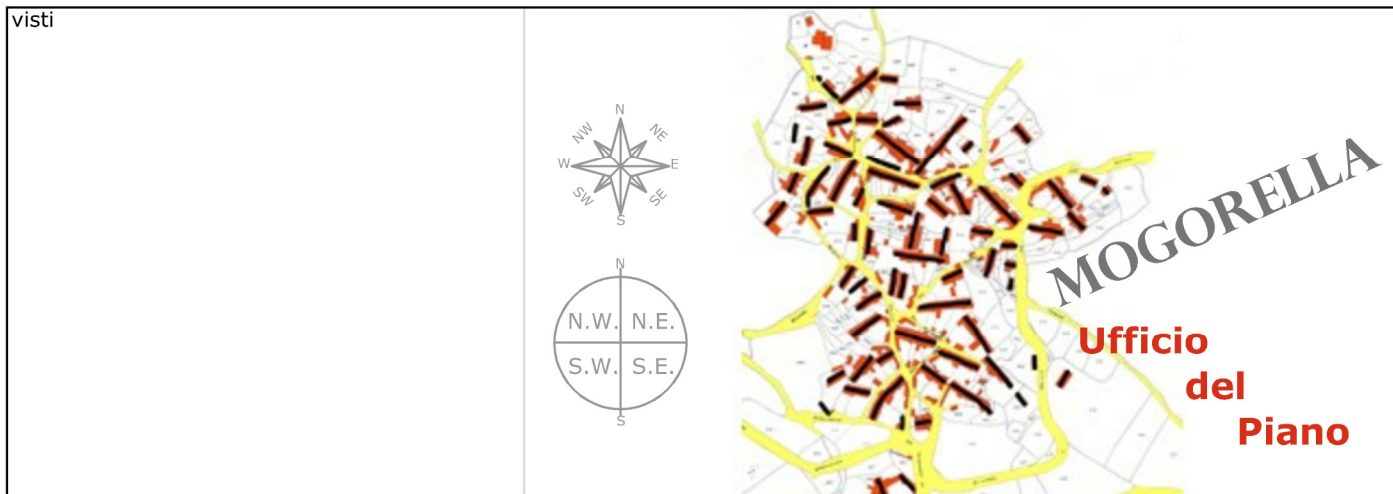


COMUNE DI MOGORELLA

regione sardegna - provincia di oristano



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE (CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE)

(zona "A" in adeguamento al P.P.R. - zone "B" interne al centro matrice)

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ELABORATO	17	SCALA	ALLEGATO
emissione	adozione	revisione/riapprovazione	approvazione definitiva
data MARZO 2017	data 07 luglio 2016	data _____	data _____
	Delib. C.C. N. 19/2016	Delib. C.C. N. _____	Delib. C.C. N. _____

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA - UFFICIO DEL PIANO

Responsabile: Dott. Arch. Manuela Selis

Progetto: Sud Ovest Engineering S.r.l. - Cagliari



SUD OVEST ENGINEERING S.R.L.

Ingegneria
Architettura
Urbanistica
Ambiente
Territorio
Green energy
Consulting engineering
Servizi integrati di outsourcing
Engineering and contracting

Vale Marconi n. 87, 09131 CAGLIARI
Codice fiscale e partita IVA: 03454150925
Tel.: 070.8571341
Fax.: 070.8571341
sudovestengineering@gmail.com
soesrl@legalmail.it
www.sudovestengineering.it

Direttore Tecnico (art. 254 D.P.R. 207/2010)
Dott. Ing. Andrea Lostia

Progettista Responsabile: Dott. Ing. ANDREA LOSTIA

Unità Operativa: Dott. Ing. Andrea Lostia
Dott. Geol. Tiziana Carrus
Ing. iunior Giuseppe Sulis
Dott. Arch. Stefania Mascia

**COMUNE DI MOGORELLA**

Via Risorgimento n. 16 - 09080 Mogorella (OR)
Tel. 0783_45423 - Fax. 0783_45483
E.mail: ufftecnico@comunedimogorella.it
PEC: tecnico.comunemogorella@pec.comunas.it
Partita IVA e codice fiscale: 00073740953

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
(CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE)
ZONA "A" IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.
ZONE "B" INTERNE AL CENTRO MATRICE**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA

UFFICIO DEL PIANO

Responsabile: Dott. Arch. Manuela Selis

Progetto: **Sud Ovest Engineering S.r.l. - Cagliari**

Progettista Responsabile: Dott. Ing. Andrea Lostia

Unità Operativa: Dott. Ing. Andrea Lostia
Dott. Geol. Tiziana Carrus
Ing. iunior Giuseppe Sulis
Dott. Arch. Stefania Mascia



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**



SOMMARIO

1.	COMUNE.....	3
2.	RICHIEDENTE	3
3.	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	3
4.	OPERA CORRELATA A.....	3
5.	CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	3
6.	DESTINAZIONI D'USO	3
7.	CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO	3
8.	OPERA CORRELATA A.....	3
9.	UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO.....	4
	9.a Estratto cartografico catastale storico	4
	9.b Inquadramento su aerofotogrammetrico	5
	9.c Inquadramento su foto aerea	6
	9.d Stralcio P.U.C.	7
	9.e Estratto dello strumento di pianificazione paesistica P.P.R.	8
10.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	9
11.	PRESENZA DI BENI VINCOLATI	11
	11.a Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art.136, 141, 157 D.Lgs. 42/2004).....	11
	11.b Presenza di aree tutelate per legge (art.142 del D.lgs 42/02)	11
	11.c Presenza di altre aree tutelate per legge (art.134 comma 1 lettera c, art. 143 comma 1 lettera i del D.lgs. 42/04), art. 8 delle NTA PPR e allegato NTA PPR.....	11
	11.d Presenza di beni identitari di cui all'art 6 comma 5 NTA PPR.....	11
12.	NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA.....	11
	12.a Introduzione	11
	12.b Inquadramento storico	12
	12.c Inquadramento territoriale.....	13
	12.d L'espansione urbana	16
	12.e Analisi dell'impianto urbanistico e riconoscibilità tipologica	16
	12.f Stato di fatto dell'impianto urbanistico	17
	12.g Stato di fatto dell'impianto edilizio	18
	12.h Dati urbanistici.....	18
13.	DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE DELL'OPERA	22
	13.a Scopi del Piano.....	22
	13.b Inquadramento della perimetrazione.....	23
	13.c Impostazione del piano di lavoro	23
14.	GLI ELEMENTI PROGETTUALI	26
	14.a Simulazione degli interventi progettuali	27
15.	EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA	29
16.	MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO	29

1. COMUNE

Mogorella

2. RICHIEDENTE

Comune di Mogorella

3. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione del Centro matrice di Mogorella

4. OPERA CORRELATA A

Edifici e aree di pertinenza o intorno degli edifici, lotti di terreno appartenenti al "Centro matrice" del Comune di Mogorella

5. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intervento è di tipo permanente non rimovibile

6. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni compatibili con il centro storico

7. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO

Centro matrice del Comune di Mogorella

8. OPERA CORRELATA A

Contesto collinoso della Marmilla

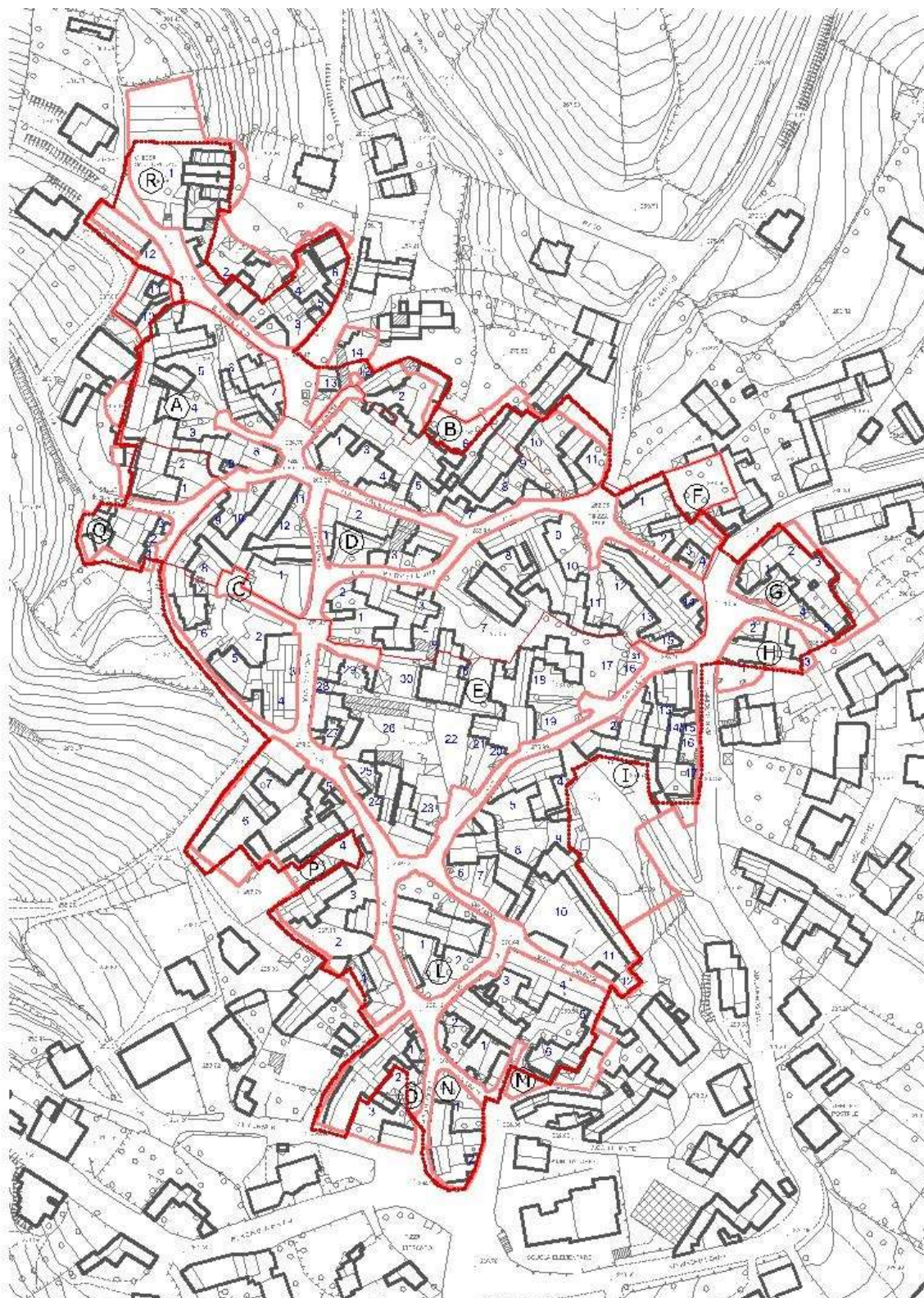
9. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

