MASAINAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Comune di Masainas

Il Sindaco: Gian Luca Pittoni

Il Responsabile del servizio tecnico:
geom. Gianfranco Diana

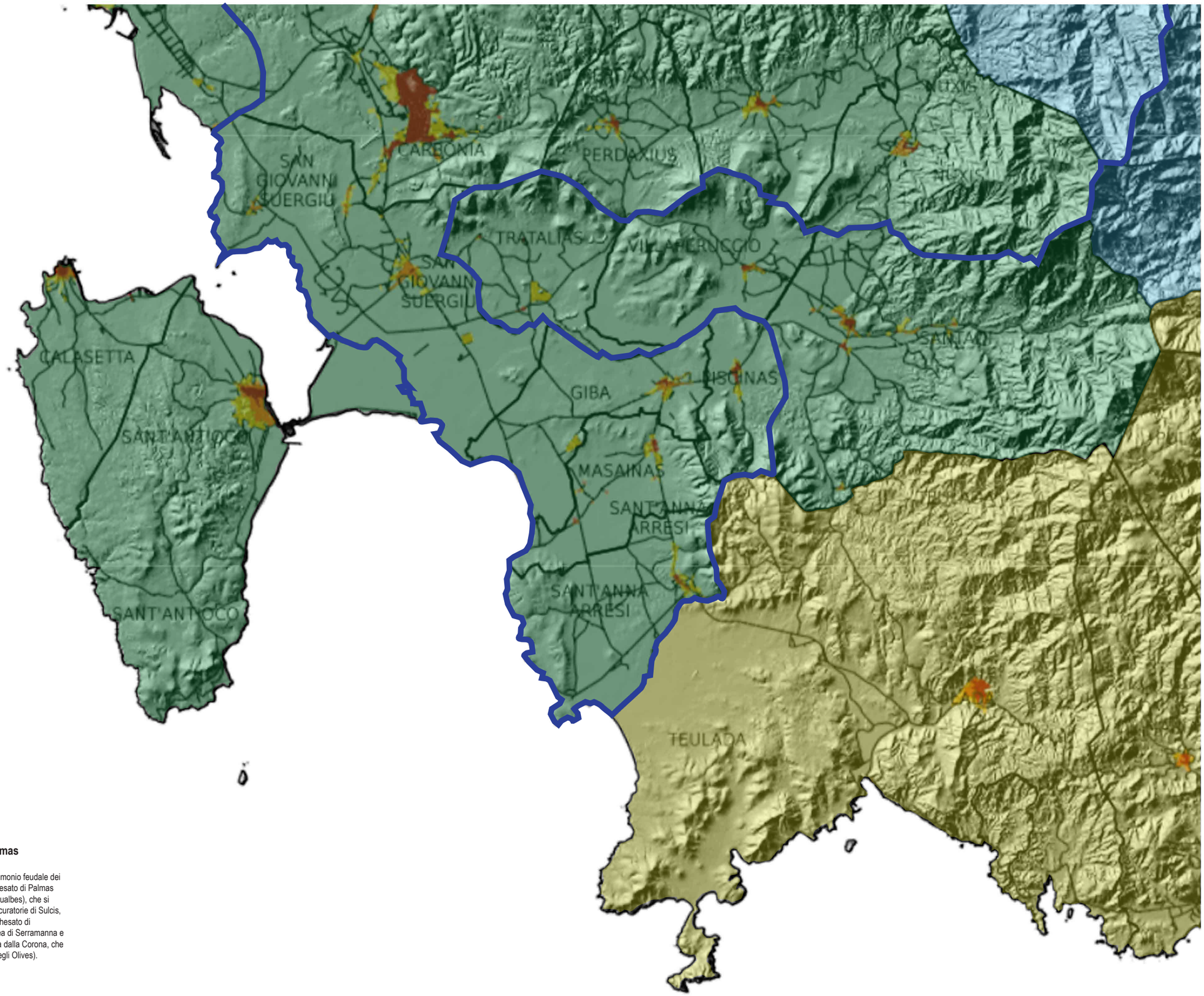
Redatto da: arch. Franco Galdieri

Gruppo di lavoro:
Produzioni e Servizi Tecncici s.r.l.
arch. pian. jr Miriam Cambuli
arch. Stefania Nudda
arch. Giovanni Galdieri
geom. Antonio Curreli
arch. Luca Zairo
arch. Massimo Matta
geom. Mariano Boi

A_1_INDAGINE STORICO - URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO

1 - Quadro geografico e storico
2 - Quadro storico del territorio comunale
3 - Quadro storico dell'urbano
4 - Analisi dei tipi edilizi
5 - Indagine del patrimonio urbano
6 - Indagine del patrimonio edilizio
7 - Indagine sugli elementi edilizi e architettonici

Luglio 2025



Sulcis

Capoterra

Campidano di Cagliari

Marchesato di Villacidro e Palmas

Nel 1629 si realizza la saldatura, nel patrimonio feudale dei Brondo, Marchesi di Villacidro, del marchesato di Palmas (cresciuto sulle eredità Bellit, Aragall, e Gualbes), che si estende su una vasta area tra le antiche curatorie di Sulcis, Sigerro, Decimo e Nuraminis, con il marchesato di Villacidro, comprensivo anche della contea di Serramanna e della Planargia di Bosa (nel 1686 avocata dalla Corona, che undici anni dopo la costituisce in feudo degli Olives).



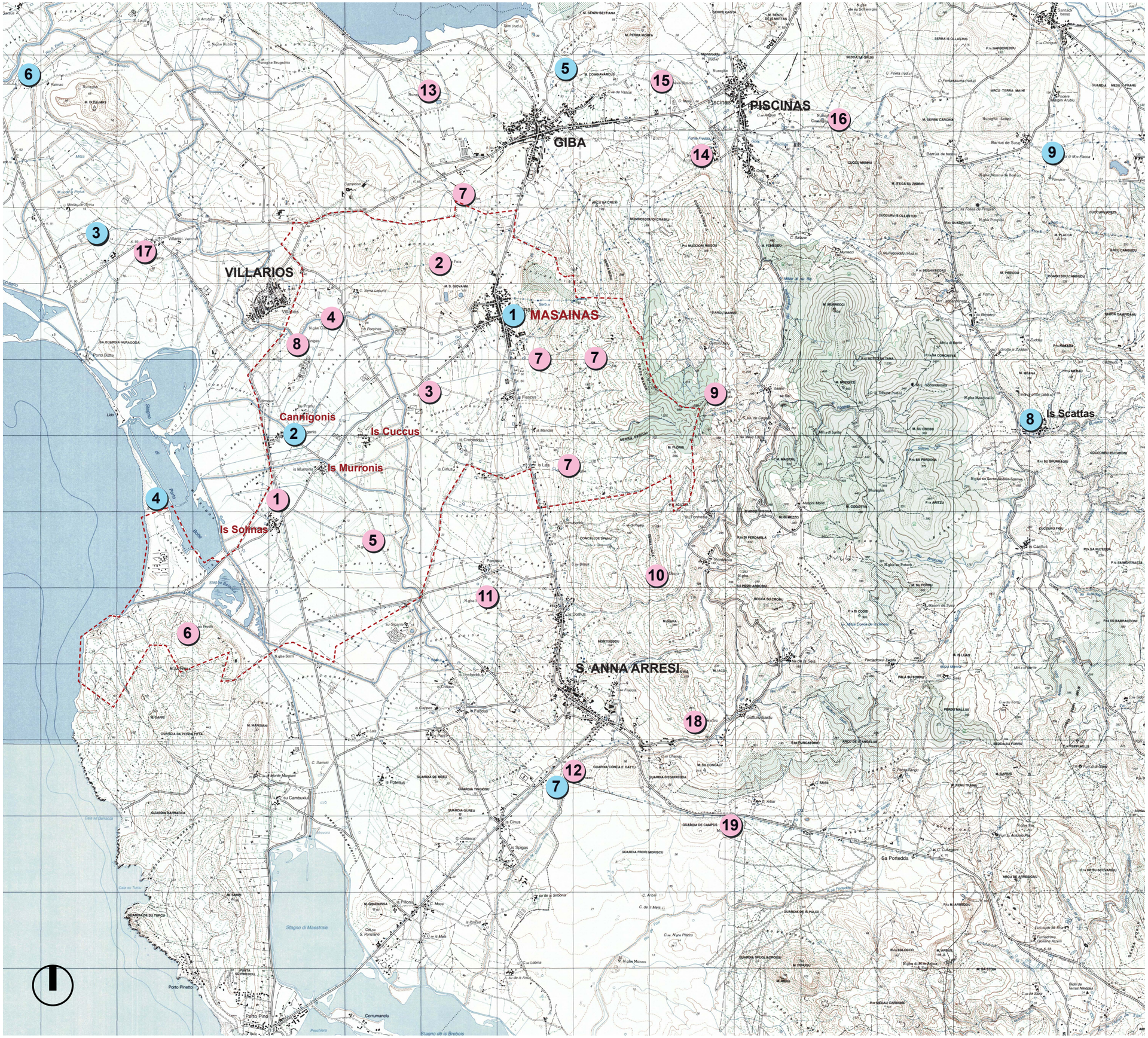
Centro abitato

Tracciato ferroviario (Ferrovia privata società del Hauts Fourneaux Porto Botte - Santadi)

Viabilità territoriale -comunale ai primi del '900

Viabilità provinciale ai primi del '900

1_2 **QUADRO GEOGRAFICO STORICO AL 1900-20**

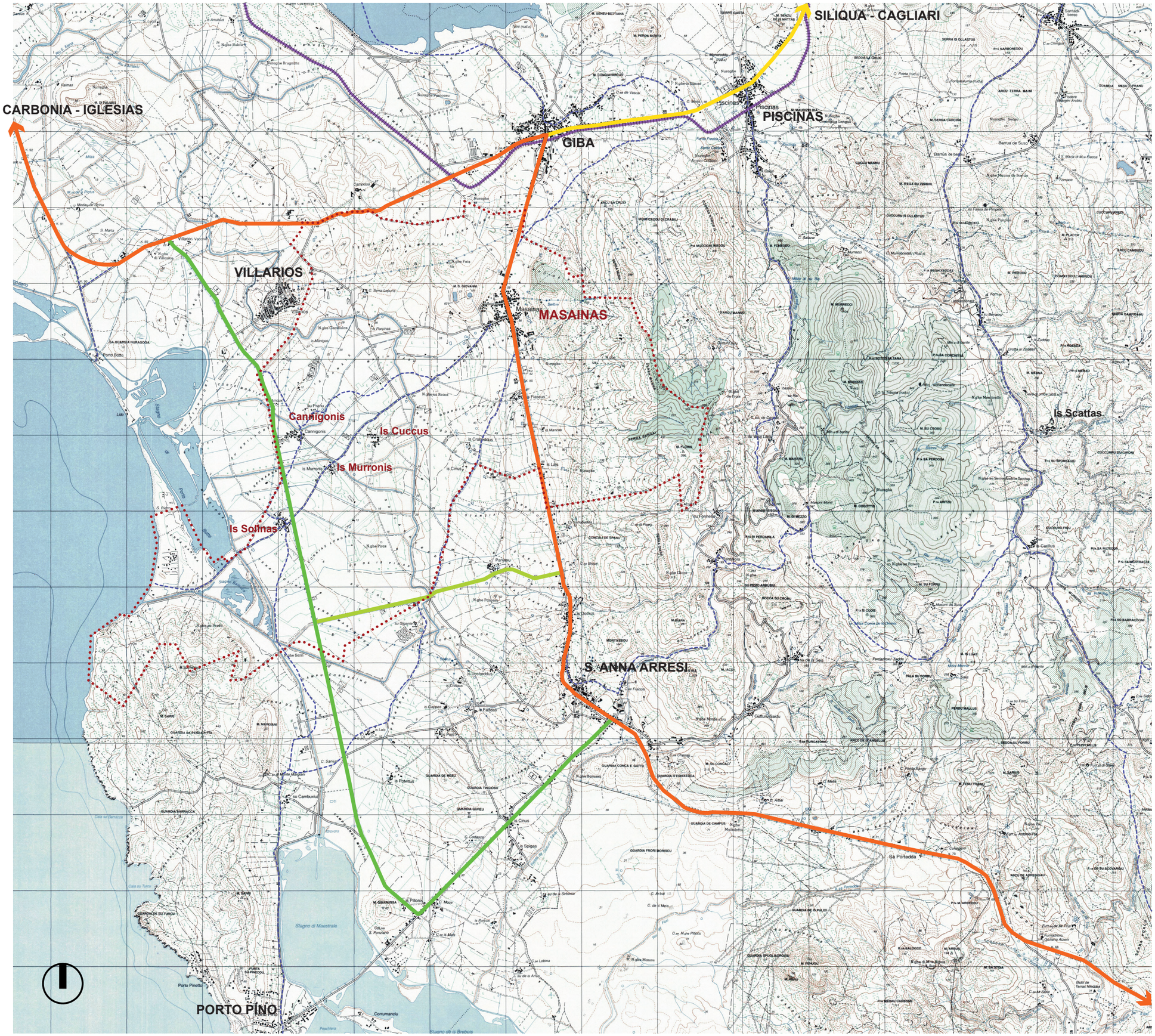


Siti archeologici

1. Insediamento umano risalente al Neolitico
2. Nuraghe Is Fais
3. Nuraghe Sa Reina
4. Nuraghe Cambulas
5. Nuraghe Piras
6. Nuraghe sa Perda
7. Nuraghe
8. Is Manigas - Presumibile Sito Romano
9. Nuraghe de Frois
10. Nuraghe Giara
11. Nuraghe Paniesu
12. Nuraghe Barussa
13. Nuraghe Panicasu
14. Nuraghe Acqua Callenti
15. Nuraghe Is Ulmas
16. Nuraghe Corongius Longus
17. Nuraghe di Villarios
18. Nuraghe Monte s'Ira
19. Nuraghe Maledetta

Chiese e siti medioevali

1. Chiesa parrocchiale San Giovanni Battista
2. Chiesa della Madonna della Neve - Stella Maris
3. Chiesa Santa Marta di Solci (XII sec)
4. Chiesa S. Pietro delle Saline *(scomparsa)*
5. Chiesa San Pietro
6. Santa Maria di Palmas
7. Chiesa di Coi Casu
8. Chiesa San Giuseppe - Is Cattas
9. Chiesa campestre Santa Maria di Monte Fracca



Sistema infrastrutturale storico

Percorsi storici
Carta catastale di inizi ‘900

Strada Statale n. 195
Sulcitana

Strada Statale n. 293
di Giba

Strada Provinciale n. 73

Strada Provinciale n. 109

Tracciato dismesso
Linea ferroviaria a scartamento ridotto
Siliqua - San Giovanni Suergiu
- Calasetta (ferrovia del Sulcis)

Perimetro comunale Masainas

Quadro geografico storico

VIABILITÀ STORICA



Sistema insediativo

Il comune di Masainas confina a nord con Giba, a ovest con il golfo di Palmas, a est con Piscinas e Teulada, a sud con Sant'Anna Arresi

Sistema infrastrutturale

- Strada Statale 195 - Sulcitana
- Strada Statale 293 - di Giba
- Strada Provinciale 73
- Strada Provinciale 109

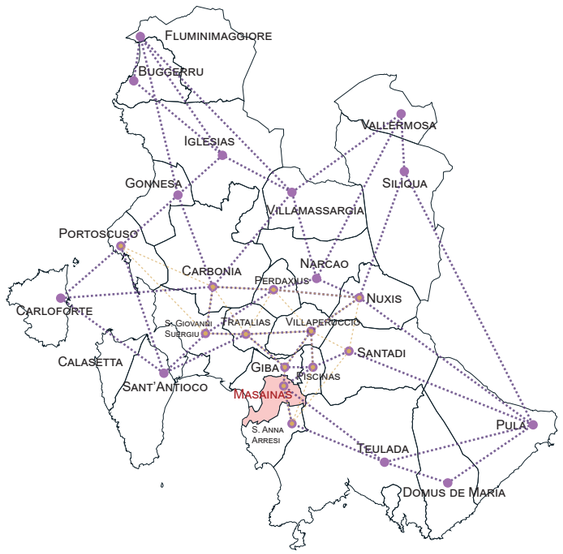
Sistema orografico

A nord est il sistema orografico è costituito dalle ultime propaggini del massiccio sulcitano, in particolare il monte Floris e Sa Serra Manna, rilievi ricchi di vegetazione.

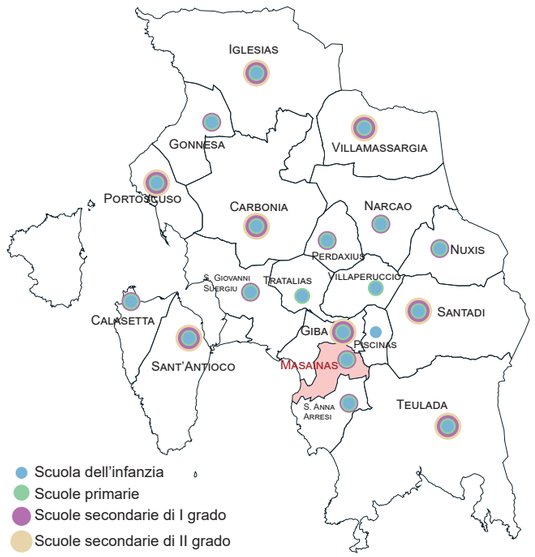
Sistema idrografico

- Riu Palmas
- Stagno di Porto Botte
  Stagno di Mulargia
  Stagno di S. Caterina
- Lago di Prano

G.A.L. SULCIS IGLESIENTE CAPOTERRA E CAMPIDANO DI CAGLIARI
UNIONE DEI COMUNI DEL SULCIS



ISTRUZIONE



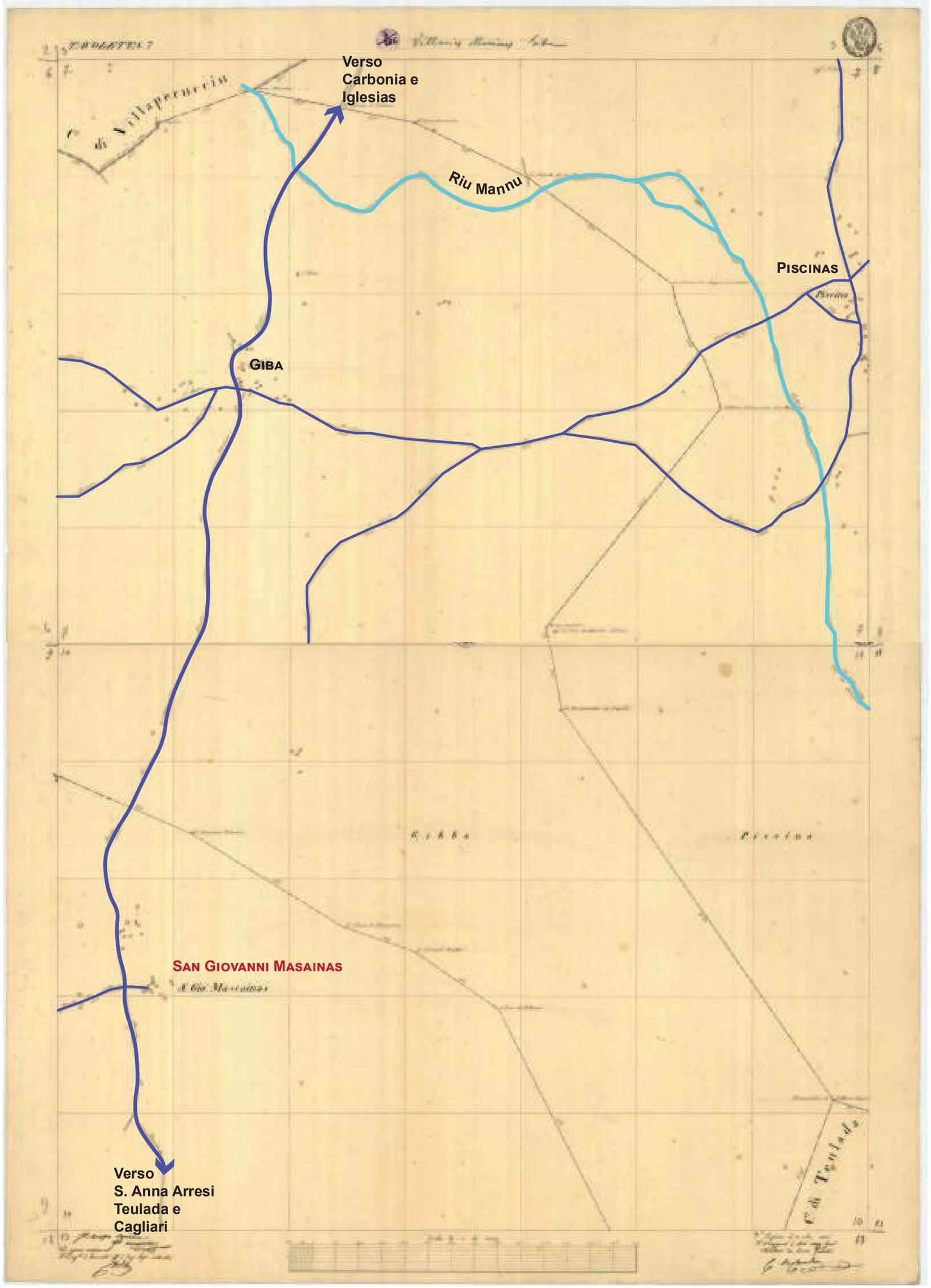
SANITÀ





Quadro geografico storico

FUNZIONI E RUOLI NELLE RETI INSEDIATIVE TERRITORIALI: reti culturali, progettualità e servizi



