

COMUNE DI GAVOI

PROVINCIA DI NUORO



OGGETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

ADEGUAMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE
DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - L.R. 25/11/2004

ALLEGATO

A

RELAZIONE INTRODUTTIVA

DATA

Dicembre 2016

Committente

COMUNE DI GAVOI

IL Progettista

Arch. Quirico Manunza

Collaboratori

Geom. Mario Dessi

Ing. Luca Cau



*Adeguamento alle norme del P.P.R. del piano particolareggiato della zona A
del centro storico di Gavorone.*

RELAZIONE INTRODUTTIVA

PREMESSA

L'Amministrazione del Comune di Gavoi, ha deliberato di adeguare il vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico zona "A" alle norme del Piano Paesaggistico Regionale, si è pertanto effettuata una nuova ricognizione delle 625 Unità edilizie presenti all'interno del Centro Storico, verificandone altezze, volumi e stato di consistenza.

In fase di perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione, come da Determinazione n. 1205/D.G. del 07.11.2007, si è potuto constatare che esso corrisponde con l'attuale Centro Storico – Zona A del centro abitato.

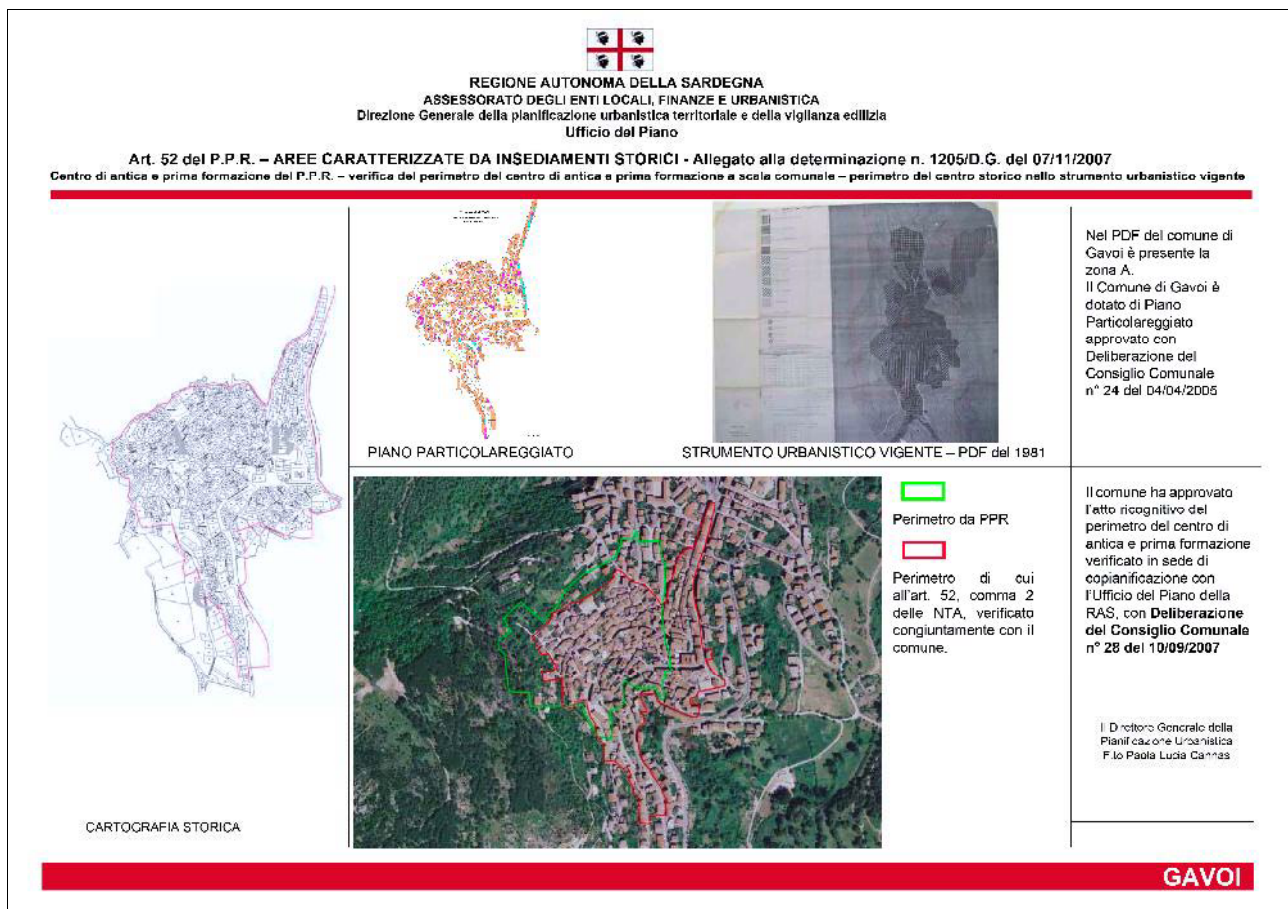


Figura 1 - Determinazione n.1205/D.G. del 07.11.2007

L'aggiornamento del P.P., oltre all'adeguamento alle norme del P.P.R., tiene particolarmente conto delle richieste fatte dai cittadini, che nella maggior parte dei casi chiedono di poter realizzare interventi per migliorare le condizioni abitative delle Unità edilizie alle attuali esigenze. L'adeguamento del presente Piano ha considerato tali richieste concedendo ad alcune Unità edilizie, non particolarmente interessanti dal punto di vista architettonico e che per le loro modeste dimensioni non potevano essere

recuperate, dei piccoli ampliamenti volumetrici. Tali ampliamenti permetteranno di recuperare le Unità Edilizie e destinarle a case di civile abitazione.

La possibilità di recuperare, tramite una corretta ristrutturazione, anche le piccole Unità edilizie fatiscenti, completerà il discorso che L'Amministrazione iniziò nel 1999 sul recupero di tutto il Centro Storico, per l'ottenimento di un tessuto urbano decoroso degno di essere ripopolato e rivissuto delle tradizioni storico culturali di Gavoi.

