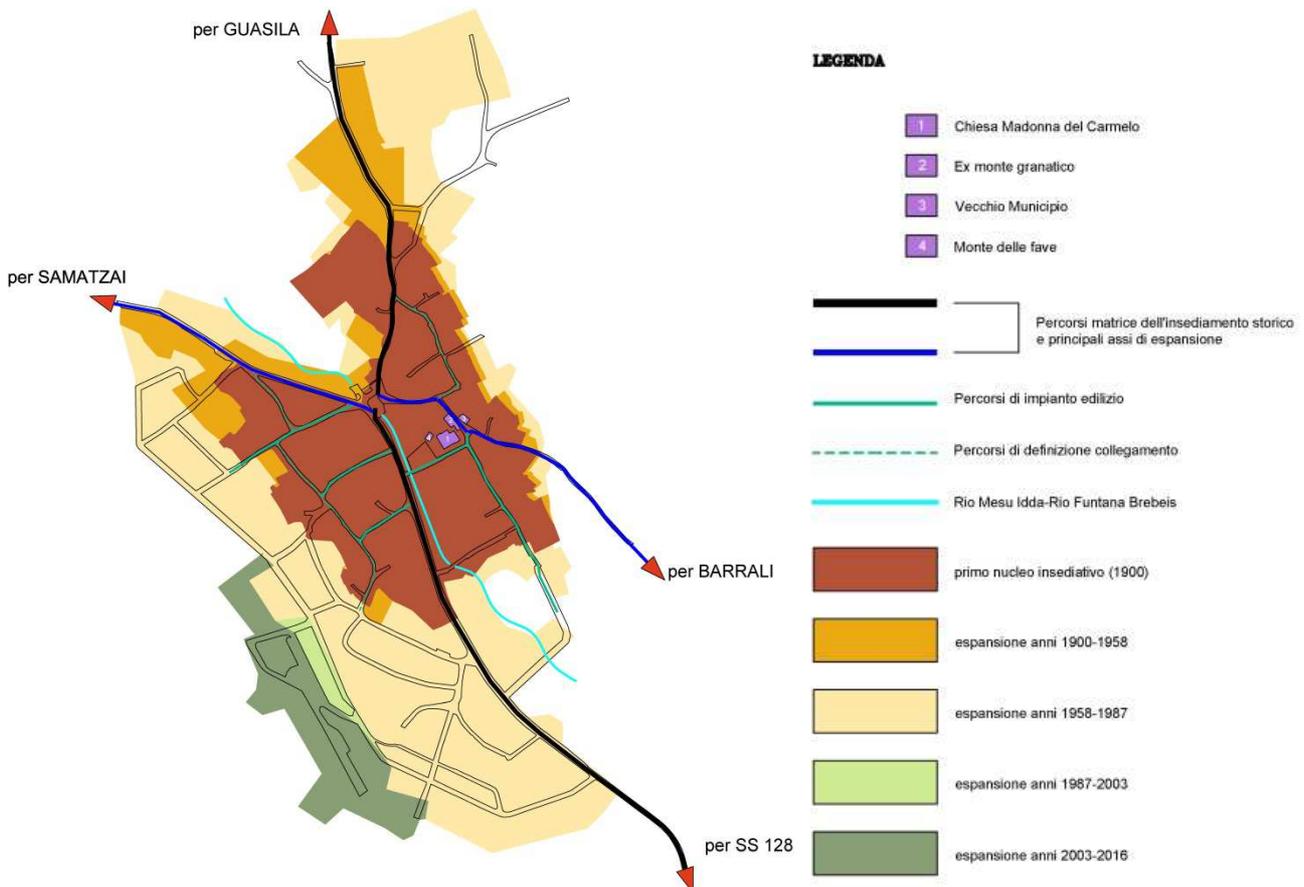


Fig.16 Schematizzazione dello sviluppo cronologico del centro urbano e dei principali percorsi di definizione dello stesso.

IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Dopo l'analisi storica sull'abitato, il quadro geografico-normativo e l'inserzione nel territorio, per la progettazione del Piano, si è proceduto ad una ricerca di maggior dettaglio sugli edifici, i quali sono gli elementi unitari motivanti e responsabili della formazione e dell'evoluzione dell'insediamento, e delle loro caratteristiche costruttive, questo attraverso rilievi fotografici e dimensionali sul posto, attraverso inoltre il confronto e le interviste degli abitanti proprietari delle abitazioni.

Si può dividere quindi la costruzione del Piano particolareggiato del centro matrice in due fasi principali:

La **fase di rilievo** e la **fase di progetto** propriamente detto.

Fase di rilievo

La fase di rilievo è sicuramente la parte di maggior consistenza e importanza del piano, poiché ci permette di riconoscere, identificare e catalogare le caratteristiche storico tradizionali all'interno di un edificato già visibilmente trasformato da interventi non pianificati e dal logorio del tempo.

Lo scopo fondamentale del piano è infatti quello di dare una base chiara e leggibile di quelle che sono tutte le parti meritevoli di salvaguardia in modo da rendere semplice ogni futuro intervento puntuale di iniziativa pubblica o privata sui singoli fabbricati.

La base cartografica su cui si è impostata l'analisi puntuale dell'edificato è data dalla restituzione su CAD di un rilievo aereo, dal quale si ricavano i dati relativi alle superfici generali del territorio e alle superfici e volumi per ogni corpo di fabbrica, nonché la distinzione a livello macroscopico della natura dei vari corpi di fabbrica, distinti in edifici o tettoie, pozzi ed elementi vari.

Questo rilievo metrico e fotografico è stato messo a confronto con la cartografia catastale aggiornata, l'ausilio dei sopralluoghi ha permesso di suddividere l'edificato attraverso le varie proprietà e definire le Unità Edilizie che diventeranno poi le Unità Minime di Intervento.

Per dare un ordine al lavoro il Centro Matrice è stato suddiviso in 17 comparti, costituiti da 10 isolati appartenenti alla zona "A", ciascuno frazionato in Unità Minima d'Intervento (UMI) che coincidono con le singole Unità Edilizie; la zona "B1" che è stata a sua volta suddivisa in 7 isolati oggetto di analisi e in apposite (U.M.I.) per ognuno di essi, avrà le stesse logiche normative della zona "A", salvaguardando le parti da conservare con particolare attenzione ai prospetti, alle recinzioni, ai portali e agli elementi architettonici di valore, al fine di dare un aspetto unitario al tessuto urbano.

- *Restituzione e catalogazione dei dati*

I dati grafici e numerici ottenuti nella maniera vista al paragrafo precedente sono stati riassunti e ordinati in 17 tabelle una per ogni comparto.

Ogni tabella contiene, per ogni UMI, l'indirizzo e il numero civico dell'unità edilizia corrispondente, i dati piano volumetrici, quali superficie lotto e superfici dei fabbricati, volumi, identificativi catastali, indice fondiario, tipologia e classi di trasformabilità.

Attraverso il calcolo medio degli indici fondiari di ogni umi, del comparto e totale è stato possibile indicare un indice fondiario di progetto **i.f. = 2,35**, quest'ultimo permetterà di stabilire in relazione alle classi di trasformabilità, la normativa P.A.I. e all'indice fondiario esistente in ogni UMI, le possibilità di nuova edificazione nel centro matrice.

- *Analisi dati, livelli di lettura e tematismi*

Sulla base del rilievo cartografico ottenuto, diviso in comparti e UMI numerati progressivamente con riferimento alle tabelle, è stato possibile analizzare le caratteristiche dell'edificato e delle parti che lo costituiscono suddividendole ed evidenziandole attraverso vari livelli di lettura, questi ultimi vengono presentati mediante tavole tematiche che mostrano rispettivamente uno o più tematismi collegati fra loro.

Avremo quindi le tavole che evidenziano le tipologie delle coperture, la vetustà del fabbricato, lo stato di conservazione e gli elementi di pregio da conservare. Oltre a queste caratteristiche fisiche si evidenziano anche quelle legate all'uso dell'abitato e quindi la destinazione d'uso, la quantità di immobili abitati o utilizzati, l'uso degli spazi liberi privati a seconda che siano cortili, orti o vuoti urbani ed infine una lettura della qualità dello spazio pubblico in chiave di riqualificazione e l'identificazione e i criteri di scelta dell'arredo urbano. (si vedano le tavole tematiche allegate al piano)

Queste varie chiavi di lettura permettono di identificare e definire una delle informazioni più importanti per l'elaborazione del piano che è la catalogazione delle Tipologie Edilizie storiche di Pimentel.