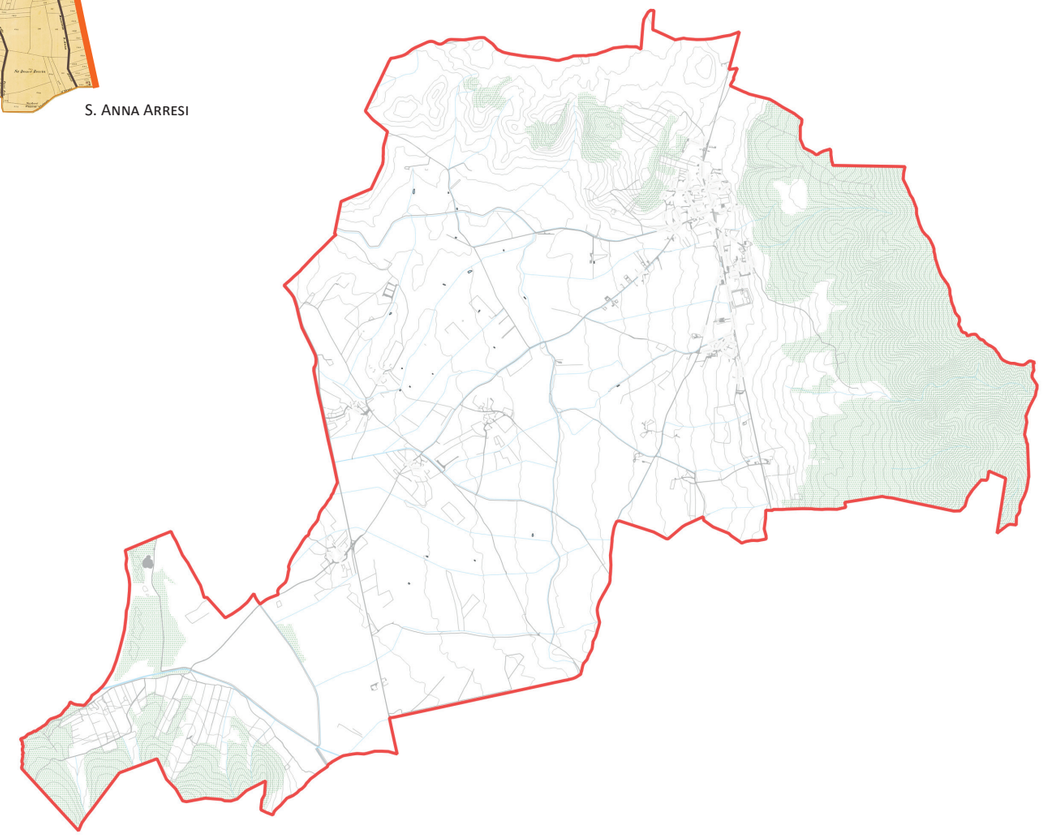
2_1 QUADRO STORICO DEL TERRITORIO COMUNALE



CARTA CATASTALE D'IMPIANTO
1900-20

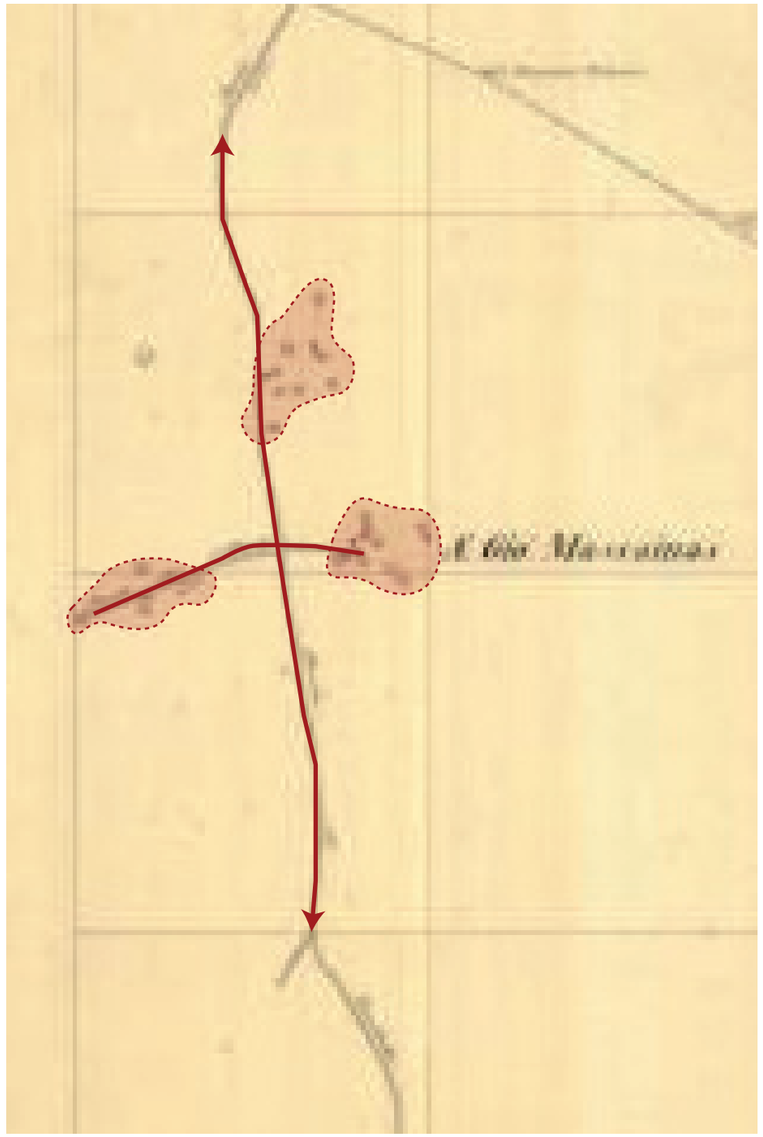
La carta catastale d'Impianto, redatta a seguito della legge n. 1192 del 1851, rappresenta il territorio comunale e il centro urbano indicando le singole parcelle accuratamente numerate.

Nella carta è possibile riconoscere con maggiore precisione i tracciati delle vie di comunicazione con gli altri centri della regione storica, l'assetto fluviale e quello proprietario, e con esso le strutture insediative e di gestione dell'agro. Difatti è evidenziata la maglia di penetrazione agraria, distinta dalle direttrici di collegamento tra i centri urbani e tra i diversi *furriadroxius* e *medau*.

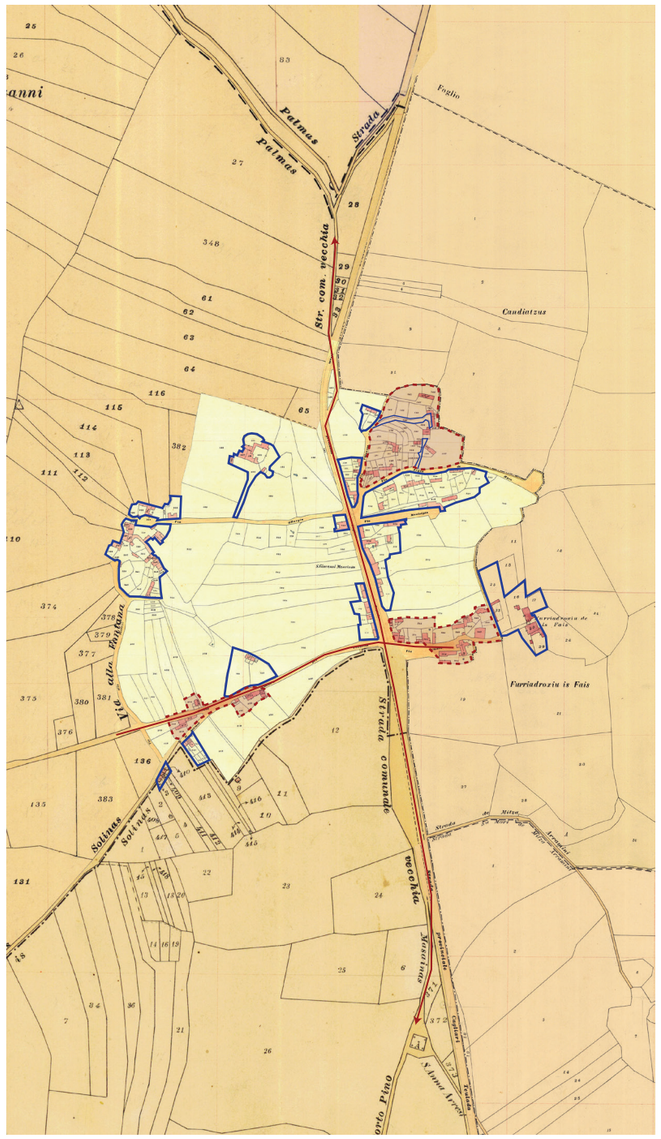


OROGRAFIA, IDROGRAFIA E STRUTTURA URBANA

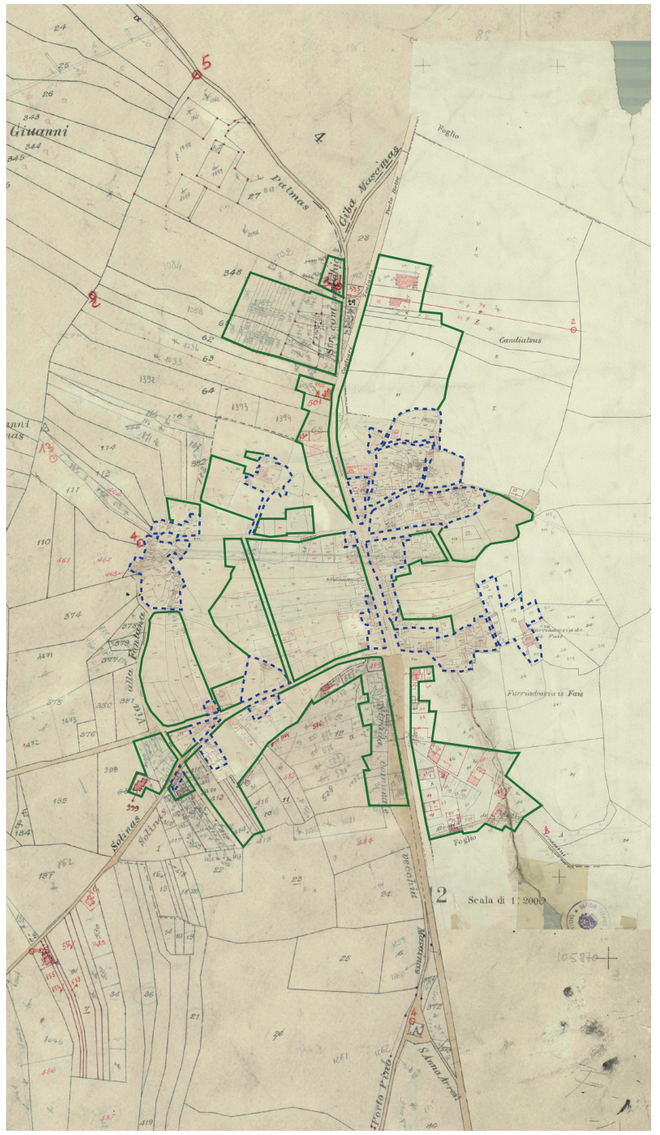
Lo sviluppo del centro abitato è stato fortemente condizionato dall'assetto orografico e idrografico del territorio. Il centro urbano di Masainas si erge tra gli stagni a ridosso del Golfo di Palmas e le ultime propaggini del massiccio sulcitano, in particolare monte Floris e Sa Serra Manna, rilievi ricchi di vegetazione. Dalle alture il territorio si inclina dolcemente verso il centro del paese, dove è prevalentemente pianeggiante.



Inquadramento dell’urbano nella carta Catasto De Candia (1844)



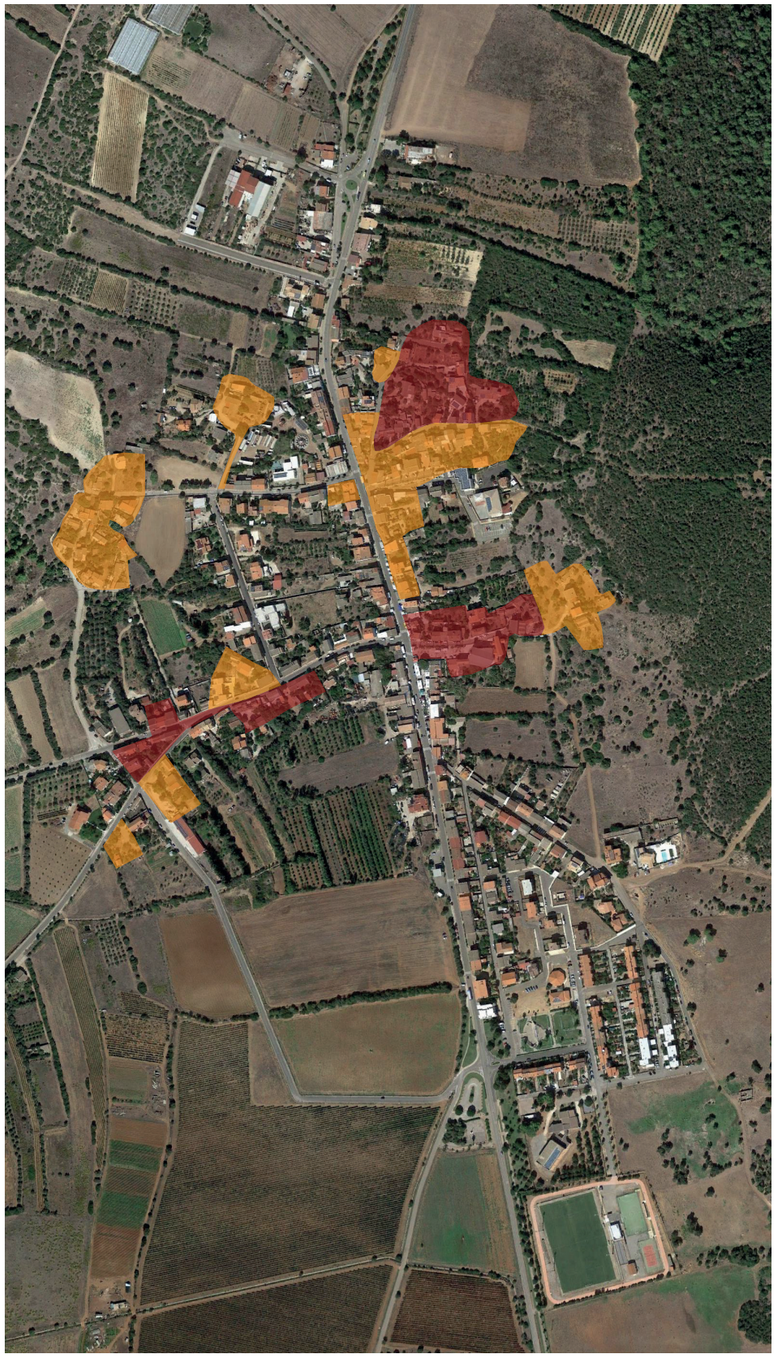
Inquadramento dell’urbano nella carta catastale di Impianto (1900-20)

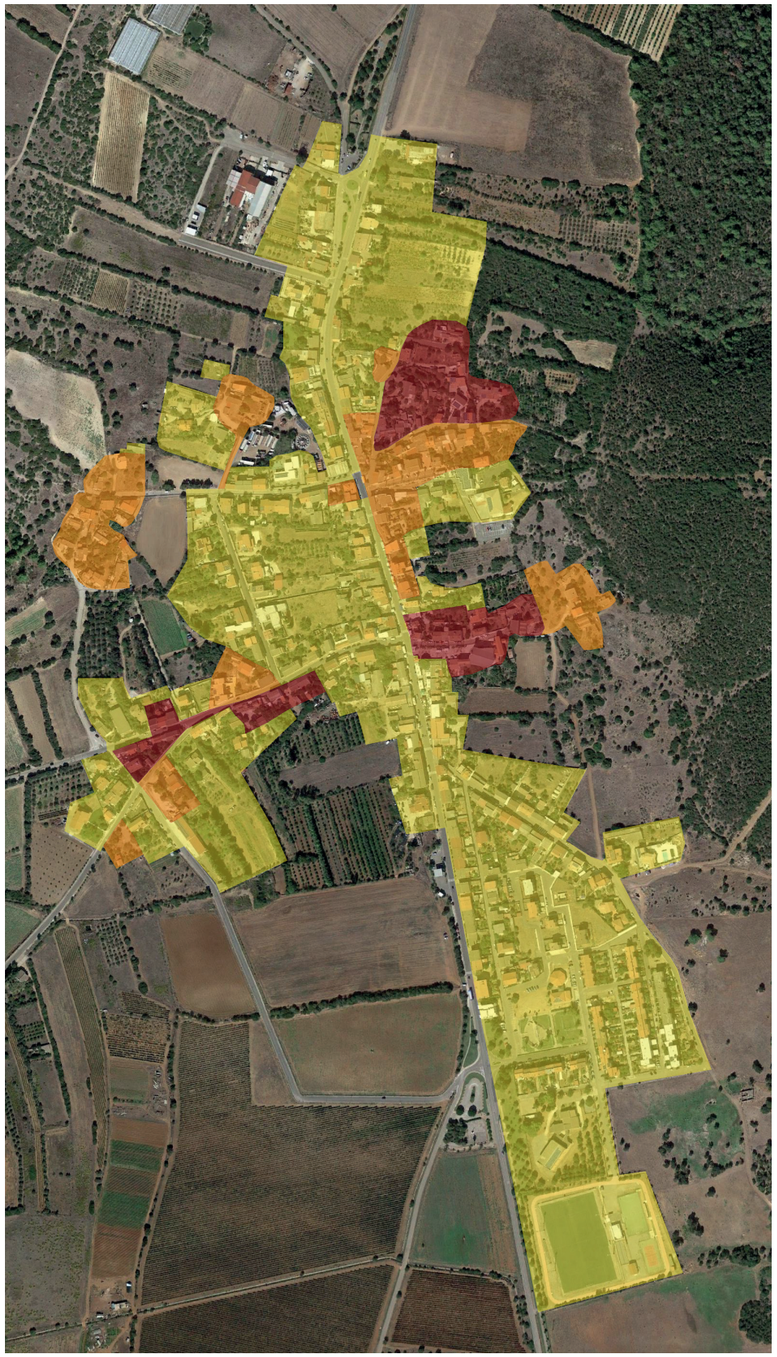


Inquadramento dell’urbano nella carta catastale di Visura (1949)

CRESCITA DELL'ABITATO: insediamento - consolidamento - espansione





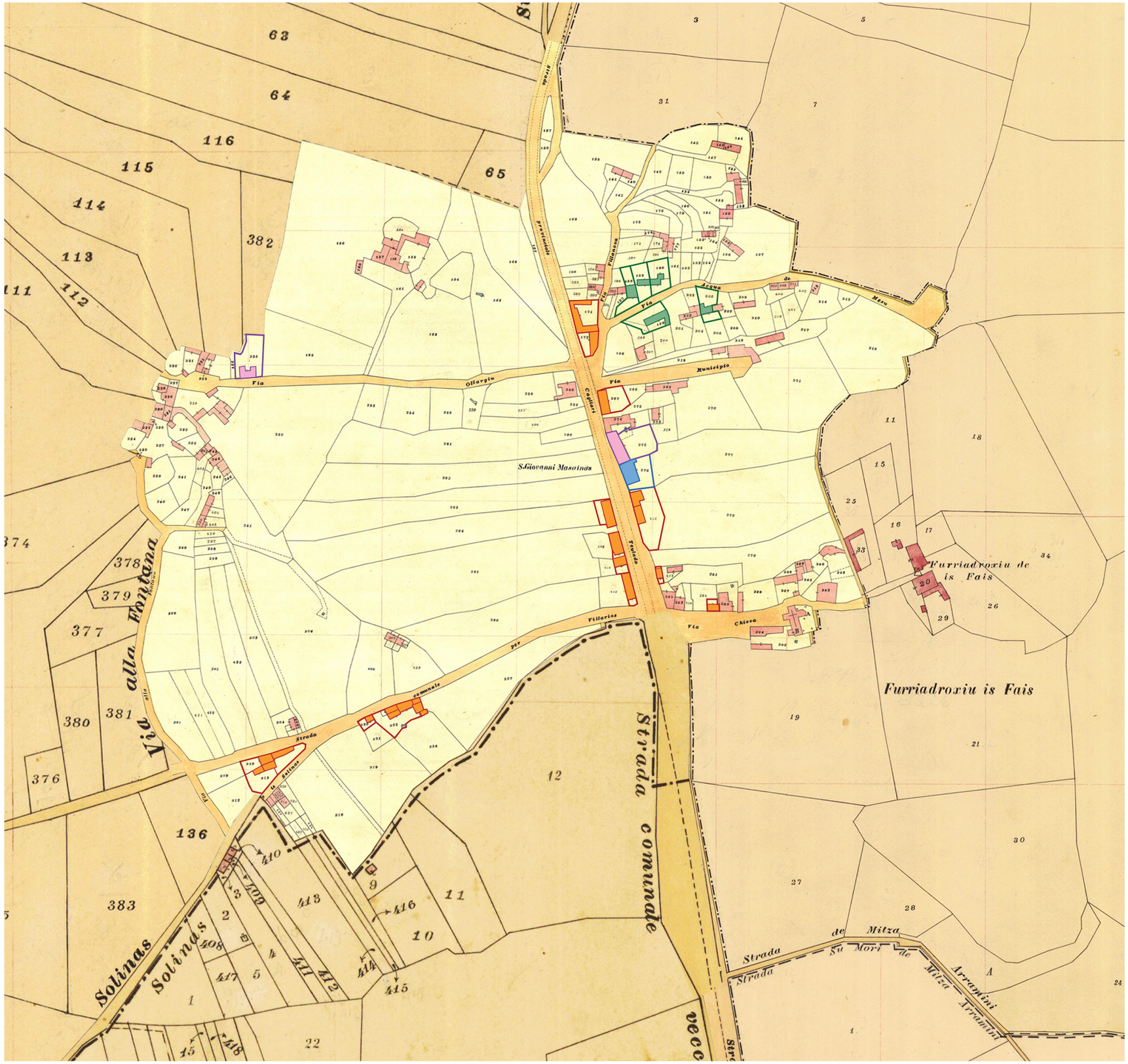


Insediamento

Consolidamento

Espansione

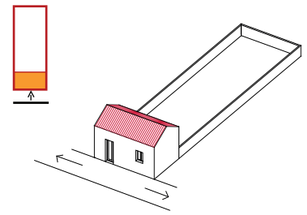
Trasposizione sull'ortofoto zenitale degli ambiti di crescita analizzati e letti nelle Carte catastali storiche:
i nuclei fondanti dell'abitato, il consolidamento lungo i percorsi di impianto e l'espansione fino al conemporaneo.



