



COMUNE DI TADASUNI
Provincia di Oristano

Lavori di riqualificazione dell'area compresa tra la Via Grazia Deledda e la Via Adua

PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO

Committente:
Comune di Tadasuni
Via San Michele, snc - 09080 Tadasuni OR

Responsabile del procedimento:
Geom. Graziano Piras

Progettista:
Arch. Alberto A. Loche
Collaboratore:
Dott. Filippo Sanna

oggetto dell'elaborato:
Relazione paesaggistica

file:
PESEC_A02.pdf

scala grafica:
.....

elaborato n.
A02

A.02 RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. Dati generali

Comune di:

Tadasuni(OR)

Denominazione dell'intervento:

"Lavori di riqualificazione dell'area compresa tra la Via Grazia Deledda e la Via Adua"

Soggetto titolare dell'iniziativa:

Amministrazione comunale di Tadasuni

Responsabile:

RUP: Geom. Graziano Piras

Progettista:

Arch. Alberto A. Loche

Livello di Progettazione:

Progetto Definitivo Esecutivo

Riferimenti catastali:

Il fabbricato è catastalmente individuato al NCEU al Foglio 8 Particella 90 del Comune Censuario di Tadasuni

Ubicazione:

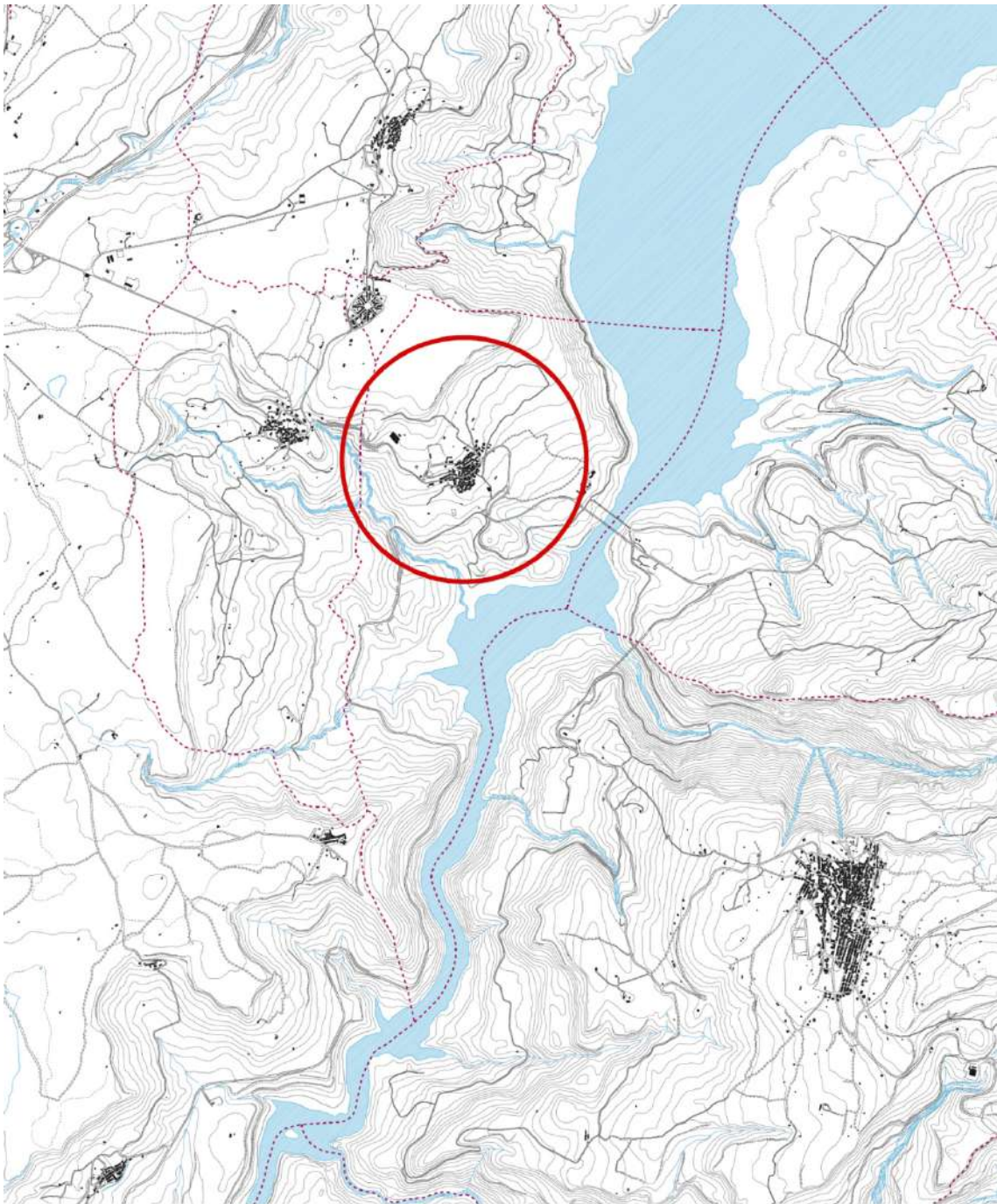
L'edificio è ubicato nella zona nord-est del centro storico di Tadasuni, all'incrocio fra le vie Adua, San Michele e Grazia Deledda. L'ingresso all'edificio si trova sulla via Adua al civico 46.

2. Oggetto dell'intervento

L'intervento consiste nel restauro e nel risanamento conservativo di un immobile in disuso e dell'area libera adiacente per adibirlo a piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali e sportive, per un corretto utilizzo del tempo libero, con lo scopo di favorire la **valorizzazione architettonica, culturale, sociale e turistica** del centro storico di Tadasuni.

I suddetti interventi saranno finanziati con fondi del bilancio comunale.

3. Ubicazione - Ambito territoriale dell'intervento:



Inquadramento territoriale

"Tadasuni (Tadasune in sardo, pronuncia: Tadasùne) è un piccolo borgo che sorge nel versante occidentale del lago Omodeo. Il comune, appartenente alla provincia di Oristano, conta 154 abitanti e si trova nella regione storica del Guilcer a 180 metri sul livello del mare.

L'economia è basata soprattutto sull'agricoltura e sull'allevamento. Il territorio, comprendente l'area speciale Lago Omodeo, presenta un profilo geometrico ondulato, con variazioni

altimetriche non molto accentuate, che vanno da un minimodi 102 a un massimo di 267 metri sul livello del mare. L'abitato, interessato da una consistente crescita edilizia, ha un andamento plano-altimetrico tipico delle zone di collina.

"Tadasuni appartiene alla subregione storica e geografica del Guilcer o Guilcier: il nome è un acronimo derivato dall'antico dipartimento post-giudicale denominato Parte Cier Real con il suo capoluogo Guilarze (oggi Ghilarza).

