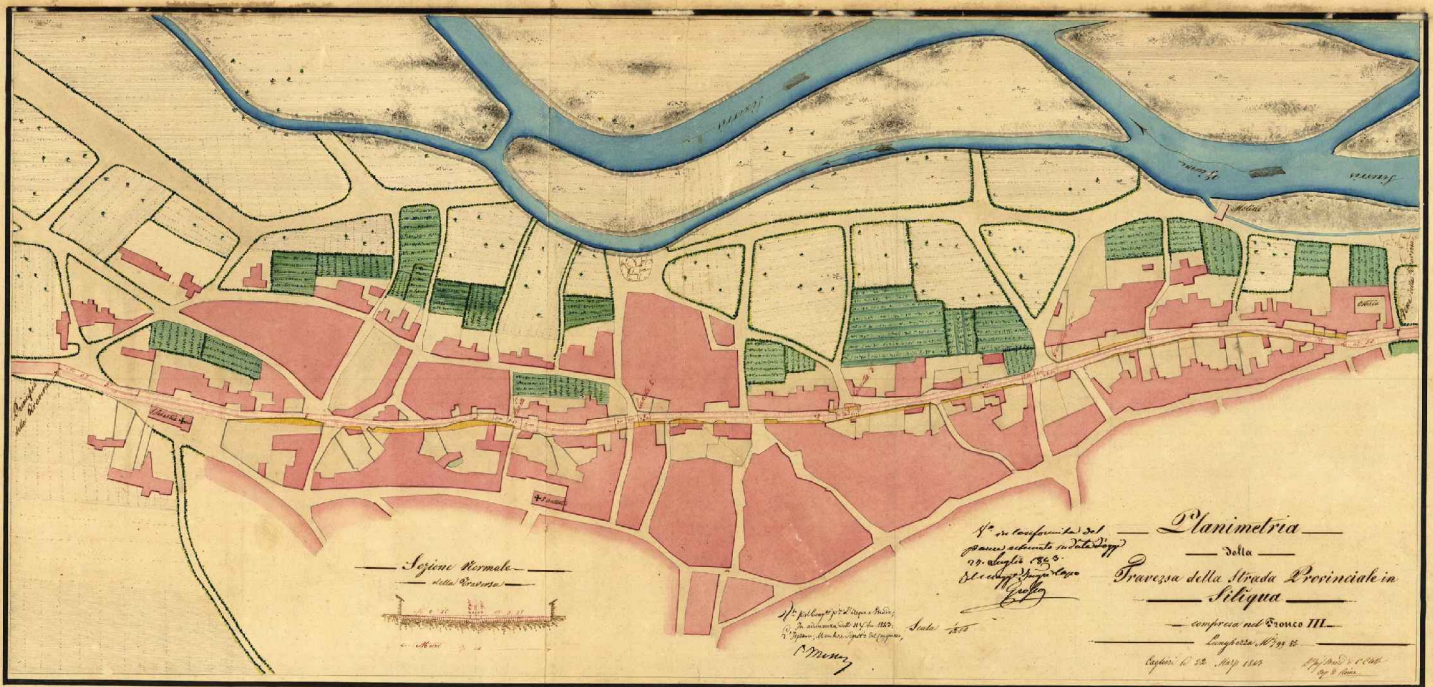




# SILIQUA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



**Comune di Siliqua**

Il Sindaco sig. Andrea Busia

Il Responsabile del settore tecnico ing. Mauro Fanari

Redatto da:

arch. Franco Galdieri  
arch. Marco Concas  
archj. Miriam Cambuli  
arch. Fausto Solla  
ing. Silvia Vacca

**PROST** Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.

geom. Mariano Boi  
geom. Antonio Curreli

## PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

### A\_2 RELAZIONE PAESAGGISTICA

Marzo 2016

**PROST**

PRODUZIONE E SERVIZI TECNICI srl  
Sede Legale Via Edmondo De Magistris, 29 - 09123 CAGLIARI - Sede Operativa Via Dante, 63 - 08033 ISILI  
Telefax 070 282152 - Telefax 0782 802890 - email prost@prost.it - pec prost@pec.it - sito web www.prost.it