- *Tipologie abitative*

Come tutti i villaggi che caratterizzano le zone di produzione cerealicola, anche a Pimentel il modulo costituente l'aggregazione degli isolati è la corte, il cui cuore è il cortile interno, con la prassi di realizzare gli edifici addossati al muro di cinta e talvolta può essere presente una doppia corte.

Culturalmente per la casa a corte si fa riferimento alla "domus romana" o a quella mediterranea, forse più vicina per caratteristiche climatiche.

La casa a corte, nella sua conformazione originaria, era composta una o più cellule murarie in genere, che si affiancavano al piano terra o al piano primo seguendo la perimetrazione della corte, a seconda delle possibilità del proprietario e alle esigenze della famiglia e dei bisogni legati all'attività agricola. Si potevano avere quindi corti minime, dove non c'era nemmeno il portale d'ingresso del carro, spesso perché il proprietario non lo possedeva nemmeno, e via via corti medio grandi ad uno o due piani. Gli ambienti abitativi legati alla residenza, non erano anteposti alle esigenze agropastorali, anzi spesso erano ridotti al minimo per fare spazio ad ambienti di ricovero per animali attrezzi e derrate alimentari, queste poste sovente nel secondo piano dell'abitazione (su sobariu). Era quindi un'abitazione autosufficiente, dove si continuava cioè il ciclo produttivo cominciato nei campi privi di tracce dell'edificato, oltre alle attività di panificazione, macello, vinificazione ed allevamento, nella corte poteva essere presente anche un pozzo per il rifornimento dell'acqua.

La casa presentava dunque una serie di ambienti affiancati, lo spazio di collegamento fra questi quando non adiacenti era la "lolla". La "lolla" era una struttura aperta, un loggiato costruito nei casi più antichi con trabeazioni e pilastrini lignei, più recentemente abbiamo pilastri in muratura o in blocchi unici di pietra e in alcuni casi archi in muratura di ladiri, la copertura era a falda unica in legno e con manto di copertura in coppi, talvolta in prosecuzione di quella del corpo dell'abitazione.

La "lolla" oltre che luogo per funzioni residenziali, era utilizzata per lo svolgimento dei lavori domestici e per il deposito dei prodotti agricoli. La sua esposizione elioterica contribuiva alla regolazione del clima della casa.

Il cortile era pavimentato in genere con ciottoli o pietre di piccola pezzatura e, a racchiudere tutto c'era l'alta recinzione chiusa, elemento che definisce la composizione di tutto il tessuto urbano, e caratterizza la tipica introspezione delle corti. Essa è realizzata con mattoni di fango, "ladiri", su uno zoccolo di muratura in pietrame e malta di fango e definiva interi isolati, dando luogo a murali continui interrotti al piano terra, da un'unica ampia apertura: "il portale", coperto da una tettoia.

Al primo piano potevano esserci delle piccole aperture per l'aerazione dei depositi viveri.

La casa a corte non aveva aperture all'esterno oppure erano solo al piano sottotetto e di dimensioni molto ridotte, tutti i vani prendevano luce e aria dalla corte stessa.

In tempi successivi, per influssi esterni, le classi agiate adottano soluzioni in cui l'accesso alla parte abitativa, viene realizzato direttamente sul prospetto stradale, comprese le aperture finestrate ed i portali, con una prima ricerca di suddivisione degli ambienti di rappresentanza rispetto a quelli lavorativi legati alla produzione agricola, fino ad arrivare, seppure in pochi casi a Pimentel, agli edifici "a palazzu", costruzioni in linea lungo strada, dove lo studio dei prospetti e degli ambienti è per la prima volta di tipo quasi progettuale, vediamo l'importanza inoltre dell'apparato estetico e decorativo. Quest'ultima tipologia, come le abitazioni dei maggiori proprietari le troviamo spesso lungo le vie più importanti, come la via Roma, o prospicienti le strade e gli slarghi vicini agli edifici pubblici storici principali.

Alcuni lotti sono stati divisi più volte perdendo per l'eccessivo frazionamento le caratteristiche morfologiche originarie, come si può osservare confrontando il catasto ottocentesco con quelli attuali.

Col trascorrere del tempo le tipologie tradizionali sono state modificate o sostituite da costruzioni più recenti, alcune invece essendo disabitate versano in condizioni di forte degrado.

Pimentel rimane comunque un paese a vocazione prevalentemente agricola, quindi il continuo utilizzo delle abitazioni tradizionali e l'espansione molto ridotta nel tempo, porta una modificazione del singolo corpo di fabbrica, o delle edificazioni sostitutive a centro lotto non compatibili con l'immagine dell'edificato storico, ma, il tessuto urbano del centro di prima formazione rimane pressoché invariato e facilmente riconoscibile.

Si possono dunque sintetizzare le tipologie abitative in:

- *Casa a corte*, a seconda della posizione della corte rispetto all'abitazione e alla strada possiamo avere: *casa a corte antistante*, *casa a corte retrostante* e *casa a corte doppia*, quest'ultima molto diffusa nelle zone periferiche del centro matrice, in cui la seconda corte poteva essere adibita a orto.
Ulteriore divisione delle corti è stabilita dalla grandezza di queste ultime, in quanto ad essa sono legate, come già visto, le risorse dei proprietari e le conseguenti tipologie di ambienti.
- *Palazzetto*, il quale si suddivide in due tipologie a seconda che sia un'evoluzione della casa a corte retrostante o che sia di progettazione distinta e unitaria risalente a un periodo più recente del secolo scorso.

Ci sono poi le tipologie non più storiche che possiamo dividere in:

- *Edificio rifatto*, dove non si può più riconoscere la tipologia tradizionale per via di modifiche e sostituzioni.
- *Edificio di tipologia recente*.
- *Edificato storico diffuso*, parti di edifici e corpi di fabbrica appartenenti all'edilizia storica tradizionale, distribuiti nelle varie unità di intervento, i quali in seguito a crolli, sostituzioni di edifici limitrofi etc. non rendono più riconoscibile la tipologia originale.

La catalogazione delle tipologie è stata esposta in maniera dettagliata in un'apposita tavola tematica completa di schemi grafici e riferimenti fotografatici.

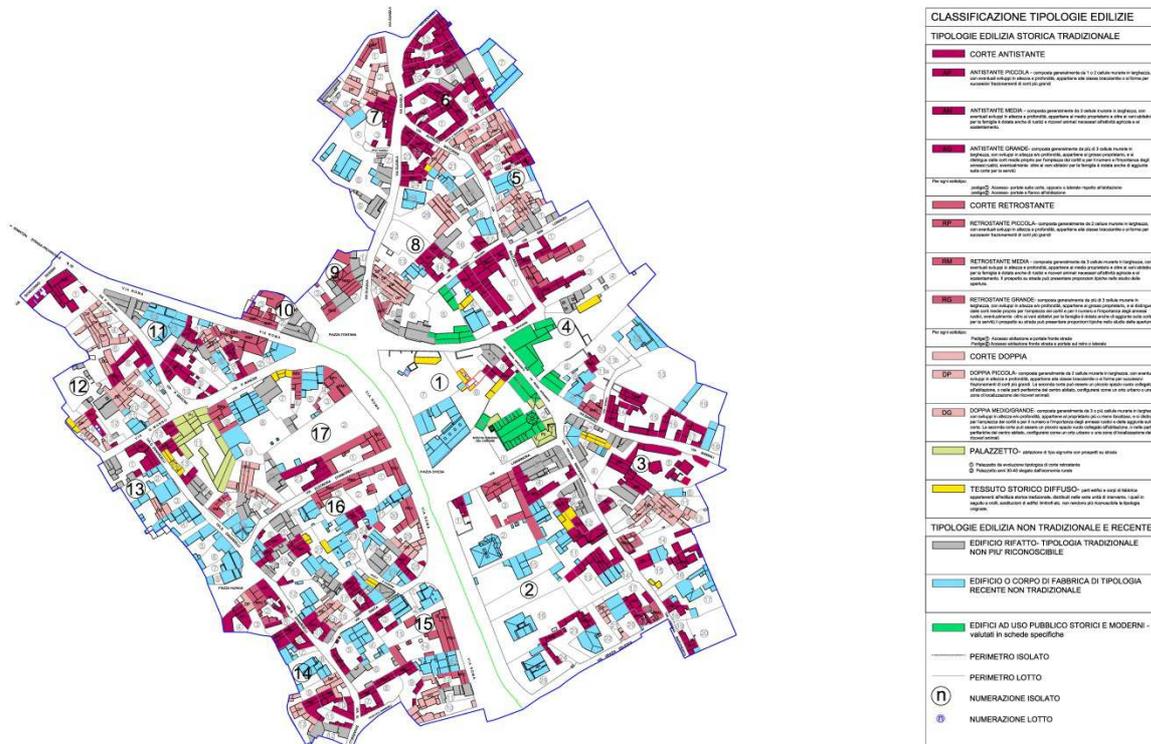


Fig.17 Schematizzazione della distribuzione e qualità delle tipologie del centro matrice.

