



COMUNE DI SASSARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO "LE CONCE"

Settore Pianificazione territoriale, tutela del paesaggio e sviluppo turistico

Dirigente: Ing. Giovanni Antonio Pisoni

Servizio PUA: Arch. Roberta Omoboni

Servizio cartografia: Geom. Sebastiano Frau

STUDIO
CST
DI ARCHITETTURA
Cenami Simonetti Ticca

Responsabile del Progetto

Arch. Elena Cenami

A

ELABORATI TESTUALI

- ☐ 1:100
- ☐ 1:200
- ☐ 1:500
- ☐ 1:1000
- ☐ 1:2000
- ☐ 1:4000
- ☐ 1:5000
- ☐ 1:10000

RELAZIONE GENERALE

data

agg.

il Sindaco

L'Assessore

Il Dirigente

1. La configurazione urbana

La configurazione planimetrica del quartiere “le Conce” è un triangolo molto allungato sorto, come detto nella relazione storica, fra la Via Sant’Agostino, oggi Corso Angioj, la strada per Usini, oggi Via delle Conce, e delimitata ancora dalla Via Michele Coppino. Il triangolo parallelamente alla Via Coppino è tagliato da due viuzze, Vicolo dei Lombardi e Via S.Eligio, e obliquamente dalla Via S.Anna, dando così origine a quattro differenti isolati; a questi se ne aggiungono altri due, uno nell’altro lato di Via delle Conce ed uno ancora triangolare fra il Corso Angioj, Via S.Anna e Via Amendola. Sulla Via dei Gremi, parallela a Via delle Conce, nella seconda metà del Novecento è stato realizzato un intervento di edilizia programmata, costituito da palazzine di 5 piani poste obliquamente rispetto alla via; una piccola parte di queste ed i garage a loro connessi – fabbricati a solo piano terra - , fanno parte del Piano particolareggiato de Le Conce in quanto inseriti in Sottozona A1 del PUC.

Gli isolati sono in sequenza:

- Isolato n.1 delimitato da Via Amendola, Via delle Conce, Via Coppino, Via dei Gremi.
- Isolato n.2 delimitato da Via S.Anna, Corso Angioj, Via delle Conce.
- Isolato n.3 delimitato da Via S.Anna, Corso Angioj, Via S.Eligio.
- Isolato n.4 delimitato da Via S.Eligio, Corso Angioj, Vicolo dei Lombardi, Via delle Conce.
- Isolato n.5 delimitato da Via delle Conce, Vicolo dei Lombardi, Corso Angioj, Via Coppino
- Isolato n.6 delimitato da Via Amendola, Via S.Anna, Corso Angioj.

L’area oggetto di Piano Particolareggiato è individuata dal PUC come zona A1; va segnalata una anomalia di tale classificazione poiché la parte del complesso di Via dei Gremi - di recente edificazione - e i garage a loro servizio non si ritiene possano appartenere ai “tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell’originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.”

2. Epoca di realizzazione

L’edificazione del quartiere comincia dagli anni Quaranta dell’Ottocento con lo stabilimento Lombardi, prosegue nella seconda metà del secolo, continuando per tutto il Novecento.

Molti sono stati gli interventi di sostituzione o di completa ristrutturazione per sopraelevazione o rielaborazione di edifici o di intere parti dell’isolato.

E’ riconoscibile edilizia ottocentesca lungo i lati sud e est dell’isolato n.1, lungo Corso Angioj, lungo Via S.Eligio e Vicolo dei Lombardi e, di una certa importanza, un nucleo organizzato a corte sulla Via Coppino.

E’ consistente la presenza di edilizia primo novecentesca lungo i due lati di Via delle Conce, Vicolo dei Lombardi e Via S.Eligio; un caso particolare l’intervento di edilizia programmata dell’isolato n.2.

Molto forte è il segno lasciato dagli interventi della seconda metà del Novecento, che hanno spesso stravolto completamente il tessuto preesistente, con risultati anche discutibili (quali nell’isolato n.5 il complesso che con un breve affaccio su Corso Angioj si prolunga all’interno dell’isolato o il massiccio complesso articolato intorno a una piazza interna, all’angolo tra Via delle Conce e Via Coppino).

3. Analisi morfologica dell'insediamento e tipologia degli edifici

Il tessuto edificato evidenzia differenti tipologie di composizione degli isolati.

Possiamo elencare:

- Isolato di tipo A, costituito dall'assemblaggio modulare di case a schiera su percorso lineare (isolato n.1);
- Isolati di tipo B, delimitati da almeno tre vie e caratterizzati dall'inclusione di corti e giardini; sono costituiti da edifici con tipologie differenti (isolato n.3, isolato n.4, isolato n.6);
- Isolato di tipo C, costituito dall'assemblaggio modulare di case a schiera con un solo affaccio sulla via formatosi intorno ad un ampio spazio già destinato ad attività produttive (isolato n.5);
- Isolato di tipo D, caratterizzato da un intervento programmato di edilizia sociale costituito da edifici isolati tipo "palazzina" (isolato n.2).