Azienda con Sistema di Gestione Qualità Certificato da Kiwa  
UNI EN ISO 9001:2008



COMUNE DI SILIQUA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE  
DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO  
in adeguamento al  
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

---

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

---

## 1. PREMESSA

La RELAZIONE PAESAGGISTICA costituisce l'elaborato richiesto ai sensi dell'art. 146 comma 5, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, denominato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e contiene gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni urbane previste nel **Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale**.

Con adeguata documentazione fotografica, analitica e di ricerca, la relazione renderà conto dello stato attuale dei luoghi soggetti al vincolo paesaggistico trattando:

- del bene paesaggistico e degli elementi di valore presenti;
- dei beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- dei caratteri ambientali, storici e culturali;
- delle previsioni progettuali contenute nel Piano;
- della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- degli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- degli elementi di mitigazione e compensazione;
- del risultato finale e della coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

### 1.1 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

In applicazione del "Codice", il Piano Paesaggistico regionale approvato nel 2006 è gerarchicamente lo strumento più organico di governo del territorio della Sardegna ed individua le risorse storiche, culturali ed ambientali del paesaggio naturale ed antropico da sottoporre a conservazione e a tutela, ed orienta l'attività degli Enti locali cui è demandata la ricognizione di dettaglio e il progetto di pianificazione paesaggistica comunale.

Il PPR suggerisce e richiede all'Ente locale di argomentare le scelte politiche d'uso del territorio sulla base di rigorosi criteri di compatibilità, da desumere dall'approfondimento della "**conoscenza**" del proprio luogo di appartenenza culturale, quale passaggio preliminare per il conseguimento degli obiettivi di conservazione e salvaguardia delle strutture materiali, espressione peculiare della cultura della società locale.

Alla consueta pianificazione urbanistica è stato quindi aggiunto un ulteriore livello di analisi e di approfondimento degli aspetti che concorrono alla costruzione del "paesaggio", ovvero l'attuale assetto del territorio naturale e antropizzato che è giunto fino a noi nel lento processo di trasformazioni ed interazioni tra diversi sistemi: ***ambiente naturale e insediamento umano, geografia e storia, sistemi produttivi e infrastrutture***.

Sistemi soggetti a continui adeguamenti, spesso a trasformazioni sostanziali e al perdurare di antiche permanenze che si manifestano sia in ambito territoriale sia in ambito urbano, ed in particolare nel "centro matrice di prima o antica formazione", principale contenitore e custode dell'identità dell'ambito urbano e della comunità, dove nel tempo sono state più intense le relazioni fra l'ambiente naturale e l'opera dell'uomo.

L'obiettivo dello studio è volto a individuare le componenti del paesaggio urbano, storiche e culturali, puntuali o diffuse, ma anche a rilevare le criticità e le dissonanze da porre all'attenzione della comunità e, con questa, condividere gli strumenti e le modalità di intervento sostenibili e compatibili con gli obiettivi di conservazione, di tutela e di valorizzazione del patrimonio culturale ed edilizio della parte antica del centro abitato.

## 1.2 IL CENTRO MATRICE - LIMITI DEL VINCOLO



Perimetro da PPR



Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

La zona A – Centro Storico è individuata nel Piano Urbanistico Comunale approvato nell'ultima versione con Deliberazione del Commissario ad acta n. 3 del 17.04.2003 (Pubblicazione Buras 14.08.2003 inserzione n. 25) e successive varianti e dal Piano Particolareggiato di Attuazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 09.05.2007 (Pubblicazione Buras 04.06.2007 inserzione n. 636).