Fase di progetto

Nella fase di progetto si ha la stesura di quello che è l'apparato normativo del piano, con tutte le prescrizioni e gli strumenti necessari alla conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano storico di Pimentel.

A questo scopo il piano utilizzerà i seguenti strumenti essenziali:

- le schede delle unità edilizie;
- i profili longitudinali;
- l'abaco dei caratteri tipologici e architettonici e dei particolari costruttivi;
- l'abaco degli interventi tipo consigliati.

- Classi di trasformabilità

Per prima cosa in base alle caratteristiche rilevate, nel centro storico emergono differenti livelli di conservazione del patrimonio storico, e di conseguenza si avrà la necessità di interventi di recupero differenti, più o meno invasivi, fino alle contenute nuove costruzioni. Si rende necessario al fine di semplificare e rendere chiaro il criterio da seguire per gli interventi sull'edificato storico, racchiudendoli in differenti tipologie a seconda delle *Classi di Trasformabilità*. Si ritiene sufficiente identificare 4 classi di trasformabilità, delle quali si riporta una breve sintesi, ma che verranno illustrate nel dettaglio nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano, delle quali sono parte integrante.

- *1 Bassa o nulla trasformabilità*

Si applica agli edifici o corpi di fabbrica per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica. La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione del fabbricato nella sua consistenza materica e stratificazione storica e formale originaria. Per esso sono previste categorie di intervento – così come descritte all' Art. 8 delle norme tecniche di attuazione del RECUPERO (Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo)

- *2 Media trasformabilità*

Si applica agli edifici o corpi di fabbrica tradizionali in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o demolizione di recenti sopraelevazioni. Per esso sono previste categorie di intervento – così come descritte all' Art. 8 delle norme tecniche di attuazione dove si individuano due sottoclassi (2a e 2b), la prima relativa ad edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originari, la seconda ad edifici con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni. Per essi sono previste categorie di intervento – così come descritte all' Art. 8 delle norme tecniche di attuazione le sempre possibili MANUTENZIONI ORDINARIA E STRAORDINARIA e si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE con o senza incremento di volume.

- *3 Alta trasformabilità*

Si applica a edifici o corpi di fabbrica totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste categorie di intervento – così come descritte all' Art. 8 delle norme tecniche di attuazione le sempre possibili MANUTENZIONI ORDINARIA E STRAORDINARIA e si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE con o senza incremento di volume o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

- *4 Corpi di fabbrica sostituiti tipologicamente incompatibili*

Si applica a edifici o corpi di fabbrica totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza è in contrasto, per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri, con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano. Per esso sono previste categorie di intervento – così come descritte all' Art. 8 delle norme tecniche di attuazione le sempre possibili MANUTENZIONI ORDINARIA E STRAORDINARIA, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE senza incremento di volume o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

Il Piano Particolareggiato utilizza le categorie d'intervento previste dal *D.P.R 6 giugno 2001, n. 380*. Le categorie d'intervento sono le seguenti:

Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia
Nuova Costruzione
Ristrutturazione urbanistica

Per la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche del centro storico, per ogni *Classe di trasformabilità*, queste vengono selezionate e applicate con differenti modalità, senza modificarne i contenuti normativi, ma dettagliando le attività possibili in esse comprese.

Infine è importante sottolineare che le classi di trasformabilità non riguardano il complesso dell' U.M.I. in maniera uniforme e indifferenziata, poiché come già evidenziato i corpi di fabbrica appartenenti alla stessa U.M.I. possono avere caratteristiche storiche differenti con differenti esigenze conservative, quindi si avrà una classe di trasformabilità generale per la U.M.I., ma all'interno di questa la normativa sarà specifica per ogni corpo di fabbrica, come verrà evidenziato nelle schede delle unità edilizie.

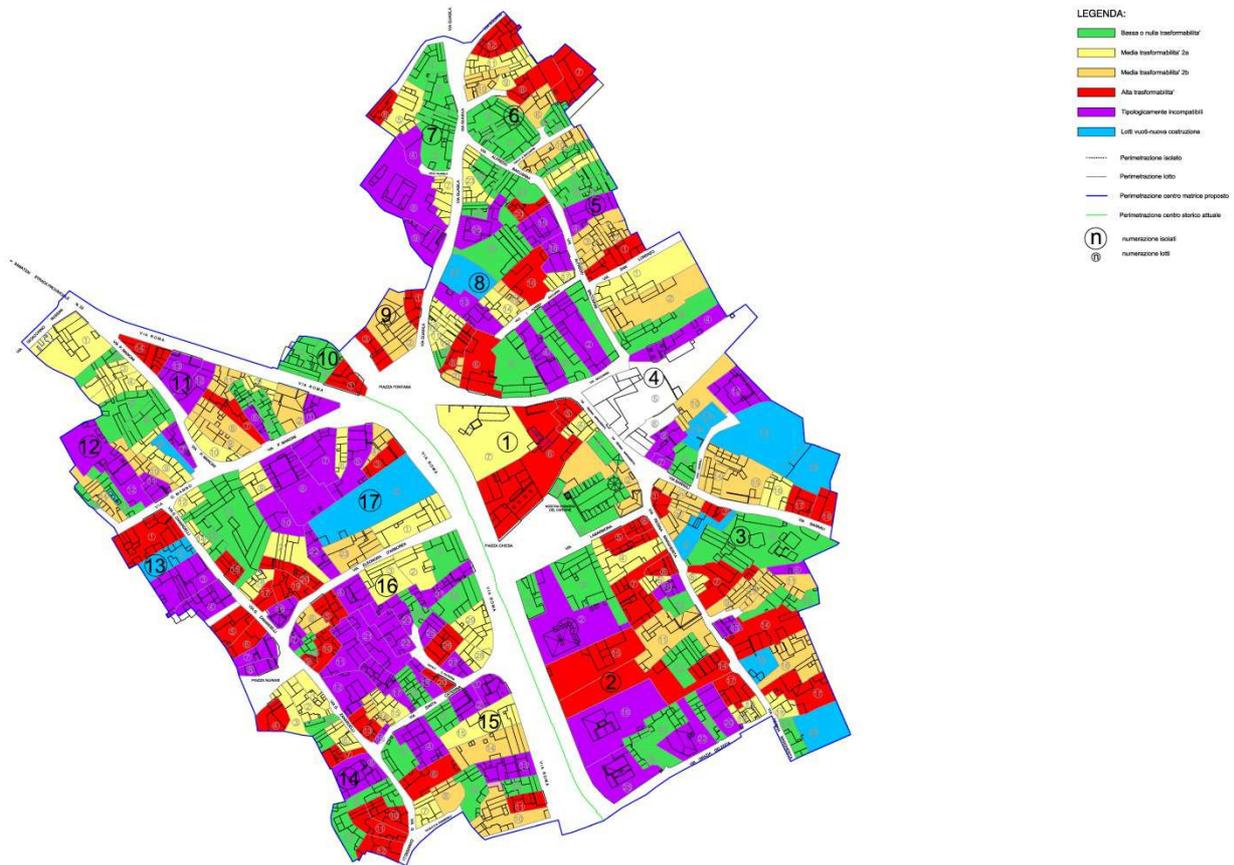


Fig.18 Schematizzazione della distribuzione delle varie classi di trasformabilità nel centro matrice.

- Schede delle unità edilizie

Per ogni singola unità edilizia, che coincide con la U.M.I., sono state compilate una scheda di rilievo e di progetto, all'interno della quale vengono identificati i caratteri tipologici e costruttivi e ne sarà verificato lo stato di conservazione, inoltre saranno esplicitate la classe di trasformabilità e le categorie di intervento possibili al fine di mantenere gli elementi di riconoscibilità storica dei singoli corpi di fabbrica.

