

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ED ELENCO ELABORATI**
- 3. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO**
- 4. IL CENTRO ABITATO DI OTTANA E LA STRUTTURA URBANA**
- 5. IL CENTRO STORICO**
- 6. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO**
 - 6.1 Aspetti generali*
 - 6.2 Finalità*
- 7. CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE DI OTTANA**
 - 7.1 Il luogo e la catalogazione degli elementi caratteristici*
 - 7.2 Tipologia tradizionale*
 - 7.3 Paramenti murari*
 - 7.4 Copertura*
 - 7.5 Porte e finestre*
- 8. DATI RIASSUNTIVI SULLA SITUAZIONE ATTUALE DEGLI ISOLATI**
- 9. DATI RIASSUNTIVI SULLA SITUAZIONE DI PROGETTO DEGLI ISOLATI**

1. PREMESSA

Con la presente relazione si illustra il Piano Particolareggiato della zona A (A1-A2) del P.U.C. del comune di Ottana (NU).

Il Piano Particolareggiato del centro storico del comune di Ottana ha come scopo la messa in essere di una strumentazione urbanistica, operativa per tutta l'area perimetrata come zona A (A1-A2), tale da disciplinare il mantenimento e il restauro/ripristino di ciò che resta della cultura materiale e storico/artistica del centro abitato del passato nonché il ripristino/recupero delle parti mancanti sia come singola componente edilizia, sia come fabbricato e il completamento dei prospetti prospicienti la pubblica via. Tali interventi sono finalizzati, oltre al recupero del centro antico, a conferire un'immagine unitaria della parte dell'abitato più antica.

2. STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ED ELENCO ELABORATI

Il Piano Particolareggiato è costituito dalle seguenti parti :

- Relazione illustrativa; vengono descritte le varie fasi che hanno caratterizzato la redazione del Piano, la metodologia utilizzata sia in fase di indagine conoscitiva che di progettazione, i risultati di tutti gli aspetti dell'indagine preliminare, le finalità e i contenuti, i criteri che hanno ispirato le scelte;
- Stralcio del P.U.C.; la tavola risulta necessaria per fare il quadro di quelle che sono le scelte ed i regolamenti che le strumentazioni urbanistiche generali attualmente in vigore in merito al comparto oggetto di intervento;
- Norme Tecniche di Attuazione generali; sono il principale strumento di riferimento per la realizzazione di quanto consentito perché si normano e si spiegano nel dettaglio le varie categorie di intervento; i permessi e i divieti; le destinazioni d'uso consentite; le modalità di intervento per la realizzazione delle opere e per la manutenzione e conservazione del tessuto edilizio in ogni suo aspetto;

- l'Abaco degli Elementi Tipologici; serve da riferimento per l'immediata individuazione di quelli che sono gli elementi costruttivi, decorativi e di finitura originari dell'edilizia locale, e completare quindi le indicazioni date in merito al loro utilizzo e recupero negli interventi indicati dalle Norme tecniche d'attuazione;
- Planimetria dei vari Livelli e Planimetria delle Unità Edilizie con Profili Stradali; si individuano nei livelli planimetrici nei prospetti lungo le vie stradali, le caratteristiche morfologiche, tipologiche ed architettoniche del tessuto edilizio che costituiscono l'isolato di intervento. Nella tavola delle planimetrie (realizzata sovrapponendo il rilievo areofogrammetrico con i rilievi) sono individuate le unità per ogni livello di piano, la consistenza edilizia, il numero dei piani e in ultimo il sistema di copertura. Nella tavola dei profili stradali (risultato di un aggiornamento dei rilievi del precedente Piano Particolareggiato degli esterni di ogni edificio) sono riportati graficamente i prospetti degli edifici lungo le strade e gli spazi pubblici principali, nonché una documentazione fotografica che ne completa la lettura. Ciò consente di leggere, in modo chiaro ed immediato, quelle che sono le caratteristiche degli edifici sui fronti strada, presi singolarmente che nel loro contesto, e quindi, individuare eventuali possibilità di allineamento e completamento.