Successivamente sono state espletate le attività per l'avvio dell'adeguamento normativo al Piano Paesaggistico Regionale e con Deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 09.05.2007, è stato approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, che ha ottenuto la definitiva approvazione con Determinazione Dirigenziale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 581/D.G. del 02.07.2007. L'attività di verifica ha confermato il perimetro della zona "A" del PUC, salvo l'inclusione, sulla fascia nord, lungo le vie Umberto I° e Fratelli Cervi, delle Chiese di San Giorgio e di Sant'Anna con i relativi sagrati e aree di pertinenza, come evidente nel documento allegato alla delibera regionale sopra riportata.

Nel 2008 è seguita la verifica di conformità del Piano approvato, ai sensi dell'art. 52 della norme tecniche di attuazione del PPR che si è conclusa con la Determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 2213/D.G. del 25.09.2008. E' stato riconosciuto che il Piano Particolareggiato, risulta conforme agli articoli citati, tuttavia, relativamente agli aspetti riepilogati nell'allegato A, segnala la necessità di rivisitare le previsioni progettuali in merito ai nuovi volumi in ampliamento nei fabbricati esistenti e a quelli di nuova edificazione nelle aree vuote secondo i criteri in esso descritti. Cosa che troverà adeguato riscontro con il Piano in esame.

Dalla lettura della mappa catastale il tessuto urbano di Siliqua appare caratterizzato dalla preponderante presenza di unità abitative nelle quali il concetto dominante è quello del "recinto": elemento fondamentale del tipo edilizio "a corte". L'intero aggregato è infatti costituito prevalentemente da "case-corte" non soltanto nella parte più antica dell'abitato ma anche negli isolati costruiti a cavallo dell'ultima guerra.

Nella seconda metà del secolo scorso, dopo l'ultima guerra, si avviano i primi mutamenti sostanziali della tipologia tradizionale e già alla fine degli anni "50" con la "casa in linea" finisce la continuità del processo

tipologico. Il cambiamento del modo di vivere ed il riferimento ai modelli abitativi esterni all'area culturale hanno condotto ad un progressivo abbandono delle tipologie originarie, ormai considerate obsolete e comunque non funzionali e non recuperabili alle esigenze del "vivere moderno".

### 1.3 I BENI IDENTITARI

All'interno del vincolo generale del centro matrice, possiamo individuare i beni culturali che sono oggetto di vincoli e azioni di tutela da parte degli enti preposti o per iniziativa dell'amministrazione locale:

- Chiesa di Sant'Anna
- Chiesa di San Giorgio
- Chiesa di Sant'Antonio
- Chiesa di San Sebastiano
- Monte Granatico
- Ex Scuola Elementare – attuale sede municipale

### 1.4 FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente lavoro si pone l'obiettivo di adeguare la pianificazione particolareggiata di attuazione agli indirizzi ed ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, all'interno delle aree perimetrare quale "**centro matrice di antica o prima formazione**" e di definire le modalità e gli strumenti per la regolamentazione degli interventi sugli edifici privati e sugli spazi pubblici circoscritti dal vincolo paesaggistico con la finalità principale di "**recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa**";

Le principali finalità che lo strumento è chiamato a perseguire sono **di ordine paesaggistico**:

- approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali;
- tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali;
- individuare modalità di intervento adeguate alle peculiarità paesaggistiche ed ambientali e ai caratteri architettonici dell'insediamento storico;
- limitare all'indispensabile le modificazioni volumetriche ed architettoniche;
- contenere gli interventi di arricchimento decorativo, valorizzando l'essenziale sobrietà dell'ambiente costruito;
- conservare l'arcaicità delle soluzioni costruttive;

e parallelamente **di ordine urbanistico**:

- integrare il centro matrice dei servizi indispensabili per innalzare la qualità della vita;
- rispondere ai problemi della circolazione e della sosta veicolare con soluzioni a basso impatto;

ed infine, ma non secondario, **di ordine strategico**:

- stimolare il rientro della popolazione residente all'interno del centro matrice;
- promuovere all'interno dell'abitato storico l'avvio di nuove attività economiche con iniziative che valorizzino le risorse locali e l'identità culturale;

- coinvolgere la cittadinanza in un processo di partecipazione in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini;

L'auspicio è che il progetto che andremo a definire, in coerenza con le finalità e l'impostazione metodologica del PPR, possa essere un utile contributo per conseguire un recupero di consapevolezza dei valori culturali ed economici insiti nel centro matrice, ed insieme, un rafforzamento dell'identità ed un rapporto più integrato della comunità con il suo luogo, senza i quali nessuno strumento può conseguire i suoi obiettivi.