..... omissis

L'origine del toponimo **Tadasuni** è incerta, ma è interessante la proposta dello storico sardo Giovanni Spano secondo cui deriverebbe dalla parola semitica "Thetashàn", vale a dire "casa ricca". Il paese è menzionato nel condaghe della chiesa di Santa Maria di Bonarcado in relazione ai possedimenti dei monaci camaldolesi in Sardegna. Nel Medioevo infatti, facendo parte del regno giudicale di Arborea, il paese fu interessato dall'insediamento di monaci toscani che ne promossero e avviarono lo sviluppo agricolo.

Come le altre ville infeudate della Sardegna il primo embrione del municipio di Tadasuni sorse nel 1771, quando in tutta l'isola furono istituiti i Consigli Comunitativi. Il comune entrò a far parte nel 1859 del circondario di Oristano e del mandamento di Sedilo, in provincia di Cagliari. Nel 1927, con r.d. 16 giu. n. 1139, venne aggregato amministrativamente a Ghilarza fino al 1958, quando riacquistò la propria autonomia con l.r. 17 giu., n.16.

L'abitato si articola in una rete di percorsi su cui si affacciano le abitazioni in pietra. Di particolare interesse la chiesa intitolata a San Nicola di Bari, in stile neoclassico e costituita da conci di calcare scuro, e la chiesa di Santa Croce, edificata nel XVIII secolo."

Tratto da relazione storica del PPCS di Tadasuni

Come già accennato, l'edificio oggetto del presente intervento, ricade all'interno del centro storico del comune di Tadasuni e, inoltre, presenta chiaramente le caratteristiche tipologiche della residenza tradizionale. A tal riguardo, si riporta un estratto della relazione storica del PPCS di Tadasuni:

"La casa del Guilcer è riconducibile al tipo a corte retrostante, con corpo di fabbrica residenziale di piccole dimensioni. Si tratta del risultato di una commistione di caratteri propri dei centri del Campidano settentrionale e di quelli più montani del Meilogu. L'impianto planimetrico, generalmente a spessore semplice, deriva dalla giustapposizione secondo il fronte strada di due o tre cellule su un unico livello e piccola corte retrostante, con uno schema che potrebbe essere definito come una versione elementare della casa con la sala. Si riscontrano anche case minime bicellulari con sviluppo in profondità e corpo di fabbrica a doppio spessore su lotto stretto. Lo sviluppo su due livelli è diffuso nei centri di maggiore importanza. I fronti strada in genere non presentano interruzioni e il portale per l'accesso carrabile alla corte è disposto sul retro. Nel panorama tipologico della casa rurale pre-moderna si distingue il palazzetto, affermatosi a partire dalla fine dell'Ottocento.

Il muro è l'elemento che maggiormente caratterizza le costruzioni tradizionali, sempre riconducibile a due paramenti in basalto o trachite accostati e ammorsati puntualmente attraverso l'uso di elementi passanti la cui lunghezza regola lo spessore complessivo. I ricorsi, generalmente suborizzontali o ad opera incerta, sono allettati con l'uso di malte di terra e zeppe lapidee.

La cellula edilizia cresce per successivi raddoppi: in altezza, spostando verso l'alto il focolare e il nucleo abitato, mentre ai piani terra rimangono le funzioni strumentali e gli spazi di relazione. In questa crescita, il collegamento tra i diversi livelli avviene generalmente con una scala interna. In alcuni casi la cellula raddoppia anche in profondità.

Le cellule possono poi essere raddoppiate sul fronte strada, di conseguenza la casa minima "monocellulare" diventa una variante con il prospetto pubblico più esteso. In questo caso la crescita in altezza determina una struttura più complessa e una nuova qualità dell'abitazione. La distinzione tra il piano terreno e i piani alti si fa più netta, con il livello inferiore destinato ad ospitare le derrate domestiche mentre i piani superiori formano l'abitazione vera e propria. Sebbene mantenga il legame con la cellula elementare nella fitta maglia muraria, la casa alta si pone come elemento caratterizzante di una dimensione più urbana, con l'allineamento prevalente su strada e un'evoluzione che la porta a somigliare alla schiera di città o al palazzetto. Frequente è anche l'accorpamento di più cellule contigue. Nel caso specifico di Tadasuni i due ultimi casi risultano eccezione.

Esiste poi una dimensione collettiva. Si tratta dei cosiddetti "vicoli". Spazi su cui convergono una pluralità di unità abitative e che nascono in risposta alla divisione delle proprietà per successione.

Nel corso dell'800 la struttura dei percorsi dei centri matrice si confronta con gli sventramenti dovuti all'apertura delle strade nazionali e provinciali. Gli effetti di questi interventi, benché circoscritti ai margini del percorso principale, costituiranno uno dei primi fattori di innovazione. Sui margini delle strade di attraversamento, si ricostruiranno tipi edilizi più "decorosi e civili", sotto forma di palazzi (palathus). I nuovi edifici esprimeranno un approccio razionale e simmetrico allo spazio abitativo, estraneo alla forma dell'architettura regionale. Si tratta di una delle manifestazioni della fase di passaggio da una società rurale a una forma moderna di borghesia.

Nei primi anni del '900, di fronte a perimetri dello spazio abitato che sono rimasti quasi gli stessi, si assiste ad un incremento di patrimonio per densificazioni, raddoppi, intasamenti e divisioni. Il mutato rapporto tra mondo rurale e urbano hanno portato inoltre nuovi elementi tecnologici e culturali nell'ambito della costruzione. La modificazione che il palazzo introduce nel paesaggio urbano è radicale: essa introduce un connotato urbano fortemente standardizzato contribuendo all'unificazione di paesaggi urbani fino a quel momento diversificati."



