

CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO



All.

A

Relazione Illustrativa

DATA: 10 Settembre 2010

Il Resp. del Servizio Tecnico
Geom. Emanuele Cadoni

Il Sindaco
Dott. Stefano Antonio Pala



C.M.G. Ingegneria e Servizi s.r.l.

via Sant'Antonio, 23 - 09170 Oristano
Telefax 0783/302700
E-Mail: cmgoristano@tiscali.it
www.cmg-ingegneria.it

Progettisti:
Dott. Ing. Roberto Ghinami

Dott. Ing. Carlo Ghinami

Dott. Ing. Giorgio Murranca

Per C.M.G. Ingegneria e Servizi s.r.l.
Il Direttore Tecnico: Ing. G. Murranca

COMUNE DI TRAMATZA - PROVINCIA DI ORISTANO

**CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
“CENTRO STORICO”**

PIANO PARTICOLAREGGIATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1 -	PREMESSE	PAG.	2
2 -	QUADRO DI RIFERIMENTO, INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	“	3
3 -	IL TERRITORIO COMUNALE	“	3
4 -	INQUADRAMENTO STORICO DEL TERRITORIO	“	4
5 -	L’ASSETTO URBANISTICO	“	6
6 -	IL PATRIMONIO EDILIZIO	“	6
7 -	MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE	“	9
8 -	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO	“	14
9 -	IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	“	15
10 -	OBBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	“	15
11 -	LE UNITÀ DI INTERVENTO E LE CLASSI DI ATTUAZIONE	“	16
12 -	I PARAMETRI PLANOVOLUMETRICI	“	18

1- Premessa

Per pianificare correttamente lo sviluppo urbanistico di un centro urbano occorre necessariamente partire dall'analisi dell'esistente, sia che esso derivi da un disegno preordinato o che sia conseguenza di un'evoluzione spontanea.

I più recenti indirizzi della pianificazione territoriale tendono sempre più a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto alla previsione di nuovi insediamenti che, di fatto, utilizzano e compromettono porzioni di territorio sempre più vaste.

I piccoli centri urbani, generalmente interagiscono con ambiti territoriali più ampi, che di fatto esercitano la loro influenza fino a condizionarne lo sviluppo stesso; gli abitanti dei piccoli centri infatti conservano comportamenti e stili di vita che per un verso sono riconducibili ai modelli tradizionali ed autoctoni ed in parte risentono degli influssi del territori limitrofi.

Le problematiche e lo stile di vita nei piccoli centri urbani come Tramatza, sono basati su una fitta rete di rapporti interpersonali tra soggetti che solitamente hanno identità storico-culturale comune, spesso legati tra loro da vincoli di parentela, amicizia, lavoro o vicinato, il tutto inserito in una concezione comunitaria della società che vede prevalere i valori tradizionali rispetto ai disvalori su cui spesso si regge la vita sociale delle grandi aree urbane.

Perché un progetto di pianificazione territoriale con le sue regole, vincoli e prescrizioni venga accettato e fatto proprio dalla popolazione, è necessario che tenga conto dei reali bisogni della popolazione senza pretendere di stravolgerne usi, costumi e consuetudini da tempo radicati e che fanno parte integrante del modello socio-economico e culturale di tale società.

Pertanto nel redigere il progetto che disciplina gli interventi edilizi all'interno del centro storico si è dovuto mediare tra l'esigenza del rispetto della normativa urbanistica di riferimento (vincoli, standard, ecc) e l'esigenza di non stravolgere, per quanto possibile e compatibilmente con le predette norme, lo stile di vita della popolazione.

2 - Quadro di Riferimento, Inquadramento Geografico

Il territorio del comune di Tramatza, esteso per 1.688 ettari, è ubicato nella parte centrale della provincia di Oristano, nell'ambito territoriale denominato Capidano di Oristano confina con i comuni di Bauladu, Milis, San Vero Milis, Siamaggiore, Solarussa e Zeddiani.

La struttura viaria principale del territorio in esame è rappresentata dalla SS-131, questo permette una notevole facilità negli spostamenti verso il sud dell'isola (Cagliari) o verso il centro-nord (Nuoro, Sassari, Olbia).

Le principali strade provinciali d'area sono la SP-15 che collega Tramatza con Solarussa e Milis e la SP-13 che collega Tramatza con San Vero Milis.

3 - Il Territorio Comunale

Come detto in precedenza il territorio del comune di Tramatza, esteso per 1.688 ettari, è ubicato nella parte centrale della provincia di Oristano, nell'ambito territoriale denominato Capidano di Oristano confina con i comuni di Bauladu, Milis, San Vero Milis, Siamaggiore, Solarussa e Zeddiani.