TIPI EDILIZI D'IMPIANTO

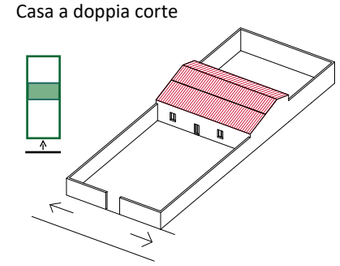
TIPO A: Casa a cellula

TIPO A1
Casa a cellula su percorso



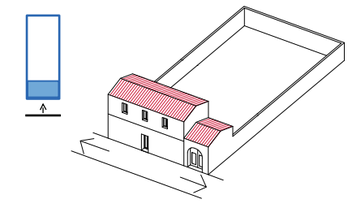
TIPO B: Casa a corte

TIPO B1
Casa a doppia corte

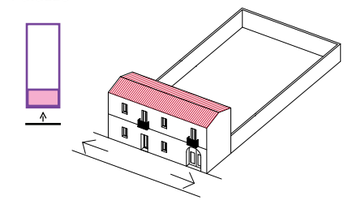


TIPO C: Palazzo o palazzotto

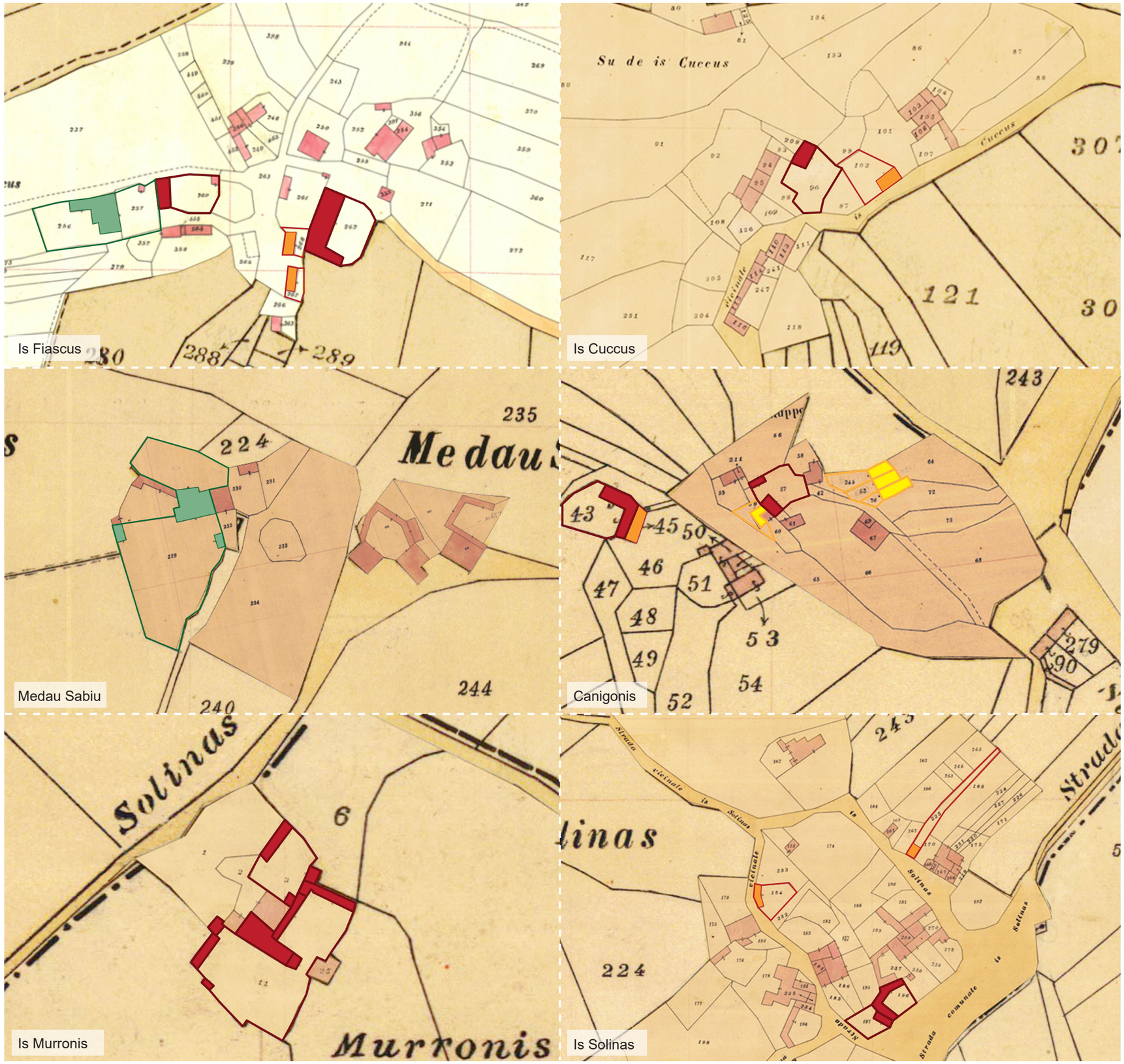
TIPO C1
Palazzotto



TIPO C2
Palazzo



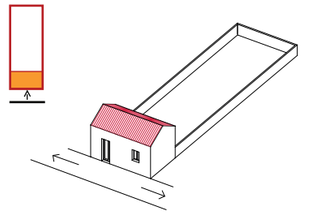
INDIVIDUAZIONE DEI TIPI EDILIZI DI BASE



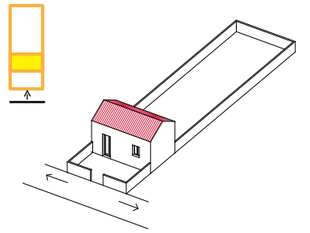
TIPI EDILIZI D'IMPIANTO

TIPO A: Casa a cellula

TIPO A1
Casa a cellula su percorso

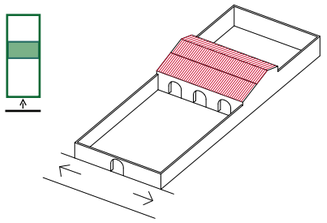


TIPO A2
Casa a a cellula su percorso arretrata

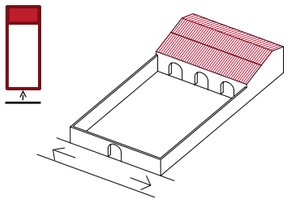


TIPO B: Casa a corte

TIPO B1
Casa a doppia corte



TIPO B2
Casa a corte antistante



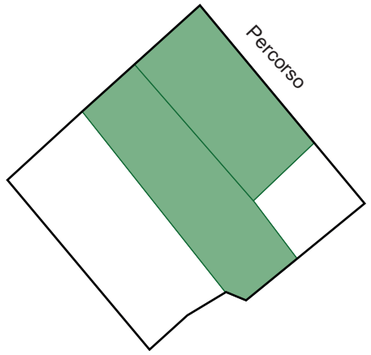
INDIVIDUAZIONE DEI TIPI EDILIZI DI BASE_MEDAUS E BODDEUS MINORI

Tipo edilizio A1 - Casa a cellula su percorso

U.E. 3 nel Comparto 12 - Is Solinas

Il tipo edilizio si attesta, generalmente, sul filo strada; le cellule abitative fungono da filtro tra spazio - corte retrostante e spazio pubblico della strada: le unità non sono introverse, ma tendono a rivolgersi all'esterno, come dimostra la cura dei prospetti nella ricerca delle simmetrie, nei ritmi delle aperture ecc.
Molte di queste unità edilizie, pur conservando il carattere originario di case rurali, risentono di modelli più "urbani", evolvendosi verso il tipo C, Palazzo-palazzotto.

Lo sviluppo del tipo presenta la giustapposizione di altre cellule base nelle tre direzioni. Si sviluppano generalemente su uno due livelli di piano, mentre lo sviluppo in profondità non supera le due o tre cellule. Sul fronte strada si presentano al massimo quattro cellule.
Sono sempre presenti i locali strumentali e di servizio, salvo nei casi di grande intasamento e di unità abitative mono o bicellulari.















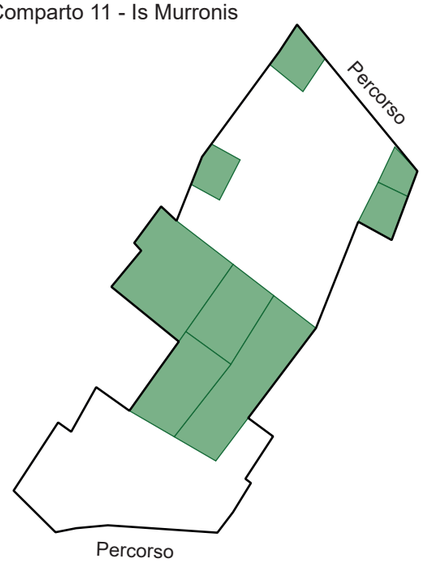


Tipo edilizio B1 - Casa a corte doppia

Il tipo edilizio è caratterizzato dal "recinto", solitamente con unico accesso disposto sul lato corto (o laterale). Il corpo di fabbrica principale è posto in posizione contrapposta all'accesso ed intermedia rispetto alla profondità del recinto tale da generare una corte antistante e una sul retro dell'edificio. Questo è costituito da una serie semplice di cellule giustapposte. Lo sviluppo successivo presenta la realizzazione di altre cellule con funzioni non residenziali, addossate ai lati del recinto, e l'elevazione di uno o più corpi di fabbrica posti in posizione principale con sottotetti e con piano compiuto, fino a due livelli di piano.

A seconda dell'importanza che la strada retrostante acquisisce nel tempo, esso appare come una sorta di palazzotto con accesso pedonale dal percorso secondario, presentando, sul fronte della corte, un muretto ad andito che nascondendo la doppia falda valorizza il fabbricato dandogli un fronte curato.
Tale tipologia, deriva spesso dai processi di suddivisione proprietaria, ma si configura anche quale primo impianto edilizio.
Lo sviluppo del tipo presenta la realizzazione di altre cellule con funzioni non residenziali, addossate ai lati del recinto e l'elevazione del corpo principale.

U.E. 2 nel Comparto 11 - Is Murronis











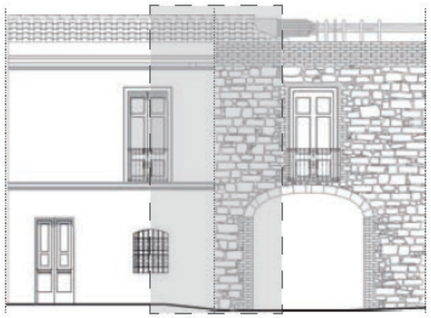




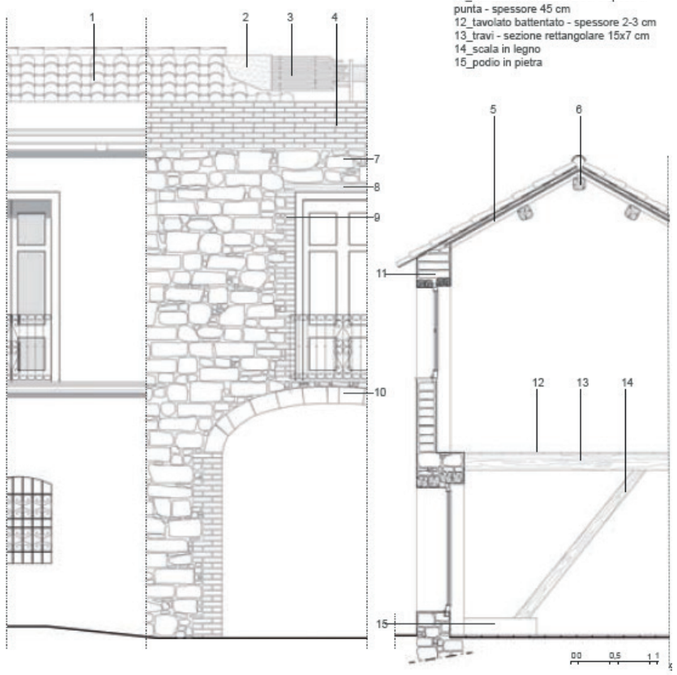
Tipo edilizio C - Palazzo o palazzotto

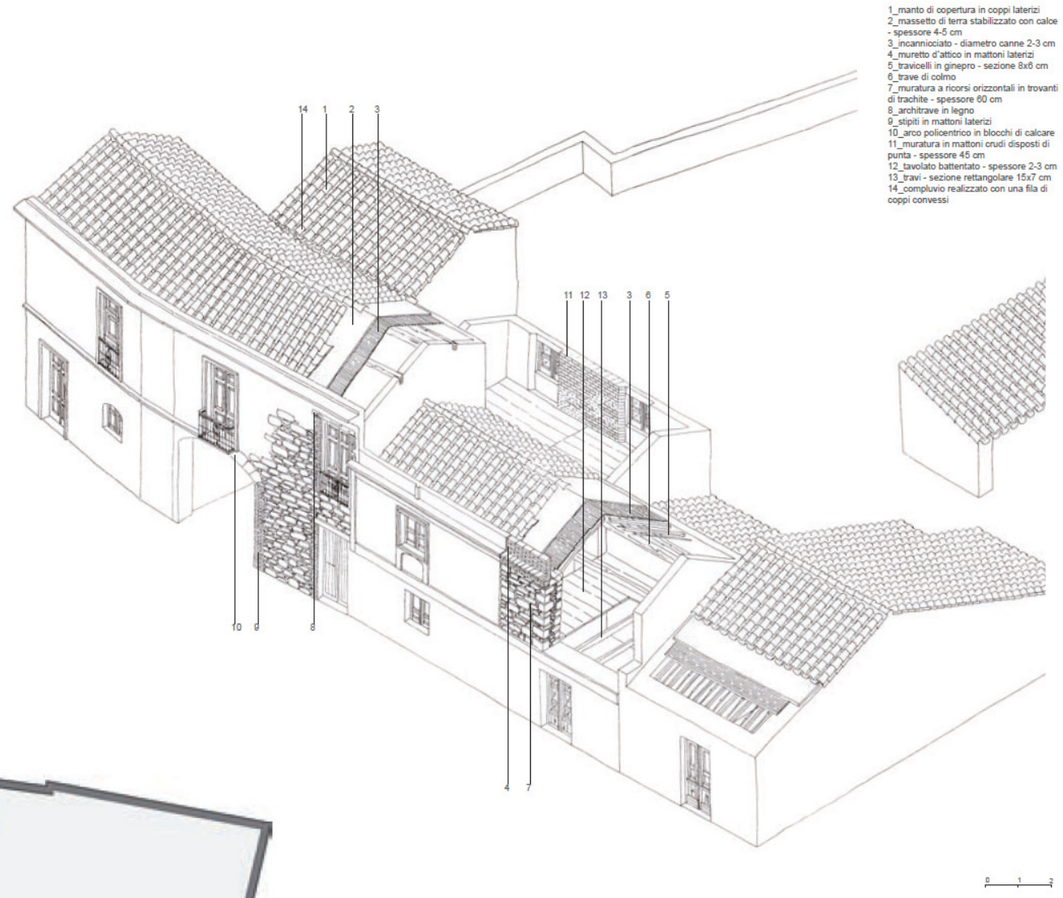
Il "palazzo" e il “palazzotto” presentano caratteristiche anologhe: allineati sul filo strada senza preferenze di iso-orientamento.
Il “palazzo”si propone, rispetto al “palazzotto” con maggiore rappresentatività architettonica e gerarchia funzionale dei singoli piani. Presenta impostazione compositiva progettata ed arrichita da elementi architettonici di pregio.
L'area scoperta, in entrambi i casi, non assume funzione distributiva ma di spazio accessorio.





1_manto di copertura in coppi laterizi
2_massetto di terra stabilizzato con calce - spessore 4-5 cm
3_incannicciato - diametro canne 2-3 cm
4_muretto d'attico in mattoni laterizi
5_travicelli in ginepro - sezione 8x6 cm
6_trave di colmo
7_muratura a ricorsi orizzontali in trovanti di trachite - spessore 60 cm
8_architrave in legno
9_stipiti in mattoni laterizi
10_arco policentrico in blocchi di calcare
11_muratura in mattoni crudi disposti di punta - spessore 45 cm
12_tavolato battentato - spessore 2-3 cm
13_travi - sezione rettangolare 15x7 cm
14_scala in legno
15_podio in pietra





1_manto di copertura in coppi laterizi
2_massetto di terra stabilizzato con calce - spessore 4-5 cm
3_incannicciato - diametro canne 2-3 cm
4_muretto d'attico in mattoni laterizi
5_travicelli in ginepro - sezione 8x6 cm
6_trave di colmo
7_muratura a ricorsi orizzontali in trovanti di trachite - spessore 60 cm
8_architrave in legno
9_stipiti in mattoni laterizi
10_arco policentrico in blocchi di calcare
11_muratura in mattoni crudi disposti di punta - spessore 45 cm
12_tavolato battentato - spessore 2-3 cm
13_travi - sezione rettangolare 15x7 cm
14_compluvio realizzato con una fila di coppi convessi

Legenda

1_passaggio carraio
2_cucina
3_camera
4_corte retrostante
5_rustico con forno



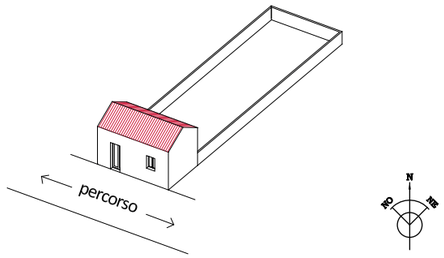
A_ Sezione a-a
B_ Sezione b-b
C_ Pianta piano terra
D_ Sezione c-c
E_ Sezione d-d
F_ Pianta primo piano
G_ Prospetto su strada



TIPO EDILIZIO A “CELLULA”

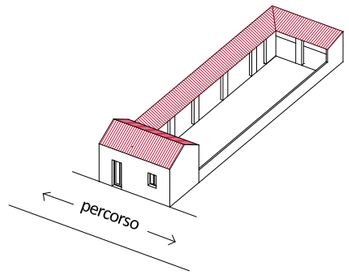
TIPO A1 CELLULA SU PERCORSO

A1 Tipo Matrice

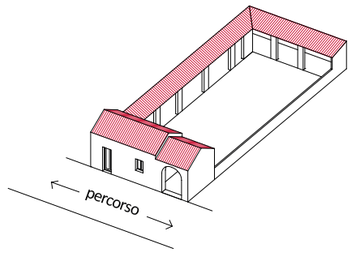


SVILUPPO DIACRONICO

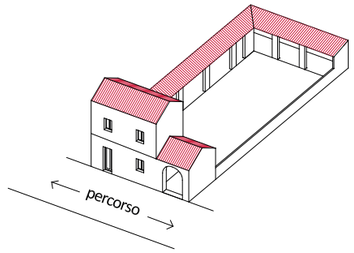
A1_a



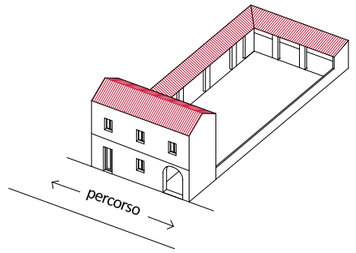
A1_b



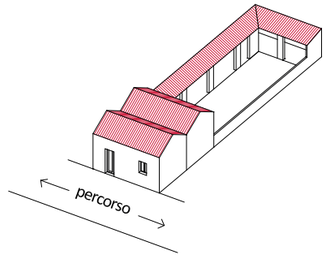
A1_c



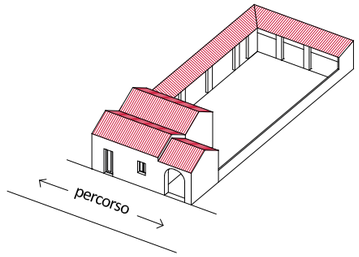
A1_d



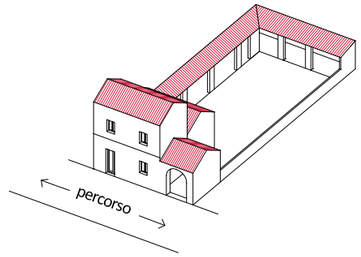
A1_e



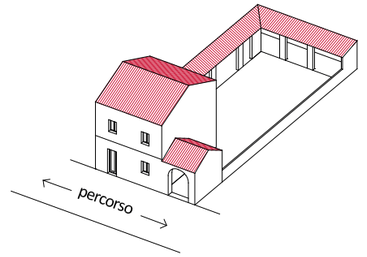
A1_f



A1_g

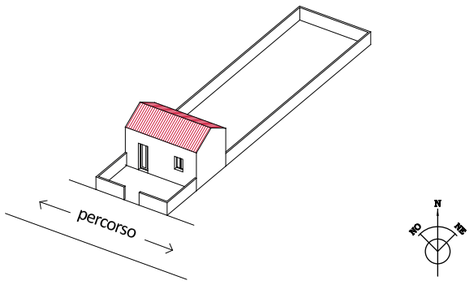


A1_h



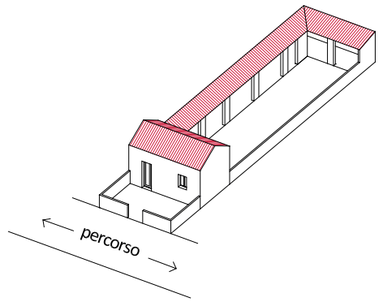
TIPO A2 CELLULA SU PERCORSO ARRETRATA

A2 Tipo Matrice

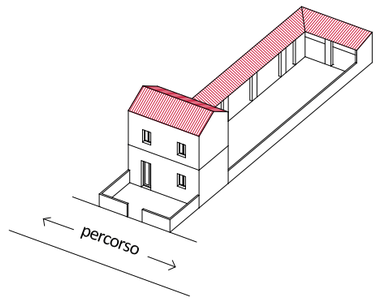


SVILUPPO DIACRONICO

A2_a

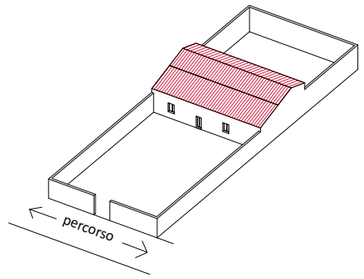


A2_b



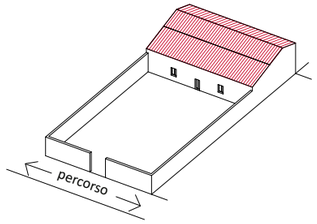
TIPO B “CASA A CORTE”

B1 Doppia corte



Il tipo edilizio è caratterizzato dal "recinto" con unico accesso disposto sul lato corto. Il corpo di fabbrica principale è posto in posizione contrapposta all'accesso ed intermedia rispetto alla profondità del recinto tale da generare una corte antistante ed una sul retro dell'edificio. Questo è costituito da una serie semplice di cellule cui è addossato un loggiato.