## 1.5 CONCETTI METODOLOGICI PER L'ANALISI E LA PROGETTAZIONE

L'adeguamento dell'ambiente ai bisogni della comunità è stato in ogni tempo e sarà per il futuro una condizione necessaria e incontrovertibile dell'uomo che vive un territorio. Questo rapporto è stato nel corso del tempo attuato dalle popolazioni, dalle comunità, con modalità caratteristiche che definiscono la diversità dei "linguaggi" che risultano elementi di riconoscibilità e identificazione dei luoghi.

Dalla relazione generale al PPR estrapoliamo una considerazione che condividiamo: *"Risulta evidente che dal secondo dopoguerra in avanti si sia consumata una frattura tra il modo di agire del passato (pre-moderno) e il nostro presente, che ha prodotto fenomeni di discontinuità che, come unanimemente riconosciuto, è necessario ricucire. Agire nel rispetto delle proprie radici e, possibilmente in continuità culturale è, sia doveroso che metodologicamente corretto, per quelle discipline dell'urbanistica e dell'architettura che ritengono inderogabile fondare l'agire progettuale sulla conoscenza delle risorse, delle qualità e dei valori propri del luogo, individuando e recuperando quelle regole che hanno guidato l'azione dell'uomo sul territorio fino alla crisi degli ultimi decenni."*

Appare ovvio e conseguente che senza la conoscenza di tali "regole" non possa esistere un "progetto" aderente al luogo ed alla comunità che lo vive.

Il progetto di conoscenza, nel nostro caso, è sostenuto, per formazione didattica, dall'applicazione del metodo della "lettura tipologica", ovvero, dall'analisi critica delle leggi di formazione e trasformazione delle strutture territoriali ed edilizie, spontanee o progettate, convinti che sia il metodo più adeguato per reinserirsi nella continuità del linguaggio architettonico e culturale in parte dimenticato, ma nella sostanza detentore dei valori identitari della comunità.

Altresi convinti che operare "in continuità" con i caratteri tipologici che riassumono l'intera struttura architettonica, funzionale e formale dell'unità abitativa, il suo rapporto con il contesto e lo spazio pubblico, consenta di salvaguardare gli elementi più significativi dell'organizzazione urbana e l'immagine paesaggistica del tessuto edilizio antico.

Su questi presupposti è stato costruito il progetto delle nostre ricerche, che intende giungere alla conoscenza del paesaggio attraverso la lettura dei sistemi che lo compongono:

- **l'ambiente naturale:** negli aspetti fisici, orografici, idrografici, produttivi;
- **il sistema storico-culturale:** nelle vicende storiche e nelle loro ripercussioni sul territorio;
- **il sistema insediativo:** storico e attuale, con il riconoscimento delle strutture antropiche, delle fasi di formazione e di sviluppo, approfondendo in modo particolare l'analisi sulle quattro scale:
  - **territoriale:** quadro geografico naturale, orografia e idrografia;
  - **urbana:** insediamento, aree produttive, funzioni e ruoli, assi e polarità;
  - **tessuti e tipologie edilizie:** caratteri tipologici e linguaggio architettonico;
  - **caratteri costruttivi:** modalità costruttive di dettaglio.