DATI - URBANISTICI

Il Piano di Fabbricazione, approvato con D.A. n.8 del 31/01/1994, individuava e perimetrava la zona "A"- Centro Storico.

Per rendere più concreta e incisiva l'azione di salvaguardia e tutela del patrimonio storico tradizionale del Centro Storico, il Comune di Gavoi ha promosso ed approvato con delibera del Consiglio Comunale del 04/04/2005 n. 24 il "Piano Particolareggiato per la zona "A – Centro Storico".

E' intenzione dell'Amministrazione di aggiornare tale Piano, ormai non più adeguato alle mutate condizioni normative e agli stati di fatto che nel frattempo sono intervenuti, mediante un nuovo strumento di Piano Particolareggiato del quale i presenti elaborati costituiscono il Progetto Esecutivo.

Gli obiettivi del nuovo Piano possono essere così sintetizzati:

- recupero e salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale;
- miglioramento della qualità abitativa attraverso puntuali interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione recente;
- recupero dell'identità storica del centro, partendo dalla convinzione che nessuna comunità può rinunciare alla propria dimensione storico-tradizionale, tanto meno nel suo spazio di vita quale è il paese nelle sue strutture antiche.

Si tratta dunque di rendere perfettamente riconoscibile Gavoi nella sua identità di Centro Storico, evitando la sua trasformazione in un agglomerato che non rispetti il carattere fondamentale delle sue architetture e dei suoi spazi pubblici e collettivi.

Gli obiettivi primari di salvaguardia, tutela e valorizzazione dell'identità storico-tradizionale potranno essere perseguiti oltre che variando lo strumento attuativo vigente, anche promuovendo tutte quelle azioni tese ad approfondire e divulgare le conoscenze sul patrimonio edilizio tradizionale attraverso il recupero del Centro Storico, l'incentivazione delle costruzioni con materiali storico tradizionali e promuovendo altresì la messa a punto di progetti e proposte unitarie che consentano di concorrere alla ripartizione delle risorse regionali.