La **scheda** è composta da parti grafiche e dati tabellati che illustrano in maniera dettagliata ogni caratteristica dell'U.M.I. e può essere suddivisa in due parti, la prima dove compaiono prevalentemente i dati di rilievo sull'unità edilizia e la seconda che contiene, assieme a una documentazione fotografica dettagliata, i dati di prescrittivi e progettuali.

Di seguito vengono descritte le varie parti con riferimento alle immagini delle schede sotto riportate.

- 1 La prima parte riguarda i dati dell'unità edilizia e la sua posizione all'interno dell'isolato attuale e, se esistente di quello storico. Fanno parte di questa sezione l'indirizzo e l'identificazione catastale, i dati plano-volumetrici e la datazione storica presunta. Fanno parte di questa sezione anche la planimetria dello stato attuale dell'unità edilizia, nonché la foto aerea dell'intero isolato e la carta storica dello stesso, con l'identificazione in entrambe del perimetro dell'U.M.I.
All'interno di questa sezione troviamo anche la tipologia dell'edificio, l'indice fondiario e la possibilità o meno, in relazione anche alla classe di trasformabilità, di poter ampliare il volume esistente.
- 2 La seconda parte evidenzia le caratteristiche fisiche dell'edificio, a partire dalla presenza di elementi di pregio, pertinenze o servitù, e a seguire con la descrizione delle caratteristiche dei principali elementi edilizi, quali murature, coperture, solai e aperture, catalogati a seconda dei materiali e delle modalità costruttive.
- 3 La terza parte è descrittiva dello stato di conservazione, sempre con riferimento ai principali elementi di fabbrica, considerando sia i degradi che le deformazioni.
- 4 Questa sezione riporta le parti prescrittive e gli interventi ammessi, divisi per ogni corpo di fabbrica e con riferimento alle classi di trasformabilità. Il dettaglio degli interventi è poi illustrato nelle norme tecniche d'attuazione.
- 5 La sezione 5 riporta un rilievo fotografico dell'unità edilizia, riportante le caratteristiche generali e particolari degli esterni e dove è stato possibile accedere, anche degli interni. Il rilievo, per casi particolari e dove fosse necessario può essere ampliato con un ulteriore allegato.
- 6 La sezione 6 rappresenta la vista aerea a 45° dell'unità edilizia e del suo contesto urbano più prossimo. La sua importanza sta nella possibilità di identificare e numerare i corpi di fabbrica che compongono l'unità, dandogli una colorazione che corrisponde alle classi di trasformabilità e di conseguenza agli interventi consentiti, tale numerazione è riportata nelle prescrizioni.

Ai lati di tali sezioni figurano le legende riguardanti le classi di trasformabilità e le tipologie edilizie.

- 7 Per le U.M.I. per cui è concesso l'ampliamento o la nuova edificazione, sarà aggiunta una terza parte della scheda in cui verranno identificate le regole per il corretto inserimento dei volumi, attraverso la rappresentazione in una planimetria di progetto, una vista tridimensionale e uno stralcio del profilo longitudinale afferente l'unità in analisi. Nello specifico verrà riportata con colore rosso la posizione in cui si potranno costruire tali volumi.

Di seguito si riportano gli esempi delle parti della schede illustrata con identificazione delle sezioni descritte.

1 A DI RILIEVO UNITA' EDILIZIE

Margherita n°20,22
21_2378,?

S. Lotto	701,00 mq	S.C. edifici	183,50 mq
S.C. totale	227,29 mq	V. edifici	1.034,34 mc
V. totale	1188,50 mc	S.C. tettoie	43,79 mq
		V. tettoie	134,16 mc

If esistente : 1,67 mc/mq
If di Piano : 2,35 mc/mq
Valore dello stato storico : **SI** Stato di conservazione SCARSO (art. 5 n.t.a.)

Classe di Trasformabilità **Classe 2 - MEDIA TRASFORMABILITA'**

Data di costruzione : 1920-2000
Destinazione d'uso : RESIDENZIALE
Abitanti : 3
Tipologia Architettonica : P2
Piani : 2
Posizione nel lotto : FRONTE STRADA E INTERNO
Orientamento : SUD-EST
Accessi : Via Regina Margherita n°20,22

aumento volumetrico in funzione di:

If	PAI	CLASSE
SI	SI	SI
Aumento V. consentito SI		

COMPARTO **1**

N. IDENTIFICATIVO **2**

FOTO AEREA

CARTOGRAFIA STORICA

ASPETTI MORFOLOGICI E STATO D'USO

Pertinenze

deposito/ fienile/ stalla/ legnaia

Aree libere

Servizi

STERNE: serv. Passaggio
STERNE: Cassella Enel Cassella Acqua Cavi Enel_Telecom

CORPO DI FABBRICA	STRUTTURA PORTANTE	MATERIALI DI COPERTURA	AMMEZZ.	PAVIMENTI	Infissi	Superfici	CEMENTO AMANTO
1	intonaco e tinteggiatura con eventuali cornicioni, sporti e marcapiani	pietra	SI	marmette, gres porcellanato	legno, alluminio, pvc	semenda	NO
2	intonaco	blocchi in c.a./laterizio su fondazione di pietrame fuori terra					
3	intonaco	blocchi in c.a./laterizio					
1	copertura a falde inclinate	latero cemento					
2	copertura a falde inclinate	latero cemento					
3	copertura piana	latero cemento					
1	tegole in laterizio o cemento del tipo marsigliese, portoghese, romana						
2	tegole in laterizio o cemento del tipo marsigliese, portoghese, romana						
3	impermeabilizzazione						

PATOLOGIE GENERALI DEI CORPI DI FABBRICA

FONDAZIONI	MURATURE	ORDITURE	COPERTURE
Umidità di risalita	Umidità di risalita Fungini o efflorescenze distacchi di intonaco o rivestimenti	non presenti	Infiltrazioni, ristagni, tegole sconnesse (edifici esterni)
	lesioni	non presenti	sconnessioni

Fig.18 Illustrazione delle varie sezioni riguardanti la parte di rilievo della scheda

4 INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

complessiva : **Classe 2b - Corpi di fabbrica originari con MEDIA TRASFORMABILITA'**

Corpi di fabbrica : 1

interventi possibili e prescrizioni : Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro e Risanamento conservativo

Corpi di fabbrica : 2

interventi possibili e prescrizioni : Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Ristrutturazione (Re/A)

Corpi di fabbrica : 3

interventi possibili e prescrizioni : Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Ristrutturazione (Re/B)

interventi generali : Ampliamento volumetrico Rimozione delle superfetazioni Realizzazione di portali in legno secondo quanto previsto nelle norme tecniche di attuazione;

Fermo restando quanto sopra riportato, gli interventi sull' U.E. dovranno essere sempre eseguiti in conformità da quanto previsto e prescritto dalle norme tecniche di attuazione, tavole endemiche e abaco tipologico del suddetto piano particolareggiato.

5 RILIEVO FOTOGRAFICO

6 FOTOGRAFIA A 45°

Legenda

CLASSE 1	ESSENDO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 2	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 3	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 4	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 5	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 6	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 7	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 8	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 9	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 10	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 11	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 12	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 13	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 14	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 15	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 16	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 17	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 18	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 19	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 20	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 21	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 22	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 23	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 24	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 25	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 26	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 27	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 28	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 29	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO
CLASSE 30	INQUADRO (MIA) TRASFORMABILITA'	INQUADRO

Legenda della Tipologia Architettonica

A -CORTE ANTISTANTE	R -CORTE RETROSTANTE	D -CORTE DOPPIA
AP antistante piccola	RP retrostante piccola-fronte	DP doppia piccola
AM antistante media	RM retrostante media	DG doppia medio-grande
AG antistante grande	RG retrostante grande	TESSUTO STORICO DIFFUSO
1 = accesso-portale sulla corte, anche laterale	1 = accesso abitazione e portale fronte strada	P -PALAZZETTO
2 = accesso-portale fianco all'abitazione	2 = accesso abitazione fronte strada e portale sul retro o laterale	1 evoluzione tipologia tradizionale
		2 palazzetto anni 30 o liberty
		EDIFICIO RIFATTO
		EDIFICIO MODERNO