L'intero territorio è caratterizzato da una morfologia piana interrotta da incisioni e da deboli avvallamenti, tipica del campidano settentrionale e costituita essenzialmente da una pianura alluvionale formata dalle alluvioni antiche del fiume *Tirso* frammisti a depositi alluvio-colluviali provenienti dal vicino *Monti Ferru*.

L'agglomerato urbano di Tramatza è ubicato lungo il corso del rio *Cispiri* che percorre il territorio con direzione NE-SO, e a ridosso della SS_131.

Dal punto di vista idrogeologico il territorio è caratterizzato da abbondanti risorse idriche sotterranee, da corsi d'acqua di modesta importanza a regime torrentizio con portate massime nel periodo invernale e primaverile il più importante dei quali è il rio *Cispiri*.

Come detto in precedenza il centro urbano è lambito dal corso del rio *Cispiri*, risorsa idrica che ha svolto un ruolo primario nel contesto socio-economico di Tramatza, le acque del rio infatti, da sempre, sono state utilizzate per l'irrigazione dei campi, come forza motrice dei mulini un tempo presenti lungo il suo corso e non ultimo per la produzione delle canne utilizzate per le costruzioni.

I suoli poco produttivi sono principalmente utilizzati per pascolo semibrado, i suoli più produttivi vengono coltivati come seminativi o utilizzati per vigneti, oliveti e colture ortive in minor misura.

La parte più elevata del territorio comunale la si trova a sud-est rispetto al centro abitato verso il confine con il comune di Solarussa, dove presso il Nuraghe *Aurras* si raggiunge la massima altitudine pari a 41 mt. s.l.m., la parte più depressa, con altitudine media pari a 4 mt. s.l.m., la si trova a sud-ovest verso il confine con il comune di Zed-diani.

Come detta in precedenza il centro urbano di Tramatza è ubicato in prossimità del rio *Cispiri*, ad una quota di 5 mt. s.l.m. ed è attraversato dalle Strade Provinciali n.13 e n.15 che conducono rispettivamente a San Vero Milis e a Solarussa e Milis.

Per la sua conformazione funzionale e morfologica il territorio di Tramatza è sostanzialmente definibile come:

- *pianura alluvionale caratterizzata da paesaggi essenzialmente piani con piccoli avvallamenti, con utilizzo prevalentemente agricolo come seminativi, talvolta associati a piante arboree principalmente eucaliptus, e in minor misura come pascolo.*

4 - Inquadramento Storico del Territorio

L'inquadramento storico del territorio di Tramatza non può prescindere, necessariamente, dall'analisi di tutto il territorio circostante, per tale motivo come più volte espresso si ritiene corretto analizzare il territorio in questione all'interno del contesto più ampio dell'Ambito Territoriale del Campidano di Oristano.

Nell'ambito territoriale in esame la presenza dell'uomo può essere datata al Neolitico Medio (circa 4.000-3.500 a.c.) e Recente (circa 3.500-2.500 a.c.) come testimoniano i significativi ritrovamenti di ceramiche e utensili in ossidiana provenienti dai giacimenti del non lontano *Monte Arci*.

La presenza di alcune testimonianze dell'età del rame (circa 2.500-1.800 a.c.), dell'età del bronzo (circa 1.800-900 a.c.), e dell'età del ferro (circa 900-535 a.c.) denotano il costante utilizzo del territorio a fini insediativi.

Come in altri territori le testimonianze più significative del periodo compreso tra il 1.600 e il 535 a.c. sono riferite alla civiltà nuragica che in alcune aree, si protrarrà fino alla conquista romana.

Successivamente il territorio di Tramatzà venne interessato dalla colonizzazione punica, evento determinato soprattutto dalla relativa vicinanza con insediamenti punici di notevole importanza quali *Tharros* e *Othca*.

A partire dal III sec. a.c., e in particolare nel 238 a.c. dopo la prima guerra punica la Sardegna e anche il territorio in questione cadde sotto l'influenza dell'espansionismo dei Romani così come testimoniano il ritrovamento di significative tracce di insediamenti ed infrastrutture.

Per quanto riguarda il periodo dell'alto medioevo, mancando fonti attendibili, non risulta possibile riscontrare con attendibilità le vicende storiche del territorio, anche per la difficoltà di individuare i rapporti fra l'impero Bizantino e le realtà locali tra il VI e XI sec. A.C.

Successivamente all'anno mille i territori in oggetto risultavano compresi nel Giudicato d'Arborea, e nello specifico, Tramatzà apparteneva alla curatoria del "Campidano di Milis" assieme ai comuni vicini di: Milis, San Vero Milis, Bonarcado, Seneghe, Bauladu e Narbolia.