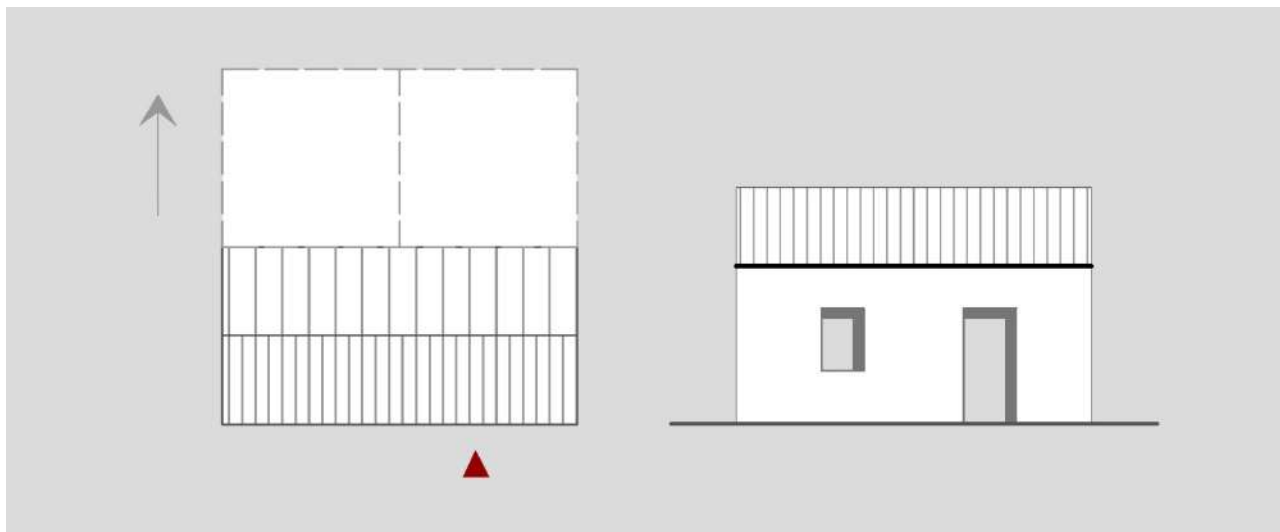
Vista aerea dell'area di intervento

L'edificio oggetto di interventi è del tipo:

Il tipo edilizio C è costituito da due cellule allineate lungo il filo strada derivate dallo sviluppo diacronico del tipo A o frutto di un impianto sincronico e dunque pensato già dal principio come edificio compiuto. Nel primo caso il vano laterale è realizzato in tempi successivi rispetto a quello d'ingresso in relazione alle mutate esigenze o al miglioramento delle condizioni economiche dei proprietari; nel secondo caso, l'edificio è il frutto di un intervento unitario.

Generalmente il corpo di fabbrica è realizzato nella quasi totalità dei casi a filo strada ed ha una corte

retrostante. L'accesso avviene dunque direttamente dalla via, in una costante relazione tra lo spazio pubblico e quello privato che è caratteristica del tipo edilizio C e, più in generale, dell'abitazione di Tadasuni.



Lo sviluppo in profondità, quando presente, avviene secondo le stesse modalità indicate per il tipo A, con la semplice giustapposizione di cellule murarie sul retro dell'edificio.

Il prospetto si caratterizza per la presenza di due aperture, una per ciascuna delle due cellule che costituiscono l'edificio: la porta di ingresso e la finestra. La copertura, costituita all'estradosso da un manto in coppi, è ad una falda, o più spesso a capanna. In entrambi i casi il colmo è parallelo al filo strada.

4. Compatibilità territoriale:

Il progetto prevede di realizzare gli interventi di messa in sicurezza del fabbricato e dell'area libera adiacente per adibirlo a piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali, migliorando significativamente la qualità architettonica e paesaggistica del centro storico del comune di Tadasuni.

Le metodologie di intervento saranno a basso impatto ambientale e ridurranno al minimo l'effetto delle opere sulle componenti ambientali.

La destinazione d'uso dell'intervento è compatibile con il territorio in cui si inserisce in quanto costituisce restauro e recupero funzionale dell'edificio in oggetto, per garantirne la conservazione e la fruibilità.

5. Conformità urbanistica:

Il progetto prevede di realizzare gli interventi di messa in sicurezza del fabbricato e dell'area libera adiacente per adibirlo a piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali.

La zona sulla quale insistono gli immobili e le aree oggetto di intervento sono definiti dal PUC come zona S3 all'interno della zona omogenea A "centro storico" ed all'interno del centro matrice del comune di Tadasuni, quindi sottoposta al vincolo paesaggistico e architettonico ai sensi ex art. 136, 142, 143 e 146D.Lgs 42/04 s.m.i.

L'edificio, edificato alla fine del 1800, è sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e, pertanto, qualsiasi intervento deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna.

Il Comune di Tadasuni è dotato di Piano Particolareggiato, approvato definitivamente con Determinazione N. 846 con prot. N. 27725 del 23/07/2019. Gli immobili oggetto di intervento sono individuati nelle Schede di progetto del P.P. - Unità Edilizia 1 e 2.

Gli interventi consentiti sono:

Interventi edilizi

Demolizione senza ricostruzione delle strutture esistenti.

Indicazioni e indirizzi di intervento

E' consentita la demolizione delle strutture esistenti, fortemente degradate, ed è consentita la realizzazione di spazi pubblici e spazi da destinare a verde attrezzato.

Nel catasto terreni e fabbricati le aree risultano individuate al Foglio 8 Particella 90 Comune di Tadasuni (L023) (OR), Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 2,5 vani.

6. Vincoli di tutela del bene:

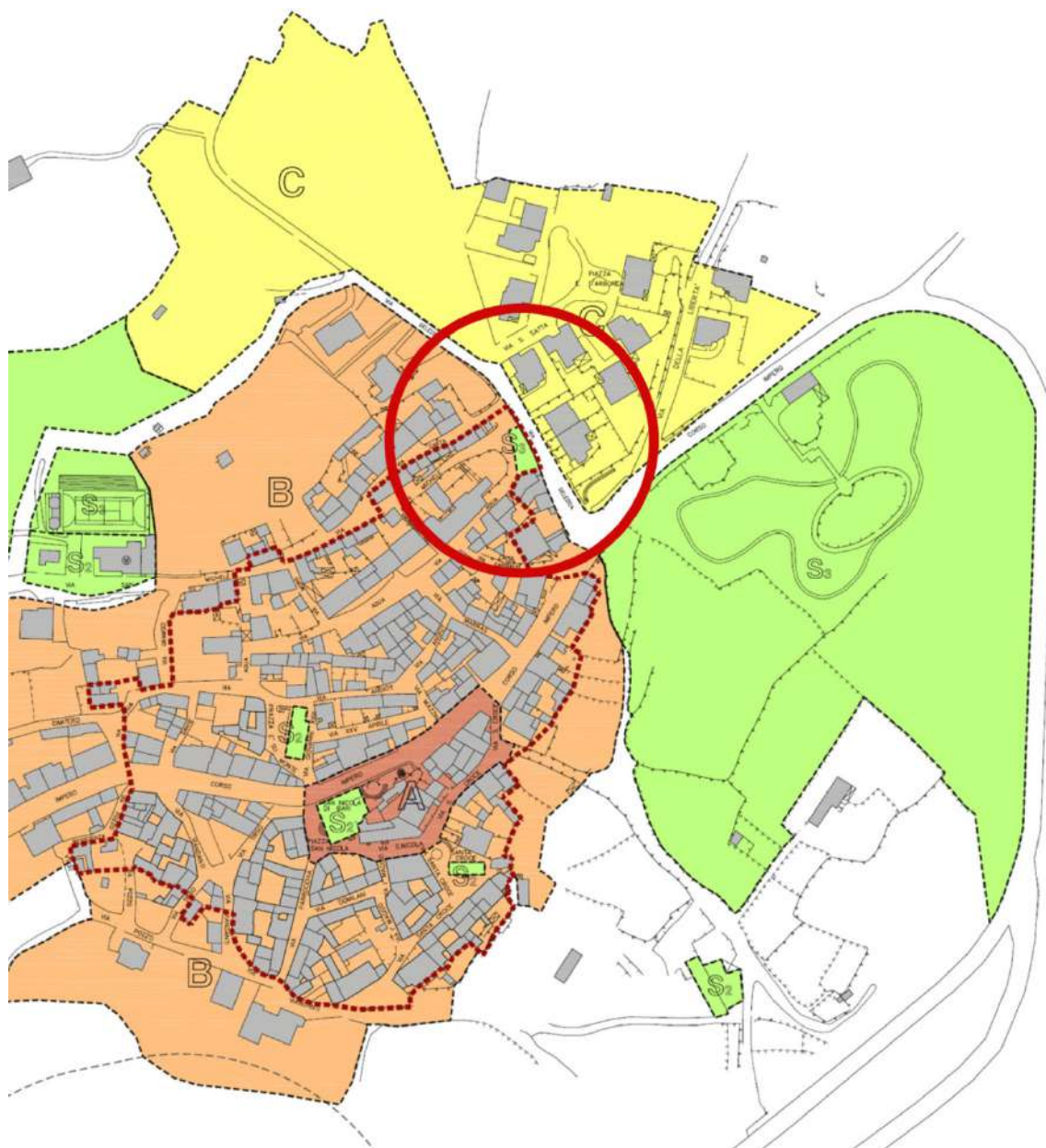
L'area di intervento è sottoposta alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.