29

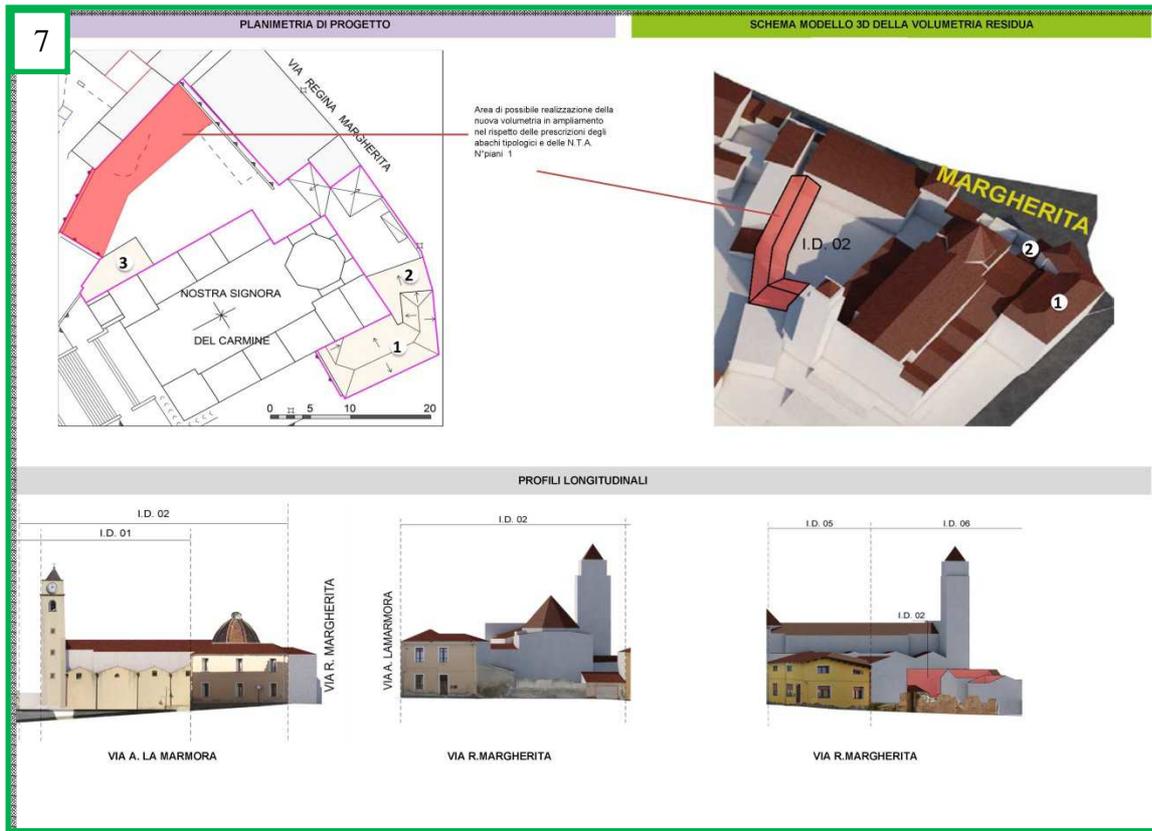


Fig.19 Illustrazione delle varie sezioni riguardanti la parte prescrittiva della scheda

- Abachi dei caratteri tipologici e architettonici e dei particolari costruttivi

Gli abachi delle tipologie e dei caratteri architettonici e costruttivi definiscono le modalità costruttive e le scelte stilistiche e materiche dell'edilizia storica e tradizionale, dividendole per categorie che possono essere facilmente riconosciute e utilizzate. In conseguenza a questo, si possono definire le regole di realizzazione degli interventi di recupero e restauro conservativo, secondo le prescrizioni tecniche delle norme di attuazione, che consentono di salvaguardare i caratteri costruttivi e tipologici dell'unità edilizia.

L'abaco identifica i caratteri costruttivi e architettonici, i relativi contenuti formali, i materiali, i nodi costruttivi utili agli interventi di recupero e restauro conservativo ma anche alle sostituzioni o agli interventi di nuove costruzioni o ristrutturazioni che consentano un linguaggio contemporaneo che però dialoghi con il tessuto storico. L'abaco pertanto è pensato come guida per il recupero e salvaguardia di temi costruttivi e decorativi storici ma anche per gli interventi sul nuovo edificato e, in generale, per tutte le situazioni in cui siano previste sostituzioni parziali ed interventi di ristrutturazione, in modo da non avere mai come obiettivo la configurazione di "falsi" storici, ma di edifici contemporanei che si inseriscono, dialogando, in un tessuto storico.

Di seguito si riportano gli elementi architettonici tipici dei quali si è resa necessaria la redazione degli abachi, dei quali si dà una breve descrizione. All'interno degli abachi stessi si avrà la caratterizzazione dettagliata, che sarà composta da una sigla identificativa per ciascun tipo, una o più foto descrittive, e dove possibile uno schema costruttivo realizzato con l'ausilio dei manuali del recupero forniti dalla Regione Sardegna, segue inoltre per ogni tipo la descrizione generale ed eventualmente delle parti componenti.

- *Tipologie edilizie*

Ci permette di catalogare e evidenziare le caratteristiche delle tipologie edilizie viste in precedenza, in modo da riconoscere per ogni U.M.I la tipologia adatta attraverso la comparazione con gli abachi.

Nello specifico per ogni tipologia riportiamo un esempio concreto presente nel centro di Pimentel, nell'abaco comparirà la carta storica relativa alla U.M.I. d'esempio, le foto aerea a 45°, nonché la schematizzazione grafica con la rappresentazione numerata dei principali elementi che definiscono la tipologia illustrata e la loro descrizione.

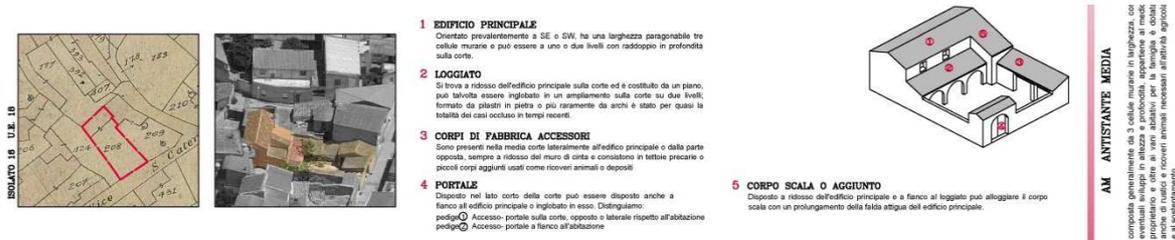


Fig.20 Stralcio dall'abaco delle tipologie (casa a corte antistante media)

- *Murature e intonaci*

La configurazione tipicamente adottata è il paramento murario in blocchi di terra cruda(ladiri), elevato da terra su un basamento in blocchi lapidei di varia pezzatura, con sezione sovente superiore a quella del muro di terra cruda, per garantirne la stabilità. Il blocco tipico di ladiri ha dimensioni 40x20x10, e la muratura tessuta a una testa. I paramenti murari costruiti interamente in pietra sono di fattura recente, risalente alla prima metà del 1900, oppure limitati a pochi edifici di pregio. Le murature di pietra più antiche, ma non di rado anche quelle edificate agli inizi del novecento, erano a secco e l'unico sistema di allettamento fra i trovanti non lavorati o grossolanamente sbazzati 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. A partire dalla seconda metà dell'ottocento si consolida, almeno relativamente agli edifici di particolare pregio, l'utilizzo dei leganti a base di calce che garantiscono una maggiore collaborazione fra i conci lapidei, un incremento nella coerenza del corpo murario e della sua monoliticità e, di conseguenza, delle capacità resistenti complessive. Le murature sono, per la loro conservazione e salubrità, sempre intonacate, ad eccezione dei alcuni paramenti lapidei presenti in abitazioni dei primi del 1900. Gli intonaci storici rilevati sono fondamentalmente di due tipi, in malta di fango e sabbia, usato prevalentemente sulle murature in terra cruda e in malta di calce e sabbia, poi si ha un terzo tipo di pseudo intonaco, eseguito a raso che lascia parte dei conci lapidei a vista. Per quanto riguarda gli intonaci interni sono anch'essi realizzati in malta di calce e sabbia e rifiniti con tinteggiature a base di latte di calce, nei casi più pregiati sono presenti anche decorazioni e piccoli affreschi.