9.a Estratto cartografico catastale storico



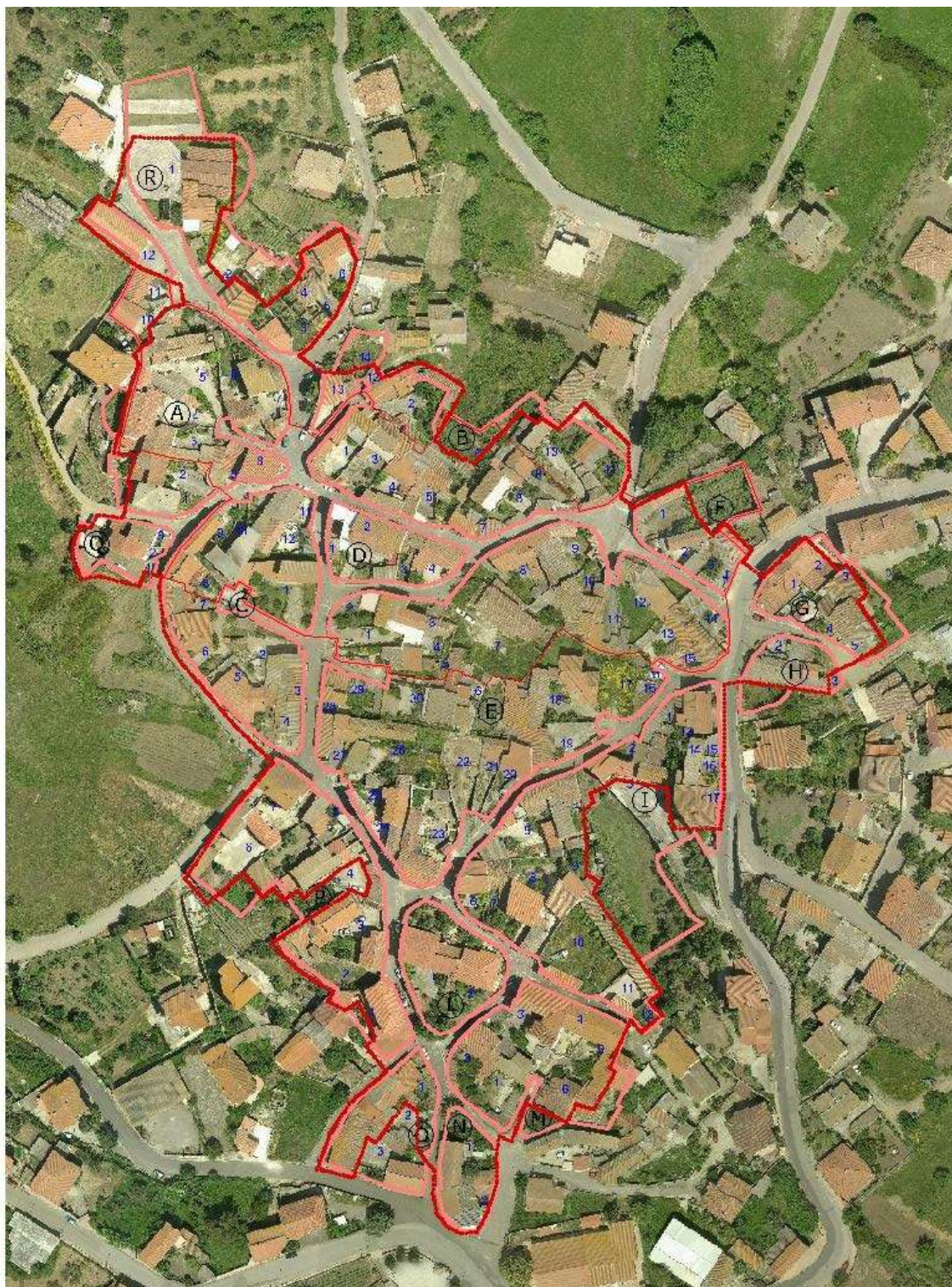
Foglio catastale F9 del Comune di Mogorella

9.b Inquadramento su aerofotogrammetrico



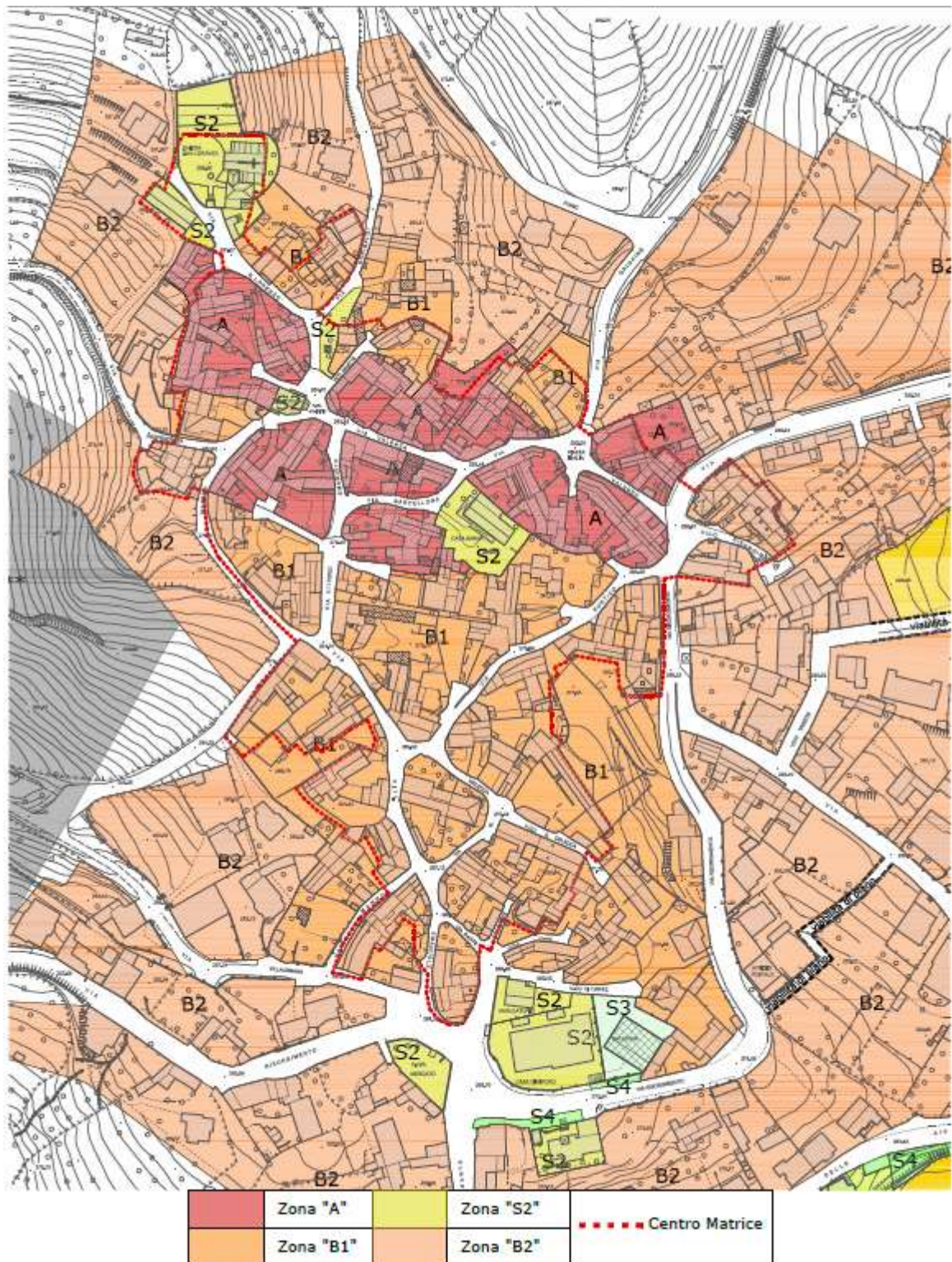
Elaborato 04 – Inquadramento su aerofotogrammetrico

