



Regione Autonoma Sardegna



Provincia di Cagliari



Comune di Escalaplano



Comune di Escalaplano

Piano particolareggiato del Centro Storico

in adeguamento al PPR ex art.52 N.di A.

ALLEGATO 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SINDACO: Geom. Marco Lampis

COORDINAMENTO: Ufficio Tecnico Comunale
Dott. Ing. Marco Mura
Geom. Andrea Meloni

PROGETTO: Dott. Ing. Carmelo Solinas
Dott. Ing. Laura Solinas

ELABORAZIONI GIS: Dott. Ing. Paolo Depau

Data:

Adozione:

Approvazione:



COMUNE DI ESCALAPLANO

PROVINCIA DI CAGLIARI

***PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A
(CENTRO STORICO) E DELLE PARTI DI ZONA B
INTERNE AL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
(CENTRO MATRICE)***

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



CAPITOLO I

PREMESSA

Pianificare correttamente lo sviluppo di un centro urbano significa realizzare un'analisi accurata dell'esistente, sia che esso derivi da un disegno preordinato o che sia conseguenza di un'evoluzione non stabilita.

L'obiettivo strategico del Piano è quello di guidare l'evoluzione del Centro Matrice preservando gli elementi di riconoscibilità tipologica attraverso l'individuazione e la valorizzazione delle caratteristiche dell'impianto urbanistico ed edilizio con azioni dirette e sia tramite il rinnovo. I più recenti indirizzi della pianificazione territoriale tendono infatti a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente valorizzando le tracce del passato e contemporaneamente ridefinendo le esigenze abitative e dei servizi.

La stesura del Piano è stata impostata su una profonda analisi del contesto territoriale, del contesto storico, sulla catalogazione delle singole unità edilizie che costituiscono il tessuto edificato del Centro Storico e sulla loro evoluzione nel corso degli anni.

Il Piano Particolareggiato del centro storico, redatto ai sensi e con i contenuti della L.R. n.45 del 23 dicembre 1989, della L. n. 1150 del 17 agosto 1942 ed in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.P.R. n.82 del 07 settembre 2006, è lo strumento attraverso il quale l'amministrazione Comunale riconosce e promuove i caratteri del proprio Centro Storico disciplinando le forme di tutela e le trasformazioni possibili. In coerenza con la normativa vigente e con i principi stabiliti dal Piano Paesaggistico, gli obiettivi principali perseguiti dal P.P.C.S sono:

- Tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo e dell'identità del centro storico;
- Valorizzazione delle risorse storiche e culturali con l'agevolazione della fruizione;
- Conservazione del patrimonio storico esistente per le generazioni future.

CAPITOLO II

FINALITÀ

La necessità di poter utilizzare uno strumento di coordinamento e di guida dell'evoluzione del centro storico scaturisce non solo dall'obbligo dell'adeguamento al PPR, ma dall'esigenza di studiare delle strategie di rinascita e di sviluppo del Comune di Escalaplano.

Pianificare l'esistente significa *conservare* l'identità storica e *recuperare* le aree edificate fortemente alterate e prive di identità.



Il Piano Particolareggiato del Centro Storico si incentra sull'esigenza di individuare, valorizzare, recuperare e salvaguardare l'impianto originario dell'intero nucleo abitativo storico, con particolare riferimento a quei componenti di rilievo storico e architettonici da conservare e tramandare alle generazioni future. Tali componenti dovranno essere considerati sia singolarmente, che inseriti con l'intero contesto abitativo.

All'interno di uno strumento attuativo che interessa il centro storico, risulta fondamentale un attento studio approfondito delle caratteristiche, dei materiali, degli strumenti architettonici risalenti al passato e l'esame di un metodo di intervento che tenda a riportare al presente e al futuro queste caratteristiche. Partendo da questi presupposti, l'obiettivo fondamentale sarà quello di conservare i caratteri costruttivi che hanno caratterizzato il passato, in maniera tale da poter valorizzare il patrimonio edilizio e, nel contempo, consentire di innalzare la qualità abitativa e culturale del paese. Nello specifico, gli obiettivi a carattere generale da perseguire attraverso l'attuazione del Piano possono essere i seguenti:

1. riportare ai suoi originari valori il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Escalaplano che hanno determinato in qualche modo la forma urbana della trama viaria e degli isolati;
2. promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e favorire le integrazioni funzionali ed edilizie in armonia con i caratteri propri del centro di Escalaplano;
3. riqualificare, in coerenza con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio.

