

ARCHITETTURA ARREDAMENTO
 URBANISTICA

Studio Arch. Manconi

Viale Adua 18

Tel.(079)275863

Fax(079)275863

07100 SASSARI

PROGETTO:

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA
FORMAZIONE DI GIAVE
IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.

Titolo Tavola:

RELAZIONE

Progettista:

**Dott. Arch.
Salvatore Manconi**

Disegni e restituzione al calcolatore:

**Arch.
Davide Rizio Manconi**

Committente:

Comune di Gave

Responsabile Servizio Tecnico:

Data:

Prot. n.

Scala:

—

Fascicolo

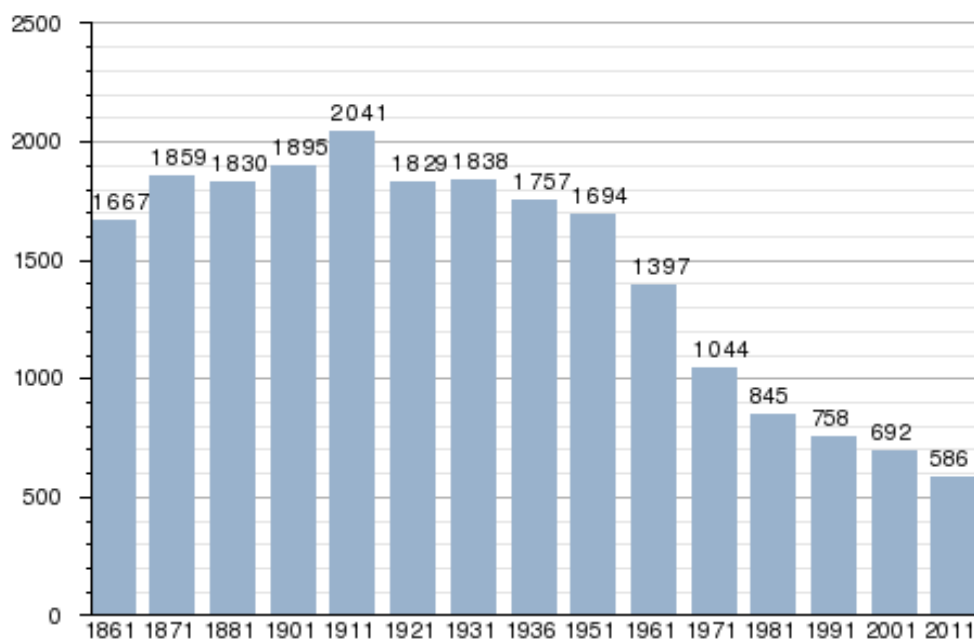
1

Tot. Fascicoli

4

Giave è un paese che, pur conservando una parte importante della sua identità, rischia di scomparire.

E' elencato, infatti, tra i primi 30 villaggi sardi in cui lo spopolamento, che avanza inesorabile, induce a prevederne la totale estinzione entro un breve lasso di tempo (dal 2011, anno che era stato considerato di massima, ma reversibile depressione, i bollettini dell'Istat di oggi notificano un diradamento medio di un abitante su dieci).



Nel comune l'economia immobiliare, riferita soprattutto al centro storico, è pari a zero (si vorrebbe vendere ma nessuno compra).

Non esiste un mercato delle abitazioni e se il “mattoncino” è l'elemento base che misura la solidità economica di una comunità, lo zero è più di un campanello d'allarme, un tassello importante del processo di disfacimento della collettività, il segnale della non vitalità di un paese che annovera importanti risorse storiche, ambientali e culturali e che è opportuno cercare di recuperare tenendone viva la memoria.

Il numero degli abitanti, che nel dizionario Angius/Casalis (1833-1856) risultava essere di 1575 anime distinte in 335 famiglie, si era sempre mantenuto in costante crescita tanto che, dall'unità d'Italia ai primi anni 40 del secolo scorso, la popolazione, che nel 1861 annoverava 1667 residenti, nel 1936 era cresciuta fino a 1757 anime, con una punta di 2041 nel 1911.

Ma dal dopo guerra le statistiche segnalano l'inizio di una preoccupante contrazione del numero degli abitanti che, di anno in anno, si sono ridotti a 758 nel 1991, per poi calare a 692 nel 2001, con un ulteriore e costante deflusso fino agli attuali 527, di cui soltanto 176 con età compresa tra 1 e 35 anni, mentre ben 107 sono gli ultra settantenni (i dati Istat del primo gennaio 2016 certificano 260 maschi e 267 femmine).

Come da tradizione dei paesi della nostra isola, quasi tutti i nuclei famigliari di Giave vivono in case di proprietà (risulta che attualmente il paese sia costituito da 274 famiglie, delle quali 228 abitano in case proprie, 10 in alloggi in affitto e 36 occupano abitazioni ad altro titolo).

In considerazione, quindi, della perdurante crisi economica e occupazionale, si tratta di un “trend” al momento inarrestabile e a cui la popolazione residua, che come abbiamo documentato continua a calare anno dopo anno, sembra rassegnata.

Significativo è il fatto che, seppur invitata nella casa comunale per manifestare in seduta pubblica le proprie necessità, le opinioni e gli eventuali suggerimenti su come indirizzare una più precisa stesura del Piano, non vi ha partecipato, dimostrando quindi l'assoluto disinteresse sul tema e, soprattutto, la totale inesigenza di modifiche volumetriche per le proprie case.