DATI STORICI ED AMBIENTALI

Il Centro Storico di Gavoi è segnalato con una stabile continuità insediativa nei principali documenti giudicali, specie nei trattati che per l'Arborea erano sistematicamente ratificati dai villaggi (che venivano quindi analiticamente enumerati) e dai loro rappresentanti. Nei documenti del XIV secolo, riferiti alle precarie tregue con gli occupanti Aragonesi, Gavoi è citato come nucleo di media importanza, nell'orbita di Orani, capoluogo della Curatoria di Dore. Dal XVI secolo i dati demografici ci permettono di seguirne le alterne vicende, segnate da periodici crolli connessi a fasi epidemiche e/o alle carestie, spesso collegate alle prime, finché nell'800 i grandi geografi e viaggiatori che rilevano, analizzano e descrivono la Sardegna ci consentono uno sguardo più ravvicinato e meno generico sul centro. Nei primi decenni del secolo Gavoi costituiva uno dei poli dell'economia pastorale delle Barbagie, con un patrimonio zootecnico relevantissimo ma anche con un territorio così esteso e vario che nelle valli consentiva una agricoltura produttiva e relativamente specializzata.

Il centro controlla e governa il suo spazio produttivo dalla mezza costa su cui è stato storicamente collocato. Lo testimonia la permanenza delle chiese che funzionano tuttora da poli urbani: San Gavino e Sant'Antioco, con i loro agiotoponimi di chiara ascendenza protocristiana, confermano la matrice urbana antica. Tuttavia, i tessuti che circondano le chiese fanno pensare ad un centro assai riplasmato in epoca moderna. Assai poche case permangono come cellule elementari ad un piano, e spesso con un unico vano, quali dovevano presentarsi in pieno medioevo. Il "rinnovo edilizio", dovuto alla lenta ma sostanzialmente costante crescita economica e sociale, si realizza in piena epoca moderna e conosce una sostanziale accelerazione con il notevole sviluppo della Gavoi ottocentesca. Allora, la "casa alta di montagna" con il balcone-ballatoio ligneo, la casa a

pseudoschiera, passante o meno nell'isolato, dalla seconda metà del secolo in poi, il "palazzetto" sempre più attento al decoro urbano, prendono il sopravvento sino a conquistare un vero dominio sullo spazio urbano, che è appunto l'immagine odierna della Gavoi storica, dominata dall'imponenza dei muri in granito lasciati a vista per una scelta che appare insieme pratica e culturale e che risulta oggi estremamente espressiva sul piano architettonico.

Nei circa 10 ettari del nucleo storico, quali risultano dalla perimetrazione vigente, peraltro abbastanza rispondente ai confini delle mappe del "Catasto De Candia" del 1843, sono comprese 625 unità abitative, per un totale di oltre 387.000 mc di volumetrie. Questo dato evidenzia a sufficienza il forte processo di addensamento che il nucleo storico ha sviluppato nel corso degli ultimi 150 anni. La struttura urbana storica è caratterizzata da una serie ben definita di elementi:

- collocazione in un "luogo alto" capace di dominare la valle e l'insieme del territorio, con il quale il centro stabilisce il rapporto di integrazione - opposizione caratteristico della tipologia accentrata dell'area montana e pastorale;
- articolazione attorno ad un percorso di crinale che costituisce una dorsale dei collegamenti d'area (direttrici per Sarule e Olzai, per Fonni...);
- ulteriore articolazione del centro per nuclei polarizzati dalle 3 chiese:

San Gavino

Madonna del Carmine

Sant'Antioco

che corrispondono anche parzialmente ai "vicinati" storici, nonché al sistema delle "fontane" che erogavano la risorsa-acqua al paese;

- profonda ristrutturazione dei percorsi a seguito dell'apertura della nuova strada provinciale sul margine basso di Gavoi, che ha parzialmente sventrato alcuni tessuti edilizi di margine ed ha riorientato dalla fine dell'800 in poi la crescita edilizia complessiva.