Quanto ai diversi edifici le tipologie individuano differenti tipi di impianto che dal livello elementare evolvono per aggregazione planimetrica e/o per sopraelevazione, mantenendo lo stesso tipo:

Tipo A: edificio monocellula con un solo affaccio.

Tipo B: edificio monocellula con uno o due soli affacci e due ordini di aperture.

Tipo C: edificio in linea di impianto con scala in vano centrale.

Tipo D: edificio in linea di impianto con scala in vano laterale.

Tipo E: palazzetto con scala in vano proprio che occupa una cellula.

Tipo P: edifici che costituiscono intervento pubblico programmato.

Tipo S: edificio di totale sostituzione, con tipologia avulsa dal contesto preesistente.

4. Destinazione d'uso prevalente a piano terra

Se gli edifici del comparto, nati come abitazioni operaie a struttura molto semplice e per lo più a solo piano terra avevano utilizzo quasi soltanto residenziale, per quanto – come succede anche nel tessuto del centro storico intra-moenia – gli ambienti a piano terra vedessero la convivenza di persone, animali e magazzino, nel tempo con il migliorare delle condizioni di vita e con nuove esigenze intervenute le cose sono mutate.

Oggi il piano terra è utilizzato come residenza in maniera diffusa, ma locali utilizzati come magazzini, depositi e ingressi di autorimesse inframezzano il tessuto edilizio.

Punteggiano poi gli isolati esercizi commerciali, dalla dimensione minima alla dimensione di piccolo supermercato, ed insieme locali con attività artigianali.

Vi sono poi diversi edifici il cui piano terra non è occupato, paradossalmente concentrati nella via più viva, la Via delle Conce; dal momento che la vocazione più scontata per essi è quella commerciale/artigianale questo appare indicativo della crisi diffusa del commercio.

Una nota positiva per la vitalità dell'intero comparto e l'allontanamento della monofunzionalità è la presenza di punti di ristoro, in particolare si segnala il recupero di alcuni

edifici destinati a *bed and breakfast*, certamente legati alla vicinanza delle strutture universitarie ed ospedaliere.

5. Consistenza edilizia

Per ogni isolato, individuato plani metricamente nella Tavole 2b, sono stati stimati: superficie complessiva (S), Volume esistente (V), Indice fondiario medio (If). Si ha:

- Isolato n.1	S = mq. 13.300	V = mc. 41.870	If = mc/mq. 3,15
- Isolato n.2	S = mq. 2.300	V = mc. 7.495	If = mc/mq. 3,2
- Isolato n.3	S = mq. 2.990	V = mc. 13.870	If = mc/mq. 4,65
- Isolato n.4	S = mq. 3.600	V = mc. 16.790	If = mc/mq. 4,65
- Isolato n.5	S = mq. 7.760	V = mc. 46.500	If = mc/mq. 6,0
- Isolato n.6	S = mq. 1.190	V = mc. 12.120	If = mc/mq. 10,18

6. Il progetto

Sulla base di un criterio generale che tiene conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, dell'epoca di costruzione (edificio di impianto o di sostituzione), dell'omogeneità della quinta stradale, è stata individuata una scala di interventi possibili:

I1- Manutenzione ordinaria; I2- Manutenzione straordinaria; I3- Restauro e risanamento conservativo; I4ter - Ristrutturazione di tipo conservativo; I4 - Ristrutturazione edilizia; I5- Ricostruzione edilizia; I6 – Sopraelevazione; I9 – Demolizione. Gli interventi I7 Ampliamento e I8 Nuova costruzione sono ammessi nell'ambito dell'Intervento I5, nel senso che all'interno dell'area di sedime attribuita per questo tipo di intervento sono consentiti anche gli interventi citati. L'intervento I8 è anche ammesso in una vasta area inedificata su via dei Gremi, a completamento dell'isolato stesso, caratterizzato su questa via dal nucleo di edilizia programmata risalente agli anni '50-'60 del Novecento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili in una zona di antico impianto a prevalente destinazione residenziale che conserva ancora in parte le caratteristiche dell'edificato originario: *Residenziale abitativa (d0); Uffici e studi professionali (d1); Commercio al dettaglio (d2.1); Pubblici servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (d2.2); Alberghi (d3.1); Residenze turistico-alberghiere (d3.4); Strutture ricettive extra alberghiere (tutte le d3.5 escluso d3.5.6 e d3.5.12); Laboratori artigianali e tecnico scientifici compatibili con la residenza (d4.1); Attrezzature per l'istruzione e la ricerca (d9); Attrezzature per l'assistenza e la sanità (d10 escluso d10.3); Attrezzature tecnologiche di moderato impatto ambientale (d11); Locali di intrattenimento e svago (d13); Circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero, la cura del corpo e della persona (d14.1); Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano (d14.2); Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano (d14.3).*

Ogni singola unità edilizia è stata schedata individuando il suo stato fisico, il suo utilizzo, la sua consistenza, il rapporto rispetto alle vie di affaccio e confrontando un possibile incremento volumetrico teorico con l'indice fondiario dell'isolato di appartenenza.