Conseguentemente la pressoché generale mancanza di proposte da parte di chi, invece, avrebbe dovuto informare o suggerire e dare eventuali consigli, sta a dimostrare che il centro di prima e antica formazione di Giave non manifesta attualmente (e neanche in prospettiva) necessità di rinnovamento dell'esistente né, tantomeno, nessun bisogno di incrementi edilizi.

D'altra parte ciò è ampiamente dimostrato dalla pressoché inutilizzazione di quasi tutti gli ampliamenti volumetrici che il vecchio piano particolareggiato, del 1984, aveva previsto per quasi tutti i 41 isolati racchiusi nell'allora perimetro del centro storico.

Nella consapevolezza di una tale situazione, il coerente obbiettivo del Piano non è, quindi, quello di calibrare nuovi aumenti del costruito, ma è mirato, quasi esclusivamente, a garantire una misurata rivalutazione del peculiare costruito storico dell'antico borgo; un patrimonio architettonico che conserva aspetti di assoluto pregio, anche perché non sono stati attuati (fortunatamente) gli accrescimenti volumetrici che il vecchio piano prevedeva.

Pertanto, nel tentativo di sottrarre Giave dallo spopolamento in corso e in adeguamento al P.P.R., il Piano Particolareggiato prevede l'assoluta tutela dei valori identitari (attuale attrattività del villaggio) e la loro valorizzazione.

Preliminarmente l'intera area *(di prima e antica formazione, così come approvata dal Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 31/03/2008, verificata in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS e dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza che l'ha poi ratificata, con Determinazione n°2164/DG del successivo 22/09/2008)* è stata suddivisa in 56 isolati i cui prospetti principali sono stati oggetto di un preciso e organico rilievo.

Le unità immobiliari sono risultate in totale 755, così come di seguito distribuite:

Tav. 1 – Isolato 1	n° 14 unità	“	29 – Isolato 29	n° 18 unità	
“	2 – Isolato 2	n° 10 unità	“	30 – Isolato 30	n° 17 unità
“	3 – Isolato 3	n° 13 unità	“	31 – Isolato 31	n° 32 unità
“	4 – Isolato 4	n° 15 unità	“	32 – Isolato 32	n° 17 unità
“	5 – Isolato 5	n° 19 unità	“	33 – Isolato 33	n° 6 unità

“ 6 – Isolato 6 n° 7 unità	“ 34 – Isolato 34 n° 10 unità
“ 7 – Isolato 7 n° 13 unità	“ 35 – Isolato 35 n° 16 unità
“ 8 – Isolato 8 n° 16 unità	“ 36 – Isolato 36 n° 34 unità
“ 9 – Isolato 9 n° 7 unità	“ 37 – Isolato 37 n° 22 unità
“ 10 – Isolato 10 n° 12 unità	“ 38 – Isolato 38 n° 15 unità
“ 11 – Isolato 11 n° 23 unità	“ 39 – Isolato 39 n° 7 unità
“ 12 – Isolato 12 n° 11 unità	“ 40 – Isolato 40 Scuola – nessun rilievo
“ 13 – Isolato 13 n° 8 unità	“ 41 – Isolato 41 n° 4 unità
“ 14 – Isolato 14 n° 11 unità	“ 42 – Isolato 42 n° 11 unità
“ 15 – Isolato 15 n° 11 unità	“ 43 – Isolato 43 n° 6 unità
“ 16 – Isolato 16 n° 14 unità	“ 44 – Isolato 44 n° 29 unità
“ 17 – Isolato 17 n° 19 unità	“ 45 – Isolato 45 n° 15 unità
“ 18 – Isolato 18 n° 10 unità	“ 46 – Isolato 46 n° 15 unità
“ 19 – Isolato 19 n° 4 unità	“ 47 – Isolato 47 n° 20 unità
“ 20 – Isolato 20 n° 12 unità	“ 48 – Isolato 48 n° 7 unità
“ 21 – Isolato 21 n° 37 unità	“ 49 – Isolato 49 n° 4 unità
“ 22 – Isolato 22 n° 13 unità	“ 50 – Isolato 50 n° 4 unità
“ 23 – Isolato 23 n° 29 unità	“ 51 – Isolato 51 n° 23 unità
“ 24 – Isolato 24 n° 14 unità	“ 52 – Isolato 52 n° 15 unità
“ 25 – Isolato 25 n° 13 unità	“ 53 – Isolato 53 n° 5 unità
“ 26 – Isolato 26 Chiesa - non rilievo	“ 54 – Isolato 54 n° 16 unità
“ 27 – Isolato 27 n° 13 unità	“ 55 – Isolato 55 n° 4 unità
“ 28 – Isolato 28 n° 7 unità	“ 56 – Isolato 56 <u>n° 8 unità</u>

Totale 755 unità

Sono state poi raccolte tutte le informazioni ritenute utili e essenziali per guidare al meglio i possibili interventi di modificazione e/o di manutenzione del patrimonio edilizio-architettonico del centro di antica e prima formazione del paese, i cui valori (della cultura dell’abitare e del lavoro su cui si fonda l’essenza storica del villaggio) sono stati oggetto, non di una generica visione, ma di un approfondito studio e di una completa documentazione dell’attuale realtà.

In particolare sono state elaborate dieci tavole propedeutiche che raccolgono graficamente tutte le informazioni ritenute necessarie per la conoscenza della struttura paesaggistica e del sistema urbano di Giave.

La tavola grafica 01 (*planimetria generale*) evidenzia tutti gli isolati che ne fanno parte, con in rosso il limite esterno dell'intera superficie che si estende, quasi per intero, a cavallo di Corso Repubblica, asse principale e generatore dell'abitato.

