



COMUNE DI NORBELLO
FRAZIONE DI DOMUSNOVAS CANALES



(PROVINCIA DI ORISTANO)



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

PROGETTISTA:
Arch. Bruno Sulis

COLLABORATORI:
Arch. Michela Tatti
Dott.ssa Letizia Tatti
Dott.ssa Cristina Urru

RESP. GIS E CARTOGRAFIA:
Ing. Alessia Meloni

RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO
Ing. Sara Olla

ISTRUTTORE TECNICO UFFICIO DI PIANO
Geom. Graziano Piras

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL P.P.C.M.

C

Data: Marzo 2016

Allegato alla Delibera di approvazione definitiva C.C. n° _____ del _____ a seguito delle osservazioni e delle prescrizioni del Servizio Tutela del Paesaggio e vigilanza per le Province di Oristano e Medio Campidano

IL SINDACO
Dr. Matteo Manca

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Ing. Sara Olla

PREMESSA

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato del vecchio borgo di Domusnovas Canales e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato.

L'adozione del PP del Centro Matrice costituisce un passaggio essenziale per una corretta disciplina degli interventi nelle zone incluse nel perimetro, in coerenza con quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice sono:

- Riconoscere il tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi di sviluppo del centro di Domusnovas Canales che hanno delineato la forma del reticolo viario e degli isolati;
- Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storici tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del Centro Matrice;
- Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi;
- Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica del nucleo storico.

In particolare il Piano Particolareggiato del Centro Matrice è volto a:

- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;
- disciplinare gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico, come matrice della riqualificazione dell'abitato;
- migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.
- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici;

1. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

1.1 Quadro normativo di riferimento.

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione della frazione di Domusnovas Canales, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed in attuazione della DGR n. 33/35 del 10 agosto 2011, si configura come strumento necessario per l'adeguamento agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale ed allo stesso tempo estenderne la disciplina edilizia ed urbanistica particolareggiata al centro matrice, ambito di salvaguardia paesaggistica identificato dal PPR.

Il Comune di Norbello è dotato di un Piano Urbanistico Comunale – PUC, vigente dal 1997, redatto in riferimento alla LR 45/89.

L'abitato di Domusnovas Canales ricade in zona urbanistica B, che comprende anche tutto l'areale del centro di antica e prima formazione.



Estratto
Determinazione n.
43/DG del 22/01/2008,
con la quale veniva
decretata la nuova
perimetrazione del
Centro di Antica e
Prima Formazione del
PPR

L'Amministrazione comunale ha approvato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 5 ottobre 2007, l'atto ricognitivo del perimetro del Centro di antica e prima formazione del comune di Norbello e della frazione di Domusnovas Canales, identificato dal PPR e verificato alla scala locale in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS. Il perimetro del Centro di antica e prima formazione è stato definitivamente approvato con Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Regionale n. 43 del 22 gennaio 2008 e tiene conto dell'edificato testimoniato dalle carte catastali storiche e delle trasformazioni e sostituzioni edilizie che l'insediamento originario ha subito nel corso degli anni. Tale perimetrazione è stata precisata in sede di elaborazione del Piano Particolareggiato solo relativamente alle distorsioni derivanti dalla diversa scala di rappresentazione.

L'ambito di salvaguardia paesaggistica, identificato con l'approvazione del PPR, comprende gran parte del centro abitato. Per tale ambito le azioni del piano particolareggiato saranno volte al recupero del tessuto insediativo esistente e già consolidato, limitando gli incrementi volumetrici ai casi di adeguamento funzionale e igienico-sanitari strettamente necessari, oltre a quelli di preesistenze storiche documentate, confermando in linea generale le volumetrie già edificate.

Quanto sopra esposto conferma l'impostazione generale del piano particolareggiato volto al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato, con interventi tesi al recupero del tessuto insediativo storico, al ripristino delle situazioni modificate e non coerenti, all'eliminazione degli elementi incongrui e/o le superfetazioni, alla riqualificazione delle aree cortilizie e delle corti.

In sintesi le azioni rivolte agli edifici con valenza storica prevedono i seguenti interventi:

- di conservazione ovvero:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo;
 - b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico;
- di riqualificazione ovvero:
 - a. interventi di ricostruzione, secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, seguendo i dettati normativi;
 - b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;
 - c. manutenzione ordinaria e straordinaria, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;
 - d. eventuali sopraelevazioni o variazioni di volume, limitatamente agli edifici privi di carattere compiuto sulla base dei profili regolatori.

Mentre per quanto riguarda la restante parte del patrimonio edilizio gli interventi consentiti saranno quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, coerenti col contesto storico del centro matrice.

Per i lotti liberi da edificazione ricadenti nelle aree al margine del centro matrice è prevista la nuova edificazione secondo le regole insediative individuate attraverso le analisi tipologiche dell'edificato storico e in coerenza con il contesto insediativo dell'isolato.

La Regione Sardegna da tempo promuove politiche di valorizzazione e tutela dei centri storici, da realizzarsi attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di riuso degli insediamenti nel rispetto dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale “principale strumento della pianificazione territoriale regionale” che assume i contenuti dell’art. 143 “Piano Paesaggistico” del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. Ai sensi del comma 2 dell’art.52, I Comuni, nell’adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

- quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
- funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali; - margini, eventualmente fortificati;
- assi e poli urbani; - caratteri dell’edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell’arredo urbano;
- stato di conservazione del patrimonio storico; - criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

1.2 Gli obiettivi del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno dell'insediamento storico (Centro di Antica e Prima Formazione), teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

La redazione del Piano in oggetto nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari del centro antico e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato. È altresì finalità del Piano promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni. Il nuovo Piano Particolareggiato indicherà gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e la possibilità di realizzare nuove volumetrie e le quantità eventualmente ammesse (sia per nuova costruzione sia per ampliamento e sopraelevazione), conformemente alla struttura urbanistica originaria e ai caratteri identitari e paesaggistici dell'impianto storico.