Su queste tavole è stato elaborato il progetto cioè sono stati individuati gli interventi di nuova edificazione, demolizione, ricostruzione e di trasformazione della copertura. Sono indicate la sagoma, la superficie, le altezze, gli allineamenti con gli edifici vicini, ed in generale tutti gli interventi consentiti che ne modificano l'aspetto attuale;

- Schede con le Norme Tecniche per Unità Edilizia; Per ogni unità edilizia è stata predisposta una scheda che ha permesso di documentare gli edifici in tutti i loro particolari e di descrivere in modo dettagliato gli interventi ammissibili. Nella scheda sono riportati: il rilievo grafico e fotografico dei prospetti principali dell'edificio, ad una scala più grande rispetto a quello presente nella tavola sui profili stradali; vengono inoltre descritti le caratteristiche attuali dell'edificio sia sotto l'aspetto strutturale che in quello di dettaglio che lo caratterizzano e ne definiscono l'identità. Queste informazioni sono suddivise per: indicazioni di

carattere generale (proprietà, dati dimensionali, stato di conservazione); caratteri costruttivi; caratteri architettonici esterni (finiture, serramenti, ecc.); elementi di decorazione (cornici in pietra o malte, architravi in pietra o legno, ecc.); destinazioni d'uso (per ogni piano); spazi non edificati; eventuali note integrative. Nella scheda sono infine riportati gli interventi consentiti e le soluzioni specifiche individuate per unità edilizia, a completamento e/o anche rettifica, delle Norme Tecniche di Attuazione generali; in particolare sono specificate le opere realizzabili, le modalità di intervento e le caratteristiche dei materiali da utilizzare. Le indicazioni riguardano sia gli aspetti strutturali e funzionali, le dimensioni, i rivestimenti esterni, le aperture e i serramenti, gli elementi architettonici e decorativi, le coperture e gli spazi non edificati. L'elenco elaborati dettagliato è comunque il seguente:

ELENCO ELABORATI

- | | | |
|-----------|---|---------------|
| 01 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | |
| 02 | STRALCIO DEL P.U.C. | scala 1: 2000 |
| 03 | AREA DEL CENTRO STORICO | scala 1: 1000 |
| 04 | ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI | scala 1: 100 |

05 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 1

- | | | |
|------------|--|--------------|
| 05a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE | |
| | Unità edilizie e profili stradali | scala 1: 200 |
| 05b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE | |
| | Planimetrie dei vari livelli | scala 1: 200 |
| 05c | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE | |
| | Norme Tecniche per unità edilizia | scala 1: 100 |

06 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 2

06a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

06b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

06c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

07 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 3

07a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

07b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

07c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

08 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 4

08a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

08b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

08c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

09 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 5

09a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

09b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

09c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

10 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 6

10a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

10b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

10c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

11 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 7

11a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

11b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

11c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

12 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 8

12a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

12b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

12c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

13 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 9

13a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

13b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

13c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

14 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 10

14a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

14b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

14c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

15 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 11

15a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

15b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

15c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

16 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 12

16a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

16b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

16c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

17 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 13

17a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

17b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

17c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

18 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 14

18a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

18b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

18c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

19 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 15

19a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

19b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

19c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

20 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 16

20a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

20b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

20c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

21 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 17

21a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

21b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

21c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

22 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 18

22a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

22b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

22c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

23 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 19

23a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

23b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

23c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

24 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 20

24a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

24b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

24c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

25 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 21

25a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

25b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

25c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

26 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 22

26a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

26b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

26c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

27 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 23

27a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

27b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

27c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

28 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 24

28a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

28b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

28c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

29 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 25

29a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

29b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

29c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

30 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 26

31a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali

scala 1: 200

32b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli

scala 1: 200

32c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia

scala 1: 100

3. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO

Ottana, paese del nuorese situato nel centro Sardegna presso la media valle del Tirso, ad una quota di circa m. 185 s.l.m., conta oggi circa 2700 abitanti. Confina con i Comuni di Olzai, Sedilo, Noragugume, Bolotana, Orani e Sarule e dista dal capoluogo di provincia 25 km e 33 km da Macomer, l'altro centro più vicino di maggiore rilievo. La sua superficie territoriale è di 45, 16 Km².