Le fasi dello sviluppo storico dell'architettura gavoese possono essere seguite anche attraverso l'analisi dei caratteri costruttivi ed in particolare del muro in pietra locale (uniformemente il granito, pur con aspetti e consistenza differenti a seconda della provenienza del materiale). Assai rilevante anche ai fini delle operazioni di recupero, la diversificazione profonda tra l'apparecchio murario in pietra naturale, a bassissimo tasso di lavorazione, messa in opera con doppio paramento ad opus incertum e con nucleo interno in pezzame e malta di terra, che costituisce la modalità costruttiva della casa elementare arcaica, ma anche di Unità edilizie più recenti, e la muratura in blocchi sbozzati e squadriati, che costituisce un paramento estremamente regolare e rifinito, capace di trasmettere un messaggio di forte compostezza e "decoro" anche nella conformazione a faccia vista.

LA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il Centro Storico di Gavoi, a seguito della approfondita indagine che è stata effettuata, si è confermato come uno dei nuclei più caratterizzati in senso conservativo dei valori dell'identità storica dell'intero ambito geografico della costruzione in granito della montagna centrale sarda. Negli oltre 10 ettari della sua estensione complessiva, più del 60% del patrimonio edilizio ha ancora prevalenti caratteri "originari" pre-moderni in termini di materiali e tipologie. Della restante quota, meno del 15%, è stata giudicata "incompatibile", cioè sostanzialmente ed irreversibilmente lesiva delle qualità originarie delle architetture di Gavoi. Si tratta quindi di un centro la cui identità appare ancora ben recuperabile con un attento programma di restauro e riqualificazione.

L'indice volumetrico delle tipologie edilizie del Centro Storico non era in origine superiore al valore di 3 mc/mq, come indicano le misurazioni effettuate sulle Unità edilizie "originarie". Era infatti diffuso il tipo ad un piano, mentre i tipi pluripiano si articolavano frequentemente attorno a vaste "corti comuni", che abbassando il rapporto di copertura diminuivano sensibilmente l'utilizzazione fondiaria.

Tuttavia le modificazioni del tipo a cavallo tra '800 e '900, con la diffusione del "palazzo" ed il diffuso raddoppio in altezza delle Unità edilizie ci consegna una situazione assai differente, nella quale l'utilizzo fondiario appare quasi raddoppiato, essendo valutabile in 5 mc/mq senza le superfetazioni e aggiunte più recenti e distruttive, che lo portano ai 5,40 mc/mq calcolati ad oggi.

Il tessuto degli isolati appare complessivamente assai differenziato, in quanto comprende ambiti vasti, sino all'estensione fondiaria di 4000 mq, ed ambiti estremamente ridotti, di qualche centinaio di metri quadrati. Inoltre, gli stessi isolati sono assai differenti per forma e ruolo urbano; in particolare si sono rilevate due distinzioni:

- si riscontrano isolati stretti e allungati, con tipologie di lotti affiancati, di contro a isolati di forma irregolare allargata, con ampi cortili interni per lo più derivati dalla tipologia a corte comune;
- esiste poi un'ulteriore contrapposizione tra isolati centrali e isolati periferici; nei primi il tipo edilizio è per lo più stabilizzato e compatto, con edifici sviluppati in altezza, e la densità è in genere uniformemente elevata; negli isolati di margine, invece, il tessuto è talvolta incompleto e discontinuo, con frequenti lotti non edificati, o in attesa di

edificazione, ed altri intensamente costruiti di recente, spesso accanto a case minime ad un piano di matrice storico-tradizionale.

Più analiticamente, il Centro Storico attualmente è formato da 65 isolati, per un totale di 626 Unità edilizie con i seguenti indici:

SUPERFICIE TOTALE		104.846,00	mq
SUPERFICIE TOTALE ISOLATI		69.473,00	mq
STATO ATTUALE	SUPERFICIE COPERTA	49.271,00	mq
	VOLUME	375.479,00	mc
	RAPPORTO DI COPERTURA MEDIO	0,71	mq/mq
	INDICE FONDIARIO MEDIO	5,40	mc/mq
STATO DI PROGETTO	SUPERFICIE COPERTA	51.553,00	mq
	VOLUME	394.188,00	mc
	RAPPORTO DI COPERTURA MEDIO	0,74	mq/mq
	INDICE FONDIARIO MEDIO	5,67	mc/mq