Ogni intervento è subordinato al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi ex art. 136, 142 e 143 D.Lgs 42/04 s.m.i.: Vincolo paesaggistico e architettonico e del rilascio del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna per il vincolo ope legis ai sensi dell'art. 21D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i.

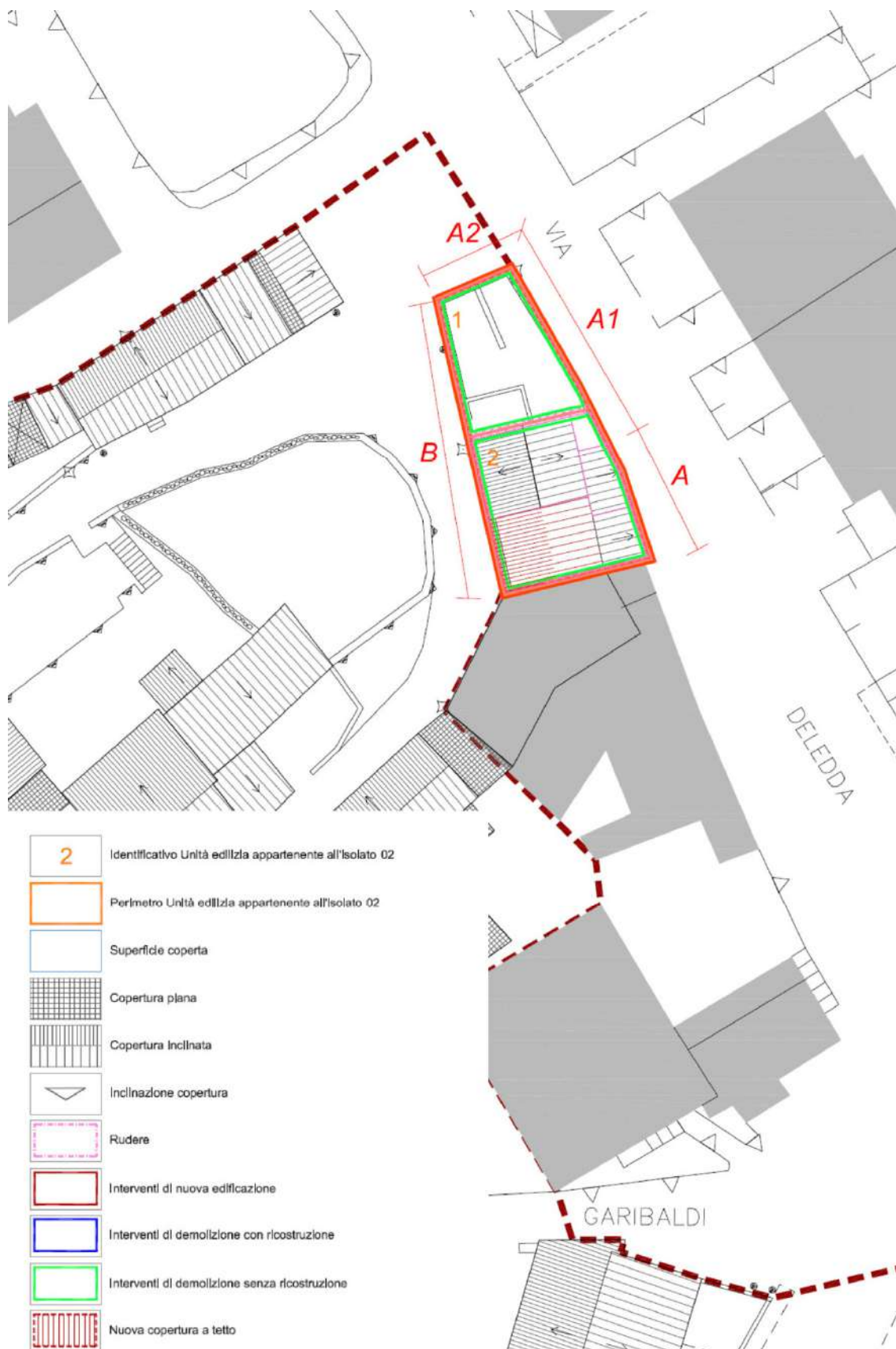


- Perimetro da PPR
- Perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 28/11/2008