In relazione invece agli obiettivi specifici, il Piano dell'insediamento storico ha la finalità di:

1. recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Escalaplano;
2. garantire la salvaguardia ed il restauro degli elementi architettonici dell'impianto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico, con l'eliminazione degli elementi in contrasto;
3. incentivare la riqualificazione e il recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;
4. migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, con la promozione delle energie alternative, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

CAPITOLO III

QUADRO DI RIFERIMENTO-INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Escalaplano giace sul pendio meridionale dell'omonimo altipiano a 325 m. d'altezza. Il suo territorio è attraversato dal Flumendosa e dal Flumineddu che delimitano in certi tratti i confini con i paesi



vicini. Escalaplano fa parte della Provincia di Cagliari. Il Comune è situato al confine della provincia di Cagliari con quella dell'Ogliastra e ha una popolazione di 2260 abitanti. Il suo territorio si sviluppa per 93,88 chilometri quadrati e confina con Esterzili, Perdasdefogu, Ballao, Goni e Orroli e più precisamente: confina a nord con Esterzili, dal Flumendosa a "Funtana de Tremini" e di qui col troncone staccato del territorio di Seui fino al Flumineddu; ad est con Perdasdefogu lungo il Flumineddu fino a Is Sclamoris e poi, oltre il fiume, fino a toccare il rio "Coili de Ierru" e con Ballao lungo detto rio fino alla confluenza con Flumineddu e, lungo il corso di questo, fino alla confluenza del rio "Sa Pirixedda"; a sud confina con Ballao fino al Flumendosa; ad ovest con Goni ed Orroli.

Fino al 2007 Escalaplano faceva parte della XIII Comunità Montana "Sarcidano Barbagia di Seulo". Nel 2008 la Giunta Regionale ha inserito il comune di Escalaplano nell'Unione di comuni Gerrei e il Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 29/04/2008 ha stabilito la non adesione alla nuova Comunità Montana "Sarcidano Barbagia di Seulo" e sancito quindi l'adesione all'Unione Comuni del Gerrei.

L'elemento geografico che caratterizza il Cento Storico di Escalaplano è l'altopiano. Da quanto si evince dall'andamento delle curve di livello, è possibile notare che il centro di Escalaplano si è sviluppato in un territorio maggiormente pianeggiante. Il territorio è attraversato dal Flumendosa e dal Flumineddu che delimitano in certi tratti i confini con i paesi vicini. Risultando lontano dall'abitato, il sistema fluviale del Flumineddu e dei suoi rii non hanno influenzato la sua conformazione.

CAPITOLO IV

INQUADRAMENTO STORICO

Il territorio del paese è ricco di monumenti archeologici che testimoniano la presenza di vita umana risalente al neolitico e all'età nuragica. Non è possibile indicare con certezza una data precisa della nascita del paese per mancanza di documenti. Il paese, nel medioevo, appartenne alla *curatoria di Gerrèi (o Villasalto o Galilla)*, nel regno giudicale di Càlari a cui il suo territorio apparteneva a partire dal 900 d.c., fino al 1258 quando cioè si formarono i quattro Regni di Sardegna. Quando in quell'anno 1258 il "giudicato" di Calari fu abbattuto dagli altri tre "Regni" filopisani e dal Comune di Pisa, il territorio fu smembrato e diviso fra i coalizzati.

Dal 1365 al 1409 il paese, con la *curatoria*, ritornò sotto le istituzioni giudicali, venendo a far parte del Regno di Arborèa. Intorno al 1652 la popolazione di Escalaplano diminuì vertiginosamente a



causa di un'epidemia di peste. Nel 1777 il feudo passò ai Tellez Giron, dai quali Escalaplano fu riscattato nel marzo del 1843.