In modo particolare, il tessuto e il tipo edilizio, attentamente studiati nelle varianti sincroniche e diacroniche, catalogate in appositi **abachi**, devono essere recepiti nel sistema della strumentazione normativa affinché

da essi possano essere tratte le soluzioni progettuali più convenienti e di maggiore rendimento, che risultino corrette sia negli interventi minimi di adeguamento, sia nella collocazione delle nuove masse edilizie, in armonia con le unità circostanti e senza alterare gli equilibri esistenti.

Pertanto, con l'individuazione degli elementi tipologici e costruttivi si descrivono nel dettaglio gli aspetti costitutivi dei singoli elementi architettonici, restituendo il loro corretto significato nel linguaggio architettonico.

Il documento così redatto ha l'intento di guidare il progettista e l'utenza alla corretta applicazione degli elementi stessi dell'abaco alle singole e svariate condizioni che si presentano nell'attività progettuale, limitando soggettive interpretazioni.

## 2. INDAGINE STORICA, URBANISTICA , ECONOMICA E SOCIALE

### 2.1 CONTESTO TERRITORIALE, COMPONENTI DEL PAESAGGIO E INSEDIAMENTO UMANO

L'abitato di Siliqua è situato nella vallata attraversata dal rio Cixerri che dalle montagne dell'Iglesiente conduce alla pianura del Campidano di Cagliari fra gli imponenti sistemi montuosi dominati a nord dal monte Linas e a sud dal monte Arcosu. Il percorso su cui si è insediato l'abitato corre in direzione est-ovest, lungo la strada interna che da Cagliari conduce verso le zone minerarie di Iglesias fino a Sant'Antioco, l'antica Sulci.

Il sito, probabilmente, ha assunto nel tempo una funzione territoriale di particolare interesse in quanto vi era un importante guado sul rio Cixerri, in corrispondenza del ponte Becciu, e perché il sito costituiva il crocevia del percorso sopradetto fra Cagliari e Sulci, quello che in direzione nord conduceva verso il Campidano di Oristano e quello che a sud conduceva verso il Sulcis attraversando la montagna. Tale luogo, per tali ragioni, si configura anche come punto di passaggio tra aree geografiche e culturali differenti, in particolare fra il Cagliaritano e l'Iglesiente.

La vallata è dominata dal domo andesitico di Acquafredda che presenta svariati motivi di interesse: gli aspetti storici, paesaggistici, la geologia, la fauna e la flora fanno di questo luogo un sito naturale di grande valore estetico e di notevole interesse scientifico. Il colle e le persistenti murature che lo sormontano hanno



assunto l'immagine di un unicum naturale osservabile dalla piana circostante a 360 gradi e rappresenta una delle maggiori risorse paesaggistiche della zona. Dall'alto del Domo si gode un magnifico panorama delle valli del Cixerri degli stagni di Cagliari e del mare, della Marmilla e dell'Iglesiente e, nelle giornate serene, del lontano Gennargentu. Il castello risalente al XIII secolo, domina tutta la valle del Cixerri ed è opinione abbastanza diffusa che venne fatto costruire per volere del conte Ugolino Della Gherardesca. Dopo la morte del conte Ugolino il castello passò prima a Pisa e poi nel 1324 a seguito della fine della dominazione pisana in Sardegna agli Aragonesi

per venire poi abbandonato probabilmente a partire dal 1410. In seguito passò a vari feudatari sardi fino a che non venne riscattato dal re di Sardegna Vittorio Amedeo III di Savoia nel 1785.

Nelle fasi dell'antropizzazione del territorio la funzione di passaggio fra aree geografiche differenti è riferita ad un periodo di largo utilizzo dei fondovalle più fertili e di intercomunicazione tra territori contermini, attuatisi storicamente in periodo punico con un carattere prevalentemente militare e poi, con una connotazione economica e commerciale in periodo romano. In particolare l'abitato potrebbe essersi consolidato nella fase romana in quanto costituisce un importante crocevia fra il principale percorso di fondovalle in direzione est-ovest e i percorsi di collegamento, in direzione nord e sud di cui si è detto in precedenza.