IL PROGETTO E GLI ASPETTI NORMATIVI

L'impostazione del Piano Particolareggiato è volta, per sua natura, principalmente alla salvaguardia del patrimonio esistente con le sue permanenze storico tradizionali, le quali, come si è visto, sono tutt'altro che irrilevanti o marginali. Proprio per questo, si è impostato un preliminare riconoscimento delle invarianti di conservazione, cioè di tutti quegli organismi edilizi che sono stati riconosciuti come "depositi" della memoria storica di Gavorio e che perciò devono essere salvaguardati al massimo grado. A queste Unità viene quindi assegnata una classe di trasformabilità minima – si ammette comunque l'inserimento dei servizi igienici che si rendessero necessari, ed inoltre modifiche interne non distruttive.

Il fatto di procedere per classi di trasformabilità chiarisce la natura stessa del sistema normativo previsto dal progetto. Si tratta di classificare ogni corpo di fabbrica di ogni Unità minima di Intervento (per lo più coincidente con i singoli organismi edilizi) secondo quattro classi di trasformabilità, dalla più bassa alla più elevata a seconda che si tratti di edifici:

- Totalmente conservativi;
- Prevalentemente conservati, ma con parziali alterazioni;
- Prevalentemente modificati, ma in modi compatibili con l'esistente;
- Radicalmente modificati e incompatibili con gli edifici storici al contorno.

In sostanza, il P.P. individua, per ogni Unità di Rilevazione, una Unità di Intervento, che coincide con una o più unità catastali .

Per ciascuna Unità di Intervento (U.I.) il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITÀ, ovvero il grado di conservazione o di modificazione, in rapporto alla compatibilità di ciascuna, con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, spessori, n. dei piani, articolazione dei corpi di fabbrica, prospetti, ecc.).

Nelle apposite SCHEDE PARAMETRICHE per ogni U.I. sono indicate:

- i. le superfici;
- ii. i volumi esistenti e gli eventuali incrementi di volume realizzabili;

- iii. le densità fondiarie massime conseguenti;
- iv. i rapporti di copertura massimi consentiti;
- v. le CATEGORIE DI INTERVENTO applicabili ai singoli corpi di fabbrica;
- vi. le prescrizioni di dettaglio corrispondenti.

E' stato predisposto in appendice alla Normativa un *ALLEGATO SUI CARATTERI COSTRUTTIVI*, che precisa gli aspetti di dettaglio dell'intervento di recupero e nuova costruzione sotto il profilo edilizio.

I gradi di trasformabilità sono così esplicitati in normativa:

1) **BASSA TRASFORMABILITA'** – corpi di fabbrica originari a conservazione integrale con grado di trasformabilità minimo. Si tratta di 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. Per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro) e, con particolari cautele, la ristrutturazione interna.

Il simbolo adottato è il cerchio pieno di colore nero ●

2) **MEDIA TRASFORMABILITA'** – corpi di fabbrica originari con parziali alterazioni. Si tratta di edifici tradizionali in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione o la giustapposizione di nuovi e contenuti ampliamenti. Pertanto, al corpo di fabbrica esistente (per lo più a piano terra) si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, mentre la sopraelevazione o l'eventuale ampliamento saranno regolate dalle indicazioni della delle SCHEDE PARAMETRICHE, in riferimento alla Categoria d'Intervento della Ristrutturazione edilizia con ampliamento.

Il simbolo adottato è il cerchio vuoto ○

3) **ALTA TRASFORMABILITA'** – corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili. Si tratta di edifici totalmente, o in gran parte, rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna,

il rifacimento, e quindi la ristrutturazione edilizia globale o con ampliamento, oppure la ristrutturazione urbanistica, se prevista dalle indicazioni delle SCHEDE PARAMETRICHE.

Il simbolo adottato è il triangolo vuoto \triangle

4) **INCOMPATIBILI** – corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la semplice manutenzione o, in alternativa, la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione urbanistica con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni delle SCHEDE PARAMETRICHE.