9.c Inquadramento su foto aerea

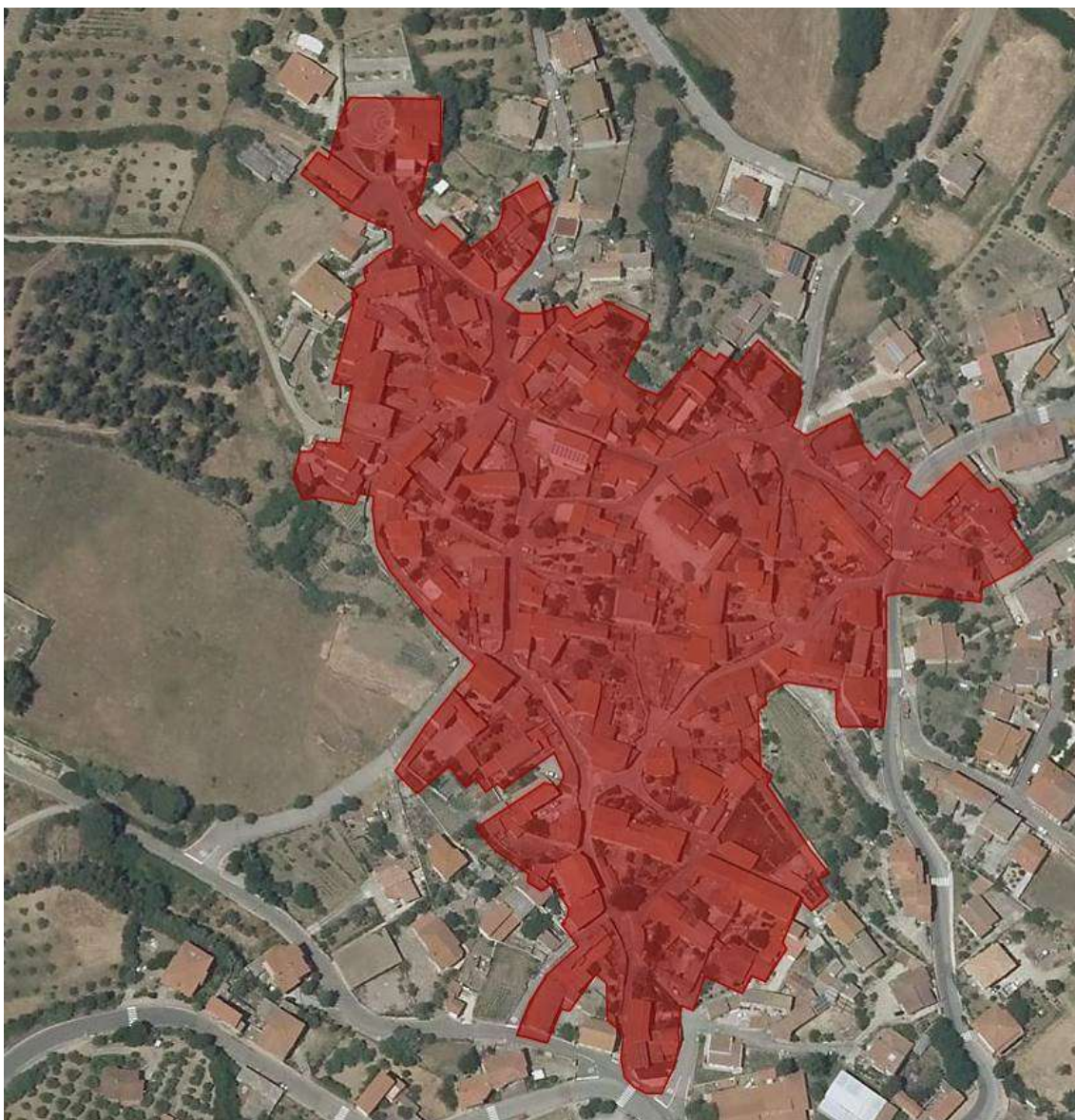


Elaborato 04 – Inquadramento su ortofoto

9.d Stralcio P.U.C.



Elaborato 03 – Stralcio P.U.C.

9.e Estratto dello strumento di pianificazione paesistica P.P.R.

Tematismo P.P.R.: Componenti insediativo – Centri di antica e prima formazione

10.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



11.PRESENZA DI BENI VINCOLATI

11.a Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art.136, 141, 157 D.Lgs. 42/2004)

Nessuno

11.b Presenza di aree tutelate per legge (art.142 del D.lgs 42/02)

Non presenti

11.c Presenza di altre aree tutelate per legge (art.134 comma 1 lettera c, art. 143 comma 1 lettera i del D.lgs. 42/04), art. 8 delle NTA PPR e allegato NTA PPR

Aree caratterizzate da insediamenti storici:

Centri di antica e prima formazione.

L'intervento è compreso nei "Centri di antica e prima formazione" di cui al PPR definito con determinazione n. 1892/DG del 13.09.2010 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

11.d Presenza di beni identitari di cui all'art 6 comma 5 NTA PPR

Non presenti

12.NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

12.a Introduzione

Il Piano particolareggiato del centro storico dell'abitato di Mogorella si attua secondo le norme della Legge Urbanistica Nazionale n.1150 del 17/08/1942 e s.m. e i., secondo le direttive della legislazione regionale in materia di tutela e recupero dei centri storici previste dal Piano Paesaggistico (PPR) della Regione Autonoma della Sardegna.

La zona A, che il presente Piano particolareggiato disciplina, è compresa nei "Centri di antica e prima formazione" di cui al PPR, definito con Determinazione n. 1892/DG del 13.09.2010 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

Il centro storico rappresenta oggi una delle tante risorse in via di abbandono e impoverimento. L'accentuata tendenza alla degradazione del tessuto sociale ed edilizio ne rende complessa, ma ormai decisiva e non più rinviabile, la questione del risanamento, recupero e rianimazione, non solo come patrimonio immobiliare, ma come vera e propria struttura socio economica.

Il Piano è interamente rivolto al risanamento urbanistico e al mantenimento e riproposizione della struttura fisica determinatasi nel tempo, dando un particolare rilievo agli interventi mirati ad adeguare gli immobili presenti alle necessità del vivere contemporaneo. In tal senso gli interventi previsti di restauro e conservazione dei caratteri storici non sono limitati alla pura conservazione dei caratteri formali delle singole architetture, ma sono estesi al mantenimento delle peculiarità d'insieme dell'intero organismo urbanistico, nonché di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche di una tipologia architettonica vista come rilevante elemento identitario della storia e cultura locale.

La comprensione del valore del patrimonio architettonico-ambientale esistente, che nel presente Progetto di Piano è passato attraverso una minuziosa analisi storica del costruito, fornisce la lettura di una realtà complessa in cui entrano in gioco la stratificazione, la

variazione d'uso delle strutture e gli effetti dello scorrere del tempo e dei cambiamenti socio-culturali sulle stesse.

12.b Inquadramento storico

Il territorio ha conosciuto un'antropizzazione precoce, come dimostrano i tanti nuraghi che lo costellano; il suo territorio ospita infatti sette nuraghi, di cui i più importanti sono il protonuraghe Friarosu, il nuraghe Luas e quello Fenogu.

Il protonuraghe Friarosu, che sorge su un pianoro calcareo poco prima dell'ingresso al paese, è di particolare interesse perché rappresenta l'anello di congiunzione tra i protonuraghi semplici e la tipologia più evoluta a tholos. Si tratta di un protonuraghe a corridoio risalente ad un periodo che va dal bronzo antico al bronzo medio.

Il ritrovamento di un'importante e rara scultura bronzea, detta il gladiatore, dimostra che l'area fu occupata anche in periodo romano.

In epoca medievale il villaggio era così piccolo da non essere citato neppure nelle bolle pontificie.

Nel 1417 entra a far parte dei villaggi della baronia di Senis, ma solo il 7 dicembre 1546 viene stipulata la convenzione tra la popolazione di Mogorella e il barone di Senis, Mossen Vincenzo Fagondo. Per questo Mogorella viene riconosciuta "bidida" (villaggio) di questa Baronia.

Le testimonianze relative al periodo feudale sono alquanto lacunose e vedono, pur nella nota scarsità documentativa la Parte Valenza a cui Mogorella apparteneva, presente con il suo maggiore di villa e i suoi quattro giurati nella Pax Sardiniae del 1388, stipulata tra Giovanni d'Aragona ed Eleonora giudicessa d'Arborea: Pedro Maratza, maggiore de villa, seguono i giurati del paese Lusorio de Molargia, Gomita Corbu, Barisono de Agus, e Barisono de Corongiu.

Con la sconfitta dei giudici di Arborea da parte dei Catalani il destino di Mogorella sarà quello di molti paesi dell'isola che furono sottomessi al giogo feudale; Ludovico Pontons, gentiluomo di Barcellona, venne in Sardegna con Martino il Giovane. Nominato nel 1417 governatore di Cagliari e Gallura, si adoperò per punire gli assassini dei De Ligia approfittandone per ottenere in feudo fra gli altri villaggi anche Mogorella. Nel 1418 fu nominato viceré di Sardegna ed ebbe un forte contrasto col conte di Quirra, nel 1421 vendette Mogorella ad Antonio Madello. Pietro Joffre, appartenente ad una famiglia di origine catalana presente a Cagliari dagli inizi del secolo XV, dopo la morte di Nicolò Boter ne aveva sposato la vedova, ed essendo morto Antonio Madello, nel luglio del 1429 acquistò Mogorella dai suoi eredi nel 1435.

Nel 1470 Pietro Cardona, rampollo di una importante famiglia catalana, riceve l'investitura, fra le altre, per la villa di Mogorella, dal re Giovanni d'Aragona nella qualità di padre e amministratore dei beni di Caterina Paola, nata dal suo matrimonio con Caterina Joffre. Lo Joffre nel luglio del 1436 ottenne il privilegio della successione femminile e cedette il feudo a sua figlia Caterina moglie di Pietro Cardona. Dai due nacquero Paola e Isabella; nell'ottobre del 1486 Pietro Besalù, marito di Paola, vendette il feudo di Senis, di cui Mogorella sarebbe entrato a farne parte, a Bernardino Margens. Nell'ottobre del 1544 Senis passò a Francesca Margens moglie di Vincenzo Fogondo la quale, nell'agosto del 1569 lasciò erede suo figlio Monserrato la cui discendenza si estinse nel novembre del 1592.

Mogorella e tutti i paesi del feudo allora furono lasciati in eredità a Elena Fogondo che dovette sostenere una lite col fisco per entrarne in possesso. Nel corso del secolo XVII il carico dei tributi feudali fu aumentato e l'amministrazione spesso venne data in appalto a terzi. Nel 1699 i Nin ottennero il titolo di Conte del Castillo; nel corso del secolo XVIII tentarono senza successo, di impiantarvi la coltivazione del cotone e del gelso e di avviare il popolamento del villaggio di Sant'Antonio. Iniziata la procedura per il riscatto dei feudi la Regia Delegazione riconobbe ai Nin con sentenza del 10 ottobre 1838, diritti feudali per lire 597. Il 30 agosto del 1841 fu riscattato con una rendita di lire 1295 e Mogorella tornò ad essere una libera comunità.