In un documento, risalente al XIV secolo, conservato nell'Archivio Di Stato di Cagliari, il paese è denominato "*Villa de Scala de Pla*", faceva parte del Regno di Sardegna ed era inserito nel Feudo della famiglia Carròs. Il paese è chiamato Scala de Pla (no) dal luogo nel quale è situato, l'accesso a Su Pranu. Dai documenti ritrovati, le notizie risalgono agli anni che vanno dal 1605 in poi, poiché è proprio dal 1605 che cominciano i primi registri parrocchiali capaci di offrire un quadro delle condizioni del paese e del suo andamento demografico. La popolazione di Escalaplano, come quasi ovunque in Ogliastra, era costituita in prevalenza da massai e pastori. Spuntavano tuttavia tra le famiglie più abbienti alcuni scrivani, notai, sacerdoti; era l'unico modo di distinguersi e potevano farlo, naturalmente, coloro che potevano disporre di qualcosa di più del puro necessario per vivere. Quelli che sapevano scrivere erano chiamati Mosser (Signori) e Sennora veniva chiamata la loro moglie. Troviamo scrivani e notai quando vengono riportati battesimi, cresime, matrimoni ma anche quando si parla di testamenti nel libro dei defunti: Notai e scrivani sono imparentati tra loro tant'è che la composizione del paese nei primi anni del 600 è caratterizzata dalla folta presenza di Pisano, Demontis, Melis, Gessa, Serra. A metà del settecento c'erano almeno cinque notai che offrivano la possibilità di nozze a parecchi nobili di altri paesi che avevano cominciato ad affluire a Escalaplano per sposarvi la figlia o la sorella di un notaio ricco. Nei secoli successivi Escalaplano non subì mutamenti continuò però, in considerazione della posizione geografica, ad essere un villaggio isolato privo di vie di comunicazione che lo mettevano in contatto con i paesi vicini. Il Flumendosa, l'antico Saeprus era il fiume più terribile della Sardegna e ogni anno si contavano delle vittime, soprattutto durante la cattiva stagione quando i collegamenti erano quasi impossibili ed isolavano il paese, causando miseria e abbandono da parte dell'autorità. Agli inizi del XX° secolo, seppure la prima e seconda guerra mondiale non interessarono direttamente il paese, gli avvenimenti bellici segnarono molto il paese per la partenza di molti escalaplanesi al fronte, per la preoccupazione dovuta alla paura di bombardamenti e sia per la mancanza di cibo. Con la seconda guerra terminò il periodo buio e di crisi. Si realizzarono opere importanti: la costruzione dei ponti sul Flumendosa, le strade per Ballao, Perdasdefogu Orroli, Esterzili e recentemente Goni che migliorarono le comunicazioni ed eliminarono finalmente l'isolamento. Altre importanti opere la costruzione delle dighe, tra le quali la grandiosa costruzione della diga sul Flumendosa che coincise con il massimo sviluppo demografico del paese.

La diga sul Flumendosa, che i romani chiamavano *Saeprus*, era già in progettazione dal 1945 anche con lo scopo di evitare le disastrose piene che causavano gravi danni alle colture e agli abitati di San



Vito, Villaputzu e Muravera. Nella costruzione dello sbarramento sul Flumendosa, indispensabile come quello del Mulargia per portare l'acqua al Campidano, venne dispiegata una grande forza di uomini e mezzi. Si avanza lentamente in un ambiente che metteva a dura prova gli operai, per la maggior parte contadini e pastori del luogo che avevano però scarsa dimestichezza con i mezzi utilizzati e con il sincronismo richiesto dalla costruzione.

CAPITOLO V PROGETTO DEL PIANO

Il progetto del Piano particolareggiato norma e definisce le linee guida per lo sviluppo e la conservazione del Centro Matrice, il cui perimetro è stato delimitato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale ai sensi dell'art. 52, comma 2 e soggetto a riqualificazione ai sensi dell'art. 52, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La suddetta perimetrazione è stata approvata dal Comune di Escalaplano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14/09/2007 e dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica con determinazione del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale n. 1294/DG del 20/11/2007.