Centro di antica e prima formazione



Stralcio PUC – Zona omogenea S3



Estratto del P.P. – Isolato 02, Unità Edilizie 1 e 2



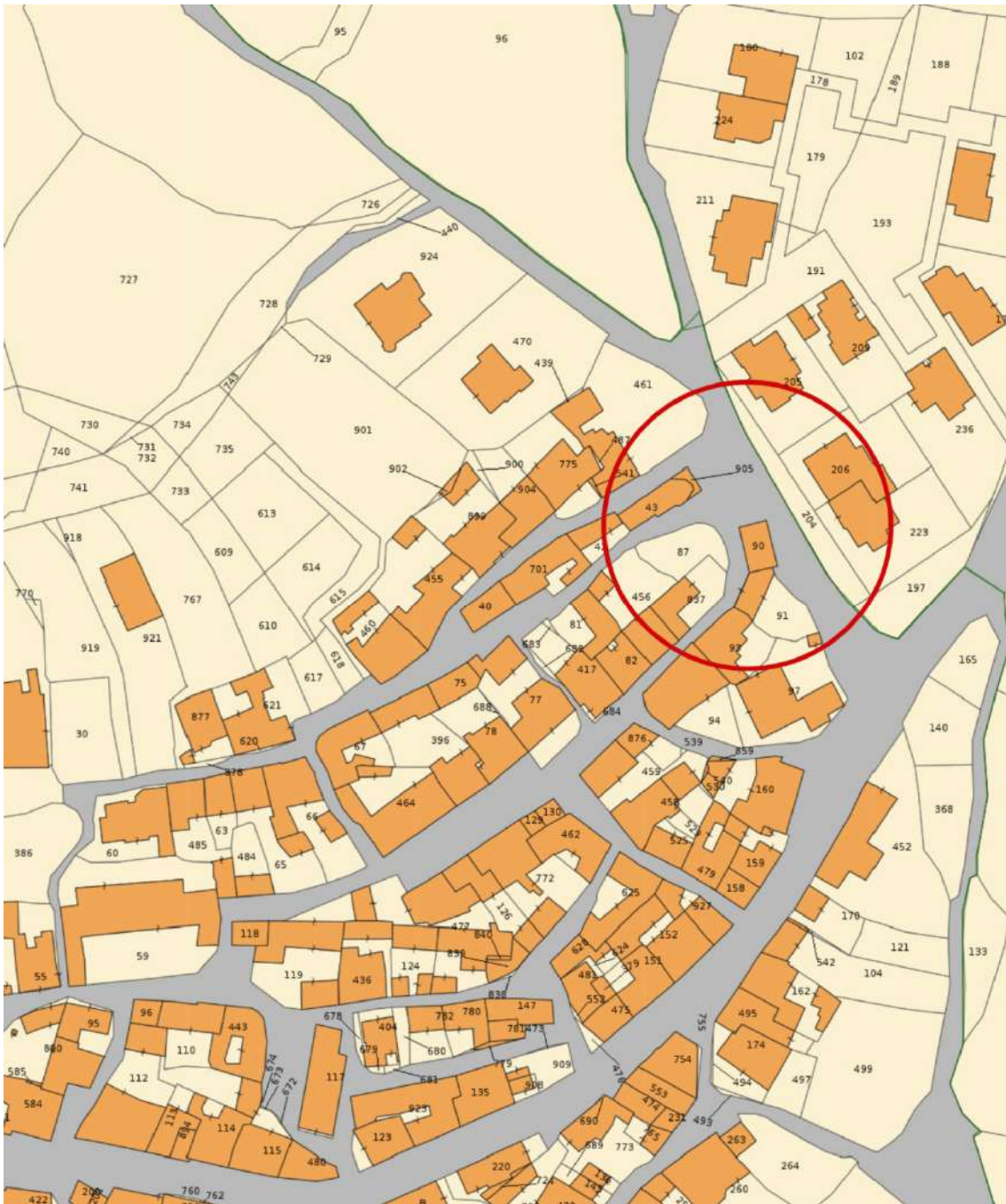
<p>INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Proprietà</td> <td>privata</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie lotto</td> <td>58,69</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie coperta</td> <td>0,00</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Volumetria edificata</td> <td>0,00</td> <td>mc</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>0,00</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice edificato</td> <td>0,00</td> <td>mc/mq</td> </tr> </table> <p>STATO DI CONSERVAZIONE</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>strutture:</td> <td>mediocre</td> </tr> <tr> <td>finiture esterne:</td> <td>mediocre</td> </tr> </table> <p>DATAZIONE: Edificio riconducibile al periodo compreso tra il 1900 e il 1950</p> <p>CARATTERI TIPOLOGICI: Tipo C - Edificio con fronte bicollinare</p> <p>CONSERVAZIONE TIPOLOGICA: Rudere</p> <p>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA: Zona B del P.U.C.</p> <p>CARATTERI COSTRUTTIVI:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Strutture verticali :</td> <td>pietra</td> </tr> <tr> <td>Strutture orizzontali intermedie:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Copertura:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Scale esterne:</td> <td>_____</td> </tr> </table> <p>CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Finitura pareti :</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Porte:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Finestre:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Passi carrai:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Sistemi di oscuramento</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Grate:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Soglie:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Balconi:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Parapetti:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Mensole:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Soluzioni di gronda:</td> <td>_____</td> </tr> </table> <p>ELEMENTI DECORATIVI</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Cornici di gronda:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Cornici marcapiano:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Cornici finestre:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td>_____</td> </tr> </table> <p>DESTINAZIONE D'USO:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>piano terra:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>piano 1°:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>piano 2°:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>piano 3°:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>corpi accessori:</td> <td>_____</td> </tr> </table> <p>SPAZI NON EDIFICATI</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Cortile</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>recinzione</td> <td>_____</td> </tr> </table>	Proprietà	privata		Superficie lotto	58,69	mq	Superficie coperta	0,00	mq	Volumetria edificata	0,00	mc	Rapporto di copertura	0,00	mq/mq	Indice edificato	0,00	mc/mq	strutture:	mediocre	finiture esterne:	mediocre	Strutture verticali :	pietra	Strutture orizzontali intermedie:	_____	Copertura:	_____	Scale esterne:	_____	Finitura pareti :	_____	Porte:	_____	Finestre:	_____	Passi carrai:	_____	Sistemi di oscuramento	_____	Grate:	_____	Soglie:	_____	Balconi:	_____	Parapetti:	_____	Mensole:	_____	Soluzioni di gronda:	_____	Cornici di gronda:	_____	Cornici marcapiano:	_____	Cornici finestre:	_____	Altro:	_____	piano terra:	_____	piano 1°:	_____	piano 2°:	_____	piano 3°:	_____	corpi accessori:	_____	Cortile	_____	recinzione	_____	<p>INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: Demolizione senza ricostruzione delle strutture esistenti.</p> <p>INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO</p> <p>E' consentita la demolizione delle strutture esistenti, fortemente degradate, ed è consentita la realizzazione di spazi pubblici e spazi da destinare a verde attrezzato.</p>
Proprietà	privata																																																																										
Superficie lotto	58,69	mq																																																																									
Superficie coperta	0,00	mq																																																																									
Volumetria edificata	0,00	mc																																																																									
Rapporto di copertura	0,00	mq/mq																																																																									
Indice edificato	0,00	mc/mq																																																																									
strutture:	mediocre																																																																										
finiture esterne:	mediocre																																																																										
Strutture verticali :	pietra																																																																										
Strutture orizzontali intermedie:	_____																																																																										
Copertura:	_____																																																																										
Scale esterne:	_____																																																																										
Finitura pareti :	_____																																																																										
Porte:	_____																																																																										
Finestre:	_____																																																																										
Passi carrai:	_____																																																																										
Sistemi di oscuramento	_____																																																																										
Grate:	_____																																																																										
Soglie:	_____																																																																										
Balconi:	_____																																																																										
Parapetti:	_____																																																																										
Mensole:	_____																																																																										
Soluzioni di gronda:	_____																																																																										
Cornici di gronda:	_____																																																																										
Cornici marcapiano:	_____																																																																										
Cornici finestre:	_____																																																																										
Altro:	_____																																																																										
piano terra:	_____																																																																										
piano 1°:	_____																																																																										
piano 2°:	_____																																																																										
piano 3°:	_____																																																																										
corpi accessori:	_____																																																																										
Cortile	_____																																																																										
recinzione	_____																																																																										