Come le altre ville infeudate della Sardegna il primo embrione del municipio di Mogorella sorse nel 1771, quando in tutta l'isola furono istituiti i Consigli Comunitativi. Fu compreso nel 1859 nel mandamento di Senis, nel circondario di Oristano in provincia di Cagliari. Nel 1928, con r.d. 26 apr., n.1060, costituì, insieme a Ruinas e a Sant'Antonio Ruinas, il nuovo comune di Mogorella Ruinas che dal 1936 mutò il suo nome in Ruinas (r.d. 11 giu., n. 1314). Mogorella riacquistò la sua autonomia nel 1950 con l.r. 10 nov., n. 53.

12.c Inquadramento territoriale

Il Comune di Mogorella è situato nella parte centro-orientale della provincia di Oristano, su un dosso che guarda un lato al Grighini e al Campidano, e dall'altro al Sarcidano e alla Barbagia, tra i comuni di Ruinas, Villa Sant'Antonio, Albagiara, Usellus e Villaurbana, appartiene al comprensorio della ex Comunità Montana "Alta Marmilla" ora Unione dei Comuni dell'Alta Marmilla.

Il toponimo "Mogorella", di origine preromana, riflette l'appellativo sardo campidanese settentrionale "Mogoro", nel senso di 'collina bassa'. Appartenne al Giudicato di Arborea e, nel 1417, fu feudo dei De Pontas. Successivamente passò ai Madello, ai Joffrè e ai Marchens; fu possesso, infine, dei Figondo e dei Niu; questi ultimi la tennero fino al 1839. Il territorio presenta un patrimonio archeologico di rilievo. Particolarmente interessanti appaiono i siti risalenti al periodo nuragico, tra i quali, il nuraghe Friorosu, costruito in bianchi massi calcarei, notevole per la sua struttura a corridoio; il nuraghe Mannu, Luas, Aresti e Fenugu. Tra le opere architettoniche più importanti merita di essere citata la parrocchiale di San Lorenzo, risalente al 1500 con facciata in stile gotico-aragonese, che conserva al suo interno un turibolo e un ostensorio in argento del 1700.

L'altitudine media del territorio ricade nell'intervallo fra i 300 e i 350 metri s.l.m. con morfologia caratterizzata da rilievi poco accentuati e dolci di tipo collinare sulla maggior parte del territorio, con la significativa eccezione della parte nord, al confine con i Comuni di Ruinas e Villaurbana, ove l'orografia è più aspra; in questa zona si riscontrano, inoltre, le pendenze più accentuate, mentre altrove sono mediamente del 10 - 20%. I corsi d'acqua presenti in tutta l'area hanno carattere torrentizio e sono alimentati soprattutto da apporti meteorici, con entità comprese tra i 500 e i 750 mm.

L'estensione del territorio comunale, l'altitudine, i dislivelli, la morfologia, l'orientamento, la relativa vicinanza al mare e, all'opposto, la sua condizione interna, determinano una notevole variabilità nelle caratteristiche climatiche.

Le connotazioni climatiche sono quelle tipiche del mediterraneo, anche se negli ultimi anni, complice i cambiamenti climatici generali, vi è stata un'influenza tipica dei climi tropicali, con due massimi per le precipitazioni in autunno-inverno e in primavera, con forte deficit idrico estivo; mentre per quanto riguarda le temperature si riscontrano alte temperature estive e temperature più rigide in inverno.

L'andamento demografico del comune di Mogorella è quello tipico dei comuni dell'interno della Sardegna con una tendenza allo spopolamento anche se negli ultimi anni questa tendenza è stata meno marcata con qualche lieve cenno di ripresa dell'incremento demografico.



CARTA DE CANDIA (territorio di Mogorella 1844)

La più antica fonte cartografica consultabile relativa all'abitato e al territorio comunale è il Regio Catasto De Candia - Lamarmora che fornisce utili indicazioni sulla viabilità, sull'esistenza dei primi isolati abitati e sulla forma e l'organizzazione del centro di Mogorella nella seconda metà dell'Ottocento.

Dalla carta del Regio Catasto è già possibile leggere gli assi principali visibili al giorno d'oggi: la via San Lorenzo che conduce alla chiesa, la via Valenza che dal Montegranatico conduce verso via Risorgimento all'uscita est del paese e la via Vittorio Emanuele che conduce all'uscita sud. Il centro Matrice di Mogorella si svilupperà intorno a queste vie principali.

12.d L'espansione urbana

Il nucleo urbano non ha subito grandi espansioni, così come evidenziato dalla sovrapposizione delle varie urbanizzazioni; per quanto le immagini non permettano di vedere il centro nel dettaglio, quello che è evidente dallo studio delle ortofoto è che da inizio '900 gli isolati del centro Matrice apparivano così come li vediamo oggi; dal 1860 al 1954 il centro urbano si è espanso in misura minima e dal 1954 ai giorni nostri l'espansione ha riguardato la zona più a sud, vicina ai principali assi di collegamento extraurbano (S.P.36).

12.e Analisi dell'impianto urbanistico e riconoscibilità tipologica



L'insediamento nel centro antico di Mogorella presenta diversi elementi caratterizzanti:

I percorsi

L'impianto urbanistico è improntato su una gerarchia dei percorsi orientati lungo la direzione est-ovest e nord-sud. L'insieme delle strade, determinano isolati ben definiti.

L'orientamento solare favorevole

La casa a corte è una casa isorientata. I fabbricati si dispongono all'interno del recinto secondo articolazioni diverse a caratterizzare compositivamente le corti dal punto di vista edilizio ed architettonico. L'invariante sono le aperture verso sud e una muratura con il minimo delle bucatore verso nord.

Casa a corte

Il sistema dei vuoti e dei pieni, tipico della "casa a corte" campidanese, caratterizza anche il centro antico di Mogorella.

La diffusione dei tipi edilizi a corte antistante, retrostante e doppia in cui lo spazio retrostante è di solito l'orto di pertinenza della casa, impone che l'abitazione si disponga a fondo lotto, al

centro di esso o lungo l'asse viario mantenendo l'affaccio sulla corte principale verso sud o sud-est.

L'aggregazione di corpi di fabbrica con la medesima disposizione sono elementi che si riscontrano in tutti gli insediamenti rurali e che hanno reso i rapporti di vicinato più semplici limitando i problemi causati da ombre portate sui lotti confinanti e introspezione tra diverse unità edilizie.

La casa del Grighine è fortemente influenzata da un lato dalla casa a corte doppia della Marmilla e dall'altro dalla casa a cellule propria delle zone montane barbaricine.

I tipi edilizi più diffusi, sviluppati su due livelli, hanno impianti planimetrici a due o tre cellule accostate disposte al centro del lotto parallelamente al fronte strada.

Nel caso di edificio a due cellule la corte antistante e quella retrostante sono collegate da un passaggio disposto a lato del corpo di fabbrica. La casa dispone di due vani al piano terra dedicati alla cucina e alla camera da letto, e uno o due vani al secondo livello usati per lo stoccaggio delle derrate alimentari.

Bisogna sempre tenere conto che la casa bicellulare non necessariamente è un tipo edilizio di base, ma a volte può essere il risultato di divisioni ereditarie di complessi abitativi più grandi.

Il modello a tre cellule può essere considerato sia come tipo di base che come modello nato dallo sviluppo planimetrico del modello a due cellule con l'aggiunta di una cellula per piano; in questo caso i segni delle sovrapposizioni sono facilmente leggibili nel tessuto murario.

Il tipo di base a tre cellule presenta al piano terra una cucina baricentrica che è anche vano di ingresso, con ai lati camere da letto e/o sala per ricevere gli ospiti. Al secondo livello si trovano altre camere da letto e il deposito. La composizione della facciata rispecchia la simmetria interna e il fronte ha una forte caratterizzazione orizzontale con gronda posta a non più di sei metri da terra.

In entrambi i casi il loggiato, che svolge un importante ruolo di regolatore climatico, e i servizi non sono presenti nei tipi base ma compaiono nello sviluppo degli stessi.

La chiusura della corte avviene con l'uso di alte cinta murarie all'interno del tessuto urbano, mentre nelle abitazioni poste in periferia la chiusura è meno inviolabile e si limita a muretti a mezza altezza. La casa a corte è una casa introversa. Il recinto è un margine murato perfettamente impenetrabile allo sguardo esterno. Le relazioni tra interno ed esterno sono concentrate su un unico varco: il portale, il quale si carica di importanza simbolica e rappresentativa. L'assetto introverso implica che i fabbricati si aprano, nelle loro diverse specificità d'uso, verso l'interno.

Nelle case a doppia corte, la corte posta anteriormente rispetto alla casa ha un carattere più urbano e viene vissuta come "biglietto da visita" verso il paese, mentre la corte retrostante è più rustica e svolge la funzione di orto privato. Allo stesso modo vengono trattate le facciate: grandi aperture su quella anteriore e piccoli affacci di servizio nella facciata posteriore (rivolta per lo più a nord).

Come mostrato in Elaborato 14, questi tipi di base sono soggetti a sviluppi e accrescimenti continui consistenti nella giustapposizione di cellule edilizie, loggiati e annessi rustici lungo i fronti dell'abitazione, nelle testate e lungo i lati del recinto murario.

12.f Stato di fatto dell'impianto urbanistico

All'interno del perimetro della zona A, nonostante i numerosi interventi di ristrutturazione edilizia e alcuni di ristrutturazione della viabilità, il nucleo di più antica formazione è ancora oggi riconoscibile. Nel complesso sono ancora in gran parte leggibili la natura e la disposizione degli edifici storici, la conformazione degli spazi esterni (cortili, slarghi), gli andamenti dei percorsi e i loro tracciati. E' prevalentemente a partire dagli anni a cavallo tra il 1960-'70 che il tessuto urbano ha subito importanti modifiche dovute all'incontrollata attività edilizia che ha interessato sia le zone periferiche sia il centro storico, specie per quanto riguarda l'edificazione nei lotti interclusi ineditati o derivanti dalla demolizione di edifici preesistenti.

12.g Stato di fatto dell'impianto edilizio

La lettura della tipologia storica non risulta altrettanto immediata a causa dei cospicui interventi di ristrutturazione che spesso hanno comportato la demolizione dell'esistente e la ricostruzione di nuovi fabbricati con tecniche edilizie, decorative e materiali non appartenenti all'architettura storica.