L'insieme di tali aree ha uno sviluppo di circa 6,9 ha (sommatoria che comprende i servizi, le strade e tutti gli spazi pubblici), dei quali, come di seguito elencato, la superficie dei soli comparti somma a quattro ettari e mezzo:

01 = mq 1.264	02 = mq 563	03 = mq 668	04 = mq 663
05 = mq 772	06 = mq 272	07 = mq 1.316	08 = mq 770
09 = mq 315	10 = mq 797	11 = mq 1.135	12 = mq 375
13 = mq 288	14 = mq 422	15 = mq 922	16 = mq 1.270
17 = mq 620	18 = mq 928	19 = mq 143	20 = mq 495
21 = mq 1.834	22 = mq 640	23 = mq 1.470	24 = mq 596
25 = mq 684	† chiesa 26 = mq 780	27 = mq 1.330	28 = mq 262
29 = mq 885	30 = mq 998	31 = mq 1.600	32 = mq 1.720
33 = mq 770	34 = mq 302	35 = mq 1.015	36 = mq 1.158
37 = mq 1.280	38 = mq 905	39 = mq 388	↑ scuola 40 = mq 1.820
41 = mq 107	42 = mq 544	43 = mq 180	44 = mq 1.475
45 = mq 930	46 = mq 1.118	47 = mq 784	48 = mq 727
49 = mq 270	50 = mq 342	51 = mq 1.670	52 = mq 1.110
53 = mq 405	54 = mq 675	55 = mq 120	56 = mq 397

La tavola grafica 02 (*Planimetria catastale con ambito d'intervento*) riporta le particelle catastali interne al perimetro del centro di antica e prima formazione approvato dal Comune con l'atto ricognitivo verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 31/03/2008.

La tavola grafica 03 (*Vestigia archeologiche e medioevali nel territorio comunale*) evidenzia su quadrante I.G.M. la Geografia dei Luoghi e indica la localizzazione nel territorio delle rovine del castello dei Doria (in cima al "Planu Roccaforte") e delle domus e dei nuraghi.

La tavola grafica 04 (*Abaco dei tipi edilizi*) illustra graficamente, quali esempi a titolo dimostrativo e non esaustivo, gli schemi dei tipi edilizi (case a cellula elementare, case alte e palazzotti) rappresentati sia in pianta che nei loro sviluppi altimetrici, le cui previsioni progettuali di riferimento sono riportate in 826 schede di pianificazione, con informazioni e preciso inquadramento di ogni singolo edificio (755 unità).

La tavola grafica 05 (*Abaco caratteri architettonici, tipologici, costruttivi - Infissi*) rileva i rapporti metrici proporzionali pressoché di quasi tutti gli infissi oggi esistenti nel centro storico (n°106) e li illustra fotograficamente.

La tavola grafica 06 (*Abaco caratteri architettonici, tipologici, costruttivi - Cornicioni*) indica i coronamenti e le particolari soluzioni di gronda che contraddistinguono il costruito del paese.

La tavola grafica 07 (*Numero dei piani*) indica le altezze di ogni singola unità edilizia espresse in funzione del numero dei piani.

In particolare:

Isolato 1 - n°14 immobili

N°3 piano terra	N°10 un piano	N°1 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 2 - n°10 immobili

N°4 piano terra	N°6 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 3 - n°13 immobili

N°8 piano terra	N°5 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 4 - n°15 immobili

N°8 piano terra	N°6 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 5 - n°19 immobili

N°7 piano terra	N°12 un piano	
-----------------	---------------	--

Isolato 6 - n°7 immobili

N°1 piano terra	N°5 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 7 - n°13 immobili

N°7 piano terra	N°5 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 8 - n°16 immobili

N°8 piano terra	N°6 un piano	N°2 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 9 - n°7 immobili

N°4 piano terra	N°2 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 10 - n°12 immobili

N°6 piano terra	N°5 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 11 - n°23 immobili

N°8 piano terra	N°14 un piano	N°1 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 12 - n°11 immobili

N°8 piano terra	N°3 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 13 - n°8 immobili

	N°8 un piano	
--	--------------	--

Isolato 14 - n°11 immobili

N°4 piano terra	N°6 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 15 - n°11 immobili

N°1 piano terra	N°8 un piano	N°2 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 16 - n°14 immobili

N°1 piano terra	N°12 un piano	N°1 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 17 - n°19 immobili

N°7 piano terra	N°12 un piano	
-----------------	---------------	--

Isolato 18 - n°10 immobili

N°3 piano terra	N°6 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 19 - n°4 immobili

N°2 piano terra	N°2 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 20 - n°12 immobili

N°4 piano terra	N°8 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 21 - n°37 immobili

N°18 piano terra	N°18 un piano	N°1 due piani
------------------	---------------	---------------

Isolato 22 - n°13 immobili

N°3 piano terra	N°10 un piano	
-----------------	---------------	--

Isolato 23 - n°29 immobili

N°11 piano terra	N°18 un piano	
------------------	---------------	--

Isolato 24 - n°14 immobili

N°4 piano terra	N°10 un piano	
-----------------	---------------	--

Isolato 25 - n°13 immobili

N°5 piano terra	N°7 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 26 - Chiesa

-	-	-
---	---	---

Isolato 27 - n°13 immobili

N°2 piano terra	N°10 un piano	N°1 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 28 - n°7 immobili

	N°6 un piano	N°1 due piani
--	--------------	---------------

Isolato 29 - n°18 immobili

N°3 piano terra	N°14 un piano	N°1 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 30 - n°17 immobili

N°6 piano terra	N°10 un piano	N°1 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 31 - n°32 immobili