La presenza antropica in questa porzione di territorio è comunque molto forte sin dal più antico periodo nuragico, del quale si conservano numerose testimonianze nel territorio.

Ma è col dominio romano che questo sito ha assunto nuova e maggiore importanza dal punto di vista delle grandi comunicazioni territoriali. La relativa pax romana realizzata dopo la conquista militare ha portato alla formazione ed alla fondazione di importanti centri urbani con funzioni militari, di organizzazione produttiva, e commercializzazione dei prodotti; con un conseguente movimento a grande scala territoriale che coinvolgeva le maggiori città, Cagliari, Iglesias, Villacidro, Sanluri e San Gavino.

E' in questa logica di organizzazione del territorio che viene ad assumere importanza per la sua posizione mediana e per la confluenza dei percorsi che determina la presenza di un guado il sito dell'abitato di Siliqua.



Non si hanno documenti per poter stabilire l'epoca di fondazione dell'abitato, e l'analisi precedente stabilisce solo la funzione che in epoca antica ha avuto questo sito. A seguito dell'analisi effettuata sui documenti cartografici più antichi di cui si è in possesso, le carte del Catasto De Candia, in particolare analizzando la forma degli isolati e la gerarchia dei percorsi in base alla morfologia del territorio, si sono ipotizzate delle fasi evolutive di crescita dell'abitato.

## **2.2 INDAGINE STORICO URBANISTICA**

Le notizie raccolte sulla storia di Siliqua sono riportate nel paragrafo 3 della relazione illustrativa e sono tratte dal volume "Siliqua – storia, cultura, tradizioni" – Autori vari Comune di Siliqua - Nuove grafiche Puddu Ortacesus – 2003. Le informazioni utili per l'analisi che è stata condotta sono state riportate quasi integralmente con la sola aggiunta di alcune locuzioni per il collegamento dei testi.

Nella stessa relazione, al paragrafo 3.1 sono riportate le ipotesi sull'origine del toponimo dell'abitato, mentre nel paragrafo 3.2 sono state raccolte da fonti storiografiche e documenti esistenti delle informazioni utili ai fini di questo studio sull'abitato e sul territorio.

## **2.3 ANALISI DELL'INSEDIAMENTO URBANO**

Nella relazione illustrativa, nel capitolo 4. Analisi dell'insediamento urbano, sono state eseguiti degli studi sulla formazione dell'abitato e sui caratteri del tessuto urbano e dei tipi edilizi presenti; in particolare:

- nel paragrafo 4.1 - Fasi evolutive di crescita dell'abitato, sono riportate delle ipotesi di formazione dell'abitato derivate da considerazioni effettuate sullo studio della morfologia del sito e della tipologia e gerarchia dei percorsi e sull'esame della cartografia del catasto De Candia;
- nel paragrafo 4.2 - Tessuto urbano e tipologia edilizia, sono state effettuate delle analisi comparative sulle carte del catasto di impianto dei primi del novecento e quello di visura avviato intorno al 1950 e sulle modalità di aggregazione dei lotti e formazione del tessuto urbano; è stato inoltre esaminato il tipo edilizio base, la casa-corte, nelle sue varianti tipologiche sincroniche e diacroniche individuandone gli elementi edilizi funzionali ricorrenti che lo caratterizzano.

## **2.4 I CARATTERI COSTRUTTIVI**

Insieme agli aspetti tipologici che determinano la struttura morfologica del tessuto edilizio e dell'immagine paesaggistica del contesto storicizzato che sono spesso riconoscibili su ampie zone ed aree culturali, si aggiungono gli elementi costruttivi e formali che spesso caratterizzano in modo peculiare i singoli centri abitati con varietà di soluzioni tecniche ed uso di materiali proprie del luogo.

Grandi differenziazioni sono osservabili a tal proposito, a parità di tipologie edilizie, tra le aree della "pietra" da quelle della "terra".