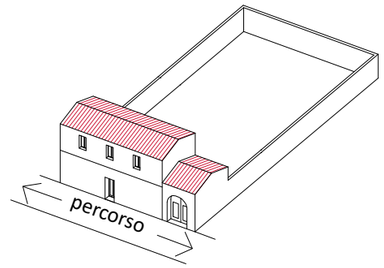
B2 Corte ntistante



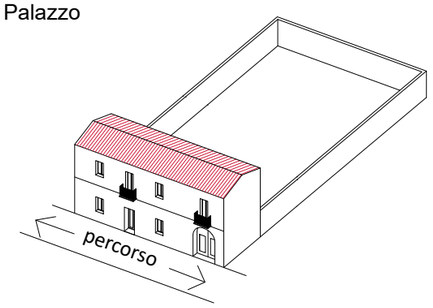
Il tipo edilizio è caratterizzato dal "recinto" con unico accesso disposto sul lato corto. Il corpo di fabbrica principale è posto in posizione contrapposta all'accesso appoggiato sul fondo lotto. Questo assume le stesse connotazioni della corte doppia, ma non potendo usufruire del doppio affaccio presenta i vani senza aeroilluminazione sul retro.
Deriva spesso dai processi di suddivisione proprietaria ma si configura anche quale primo impianto edilizio.

TIPO C “PALAZZO O PALAZZOTTO”

C1 Palazzotto



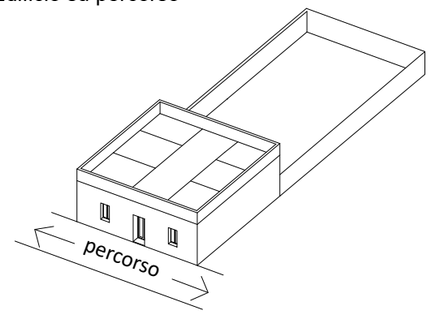
C2 Palazzo



Il "palazzo" e il “palazzotto” presentano caratteristiche anologhe allineati sul filo strada senza preferenze di iso-orientamento.
Il “palazzo” si propone, rispetto al “palazzotto” con maggiore rappresentatività architettonica e gerarchia funzionale dei singoli piani. Presenta impostazione compositiva progettata ed arrichita da elementi architettonici di pregio. L'area scoperta, in entrambi i casi, non assume funzione distributiva ma di spazio accessorio.

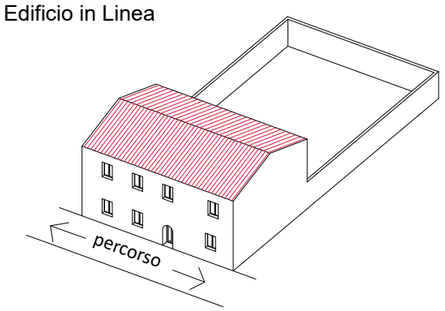
TIPO D “EDIFICIO RECENTE O DI SOSTITUZIONE”

D1 Edificio su percorso



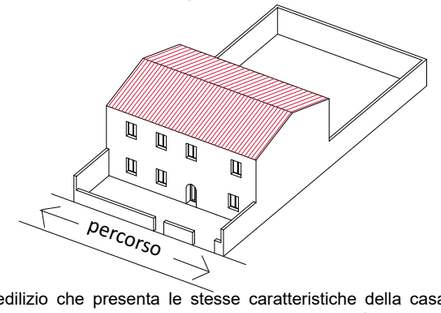
Tipo edilizio ibrido diffusosi nella seconda metà del novecento che propone un impianto con fabbricato a filo strada e affaccio sull'area retrostante. L'edificio, a piano terra, presenta ingresso centrale e ampio corridoio che disimpegna due camere per lato, che si affacciano sulla strada o sul cortile. Sul fronte interno talvolta è presente un loggiato di protezione simile a quello delle corti. Lo sviluppo successivo è il raddoppio in altezza del fabbricato per realizzare quando la posizione della scala lo consente un'altra unità residenziale che lo porta ad assumere l'aspetto di una casa in linea.

D2 Edificio in Linea



Tipo edilizio che presenta il fabbricato disposto sul filo strada, con profondità doppia e sviluppo multipiano, monofamiliare o plurifamiliare con scala comune.
L'area scoperta non assume funzione distributiva ma di spazio accessorio comune o connesso al solo piano terra. Gli sviluppi successivi sono in altezza o con corpi accessori all'interno dell'area scoperta.

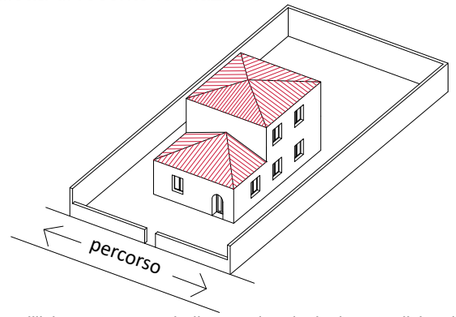
D3 Edificio arretrato dal percorso



Tipo edilizio che presenta le stesse caratteristiche della casa in lineama si dispone in posizione arretrata rispetto al filo strada. La profondità del corpo di fabbrica è con doppio affaccio a più piani fuori terra; può essere monofamiliare o plurifamiliare con scala comune. L'area scoperta non assume funzione distributiva ma accessoria. Gli sviluppi successivi sono in altezza o con corpi accessori all'interno dell'area scoperta.

TIPO E “EDIFICIO ISOLATO NEL LOTTO”

E Villetta di recente formazione



Tipo edilizio estraneo al linguaggio tipologico tradizionale, prevalentemente monofamiliare che si sviluppa nella seconda parte del '900 e nei decenni più recenti. Si presenta con un fabbricato posto al centro dell'area di pertinenza, con uno o due piani fuori terra ed elaborato progettualmente in forme architettoniche variegate.
L'area scoperta non assume funzione distributiva ma accessoria ed ospita il successivo sviluppo in profondità del fabbricato.

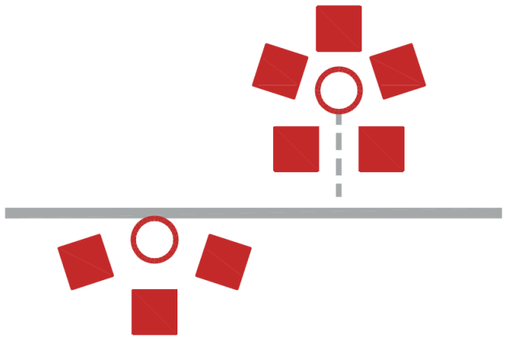
Schemi aggregativi

Aggregazione a sviluppo lineare lungo un percorso



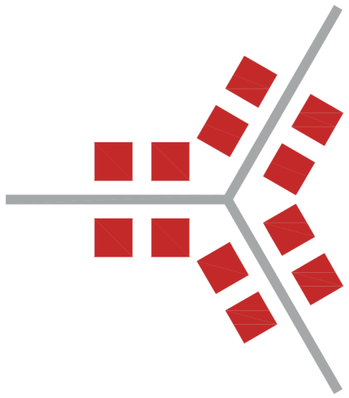
Aggregazione di cellule edilizie lungo il percorso con accesso diretto dalla strada e spazi di pertinenza sul retro variamente destinati

Aggregazione a grappolo o ad appendice



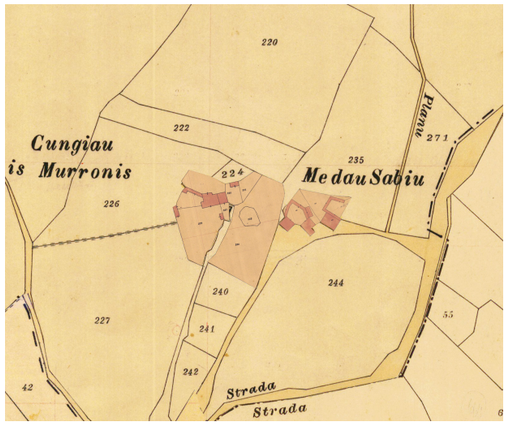
Aggregazione di cellule edilizie attorno ad uno spazio centrale adiaente al percorso o raggiungibile da esso tramite un breve sentiero

Insediamento nell'intersezione di più percorsi

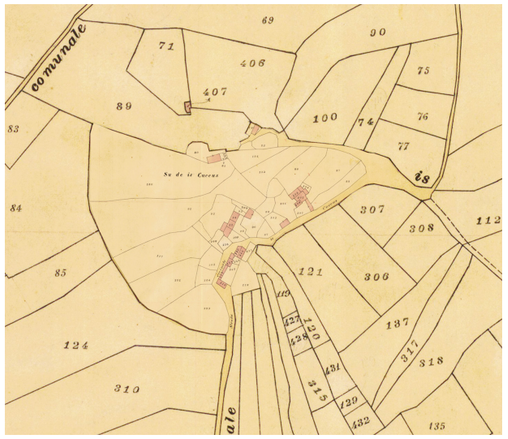


Aggregazione di cellule edilizie a raggiera in corrispondenza dell'intersezione di più percorsi

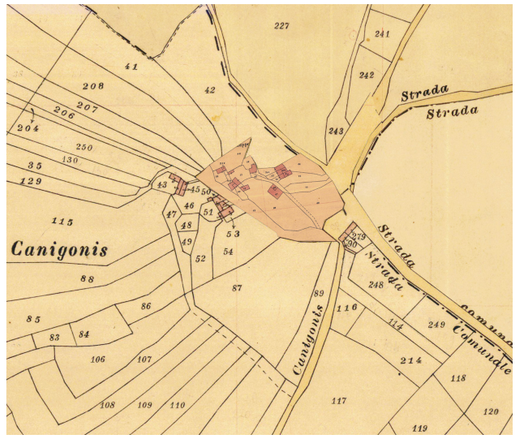
I casi nel territorio di Masainas
(sulla base della Carta catastale di Impainto dei primi '900)



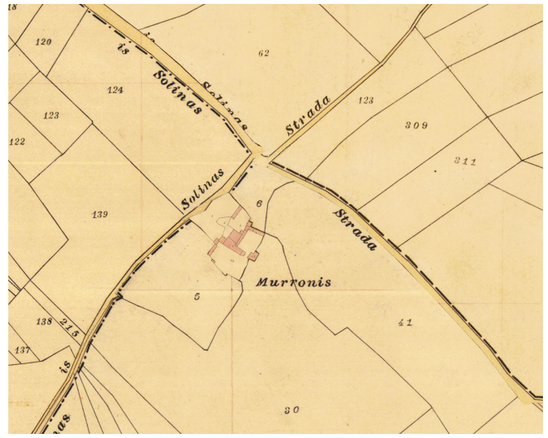
Medau Sabiu



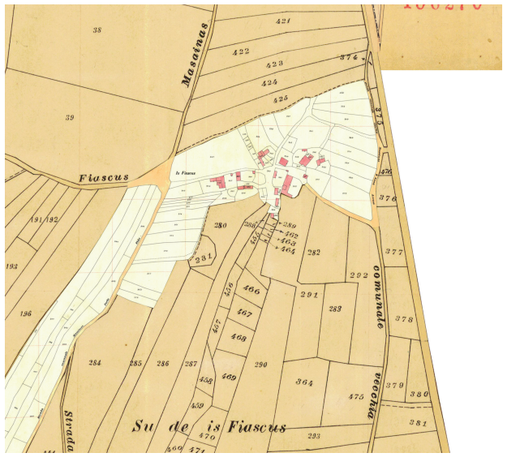
Is Cuccus



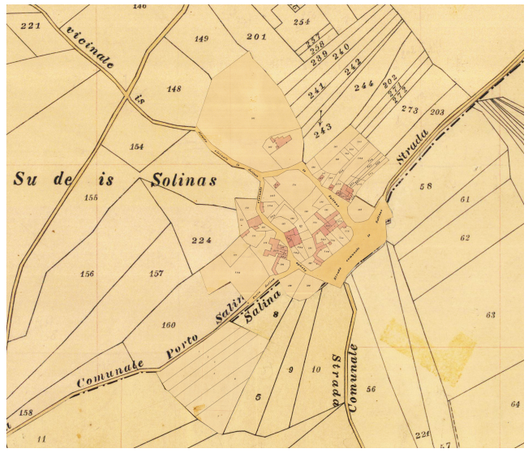
Canigonis



Is Murronis



Is Fiascus



Is Solinas

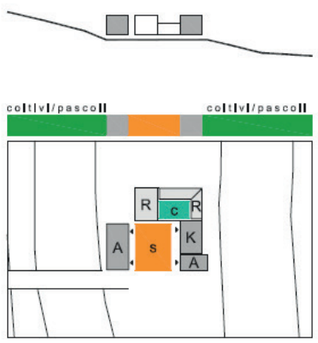
MEDAUS E BODDEUS MINORI: RAPPORTO TRA INSEDIAMENTO E PERCORSI

Schemi tratti dai Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna - Il Sulcis e l'Iglesiente

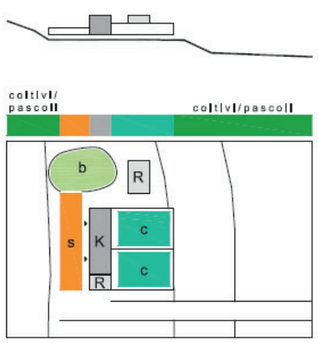
Schemi aggregativi

Cellule edilizie disposte attorno ad uno spazio comune

edifici abitativi e rustici distribuiti attorno ad uno spazio centrale aperto e corti chiuse contornate da edifici rustici ad accesso diretto dallo spazio centrale

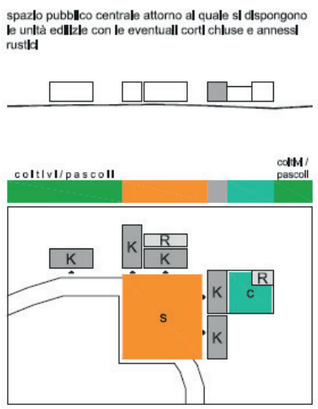


edifici abitativi con spazio aperto antistante e corti chiuse retrostanti, con annessi rustici e spazi specialistici

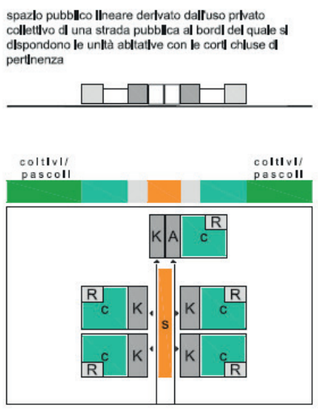


Cellule aggregate unità abitative indipendenti dsposte attorno ad uno spazio comune

spazio pubblico centrale attorno al quale si dispongono le unità edilizie con le eventuali corti chiuse e annessi rustici

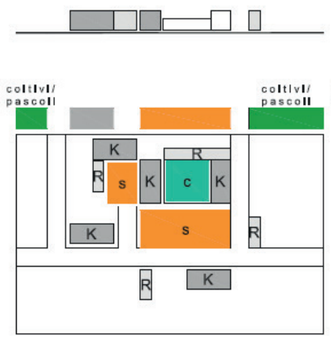


spazio pubblico lineare derivato dall'uso privato collettivo di una strada pubblica al bordi del quale si dispondono le unità abitative con le corti chiuse di pertinenza

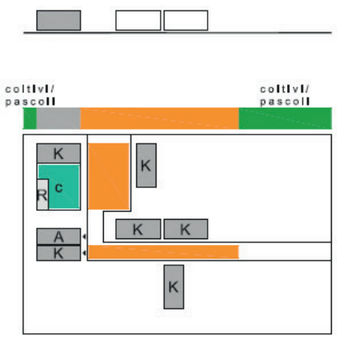


Aggregazione complessa di più unità edilizie attorno a più spazi comuni articolati

Aggregazione di più unità edilizie attorno a spazi aperti privati ad uso collettivo



Aggregazione di più unità edilizie attorno a pubbliche vie o slarghi



R Locali rustici a servizio della produzione e per il ricovero del bestiame

b Recinti per il bestiame chiusi da bassi muretti a secco

A Locali destinati a servizio della residenza

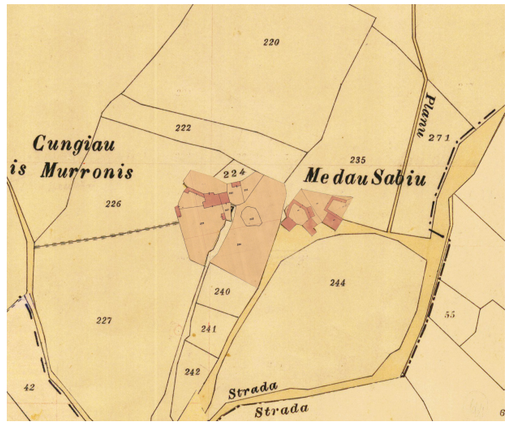
c Corti private chiuse da alti muri di cinta

K Locali destinati alla residenza

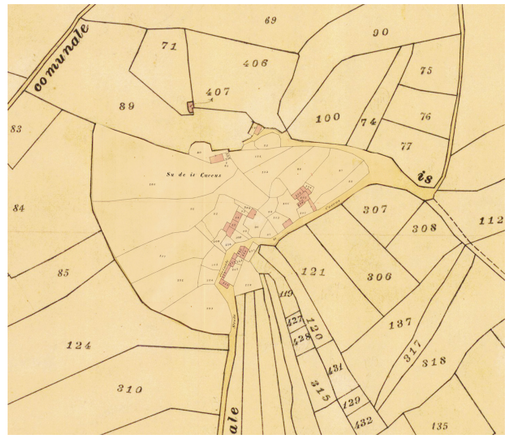
S Spazi comuni non recitanti

I casi nel territorio di Masainas

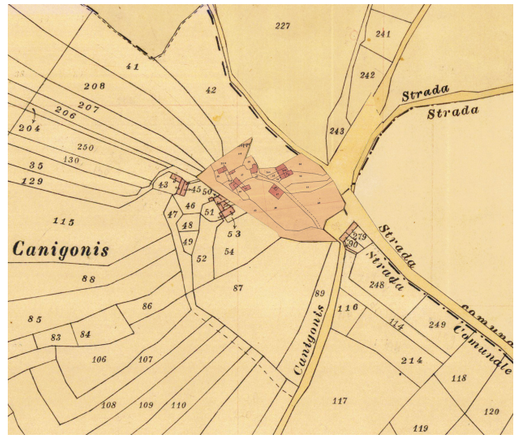
(sulla base della Carta catastale di Impainto dei primi '900)



Medau Sabiu



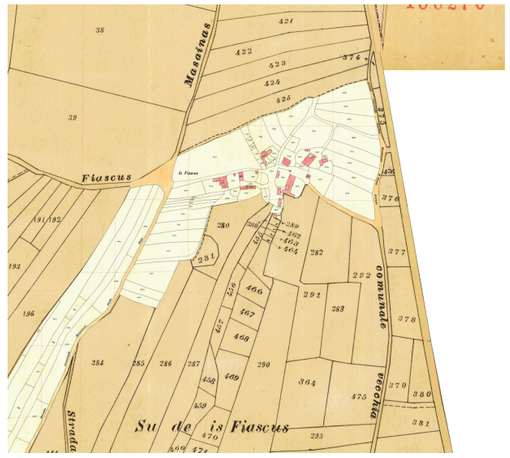
Is Cuccus



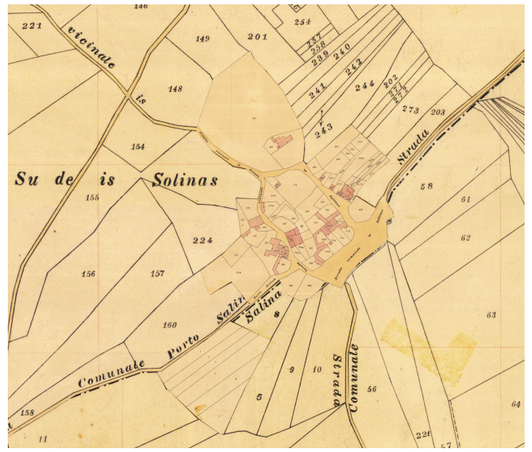
Canigonis



Is Murronis



Is Fiascus



Is Solinas

MEDAUS E BODDEUS MINORI: RELAZIONE FRA LE CELLULE E GLI SPAZI APERTI

Schemi tratti dai Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna - Il Sulcis e l'Iglesiente