Scheda di progetto del P.P. - Unità Edilizia 1



<p>INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Proprietà:</td> <td>privata</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie lotto:</td> <td>86,21</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie coperta:</td> <td>82,40</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Volumetria edificata:</td> <td>234,91</td> <td>mc</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura:</td> <td>0,96</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice edificato:</td> <td>2,72</td> <td>mc/mq</td> </tr> </table> <p>STATO DI CONSERVAZIONE</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>strutture:</td> <td>mediocre</td> </tr> <tr> <td>finiture esterne:</td> <td>mediocre</td> </tr> </table> <p>DATAZIONE: Edificio riconducibile al periodo compreso tra il 1900 e il 1950</p> <p>CARATTERI TIPOLOGICI: Tipo C - Edificio con fronte bicellulare</p> <p>CONSERVAZIONE TIPOLOGICA: Rudere</p> <p>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA: Zona B del P.U.C.</p> <p>CARATTERI COSTRUTTIVI:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Strutture verticali:</td> <td>pietra</td> </tr> <tr> <td>Strutture orizzontali intermedie:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Copertura:</td> <td>tegole tipo coppi</td> </tr> <tr> <td>Scale esterne:</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p>CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Finitura pareti:</td> <td>pietra faccia a vista</td> </tr> <tr> <td>Porte:</td> <td>legno</td> </tr> <tr> <td>Finestre:</td> <td>legno</td> </tr> <tr> <td>Passi carrai:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Sistemi di oscuramento:</td> <td>scurini in legno</td> </tr> <tr> <td>Grate:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Soglie:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Balconi:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Parapetti:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Mensaie:</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p>Soluzione di gronda: Aggetto su cornice realizzata con una fila di tegole convesse e smaltimento diretto delle acque</p> <p>ELEMENTI DECORATIVI</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Cornici di gronda:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Cornici marcapiano:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Cornici finestre:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p>DESTINAZIONE D'USO:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>piano terra:</td> <td>abitazione</td> </tr> <tr> <td>piano 1°:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>piano 2°:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>piano 3°:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>corpi accessori:</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p>SPAZI NON EDIFICATI</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Cortile:</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>redenzione:</td> <td>-----</td> </tr> </table>	Proprietà:	privata		Superficie lotto:	86,21	mq	Superficie coperta:	82,40	mq	Volumetria edificata:	234,91	mc	Rapporto di copertura:	0,96	mq/mq	Indice edificato:	2,72	mc/mq	strutture:	mediocre	finiture esterne:	mediocre	Strutture verticali:	pietra	Strutture orizzontali intermedie:	-----	Copertura:	tegole tipo coppi	Scale esterne:	-----	Finitura pareti:	pietra faccia a vista	Porte:	legno	Finestre:	legno	Passi carrai:	-----	Sistemi di oscuramento:	scurini in legno	Grate:	-----	Soglie:	-----	Balconi:	-----	Parapetti:	-----	Mensaie:	-----	Cornici di gronda:	-----	Cornici marcapiano:	-----	Cornici finestre:	-----	Altro:	-----	piano terra:	abitazione	piano 1°:	-----	piano 2°:	-----	piano 3°:	-----	corpi accessori:	-----	Cortile:	-----	redenzione:	-----	<p>INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: Demolizione senza ricostruzione delle strutture esistenti.</p> <p>INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO</p> <p>E' consentita la demolizione delle strutture esistenti, fortemente degradate, ed è consentita la realizzazione di spazi pubblici e spazi da destinare a verde attrezzato.</p>
Proprietà:	privata																																																																								
Superficie lotto:	86,21	mq																																																																							
Superficie coperta:	82,40	mq																																																																							
Volumetria edificata:	234,91	mc																																																																							
Rapporto di copertura:	0,96	mq/mq																																																																							
Indice edificato:	2,72	mc/mq																																																																							
strutture:	mediocre																																																																								
finiture esterne:	mediocre																																																																								
Strutture verticali:	pietra																																																																								
Strutture orizzontali intermedie:	-----																																																																								
Copertura:	tegole tipo coppi																																																																								
Scale esterne:	-----																																																																								
Finitura pareti:	pietra faccia a vista																																																																								
Porte:	legno																																																																								
Finestre:	legno																																																																								
Passi carrai:	-----																																																																								
Sistemi di oscuramento:	scurini in legno																																																																								
Grate:	-----																																																																								
Soglie:	-----																																																																								
Balconi:	-----																																																																								
Parapetti:	-----																																																																								
Mensaie:	-----																																																																								
Cornici di gronda:	-----																																																																								
Cornici marcapiano:	-----																																																																								
Cornici finestre:	-----																																																																								
Altro:	-----																																																																								
piano terra:	abitazione																																																																								
piano 1°:	-----																																																																								
piano 2°:	-----																																																																								
piano 3°:	-----																																																																								
corpi accessori:	-----																																																																								
Cortile:	-----																																																																								
redenzione:	-----																																																																								

Scheda di progetto del P.P. - Unità Edilizia 2



Cartografia catastale

7. Destinazione d'uso attuale:

L'immobile oggetto di intervento risulta inserito nel centro storico del comune di Tadasuni, si tratta di Edificio con fronte bicellulare e sviluppo su un solo livello fuori terra. Attualmente risulta in stato di abbandono e privo di destinazione d'uso come l'area libera adiacente.

8. Destinazione d'uso futura:

L'amministrazione comunale di Tadasuni nell'ottica di un progetto di valorizzazione architettonica, culturale, sociale e turistica, intende provvedere alla messa in sicurezza e restauro dell'immobile e dell'area libera adiacente per adibirlo a piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali e sportive, per un corretto utilizzo del tempo libero.