Siliqua, assimila l'impianto tipologico dei Campidani e produce storicamente edifici in mattoni di terra cruda; l'uso della terra è infatti molto diffuso e assume valenza sia strutturale che di suddivisione interna, ma limita lo sviluppo in altezza degli edifici.

Per i dettagli sui caratteri costruttivi si fa riferimento all'apposito abaco allegato.

### 3. RILIEVO E ANALISI DELLO STATO ATTUALE

#### 3.1 LA CARTOGRAFIA TEMATICA

L'attività conoscitiva sul patrimonio edilizio è stata rivolta a rilevare:

- la consistenza plano-volumetrica;
- la geometria e materiali di copertura;
- l'epoca di costruzione degli edifici;
- la permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi;
- le trasformazioni subite in tempi recenti;
- lo stato di conservazione;
- la rilevanza paesaggistica e le criticità
- la tipologia edilizia
- la segnalazione di elementi architettonici di particolare valore o interesse
- il rilievo dei profili degli edifici prospicienti le maggiori vie e piazze

ad alcune delle tematiche rilevate corrisponde una tavola grafica.

Tutti i dati del rilievo sono riassunti in una scheda di sintesi relativa alla singola unità edilizia che coincide con la proprietà fondiaria e riporta i dati del proprietario, i riferimenti catastali, l'indirizzo e il tipo d'uso.

Il rilievo ha consentito la ricostruzione di un quadro complessivo dello stato in cui si trova il centro matrice, ed in modo particolare delle **qualità** e delle **criticità** paesaggistiche presenti e da risolvere.

#### 3.2 SINTESI DELLE ANALISI COMPIUTE

Occorre innanzitutto premettere che **Siliqua** ha vissuto nel corso degli anni, '70/80 un forte sviluppo edilizio che si è manifestato oltre che con una decisa espansione dell'abitato, con la costruzione di numerosi edifici residenziali che presentano caratteristiche diverse dall'edilizia storica, anche con consistenti interventi edilizi di occupazione degli spazi liberi delle corti e di sostituzione delle vecchie case in mattoni crudi ormai considerate obsolete e comunque non funzionali e non recuperabili alle esigenze del "vivere moderno".

Tutto questo ha innescato un processo di squilibrio nella strutturazione esistente, tuttora in fase di mutazione. Il continuo fenomeno di frantumazione dei lotti originari, dettato dalle successioni proprietarie e la successiva sostituzione delle vecchie "case-corte" con le nuove tipologie abitative, sta portando ad un ambiente urbano gravemente degradato dal punto di vista paesaggistico e verso la crisi funzionale dell'intero Centro storico. In particolare si riscontrano interventi di incremento delle volumetrie raramente coerenti con il tipo edilizio originario, caratterizzati da una edificazione di nuovi corpi quasi mai in ampliamento o sopraelevazione di quelli esistenti ma invece come interventi di sostituzione edilizia con la preliminare demolizione dei vecchi fabbricati, oppure con la realizzazione di nuovi fabbricati adiacenti a quelli esistenti che intasano gravemente la corte limitandone sensibilmente sia il rendimento che la qualità ambientale e igienico-sanitaria. Ciò è dovuto alla forma spesso quadrangolare e non rettangolare del lotto che, ad esempio, non consente il regolare processo di tabernizzazione (occupazione del fronte strada) con la contemporanea persistenza dell'originario fabbricato della casa-corte, senza determinare intasamento dei volumi, come sovente ricorre in altri abitati. Inoltre il fenomeno è alla bassa qualità dell'edilizia, eseguita quasi sempre con murature in mattoni crudi (lardiri), talvolta carente anche dal punto di vista statico, che, soprattutto dopo gli anni cinquanta, è stata considerata superata e inadatta e quindi non meritevole di essere recuperata e/o incrementata. La ricucitura delle fratture di continuità e processualità tipologica si

pone, con il presente Piano, come obiettivo prioritario e urgente per il recupero ed il mantenimento dell'antico tessuto.