Una cellula in larghezza

Due cellule in larghezza

Tre cellule in larghezza

Quattro o più cellule

UNA CELLULA IN PROFONDITÀ

DUE CELLULE IN PROFONDITÀ

TRE E PIÙ CELLULE IN PROFONDITÀ

MEDAUS E BODDEUS MINORI: TIPI DI BASE E MODALITÀ DI AGGREGAZIONE DELLE CELLULE ELEMENTARI

Schemi tratti dai Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna - Il Sulcis e l'Iglesiente

MASAINAS - I tessuti di margine tra continuità e discontinuità morfologiche

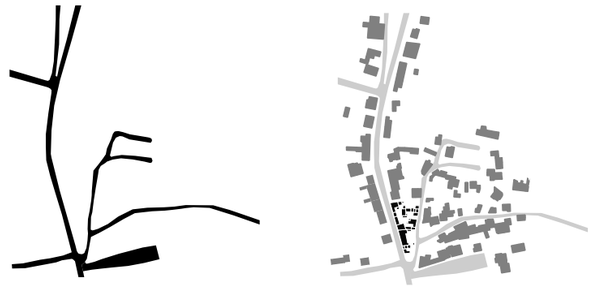
scala 1:6000



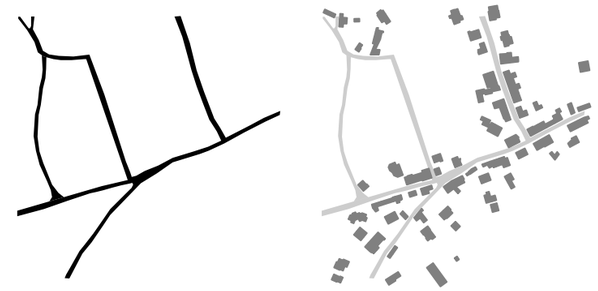
I tessuti di margine - maglie dei percorsi e le densità

Centro matrice Espansione

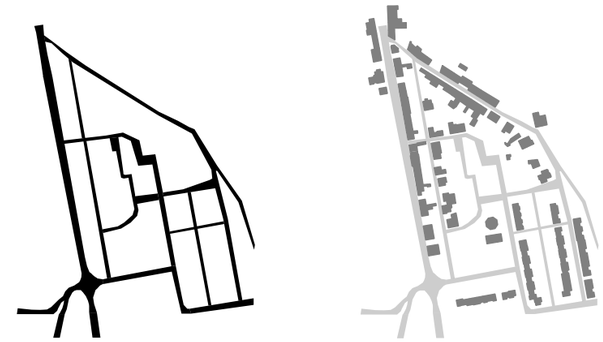
A Il margine del tessuto storico consolidato



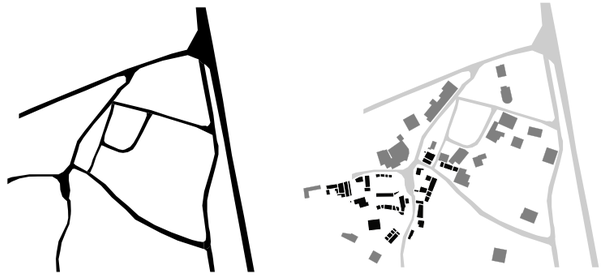
B Il margine definito dalle prime espansioni urbane dalla prima metà del ‘900



C Il margine a maglie larghe e regolari delle recenti espanzioni residenziali



D Il margine definito dalle prime espansioni urbane degli anni ‘60 - ’70



Indagini del patrimonio urbano

RAPPORTI TRA TESSUTO URBANO E MARGINI

5_1a

MASAINAS - Elementi esterni al centro matrice con carattere storico conservato



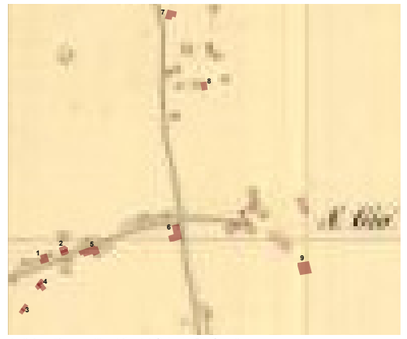
I tessuti di margine - maglie dei percorsi e le densità

Centro matrice | Tessuto edilizio | Elementi esterni al centro matrice conservati

A Il margine definito dalle prime espansioni urbane dalla prima metà del '900



Individuazione nel tessuto urbano



Indivisuazione nell'ambito del Catasto De Candia

Elementi presenti ai margini esterni al perimetro del centro matrice di antica o prima formazione

A_Centro urbano - Masainas



A_1 Via Quintino Sella, n 36



A_2 Via Quintino Sella, n 32



A_3 Via Trieste, n. 17



A_4 Via Trieste, n. 3



A_5 Via Quintino Sella, n. 29



A_6 Via Roma, n. 132



A_7 Via Roma, n. 23



A_8 Via S'Acquemesu, n. 11



A_9 Via Dante

B_Is Fiascus



B_1 Via Sant'Antioco, n. 15



B_2 Via Sant'Antioco, n. 5

C_Cannigonis



C_1 Via Su Pranu

D_Is Murronis



D_1 Via Coghinas

E_Is Solinas



E_1 Via Bithia

Elementi assenti al perimetro del centro di antica o prima formazione

F_Is Crubeddus



F_1 Is Crobeddus



F_2 Is Crobeddus, n. 4

G_Is Lais



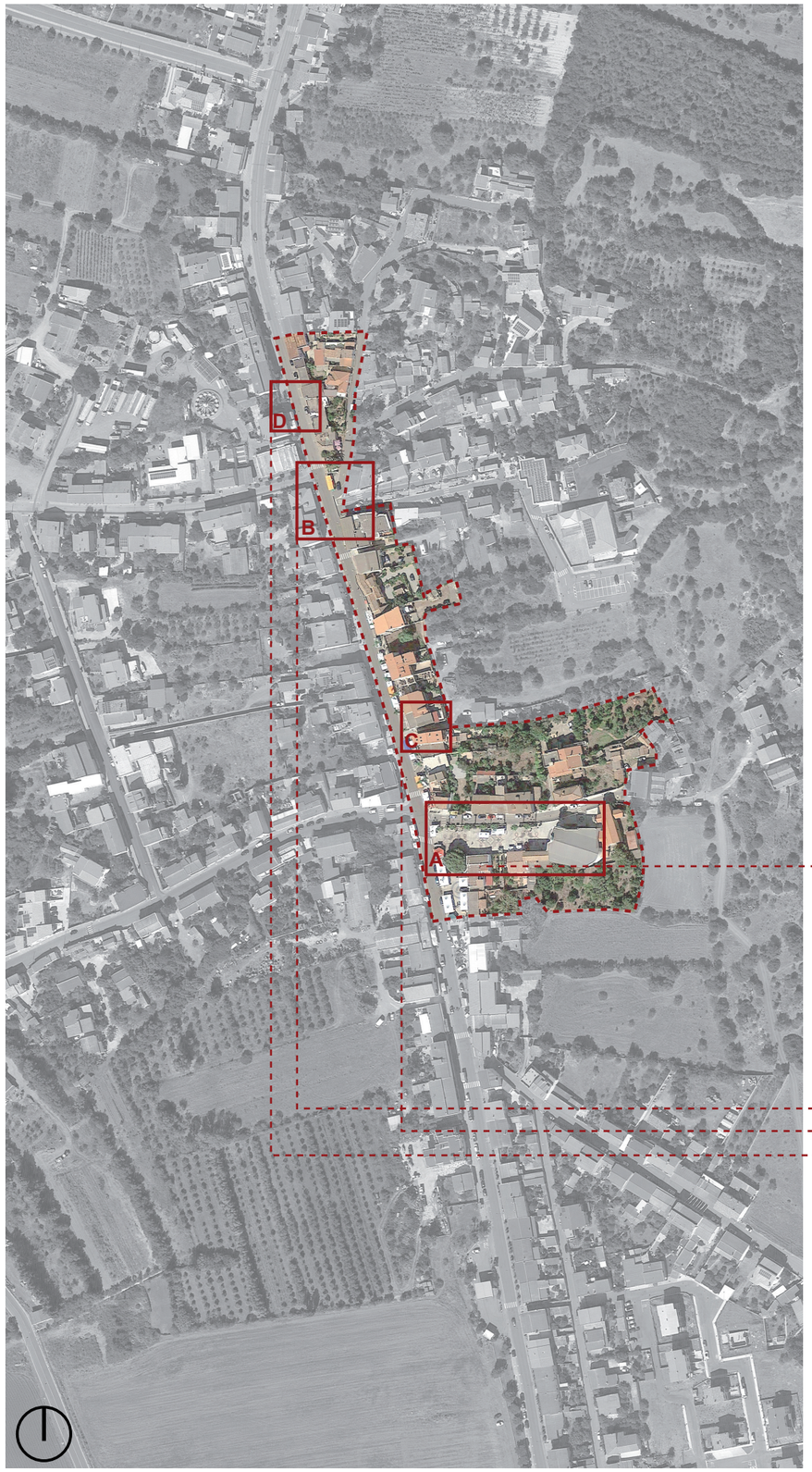
G_1 Via Is Lois

Indagini del patrimonio urbano

INDIVIDUAZIONE DI ELEMENTI CONSERVATI ESTERNI AL CENTRO MATRICE DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

5_1b

Ortofoto con individuazione del centro matrice



Aerofotogrammetrico



Spazio pubblico

A_Piazze
1. Piazza Chiesa

B_Slarghi
1. Via Roma - Via Municipio - Via Nuova

C_Vicoli

I caratteri dello spazio pubblico

A_La piazza

Nei centri storici la piazza, intesa come spazio della vocazione più propriamente civica, esiste in relazione alle polarità urbane ed in funzione di esse: spesso coincide con il sagrado della chiesa parrocchiale, o è il luogo in cui convergono, oltre a quest'ultima, il monte granatico e il municipio. Gli spazi pubblici di aggregazione di matrice più propriamente urbana non appartengono infatti alla cultura insediativa di questi luoghi.





B_Lo slargo

La dimensione compatta e una crescita guidata dai criteri della necessità e dalla morfologia dei territori genera, al convergere di più percorsi e nei luoghi in cui si raccolgono più accessi alle abitazioni, degli ambiti la cui spazialità si distacca per dimensione e apertura da quella della strada.
Tali spazi possono diventare interessante occasione di progetto e di stimolo alla ricostituzione delle relazioni sociali o soggetto a temporanea appropriazione.





C_Il vicolo

Un ulteriore livello di complessità viene introddoto dal vicolo, struttura generata dal processo di frazionamento per successione ereditaria che si sovrappone ai tessuti originari. Il carattere intimo del vicolo lo pone a metà tra l'ambito pubblico della strada e quello privato della corte, trasformandolo in occasione per lo sviluppo di un sistema di relazioni alla scala del più immediato vicinato.





D_La strada

La strada risulta essenzialmente percorso, essa diviene il luogo su cui si attestano gli ingressi alle abitazioni o alle corti annesse. In corrispondenza di slarghi più o meno estesi essa si anima, riuscendo a catalizzare flussi e cittadini.





Ortofoto con idividuazione del centro matrice



Is Fiascus



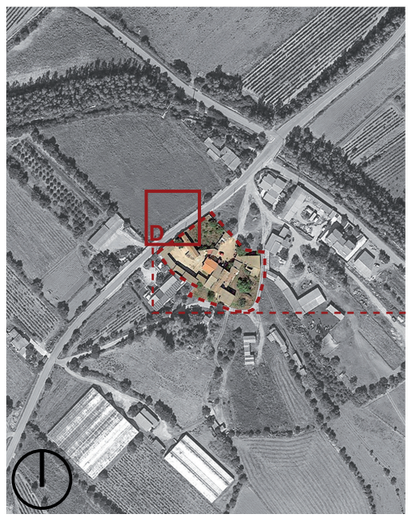
Is Cuccus



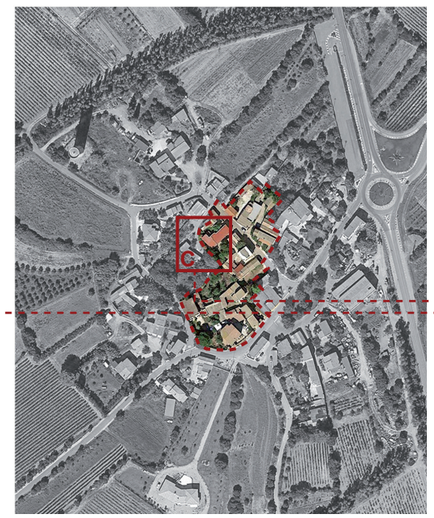
Medau Sabiu



Canigonis



Is Murronis



Is Solinas

Aerofotogrammetrico







Spazio pubblico

A_Piazze
1. Via Sant'Antiaco
2. Chiesa Madonna della Neve
3. Via Su Pranu
4. Giardino comunale, via Bithia

B_Slarghi
1. Via San Pietro - Via la Maddalena
2. Via la Maddalena - Via San Pietro
3. Is Cuccus
4. Via Su Pranu
5. Via Su Pranu
6. Località Is Murronis - Via Tirso
7. Via Nora

C_Vicoli

I caratteri dello spazio pubblico

A_La piazza

Nei centri storici la piazza, intesa come spazio della vocazione più propriamente civica, esiste in relazione alle polarità urbane ed in funzione di esse: spesso coincide con il sagrado della chiesa parrocchiale, o è il luogo in cui convergono, oltre a quest'ultima, il monte granatico e il municipio. Gli spazi pubblici di aggregazione di matrice più propriamente urbana non appartengono infatti alla cultura insediativa di questi luoghi.





B_Lo slargo

La dimensione compatta e una crescita guidata dai criteri della necessità e dalla morfologia dei territori genera, al convergere di più percorsi e nei luoghi in cui si raccolgono più accessi alle abitazioni, degli ambiti la cui spazialità si distacca per dimensione e apertura da quella della strada.
Tali spazi possono diventare interessante occasione di progetto e di stimolo alla ricostituzione delle relazioni sociali o soggetto a temporanea appropriazione.





C_Il vicolo

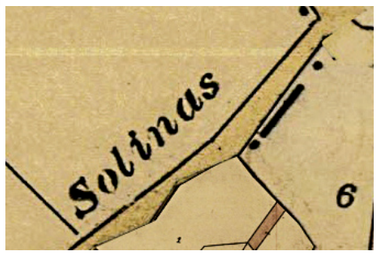
Un ulteriore livello di complessità viene introddoto dal vicolo, struttura generata dal processo di frazionamento per successione ereditaria che si sovrappone ai tessuti originari. Il carattere intimo del vicolo lo pone a metà tra l'ambito pubblico della strada e quello privato della corte, trasformandolo in occasione per lo sviluppo di un sistema di relazioni alla scala del più immediato vicinato.





D_La strada

La strada risulta essenzialmente percorso, essa diviene il luogo su cui si attestano gli ingressi alle abitazioni o alle corti annesse. In corrispondenza di slarghi più o meno estesi essa si anima, riuscendo a catalizzare flussi e cittadini.





SPAZI PUBBLICI: Illuminazione _Centro urbano









Corpo Illuminante Tipo A
(Strade centro storico e piazza chiesa)

Illuminazione di tipo classico su palo con cima a pastorale. Configurazione a una, due e tre luci. Presente nella Via Roma e nella Piazza antistante alla Chiesa di San Giovanni Battista.



Corpo Illuminante Tipo B
(Via Roma)

Lanterna di tipo classico su palo con cima a pastorale e configurazione a una luce. Presente nella parte settentrionale della via Roma.



Corpo Illuminante Tipo C
(Strade secondarie centro storico)

Soluzione tecnologica base con corpi illuminanti a LED su palo.

L'illuminazione pubblica, all'interno del Centro Matrice dell'abitato di Masainas, si presenta con due tipologie di illuminazione rilevante. Nelle strade principali e nelle aree riqualificate è stata adottata la soluzione di illuminazione di tipo classico su palo con cima a pastorale e configurazione a una, due e tre luci, con piccole differenze del corpo illuminante. Questo è presente nelle vie Roma (Strada Statale n. 195 Sulcitana) e Dante Alighieri e nella Piazza antistante alla Chiesa di San Giovanni Battista. Nelle altre vie del centro abitato, corrispondenti in parte alle vie perimetrali del centro matrice di antica e prima formazione, viene utilizzata una soluzione tecnologica base con corpi illuminanti a LED su palo.

Gli interventi dovranno mirare a differenziare la tipologia d'illuminazione a seconda del percorso (strade principali, strade storiche di formazione e strade secondarie e/o vicoli) e/o alla tipologia di spazio pubblico (piazza storica/slargo o piazza di recente ristrutturazione). Nel rispetto dell'economicità e della coerenza degli interventi, le soluzioni adottate per le vie del centro storico possono essere riutilizzate.





Pavimentazione in conglomerato bituminoso.



Marciapiedi con pavimentazione in mattonelle cementizie.



Pavimentazione in lastre di basalto, messa in opera opus incertum; cunette in cubetti di granito 10x10cm.



Pavimentazione in lastre di granito.



Pavimentazione in lastre regolari di basalto posate simmetricamente con scolo delle acque centrale in cubetti lapidei e lastre di granito.



Pavimentazione in lastre di granito, disegno geometrico con cromie differenti.



Marciapiedi con pavimentazione in lastre di granito con diverse varietà di posa e colorazione.

SPAZI PUBBLICI: Pavimentazioni_Centro urbano







Seduta e fontanelle in metallo.

Incrocio Via Roma - Via Nuova





Seduta-fioriera in calcestruzzo prefabbricato, portarifiuti metallico.

Sezione nord Via Roma







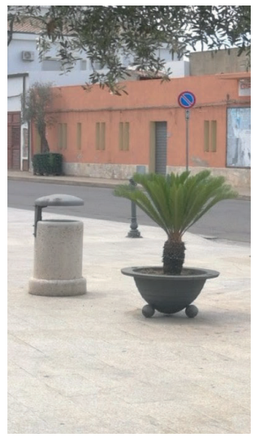
Sedute in metallo, portarifiuti in metallo, fioriere in legno montate nei sistemi di illuminazione

Via Roma







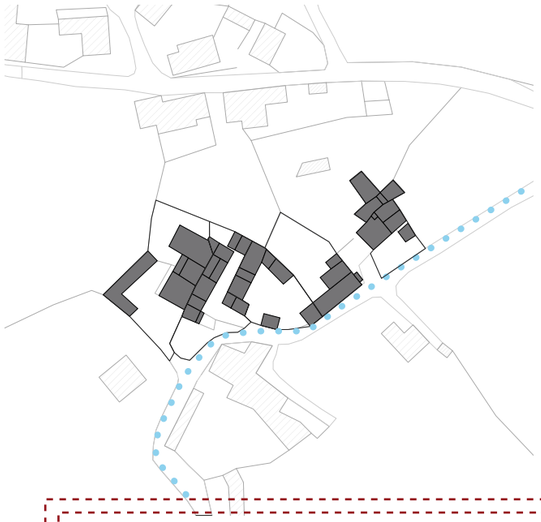


Sedute semplici in ghisa all'ombra di "Sa Matta e Sa Cruxi", gigantesco olivastro secolare che domina la piazza, da sempre considerato il simbolo del paese e inserito nel 2017 nell'elenco degli alberi monumentali italiani. Portarifiuti combinati in cemento e metallo, fioriere in legno montate nei sistemi di illuminazione, fioriere in cemento e alluminio, fioriere in metallo.

Piazza Chiesa



Is Fiascus



Is Cuccus



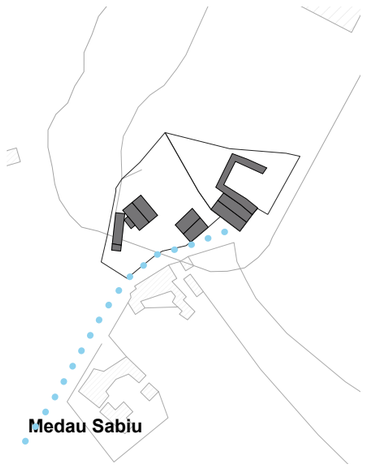
Seduta in metallo.



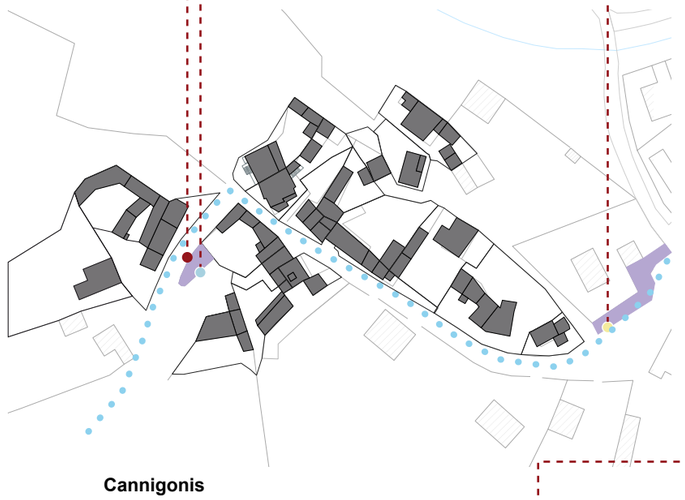
Aiuola in muratura di materiale lapideo con annesso pozzo.



Pozzo con seduta in materila lapideo.