L'aver indicato un vasto ventaglio di destinazioni d'uso e diverse categorie di intervento – sempre legate alla situazione reale di ogni unità edilizia – persegue scopi diversi:

- Consentire un utilizzo legato all'oggi;
- Agire nella direzione della salvaguardia di quanto rimane di valido del patrimonio edilizio esistente;
- Indirizzare una correzione di quanto realizzato in maniera o con materiali impropri.

Per fare ciò vengono dati due abachi di particolari ed elementi architettonici, uno in positivo e uno in negativo. Il primo indica con "Xc" gli elementi e materiali da conservare e tutelare, il secondo elenca con "Xe" gli elementi ed i materiali da eliminare o modificare.

Per ogni isolato la schedatura delle unità edilizie, identificata con un numero progressivo, riporta sinteticamente le categorie di intervento possibili, i parametri massimi dell'intervento - ove necessario -, gli elementi da conservare e gli elementi da eliminare o modificare.

Per quanto concerne questi ultimi si riporta, a mero titolo di esempio:

- Per i primi: aperture ad arco, cornicioni, portoni di ingresso in legno lavorato, sopraluce in legno o ferro lavorato, ecc.
- Per i secondi: chiusura di veranda in alluminio anodizzato o altro materiale, serranda metallica, copertura in lamiera, in cemento amianto o altro materiale improprio, ecc.

Le diverse possibilità di intervento nelle singole unità edilizie partono dall'esame dello stato attuale.

Così nel caso di unità ridotte allo stato di rudere è scontata la possibilità di demolizione e ricostruzione (intervento I5); ma questo tipo di intervento è possibile anche per unità o di sostituzione o che hanno perduto i caratteri originali.

L'intervento con possibilità di sopraelevazione è teso a dare ordine alle quinte stradali in cui si notano delle dissonanze. In questo caso si tiene conto di possibili allineamenti con gli edifici limitrofi, ma anche della larghezza delle strade di affaccio; vi sono delle unità edilizie per cui viene indicata un'altezza massima di m.6,50, per altri di m.9,50, corrispondenti rispettivamente a due o tre piani fuori terra.

Ad ogni unità edilizia, nei tipi di intervento I5 – I6, viene attribuito un volume massimo ammissibile che non deriva automaticamente dalla superficie coperta dell'unità e dalla altezza massima possibile, ma è stabilita in modo da rispettare l'indice fondiario medio dell'isolato di appartenenza.

Vengono date anche indicazioni grafiche sul tipo, numero e ordine di aperture, che tengono conto della tipologia di appartenenza dell'unità, così come vengono date precise indicazioni circa l'allineamento in altezza rispetto agli edifici vicini.

Sono generalmente consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (I1 e I2); così come il Restauro conservativo (I3), fatta eccezione per gli edifici di sostituzione o

totalmente modificati, avulsi dal contesto, per i quali è auspicabile un intervento radicale di trasformazione.

Gli interventi di ristrutturazione (I4) e di ristrutturazione conservativa (I4bis) vengono attribuiti in rapporto alle caratteristiche dell'edificio ed alle necessità di tutela.

7. Aree libere

Gli isolati interessati dal Piano Particolareggiato, concepiti originariamente con l'edificio distribuito lungo le strade con vaste aree libere all'interno, purtroppo presentano oggi un'alta densità edilizia, dovuta al progressivo riempimento degli spazi interni. Il Piano Particolareggiato tutela i pochi giardini interni rimasti, imponendone la conservazione e la riqualificazione. Solo nelle aree già completamente degradate è consentita la realizzazione di parcheggi interrati; in questo caso l'area superficiale deve essere sistemata a verde con un nuovo manto vegetale.

Per quanto concerne gli spazi pubblici, il quartiere è dotato di un verde importante costituito dal sistema di aiuole centrali in Corso Angioj e dal giardino compreso tra gli isolati n.1, 2 e 6, per i quali sono previsti interventi di conservazione e riqualificazione degli elementi vegetazionali.

8. Dimensionamento del piano Particolareggiato

	Superficie dell'isolato	Volume edificato	Incremento di volume
- Isolato n.1	S = mq. 13.300	V = mc. 41.870	V = mc. 7.714
- Isolato n.2	S = mq. 2.300	V = mc. 7.495	V = mc. 0
- Isolato n.3	S = mq. 2.990	V = mc. 13.870	V = mc. 653
- Isolato n.4	S = mq. 3.600	V = mc. 16.790	V = mc. 890
- Isolato n.5	S = mq. 7.760	V = mc. 46.500	V = mc. 1.268
- Isolato n.6	S = mq. 1.190	V = mc. 12.120	V = mc. 0
	Totale	Totale	Totale
	Superficie fondiaria	Volume edificato	Incremento di volume
	S = mq. 31.140	V = mc. 138.645	V = mc. 10.525