Le origini di Ottana sono da ricercarsi nel periodo in cui ebbero inizio i grandi insediamenti umani nel centro Sardegna e dai quali nacque la Civiltà Protosarda e nuragica. Numerosi sono i reperti di questi insediamenti tra cui le tombe dei Giganti e le "Domus de Janas".

Nel Medio Evo (XI sec.) Ottana era il capoluogo della Curatoria di Dore, appartenente al giudicato di Logudoro. Nel XII sec. il paese divenne diocesi e così crebbe la sua importanza. Solo con la malaria iniziò il decadimento del centro che vide il trasmigramento di parte della popolazione verso le zone più "asciutte" come Bolotana (Bolothana) che pare sia nata proprio a seguito di questi eventi.

Ma i segni dello splendore antico di Ottana si conservano ancora intatti; al centro del paese si erge bellissima la cattedrale Romanica di San Nicola, costruita fra il 1140 e il 1160, e ritenuta una delle più importanti chiese Romaniche della Sardegna.

Il comune di Ottana benché posto in posizione centrica nel territorio regionale e lungo le antiche vie di comunicazione fra la pianura del Campidano, il Logudoro e la Barbagia, non ha mai una popolazione residente molto elevata. Infatti analizzando i dati censimenti del regno d'Italia prima e della Repubblica Italiana poi (1861-1981) si può notare come la popolazione residente sia aumentata dalle 1005 unità del 1861 alle 2609 del 1981 con un incremento percentuale del 61,79 % . Analizzando i singoli censimenti si nota come ad alcuni anni di incremento del dato regionale corrisponda un decremento minore del dato comunale rispetto a quello regionale a cui fa seguito una crescita maggiore rispetto alla regione. Questo fatto può essere spiegato con l'avvento degli insediamenti industriali nella piana di Ottana, che L'ENI ha avviato negli anni '70, e la conseguente immigrazione di pozze di lavoro e dei rispettivi nuclei familiari. Questo

evento, che faceva parte del generale processo di occupazione della Sardegna centrale, anche se mai portato a termine compiutamente, è stato molto positivo soprattutto in termini di occupazione.

4. IL CENTRO ABITATO DI OTTANA E LA STRUTTURA URBANA

Le notizie storiche del centro urbano sono pressoché nulle e come per la gran parte dei centri urbani della Sardegna, la prima immagine urbana di Ottana è quella sinteticamente indicata nelle planimetrie del catasto De Candia di metà dell'ottocento: un piccolo agglomerato urbano, di forma compatta, strutturato al centro del sistema della viabilità agricola verso valle e verso monte, con una popolazione intorno ai 780 abitanti.

Il paese rimane sostanzialmente inalterato per tutta la seconda parte dell'800 e fino alla fine degli anni sessanta, con modeste integrazioni del tessuto urbano antico, secondo uno schema del tutto analogo a gran parte dei piccoli Comuni della Sardegna. A partire dalla metà degli anni '70, con l'avvento degli insediamenti industriali nella piana di Ottana, si determina nel paese un forte impulso edilizio che ha indotto, nel centro antico, a una rottura radicale con il passato, con demolizioni e ricostruzioni incongrue. Contemporaneamente si ha una forte espansione nelle aree periferiche e la costruzione di una nuova tipologia edilizia, la casa isolata, che presenta i prospetti liberi su tutti i lati e un'area di pertinenza rilevante rispetto alle tipologie tradizionali. Come conseguenza si ha nel giro di un ventennio il crescere quasi incontrollato dell'area urbana con la forte contrapposizione del nucleo antico, articolato in isolati ravvicinati e caratterizzati da un forte densità edilizia, e le nuove urbanizzazioni controllate geometricamente e caratterizzate da una edificazione secondo uno schema di discontinuità edilizia con tipologie isolate e unifamiliari in netta contrapposizione con la compattezza del centro storico.