Medau Sabiu



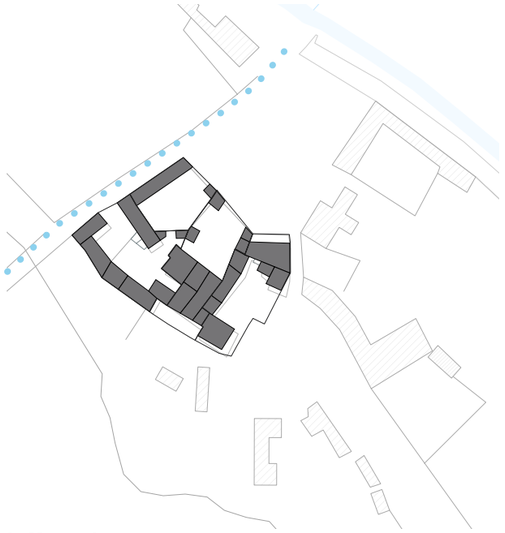
Cannigonis







Seduta e fontanella in metallo, portarifiuti in legno.



Is Murronis



Is Solinas



Corpo Illuminante Tipo C
(Strade secondarie centro storico)

Soluzione tecnologica base con corpi illuminanti a LED su palo.



Corpo Illuminante Tipo C
(Strade secondarie centro storico)

Soluzione tecnologica base con corpi illuminanti a LED su palo.



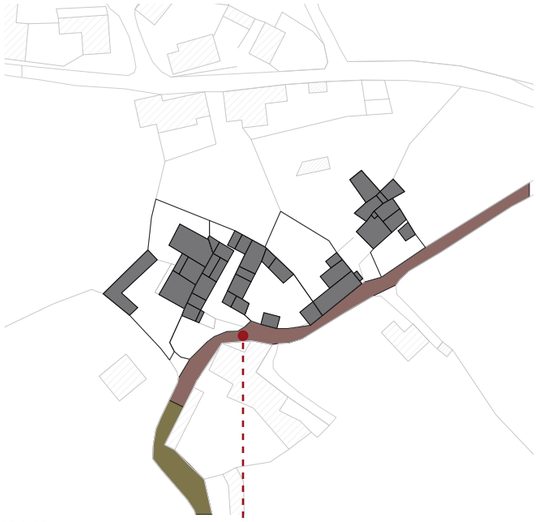
Corpo Illuminante Tipo D
(Strade secondarie centro storico)

Soluzione tecnologica base con corpi illuminanti a LED su palo per aree pedonali.

SPAZI PUBBLICI: Illuminazione - Arredo urbano_Medaus e boddeus minori



Is Fiascus



Is Cuccus



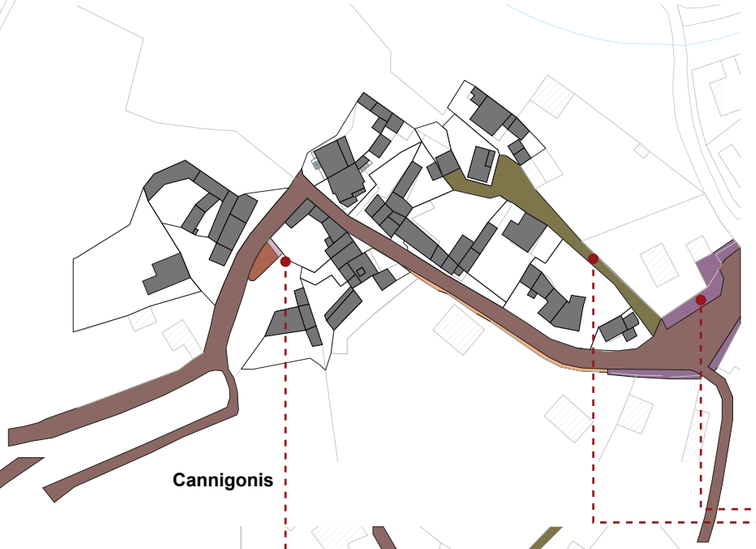
Pavimentazione in conglomerato bituminoso.



Pavimentazione in lastre di basalto,
messa in opera opus incertum.



Medau Sabiu



Cannigonis



Marciapiedi con pavimentazione in lastre cementizie.



Pavimentazione sterrata.



Is Murronis



Is Solinas



Pavimentazione con marciapiedi in lastre cementizie,
carreggiata in conglomerato bituminoso
e cunette in calcestruzzo.



Marciapiedi con pavimentazione in mattonelle
sagomate cementizie.

Ortofoto con individuazione del centro matrice

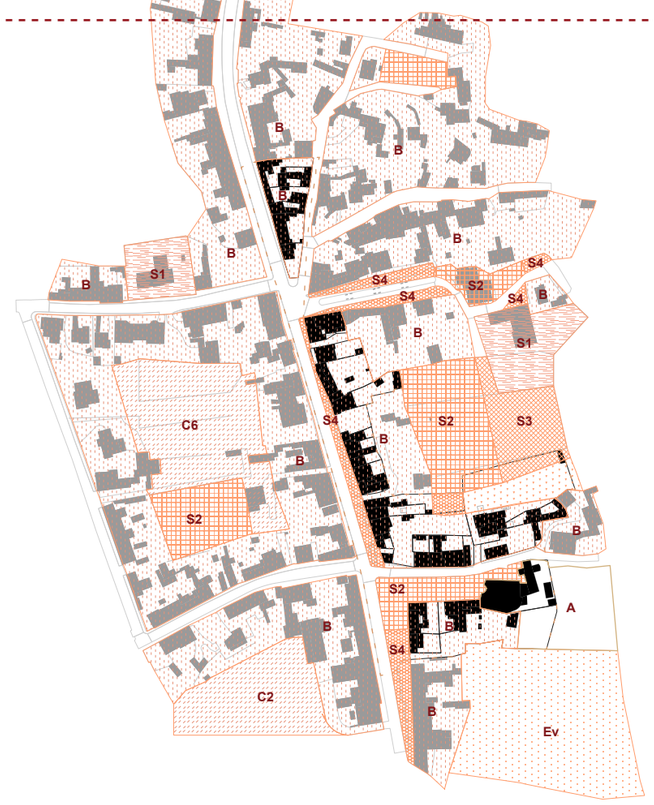


Areofotogrammetrico
scala 1:4000



Complessi e manufatti di carattere emergente
1_Municipio e Ufficio postale
2_Chiesa di San Giovanni Battista

Areofotogrammetrico
scala 1:4000



Complessi e manufatti di carattere emergente







1 Municipio e Ufficio postale







2 La chiesa di San Giovanni Battista

La chiesa di San Giovanni Battista, si divide in antica e nuova parrocchia; l'impianto originale risale alla prima metà del 1300, per poi essere rimaneggiata agli inizi del 1800. Si presenta con una pianta a croce latina con una navata principale scandita da un susseguirsi di archi a tutto sesto.



Aree verdi

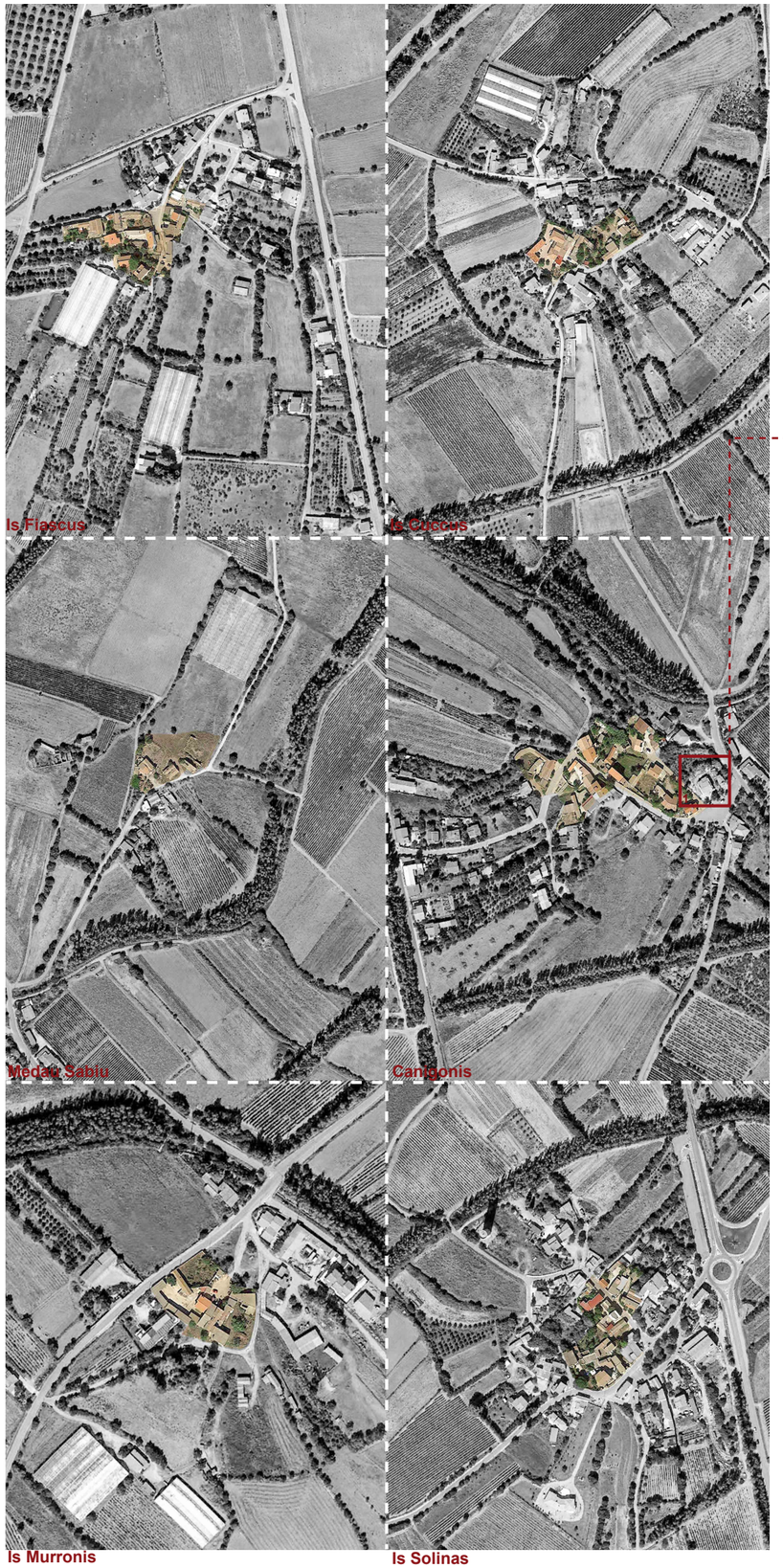
La presenza di aree verdi nel centro storico è generalmente legata al carattere privato delle corti o alla diretta relazione con il paesaggio agrario circostante, non mediata da espansioni recenti.

Estratto del PUC - Legenda

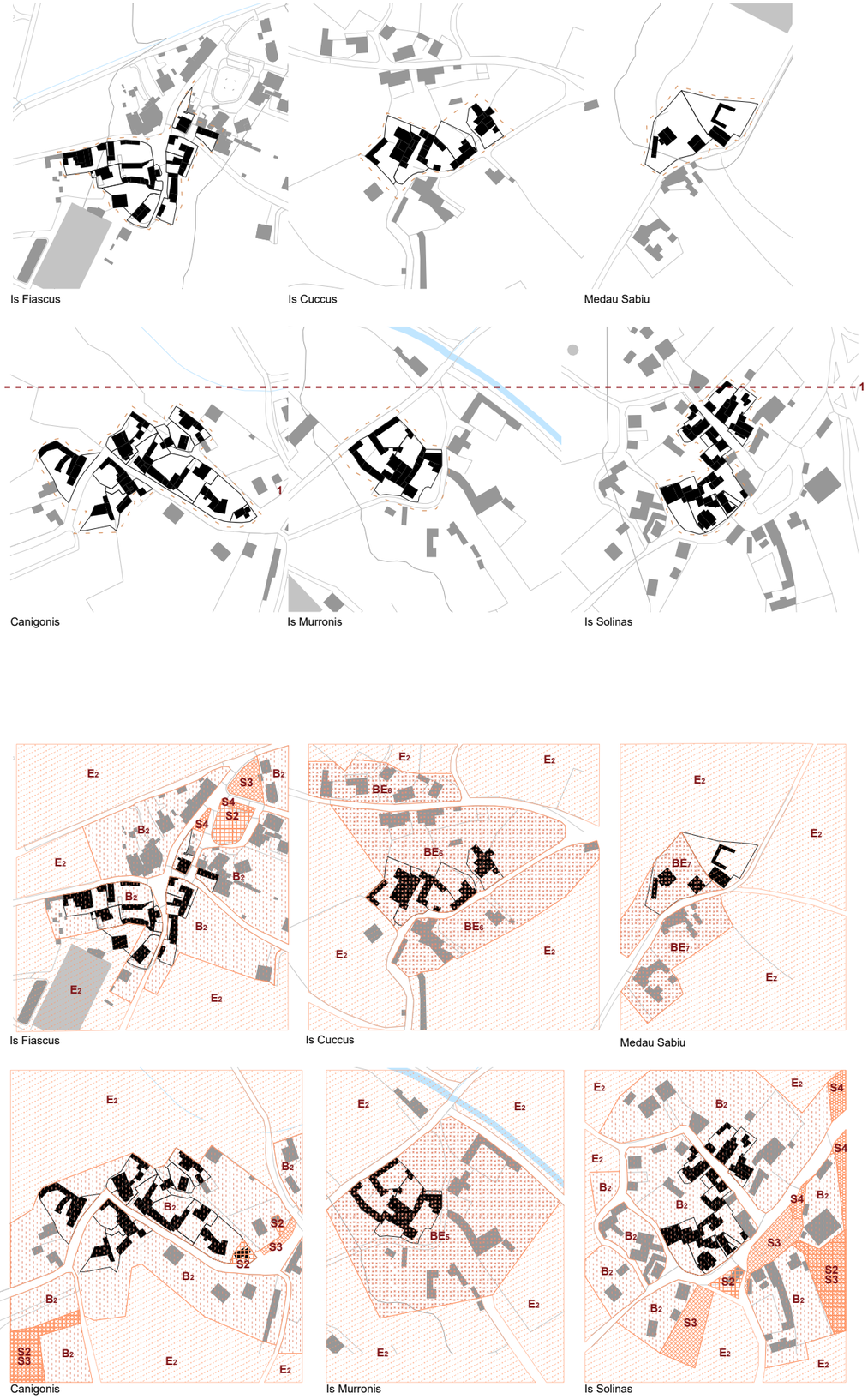
- A - Centro Storico
- B - Completamento residenziale
- C - Espansione residenziale
- S1 - Istruzione
- S2 - Attrezzature di interesse comune
- S3 - Parco, gioco, sport
- S4 - Parcheggi
- Ev - Agricola vincolata
- Verde privato

COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE

Ortofoto con individuazione del centro matrice



Areofotogrammetrico
scala 1:4000



Complessi e manufatti di carattere emergente



1 **Chiesa Nostra Signora della Neve**

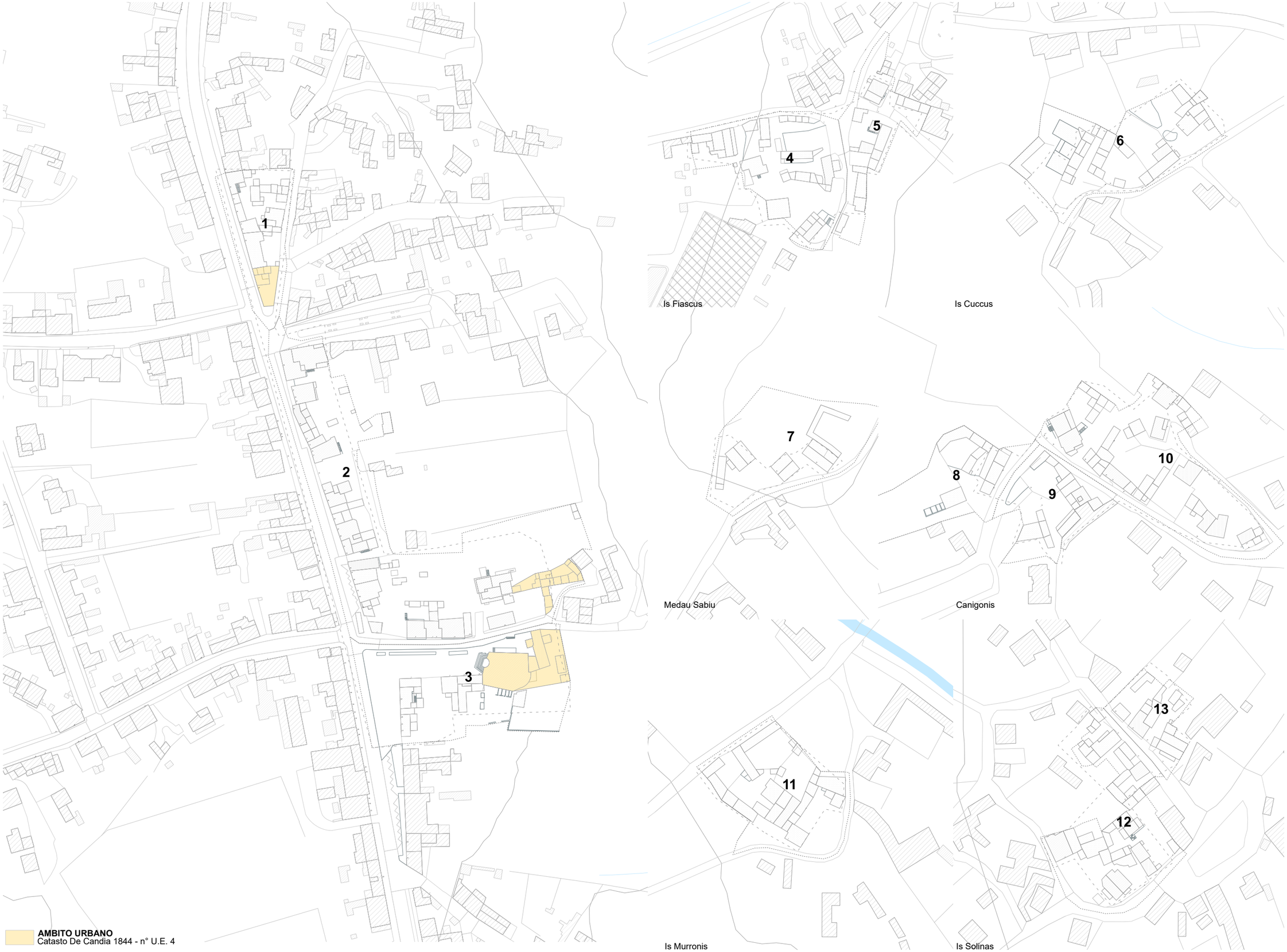
Estratto del PUC - Legenda

- A - Centro Storico
- B 2-3-4 - Completamento residenziale
- BE - Completamento rurale
- S1 - Istruzione
- S2 - Attrezzature di interesse comune
- S3 - Parco, gioco, sport
- S4 - Parcheggi
- E2 - Agricola in sviluppo