Infatti per le casistiche in cui l'applicazione dell'indice volumetrico ad oggi fissato dovesse risultare non conforme ai caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici, il nuovo

Piano Particolareggiato provvederà a fornire una diversa disciplina urbanistica particolareggiata, che garantisca il rispetto delle qualità architettoniche storico-tradizionali e dei caratteri paesaggistici.

Gli obiettivi generali che si intende perseguire attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione sono i seguenti:

- riqualificare lo spazio pubblico, l'arredo urbano, la rete viaria interna e i percorsi di collegamento con il territorio congiuntamente con il tessuto edilizio;

- valorizzare i caratteri di identità dell'abitato storico e conferire un'immagine unitaria delle parti non congrue con i caratteri storici locali conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del borgo di Domusnovas Canales che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati.

Relativamente agli obiettivi specifici, il Piano dell'insediamento storico è volto a:

- recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Domusnovas, come matrice di riqualificazione dell'abitato;

- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico - tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Domusnovas;

- garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo; - promuovere il recupero, la valorizzazione e la cura dei cortili, dei vicoli e degli spazi a verde privato, in qualità di elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità dell'abitato;

- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso dispositivi normativi di semplice interpretazione e meccanismi incentivanti;

- orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale; - migliorare il comfort abitativo degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela;

- agevolare oltre la destinazione d'uso residenziale anche le attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con i caratteri della zona e che possano rivitalizzare il nucleo antico attraverso funzioni originarie o quantomeno con esse compatibili.

1.3 La struttura del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

Il Piano Particolareggiato si struttura in due parti: una prima parte analitica in cui vengono raccolte tutte le informazioni propedeutiche alla conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali, della storia; una seconda parte

progettuale che raccoglie le proposte di intervento nel centro storico secondo gli obiettivi generali e specifici sopra enunciati. Attraverso l'indagine, la conoscenza e l'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. L'iter di conoscenza è importante per poter dare, in fase analitica, un significato agli oggetti territoriali, riconoscerne le valenze storiche, culturali, fisiche e ambientali, e, in fase progettuale, per 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 processi di trasformazione che ha subito l'abitato in relazione ai cambiamenti di tipo sociale che si sono succeduti nel tempo.

La parte analitica è costruita da elaborazioni redatte con l'ausilio delle basi cartografiche e fotografiche storiche e attuali messe a disposizione dalla Regione Autonoma Sardegna. L'apparato di ricognizione sullo stato attuale dell'abitato di Domusnovas Canales è stato aggiornato con nuovi rilievi metrici, grafici e fotografici che saranno indispensabili 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, catalogare e localizzare le tecniche costruttive, identificare lo stato di mantenimento dei caratteri tradizionali, identificare eventuali incoerenze e criticità.

La parte progettuale è stata conseguente a quanto elaborato 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 emerse. La definizione degli interventi è 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 attraverso un disegno della città armonioso e coerente.

Gli elaborati del Piano sono i seguenti:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. STRALCIO DEL P.U.C. VIGENTE
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. SUDDIVISIONE DEGLI ISOLATI
5. EVOLUZIONE DIACRONICA DELL'EDIFICATO
6. TIPOLOGIA DELL'EDIFICATO
7. ALTEZZE EDIFICATO
8. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICATO
9. TIPOLOGIE DI COPERTURA
10. CLASSIFICAZIONE DEL MANTO DI COPERTURA
11. DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA
12. CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE DELL'EDIFICATO
13. CARTA DELLA VIABILITÀ E DEGLI AFFACCI
14. INDICI EDILIZI DEGLI ISOLATI
15. PLANIMETRIA GENERALE INTERVENTI DI PROGETTO
16. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 1
17. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 2
18. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 3
19. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 4
20. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 5
21. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 6
22. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 7
23. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 8
24. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 9
25. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 10
26. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 11
27. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 12
28. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATO 13
29. SCHEDE DI INTERVENTO DELLE UNITÀ EDILIZIE
 - A. ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
 - B. ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI
 - C. RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO
 - D. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gli elaborati del quadro analitico e conoscitivo del tessuto edilizio, degli spazi pubblici e dei beni identitari e monumentali, degli elementi tipologici e costruttivi e delle tipologie edilizie, costituiti da elaborati testuali e dalle tavole rappresentative del contesto storico e di individuazione del Centro di antica e prima formazione, forniscono una descrizione dell'ambito urbano interessato nelle sue componenti fisiche e storiche, l'identificazione delle caratteristiche principali del centro matrice allo stato attuale, come la conservazione degli edifici, la consistenza volumetrica, il sistema di spazi verdi e dei servizi.

Gli elaborati progettuali e di disciplina particolareggiata del Piano, costituiscono invece la parte normativa di Piano. Sono composti da elaborati cartografici e testuali, che

individuano gli interventi da effettuare e definiscono le modalità compositive e tipologiche per la coerenza delle trasformazioni.

Infine sono presenti le schede di intervento (una per ogni unità edilizia presente nel piano) le quali, oltre a ribadire la disciplina generale già espressa dalle NTA, forniscono ulteriori dettagli sia dal punto di vista dell'analisi che per quanto riguarda gli interventi ammissibili.