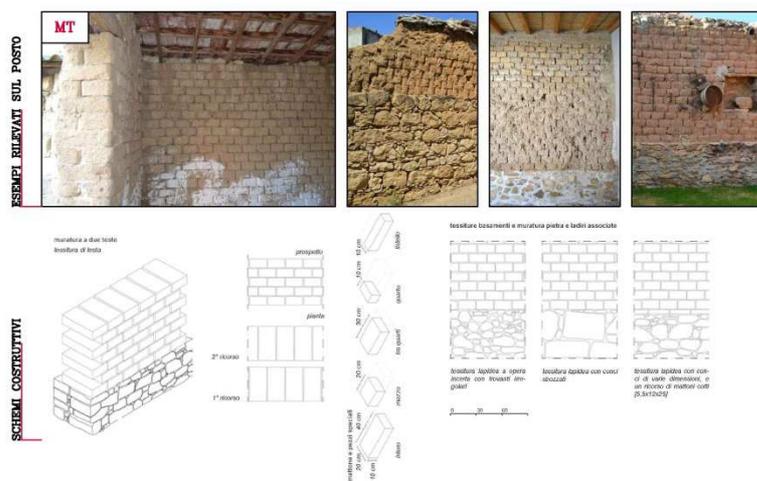


Fig.21 Stralci dall'abaco delle murature

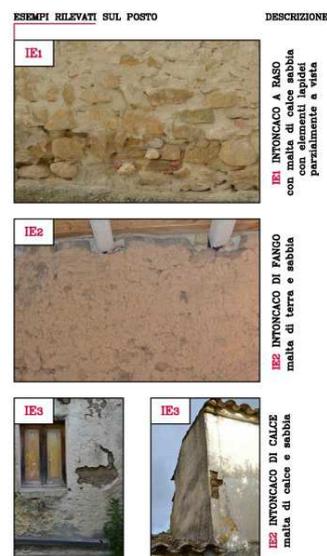


Fig.22 Stralci dall'abaco degli intonaci

- Coperture e soluzioni di gronda

Gli schemi di copertura dei corpi di fabbrica residenziali sono essenzialmente a due falde simmetriche, mentre quelli dei loggiati e 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 nelle case più antiche, oppure su un massetto di allettamento di terra, eventualmente stabilizzata con calce, nelle case più recenti, in queste ultime talvolta il manto di copertura in coppi è sostituito con le tegole marsigliesi. L'incannicciato è disposto su travicelli lignei e legato con l'ausilio di grosse canne (del diametro non inferiore a 25 mm) dette canne maestre, disposte parallelamente ai travicelli stessi con interasse di circa 50 cm. Nelle costruzioni più recenti il tavolato, maschiato o battentato, sostituisce il piano di canne. 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). La trave di colmo disposta in mezzera del corpo di fabbrica, e gli arcarecci ad essa paralleli, posti in posizione intermedia lungo lo sviluppo delle falde (con interasse massimo di circa 1,5 metri), si appoggiano sui setti trasversali (di testata o interni) sagomati a timpano e sulle strutture lignee complesse quali la falsa capriata e la capriata classica. Un elemento strutturale ligneo di grande interesse, peraltro diffuso uniformemente in tutto il territorio regionale, dai connotati fortemente arcaici, è rappresentato da una sorta di falsa capriata, chiamata anche cuaddu (cavallo). Disposto trasversalmente e appoggiato ai muri perimetrali longitudinali, questo elemento, la cui geometria può rievocare quella delle capriate classiche trattandosi di una carpenteria lignea composta da più elementi, in realtà è regolato da principi profondamente differenti, basandosi su un regime statico di tipo prevalentemente flessionale e non assiale. L'orditura del tetto era composta, generalmente, da travicelli senza corteccia in ginepro, castagno, olivo ed il piano di posa delle tegole in stuoie di canne legate con il giunco.

Altro elemento molto importante delle coperture è la chiusura all'esterno e le soluzioni architettoniche per lo scolo delle acque, queste vanno dal semplice oggetto delle tegole per poi evolversi in soluzioni più complesse come i muretti d'attico con canale di scolo inglobato e modanature più o meno complesse.

In alcuni casi di abitazioni risalenti ai primi anni del 1900, possiamo avere tipologie di gronda con oggetto dei travicelli e del sovrastante incannucciato o tavolato.

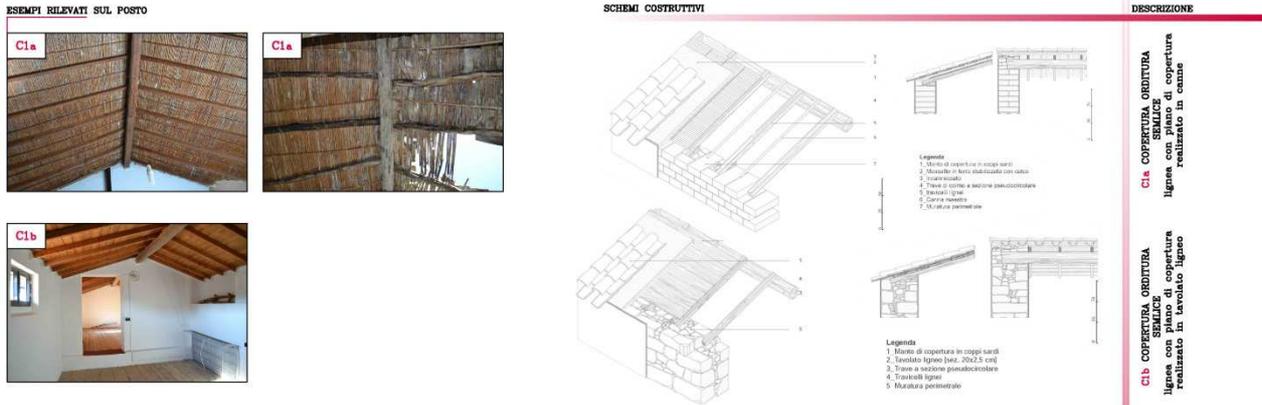


Fig.23 Stralcio dall'abaco delle coperture

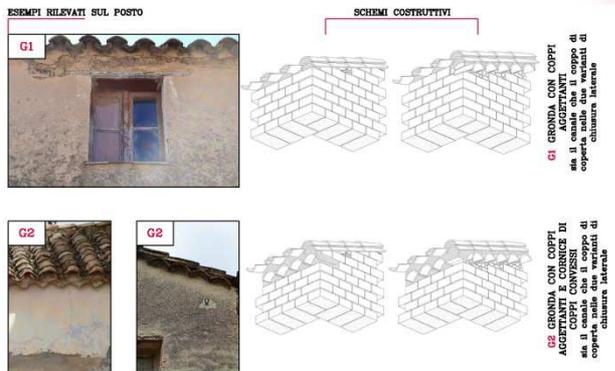


Fig.24 Stralcio dall'abaco delle soluzioni di gronda

- Solai

L'abitazione storica tipica può presentare un piano superiore mansardato, raramente il secondo piano è destinato a spazi abitativi, infatti, quando il fabbricato si sviluppa al piano terreno le provviste, e le lavorazioni dei prodotti avvengono nei vani laterali del fabbricato principale e di abitazione e/o in modo promiscuo. Quando il fabbricato è provvisto di piano ammezzato mansardato, il piano terreno viene adibito ad abitazione, ed il piano superiore promiscuamente a granaio, conservazione dei legumi secchi, prodotti caseari, insaccati etc. In ogni caso, il solaio intermedio è realizzato con travi lignee a orditura semplice poggianti sulle murature portanti in ladiri o raramente in pietra, le travi possono essere dei tronchi solo grossolanamente sbazzati o avere sezione rettangolare. L'assito è realizzato con tavole di legno, affiancate o giuntate maschio-femmina, il quale spesso costituisce direttamente il piano di calpestio del livello superiore, senza ulteriori finiture, possiamo avere invece, nei casi delle abitazioni signorili, e se gli ambienti sono destinati ad abitazione ulteriori finiture con pavimentazioni su uno strato d'allettamento.