Con il passaggio nel 1410 del Giudicato sotto la corona d'Aragona, anche i territori del Campidano di Oristano passarono sotto l'Amministrazione spagnola prima e piemontese poi.

Nel periodo piemontese il territorio di Tramatzà risultava inglobato nel *Marchesato di Oristano (Marchesato d'Arcais)* assieme ai comuni limitrofi.

Con l'abolizione del regime feudale completata nel 1846 i territori del Campidano di Oristano vennero suddivisi secondo le nuove unità Amministrative, comuni, mandamenti e province, che per grandi linee corrisponde alla suddivisione attuale.

Non si è in possesso di notizie più approfondite sulla storia di Tramatzà, se non riferite a epoche più recenti e comunque legate alla storia più recente dell'Oristanese e dell'intera isola.

Pur non volendo approfondire l'aspetto storiografico, che peraltro esula dal progetto urbanistico, si evidenzia che la valorizzazione e la riscoperta del patrimonio storico culturale di ogni comunità, anche la più piccola, riveste un ruolo fondamentale relativamente

all'esigenza di maturare una piena consapevolezza delle peculiarità che costituiscono il presente e il futuro di una comunità.

Studiare i legami con il passato attraverso accurate indagini può rappresentare un'opportunità per conoscere e quindi valorizzare il tessuto storico, politico, economico e culturale di una comunità quale quella di Tramatza.

5 - L' Assetto Urbanistico

Come detto in precedenza l'agglomerato urbano di Tramatza è ubicato lungo il corso del rio *Cispiri* e a ridosso della SS_131, nella piana alluvionale formatasi dalle alluvioni antiche del fiume *Tirso* frammisti a depositi alluvio-colluviali provenienti dal vicino *Monti Ferru*.

Come per la maggior parte dei centri urbani minori dell'isola non vi è una netta distinzione tra il vecchio centro urbano e le zone di recente edificazione, in quanto all'interno del centro storico risultano presenti costruzioni di recente edificazione o interventi di ristrutturazione che di fatto hanno modificato l'impianto originario del tessuto urbano.

Il tessuto urbano nato ed evoluto in modo spontaneo, non presenta un disegno urbano preordinato o predefinito, solo negli anni recenti, alla luce delle normative urbanistiche che il comune ha dovuto necessariamente recepire, si è avuto uno sviluppo del centro urbano in modo più razionale e preordinato da un disegno urbano.

Negli ultimi decenni il fabbisogno edilizio è stato soddisfatto attraverso l'utilizzo delle aree inedificate interne al centro urbano, il ricorso alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e l'edificazione di nuove zone limitrofe al centro urbano esistente.

6 - Il Patrimonio Edilizio

Il Centro Storico costituisce un ambito sufficientemente omogeneo ben definito per impianto urbanistico e valori storici ed architettonici che si estende uniformemente attorno al nucleo centrale rappresentato dalla chiesa parrocchiale, la perimetrazione è quella stabilita in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale; perimetrazione

approvata dal Comune di Tramatza con deliberazione del Consiglio comunale n.24 del 05.10.09 e dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica con determinazione del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale n.545/DG del 30.04.10.

Come per la stragrande maggioranza dei centri urbani dell'isola, le abitazioni non venivano edificate secondo un disegno preordinato (progetto), ma nascevano per mano del costruttore in modo spontaneo che normalmente agiva condizionato dal portato inconscio delle esperienze precedenti vissute direttamente ovvero ereditate. In generale il nucleo originario di prima edificazione subiva modifiche e aggiunte man mano che si presentava la necessità (crescita del nucleo familiare, miglioramento delle condizioni economiche, etc.) originando in tal modo il processo evolutivo-tipologico che caratterizza l'edilizia di base locale.

Il centro di antica e prima formazione è caratterizzato da edifici che in parte conservano ancora le caratteristiche proprie della "*casa del campidano settentrionale*" caratterizzata da una corte retrostante e fabbricato residenziale, generalmente su un unico livello, collocato a filo strada, nella corte solitamente sono presenti i locali accessori adibiti originariamente agli usi legati all'attività agro-pastorale.

Questa tipologia modifica la relazione che intercorre fra ambiente urbano e ambiente privato che nel campidano meridionale è organizzata secondo lo schema *strada-corte-casa*, in *strada-casa-corte*. L'introversione, intesa nei termini che definiscono il carattere principale della casa a corte del campidano meridionale, non appartiene alla cultura dell'insediamento del campidano di Oristano; qui la corte è considerata prevalentemente come uno spazio di lavoro e di ricovero del bestiame domestico e, in tal modo, perde la centralità che invece ricopre altrove.