Le Norme Tecniche di Attuazione definiscono gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio oggetto del Piano Particolareggiato, conseguentemente a tutte le analisi svolte in precedenza. Il piano dunque, va letto in questo senso, ovvero ad ogni categoria di edificio, in base allo stato di conservazione e, soprattutto, alla coerenza con i canoni dell'architettura tradizionale, corrisponde una categoria di intervento. Pertanto avremo che in tutti quegli edifici che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico (cfr. NTA del PPR, Art. 52), gli unici interventi ammessi saranno quelli di restauro e risanamento conservativo e manutenzione. Per gli edifici in cui sono stati effettuati degli interventi, o per quelli che sono frutto di sostituzioni edilizie operate in periodi recenti, con conseguente perdita dei caratteri dell'architettura tradizionale, gli interventi consentiti comprenderanno una gamma più vasta, comprendendo anche le ristrutturazioni e in alcuni casi le demolizioni totali o parziali, con o senza ricostruzione. Il tutto in un'ottica della conservazione del patrimonio storico che, ove questo sia integro e conservato non richiede interventi di grossa entità; viceversa, ove il patrimonio edilizio ha subito sostanziali e irreversibili modifiche, è consentito operare con l'obiettivo di riportarlo a delle forme e dei caratteri che rispecchino il più possibile i sistemi costruttivi, le tecnologie, il funzionamento dei corpi di fabbrica classificabili come "architetture tradizionali". Ciò in base anche al protocollo RAS-MIBAC, siglato fra le direzioni dell'assessorato regionale all'Urbanistica e il Ministero dei Beni Culturali, ovvero la Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici.

2. IL CONTESTO TERRITORIALE

2.1 Inquadramento territoriale

Il Borgo rurale di Domusnovas Canales giace nella valle di Chenale a 239 metri sul livello del mare, delimitato dall'altura su cui sorge l'abitato di Norbello e dalla collina basaltica del Guilcer. Il comune appartenne al marchesato di Sedilo e Canales, riscattato nel 1839 ai feudatari Delitala. Dal 1859 al 1927 fu compreso nel mandamento di Ghilarza, circondario di Oristano, provincia di Cagliari. Nel 1927 fu aggregato a Norbello, il quale a sua volta fu prima aggregato a Ghilarza e poi ad Abbasanta. Domusnovas diviene nel 1950 frazione amministrativa del comune di Norbello. La frazione di Domusnovas Canales dista 1,80 chilometri dal medesimo comune di Norbello di cui essa fa parte.

Il borgo possiede particolarità urbane e naturalistiche di straordinaria qualità che si inseriscono in un paesaggio rurale ricco di complessità e varietà morfologiche, orografiche e

costruttive. Si tratta di un borgo che, vista le sue dimensioni minime, deve la sua peculiarità al paesaggio circostante con cui ancora si lega in modo non invasivo rispettandone i rapporti in elevato e in estensione. La morfologia del territorio comunale presenta due aspetti dominanti, legati come al solito alla presenza dei basalti e delle andesiti. I primi, data la fluidità delle lave, si sono adattati a una morfologia preesistente piuttosto complessa, ricoprendo e spianando il paesaggio. Non mancano però le zone più movimentate, rappresentate dalle valli dei corsi d'acqua. Le più marcate di queste incisioni si hanno proprio nella parte del territorio comunale verso Domusnovas Canales e verso Ghilarza, con le profonde incisioni rispettivamente del Rio Siddo e Chenale. Il paesaggio del territorio di Norbello è segnato da estensioni di bosco a roveri, lecci e sughere, olivastri, bagolari, olmi e perastri, mentre fra le essenze arbustive prevale il lentisco; più rari sono il mirto e il corbezzolo e, singolarmente, rarissimo l'olivastro. Molta parte è occupata dai pascoli alberati, costellati di roveri e sugheri e in alcune zone si concentrano le colture intensive di oliveti e vigne, in appezzamenti mai molto grandi. La fauna è ricca di volatili, roditori, mustelidi, volpi e cinghiali. Oltre il diffuso allevamento di ovini, suini e bovini, grande attenzione e partecipazione riscuote l'allevamento di superbi cavalli selezionati, di razza anglo-arabo-sarda.

2.2 Inquadramento storico-urbanistico

Il borgo di Domusnovas è caratterizzato da una interessante struttura insediativa: la maglia urbana e la maglia rurale segnano il territorio senza soluzioni di continuità, l'una è lo sviluppo dell'altra e la sua continuazione. Le ortofoto scattate nel 1954 - 1977 - 2006 - 2014 mostrano un tessuto urbano pressoché intatto dalla seconda metà del Novecento. Nelle foto più recenti si rileva che la trama edilizia storica viene intaccata da alcuni episodi di recente realizzazione che non pregiudicano tuttavia la composizione organica complessiva. L'analisi della cartografia De Candia, risalente al 1847, ci consente di definire la forma primaria del tessuto urbano costituita da una maglia apparentemente irregolare ma dalla quale si rilevano in modo evidente i principali percorsi che tuttora attraversano l'abitato.