N°21 piano terra	N°11 un piano	
------------------	---------------	--

Isolato 32 - n°17 immobili

N°6 piano terra	N°11 un piano	
-----------------	---------------	--

Isolato 33 - n°6 immobili

N°1 piano terra	N°4 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 34 - n°10 immobili

N°2 piano terra	N°8 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 35 - n°16 immobili

N°3 piano terra	N°13 un piano	
-----------------	---------------	--

Isolato 36 - n°34 immobili

N°5 piano terra	N°25 un piano	N°4 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 37 - n°22 immobili

N°4 piano terra	N°18 un piano	
-----------------	---------------	--

Isolato 38 - n°15 immobili

N°4 piano terra	N°10 un piano	N°1 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 39 - n°7 immobili

	N°5 un piano	N°2 due piani
--	--------------	---------------

Isolato 40 - Scuola

-	-	-
---	---	---

Isolato 41 - n°4 immobili

N°1 piano terra	N°3 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 42 - n°11 immobili

N°7 piano terra	N°4 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 43 - n°6 immobili

N°2 piano terra	N°4 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 44 - n°29 immobili

N°5 piano terra	N°24 un piano	
-----------------	---------------	--

Isolato 45 - n°15 immobili

N°6 piano terra	N°8 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 46 - n°15 immobili

N°3 piano terra	N°10 un piano	N°2 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 47 - n°20 immobili

N°2 piano terra	N°14 un piano	N°4 due piani
-----------------	---------------	---------------

Isolato 48 - n°7 immobili

N°3 piano terra	N°4 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 49 - n°4 immobili

N°2 piano terra	N°2 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 50 - n°4 immobili

	N°4 un piano	
--	--------------	--

Isolato 51 - n°23 immobili

N°12 piano terra	N°11 un piano	
------------------	---------------	--

Isolato 52 - n°15 immobili

N°6 piano terra	N°8 un piano	N°1 due piani
-----------------	--------------	---------------

Isolato 53 - n°5 immobili

N°5 piano terra		
-----------------	--	--

Isolato 54 - n°16 immobili

N°13 piano terra	N°2 un piano	N°1 due piani
------------------	--------------	---------------

Isolato 55 - n°4 immobili

N°3 piano terra	N°1 un piano	
-----------------	--------------	--

Isolato 56 - n°8 immobili

N°8 piano terra		
-----------------	--	--

In totale sono quindi 755 le unità attualmente esistenti nel centro storico, di cui:

n°270 ad un livello (solo piano terra)

n°448 ad un piano

n° 37 a due piani

Ne consegue che più della metà del patrimonio edilizio (il 59%) risulta avere un solo livello, mentre il 36% si sviluppa a un piano e soltanto il 5% a due piani.

La tavola n°08 (*Stato di degrado*) indica le condizioni di decadimento complessivo rilevato nelle unità edilizie di ogni singolo isolato ed è espresso con due gradazioni di colore:

- Verde - che indica i valori di deterioramento medio (sanabile con semplici opere di manutenzione ordinaria straordinaria ed eventualmente di restauro);
- Giallo - che individua i valori di deterioramento elevato (quando si è in presenza di ruderi o di edifici pericolanti o con il tetto crollato, per cui s'impone un radicale restauro o una totale ricostruzione).

Complessivamente si evince (come estesamente documentato fotograficamente nelle 826 schede di progetto) che molti fabbricati sono a volte pericolanti o presentano parti in condizioni precarie, con presenza di muffe e distacco d'intonaco, il cui degrado, sempre più diffuso, è spesso dovuto alla mancanza delle dovute manutenzioni o, in molti casi, all'abbandono totale dell'edificio.

La tavola n°09 (*Stato di conservazione dei caratteri architettonici del tessuto edilizio*) contiene informazioni riguardanti tutti gli edifici, segnala se congrui con l'ambito del CAPF e ne indica lo stato di mantenimento (dati utilizzati nella stesura delle singole schede U.M.I.).

La tavola n°10 (*Pavimentazione stradale e individuazione di possibili spazi pubblici*) indica lo stato attuale del reticolo stradale del centro storico e indica la possibilità che due aree, ormai libere per il crollo totale degli edifici preesistenti, possano essere acquisite e utilizzate dall'A.C. per la realizzazione di nuovi slarghi o allargamenti stradali.

Completano lo studio il fascicolo n°2 (*Analisi storica*) e soprattutto il n°4 (*Relazione paesaggistica*), a cui si rimanda per una più approfondita conoscenza e documentazione, che hanno permesso la stesura finale del Progetto, ordinato in:

A) - n°54 tavole, ciascuna recante il preciso rilievo di ogni singolo isolato e la sua copia con include le eventuali varianti, in modo da permettere un'immediata comparazione dello stato attuale con le previsioni progettuali.

B) - n°826 schede, che individuano e normano tutti gli interventi ritenuti ammissibili in ognuna delle 755 unità, elencati e normati in maggior numero (826 schede), rispetto alle U.M.I.,

per la necessità di documentare eventuali diversità negli affacci sulle pubbliche vie, come ad esempio negli edifici ad angolo.