L'edificio principale adibito ad abitazione si affaccia sulla strada e con questa si relaziona direttamente attraverso le finestre e la porta che permette di accedere direttamente all'abitazione tramite la *sa/a*, il vano posto in posizione baricentrica che costituisce il vero fulcro dell'assetto distributivo del fabbricato; l'accesso all'abitazione dalla strada è diretto e senza la mediazione della *corte* ovvero del passo carraio coperto.

Questa tipologia prevede l'accesso al cortile tramite il passo carraio (portale) disposto sul fronte principale della casa, lateralmente rispetto al corpo di fabbrica residenziale, oppure sul retro quando il lotto è a doppio affaccio, realizzato con un portone in legno nel quale viene ricavata una porta per il passaggio pedonale.

L'impianto planimetrico più ricorrente della casa tipica è simmetrico a 6 cellule, tre sul fronte strada e tre ad esse giustapposte sul retro, l'accesso avviene attraverso la "sala" il vano posto in posizione baricentrica che costituisce il vero fulcro dell'assetto distributivo del fabbricato; attraverso la "sala" infatti si accede a tutti gli altri ambienti, compresa la cucina di norma posta sul retro, ed al cortile retrostante.

La copertura di norma è del tipo a capanna, due falde simmetriche rivolte rispettivamente verso la strada e verso la corte retrostante.

Gli annessi rustici di deposito e ricovero di animali domestici sono solitamente disposti lungo i confini della proprietà nella corte retrostante.

Anche se in misura minore risulta presente anche la variante tipologica articolata su due livelli, questo soprattutto in presenza di lotto lungo e stretto, in tal caso nella sala è presente la scala per accedere al piano superiore.

Un'altra tipologia presente è quella a "palattu", a palazzetto, che nasce come naturale sviluppo del tipo edilizio di base conseguente all'affermarsi di un nuovo ceto medio borghese desideroso di mettere in mostra lo status acquisito.

Anche in questa tipologia la logica distributiva, sia planimetrica che in altezza, si conferma basata sulla sala centrale, da cui normalmente parte la scala per il piano superiore o a cui è collegato un vano scala indipendente, e su cui si affacciano le stanze adiacenti. I vani che prospettano sul fronte strada assumono funzioni di rappresentanza, mentre verso la corte interna sono collocati quelli di utilizzo più strettamente domestico.

L'accesso carraio al cortile è costituito da un portale in legno posto normalmente di lato all'abitazione ovvero anche inglobato nel prospetto del fabbricato principale.

Sempre all'interno della perimetrazione del vecchio centro sono comunque presenti un buon numero di edifici che a causa di ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni eseguiti prima dell'apposizione dei vincoli, hanno perso le caratteristiche dell'architettura tipica del luogo.

Per comodità di trattazione il vecchio centro (zona "A") è stato suddiviso in 18 isolati, di tali isolati nelle pagine che seguono vengono riportati gli indici più significativi superficie fondiaria, superficie coperta, rapporto di copertura, volumetria e l'indice fondiario risultante; tali dati sono stati desunti dalla cartografia aereofotogrammetrica e dai tabulati volumetrici in possesso dell'Amministrazione. Nella valutazione delle superfici fondiarie sono state escluse le strade e le aree destinate a servizi.

7 - Materiali e Tecniche Costruttive

Storicamente l'attività edificatoria si è fondata sull'impiego quasi esclusivo dei materiali naturali reperibili in loco, l'architettura tradizionale del campidano di Oristano può essere definita come architettura di terra, pietra e legno essendo queste le materie prime maggiormente diffuse sul territorio e pertanto più facilmente reperibili e a basso costo.

La costruzione tradizionale si fonda essenzialmente sull'assemblaggio a secco dei vari materiali, in cui solo le murature sono l'elemento di lunga durata e di continuità per l'edificio; gli altri componenti, principalmente solai e coperture, possono essere sostituiti senza mettere in pericolo la staticità dell'edificio.

7.1 - Le Murature

Le murature sono l'elemento che maggiormente caratterizza le costruzioni tradizionali, presentandosi secondo le due tipologie riconducibili essenzialmente alla terra cruda (*ladiri*) e alla pietra con una netta prevalenza della prima come comunemente avviene per tutti i centri urbani del campidano di Oristano.

I muri di terra cruda sono costituiti da mattoni che hanno le dimensioni di 40x20x10 cm., disposti normalmente a due teste, allettati con malta di argilla e disposti con i ricorsi a giunti sfalsati di mezzo mattone.

I muri in *ladiri* solitamente sono eretti su uno zoccolo di fondazione in pietrame di diversa pezzatura che si eleva oltre il piano di campagna per evitare i fenomeni di risalita capillare dell'umidità che potrebbero compromettere la staticità della muratura. Intonacare le superfici murarie con malta di calce e terra era prassi costruttiva consueta allo scopo di salvaguardare il muro dal dilavamento; tuttavia non è insolito imbattersi ancora in murature non intonacate e ancora sufficientemente conservate.