5. IL CENTRO STORICO

La parte più vecchia dell'abitato, è facilmente riconoscibile per il tessuto vario e articolato simile a quello di altri paesi della Sardegna Centrale. In passato, lo sviluppo urbano di questi paesi, teneva conto non soltanto delle condizioni naturali del terreno e

dell'esposizione, ma anche, delle proprietà e delle strade di penetrazione verso l'agro. La forma degli isolati e dei lotti sono perciò molto irregolari. La zona interessata dal Piano Particolareggiato presenta ancora alcuni rari edifici della vecchia tradizione sarda, costruiti in pietrame, a differenza di quelli di recente edificazione che sono invece prevalentemente in blocchetti di cls non sempre intonacati e tinteggiati. Il tetto, che per tradizione era a due falde in coppi, è stato snaturato con interventi tipologicamente poco coerenti spesso a più falde, con arditi sfalsamenti utilizzando i più svariati materiali.

6. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

6.1) Aspetti generali

La redazione di ogni Piano Particolareggiato è stata articolata in due fasi: quella di analisi e quella delle scelte progettuali. La prima si è basata su:

- *rielaborazione dei dati del vecchio Piano Particolareggiato e della sua informatizzazione;*
- *verifica sul campo degli aspetti modificati in questi ultimi dieci anni;*
- *raccolta e schedatura di tutte le informazioni rilevabili di ogni unità edilizia;*
- *indagine fotografica di supporto.*

La seconda invece si è basata su:

- *controllo delle proposte progettuali del precedente Piano Particolareggiato;*
- *aumento delle indicazioni di intervento sugli elementi di dettagli;*
- *maggior attenzione sulle tipologie di intervento per i casi di edilizia storica ;*

Questo Piano Particolareggiato essendo uno strumento urbanistico che riguarda l'ambito del costruito ha finalità che sono legate alla proposizione di interventi relativi all'uso, riqualificazione, conservazione, salvaguardia e manutenzione del patrimonio edilizio e degli spazi liberi connessi.

Le relazioni con il contesto sono limitate ai soli spazi confinanti e non esistono le condizioni per fare scelte che partano da una lettura complessiva, di livello urbano. E' pur

vero comunque che indirettamente la riqualificazione degli isolati, oltre che migliorare in modo significativo la qualità urbana, risponde alla finalità di consentire la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e quindi l'obiettivo è anche quello di indirizzare la popolazione a riutilizzare gli edifici e le strutture presenti nel nucleo antico del paese, contenendo di conseguenza l'espansione delle aree periferiche. Infatti con il recupero di questo tessuto edilizio vi è la possibilità di soddisfare parte delle nuove esigenze insediative di Ottana, sia per abitazioni che per servizi ed attività produttive compatibili.

6.2) Finalità

Il piano si propone di conseguire le seguenti finalità specifiche:

- *salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale.*
- *incentivare il recupero, la valorizzazione e cura dei cortili, corti comuni e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio.*
- *conservare l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti funzionali ed allineamenti. Consentire comunque, in presenza di adeguati spazi liberi, e se vi è l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni.*
- *sanare le situazioni di degrado e favorire, la dove è possibile il recupero degli edifici degradati.*
- *facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili.*
- *favorire una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese, e di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.*

- *agevolare oltre che la destinazione d'uso residenziale anche la presenza di attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con le caratteristiche della zona, che ridiano vitalità al nucleo antico e le restituiscano le funzioni originarie.*
- *trovare soluzioni adeguate per eventuali problemi ed incongruenze specifiche.*

7. CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE DI OTTANA

7.1. Il luogo e la catalogazione degli elementi caratteristici

Molto spesso il decadimento del centro storico dei piccoli paesi della Sardegna viene considerato da molti un fatto spontaneo e irrimediabile, quasi un naturale processo di morte. Nella realtà, se ciò avviene, lo si deve in gran parte a quella perdita di “*senso del luogo*”, di riconoscimento degli elementi espressivi dell'architettura popolare, che invece ne caratterizza gli aspetti più veri. Nel descrivere la città, Aldo Rossi la individua come un insieme di “*presenze storiche*” che sono chiavi di lettura indispensabili per ripercorrere l'architettura e l'urbanistica in modo continuo rispetto all'esistente. Vittorio Gregotti, nell'allargare queste considerazioni, aggiunge che “*il primo atto dell'uomo non è la capanna, la casa o la torre, ma il luogo*”.