La loro distribuzione, isolato per isolato, è così suddivisa:

Isolato 1	n° 17 schede	Isolato 29	n° 18 schede
“ “ 2	n° 15 schede	“ “ 30	n° 17 schede
“ “ 3	n° 20 schede	“ “ 31	n° 32 schede
“ “ 4	n° 19 schede	“ “ 32	n° 17 schede
“ “ 5	n° 26 schede	“ “ 33	n° 6 schede
“ “ 6	n° 13 schede	“ “ 34	n° 11 schede
“ “ 7	n° 16 schede	“ “ 35	n° 16 schede
“ “ 8	n° 22 schede	“ “ 36	n° 36 schede
“ “ 9	n° 10 schede	“ “ 37	n° 22 schede
“ “ 10	n° 12 schede	“ “ 38	n° 16 schede
“ “ 11	n° 23 schede	“ “ 39	n° 8 schede
“ “ 12	n° 12 schede	“ “ 40	n° - (scuola)
“ “ 13	n° 11 schede	“ “ 41	n° 8 schede
“ “ 14	n° 12 schede	“ “ 42	n° 12 schede
“ “ 15	n° 11 schede	“ “ 43	n° 7 schede
“ “ 16	n° 15 schede	“ “ 44	n° 30 schede
“ “ 17	n° 23 schede	“ “ 45	n° 16 schede
“ “ 18	n° 11 schede	“ “ 46	n° 16 schede
“ “ 19	n° 4 schede	“ “ 47	n° 20 schede
“ “ 20	n° 12 schede	“ “ 48	n° 7 schede
“ “ 21	n° 37 schede	“ “ 49	n° 5 schede
“ “ 22	n° 13 schede	“ “ 50	n° 4 schede
“ “ 23	n° 30 schede	“ “ 51	n° 23 schede
“ “ 24	n° 14 schede	“ “ 52	n° 16 schede
“ “ 25	n° 13 schede	“ “ 53	n° 5 schede
“ “ 26	n° - (Chiesa)	“ “ 54	n° 16 schede
“ “ 27	n° 13 schede	“ “ 55	n° 4 schede
“ “ 28	n° 7 schede	“ “ 56	<u>n° 8 schede</u>

Totale 826 schede

C) - n°1 fascicolo (*Norme tecniche d'attuazione*), che disciplina tutti i possibili interventi di modificazione e/o di manutenzione ammessi per il patrimonio edilizio-architettonico del centro di antica e prima formazione, sia che si tratti di fabbricati di tono progettuale colto e ricco, sia nel caso di semplice edilizia “povera”; entrambi valori della cultura dell’abitare e del lavoro su cui si fonda l’essenza storica del paese.

Sono queste le potenzialità di una realtà che il progetto, nato, come già accennato, **non da una generica visione** dello stato di fatto, ma da studi e da documentazioni certe dell’attuale realtà, si è prefisso di tutelare in assoluto, nella convinzione che sia questa la strada per dare forma concreta a un auspicabile nuovo divenire di Giave.

Il Piano, infatti, non altera le caratteristiche attuali del borgo, che il vecchio CAPF del 1984 avrebbe radicalmente cambiato (per fortuna non attuato), ma mantiene tutte le qualità paesaggistiche ed ambientali che caratterizzano il vecchio centro, permettendo, al contempo, che ciascun abitante, operando all’interno delle volumetrie di proprietà, possa conformare la propria casa ad eventuali nuove esigenze (soprattutto impianti e installazioni tecnologiche più attuali).

In questo modo si garantisce a tutti gli attuali residenti una migliorata qualità di vita, con conseguente rinnovata vitalità del paese, derivante da un auspicabile, ma probabile, ripopolamento con un potenziale nucleo di nuovi abitanti, anche non del luogo, attratti dalla riscoperta di un vecchio borgo mantenuto nella sua originalità.

Nelle schede e nelle norme di attuazione sono indicate le possibilità di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria con le quali custodire, così come ci sono pervenuti, sia i fronti architettonici che le quinte stradali.

Pertanto il Piano prevede:

- pochissimi e misurati aumenti volumetrici ritenuti necessari;
- restauri conservativi;
- ristrutturazioni ordinarie e straordinarie, con eventuali interventi di ritocco correttivo, da modellarsi e risolvere con tecniche, disegni e cromatismi di tipo tradizionale, dando preminenza

ai valori storici del passato giavese, la cui salvaguardia, valorizzazione e conservazione, è, come si è detto, lo scopo del Piano.

Pertanto le linee guida del progetto sono indirizzate, prevalentemente, alla conservazione dell'esistente, con criteri di esecuzione e di regolamento indicati nelle schede di riferimento e più adeguatamente precisati nelle "Norme tecniche di attuazione", che disciplinano tutti i possibili interventi, con particolare attenzione all'edilizia così detta "minore", che deve essere salvaguardata in assoluto perché testimonianza dei più antichi (forse originari) valori edilizi del borgo.

Si sottolinea, infatti che, da una consapevole e particolareggiata custodia e difesa dei valori architettonici, identitari e urbani del centro di prima e antica formazione, è inscindibilmente connesso il processo di recupero e riuso del costruito storico, in cui vale la pena investire nel tentativo per richiamare nuovi abitanti e possibili investitori, attirati dal fascino di un antico borgo in cui venga salvaguardata in toto la sua entità storica.

In buona sostanza è opportuno ribadire che l'impostazione base, sulla quale è stato definito il Piano, deriva da una scelta progettuale (che la situazione attuale fa ritenere obbligata) con la quale si tralasciano inutili nuovi aumenti volumetrici e si cura il mantenimento "dell'anima" del borgo, non alterando, soprattutto, le sue autentiche quinte stradali.

La necessità di "modernità" non potrà rinunciare al riferimento al passato e solo negli organismi interni, o in parti di essi non visibili dalle pubbliche vie, è permessa l'emancipazione da qualsiasi volontà di riproposizione stilistica e tipologica dell'antico, dove è stata lasciata libera la possibilità di aggiornamento linguistico e materiale dell'architettura.