Le murature in pietra sono realizzate con blocchi di basalto grossolanamente sbozzati di varie dimensioni legati con malta di argilla e disposti ad opera incerta con rinzeppatura dei giunti con argilla e piccole scaglie di pietra, a partire dalla seconda metà dell'ottocento si afferma l'utilizzo dei leganti a base di calce che garantisce un incremento della coerenza del corpo murario e della sua monoliticità. Le soluzioni d'angolo di solito venivano risolte con l'impiego di grossi conci sbozzati posti alternativamente di fascia e di testa per ottimizzare l'ammorsamento.

7.2 - Le Coperture

Gli schemi di copertura dei corpi di fabbrica sono essenzialmente del tipo a due falde simmetriche, tipo a capanna, mentre quelli dei loggiati e degli annessi rustici sono a falda unica. Nella tipologia edilizia del *palattu* accanto alla copertura a capanna compare anche lo schema a padiglione.

Il manto di copertura è in coppi sardi “*tegole di Sili*” posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) o in alternativa sulla stuoia di canne schiacciate ed intrecciate “*orriu*” e, negli esempi più recenti sul tavolato maschiato.

La struttura portante è realizzata con travi lignee non squadrate, disposte parallelamente alla linea di colmo su cui insiste n’orditura ortogonale secondaria costituita da travicelli in legno disposti secondo la linea di pendenza della falde (25÷30%).

Le strutture portanti di copertura organizzate con capriate e/o false capriate (*cuaddu*) sono riservate per coprire vani di grandi dimensioni che spesso non hanno destinazione residenziale.

Negli esempi più antichi la struttura di copertura è lasciata a vista, mentre l’uso di plafonature usualmente realizzati con stuoia di canne schiacciate ed intrecciate “*orriu*”, eventualmente intonacate a calce all’intradosso è presente solamente nelle case dei ricchi possidenti terrieri.

7.3 - Le Soluzioni di gronda

Lo smaltimento dell’acque piovana raccolta dalle coperture rappresenta un aspetto significativo nell’architettura tradizionale, le soluzioni di gronda infatti in alcuni casi sono motivo per l’introduzione di elementi decorativi in un ambiente architettonico dominato dall’assoluta essenzialità.

In generale le soluzioni di gronda più antiche e diffuse sono quelle elementari con smaltimento diretto dell’acqua, mentre l’impiego dei sistemi di smaltimento con canale di gronda si diffonde negli ultimi anni del 1800.

Nel vecchio centro di Tramatza sono osservabili i seguenti tipi:

- oggetto semplice dei coppi canale con smaltimento diretto delle acque piovane, realizzato per mezzo di oggetto dell'ultima fila di coppi canale rispetto al filo della muratura.
- oggetto con cornice realizzata con una o più file di tegole convesse con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto realizzato con mattoni di fango crudi (*ladiri*) ovvero con laterizi cotti e con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto realizzato con mattoni di fango crudi (*ladiri*) ovvero con laterizi cotti, intonacato e modanato, con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto semplice realizzato in muratura intonacata, con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto realizzato con travicelli di legno e cannicciato di canne con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto realizzato con travicelli e tavolato di legno con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto realizzato con travicelli e tavolato di legno con smaltimento delle acque mediante canale di gronda in rame a vista;
- oggetto realizzato in muratura, intonacato e modanato, con smaltimento delle acque mediante canale di gronda in rame a vista;
- oggetto realizzato in muratura a semplice cornice con muretto d'attico entrambi intonacati e smaltimento delle acque mediante canale interno;

7.4 - Le Aperture (porte e finestre)

Il sistema delle aperture unitamente agli altri elementi di fabbrica costituisce una caratteristica distintiva dell'architettura del campidano di Oristano; le piccole dimensioni di porte e finestre derivano essenzialmente dai fattori storico-culturali, ambientali e tecnologici. La cultura dell'introversione tipicamente mediterranea determina la limitatezza degli affacci sullo spazio pubblico, il clima particolarmente caldo d'estate consiglia il contenimento delle dimensioni delle aperture.

Come prassi comune le aperture sono strette e riconducibili a forme quadrate ovvero rettangolari con rapporto fra base ed altezza compreso tra 2/3 e 1/2.

Per le porte la tipologia più ricorrente è riconducibile al trilito, composto da architrave in legno o in pietra (monolite di basalto o trachite) appoggiato sugli stipiti in muratura intonacata, ovvero costituiti da monoliti di basalto sbozzati e squadrati in pezzo unico o suddivisi in più

parti. Nelle case dei possidenti terrieri sono presenti esempi di architravi e stipiti finemente decorati con bassorilievi.