La sintesi di queste descrizioni, nel caso di un centro storico come quello di Ottana, sono “*le presenze*” o il “*senso del luogo*”, offerti non solo dall'edilizia popolare ma dalla sovrapposizione di queste con la storia, la geografia, il costume, la cultura materiale che quel determinato ambiente fisico rappresenta. Per questo motivo si è voluto realizzare la catalogazione degli elementi tipologici e costruttivi, il censimento dei particolari costruttivi e decorativi e l'analisi di tutti quegli elementi formali che, seppure frutto di processi costruttivi spontanei, rappresentano gli elementi costitutivi del centro storico di Ottana. Tale abaco risulta il modello al quale fare preliminare riferimento per qualunque procedura di comprensione dei processi edilizi e conseguentemente, per individuare regole e procedure per il loro mantenimento e per le indispensabili attività di completamento.

7.2. Tipologia tradizionale

All'interno dell'area del P.P. sono sopravvissuti alcuni edifici che V. Mossa identifica come esempi di architettura “*rustica*” e che risultano estremamente interessanti

sotto un profilo storico-architettonico. Sono case elementari ad un piano con due cellule giustapposte sullo stesso asse, perpendicolari alla strada pubblica, che si affacciano su un'area di pertinenza chiusa da un muro a secco la cui unica apertura è quella d'ingresso che mette in comunicazione la parte privata allo spazio pubblico. L'evoluzione di questa tipologia, di cui sono presenti diversi esempi, è il raddoppio parziale e totale delle due cellule verso l'alto con la copertura sempre a "capanna". Oltre questa tipologia definibile a "corte" vi sono i tipi edilizi successivi disposti a filo strada dove lo spazio di pertinenza all'aperto, quando presente, è sempre retrostante all'abitazione. Gli ambienti si sviluppano con camere giustapposte sullo stesso asse parallelo alla strada. Possono essere di due tipi; con due cellule intercomunicanti a un piano di cui si ha l'evoluzione con sviluppo in profondità e/o in altezza; oppure con un ambiente centrale cui sono disposti simmetricamente dei vani laterali che possono avere, come la tipologia precedente, uno sviluppo in profondità e/o in altezza. I tipi sviluppati in altezza sono spesso appartenenti alla tipologia a "pallattu" che dai primi del novecento sono comuni a tutta la Sardegna, in quanto si presentano con le rifiniture delle aperture che ricalcano, in qualche modo, il tipo urbano e si differenziano anche per la maggiore altezza dei prospetti rispetto a quelli rurale dei tipi precedenti. Tutti questi tipi di abitazioni tradizionali sono costruite con una muratura scapola in basalto e/o in tufo a pietra in vista o intonacata a calce.

7.2. Paramenti murari

Le case tradizionali di Ottana sono costruite per la maggior parte in massi scapoli di basalto e pietra tufacea del luogo di varie dimensioni legati con terra e paglia e spesso presentano esternamente lo strato di intonaco realizzato con calce.

7.3 Copertura

Il tetto della casa tradizionale è a due spioventi (a capanna), lievemente inclinati e coperti in coppi posti in maniera concava e convessa. La struttura del tetto è in legno di castagno o di quercia, con i quali materiali si ottenevano travi e tavolati. Sotto i coppi spesso si trova un elemento di chiusura dell'orditura del tetto, "sa cannizzata", ottenuta con l'intreccio di canne, che offriva un sicuro piano di posa per il manto di copertura.

Quasi sempre, in corrispondenza del muro della facciata, le tegole convesse si arrestano, mentre le concave sporgono di circa 15-20 cm., realizzando in questo modo un elemento di chiusura della facciata che aveva anche la funzione di rovesciare le acque nel suolo sottostante senza lambire il muro. In alcuni casi si ha un tipo di gronda sporgente, sostenuta da un cornicione formato dalla sovrapposizione alternata di tegole incastrate nel muro a guisa di mensole, cementate ed esternamente stuccate.