2.3 Caratteri tipologici e costruttivi dell'architettura nel Centro Storico del borgo di Domusnovas Canales

2.3.1 Il patrimonio edilizio

La cultura urbana ed edilizia di Domusnovas, come di gran parte dei comuni sardi, ha avuto negli ultimi cinquant'anni una serie di influenze, sia per ciò che riguarda la tecnologia delle costruzioni che la cultura dell'abitare. Spesso queste influenze hanno portato uno stravolgimento del patrimonio costruito e del sistema fondiario, scompaginando anche gli equilibri consolidati che hanno sempre regolato il funzionamento del sistema urbano e degli

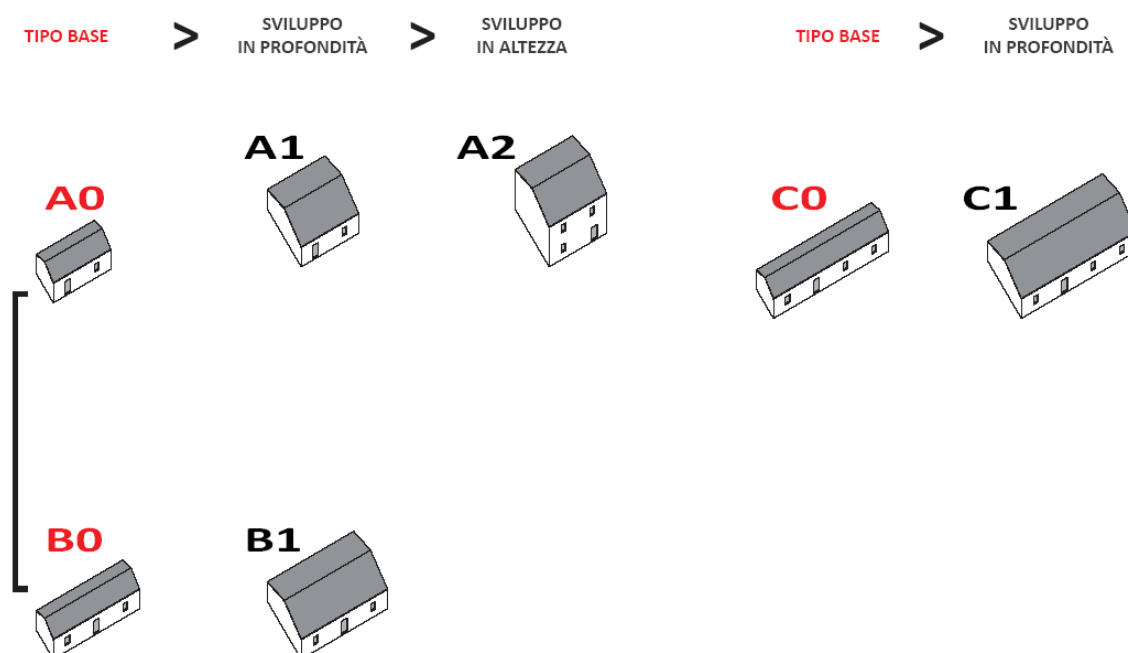
organismi edilizi. Nel caso di Domusnovas queste influenze hanno intaccato soprattutto i sistemi costruttivi tradizionali, proponendo delle vere e proprie sostituzioni integrali dei corpi di fabbrica precedenti. Solo in minima parte invece si rilevano compromissioni dell'impianto fondiario e della trama e del tessuto tradizionale, tuttora assolutamente riconoscibili.

Negli ultimi anni però, sembra che i processi appena descritti abbiano subito una sorta di inversione di tendenza, che riconosce il patrimonio storico come valore da conservare e tutelare. Ciò è dovuto sicuramente ad una diversa sensibilità che, seppure lentamente, sembra ormai diffondersi in tutti i centri abitati sardi, grazie anche alle politiche di incentivi e di informazione scientifica mirata (non ultimi i manuali del recupero regionali), ormai in atto da oltre quindici anni (ovvero a partire dalla Legge Regionale 29/98).

2.3.2. I tipi edilizi

Lo studio delle tipologie edilizie storiche del borgo di Domusnovas Canales è stato svolto identificando alcune caratteristiche ricorrenti. Le categorie individuate fanno riferimento agli abachi dei tipi edilizi storico-tradizionali riportati nei manuali del recupero della R.A.S., e in particolar modo al volume relativo alle "Architetture delle colline e degli altipiani centro-meridionali della Marmilla, Trexenta, Sarcidano, Siurgus, Gerrei, Marghine, Planargia, Barigadu, Montiferru, Guilcer" (a cura di C. Atzeni, DEI editore, 2009). Il tipo edilizio di base è riconducibile ad un'abitazione con corte retrostante sorta lungo i percorsi matrice e sviluppata su un unico livello che ha subito nel tempo un processo di accrescimento per addizione di cellule elementari al lato o in profondità rispetto a quelle originarie.

QUADRO SINOTTICO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE STORICHE E DEL PROCESSO EVOLUTIVO



L'ubicazione favorevole dell'abitato, situato su un dolce declivio, ha consentito uno sviluppo caratterizzato da una bassissima densità edilizia tuttora riscontrabile nella sua configurazione attuale. Il mutare delle esigenze nel tempo ha portato le famiglie a modificare le proprie abitazioni sia attraverso processi di accrescimento per addizione e giustapposizione di nuovi vani, sia mediante frazionamenti successivi, sino ad arrivare, dalla fine dell'Ottocento, all'edificazione di tipi edilizi a carattere più urbano e non più rurale.

La casa bicellulare può avere un impianto rettangolare di proporzioni 2x1 in cui il modulo base cellulare misura 4,5 - 5,5m di lato. In essa si svolgevano le funzioni vitali della famiglia, il mangiare e il dormire, a cui si dedicavano poche ore del giorno, mentre il resto della giornata era adibito all'attività lavorativa che per lo più si svolgeva nell'agro circostante. La sua diretta evoluzione è il tipo a tre cellule lineari disposte su un unico fronte o a quattro cellule, due per fronte. L'ulteriore processo di crescita vede lo sviluppo in altezza dei tipi edilizi di base a due cellule, anche se tuttavia sono rari gli esempi rimasti.