Nella tipologia ad arco gli elementi caratteristici sono gli stipiti monolitici in basalto, l'arco a tutto sesto anch'esso monolitico ed eventualmente con architrave sempre in pietra a delimitare una lunetta sopraluce. È presente anche la variante che prevede stipiti e arco realizzati con più conci lapidei.

Anche per le finestre la tipologia più ricorrente è quella riconducibile al trilito, composto da architrave in legno o in pietra (monolite di basalto) appoggiato sugli stipiti di mattoni crudi e/o cotti, ovvero costituiti da monoliti di basalto sbozzati e squadriati in pezzo unico o suddivisi in più parti, il davanzale, nelle forme più semplici è costituito da un piano intonacato e molto più spesso da un blocco lapideo di grandi dimensioni.

Per le porte l'infisso è in legno generalmente a due ante cieche e, negli esempi più recenti con la parte superiore vetrata e munita di scurini interni sempre in legno. Anche per le finestre l'infisso è in legno a due ante uguali, con una o più ripartizioni orizzontali, scurini interni e protetto da eventuale grata metallica semplice o con decori in ferro lavorato.

7.5 - Accessi carrai (portali e accessi semplici)

L'accesso carraio generalmente è un aspetto distintivo della casa a corte del campidano settentrionale sia che sia disposto sul fronte principale della casa, lateralmente rispetto al corpo di fabbrica residenziale oppure inglobato in questo, ovvero sia disposto sul retro nel caso di lotto a doppio affaccio. Essenzialmente i portali possono essere ricondotti alle seguenti due tipologie principali:

- Portale a schema strutturale trilitico: questa tipologia è realizzata con stipiti in muratura intonacata ovvero costituiti da monoliti di basalto sbozzati e squadriati in pezzo unico o suddivisi in più parti, e traverso realizzato con tronchi di legno (ginepro, olivastro, leccio) accostati tra loro per tutto lo spessore del corpo murario.
- Portale ad arco: questa tipologia generalmente è realizzata con arco in conci lapidei e stipiti sempre in muratura lapidea ovvero costituiti da monoliti di basalto sbozzati e squadriati in pezzo unico o suddivisi in più parti. E' presente anche la variante che vede arco e stipiti realizzati in mattoni a vista cotti o crudi (*ladiri*).

La tipologia a trilita generalmente è quella più diffusa nel campidano settentrionale ed è utilizzata per gli accessi alla corte posti sul retro del lotto ovvero lateralmente al prospetto principale, questo perché in questo caso il portale assume una connotazione più direttamente legata all'uso e meno rappresentativa e simbolica.

Il portale ad arco normalmente viene utilizzato per gli accessi posti e inglobati sul fronte principale della casa ovvero posti lateralmente rispetto al corpo di fabbrica residenziale, generalmente associa l'esigenza d'uso a quella rappresentativa di uno status economico acquisito, per tale motivo questa tipologia è presente solamente nelle case dei ricchi possidenti terrieri.

La copertura a singola o doppia falda, di norma è del tipo tradizionale costituita da coppi sardi "*tegole di Sili*" posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) e, negli esempi più recenti sul tavolato maschiato. La struttura portante della copertura è realizzata con travi lignee squadrate o non, disposte parallelamente alla linea di colmo su cui insiste l'orditura ortogonale secondaria costituita da travicelli in legno disposti secondo la linea di pendenza delle falde.

L'infisso generalmente è un portone in legno a due ante nel quale lateralmente vengono ricavate due porte per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche finta. Nei portali posti sul retro del lotto, ovvero nelle case più modeste, l'infisso può essere costituito da un cancello in legno ad aria passante (*s'ecca*).

Negli edifici più modesti gli accessi ai cortili, pedonali o carrai, sono delle semplici aperture praticate nei muri di cinta chiusi con un cancelli ad aria passante, ovvero ciechi, realizzati in legno (*s'ecca*) o in ferro battuto o lavorato.

8 - Consistenza del Patrimonio Edilizio, caratteri distintivi

Allo stato attuale il patrimonio edilizio del centro di prima e antica formazione del Comune di Tramatza si articola in vari tipi architettonici e costruttivi, secondo il periodo di costruzione degli insediamenti, dell'economia dei luoghi e della destinazione d'uso.

Si possono distinguere una serie di edifici aventi caratteristiche diverse:

- Aggregati edilizi ed edifici costituenti l'organismo storico, anche per età e tipo, nel complesso poco modificati, in buono stato di conservazione.