7.4 Porte e finestre

Particolare importanza va attribuita importanza alle aperture e ai loro sistemi di chiusura, sia per la conservazione da un punto di vista formale dell'armonia di insieme della facciata, sia per evitare forti compromissioni anche strutturali ai sistemi costruttivi tradizionali.

8. - DATI RIASSUNTIVI SULLA SITUAZIONE ATTUALE DEGLI ISOLATI

TABELLA RIASSUNTIVA DATI ISOLATI SITUAZIONE ATTUALE				
Isolato	Superf. Tot.(mq)	Sup. Cop.(mq)	Rap. Copertura	Volum.(mc)
1	4.741,20	2.560,40	54,00%	15.016,80
2	2.109,70	1.512,70	71,70%	9.969,60
3	263,40	224,20	85,12%	1.133,40
4	2.937,00	1.658,10	56,46%	9.880,75
5	327,20	282,60	86,37%	1.375,50
6	1.603,30	685,50	42,76%	4.225,50
7	2.856,40	1.756,70	61,50%	9.608,40
8	2.171,70	1.682,70	77,48%	9.243,60
9	1.124,00	648,40	57,69%	2.802,90
10	2.827,85	1.825,45	64,55%	10.040,55
11	816,20	615,90	75,46%	2.755,80
12	485,40	473,40	97,53%	2.445,60
13	1.689,10	1.203,70	71,26%	4.995,10
14	1.453,60	960,60	66,08%	5.225,10
15	773,80	749,10	96,81%	4.494,60
16	208,80	189,70	90,85%	569,10
17	1.794,10	1.254,80	69,94%	6.718,20
18	1.131,90	972,77	85,94%	7.002,33
19	2.464,83	1.361,53	55,24%	7.392,15
20	1.631,78	745,00	45,66%	4.133,64
21	2.354,89	1.107,67	47,04%	5.387,59
22	1.862,34	1.090,27	58,54%	5.083,38
23	3.596,18	1.921,87	53,44%	10.741,41
24	10.571,50	3.216,60	30,43%	18.203,00
25	1.845,17	1.321,17	71,60%	7.544,85
26	1.434,25	911,00	63,52%	4.552,80
TOTALE	52722,7	30931,83	58,67%	170271,8

9. - DATI RIASSUNTIVI SULLA SITUAZIONE DI PROGETTO DEGLI ISOLATI

TABELLA RIASSUNTIVA DATI ISOLATI SITUAZIONE DI PROGETTO				
Isolati	Sup. Tot.(mq)	Sup. Cop.(mq)	Rap.Copertura	Volumetria (mc)
1	4.741,20	2.974,00	62,73%	15.239,00
2	2.109,70	1.438,10	68,17%	10.686,50
3	263,40	224,20	85,12%	1.133,40
4	2.937,00	1.724,10	58,70%	10574.45
5	327,20	282,60	86,37%	1.664,82
6	1.603,30	685,50	42,76%	4.225,50
7	2.856,40	1.649,20	57,74%	10.196,40
8	2.171,70	1.868,70	86,05%	9.565,50
9	1.124,00	648,40	57,69%	2.802,90
10	2.827,85	1.825,45	64,55%	10.681,23
11	816,20	631,40	77,36%	3.331,80
12	485,40	473,40	97,53%	2.649,60
13	1.689,10	1.032,40	61,12%	5.624,55
14	1.453,60	1.000,00	68,79%	5.225,10
15	773,80	749,10	96,81%	4.494,60
16	208,80	189,70	90,85%	569,10
17	1.794,10	1.262,80	70,39%	6.964,20
18	1.131,90	972,77	85,94%	7.200,33
19	2.464,83	1.361,53	55,24%	7.461,15
20	1.631,78	921,00	56,44%	5.414,64
21	2.354,89	1.050,41	44,61%	5.919,69
22	1.862,34	1.122,97	60,30%	232,27
23	3.596,18	2.052,87	57,08%	12.139,75
24	10.571,50	3.216,60	30,43%	18.203,00
25	1.845,17	1.321,17	71,60%	7.614,85
26	1.434,25	911,00	63,52%	4.821,30
TOTALE	52.722,70	31.589,37	59,90%	174.635,63