La maggior parte degli interventi effettuati sugli immobili hanno comportato la realizzazione di superfetazioni, l'accorpamento di più unità immobiliari e la relativa ridistribuzione dei volumi, nonché la realizzazione di solai di copertura non appartenenti alla tipologia originaria e realizzati con materiali incongrui con la tradizione, e spesso considerati nocivi per la salute pubblica.

Tuttavia sono ancora riconoscibili alcuni edifici di notevole pregio storico-architettonico documentanti le varie tipologie abitative.

12.h Dati urbanistici

Indici medio fondiari

I dati urbanistici raccolti per ciascun edificio nelle schede delle unità edilizie e riassunti nella tabella di seguito riportata, ci consentono di avere un quadro completo circa gli indici fondiari di ogni isolato.

STATO ATTUALE					
ISOLATO	Superficie Totale del Lotto m2	Superficie Coperta m2	Rapporto di Copertura m2/m2	Volume Edificato m3	Indice di edificabilità m3/m2
A	3829,79	2062,73	0,54	9924,18	2,59
B	4053,79	2269,76	0,56	7697,32	1,90
C	3253,89	1701,69	0,52	8081,11	2,48
D	906,51	607,55	0,67	3097,61	3,42
E	9549,83	4451,74	0,47	17691,49	1,85
F	1100,01	370,19	0,34	1013,87	0,92
G	1218,89	671,48	0,55	2900,29	2,38
H	593,67	313,39	0,53	797,42	1,34
I	5859,83	2235,83	0,38	9252,33	1,58
L	1122,44	431,07	0,38	2396,62	2,14
M	2265,30	1108,16	0,49	5304,70	2,34
N	659,89	375,04	0,57	1619,47	2,45
O	1205,62	735,14	0,61	2995,84	2,48
P	3355,80	1618,55	0,48	7528,23	2,24
Q	530,35	328,04	0,62	1454,79	2,74
R	3304,11	1133,13	0,34	5812,69	1,76
TOTALI	42809,73	20413,48	0,48	87567,96	2,05

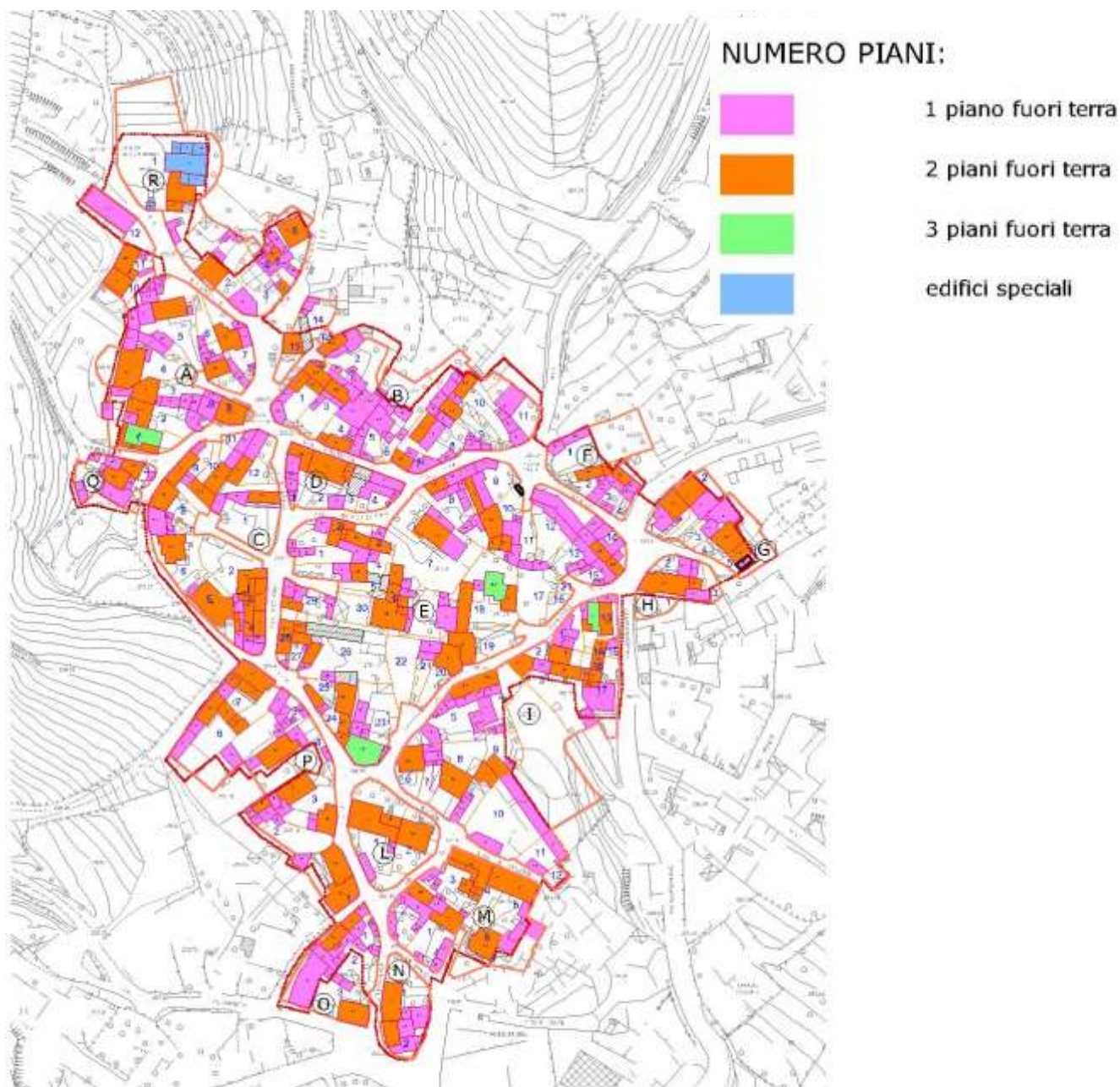
I sedici isolati coprono una superficie, esclusa la viabilità, di 42.809,73 mq data dalla somma delle superfici dei singoli isolati che variano da un minimo di 530 mq dell'isolato Q ad un massimo di 9549 mq dell'isolato E.

L'indice fondiario medio relativo all'intera superficie fondiaria è di 2,05 mc/mq con indici che variano da 0,92 mc/mq dell'isolato F a 3,42 mc/mq dell'isolato D.

Il rapporto di copertura medio rilevato sull'intera superficie è di 0,48 mq/mq, con il valore minimo degli isolati F ed R pari a 0,34 mq/mq e quello massimo dell'isolato D pari a 0,67 mq/mq.

Altezza degli edifici

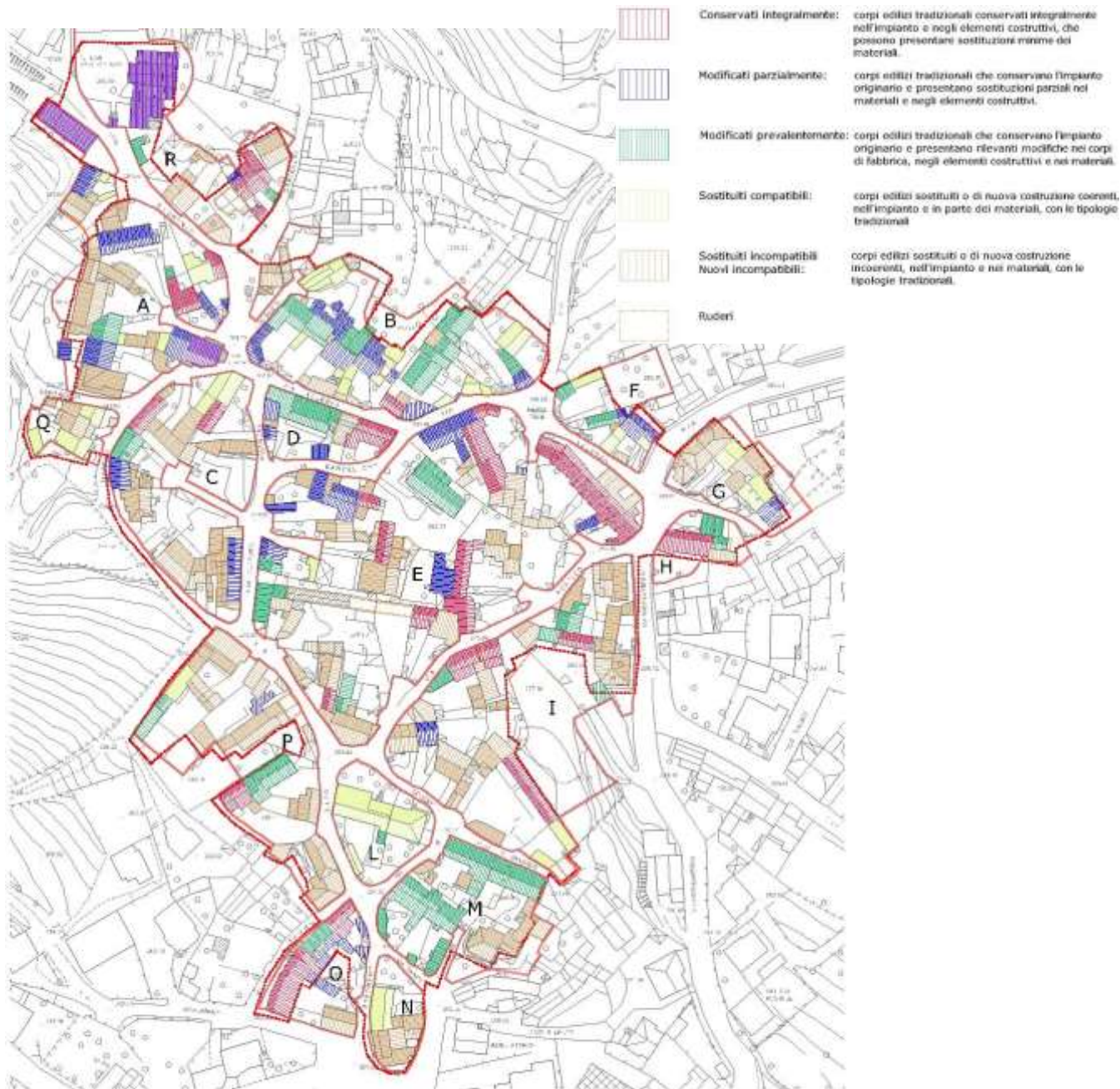
L'Elaborato 08 del PPCM di Mogorella riporta l'altezza delle unità edilizie espressa sia in funzione del numero di piani, che esplicitata nell'altezza di gronda rilevata.