In questa categoria sono compresi gli edifici e gli elementi costruttivi, risalenti all'organismo storico, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché poco modificati da trasformazioni recenti. Permangono alcuni edifici, risalenti all'organismo storico, di buona leggibilità perché non modificati, documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze architettoniche di tipi e forme proprie della cultura locale, alcuni purtroppo in pessimo stato di conservazione o in stato di incipiente rovina.

I vecchi fabbricati risalenti all'organismo storico sono realizzati principalmente con muratura realizzata con mattoni di fango crudi (*ladiri*) legati con malta di fango, e in misura minore con muratura di pietrame locale (basalto, marne e arenarie) legata con malta di fango o con malta di leganti idraulici (*calce*).

La copertura del tipo a capanna, a due falde simmetriche, è costituita da struttura lignea portante, travi e travicelli, dal cannicciato di canne (*cannizada*) o in alternativa da stuoia di canne intrecciate "*orriu*" e dal manto di copertura in coppi sardi (*tegole di Sili*).

Gli edifici sono generalmente costruiti a filo strada e sul confine in aderenza ai fabbricati adiacenti, con cortili retrostanti, e sono articolati di solito al solo piano terra e, in alcuni casi, su due piani.

- Aggregati edilizi compresi nell'organismo storico, interessati da diffuse e irreversibili sostituzioni edilizie, discordanti per tipologie e tecniche costruttive, non adeguate all'organismo storico originario.

In questa categoria sono comunque presenti, alcuni edifici in cui risultano ancora leggibili gli elementi costruttivi, risalenti all'organismo storico.

Questi edifici sono stati interessati da diffuse e recenti sostituzioni edilizie discordanti ed irreversibili che hanno alterato le caratteristiche originarie con fabbricati simili a quelli ricadenti nelle zone di completamento, assumendo talvolta le caratteristiche proprie di tali zone.

In questa categoria rientrano anche i fabbricati di più recente edificazione realizzati, nel periodo antecedente il secondo conflitto mondiale ed in quello immediatamente successivo, ancora con i sistemi ed i materiali della tradizione popolare.

➤ **Edifici di recente edificazione, prevalentemente dal 1970 ad oggi.**

In questa categoria sono compresi gli edifici realizzati secondo tipi edilizi unifamiliari estranei alla tradizione locale; generalmente costruiti con mattoni forati di laterizio, o con blocchi forati di calcestruzzo, con coperture prevalentemente a falde inclinate e in misura minore a terrazzo. Articolati fino a un massimo di tre piani fuori terra ed in alcuni casi con piano seminterrato e provvisti di locali accessori.

9 - Il Progetto del Piano Particolareggiato

L'area oggetto del presente studio si estende su una superficie di circa mq 46.561 escluse le sedi viarie, dei quali mq 25.032 occupati dalle unità edilizie rilevate.

Ai fini dello studio il centro storico è stato suddiviso in 18 isolati riportati nelle tavole progettuali, all'interno di ciascuno isolato sono state individuate le unità abitative per ciascuna delle quali è stata compilata una scheda monografica in cui sono riportati i principali parametri di edificazione.

10 – Obbiettivi del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del centro storico si propone i seguenti obiettivi:

➤ **recupero e salvaguardia del patrimonio edilizio tradizionale:**

Obiettivo comune a tutti i Piani dei Centri Storici, che va perseguito per adempimento normativo e soprattutto per scelta culturale ed urbanistica;

➤ **miglioramento della qualità abitativa:**

Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio ed urbanistico non sempre sono state improntate al miglioramento della condizione abitativa generale; principalmente sono state funzionali all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti. Il piano propone interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione recente;

➤ **recupero dell'identità storica:**

Nessuna comunità può più rinunciare alla propria dimensione storico tradizionale, tanto meno nel suo spazio di vita abituale quale è il paese nelle sue varie articolazioni e soprattutto nelle strutture antiche. Il piano ha come obiettivo quello di rendere riconoscibile nella sua identità il vecchio centro di Tramatza, evitando la sua trasformazione in un indistinto agglomerato urbano.

11 - Le Unità di Intervento e le Classi di Attuazione.

Lo studio del Piano Particolareggiato è stato condotto suddividendo il centro storico in 18 isolati; all'interno di ciascun isolato sono state individuate le *unità di intervento* (*unità abitative*) che coincidono con i singoli edifici e le aree di pertinenza.

Per ciascuna unità di intervento è stata compilata una scheda monografica che in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, riporta i principali parametri di edificazione, ne definisce le categorie di intervento ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Inoltre al fine di normare con specifiche prescrizioni ogni singola unità immobiliare, le stesse sono state classificate secondo quattro tipologie omogenee generali denominate rispettivamente:

➤ **A1- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali rilevanti:**

Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati.