9. Pareri, nullaosta e autorizzazioni

Lo studio preliminare ambientale e paesaggistico comprende l'elenco delle autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, nulla osta e atti di assenso necessari alla realizzazione dell'intervento.

Il progetto definitivo dell'intervento dovrà essere sottoposto all'attenzione dei seguenti enti aventi competenza ad esprimere il loro parere sull'opera in oggetto, al fine di acquisire tutti i pareri, nullaosta, autorizzazione e assensi, comunque denominati:

- a) Comune di Tadasuni;
- b) Servizio tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna Centrale;
- c) Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna.

Si prevede di procedere alla indizione di una Conferenza dei servizi in modo da snellire le varie procedure e ridurre i tempi di acquisizione dei pareri delle varie parti interessate.

10. Valutazioni preliminari sulla compatibilità dell'intervento rispetto al contesto territoriale e paesaggistico

L'intervento avrà un'attenzione particolare nei confronti del **paesaggio**, inteso come **patrimonio culturale**, con interventi a **basso impatto ambientale**, all'interno del quale dovranno potersi coniugare il **rispetto dell'ambiente e della natura** con le esigenze dell'aggregazione sociale e culturale.

Il progetto rispetta i principi dello **sviluppo sostenibile**, con particolare riferimento **alla qualità della vita**, attuando interventi mirati a migliorare la vivibilità delle aree urbane.

11. Normative di riferimento

Per quanto riguarda la progettazione ed esecuzione dei lavori si fa riferimento principalmente a:

- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
- Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 Regolamento recante norme per

l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

- NTC 2018 Norme Tecniche per le Costruzioni 2018.
- Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 Codice Dei Contratti Pubblici Di Lavori, Servizi, Forniture.
- Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice Dei Contratti Pubblici Di Lavori, Servizi, Forniture.
- Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008, Testo unico in materia di salute e sicurezza sul lavoro.
- "Nuovo Codice Della Strada" (decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni).

Con gli strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);
- Piano Particolareggiato del Centro Storico;
- Piano Paesaggistico Regionale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 05/09/2006, N 36/7;

Ulteriore normativa vigente, regionale, nazionale e comunitaria.

12. Descrizione dello stato attuale

Nello specifico approccio operativo si è data primaria importanza al progetto di fattibilità tecnico economica, sono stati effettuati vari sopralluoghi, rilevando le criticità maggiori e stilando un ben preciso ordine di priorità di realizzazione degli interventi.

Attualmente il fabbricato oggetto di intervento è di proprietà privata che a breve risulterà oggetto di una acquisizione del Comune proprietario dell'area libera adiacente. L'abitazione, disabitata e in stato di abbandono da molti anni, risulta in cattivo stato di conservazione. Il crollo di una porzione della copertura e il lento deterioramento di alcune porzioni murarie potrebbero costituire un pericolo anche per la sicurezza delle aree pubbliche limitrofe.

Il tipo edilizio C è costituito da due cellule allineate lungo il filo strada ed ha una piccola corte retrostante che si affaccia sulla via parallela.

La casa si adatta organicamente alle dimensioni ed alla particolare altimetria del lotto.

Il prospetto si caratterizza per la presenza di due aperture, una per ciascuna delle due cellule che costituiscono l'edificio: la porta di ingresso e la finestra. La copertura, costituita all'estradosso da un manto in coppi, è a capanna, parallelo al filo strada. Le murature dello spessore di circa 50/60 cm sono eseguite con l'uso di pietra locale (basalto) allettata con fango e poi in parte intonacate con malte a base di calce. Le strutture degli impalcati del tetto sono realizzate con tronchi di castagno appena scorticato e lasciato al grezzo; il tetto ha una doppia orditura sulla quale poggia una stuoia in canne schiacciate e intrecciate secondo la tecnica tradizionale detta "orriu" che sorregge il manto in coppi sardi.

Nella corte posteriore ci sono delle superfetazioni recenti che presentano porzioni di copertura di cemento amianto.



Immagini stato attuale

Adiacente al fabbricato è presente un'area libera nel quale sono presenti i basamenti delle

murature di un fabbricato crollato in tempi non recenti.



Immagini stato attuale

13. Descrizione dell'intervento in progetto

Gli interventi oggetto del progetto, finanziati con fondi comunali, intendono perseguire il restauro e risanamento conservativo dell'immobile e dell'area adiacente per realizzare un intervento organico, con lo scopo di favorire la **valorizzazione architettonica, culturale, sociale e turistica**, nell'ambito del centro storico di Tadasuni.

L'intento è quello di recuperare l'edificio, che a breve sarà acquisito al patrimonio comunale, per la realizzazione di un piccolo centro di aggregazione e luogo nel quale promuovere e coordinare attività ludico-ricreative, sociali, educative, culturali e sportive e di spazi pubblici e spazi da destinare a verde attrezzato.

Verranno realizzate due piccole sale polivalenti, un servizio fruibile dai diversamente abili, uno spazio di deposito, un locale tecnico, una piccola terrazza belvedere e uno spazio pubblico esterno attrezzato con sedute, area verde e una pergola ombreggiante.

13.1 Il progetto

Si prevede di realizzare gli interventi restauro e rifunionalizzazione del fabbricato con la rimozione

delle coperture in cemento amianto, il consolidamento delle murature in pietra basaltica e il rifacimento della copertura con tipologia tradizionale in travi di castagno, orriu e manto in coppi sardi.

Le opere per il restauro e la rifunionalizzazione del fabbricato previste saranno le seguenti:

- Rimozione coperture di cemento amianto eseguite secondo le prescrizioni dell'art. 34 del DLgs 277/91 e dell'art. VI bis del Dlgs 626/06;
- Rimozione dei volumetti di recente realizzazione;
- Interventi di rimozione totale delle porzioni residue del manto di copertura in coppi sardi, con la cernita del materiale riutilizzabile, e lo smontaggio della grossa armatura in legno;
- Smontaggio dell'impalcato in legno composto da listelli, travi e porzioni di stuoia intessuta in canne;
- Rimozione delle porzioni di pavimento esistente e scavo eseguito a mano per la verifica dello stato di consistenza delle fondazioni e la realizzazione di un vespaio areato;
- Rimozione intonaci e verifica stato murature e fondazioni;
- Realizzazione di interventi di consolidamento delle fondazioni e delle murature di pietrame basaltico con interventi di rinfianco in mattoni semipieni posti in opera con malta bastarda, eseguita per piccoli cantieri, e interventi di ripresa delle murature in pietrame calcareo, mediante sostituzione parziale del materiale con metodo scuci-cuci, eseguita gradatamente in modo da non interrompere la funzionalità statica delle murature;
- Realizzazione di un cordolo sommitale in modo da ripristinare il comportamento scatolare dell'edificio e permettere la posa della nuova copertura lignea.