Indagini del patrimonio edilizio

COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE

6_1b

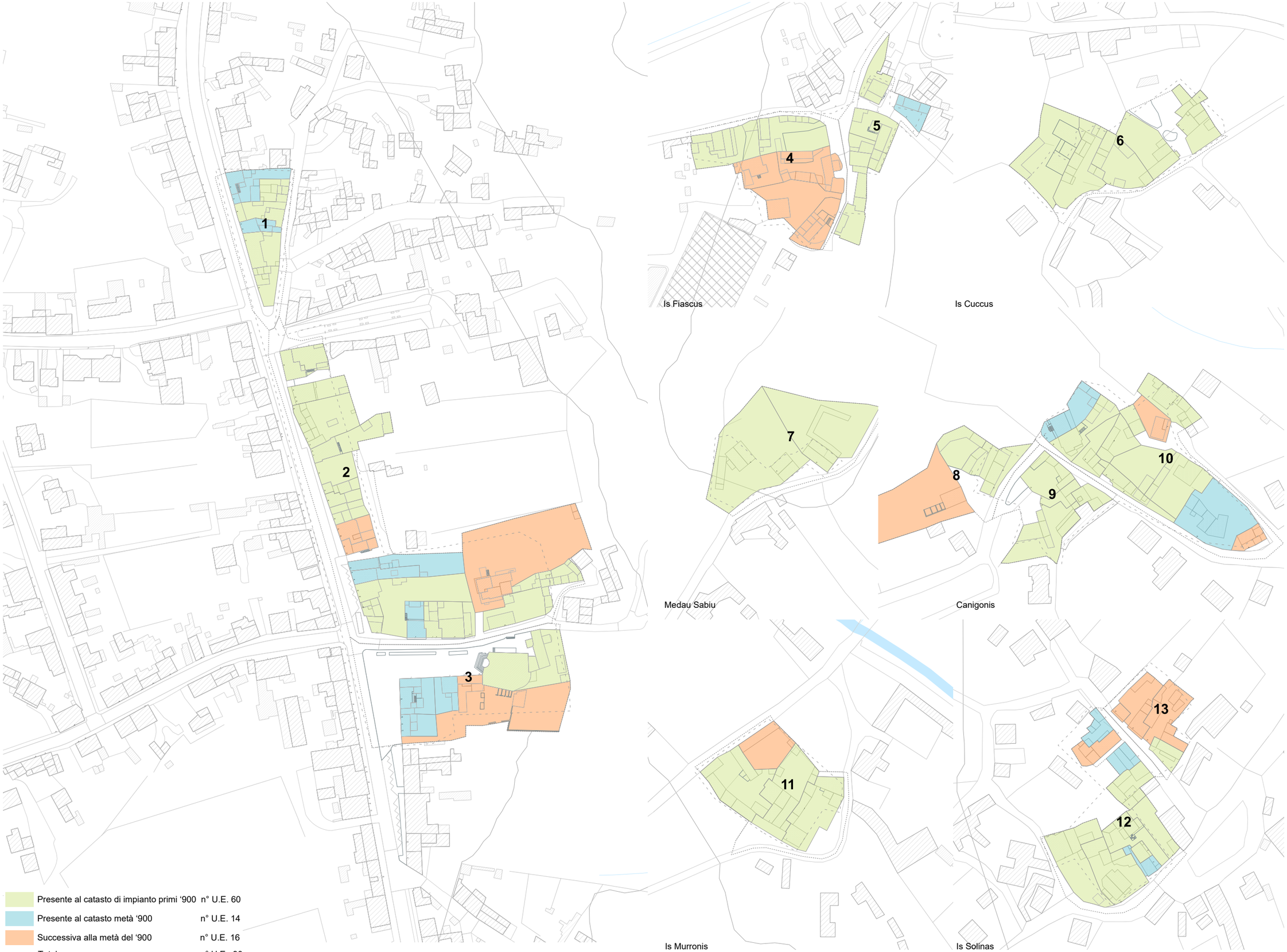


Indagini del patrimonio edilizio

Ambito urbano Catasto De Candia 1844

DATA O EPOCA D'IMPIANTO

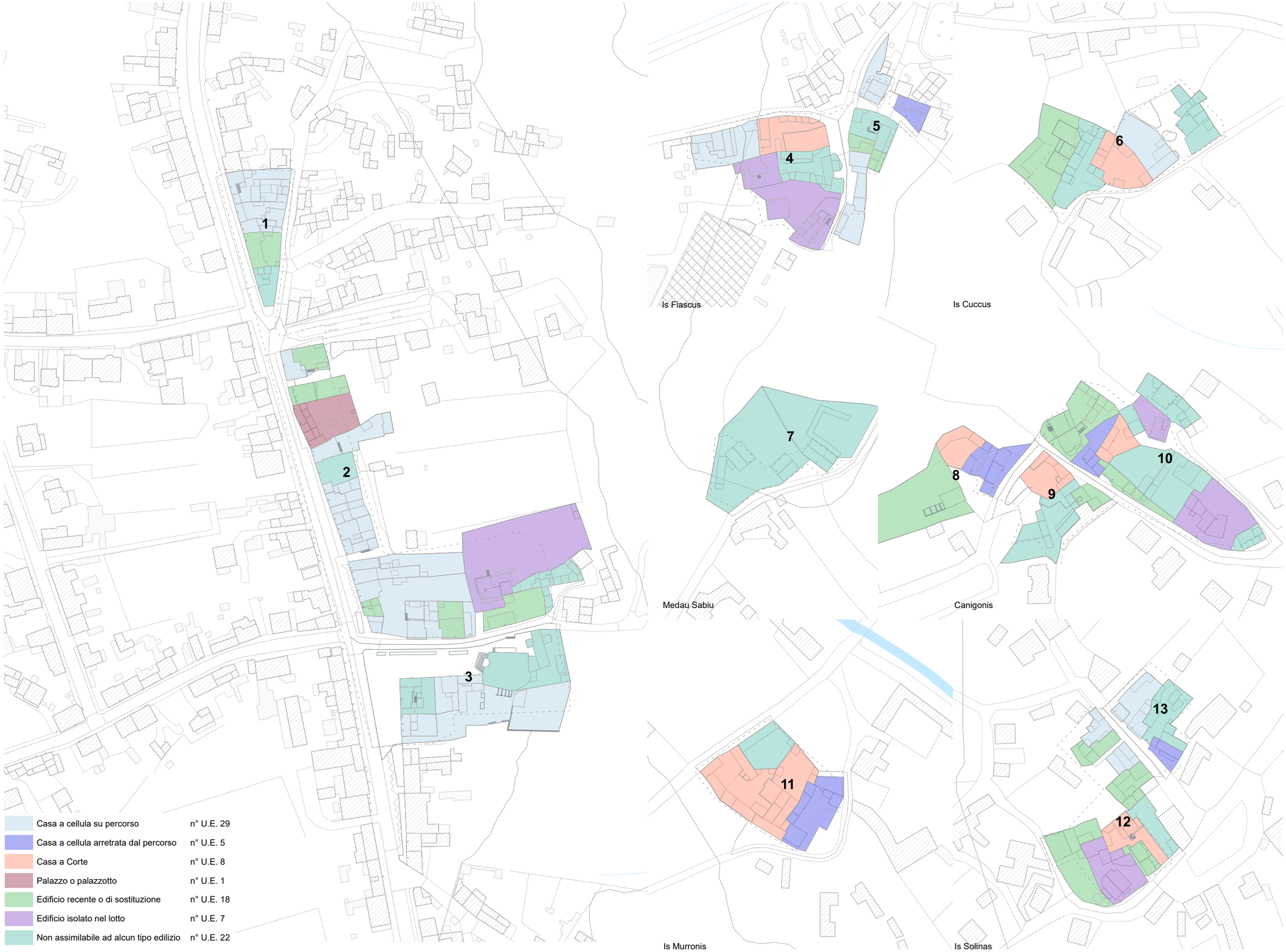
6_2a



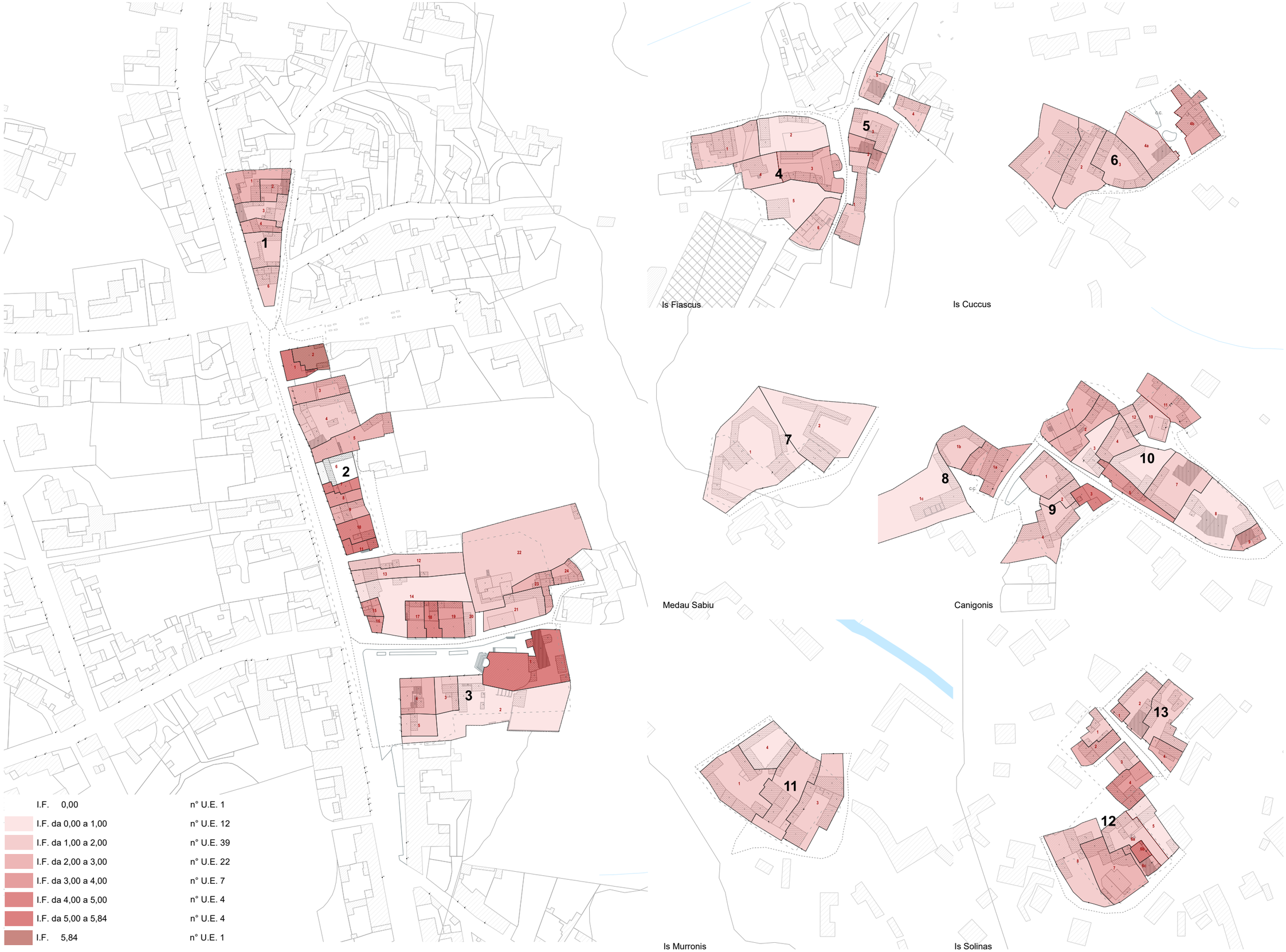
Indagini del patrimonio edilizio

DATA O EPOCA D’IMPIANTO

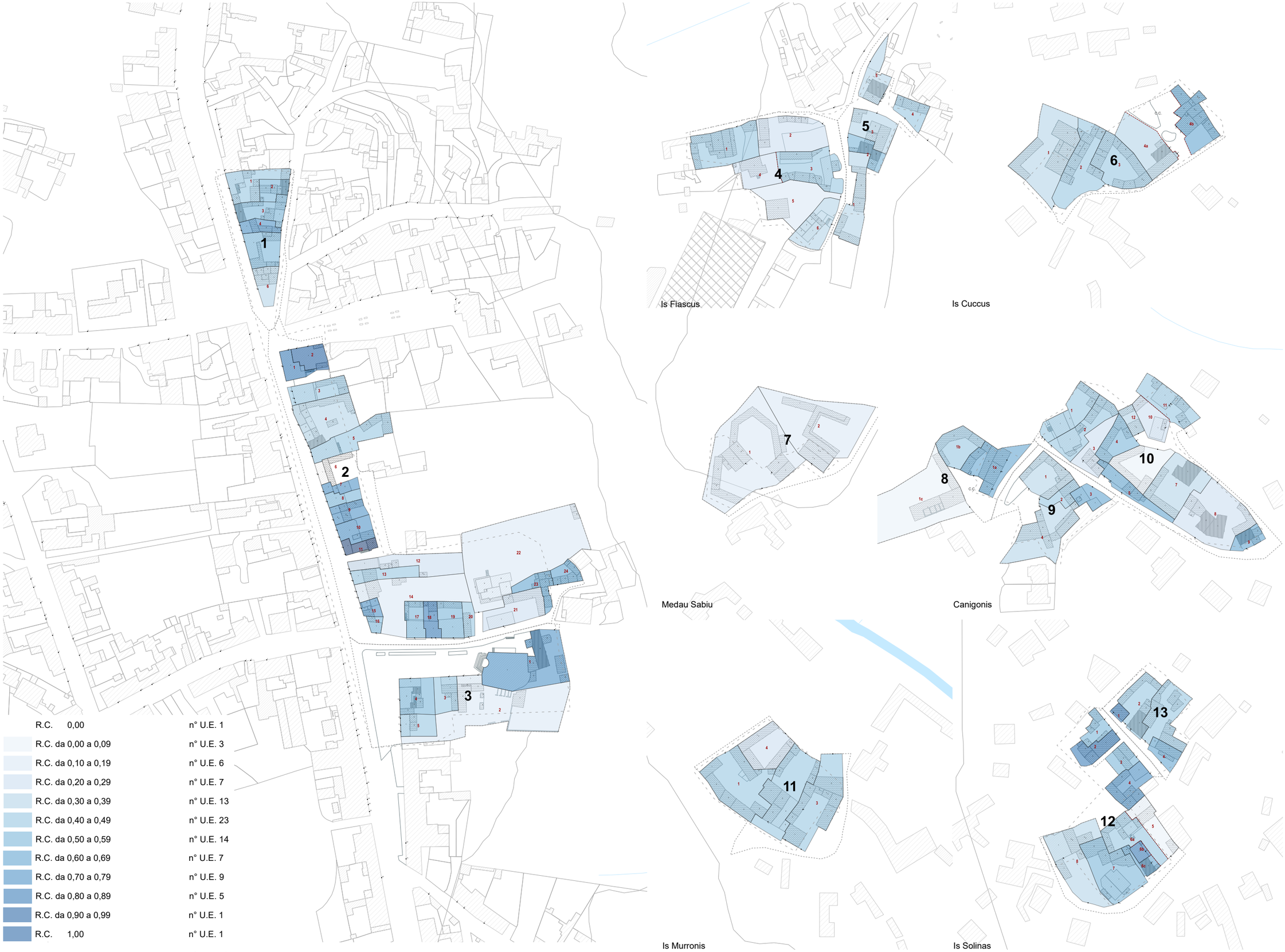
6_2b


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
Is Fiascus
Is Cuccus
Medau Sabiu
Canigonis
Is Murronis
Is Solinas
Casa a cellula su percorso n° U.E. 29
Casa a cellula arretrata dal percorso n° U.E. 5
Casa a Corte n° U.E. 8
Palazzo o palazzotto n° U.E. 1
Edificio recente o di sostituzione n° U.E. 18
Edificio isolato nel lotto n° U.E. 7
Non assimilabile ad alcun tipo edilizio n° U.E. 22
Totale n° U.E. 90

CONSISTENZA EDILIZIA INDICE FONDIARIO

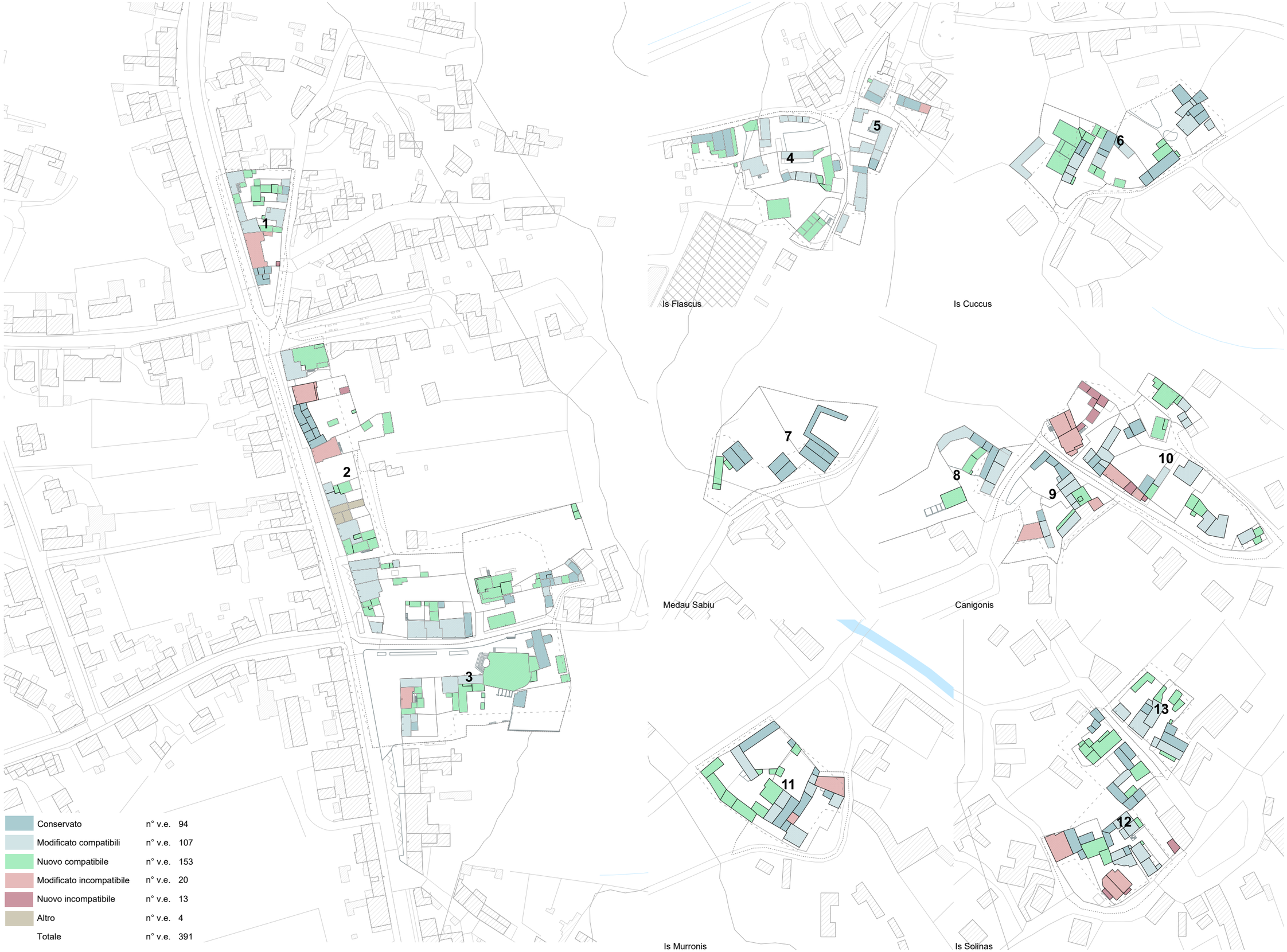


	I.F. 0,00	n° U.E. 1
	I.F. da 0,00 a 1,00	n° U.E. 12
	I.F. da 1,00 a 2,00	n° U.E. 39
	I.F. da 2,00 a 3,00	n° U.E. 22
	I.F. da 3,00 a 4,00	n° U.E. 7
	I.F. da 4,00 a 5,00	n° U.E. 4
	I.F. da 5,00 a 5,84	n° U.E. 4
	I.F. 5,84	n° U.E. 1
	Totale	n° U.E. 90



CONSISTENZA EDILIZIA RAPPORTO DI COPERTURA

PERMANENZA DEI CARATTERI ORIGINARI



STATO DI CONSERVAZIONE ABITATO





Indagini del patrimonio edilizio

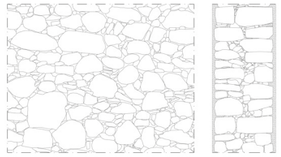
TIPO D'USO

6_8

MURATURE

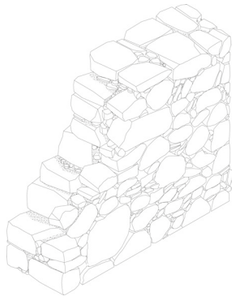
prospetto e sezione | caratteri costruttivi | assonometria | esempi

A lapidea ad opera incerta



MURATURA IN TROVANTI AD OPERA INCERTA

Muratura a due paramenti occasionalmente collegati con elementi passanti (diatoni) realizzata con trovanti di pietra locale, di piccola e grande dimensione, apparecchiati ad opera incerta con allettamento in terra e rinzeppatura.
Il nucleo della muratura è costituito da materiale di risulta: terra, cocci di laterizio e pietrame.
Per ottenere un'adeguata resistenza statica della muratura è neccessario il ricorso a una grande quantità di zeppe fra un concio e l'altro nonchè alla protezione con intonaco che talvolta è rasopietra.

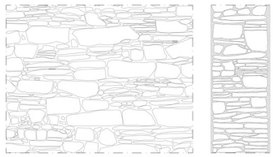






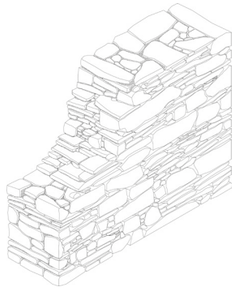


B lapidea a corsi occasionali



MURATURA IN TROVANTI A CORSI OCCASIONALI

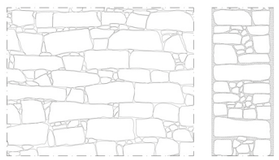
Muratura a due paramenti occasionalmente collegati con elementi passanti (diatoni) realizzata con trovanti di pietra locale, di piccola e grande dimensione, apparecchiati con allettamento in terra e rinzeppatura secondo corsi di spianamento occasionali.
Il nucleo della muratura è costituito da terra, cocci di laterizio e pietrame; data la forma dei trovanti, ha dimensione ridotta.





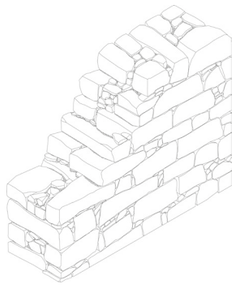


C lapidea a corsi orizzontali



MURATURA IN CONCI A CORSI SUB-ORIZZONTALI

Rappresenta un'evoluzione della soluzione precedente in cui i conci vengono selezionati e fininiti a martello o piccozza per ottenere facce più o meno parallele.
Il risultato è quello di ottenere corsi orizzontali continui, seppur di differente spessore, che migliorano la solidità della muratura permettendo una migliore distribuzione dei carichi.



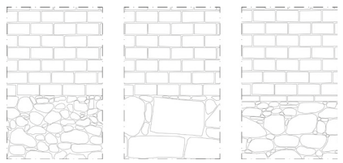






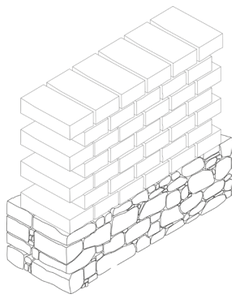


D in mattoni di terra cruda



MURATURA IN MATTONI DI TERRA CRUDA (LADIRI O LADRINI)

La muratura in mattoni di terra cruda è ampiamente diffusa anche se spesso è limitata ai piani superiori o ad adeguamenti successivi di murature pre-esistenti e comunaue presenta sempre un basamento in pietra sottostante di elevata altezza.
I mattoni, derivati dall'essicazione naturale di un impasto di terra, acqua e paglia entro forme di dimensioni 10x20x40 cm, sono posti di testa e sfalsati di mezzo modulo.