➤ **A2- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali:**

Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica che hanno dato origine ad un organismo edilizio in parte diverso dall'originario.

➤ **A3- Fabbricati con caratteristiche miste:**

Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche incerte e non classificabili propriamente tra le tipiche tradizionali, sono quei fabbricati che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza formale e tipologica hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel suo complesso come irreversibili.

➤ **A4- Fabbricati di recente edificazione:**

Rientrano in questa categoria i fabbricati di recente edificazione con caratteristiche non tradizionali e non coerenti con il contesto, rientrano in tale categoria anche i fabbricati in corso di realizzazione e quelli da edificarsi ex novo nei lotti liberi, con esclusione di quelli resi liberi a seguito di demolizione di costruzioni precedentemente classificate nelle categorie (A1), (A2) e (A3).

Per ogni tipologia sono state fissate le prescrizioni particolari che vanno ad integrare le prescrizioni di carattere generale e quelle contenute nelle schede monografiche.

Nelle schede delle unità edilizie sono indicati:

- I DATI IDENTIFICATIVI: numero identificativo, via, riferimento catastale;
- LE CARATTERISTICHE: periodo di costruzione, destinazione d'uso, caratteri tradizionali, valori storici/artistici;
- GLI ELEMENTI COSTRUTTIVI: struttura e pareti perimetrali, copertura, finiture esterne, infissi, recinzioni;
- I DATI PLANOVOLUMETRICI: superficie del lotto, superficie coperta e volumi esistenti;
- GLI INDICI URBANISTICI DI PROGETTO: densità fondiaria e rapporto di copertura massimi consentiti;
- LA TIPOLOGIA EDILIZIA: A1, A2, A3, A4
- LE PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

12 - I Parametri Planovolumetrici**SUPERFICI E VOLUMI DEGLI ISOLATI DEL CENTRO STORICO**

	Isolato	S - superficie lotti (mq)	Sc - Superficie coperta (mq)	V - Volume (mc)	If - Indice Fabbricabilità (mc/mq)	Rc - Rapporto di copertura (%)	If - Indice Fabbricabilità massimo consentito	Rc - Rapporto di copertura (%) massimo consentito
		STATO DI FATTO					PROGETTO	
1	Isolato 1	2892,02	1525,28	8211,60	2,84	52,74	3,00	70,00
2	Isolato 2	4129,53	2180,41	11211,73	2,72	52,80	3,00	70,00
3	Isolato 3	2358,80	1205,95	3890,46	1,65	51,13	3,00	70,00
4	Isolato 4	1621,03	1208,08	4928,72	3,04	74,53	3,00	70,00
5	Isolato 5	5217,59	2584,71	11599,91	2,22	49,54	3,00	70,00
6	Isolato 6	2079,27	1072,37	3835,74	1,84	51,57	3,00	70,00
7	Isolato 7	1439,12	562,73	1932,03	1,34	39,10	3,00	70,00
8	Isolato 8	1324,42	931,31	3476,00	2,62	70,32	3,00	70,00
9	Isolato 9	1840,11	1161,52	5185,28	2,82	63,12	3,00	70,00
10	Isolato 10	3985,81	2080,60	9327,07	2,34	52,20	3,00	70,00
11	Isolato 11	1641,62	952,07	4438,04	2,70	58,00	3,00	70,00
12	Isolato 12	1560,72	1027,33	4836,61	3,10	65,82	3,00	70,00
13	Isolato 13	1108,58	802,85	2495,90	2,25	72,42	3,00	70,00
14	Isolato 14	3974,91	1899,11	7645,44	1,92	47,78	3,00	70,00
15	Isolato 15	1037,69	717,57	3182,80	3,07	69,15	3,00	70,00
16	Isolato 16	6727,79	2753,23	11848,33	1,76	40,92	3,00	70,00
17	Isolato 17	2454,82	1535,78	6753,56	2,75	62,56	3,00	70,00
18	Isolato 18	1167,30	831,62	3193,82	2,74	71,24	3,00	70,00
TOTALE		46561,13	25032,52	107993,04				

Per rendere omogenei i parametri planovolumetrici di progetto dell'intero centro storico, si è fatto riferimento ai valori massimi dello stato di fatto di ciascun isolato; per l'indice di fabbricabilità il valore più alto risulta quello dell'isolato n°12 pari a 3,10 mc/mq, per il rapporto di copertura il valore più alto risulta quello dell'isolato n°4 pari al 74,53%.

Pertanto per l'intero centro storico sono prescritti i seguenti valori massimi consentiti per l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura:

- 3,00 mc/mq - Indice di fabbricabilità massimo consentito
- 70,00% - Rapporto di copertura massimo consentito