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

Il Centro Matrice comprende due zone urbanistiche diverse che costituiscono il nuovo Centro Storico del Comune:

- Comparto "A" che costituisce il Centro Storico vero e proprio e comprende la zona Chiesa;
- Comparto "B" che comprende le nuove zone perimetrate dal Centro Matrice.

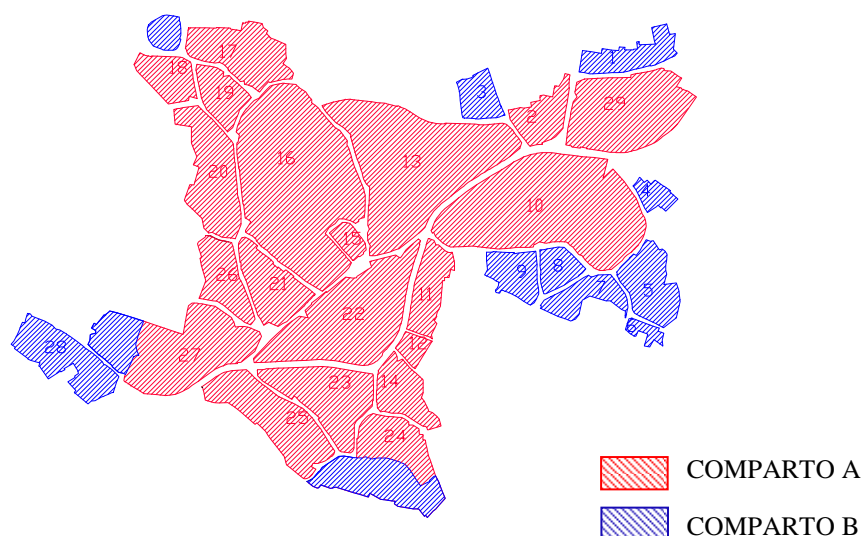


Immagine 6 : Suddivisione isolati comparto A e comparto B



Il piano si compone in due fasi: ANALISI e PROGETTO DEL PIANO.

Nella fase di Analisi si è studiato:

-il quadro geografico e territoriale, la funzione delle reti insediative territoriali, gli assi e i poli urbani, i caratteri dell'edificato, i tessuti e le tipologie edilizie, i manufatti di carattere emergente e monumentale, la presenza di verde storico, gli slarghi e le piazze, i caratteri, la significatività e la fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano, lo stato di conservazione del patrimonio storico.

Una volta conclusa la fase di indagine, si è proceduto alla fase Progettuale, analizzando il tessuto urbano e determinando gli interventi adeguati per ogni edificio.

Tutti gli edifici esaminati sono stati classificati secondo le "Classi di Trasformabilità".

Gli interventi sui manufatti che conservano rilevanti tracce del loro aspetto e della loro organizzazione originari sono rivolti unicamente al recupero mediante:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne;
- restauro e risanamento conservativo;

Nel caso in cui è dimostrabile una profonda alterazione dei caratteri tipologici e costruttivi è prevista la possibilità di intervenire mediante:

- ristrutturazione edilizia finalizzata a limitare la diversità e l'incoerenza con il tessuto storico.

Per edifici allo stato di rudere è possibile procedere a una nuova edificazione secondo i caratteri tipologici dell'edificato antico seguendo le direttive degli abachi e delle NTA.

Per la nuova edificazione si fa riferimento alle normative specifiche che riguardano anche i lotti inediti e gli eventuali ampliamenti a saturazione della volumetria.

Il Piano privilegia la destinazione d'uso residenziale con integrazione di attività commerciali, artigianali, esercizi pubblici e privati che favoriscano la valorizzazione del Centro Storico.

I risultati delle analisi hanno portato all'elaborazione delle schede per ogni Unità Edilizia (U.E.) e delle tavole sulla classificazione degli interventi. Nelle schede sono stati riportati tutti i dati relativi all'U.E. (identificativi del lotto e dimensionali, caratteri costruttivi, tipologici e interventi previsti).