Il simbolo adottato è il triangolo pieno \blacktriangle

5) **CORPI DI FABBRICA NUOVI/AMPLIAMENTI**. E' ammesso inoltre l'inserimento di eventuali corpi di fabbrica nuovi, conseguenti ad una integrazione di nuovi edifici su Unità di Intervento edificate, o a demolizioni con ricostruzione, o ancora a nuova costruzione su lotti vuoti. Per essi le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di numero dei piani previste dalla TAV. DEI PROFILI DI PROGETTO.

Il simbolo adottato è il quadrato vuoto \square

Ad ognuno dei gradi di trasformabilità corrisponde l'insieme delle classiche "categorie di intervento", che tuttavia vengono meglio definite nel D.P.R. n 380/2001.

IL PROGETTO E GLI ASPETTI DI CONTENUTO

Il Centro Storico di Gavoi presenta una casistica piuttosto variegata, che il Piano Particolareggiato ha cercato di interpretare come sistema di differenze, che ne arricchiscono il valore storico e ambientale. In esso sono presenti ambiti nei quali persiste l'impianto più antico delle corti comuni, particolarmente negli isolati più ampi e a forte spessore, ed altri nei quali è ancora riscontrabile il tipo edilizio della casa minima mono o bi-cellulare ad un solo livello, eventualmente soppalcato.

In altri, invece, la modificazione tipologica indotta dai processi di crescita dell'800 e del primo '900 ha prodotto una assoluta dominanza della "casa alta", ottimamente costruita con i cantonetti in granito che ormai è l'elemento predominante del paesaggio urbano di Gavoi.

Riconoscere queste "differenze" e specificità delle architetture e degli spazi urbani ha significato non accettare la logica della tipologia uniformemente diffusa in tutto il centro, che ha prodotto sinora la forzata omogeneizzazione delle Unità edilizie. Il Piano ha svolto infatti un'indagine particolareggiata isolato per isolato sulla consistenza e le caratteristiche dei tipi edilizi e dall'indagine si passa all'applicazione di un indice di edificabilità corrispondente alle caratteristiche dell'isolato stesso.

Ad esempio, gli isolati sul margine a monte del centro, sono costituiti da edilizia più bassa e rada con differenti valori di densità e occupazione edilizia in altezza degli ambiti più centrali e di valle, mentre le Unità edilizie appartenenti agli isolati del nucleo urbano centrale appaiono assai più compatti e densi. Tuttavia, si è scelto di adeguarsi al dettato normativo e di applicare un indice di densità medio generalizzato.

Determinato questo valore dell'indice di edificabilità (che è individuato alla fine omogeneamente nel valore medio fondiario di 5 mc/mq), la normativa in generale prevede:

- la salvaguardia, e quindi la conservazione, degli edifici classificati come "originari";
- per tutte le altre classi di trasformabilità, corrispondenti a edifici più o meno modificati, si potranno avere trasformazioni con integrazioni o sopraelevazioni di corpi di fabbrica sino al raggiungimento dell'indice medio, nella forma prevista dalle tavole dei profili di progetto del Piano, per tutte le Unità edilizie il cui indice attuale sia inferiore a quello medio;

- per tutte le Unità edilizie il cui indice attuale abbia superato quello medio, saranno consentiti solo interventi di riorganizzazione dei volumi esistenti;
- per le Unità definite "non compatibili" ogni intervento diverso dalla manutenzione sarà subordinato alla eliminazione delle caratteristiche di incompatibilità e all'adeguamento al tipo edilizio esistente del Centro Storico.

Si possono creare eccezioni a questo schema generale nei casi in cui le "corti comuni" risultino indistinguibili o appartenenti ad un singolo fabbricato. In questo caso, allo scopo di impedire l'intasamento delle residue aree, le superfici libere di più Unità edilizie, sono state computate e conservate ad "indice zero", come spazi di verde privato.

In alcuni casi, il rischio di generare intasamenti eccessivi e impedimenti delle visuali restanti nel centro ha suggerito di bloccare eventuali crescite di alcuni edifici.

INDICE

PREMESSA.....	2
DATI - URBANISTICI.....	4
DATI STORICI ED AMBIENTALI.....	5
LA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO	8
IL PROGETTO E GLI ASPETTI NORMATIVI.....	10
IL PROGETTO E GLI ASPETTI DI CONTENUTO	13
INDICE.....	15