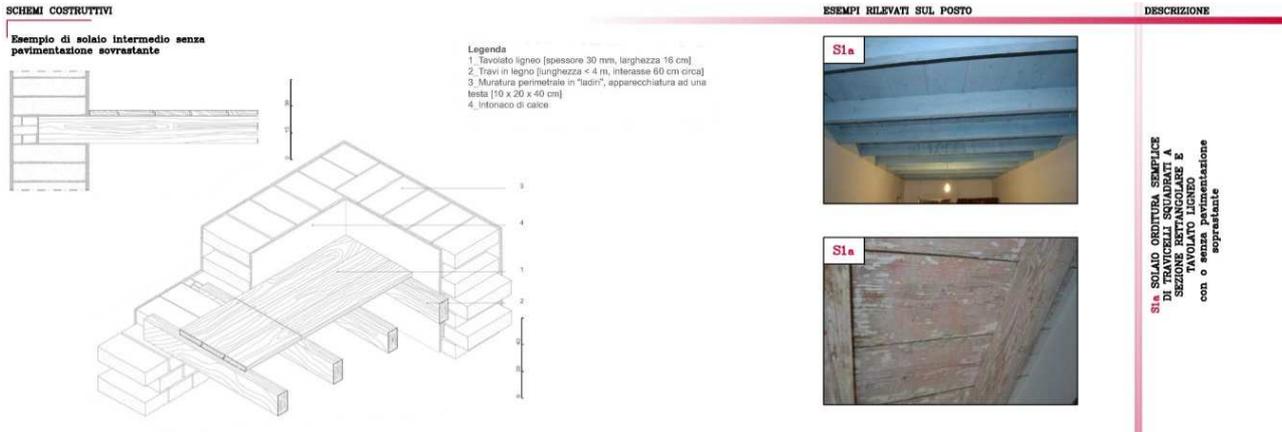


Fig.25 Stralcio dall'abaco dei solai

- Scale

Le scale sono realizzate nella forma più arcaica in legno a rampa unica, o a due rampe disposte a L con la prima in pietra o mattoni di terra cruda, per poi proseguire con la seconda rampa lignea. Nei casi più recenti possiamo avere scale completamente in pietra e nei casi di alcune abitazioni signorili con rivestimenti dei gradini in ardesia o marmo e corrimano in ferro battuto lavorato.

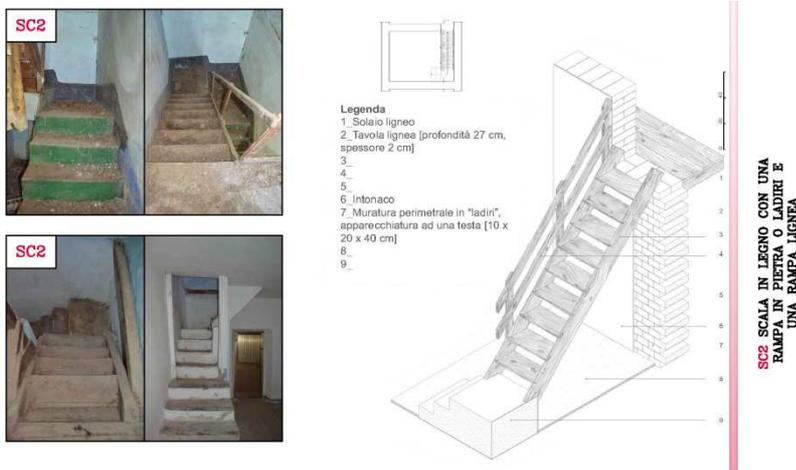


Fig.26 Stralcio dall'abaco delle scale

- Portali

Particolare attenzione è stata dedicata ai portali, posti lungo i murali esterni privi di finestrate, questi infatti costituiscono un elemento caratteristico e qualificante, in quanto nella casa a corte più arcaica sono l'unico elemento di apertura verso l'esterno, presenti in quasi tutte le abitazioni, tranne nelle corti minime o nei casi in cui il proprietario non possedeva un carro, il portale era destinato infatti al passaggio del carro dei buoi o dei cavalli, quando poi la strada attigua non aveva larghezza sufficiente per le manovre d'ingresso del carro possiamo avere dei portali arretrati sulla corte e con le murature di sostegno strombate su linee curve, per i meno abbienti il portale poteva essere sostituito da un accesso chiuso con un semplice cancello in assi di legno, ma di questi non si ha più testimonianza a Pimentel.

Possono essere classificati a seconda delle tipologie in portali con sistema ad arco a tutto sesto o a sesto ribassato, oppure con apertura ad architrave ligneo, in entrambi i casi può avere la presenza della copertura lignea sulla corte.

I portali con struttura ad arco possono essere costituiti da mattoni in fango, spesso di notevole valore architettonico e con urgenza nella loro necessità di conservazione, più spesso l'arco è realizzato in conci lapidei, lavorati o semplicemente intonacati. Essendo il portale il primo elemento di rappresentanza all'esterno era spesso arricchito con fregi e modanature alle imposte e sulla chiave di volta, era consuetudine comune scolpire o dipingere la data della sua realizzazione unitamente alle iniziali del proprietario.

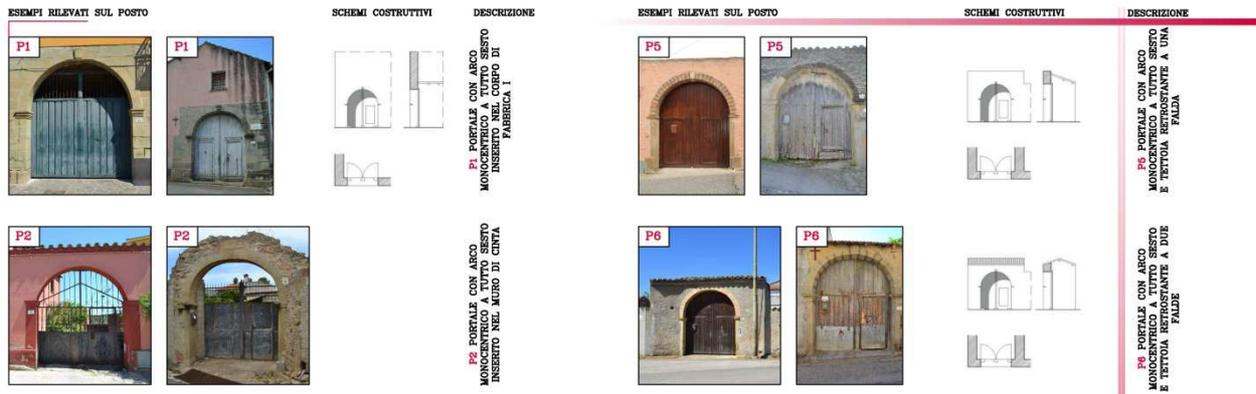


Fig.27 Stralcio dall'abaco dei portali

- *Infissi e sistemi architravati*

Le aperture nella loro forma più arcaica sono strette e le proporzioni abbastanza ricorrenti e riconducibili a modelli quadrati (nelle abitazioni più arcaiche con lato che raramente supera 60 cm), o rettangolari con rapporto fra base e altezza compreso fra 2/3 e 1/2.

La continuità della muratura soprastante l'apertura veniva ripristinata nella maggior parte dei casi per mezzo di architravi lignei, costituiti da tronchi affiancati per tutto lo spessore del muro, su stipiti in pietra o in mattoni di terra cruda, (fig. 27) in alcune abitazioni più signorili abbiamo la parte interna dell'architrave realizzata con un arco ribassato di mattoni di ladiri, rastremato verso l'interno così come gli stipiti, la parte interna invece presenta le parti piane. (fig. 28)

Il sistema architravato era costruito alla stessa maniera sia per aperture di porte che di finestre.