Estratto dell'Elaborato 08 e legenda

Stato di conservazione

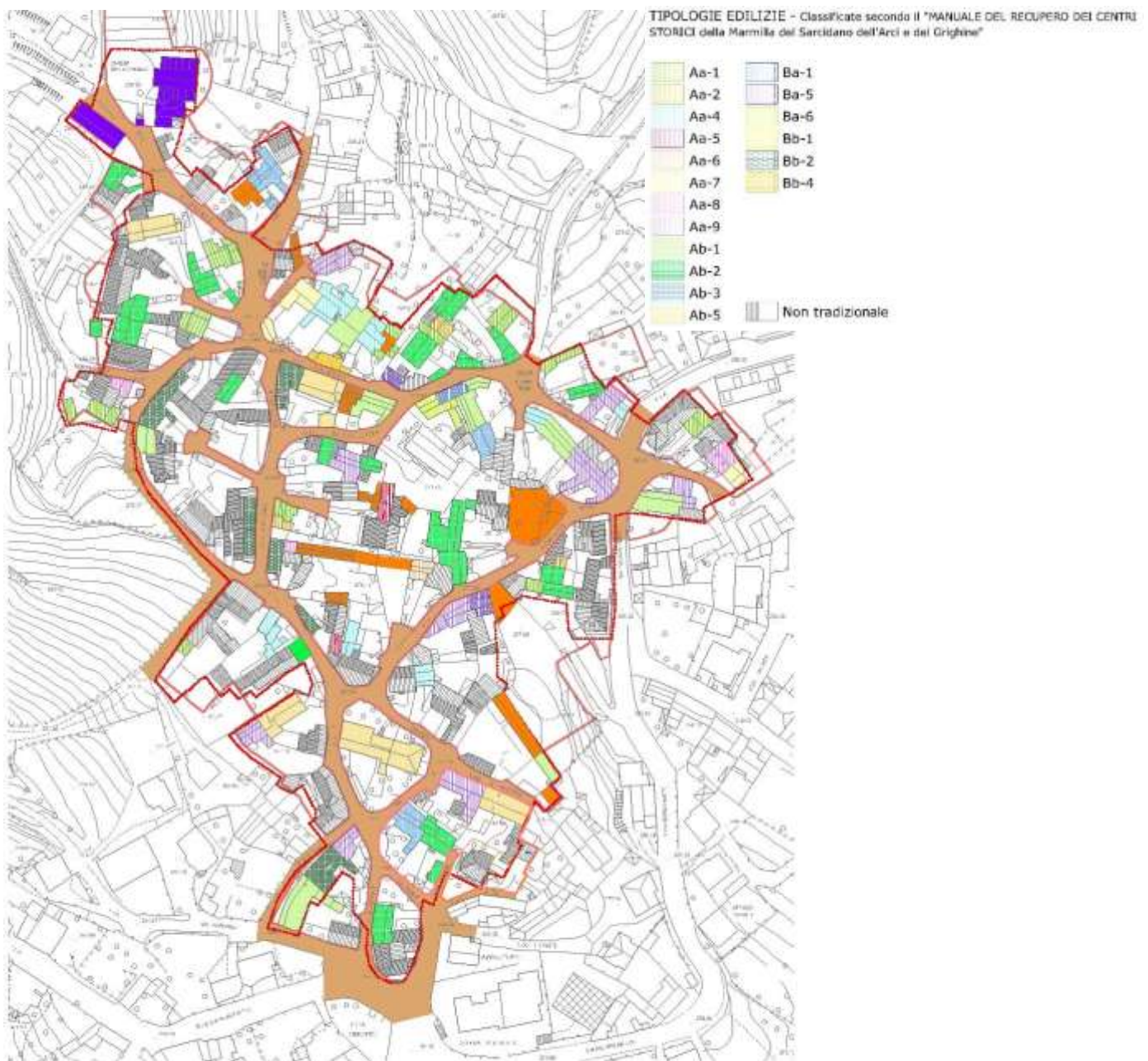
L'Elaborato 06 individua anche lo stato di conservazione dei corpi di fabbrica e identifica quali sono conservati integralmente, quali sono stati modificati parzialmente, quali sono stati modificati prevalentemente, quali di essi siano stati sostituiti con corpi di fabbrica coerenti con la tradizione costruttiva, quali di essi siano stati sostituiti con corpi di fabbrica incoerenti con la tradizione e i ruderi.



Estratto dell'Elaborato 06 e legenda

Riconoscibilità storica e tipologica

L'elaborato 10 classifica tutte le unità edilizie secondo le tipologie individuate dal "Manuale del recupero dei centri storici".



Estratto dell'Elaborato 10 e legenda

13.DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE DELL'OPERA

13.a Scopi del Piano

Lo scopo del piano è principalmente quello di garantire, attraverso la progettazione degli interventi di conservazione, completamento e sostituzione, così come quelli relativi ad ampliamenti e nuove costruzioni, la "riconoscibilità tipologica" attraverso il rispetto e la riproposizione dei requisiti sopra elencati.

Interventi di conservazione

Conservare o recuperare l'autonomia funzionale del lotto per ripristinare la relazione tra vuoti e pieni caratterizzante la casa a corte. Evitare accorpamenti tra unità edilizie appartenenti a corti diverse, incentivare accorpamenti di unità edilizie originariamente appartenenti alla stessa corte.

Eliminare i corpi aggiunti precari e integrazioni volumetriche che determinano l'alterazione della riconoscibilità della tipologia o incongruenti con il loro processo evolutivo.

Conservare i criteri di affaccio, ammettendo interventi progettuali per ridefinire il rapporto tra le aperture e le dimensioni degli ambienti, al fine dell'adeguamento normativo in materia di salubrità dei locali.

Conservare le quote di imposta dei solai, ammettendo limitate variazioni in relazione alla riorganizzazione degli alloggi per l'innalzamento del piano terra a fini igienici.

Conservare le caratteristiche degli impianti distributivi interni. Modificandoli o integrandoli al solo fine di adeguare l'accessibilità alla nuova organizzazione distributiva o per migliorare le caratteristiche fisiche e funzionali, conservando la posizione dei punti scala e l'organizzazione fondamentale della distribuzione orizzontale.

Interventi di completamento e sostituzione

Riproporre l'autonomia funzionale dei lotti, con soluzioni geometriche compatibili con l'organismo a corte.

Riproporre l'articolazione delle unità edilizie costituenti le corti anche in base all'orientamento dei corpi di fabbrica.

Riproporre il "passo" strutturale degli organismi esistenti attraverso la previsione di profondità dei corpi di fabbrica analoghe a quelle delle case storiche, compatibilmente con i distacchi e gli allineamenti esistenti.

Riproporre i modelli architettonici di riferimento per la casa a corte (loggiato, portale, ecc.) o quelli distintivi il palazzotto con affaccio sulla pubblica via (basamento, aperture modanate, balconi, cornicione ecc.).

Nuove costruzioni e ampliamenti

Un elemento particolarmente delicato consiste nella possibilità di realizzare nuove costruzioni nel Centro storico, oltre che di ampliare edifici classificati come storici, tendenzialmente destinati alla pura conservazione.

Il Piano ammette sia le nuove costruzioni nei lotti liberi, sia la sostituzione degli edifici incongrui con nuovi fabbricati da realizzare secondo precise regole insediative, sia, ancora, l'ampliamento, o completamento funzionale, di alcuni edifici classificati come "organismi storici", sempre però secondo valutazioni di coerenza specifiche, desunte dai processi di accrescimento tradizionali.

Le Linee guida regionali sulla Tutela del paesaggio nei Centri di antica e prima formazione hanno chiarito che:

Nuove volumetrie ... possono essere inserite:

- 1. negli ambiti riconosciuti come alterati e ormai privi di contenuti storici di cui al comma 5 art.52 del PPR;*
- 2. con valutazioni di coerenza specifiche, negli ambiti che conservino "rilevanti tracce" del costruito storico.*

In particolare, sarà possibile inserire nuovi volumi nei seguenti casi:

- 3. realizzazione in lotti vuoti, anche resi tali a seguito di degrado estremo con crollo e demolizione pressoché totale degli edifici preesistenti;*
- 4. nel caso di spostamento di volumetrie acquisite ma improprie rispetto ai caratteri originari dell'edificio (demolizione e ricostruzione in altra parte del lotto);*
- 5. nel caso di eventuali completamenti funzionali all'interno di unità edilizie esistenti, compatibili con il valore storico delle preesistenze.*

Le nuove costruzioni devono essere realizzate in applicazione di criteri e regole desunti dagli Abachi delle tipologie edilizie contenuti nei Manuali del Restauro della RAS, da impiegarsi per meglio comprendere e interpretare i rapporti spaziali del tipo edilizio storico ancora presente nel Centro matrice, oltre che delle regole della convivenza civile e della socialità.

Il Planivolumetrico di Progetto, unitamente agli elaborati 08 e 11, riportano pertanto i riferimenti planimetrici e volumetrici a cui attenersi per progettare i completamenti e le nuove costruzioni.

Va assolutamente evitato invece che si induca nel tessuto edilizio storico superstite un vero e proprio "degrado tipologico", attraverso interventi di modificazione con modalità improprie e decontestualizzate tali da alterare le regole insediative e tipologiche del costruito antico, con esiti quali quelli diffusamente indotti nel recente passato, come l'inserimento di palazzine e villette nel tessuto storico.

13.b Inquadramento della perimetrazione

La perimetrazione della zona A non subisce variazioni rispetto a quella prevista nel vigente P.U.C.