Nella stessa scheda sono riportate le planimetrie dello stato di fatto e di progetto il relativo stralcio catastale storico e attuale. Per agevolare l'analisi e lo studio delle U.E., le schede sono accompagnate da una tavola complessiva dell'intero isolato in cui viene studiato e classificato ogni singolo volume all'interno delle U.E. e la classe di trasformabilità.

La normativa tecnica, di facile interpretazione e utilizzo, da indicazioni sulle scelta dei materiali, delle finiture, dei colori, oltre alla modalità di presentazione dei progetti al fine del rilascio degli atti abilitativi.



Per agevolare il lavoro dei Tecnici, nella progettazione degli interventi è stata realizzata una guida alla progettazione dove vengono riportati esempi delle tipologie edilizie tradizionali del paese, dei particolari architettonici e costruttivi più significativi, dei colori da utilizzare per i prospetti e per gli infissi, con alcuni suggerimenti tecnici per il risanamento delle vecchie murature.

CAPITOLO VIII PARAMETRI PLANOVOLUMETRICI

STATO DI FATTO				STATO DI PROGETTO
ISOLATO	SUPERFICIE LOTTI (mq)	VOLUME (mc)	If - (mc/mq)	If -(mc/mq)
ISOLATO 1	2800,05	4632,86	1,65	3,00
ISOLATO 2	2313,27	8270,46	3,58	3,00
ISOLATO 3	1191,32	3322,67	2,79	3,00
ISOLATO 4	1625,5	5045,14	3,10	3,00
ISOLATO 5	2906,23	11456,08	3,94	3,00
ISOLATO 6	516,05	1250,28	2,42	3,00
ISOLATO 7	1821,26	4501,57	2,47	3,00
ISOLATO 8	1228,46	4251,97	3,46	3,00
ISOLATO 9	1700,43	4735,66	2,78	3,00
ISOLATO 10	13299,46	39317,10	2,96	3,00
ISOLATO 11	2009,63	6937,96	3,45	3,00
ISOLATO 12	848,24	0	0,00	3,00
ISOLATO 13	12216,07	43307,57	3,55	3,00
ISOLATO 14	2271,89	8858,38	3,90	3,00
ISOLATO 15	656,07	5858,26	8,93	3,00
ISOLATO 16	14621,77	36567,93	2,50	3,00
ISOLATO 17	4042,45	11417,07	2,82	3,00
ISOLATO 18	1222,93	2533,22	2,07	3,00
ISOLATO 19	1765,16	5995,99	3,40	3,00
ISOLATO 20	3995,6	10793,51	2,70	3,00
ISOLATO 21	2818	10983,08	3,90	3,00
ISOLATO 22	8013,37	28744,25	3,59	3,00
ISOLATO 23	4250,55	16327,73	3,84	3,00
ISOLATO 24	6125	15975,49	2,61	3,00
ISOLATO 25	4435,99	13499,33	3,04	3,00
ISOLATO 26	2231,19	6865,75	3,08	3,00
ISOLATO 27	7849,59	22987,43	2,93	3,00
ISOLATO 28	3721,12	7712,19	2,07	3,00
ISOLATO 29	6363,05	21081,13	3,31	3,00
ISOLATO 30	617,92	1086,77	1,76	3,00



TOTALE	119.425,72 mq	364.118,36 mc
TOTALE A	95.232,7 mq	303.891,20 mc
INDICE FONDIARIO MEDIO DI ZONA		3,19 mc/mq
TOTALE B	24.245,59 mq	60.425,63 mc
INDICE FONDIARIO MEDIO DI ZONA		2.49 mc/mq
INDICE FONDIARIO DA P.di.F.		3.00 mc/mq

Per rendere omogenei i parametri planovolumetrici di progetto dell'intero Centro Matrice (zona A e Zona B) si è deciso di calcolare l'indice fondiario medio di zona del comparto A e del comparto B, dato dal rapporto tra il volume totale edificato nel comparto e la superficie dei lotti (rispettivamente della zona A e della zona B). L'indice fondiario di zona del comparto A, supera i 3.00 mc/mq, pertanto il piano prescrive per l'intero Centro Matrice che il valore massimo consentito per l'indice di fabbricabilità debba essere 3.00 mc/mq uniformandolo pertanto a quello prescritto dal Programma di Fabbricazione vigente per la zona B.