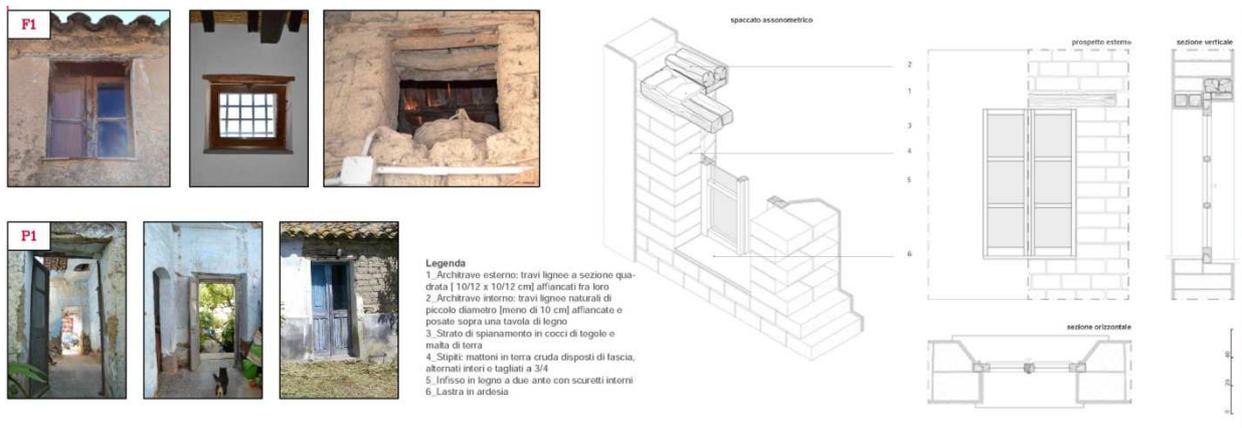


Fig.28 Stralcio dall'abaco delle aperture



Fig.29 Stralcio dall'abaco delle aperture

Per quanto riguarda gli infissi, le finestre sono generalmente a una o due ante, munite di scuretti con apertura all'interno, incernierati direttamente sul telaio mobile dell'infisso. A causa della difficoltà di disporre di vetri di spessore consistente (di solito non vengono superati tre millimetri), nei casi di infissi con proporzioni più slanciate i telai vengono irrigiditi da uno o due traversi di sezione minore, che complessivamente dividono la superficie dell'apertura in un numero variabile di campi tra quattro e i sei. Gli schemi di chiusura dei telai sono essenziali: solitamente non era prevista più di una battuta rettilinea fra telaio fisso e telaio mobile ma, negli infissi più recenti, si diffonde l'uso della battuta mista curvilinea per la chiusura dei montanti. In genere sia i telai che gli sportelli degli scuretti sono decorati e modanati con motivi geometrici molto semplici, intagliati secondo disegni tradizionali locali, l'insieme di decorazioni si fa più complesso nelle aperture più recenti. Sono interessanti, inoltre, i sistemi di chiusura metallici, costituiti da maniglie, pomoli, cerniere, paletti, aste girevoli, perni per il bloccaggio delle ante delle finestre e degli scuretti, sostanzialmente costituiti da piattini sagomati e da tondini pieni di diametro non superiore a 5-6 millimetri, fissati attraverso chiodi e viti, interamente in vista.

Nei casi di case a corte retrostante aperte su strada, e in particolare nei palazzetti la porta-finestra al piano superiore era completata dal piccolo balcone, il quale era costituito da un piano realizzato con una lastra lapidea che non sporgeva più di 50 cm e si estendeva talvolta ai lati per una distanza analoga, sorretta da mensole in ferro lavorato o lapidee. Il corrimano e la ringhiera potevano essere in ferro battuto o realizzati con colonnine in cemento sagomato nei casi più recenti.



Fig.30 Stralcio dall'abaco degli infissi



Fig.31 Stralcio dall'abaco dei balconi

- *Loggiati*

Il loggiato della casa a corte chiamato più comunemente "lolla" come descritto precedentemente nell'illustrazione dell'abitazione tipica, era costruita nei casi più antichi con trabeazioni e pilastri lignei, più recentemente con pilastri in muratura o in blocchi unici di pietra e in alcuni casi archi in muratura di ladiri, non differiva inoltre se non per la sua ubicazione e funzione dal sistema costruttivo dei restanti porticati e annessi rustici aperti, che potevano essere presenti lungo il muro di cinta della casa a corte.

La copertura era a falda unica in legno e con manto di copertura in coppi, e non differiva per composizione dalle altre coperture comunemente utilizzate.



Fig.32 Stralcio dall'abaco dei loggiati e dei portici

- *Pavimentazioni interne ed esterne*

La pavimentazione delle corti solitamente era realizzata in trovanti lapidei di piccole e medie dimensioni (da 7/8 cm a 15 cm.) o, più di rado e limitatamente a spazi di pertinenza di edifici di particolare pregio, con ciottoli di fiume omogenei e regolari. Gli elementi di pietra sono posati direttamente sulla terra battuta e disposti in maniera da convogliare l'acqua verso le linee di naturale compluvio, che vengono rivolte verso la strada, in direzione del portale di accesso. La disposizione dei trovanti e dei ciottoli, in genere, non è legata a disegni geometrici particolari ma, come è tipico nell'architettura popolare, semplicemente a questioni funzionali. Di conseguenza, le superfici pavimentate delle corti pur assumendo una forte connotazione materica associata alla tessitura dell'acciottolato, presentano una sostanziale uniformità che viene alterata soltanto da elementi singolari: i compluvi delle superfici pavimentate necessari allo smaltimento delle acque, le aiuole in cui trovano posto gli immancabili agrumi, i pozzi, ecc. La sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'abitazione segue l'altimetria e la forma del lotto e non sono previsti, se non in casi eccezionali, modellamenti del terreno con scavi o riporti. La pavimentazione rappresenta dunque una superficie materiale, fatta con la pietra locale, sovrapposta al suolo come un semplice rivestimento che, spesso, si estende con continuità nei loggiati e negli annessi rustici, in quegli spazi cioè in cui gli animali domestici potevano circolare liberamente.

Le pavimentazioni degli spazi interni all'abitazione sono poche, essenziali e sostanzialmente limitate ai vani posti al piano terra, essendo quelli dei livelli superiori, quando calpestabili, realizzati in modo sistematico direttamente con il tavolato del solaio ad orditura lignea. Nelle abitazioni più antiche è abbastanza frequente l'uso di pavimentazioni in mattonelle di terracotta delle quali si trovano pochi e preziosi casi. A partire dagli inizi del novecento, si diffonde l'impiego di mattonelle in graniglia di cemento colorate e in alcuni casi decorate con disegni floreali (dette cementine), di forma quadrata e esagonale e di piastrelle di cotto quadrate o rettangolari (solitamente impiegate per i loggiati), posate direttamente su un massetto di terra battuta oppure di calce. In questo periodo non è raro l'uso delle stesse cementine, posate su uno strato di allettamento di alcuni centimetri di terra disposto sul tavolato ligneo, per la finitura dei piani superiori.



Fig.33 Stralcio dall'abaco delle pavimentazioni interne ed esterne

Con l'ausilio degli abachi è stato possibile prevedere e dare indicazioni anche per il corretto recupero degli elementi di fabbrica, nell'ottica della compatibilità non invasività e reversibilità degli interventi, realizzando degli schemi che fungano da guida nella realizzazione e scelta degli interventi.

Gli elementi visti, insieme ai profili longitudinali degli isolati formano quindi l'ossatura portante sulla quale compilare il successivo apparato normativo e prescrittivo contenuto nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al piano.

- Acquisizione da parte dell'amministrazione di alcune abitazioni in cui sono conservati al meglio i caratteri dell'edilizia storica e tradizionale, e restauro di edifici pubblici di valore storico e architettonico al fine di farne luogo di promozione culturale e identitaria del paese.

A tal proposito di particolare importanza risulta il recupero del "Monte delle fave" edificio rilevante affine a quella dei monti granatici largamente diffusi nel territorio, ma unico nel paese di Pimentel per il suo utilizzo specifico dedicato ai legumi.

L'edificio si presenta come rudere privo di tetto, ma i resti ben conservati e varie documentazioni storiche, grafiche e fotografiche, permettono un recupero adeguato con ricostruzione delle parti mancanti.



Fig.35 Monte delle fave, in ordine da sinistra: situazione attuale, foto storica e planimetria di progetto risalente al primo recupero.

- Valorizzazione dei percorsi storici e processionali, dei luoghi delle feste civili o religiose del paese, creazione di percorsi culturali comprensivi delle valenze storico archeologiche del territorio, e di collegamento coi paesi limitrofi.
- Valorizzazione e ridefinizione del verde pubblico con eventuale destinazione d'uso strategica delle zone non edificate.
Le modalità da attuare saranno quelle di creare percorsi pedonali e naturalistici che prendano il via dal centro storico, e attraverso il disegno del verde accompagnino nelle campagne circostanti e, con adeguata segnaletica possano indicare il collegamento con le zone archeologiche limitrofe.
Il secondo livello di riqualificazione del verde urbano riguarda gli spazi destinati a servizi individuati urbanisticamente come zone S, questi presenti sia nel centro matrice, sia nelle zone immediatamente limitrofe, potranno essere messi in collegamento attraverso un progetto coordinato del verde pubblico e dell'arredo urbano annesso. Tale proposta è stata illustrata nelle tavole 21b e 22 allegata al piano.