2.3.3. I caratteri costruttivi

L'architettura tradizionale sarda, ed in particolare quella dei centri dell'area collinare centrale, si caratterizza per l'assetto distributivo e costruttivo dalla presenza della cellula muraria, una vera e propria "scatola" realizzata in muratura portante lapidea di dimensioni standard dai 4x4m ai 5x5m. Tale cellula elementare da archetipo dell'edilizia rurale in pietra si trasforma in elemento ordinatore e invariante: matrice delle successive evoluzioni del tipo base attraverso processi di giustapposizione e sovrapposizione. Nell'ambito di questo sistema scatolare chiuso e massivo diventano elementi caratteristici e distintivi i "vuoti" delle aperture.

La cultura dell'introversione dei centri agro-pastorali come il borgo di Domusnovas Canales, tipicamente mediterranea, limita l'affaccio sullo spazio pubblico e caratterizza i percorsi prevalentemente murari che attraversano il villaggio. Al carattere introverso di questi centri, si aggiunge l'esigenza di dover rispondere ad un clima particolarmente ostile, soprattutto d'estate, caratterizzato da forti escursioni termiche, che impone di ridurre gli scambi di calore tra interno ed esterno affidando il benessere termo-igrometrico delle abitazioni all'inerzia termica delle grandi masse murarie. Da qui la necessità di ridurre al minimo il dimensionamento delle aperture, unita anche all'economicità delle soluzioni costruttive adottate.

Le aperture dal punto di vista dimensionale presentano delle proporzioni piuttosto ricorrenti e riconducibili a modelli quadrati (nelle abitazioni più arcaiche con lato che raramente supera i 60cm) o rettangolari secondo un rapporto tra base e altezza compreso tra 2/3 e 1/2. Generalmente il principio costruttivo ricorrente è riconducibile al sistema trilitico realizzato in pietra basaltica, costituito da due elementi verticali, di uno o più conci ciascuno, poggiati sul davanzale, nel caso delle finestre, sulla soglia, nel caso delle porte, e caricati all'estremità superiore da un architrave in appoggio. Non si incontrano casi nei quali

il principio costruttivo è riconducibile al sistema ad arco. L'apertura spesso veniva soprastata da un sistema di scarico realizzato disponendo i conci lapidei della muratura secondo uno schema anch'esso trilitico. Gli infissi delle aperture sono prevalentemente realizzati in legno. Le finestre sono munite di scurini interni, mentre spesso nelle porte è presente il sopra-luce vetrato. Talvolta le finestre sono dotate di grate metalliche di protezione.



2.4 Aspetti demografici

La comunità di Domusnovas Canales è caratterizzata da una fase di precaria stabilità della dimensione demografica. Il progressivo invecchiamento della popolazione ed importanti fenomeni di emigrazione di medio e lungo periodo, dovuti alla forte attrazione esercitata dai sistemi economici e sociali delle grandi città, quali Oristano e Cagliari, e dei piccoli centri vicini (Ghilarza e Abbasanta), compromettono lo sviluppo della sua struttura sociale. L'analisi demografica relativa alla frazione di Domusnovas Canales secondo i dati forniti dal comune di Norbello mette in evidenza una lieve diminuzione della popolazione negli ultimi 13 anni dovuta alla scarsa natalità, al quasi costante tasso di mortalità e ai sempre più frequenti fenomeni migratori verso i centri vicini. L'andamento della popolazione dal 2001 ad oggi mette in evidenza una generale decrescita della popolazione che porta alla perdita complessiva di 7 unità.

2.4 Indici edilizi attuali

Per una migliore comprensione e lettura di quelle che saranno le proposte progettuali del Piano del Centro Storico è opportuno approfondire i dati relativi agli indici edilizi attuali.

La particolarità del Centro matrice di Domusnovas Canales accomunata a quella di altri piccoli borghi storici è quella di avere ampie parti del proprio nucleo di prima formazione direttamente confinanti con la zona agricola e con bassi indici di edificazione.

La superficie complessiva del Centro Matrice è pari a 19.407,10 mq, di cui 12.158,40 mq di superficie effettiva degli isolati e 7.248,70 mq di viabilità e spazi aperti.

La superficie viaria complessiva pavimentata è pari a 6.922,80 mq, dei quali 2.075 mq già riqualificati, mentre i restanti 4.847,80 mq hanno superfici in bitume, cemento o sterrato.

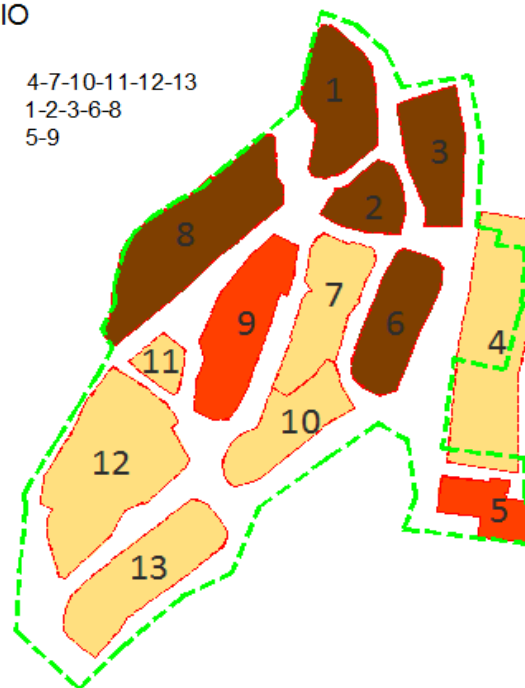
Per quanto riguarda gli indici edilizi è importante notare come gli isolati 4,7,10,11,12 e 13 (il 52% della superficie complessiva degli isolati) abbiano un indice fondiario inferiore ad 1 mc/mq: (media di 0,60 mc/mq).