Da parte dell'Amministrazione Comunale sarebbe opportuna, perciò, un'opera di sensibilizzazione che coinvolgesse l'intera popolazione per chiarire e far capire il perché di questa necessità, che vuole l'assoluta tutela del nucleo storico del borgo e non ammette modifiche ai prospetti degli edifici, per i quali il Piano prevede il loro mantenimento così come ci è giunto, tramandato dal passato.

La rimodulazione delle aperture (molte volte erroneamente imposta per un adeguamento igienico sanitario non obbligatorio nei centri di antica e prima formazione) o l'inserimento di elementi edilizi dequalificati e incontrollati, comporta, infatti, un forte fattore di degrado e di deterioramento dell'intero contesto storico e del valore stesso di quell'edificio che, invece, si presume di valorizzare.

Altrettanto dicasi a riguardo della tendenza, ormai comune in molti paesi, di consentire, senza regole, l'introduzione preoccupante dei "murales" o, peggio, di nuovi tipi di elementi "*decorativi*", o presunti tali, che essendo estranei alla storia dell'edificio e al suo contesto culturale, determinano lo stravolgimento dei caratteri dell'immobile, contribuendo alla dequalificazione dell'intero ambito urbano.

Per questo motivo sono vietati, in forma assoluta, i "murales" estemporanei, anche se a firma di artisti affermati, per cui potranno essere prese in considerazione soltanto eventuali proposte facenti parte di un preciso progetto (con bozze, disegni, modelli) che, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, dovranno ottenere il nullaosta da parte della Soprintendenza (vedi articolo 18 delle Norme di attuazione).

Riassumendo, quindi, il progetto prevede che ogni singola facciata venga liberata da qualsivoglia ed eventuale elemento improprio (cavi elettrici, pluviali o antenne, oggi disordinatamente a vista) e che vengano eliminate tutte le aggiunte eccessive, con speciale attenzione al mantenimento delle autentiche linee dell'intero contesto.

A tal fine detta le regole per ogni possibile casistica e per le loro implicazioni operative derivanti dal P.P.R., indicando le modalità d'intervento affinché tutti i corpi di fabbrica mantengano le caratteristiche costruttive storico-tradizionali (unico modo per garantire, in prospettiva, l'auspicata rivalorizzazione del villaggio).

CRITERI D'INTERVENTO

Il servizio di progettazione si articola su due principi base:

A) - la conservazione e la difesa

B) - la modificazione e il “nuovo”

A

Il progetto sostiene una rigorosa e convinta tutela della forma storica dei caseggiati e della loro organizzazione all'interno di ciascun isolato che, in numero di 56, concorrono tutti a determinare la vera immagine di Giave.

Nel numero è compresa la Chiesa di S. Andrea e il caseggiato scolastico, edifici per i quali non è però prevista alcuna prescrizione particolare, ma soltanto un'accurata loro conservazione.

Ciascun manufatto, compreso nei restanti 54 isolati, è stato integralmente e attentamente considerato, in modo di determinare ogni sua possibile operazione di restauro e di riqualificazione delle aree di pertinenza e, ove possibile, dell'organizzazione complessiva degli spazi esterni.

Pertanto, con preciso riferimento ai criteri indicati nel Manuale del Recupero, è prevista l'assoluta conservazione dei tessuti edilizi storici di ogni organismo architettonico e la salvaguarda delle tecnologie edilizie e dei caratteri costruttivi specifici di ciascuno.

I pochi mutamenti e i limitati aumenti volumetrici, attentamente valutati a seguito delle attuali scarse esigenze rilevate nel paese, sono stati indicati in rosso nelle tavole (una per ciascun isolato) in cui sono messi a confronto i rilievi degli attuali prospetti con quelli in cui si prevede l'eventuale modifica.

Il loro raffronto attesta, nella maniera più evidente e chiara, l'attenzione avuta in difesa delle caratteristiche storico-tradizionali del borgo e il controllo di tutti i fronti stradali che, se pur di semplice architettura, qualificano in modo particolare le vie e i vicoli del centro storico di Giave.

Più precisamente:

- - L'autonomia funzionale degli edifici verrà conservata o recuperata evitando che i pochi ed eventuali aumenti volumetrici (indicati nelle tavole degli isolati in cui è immediata la

comparazione dello stato attuale con gli eventuali interventi previsti) possano non essere consoni al contesto originario.

- - Si conserveranno i parametri di affaccio, per cui non sono ammessi interventi progettuali per ridefinire il rapporto tra le aperture e le dimensioni degli ambienti. Al fine dell'adeguamento normativo in materia di salubrità dei locali, si potranno richiedere le opportune deroghe previste per i centri storici.

- - Si conserveranno le quote di imposta dei solai, ammettendo solo limitate variazioni in relazione alla riorganizzazione dei sottotetti che risultino arretrati rispetto al filo stradale.

B

L'inserimento di eventuali nuove volumetrie e modificazioni è stato previsto solo nei seguenti casi:

- - realizzazione del nuovo in lotto vuoto a seguito di degrado estremo con crollo e demolizione anche totale dell'edificio preesistente.

Nei casi in cui non è stato possibile neppure un parziale recupero dei componenti dell'originario parametro murario, si è preso atto che ormai il valore storico-documentario dell'edificio originario era sostanzialmente perduto, per cui l'attuazione di interventi ex novo (vedi isolati n°12 e 53), è stata prevista sulla base di tracce e ricordi verbali, che, se non altro, hanno permesso la ricostituzione del preesistente rapporto che la vecchia scatola muraria aveva con il filo stradale.