Tale intervento sarà realizzato come coronamento della muratura esistente con un ricorso di muratura in laterizio eseguita a tre teste, armato nella parte centrale, con riempimento della sezione armata con malta di calce idraulica. La parte esterna sarà completata con un rivestimento in muratura basaltica della stessa natura delle murature esistenti, realizzando un sistema conforme alle NTC 2018 pienamente compatibile per massa e rigidezza, con la muratura esistente e con i materiali e le tecniche costruttive dell'edilizia tradizionale e allo stesso tempo reversibile.

Tale intervento comporterà l'innalzamento del piano di imposta della copertura, rispetto allo stato esistente di circa 30 cm, ma si ritiene fondamentale per garantire una adeguata resistenza alla spinta della copertura;

- Realizzazione della nuova copertura del corpo principale con orditura principale e arcarecci in legno di castagno di adeguata sezione, orriu, strato di barriera al vapore e impermeabilizzazione con tessuti geotessili, coibentazione in fibra di legno e manto in coppi laterizi del tipo sardo;
- Le pavimentazioni saranno in gres porcellanato con le fattezze e colori simili alle tipiche marmette in cls;

Le opere impiantistiche previste saranno le seguenti:

- Realizzazione di un servizio fruibile dai diversamente abili;
- Realizzazione di impianti elettrici e illuminotecnici, idrici e riscaldamento/climatizzazione secondo le norme CEI;

Nell'area esterna verrà prevista una piccola terrazza belvedere che metterà in collegamento diretto l'edificio con lo spazio pubblico aperto accessibile e fruibile.

Sono previsti:

- La realizzazione di uno spazio all'aperto realizzato con pavimentazione in lastre di basalto e sedute lignee, in modo **trasformare l'area uno spazio accessibile e fruibile anche per piccoli eventi** quali reading e proiezioni;
- Realizzazione di pergola ombreggiante esterna per la realizzazione di attività di sosta e relax all'esterno.
- Sistemazione dell'area con la realizzazione di un piccolo giardino di essenze vegetali aromatiche a basso consumo idrico e bassa manutenzione;

13.2 Accertamento in ordine alle interferenze dell'intervento da realizzare

Durante la fase di sopralluogo e rilievo sono stati valutati:

- il posizionamento dell'area di cantiere rispetto ai sistemi o nodi viari critici;
- la presenza, nelle immediate vicinanze dell'area di cantiere di altre attività pubbliche o aperte al pubblico;
- le interferenze riscontrabili nella fase di realizzazione, riconducibili alle tre tipologie: aeree, superficiali e interrato.

Sono stati quindi considerati i seguenti aspetti riguardanti la presenza di dotazioni impiantistiche interne ed esterne alle opere o potenzialmente interferenti, come la presenza di linee elettriche in rilievo o interrato, il rischio di intercettazione di linee tombate o condotte del servizio idrico, e di scarico.

14. Studio dei prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento

Gli interventi previsti nel presente progetto migliorano lo stato attuale dei luoghi, riqualificando in modo coerente e funzionale lo spazio urbano.

L'amministrazione comunale di Tadasuni nell'ottica di valorizzazione architettonica, culturale, sociale e turistica, intende provvedere alla messa in sicurezza e restauro dell'immobile adibirlo a piccolo centro di aggregazione.

Il progetto è rivolto a restituire i caratteri identitari al luogo, rimuovendo gli elementi di degrado derivanti dallo stato di abbandono e rendendo l'edificio funzionale.

Per una valutazione di dettaglio del contesto paesaggistico complessivo rispetto a parametri di giudizio indicati nelle istruzioni per la redazione della relazione paesaggistica ne consegue:

Con riferimento ai connotati di qualità e criticità, il complesso dell'area d'intervento presenta caratteristiche di:

- **diversità:** si hanno particolari peculiarità in ambito urbano dovuti alla presenza di un tessuto edilizio storico ben conservato e in buona parte recuperato.
- **integrità:** in generale non viene alterata l'integrità dei luoghi, anzi la ricomposizione progettuale ne esalta il recupero dei caratteri storici in parte perduti.
- **qualità visiva:** di pregio lo scenario urbano, che si inserisce armonicamente sul paesaggio tipicamente rurale della regione storica del Guilcier.

In termini di rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- **sensibilità:** gli interventi tendono comunque al miglioramento, non avranno effetti negativi di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi della qualità complessiva del contesto stesso.
- **capacità di assorbimento visuale:** le modificazioni, non comportando significative variazioni di volume, non diminuiscono sostanzialmente la qualità e la capacità di assorbimento visuale.
- **stabilità:** Il sistema mantiene sostanzialmente efficienza funzionale sia negli assetti antropici e naturali.

Possibili incidenze	Elementi valutati
Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico	L'intervento è finalizzata al restauro dell'edificio, mantenendo la caratteristiche tipologiche, materiche e cromatiche
Modificazioni dell'assetto insediativo-storico	
Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico	
Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico	L'intervento non modifica la caratteristiche materiche e tipologiche degli spazi aperti

15. Individuazione delle eventuali opere di mitigazione e di compensazione ambientale

L'intervento in oggetto non richiede particolari elementi di mitigazione, in quanto trattasi di opere a impatto minimo.

L'intervento prevede la messa in sicurezza e restauro dell'immobile e della sua pertinenza per adibirlo a centro di aggregazione culturale.

Il conseguente "impatto visivo" non è rilevabile, e anzi si persegue un recupero culturale e una migliore qualità architettonica.

Anche "l'impatto ambientale", è di fatto assente: uso di materiali naturali non inquinanti, altamente smaltibili dopo eventuale rimozione alla fine del ciclo utile.

Quindi la stessa reversibilità d'uso dei luoghi è elevata, così come la congruità d'uso.

Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Non necessaria.

Giudizio complessivo sulla compatibilità

Sulla scorta della analisi effettuata, è possibile asserire che l'intervento proposto non introduce percepibili alterazioni dell'assetto paesaggistico, scenico, storico, culturale, naturalistico, ecologico e che l'intervento proposto persegue finalità coerenti con il Piano Paesaggistico Regionale.

L'intervento in oggetto non richiede elementi di mitigazione. Le metodologie d'intervento sono rivolte al recupero degli aspetti paesaggistici del contesto in cui è inserito il manufatto.

16. Attività di comunicazione e informazione

Si ritiene che l'aspetto della comunicazione sia uno degli elementi più importanti per una buona gestione dell'intervento durante la fase di realizzazione e di esercizio.

Fin dall'inizio dei lavori dovrà essere avviata una collaborazione con associazioni e con i cittadini direttamente interessati dall'attuazione dell'opera.

17. Fotosimulazioni



Stato attuale



Stato di progetto



Stato attuale



Stato di progetto