CAPITOLO IV

VERIFICA DEL PIANO DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Nel Piano per l'Assetto Idrogeologico Regionale, che racchiude e cataloga tutte le zone della Sardegna caratterizzate dalla presenza di rischio frane, piene, ecc, il Comune di Escalaplano si trova localizzata nel sub bacino Flumendosa Campidano Cixerri. Dalle analisi condotte sul Centro di Antica e prima formazione del Comune l'intera perimetrazione risulta esclusa da pericolosità idraulica, mentre alcuni isolati periferici, risultano in parte interessati da pericolosità media da frana (Hg2). Gli interventi ammessi in tali isolati sono disciplinati dall'art. 22 delle NTA a cui pertanto si rimanda.

Di seguito si riportano la Carta delle Aree a Pericolosità per Frana e la Carta delle Aree a Rischio di Frana del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Autonoma della Sardegna corredate della relativa legenda relative al Comune.

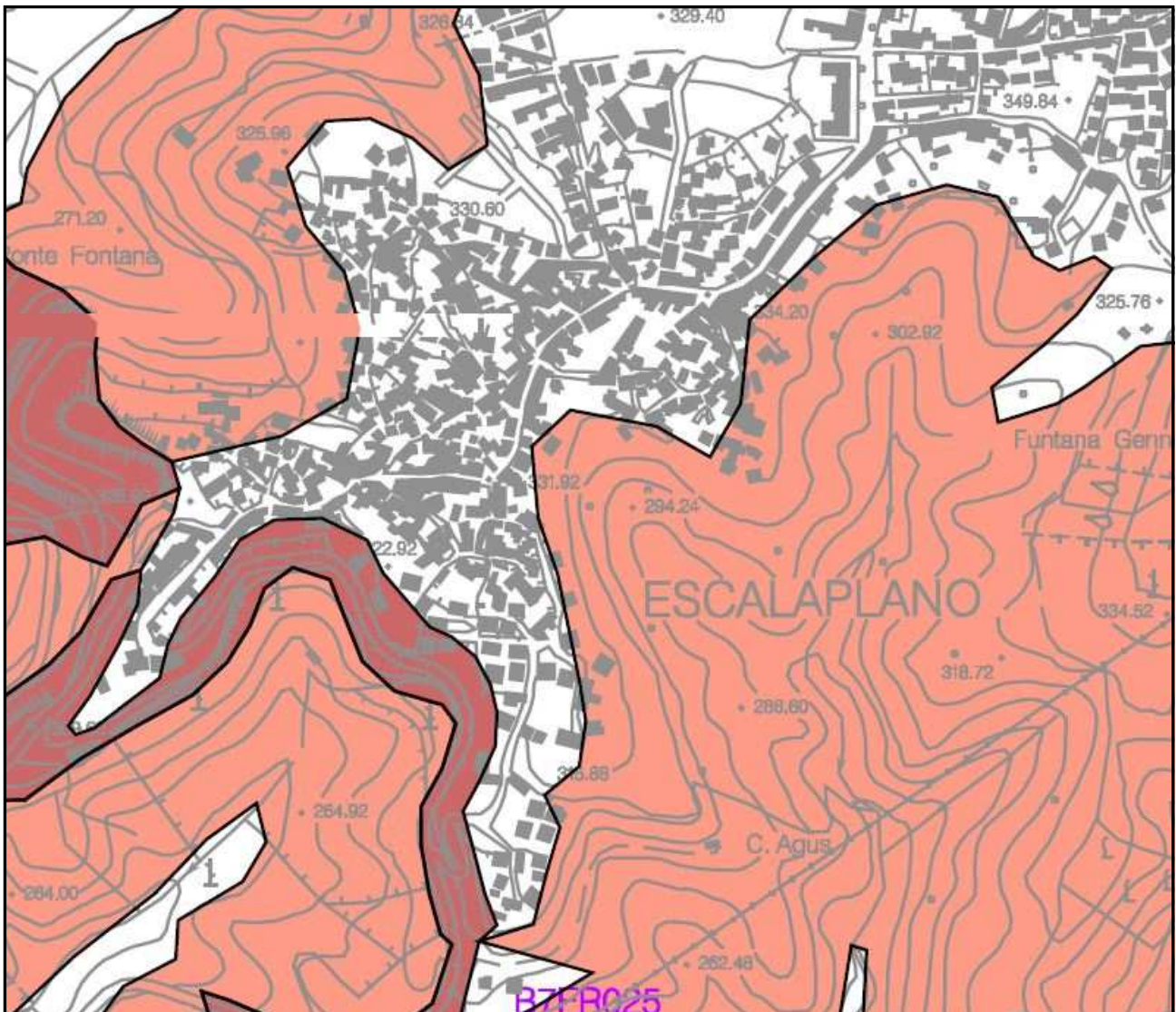






Immagine 7 : Carta delle Aree a Pericolosità per Frana

Legenda

- | | |
|---|---|
|  | Hg4 Zone in cui sono presenti frane attive, continue o stagionali; zone in cui è prevista l'espansione areale di una frana attiva; zone in cui sono presenti evidenze geomorfologiche di movimenti incipienti. |
|  | Hg3 Zone con frane quiescenti con tempi di riattivazione pluriennali o pluridecennali; zone di possibile espansione areale di frane quiescenti; zone con indizi geomorfologici di instabilità dei versanti potenziali; frane di neoformazione presumibilmente in tempi pluriennali o pluridecennali. |
|  | Hg2 Zone con frane stabilizzate non più riattivabili nelle condizioni climatiche attuali a meno di interventi antropici; zone in cui esistono condizioni geologiche e morfologiche sfavorevoli alla stabilità dei versanti ma prive al momento di indicazioni morfologiche di movimenti gravitativi. |
|  | Hg1 Zone con fenomeni franosi presenti o potenziali marginali. |