Si tratta, comunque, di sole due situazioni, la cui ricostruzione consentirà di non interrompere in maniera traumatica la continuità storica del vecchio tessuto edilizio [sempre che l'A.C. non ritenga opportuno procedere, così come proposto (vedi tav. n°10), alla loro acquisizione e dotare il paese di un maggior numero di spazi pubblici attrezzati].

- - eventuali completamenti funzionali all'interno di unità edilizie esistenti (possibili sopraelevazioni), compatibili con il valore storico del preesistente.

● - potranno essere modificate od integrate le caratteristiche degli impianti distributivi interni solo in caso di comprovata necessità di adeguamento ad un nuovo allestimento che migliori le caratteristiche fisiche e funzionali dello stabile, conservando sempre la posizione dei punti scala e l'organizzazione fondamentale della distribuzione orizzontale.

Di conseguenza le poche nuove volumetrie sono intese nel senso della comprensione e della interpretazione dei rapporti spaziali del tipo edilizio autentico ancora presente nel centro di prima e antica formazione di Giave, in modo da evitare che possa essere indotto, nel tessuto edilizio storico, un vero e proprio “degrado tipologico”.

In linea generale un edificio privo del tetto (ma nel quale sono presenti e riconoscibili le scatole murarie preesistenti) è stato considerato come stabile semplicemente molto degradato e come tale da sottoporre ad un'attenta e delicata azione di recupero e reintegrazione.

In una siffatta situazione il Piano particolareggiato garantisce un'accurata e particolare documentazione fotografica di rilievo “critico”, a cui si accompagnano dettagliate prescrizioni (Norme tecniche d'attuazione) tali da permettere un adeguato risanamento.

In particolare, su un totale di 757 unità edilizie, il CAPF prevede opere straordinarie solo in 63 casi, così come di seguito puntualizzati:

Isolato 1

- UNITA' n°07 – Ripristino parte crollata del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°13 – Ampliamento per migliorare l'effetto estetico su v.le Italia
- UNITA' n°14 – Sopraelevazione per garantire armonia con l'unità 13

Isolato 3

- UNITA' n°04 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°12 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)

Isolato 5

- UNITA' n°12 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)

Isolato 12

- UNITA' n°05 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°06 – Ricostruzione a seguito di crollo totale
- UNITA' n°07 – Ricostruzione parziale a seguito di crollo

N.B. Essendo crollata per intero l'unità n°6, così come la residua parte dell'attigua unità n°7 che era ancora in pristino al momento del rilievo, l'Amministrazione Comunale potrebbe acquisire la proprietà dell'intera area e allestirla per un utilizzo pubblico, con eventuale pavimentazione in basalto e trachite in sintonia con le pavimentazioni attualmente rifatte in gran parte delle strade del centro storico.

Isolato 15

UNITA' n°04 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)

Isolato 17

UNITA' n°02 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)

UNITA' n°10 – Ampliamento porta per utilizzo garage

UNITA' n°19 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)

Isolato 18

UNITA' n°09 – Mantenimento dello stato attuale della facciata risultata rifatta successivamente alle operazioni di rilievo

Isolato 21

UNITA' n°33 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)

Isolato 23

UNITA' n°19 – Sostituzione dell'attuale onduline del tetto con coppi sardi

UNITA' n°23 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)

Isolato 24

UNITA' n°01 – Rifacimento del tetto (con coppi sardi)

UNITA' n°11 – Aumento sopraelevazione esistente (m 2,70)

UNITA' n°12 – Sopraelevazione in armonia con l'attiguo n°11

Isolato 29

UNITA' n°03 – Possibilità di copertura con tetto (coppi sardi)

Isolato 31

UNITA' n°05 – Ripristino del tetto (coppi sardi)

UNITA' n°12 – Sostituzione dell'attuale onduline del tetto con coppi sardi

UNITA' n°13 – Ripristino del tetto e possibilità di nuove aperture

UNITA' n°23 – Restauro e ripristino del tetto con coppi sardi

Isolato 35

UNITA' n°03 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)

UNITA' n°07 – Ripristino del tetto (con coppi sardi)

Isolato 36

UNITA' n°25 – Sopraelevazione necessaria per l'attuale macelleria

UNITA' n°27 – Sopraelevazione che riordina lo "ski line" della via

Isolato 38

- UNITA' n°02 – Sopraelevazione e nuova apertura al piano terra in armonia con l'unità n°1)
- UNITA' n°03 – Sopraelevazione e nuove aperture al piano terra in armonia con l'unità n°1)

Isolato 43

- UNITA' n°03 – Rifacimento del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°05 – Rifacimento del tetto (con coppi sardi)

Isolato 44

- UNITA' n°13 – Restauro e rifacimento del tetto (con coppi sardi)

Isolato 45

- UNITA' n°10 – Rifacimento del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°11 – Rifacimento del tetto (con coppi sardi)

Isolato 47

- UNITA' n°11 – Apertura per garage, rifacimento tetto e aggiunta di due finestre

Isolato 49

- UNITA' n°03 – Ricostruzione in armonia con l'edificio adiacente
- UNITA' n°04 – Rifacimento del tetto (con coppi sardi)

Isolato 51

- UNITA' n°02 – Sostituzione lastre del tetto in “onduline” con coppi sardi
- UNITA' n°13 – Sostituzione lastre del tetto in “onduline” con coppi sardi
- UNITA' n°18 – Sostituzione lastre del tetto in “onduline” con coppi sardi
- UNITA' n°22 – Ricostruzione del tetto crollato (con coppi sardi)
- UNITA' n°23 – Ricostruzione del tetto crollato (con coppi sardi)

Isolato 52

- UNITA' n°02 – Ricostruzione del tetto (con coppi sardi)

Isolato 53

- UNITA' n°03 – Sopraelevazione (1 piano)
- UNITA' n°04 – Sopraelevazione (1 piano)
- UNITA' n°05 – Ricostruzione a seguito di crollo totale

N.B. Essendo l'unità n°5 crollata per intero, l'Amministrazione Comunale potrebbe acquisire la proprietà dell'area e allestirla per un utilizzo pubblico, con pavimentazione in basalto e trachite in sintonia con le pavimentazioni attualmente rifatte in alcune strade del centro storico.