In 5 isolati i numeri 1,2,3,6,8 (circa il 36% della superficie totale degli isolati) l'indice fondiario è inferiore a 2 mc/mq (media 1,49).

Solamente negli isolati 5 e 9 l'indice fondiario è superiore a 2 mc/mq

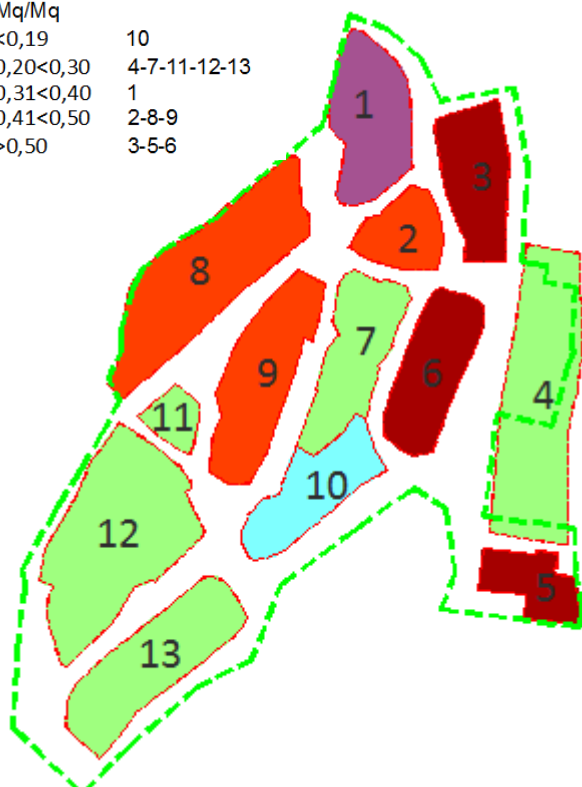
INDICE FONDIARIO

Mc/Mq	Isolati
1,00<	4-7-10-11-12-13
1,10<2,00	1-2-3-6-8
2,01<3,00	5-9



RAPPORTO DI COPERTURA

Mq/Mq	Isolati
<0,19	10
0,20<0,30	4-7-11-12-13
0,31<0,40	1
0,41<0,50	2-8-9
>0,50	3-5-6



Per quanto riguarda il rapporto di copertura l'isolato 10 è il solo ad avere una superficie coperta inferiore al 20%; gli isolati 4,7,11,12 e 13 hanno superfici coperte comprese tra il 20 ed il 30%. Solo gli isolati 3,5 e 6 hanno una superficie coperta complessiva che supera il 50%. La media totale degli isolati è del 38%.

Nella tabella sottostante sono riportati i principali dati metrici ed indici edilizi relativi a tutti gli isolati

ISO	Superficie isolato	Superficie coperta	Volume edificato	Pertinenze scoperte	Rapporto di Copertura	Indice fabbr. fondiaria
1	902,80	298,83	993,47	603,97	0,33	1,10
2	438,00	219,20	657,60	218,80	0,50	1,50
3	738,25	379,93	1.294,41	358,32	0,51	1,75
4	1.656,75	479,43	802,44	1.177,32	0,29	0,48
5	415,85	215,10	1.246,05	200,75	0,52	3,00
6	802,20	520,49	1.458,11	281,71	0,65	1,82
7	825,75	168,29	499,45	657,46	0,20	0,60
8	1.552,60	728,44	2.209,45	824,16	0,47	1,42
9	1.021,10	511,30	2.063,83	509,80	0,50	2,02
10	735,75	37,49	-	698,26	0,05	-
11	207,45	62,23	186,69	145,22	0,30	0,90
12	1.759,70	534,04	1.592,88	1.225,66	0,30	0,91
13	1.102,20	293,40	760,02	808,80	0,27	0,69
	12.158,40	4.448,20	13.764,40	7.710,20	media 0,38	media 1,25

3. AZIONI DI PIANO

Il Piano Particolareggiato del centro matrice del borgo di Domusnovas prevede le seguenti azioni principali:

- pianificazione particolareggiata indirizzata al recupero e alla riqualificazione estesa al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione;
- definizione delle strategie e degli indirizzi di riqualificazione degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano;
- normative specifiche sugli interventi edilizi al fine di valorizzare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi anche attraverso la rimozione o riqualificazione degli elementi incoerenti con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici;
- promozione di interventi finalizzati alla fruizione e funzionalizzazione ai fini abitativi del patrimonio esistente mediante nuove piccole edificazioni, ove ritenute effettivamente necessarie, consistenti in piccoli interventi di completamento degli organismi edilizi esistenti che vanno ad inserirsi in un contesto già urbanizzato;
- definizione di norme di salvaguardia e tutela degli elementi costruttivi tradizionali del Centro di antica e prima formazione e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
- definizione delle destinazioni d'uso compatibili;

- l'indicazione delle volumetrie eventualmente realizzabili all'interno del perimetro di Piano e delle modalità realizzative nel rispetto dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici dell'impianto storico;
- promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico;
- definizione di indirizzi operativi per la qualificazione energetica ed ambientale degli edifici;
- sensibilizzazione della comunità cittadina verso il recupero del decoro urbano, dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici.