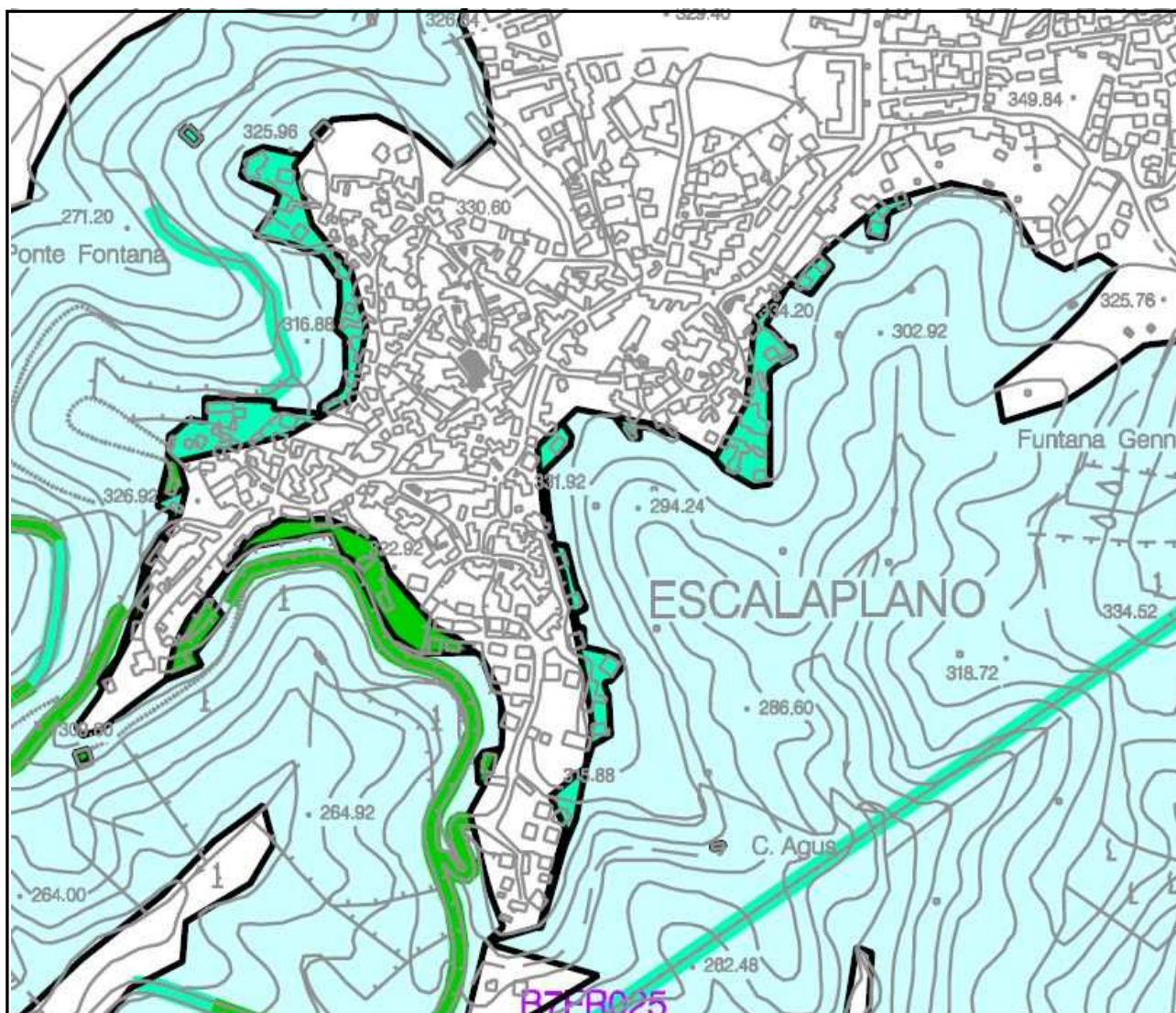






Immagine 8 : Carta delle Aree a Rischio di Frana

Legenda

- | | |
|---|---|
|  | Rg4 Sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione delle attività socio economiche. |
|  | Rg3 Possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionale agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, la interruzione di funzionalità delle attività socio economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale. |
|  | Rg2 Danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità del personale, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche. |
|  | Rg1 Danni sociali, economici e al patrimonio ambientale marginali. |



La rappresentazione cartografica del Centro Matrice consiste in una sequenza di tavole e elaborati dove è possibile rintracciare gli elementi che caratterizzano lo stato di fatto e la proposta progettuale:

Elenco allegati.

All. 01. Relazione illustrativa

All.02. Norme tecniche di attuazione

All.02.bis Norme tecniche di attuazione (con correzioni)

All.03. Guida alla progettazione