Isolato 54

- UNITA' n°01 – Ristrutturazione e ricostruzione
- UNITA' n°02 – Ristrutturazione e ricostruzione

- UNITA' n°03 – Ristrutturazione e ricostruzione
- UNITA' n°04 – Ristrutturazione e ricostruzione
- UNITA' n°05 – Sopraelevazione con tetto a terrazza
- UNITA' n°07 – Totale ricostruzione
- UNITA' n°16 – Ricostruzione del tetto (con coppi sardi)

Isolato 55

- UNITA' n°02 – Restauro e ricostruzione del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°04 – Ristrutturazione e ricostruzione del tetto (con coppi sardi)

Isolato 56

- UNITA' n°02 – Restauro e ricostruzione del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°03 – Restauro e ricostruzione del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°05 – Restauro e ricostruzione del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°06 – Restauro e ricostruzione del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°07 – Restauro e ricostruzione del tetto (con coppi sardi)
- UNITA' n°08 – Restauro e ricostruzione del tetto (con coppi sardi)

Ne consegue che sono soltanto 63 le unità in cui si prevedono interventi così ripartiti:

- n° 26 ricostruzioni di tetti interamente o parzialmente crollati
- n° 5 sostituzione con coppi sardi di tetti in onduline
- n° 8 sopraelevazioni (un piano)
- n° 16 restauri e o ristrutturazioni
- n° 4 ricostruzione di edifici diroccati
- n° 1 ampliamento di uno stabile
- n° 1 ampliamento di un portone (per utilizzare un magazzino a garage)
- n° 1 apertura di un portone per creare un garage
- n° 1 mantenimento attuale della facciata di uno stabile (rifatta mesi dopo che era stato rilevato il vecchio assetto).

Per tutte le restanti unità edilizie (694) non si prevedono lavori di rilievo, ma eventuali semplici opere di manutenzione (ordinarie e straordinarie) da eseguirsi in base alle indicazioni contenute in ciascuna scheda e opportunamente puntualizzate nel fascicolo “Norme tecniche d’attuazione”.

Evidente, quindi, come la riqualificazione dell'insediamento storico di Giave sia volta, principalmente, alla conservazione, al recupero e al restauro conservativo della vecchia architettura urbana, in modo che, tutelando la tipologia originaria e le qualità cromatico-decorative di tutti gli elementi che hanno caratterizzato lo storico impianto urbanistico, sia garantito il risanamento e il riutilizzo delle condizioni di abitabilità per abitazioni del tempo presente (pur mantenendo inalterati i caratteri formali e materiali del vecchio arredo urbano).

Ciò consentirà d'innescare nuovi processi di valorizzazione e riqualificazione del paese e di riattivare tutti quei processi economici legati al recupero, per cui sarà compito dell'Amministrazione Comunale la promozione di nuove attività commerciali, ricettive o artigianali, che incentivino l'utilizzo di magazzini o d'interi piani terra abbandonati, oggi indecorosamente utilizzati come ricettacoli d'immondizia.

In questo modo si custodirà intatta, nei vari isolati, la riconoscibilità storica delle unità edilizie e si tuteleranno i caratteri dell'architettura domestica di Giave e dei vecchi stili di vita del paese, dove gli edifici, che non conservano nessun elemento storico originario perché banalizzati con modeste ristrutturazioni sicuramente non riconducibili alla tipologia storica di appartenenza, si preserveranno tali perché considerati ormai integrati e storicizzati nel contesto del paese, nel quale mantengono inalterati i rapporti attualmente esistenti tra vuoti e pieni.

**Compongono il progetto n°4 fascicoli, n°10 tavole generali, n°56 tavole
indicanti gli interventi, n°829 schede, n°1 piano finanziario**

FASCICOLI

Fascicolo n°1	Relazione
Fascicolo n°2	Analisi Storica
Fascicolo n°3	Norme tecniche d'attuazione
Fascicolo n°4	Relazione paesaggistica

TAVOLE GENERALI

Tav. 01	Planimetria generale
Tav. 02	Planimetria catastale con ambito d'intervento
Tav. 03	Vestigia archeologiche e medioevali nel territorio comunale
Tav. 04	Abaco dei tipi edilizi
Tav. 05	Abaco caratteri architettonici – tipologici – costruttivi (infissi)
Tav. 06	Abaco caratteri architettonici – tipologici – costruttivi (cornicioni)
Tav. 07	Numero dei piani
Tav. 08	Stato di degrado
Tav. 09	Stato di conservazione dei caratteri architettonici del tessuto edilizio
Tav. 10	Pavimentazione stradale e individuazione di possibili spazi pubblici

RILIEVO ISOLATI E LE POSSIBILI MODIFICHE

n° 56 tavole (ognuna con i relativi rilievi, isolato per isolato, e recante i previsti interventi)
n°829 schede (con dati e previsioni progettuali di riferimento per ogni singola unità)

PIANO FINANZIARIO

**Relativo a l'impegno finanziario di larga massima che l'Amministrazione comunale dovrà
sostenere per l'adeguamento e rifacimento delle pavimentazioni stradali**