3.1 Indici edilizi di progetto

Alla luce delle risultanze delle analisi sul tessuto edilizio esistente, degli indici edilizi e della distribuzione demografica, dei rapporti tra vuoti e pieni all'interno degli isolati, coerentemente con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale ed esposti nei precedenti paragrafi, il progetto di Piano si è articolato in maniera complessa a ricucire le trame urbane interne e di margine dell'abitato.

Negli isolati dove la densità edilizia è maggiore sono stati previsti in prevalenza interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, oltre alla ristrutturazione di manufatti recenti ed incompatibili con la tipologia edilizia tradizionale: si tratta degli isolati 4, 5, 6, 8, 9, 11 e 12.

Negli isolati dove invece la copertura edificata presentava numerosi spazi ai margini dei tracciati viari ed all'interno dei vuoti, oltre alla presenza di numerosi manufatti di scarso pregio da demolire, sostituire o riqualificare, sono stati previsti interventi di ricucitura, chiusura dei fronti e riempimento dei vuoti, nel rispetto delle necessarie pertinenze e delle superfici drenanti.

Limitate sono le sopraelevazioni finalizzate a migliorare gli spazi abitativi esistenti recuperando allo scopo anche manufatti attualmente non residenziali:

si tratta degli isolati 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 e 13.

L'aumento di superficie coperta è pari a 753,12 mq (+ 6,4%), mentre l'aumento di volume è pari a 2.827,40 mc (+ 20,5%).

L'aumento più consistente di

superficie coperta e volume è concentrato negli isolati 7, 10 e 13: incremento di superficie coperta compreso tra l'11% ed il 19,8%, incremento di volume compreso tra il 58% ed il 73%.



4. PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 45 del 89 negli artt. 20 e 21 recentemente sostituiti dall'art. 18 della Legge Regionale n° 8 del 24 Aprile 2015, il Piano Particolareggiato viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale e, prima della sua pubblicazione sul BURAS, deve ottenere dal Servizio Tutela Paesaggistica territorialmente competente il parere ai sensi dell'art. 9, della L.R. n. 28/98.

La procedura nel dettaglio è la seguente:

1. Adozione del Piano con Deliberazione del Consiglio Comunale

2. Entro 15 giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per 60 giorni presso la segreteria del Comune;

dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.

3. Contemporaneamente il Piano Particolareggiato e la delibera di adozione vengono inoltrati all'Ufficio di Governo del Territorio (ex Ufficio tutela del Paesaggio) territorialmente competente per le opportune osservazioni.

4. Chiunque può formulare, immediatamente dal primo giorno di pubblicazione per tutta la durata dei 60 giorni, osservazioni al piano adottato.

5. Il Consiglio Comunale può accogliere o respingere le osservazioni presentate e, tenuto conto di esse, delibera l'approvazione del Piano e degli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni. Nella stessa seduta verranno anche approvate le eventuali modifiche richieste dall'Ufficio di Governo del Territorio.

6. La Delibera di approvazione definitiva e gli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni vengono inoltrati all'Ufficio di Governo del Territorio per l'ottenimento del parere ai sensi della L.R. n. 28/98.

7. Una volta ottenuto il nulla osta dell'Ufficio di Governo del Territorio il Piano Particolareggiato viene pubblicato nel BURAS ed entra in vigore.

5. CREAZIONE DEL GEOPORTALE

È prevista l'attivazione di un servizio dedicato, che potrebbe essere fornito anche via cloud computing, che permetterà all'Ente la creazione di una sorta di Sistema Informativo Territoriale del Comune, consentendo l'archiviazione, la catalogazione e la condivisione di dati, piani e progetti cartografici in modo semplice ed immediato. Verrà implementato un sistema in grado di pubblicare, tramite mappe interattive, il piano particolareggiato, e con esso anche altri eventuali strumenti di pianificazione, per la gestione del territorio (vincolistica, beni paesaggistici, catasto, Piano Urbanistico Comunale) e qualunque altro dato geografico facente parte del territorio comunale.

Tramite un Geoportale e navigatori web gis interattivi sarà possibile consultare tutta la cartografia e la documentazione ad essa associata direttamente via web, senza l'installazione di software aggiuntivi.

Il visualizzatore del Geoportale consentirà di consultare interattivamente i numerosi livelli informativi geografici suddivisi per categorie tematiche.

Il catalogo dei dati geografici del comune, con particolare riferimento al Piano Particolareggiato, sarà di libera fruizione, con dati consultabili, suddivisi per tematismi, attraverso i navigatori.

Il Sistema Informativo Territoriale è il sistema attraverso il quale vengono gestite le informazioni territoriali, dove per informazione territoriale si intende un dato riferibile univocamente ad un punto della superficie terrestre. Associare la posizione geografica a informazioni alfanumeriche relative a oggetti e fenomeni che insistono sul territorio ("georeferenziare") consente di svolgere su di esse elaborazioni ed interrogazioni complesse basate sulla loro posizione assoluta e relativa. Introducendo il riferimento geografico, il SIT consente quindi di creare relazioni fra dati che altrimenti non sarebbero relazionabili.

Con l'ausilio di servizi e strumenti software appositi il SIT consente di schematizzare le componenti del territorio mediante oggetti geografici ed eseguire analisi ed elaborazioni a supporto delle attività di governo sino ad una completa pianificazione del territorio (Piani urbanistici comunali, piani particolareggiati, etc.).

Infine il SIT consente di rendere disponibili dati geografici all'insieme dei soggetti che operano sul territorio (enti, professionisti, cittadini) garantendo l'aggiornamento continuo dei dati e assicurandone l'interscambio attraverso la standardizzazione dei formati.