All.04.01 / 04.30 Classificazione interventi isolato 1 / isolato30

All.05.01 / 05.30 Schede unità edilizie isolato 1 / isolato30

All.06. Abaco tipologie edilizie e particolari costruttivi

All.07. Abaco infissi

All.08. Schede beni identitari

Elenco elaborati.

Tav.1. Stralcio dal programma di fabbricazione esistente

Tav.2. Inquadramento catastale

Tav.3. Inquadramento su catasto storico

Tav.4. Sovrapposizione catastale storico-ortofoto

Tav.5. Inquadramento su ortofoto

Tav.6a. Analisi del contesto geografico – Sistema insediativo del territorio

Tav.6b. Analisi del contesto geografico – Analisi idrografica

Tav.6c. Analisi del contesto geografico – Analisi dei monumenti

Tav.7. Suddivisione comparti zona A e Zona B

Tav.8. Suddivisione degli isolati e dei lotti

Tav.9. Tipologie edilizie

Tav.10. Analisi datazione edifici

Tav.11. Rapporti tra vuoti e pieni



Tav.12. Analisi altezze degli edifici

Tav.13. Analisi tipologica delle coperture

Tav.14. Viabilità e arredo urbano

Tav.15.1 /15.30 - Profilo regolatore isolato 1 / isolato 30