PORTALI

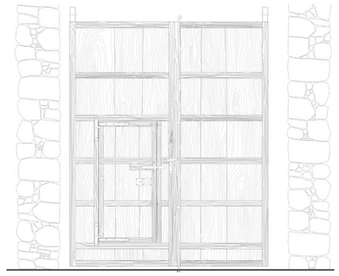
prospetto esterno	caratteri costruttivi	prospetto interno	esempi	-

A inseriti nel corpo di fabbrica



PORTALI INSERITI NEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

Nelle case cellula su percorso l'edifico è posto su strada e talvolta ne occupa tutto il fronte, cosicché per accedere alla corte è necessario attraversarlo. In questi casi il portale è inserito nel corpo di fabbrica collocandosi da un lato o nell'asse di simmetria nel caso di palazzotti.
I portali sono generalmente ad arco, fanno eccezione quelli inseriti successivamente nell'edifico che presentano un architrave in calcestruzzo armato.

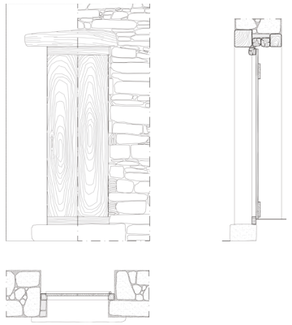




PORTE

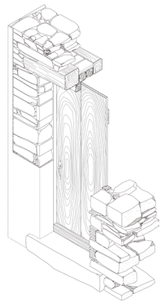
prospetto pianta e sezione | caratteri costruttivi | assonometria | esempi

A 1 anta e architrave ligneo



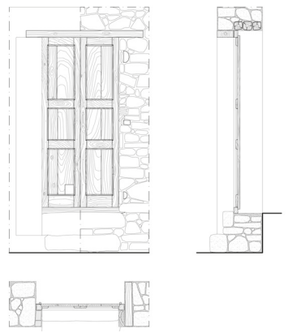
PORTE AD UN'ANTA CON ARCHITRAVE LIGNEO

Tipo arcaico che presenta stipiti non lavorati sormontati da travi lignee affiancate.
Il serramento, originale, è costituito da uno strato di tavole esterne tenuto assieme da un telaio interno o da due strati di tavole sovrapposte ad orditura incrociata. Possono presentare una piccola anta apribile con la funzione di illuminazione del vano anche a porta chiusa.
Nei casi più moderni il serramento è del tipo a telaio e specchiature e può contenere una parte vetrata superiore protetta da uno scurino esterno realizzato in legno.



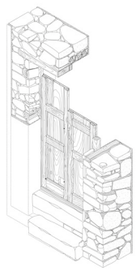


B 2 ante e architrave ligneo



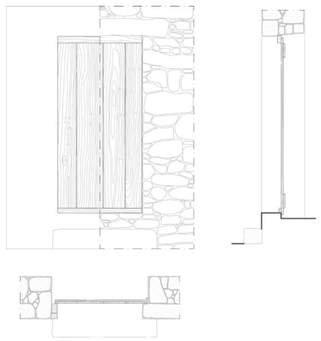
PORTE A DUE ANTE CON ARCHITRAVE LIGNEO

Rappresentano il tipo più diffuso. Gli stipiti e l'architrave sono analoghi a quelli della porta a un'anta, ma si possono trovare esaltati da una cornice di intonaco in rilievo.
I serramenti sono assai vari: a doppio tavolato con orditura incrociata, a semplice tavolato e talaio esterno, a semplice tavolato con telaio interno o a telaio e specchiature negli esemplari più recenti.
Permettono di illuminare il vano se dotate di sopralluce o ante vetrate, queste ultime sempre protette da scurini ad anta interni o più diffusamente da scurini estraibili esterni.



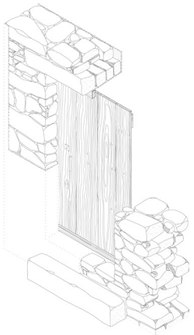


C con architrave lapideo



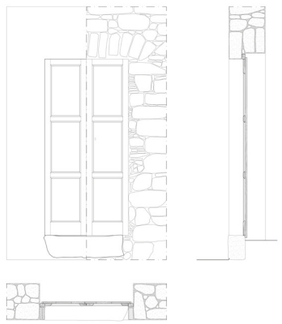
PORTE CON ARCHITRAVE LAPIDEO

Sono poco diffuse e presenti solamente negli edifici novecenteschi. L'architrave lapideo squadrato di grosso spessore, spesso accompagnato da stipiti o da una cornice dello stesso materiale, interessa solo la parte esterna dell'apertura mentre all'interno gli architravi sono sempre lignei.
I serramenti sono del tipo a telaio e specchiature con la parte superiore vetrata protetta da scurini estraibili esterni eventualmente sormontati da un sopralluce cieco.



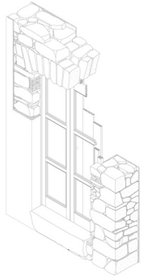


D ad arco



PORTE AD ARCO RIBASSATO O CON PIATTABANDA

Presenti solo in pochi esemplari.
I serramenti del tipo a telaio e specchiature con parte superiore vetrata oppure a doghe verticali esterne tenute assieme da traversi interni, nel caso di arco a tutto sesto, è sormontato da una lunetta semicircolare per l'illuminazione.
Si trovano parecchi casi di porte ottenute dall'adattamento dimensionale di un'anta di portale nella quale la presenza dell'antina pedonale consente due differenti modalità di apertura.



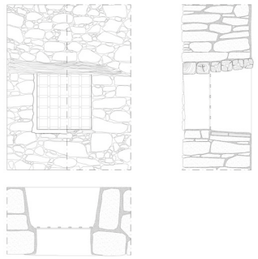


Elemento al di fuori del perimetro del Centro Matrice

FINESTRE

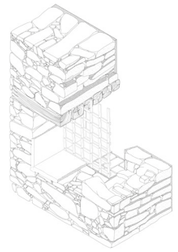
prospetto pianta e sezione | caratteri costruttivi | assonometria | esempi

A 1 anta e architrave ligneo



FINESTRE AD UN'ANTA E ARCHITRAVE LIGNEO

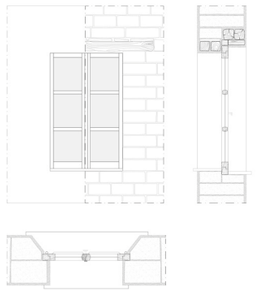
Sono le più arcaiche e semplici e hanno dimensioni ridotte. Gli architravi sono semplicemente sbozzati ed eventualmente rifiniti da un tavolato sottostante. Le bucature mancano di elementi di consolidamento o decorazione degli stipiti, mentre il serramento ad anta unica è generalmente senza vetro con anta cieca costituita da semplici tavole verticali.
Gli esemplari con anta vetrata sono bipartiti verticalmente e talvolta anche orizzontalmente e possono essere protetti da uno scurino ligneo interno e da grate metalliche esterne.





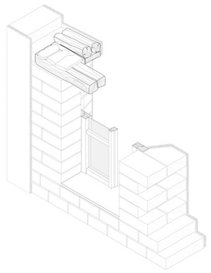


B 2 anta e architrave ligneo



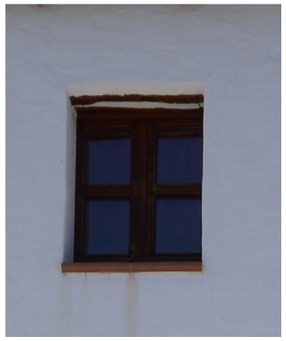
FINESTRE A DUE ANTE E ARCHITRAVE LIGNEO

Sono le più più diffuse. Gli esemplari più arcaichi e semplici sono di ridotte dimensioni e hanno travi semplicemente sbozzate e
mancano di qualsiasi elemento di decoro.
Gli esemplari più recenti, di dimensioni maggiori, hanno travi squadrate o uno strato di tavole di regolarizzazione dell'intradosso che può servire anche per l'aggrappo dell'intonaco.
I serramenti a due ante, sono partiti in due o tre campi vetrati mentre l'oscuramento è assicurato da scurini ad anta incernierati.

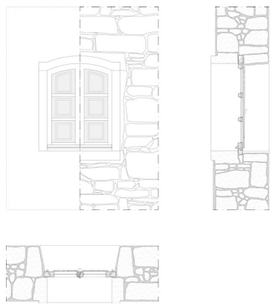






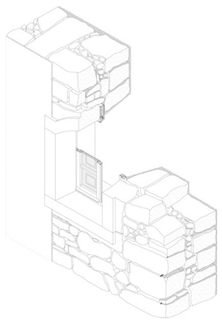


C con architrave lapideo



FINESTRE AD ARCHITRAVE LAPIDEO

Ne esistono solo pochi esemplari. La consistenza lapidea è riservata solo alla faccia esterna dove gli elementi sono in pietra squadrata almeno sulle facce a vista, mentre all'interno i materiali sono generalmente meno pregiati come i laterizi per gli stipiti o il legno per le architravi e può cambiare anche il sistema statico sostituendo l'architrave con un arco ribassato in mattoni laterizi.
I serramenti sono a una o due ante di fattura analoga ai casi precedenti.

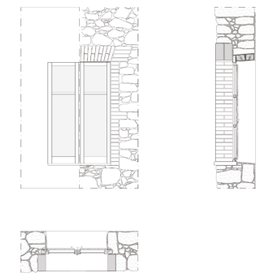






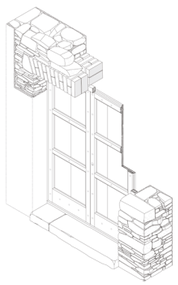


D con piattabanda



FINESTRE CON PIATTABANDA

In alcuni esemplari più recenti il sistema statico cambia rispetto al semplice trilite e si fa più complesso. È costituito da piattabanda in mattoni laterizi a due teste di altezza e una o due di spessore, la quale può avere l'intradosso arcuato.
Anche gli stipiti, se presenti, sono generalmente realizzati in mattoni laterizi.
I serramenti sono tutti di fattura novecentesca con ante vetrate con o senza partizioni verticali, protette da scurini lignei interni incernierati ed eventualmente da grata metallica esterna.



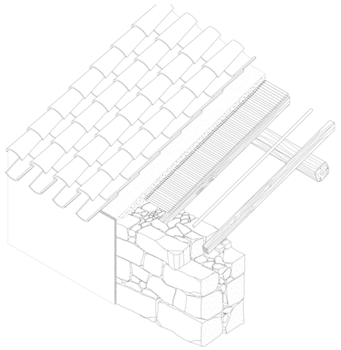




Abaco delle SOLUZIONI DI GRONDA E CORONAMENTO

prospetto pianta e sezione | caratteri costruttivi | esempi

A aggetto semplice

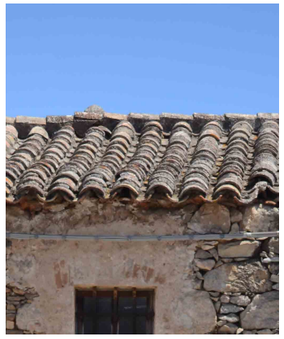


AGGETTO SEMPLICE

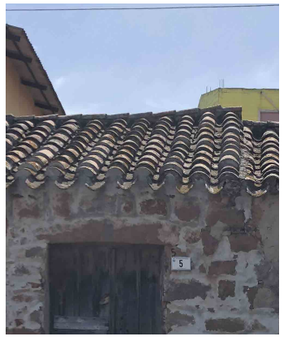
Il caso più semplice nonché quello più diffuso è quello in cui l'ultima fila dei coppo canale viene fatta sporgere dal filo esterno del muro per allontanare dalla muratura le acque di scolo. Questa soluzione produce un caratteristico gioco di ombre alternate sulla facciata. Un'alternativa meno suggestiva è quella in cui sporgono tutti i coppi della prima fila.



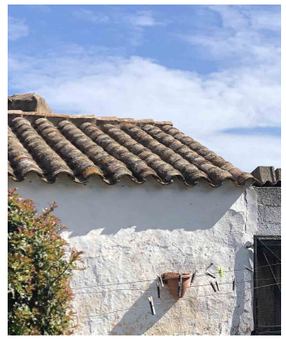
aggetto semplice dei soli coppi canale con smaltimento diretto delle acque



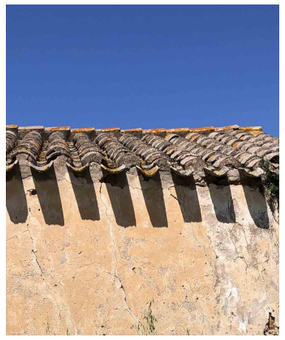
aggetto semplice della prima dila di coppi con smaltimento diretto delle acque



aggetto semplice dei soli coppi canale con smaltimento diretto delle acque

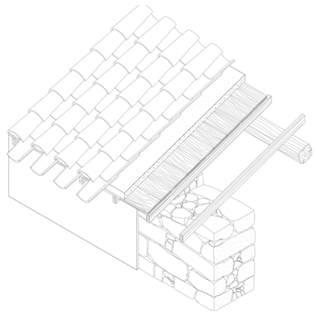


aggetto semplice della prima dila di coppi con smaltimento diretto delle acque



aggetto semplice dei soli coppi canale con smaltimento diretto delle acque

B aggetto su impalcato



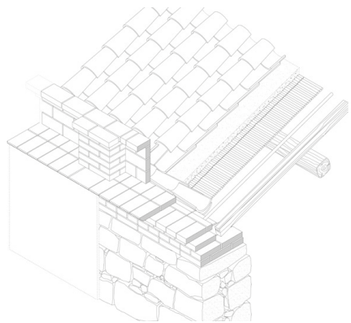
AGGETTO SU IMPALCATO LIGNEO O DI CANNE

Una soluzione poco usata per allontanare le acque scaricate dal tetto è quella di aumentare l'aggetto delle tegole per mezzo di un impalcato di canne o tavole lignee tessute parallelamente alla linea di gronda. L'impalcato è retto da travicelli incassati nella muratura che possono coincidere con quelli della copertura.
È particolarmente usato nella copertura dei portali.



aggetto semplice della prima fila di coppi da tavolato su travicelli lignei aggettanti

C muretto d'attico



MURETTO D'ATTICO

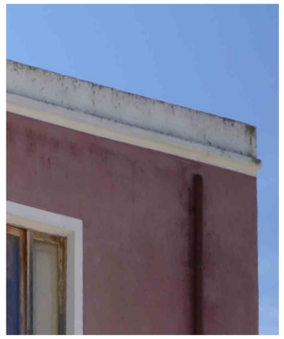
Nei palazzetti in cui la facciata svolge anche una funzione di rappresentatività e in cui le altezze del corpo di fabbrica rendono improponibile lo smaltimento diretto delle acque meteoriche, questo avviene per mezzo di gronda e pluviali.
La gronda è sempre celata da un cornicione realizzato in laterizi o conci lapidei che può essere sormontato da un muretto d'attico nel caso che si voglia celare dalla strada la vista della copertura.



cornice di gronda realizzata in conci lapidei, con muretto d'attico e modanatura con canale di gronda incassato.



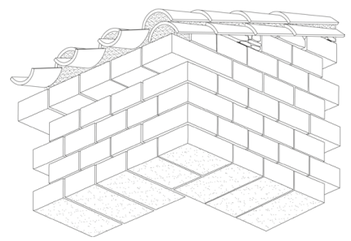
cornice di gronda realizzata in conci lapidei, con muretto d'attico e modanatura con canale di gronda incassato.



cornice di gronda realizzata in conci lapidei, con muretto d'attico e canale di gronda incassato.



D coronamento laterale

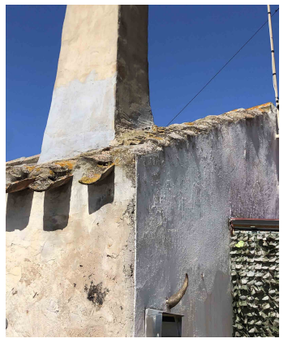


SOLUZIONI DI CORONAMENTO LATERALE

Il coronamento laterale è molto vario nelle soluzioni adottate. Si va dal semplice raddoppio dell'ulti a fila di tegole all'aggetto laterale generato da tegole convesse incassate nella muratura o realizzato mediante un impalcato di tavole lignee retto da travicelli incassati nella muratura.
Esistono anche casi di cornice in mattoni laterizi che oltre a creare l'aggetto creano un bordo che impedisce lo scolo delle acque.



Coronamento con doppia fila di tegole convesse, disposte a filo muro o lievemente sporgenti



Coronamento con fila di tegole convesse, disposte a filo muro



Coronamento laterale con muretto d'attico semplice o con cornicione



A tipologie e materiali di rivestimento

RIVESTIMENTO DI FACCIATA

Placcaggi e rivestimenti in pietra non risultano coerenti con l'abitato storico. Inoltre siano essi parziali o totali enerano una disomogeneità e disordine nell'abitato.

Si ritiene opportuno realizzare il rivestimento tramite intonaco a base di calce idraulica.





B tipologie e materiali di rivestimento

INTONACI E TINTEGGIATURE

Tinteggiature dalle colorazioni accese non fanno parte della tradizione storica dell'abitato ed inoltre creano disomogeneità e criticità paesagistiche impattanti.

Si auspica un trattamento con colorazioni dei colori tenui
delle terre in coerenza con le pietre locali e l'elevato utilizzo del ladiri. Come evidenziato nelle tabelle del colore.







C finiture non idonee

ORNAMENTI FINITURA FACCIATE

La finitura delle facciate risulta molto importante per l'equilibrio dell'intero fabbricato. Placcaggi, colorazioni multiple, pietra a vista in aree parziali risultano incoerenti con i caratteri storico tipologici e generano disomogeneità nell'abitato.







D dimensioni e composizione aperture

APERTURE

La composizione dei prospetti e il dimensionamento delle aperture è un fattore fondamentale per l'aspetto paesagistico del centro abitato. Aperture serrandate dalla composizione irregolare, aperture ad arco che non rispettano le proporzioni di vuoto e pieno ed elementi ornamentali incoerenti creano disordine formale e spesso compromettono l'intero profilo viario.

Si ritiene di fondamentale importanza la composizione architettonica dei prospetti nel rispetto delle dimensioni, delle forme e dei rapporti tradizionali. A seconda delle nuove funzionalità nell'impossibilità del rispetto delle dimensioni storiche si raccomanda semplicità formale e compositiva nel prospetto (allineamenti) e l'utilizzo di infissi adeguati.







Criticità dei APERTURE ed elementi di RECINZIONE

A geometrie e materiali non idonei

PORTALI E CANCELLI

Gli accessi carrai alle corti sono contraddistinti dai portali con portoni lignei o da cancelli generalmente ciechi in metallo. Nel rifacimento ex novo o nel restauro spesso vengono alterate le proporzioni o sostituiti i portoni d'ingresso, generando aperture incoerenti al tessuto storico.

Si auspica, nei contesti alterati, il ripristino di aperture e infissi che seguano le proporzioni e le tecniche costruttive tradizionali.





B materiali e geometrie non idonee

RECINZIONI

Il recinto è elemento di forte caratterizzazione dei centri abitati con prevalenza di corti.
La realizzazione di chiusure a giorno, con strutture metalliche o in calcestruzzo prefabbricato risultano incoerenti e in contrasto con le tipologie storiche.

Si ritiene opportuno sostituire le recinzioni a giorno, i muri bassi con muri pieni che rispettino le altezze della tipologia edilizia prevalente.









C meccanismi di aperture e geometrie non idonei

SISTEMI DI CHIUSURA PORTE E FINESTRE

Persiane e serrande non fanno parte dei sistemi di chiusura tradizionali, in particolar modo quando questi vengono associati a materiali non idonei.

Sarebbe opportuno, per le finestre (in particolar modo al piano terra), l'utilizzo di grate per la sicurezza e scurini interni per l'oscuramento degli ambienti. Per gli ingressi portoni lignei, per gli spazi commerciali infissi con vetri antifondamento o cancelli in ferro battuto





D materiali e finiture non idonei

PORTE E FINESTRE

Infissi dai materiali e dalle colorazioni incoerenti, finiture come placaggi o pietre lavorate, doppie finestre e chiusura di loggiati inadeguati modificano sostanzialmente l'equilibrio degli edifici storici.

Sarebbe auspicabile l'utilizzo prevalente di infissi lignei o comunque dal profilo minimale. L'eventuale chiusura dei loggiati va effettuata con porte finestre scorrevoli dal disegno e dal profilo minimale.







A Sporgenze e gronde

CHIUSURE ORIZZONTALI

Sporgenze sulla facciata con travi dalla sagoma curvilinea o chiusure non finite con cornicione di gronda non risultano coerenti con il sistema di aggangio e copertura degli edifici storici.

Si auspica un trattamento degli aggangi e degli scoli delle acque coerenti con i caratteri storici.





B affaccio su strada

BALCONI E/O LOGGE

Balconi e logge appartengono prevalentemente a tipologie cittadine quale il palazzotto. I balconi in questi casi sono rappresentati da soglie strette spesso in materiale lapideo dalla larghezza pari all'apertura. Balconi lineari in facciata o logge sopraelevate con archi si pongono in contrasto con le tipologie storiche locali.

Si auspica un trattamento di questi elementi volto a ridurne le superfici, o ad un design semplice e minimale.







C elementi impropri

ELEMENTI IMPROPRI

Posizionamento inappropriato delle unità esterne di impianti, pensiline tettoie o sopraelevazioni inappropriate creano disordine formale e alterano le caratteristiche negli edifici storici.

Si ritiene elementi interni di impianti vengano asportati dal prospetto lungo strada e collocati su prospetti interni e/o nascosti; per quanto riguarda gli impianti di illuminazione si raccomanda un attenzione nel masceramento di cavi e passaggi. Pensiline o tettoie vanno asportate o ridotte al minimo (ingressi). Le sopraelevazioni qualora compatibili volumetricamente devono essere trattate secondo gli scemi evolutivi del tipo edilizio.