La zona A copre una superficie di circa 15.320 mq comprensiva dei servizi e delle strade.

I contorni della zona A non sono nettamente definiti in quanto in alcuni casi esso confina con il limite dell'abitato, in altri casi taglia in due un isolato. Gli isolati D e F sono gli unici due completamente ricompresi all'interno della zona A.

Il centro matrice copre una superficie di circa 45.000 mq comprensiva dei servizi e delle strade.

13.c Impostazione del piano di lavoro

La stesura del Piano Particolareggiato presuppone una fase propedeutica di conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali, della storia. Attraverso una accurata indagine, conoscenza e interpretazione dei segni, dei processi, delle relazioni e delle trasformazioni avvenute e in atto di natura antropica e naturale, è possibile comprendere i rapporti tra elementi naturali (orografia, idrografia, giaciture), l'uomo, le funzioni e i ruoli nel sistema territoriale. Conoscere significa saper dare un significato agli oggetti territoriali, riconoscerne le valenze storiche, culturali, fisiche e ambientali, così da poter intervenire con nuove azioni che si saldino armonicamente e funzionalmente con il contesto preesistente. La

conoscenza dei valori culturali si pone poi come forma di difesa dell'identità locale. Pertanto risulta necessario strutturare lo studio partendo da una dimensione geografica ed estenderlo poi a quella storica, (passando per la scala urbana per arrivare poi al singolo edificio ed alle sue componenti costruttive), per capire i secolari ed incessanti processi di trasformazione che "modellano" il territorio lasciando segni, più o meno incisivi, che sono poi quelli che si va ad indagare per definire gli interventi futuri.

La fase **conoscitiva** si è avvalsa di diverse fonti per il reperimento delle informazioni. Le fonti sono state di tipo diretto o indiretto; per quanto riguarda le fonti indirette si è trattato di consultare, confrontare e analizzare la cartografia (storica e odierna); per quanto concerne invece la conoscenza diretta si è proceduto ad effettuare sopralluoghi, ricognizioni e relativi rilievi (metrici, grafici e fotografici), per capire il funzionamento del centro storico e del tessuto urbano, le relazioni che intercorrono tra gli spazi aperti e chiusi, pubblici e privati, per conoscere lo stato di consistenza dell'edificato, riconoscere e catalogare le tecniche costruttive, identificare lo stato di mantenimento dei caratteri tradizionali, identificare eventuali incoerenze e criticità. Ad esso ha fatto seguito la fase di restituzione dei rilievi effettuati e la messa a sistema con le informazioni acquisite in maniera indiretta.

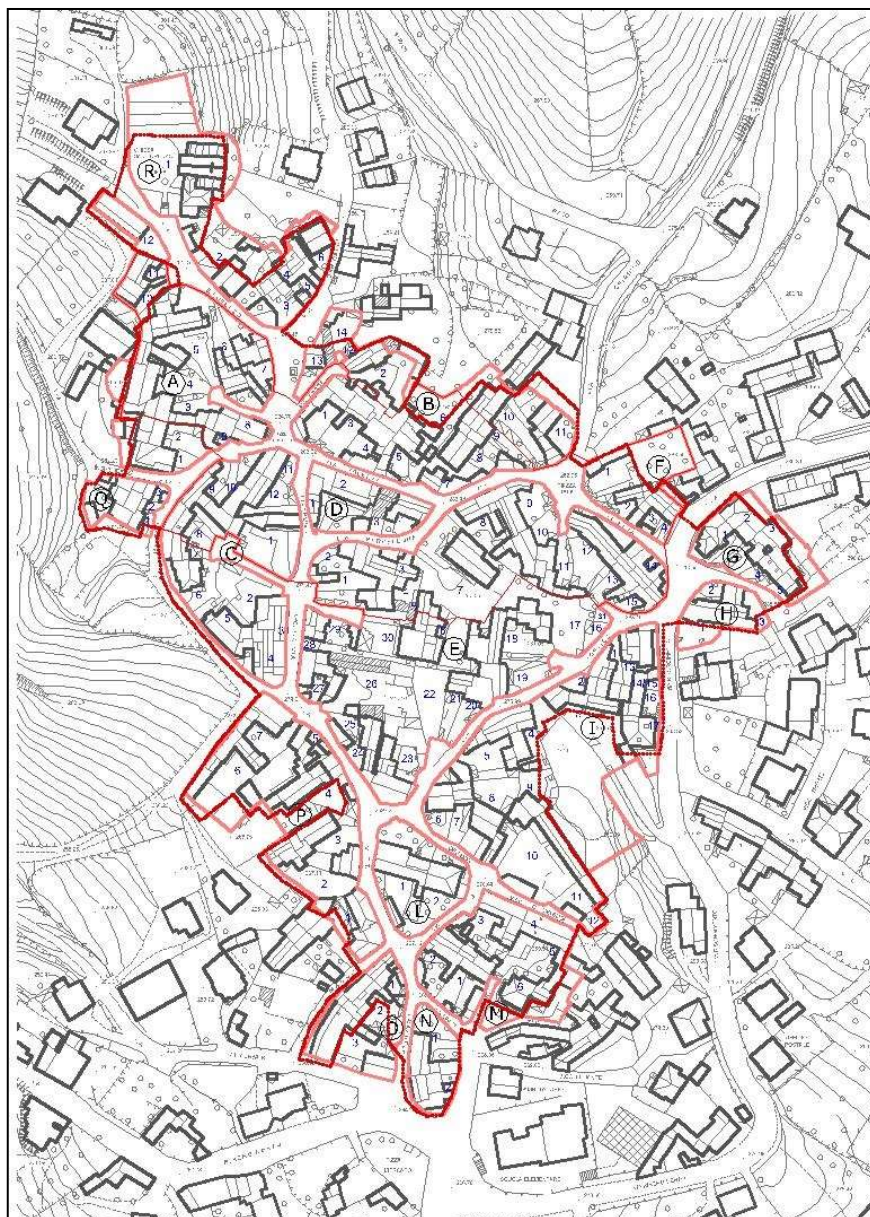
La fase **progettuale** è stata fortemente condizionata dai risultati ottenuti in fase analitica, in particolare si è tenuto conto delle relazioni che intercorrono tra gli isolati e tra i singoli edifici, della dimensione percettiva degli spazi, oltre che delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, ma anche delle criticità che emerse. La definizione degli interventi è stata finalizzata a garantire la conservazione di ciò che ancora mantiene carattere storico, la "correzione" di eventuali interventi incoerenti, indirizzando i nuovi interventi secondo delle regole che garantiscano la conservazione dell'identità e dei valori culturali.

Nella stesura del presente Piano, al fine di facilitare la lettura degli elaborati grafici ad esso allegati, ogni isolato è identificato mediante lettere in progressione da A a R.

Gli isolati, a loro volta, sono suddivisi in unità edilizie.

Con questa classificazione si ottiene il codice identificativo riportato nelle schede edilizie.

ISOLATO	UNITA' EDILIZIA	CODICE IDENTIFICATIVO
A	01	A.001



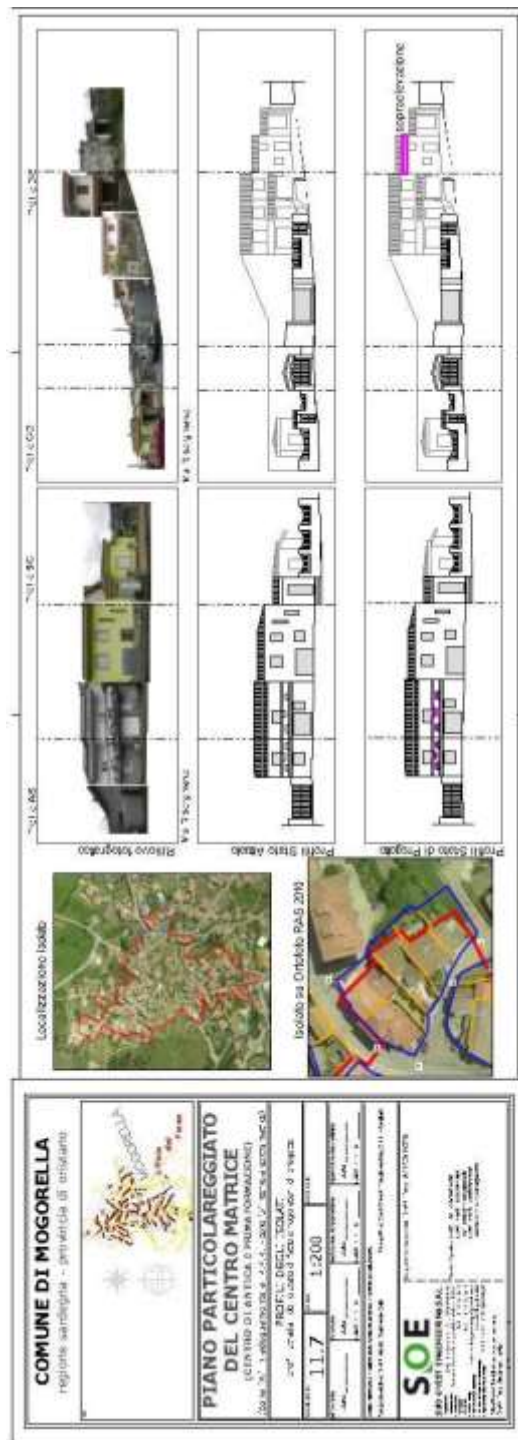
Poiché le unità edilizie sono state identificate e perimetrare sulla base di considerazioni fatte a seguito dello studio delle carte storiche e dei sopralluoghi, Unità edilizie e lotti catastali possono non coincidere.

Le schede edilizie descrivono per ogni isolato tutte le unità edilizie indicandone l'indirizzo, i riferimenti catastali, i dati urbanistici di rilievo, i caratteri costruttivi, architettonici e decorativi; per ogni volume elementare descrive la superficie coperta, l'altezza, il volume, il numero piani, la destinazione d'uso, la congruenza storica, il degrado e i caratteri architettonici di valore storico allo stato attuale. Nella sezione dedicata allo stato di progetto indica gli interventi di riqualificazione e/o conservazione ammessi.