TABELLE

INDICI EDILIZI

DEGLI ISOLATI

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
1	1	1	55,73	167,19	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
1	1	2	24,21	72,60	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
1	1	3	32,38	97,14	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
1	2	1	36,13	216,78	Via Roma	Edificio	Due livelli	Edificio residenziale
1	2	2	5,79	28,95	Via Roma	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
1	3	1	98,67	296,01	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
1	3	2	28,92	72,30	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
1	3	3	17,00	42,50	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
1	3	4						
			298,83	993,47				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
2	1	1	137,96	413,88	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
2	2	1	81,24	243,72	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
			219,20	657,60				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
3	1	1	189,30	662,55	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
3	1	2	11,39	28,47	Via Professor Deidda	Tettoia	Un livello	Edificio accessorio
3	2	1	131,40	459,90	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
3	2	2	47,84	143,49	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
3	2	3			Via Professor Deidda	Edificio		Edificio residenziale
			379,93	1.294,41				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
4	1	1	111,19	333,57	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
4	2	1	127,92	383,76	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
4	2	2	21,12	0,00	Via Parrocchia	Tettoia	Un livello	Edificio accessorio
4	3	1	199,39	25,65	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
4	3	2	19,82	59,46	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
			479,43	802,44				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
5	1	1	106,78	854,24	Via Parrocchia	Edificio	Due livelli	Edificio di culto
5	1	2	19,37	77,48	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio di culto
5	1	3	22,85	91,40	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio di culto
5	1	4	2,74	32,88	Via Parrocchia	Edificio	Tre livelli	Edificio di culto
5	1	5	24,70	74,07	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio di culto
5	1	6	11,12	33,36	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio di culto
5	1	7	27,54	82,62	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio di culto
			215,10	1.246,05				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
6	1	1	40,61	121,83	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
6	1	2	37,22	11,66	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
6	1	3	46,72	140,16	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
6	1	4	18,48	55,41	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
6	1	5	29,57	88,71	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
6	1	6	28,16	84,51	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
6	1	7	3,30	6,60	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
6	2	1	138,35	415,05	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
6	2	2	25,73	77,19	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
6	3	1	62,38	187,14	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
6	3	2	60,57	181,71	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
6	3	3	29,38	88,14	Via Parrocchia	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
			520,49	1.458,11				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
7	1	1	110,89	332,67	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
7	1	2	5,41	10,84	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
7	2	1						
7	3	1	51,99	155,94	Via Professor Deidda	Rudere	Un livello	Edificio residenziale
7	3	2						
7	3	3						
			168,29	499,45				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
8	1	1	169,97	509,91	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
8	1	2	5,10	15,27	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	2	1	113,66	340,98	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
8	2	2	29,47	88,41	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	2	3	23,81	71,43	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	2	4	11,14	33,42	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	3	1	200,49	601,47	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
8	3	2	22,23	66,66	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	3	3	3,85	11,55	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	3	4	20,44	61,32	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	3	5	11,86	35,58	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	3	6	5,79	17,34	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	3	7	22,94	68,82	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	4	1	25,17	75,51	Via Roma	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
8	6	1	45,27	165,23	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Servizio privato
8	6	2	17,24	46,56	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Servizio privato
			728,44	2.209,45				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
9	1	1	85,42	597,94	Via Municipio	Edificio	Due livelli	Edificio residenziale
9	1	2	62,76	376,56	Via Municipio	Edificio	Due livelli	Edificio residenziale
9	2	1	108,93	326,79	Via Municipio	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
9	2	2	6,82	20,46	Via Municipio	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
9	3	1	40,77	122,31	Via Municipio	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
9	3	2	33,25	99,75	Via Municipio	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
9	3	3	60,93	182,79	Via Municipio	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
9	3	4	25,11	75,30	Via Municipio	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
9	4	1	20,93	62,79	Via Municipio	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
9	4	2	44,00	132,00	Via Municipio	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
9	4	3	22,38	67,14	Via Municipio	Tettoia	Un livello	Edificio accessorio
			511,30	2.063,83				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
10	1	1	37,49	0,00	Via Professor Deidda	Rudere		Edificio residenziale
10	1	2						
10	2	1						
			37,49	-				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
11	1	1	29,24	87,72	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
11	1	2	32,99	98,97	Via Monsignor Corrias	Tettoia	Un livello	Edificio accessorio
			62,23	186,69				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
12	1	1			Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
12	2	1	36,15	108,45	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
12	2	2	69,26	207,78	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
12	2	3	15,62	46,86	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
12	2	4	15,21	45,63	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
12	3	3	7,73	15,46	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
12	3	2	4,95	14,85	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
12	3	1	88,08	264,24	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
12	4	1	102,96	308,88	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
12	4	2	18,24	54,72	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
12	4	3	3,20	8,00	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
12	5	4	5,67	17,01	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
12	5	1	97,54	292,62	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
12	5	2	57,02	171,12	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
12	5	3	12,42	37,26	Via Monsignor Corrias	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
			534,04	1.592,88				

ISO	U.E.	c.f.	Area	VOLUME	VIA	TIPO	ALTEZZA	DESTINAZIONE
13	1	1			Via Professor Deidda			
13	2	1	29,53	88,59	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
13	2	2	8,59	25,77	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
13	3	1	23,20	69,57	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
13	3	2	83,24	249,72	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
13	3	3	40,04	0,00	Via Professor Deidda	Tettoia	Un livello	Edificio accessorio
13	3	4	5,28	15,84	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
13	3	5						
13	4	1	63,39	190,14	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
13	4	2	33,52	100,56	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio residenziale
13	4	3	6,62	19,83	Via Professor Deidda	Edificio	Un livello	Edificio accessorio
13	5	1						
			293,40	760,02				