14. GLI ELEMENTI PROGETTUALI

Per ogni Unità edilizia è predisposta una Scheda di Analisi e Progetto che raggruppa tutti gli elementi necessari per gli interventi, operativamente definibili utilizzando la Scheda stessa unitamente a:

- le Tavole dei Profili regolatori, in scala 1:200,
- lo stato di fatto e di progetto dei Planovolumetrici;



15.EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'obiettivo principale che si prefigge il Piano Particolareggiato è quello volto ad attivare un complesso di interventi capaci di incrementare la percentuale dei residenti all'interno dell'area storica tramite politiche di recupero a fini abitativi dei fabbricati abbandonati o fatiscenti e l'incentivazione di nuove attività commerciali, ricettive, artigianali con l'utilizzo dei numerosi contenitori vuoti presenti nell'intera area e la ricostruzione di alcuni edifici che a causa della loro demolizione hanno dato luogo a zone di degrado urbano.

Tale obiettivo può essere capace di innescare nuovi processi di valorizzazione e riqualificazione della memoria storica e di rigenerazione di tutti quei processi legati al recupero degli edifici, dall'incremento dell'attività edilizia di risanamento e di restauro, alla lavorazione dei materiali locali, alla vendita di manufatti e prodotti finiti.

La riqualificazione urbana dell'insediamento storico di Mogorella passa attraverso la conservazione e il recupero degli elementi che caratterizzano l'impianto urbanistico storico, il restauro conservativo degli edifici storici che conservano inalterata la tipologia originaria, il recupero dei caratteri formali e dei materiali dell'architettura storica, il risanamento delle condizioni abitative, la conservazione delle divisioni per parti del nucleo di più antica formazione, la conservazione e il riutilizzo degli elementi storici che caratterizzano l'arredo urbano, il miglioramento dell'illuminazione pubblica, la tutela delle qualità cromatiche e decorative storiche degli involucri.

Il Piano prevede il restauro conservativo delle unità edilizie che conservano intatta la riconoscibilità storica, dislocati nei vari isolati storici che, come meglio specificato nell'abaco delle tipologie edilizie, documentano i caratteri architettonici e gli stili di vita non solo dell'architettura domestica, ma anche dell'architettura appartenente alla cultura del progetto. Sono presenti in minor numero quegli edifici che pur avendo subito interventi di ristrutturazione, hanno conservato molti elementi (rapporto tra pieni e vuoti, coperture originarie, ecc.) riconducibili alla tipologia storica di appartenenza, o in cui sono stati realizzati interventi che hanno comportato la realizzazione di superfetazioni integrate o storicizzate.

La maggior parte degli edifici purtroppo conserva solo alcuni elementi storici riconducibili alla conservazione dell'impianto o di alcuni elementi di decoro o non conservano nessun elemento storico originario poiché sono spesso frutto di demolizione e ricostruzione integrale.

16.MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Negli elaborati che costituiscono il Piano particolareggiato, ogni edificio compreso all'interno del perimetro del centro storico, è classificato sulla base della propria tipologia storica di appartenenza. Ciascuna tipologia è descritta dall'Abaco dei Tipi Edilizi, (Elaborato 14), che costituisce un allegato al presente Piano Particolareggiato.

L'Abaco descrive gli elementi caratterizzanti ciascun tipo edilizio a cui dovranno uniformarsi i progetti nella proposizione delle trasformazioni ammissibili. Il Comune, pertanto, non potrà autorizzare interventi sugli edifici che non siano coerenti con la tipologia di riferimento così come descritta nell'Abaco.

Murature

Gli interventi di completamento e sostituzione della muratura si dovranno limitare unicamente alle parti che siano mancanti o non più risanabili in quanto crollate o precedentemente demolite.

Si potrà ricorrere all'uso di materiali della edilizia contemporanea riproponendo comunque gli spessori originari della muratura al fine di garantire la continuità con gli altri elementi strutturali. La muratura dovrà conservare la funzione di elemento portante dei solai intermedi e della copertura. Il sistema statico-portante non potrà essere variato con l'introduzione di

elementi di sostegno monodimensionali quali pilastri in cemento armato. In nessun caso è consentita la creazione di balconi ad incasso o di volumi aggettanti ottenuta con l'arretramento o la sporgenza delle murature perimetrali rispetto al filo murario esistente.

Insegne e bacheche

L'esposizione al pubblico di insegne, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, cartelli commerciali e simili è subordinata in tutto il centro storico ad autorizzazione da parte del Comune previo parere della Commissione Edilizia. Gli interessati dovranno fare domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, indicando i materiali, i colori ed i particolari costruttivi.

In nessun modo tali insegne devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

Le insegne pubblicitarie non potranno sporgere rispetto al filo del fabbricato oltre i 10 cm.

Sono in ogni caso vietate le insegne a bandiera. Dovranno essere preferibilmente collocate all'interno delle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale stesso; ove non sia possibile collocarle all'interno delle aperture di facciata dovranno essere collocate nella parte superiore dell'apertura e non potranno avere larghezza maggiore dell'apertura stessa.

Non sono ammesse insegne luminose a luce diretta, intermittente e a variazione di colore.

Sono invece consentite targhe di materiale trasparente e/o metalliche di dimensioni contenute posizionate sulle pareti intonacate a condizione che non interferiscano con le decorazioni esistenti.

In ogni caso per non determinare effetti da inquinamento luminoso, è vietato installare sorgenti luminose, rivolte verso l'alto e si devono prevedere corpi illuminanti con basse temperature superficiali e senza emissioni di raggi U.V.A.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione delle insegne non conformi alle prescrizioni precedenti.

La messa in opera di tende o cappottine è subordinata in tutto il centro storico ad autorizzazione da parte del Comune previo parere della Commissione Edilizia.

Le targhe applicate sulle pareti in prossimità dei portoni di ingresso devono essere di dimensioni contenute e realizzate in ottone o plexiglas trasparente.

I citofoni applicati sulle pareti in prossimità dei portoni di ingresso devono essere incassati nella muratura ed in nessun modo possono essere montati su portoni o cornici in pietra.

Le cassette postali negli edifici plurifamiliari devono essere ubicati preferibilmente negli androni e non sui prospetti stradali. Nel caso in cui questa collocazione non sia possibile, le cassette postali dovranno uniformarsi ad un unico stile. La loro collocazione in ogni caso deve essere eseguita in modo tale da non deturpare il prospetto.

Autoclavi e serbatoi

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di autoclavi o serbatoi di accumulo per riserva idrica di qualunque capacità, forma e colore sulle coperture o sui balconi. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.

Antenne

Le singole antenne tradizionali o paraboliche possono essere installate unicamente sulla copertura. In nessun caso è consentita l'installazione sui prospetti stradali. Se già presenti e

collocati sui prospetti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, devono essere rimossi e collocati sulla copertura. Nel caso di edifici plurifamiliari è da preferire un unico e comune impianto di ricezione.

Pannelli solari

All'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di pannelli solari sulla copertura unicamente nelle modalità che prevedano la loro perfetta integrazione (semi-integrati e integrati e comunque complanari alla falda) nella copertura esistente, non sporgendo, cioè, rispetto al piano della stessa. In nessun caso dovrà essere installato il serbatoio di accumulo. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi o adeguati a quanto prescritto dal Piano.

Unità esterne di condizionamento

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di unità esterne di sistemi di condizionamento o similari o caldaie gas sui prospetti stradali o sulle coperture, preferendo spazi interni o privati non visibili da occhio pubblico. Nel caso in cui l'edificio non possieda un affaccio su spazi privati non visibile da occhio pubblico si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedano la messa in opera di motori esterni o, altrimenti, ricorrere all'inserimento dell'unità esterna nello spessore del muro esterno opportunamente mascherata con idonee pannellature tinteggiate dello stesso colore della facciata per limitarne l'impatto visivo. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.

Tubazioni

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di tubazioni a vista di scarico dei fumi da caldaia, caminetto o da impianti di aspirazione, in metallo o in muratura, sui prospetti stradali, preferendo spazi interni o privati non visibili da occhio pubblico. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi;

Ascensori

All'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di impianti ascensore per il trasporto di persone esterni al fabbricato solo nei casi in cui vengano realizzati su spazi privati e preferibilmente non visibili dalla pubblica via. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, indicando i materiali, i colori e in cui sia riportata una simulazione fotografica dell'intervento per poter valutare l'inserimento del manufatto nel contesto.

Volumi tecnici

All'interno del perimetro del centro storico è consentita la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere di adeguamento degli edifici alle necessità dovute alla loro utilizzazione, purché realizzati secondo quanto prescritto nell'Abaco dei tipi edilizi e, comunque, nel rispetto del contesto storico di riferimento.

Discendenti pluviali

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di edifici contigui. Quando il posizionamento alle sole estremità risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata. I terminali dei pluviali su strada pubblica andranno preferibilmente incassati nella muratura.

Murales

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita su iniziativa privata la realizzazione di "murales" o disegni di qualunque tipo sui prospetti stradali o comunque visibili da occhio pubblico.

Atto unilaterale d'obbligo

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano ed il rispetto dei principi del Piano Paesaggistico Regionale, all'atto della richiesta, i proprietari degli edifici ricadenti all'interno del centro storico, hanno l'obbligo di sottoscrivere un apposito atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili.

Simulazione fotografica

Per ogni intervento di manutenzione, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo, ricostruzione, dovrà essere predisposta una simulazione fotografica dell'intervento a colori, almeno una per prospetto, con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si chiede l'autorizzazione.

Ampliamenti

Per i fabbricati realizzati prima del 1950 nei quali sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche tradizionali e gli ampliamenti, intesi in termini di addizione tipologica dovranno seguire gli schemi dei Processi storici di sviluppo riportati nei Manuali del Recupero dei Centri storici della Sardegna.

Qualsiasi tipo di ampliamento dovrà in ogni caso comportare un miglioramento della qualità architettonica estesa all'intero edificio in armonia con il contesto storico e paesaggistico in cui insiste.

Il Progettista
Sud Ovest Engineering S.r.l.