### 3.3 - LA PERCEZIONE PAESAGGISTICA: QUALITÀ E CRITICITÀ DEGLI EDIFICI

Osservando il contesto urbano emergono gli aspetti rilevanti sotto il profilo delle “**qualità**”, sia del singolo manufatto, sia complessive della scena urbana rappresentative dell'identità culturale; parallelamente emergono le “**criticità**”, ossia quegli elementi che affiorano per contrasto percettivo determinando impatto visivo. Tali criticità costituiscono dissonanze nell'organismo edilizio e nella scena urbana e si configurano come problematiche da risolvere.

La sintesi delle analisi, soprattutto sotto il profilo paesaggistico, si è chiusa con l'elaborazione della carta della qualità e delle criticità.

**Qualità e criticità** non costituiscono solo valutazioni di merito, ma sono anche un orientamento per il progetto di pianificazione.

La valutazione paesaggistica le distingue in categorie, connesse con la loro percezione, nella **dimensione territoriale, di contesto urbano, di organismo architettonico e di dettaglio costruttivo**, descrivendo sinteticamente gli elementi di valore e quelli che invece costituiscono contrasto.

Sono segnalate quali rilevanze di livello territoriale quegli elementi, naturali ed antropici, percettibili da posizioni extraurbane, dalla viabilità territoriale, da siti significativi e da punti panoramici (uno scorcio sulla campagna, la percezione di un sito archeologico, di un castello, della chiesa, ecc).

La rilevanza nel contesto urbano è invece assegnata a spazi o a edifici interni all'abitato, significativi per la vita sociale e per la scena urbana e percettibili nel percorrere la viabilità interna all'abitato nella sua articolazione gerarchica, per posizione, dimensione, rappresentatività e significato culturale (piazze, slarghi, edifici pubblici o privati, luoghi deputati a particolari funzioni di riunione sociale, celebrativi, ecc).

La rilevanza architettonica è riferita invece al singolo edificio e definisce una sintesi qualitativa espressa dall'importanza storica, stilistica, tipologica e dalla presenza conservativa dei caratteri costruttivi originari, anche di valore documentale o anche dall'isolata presenza di elementi architettonici di pregio, decorativi, votivi, commemorativi e di arredo, sia puntuali che diffusi (portali, pozzi, pavimentazioni, murales, ecc.).

Anche le dissonanze o criticità sono suddivise in categorie che descrivono il livello di “**gravità**” dell'effetto prodotto nell'ambito urbano sotto l'aspetto dimensionale e percettivo, correlato con la facilità/difficoltà di risoluzione della criticità e con la sua fattibilità nel breve, medio o lungo periodo e con il costo dell'operazione. Nella tavola riassuntiva dell'elaborato D\_9 è riportato il livello di gravità delle criticità rilevate per ciascuna delle unità edilizie presenti nel centro matrice. Nelle altre tavole dello stesso elaborato inoltre sono indicate le prescrizioni impartite per ciascuna unità edilizia a risoluzione delle criticità che la stessa presenta.

La valutazione delle criticità è estesa sia alla proprietà privata che agli spazi pubblici e sottolinea spesso modalità e comportamenti talvolta diffusi e stabilizzati che costituiscono una risposta inadeguata a reali e legittime esigenze, ma che necessitano di essere reindirizzate, anche in modo innovativo, entro i processi formativi storicamente consolidati.

Per gli edifici privati le criticità segnalate sono distinte, in ordine di gravità in:

**contrasto tipologico**, relativo a edifici nuovi che per posizione nel lotto, impianto planimetrico, profondità ed altezza dei corpi di fabbrica, soluzioni architettoniche ed uso di materiali non si integrano nel contesto che li accoglie;

**contrasto volumetrico**, relativo a edifici storici sui quali sono stati realizzate aggiunte ed ampliamenti, planimetrici o in sopraelevazione, in contrasto con le modalità determinatesi nei processi tipologici evolutivi codificati nell'apposito abaco;

**contrasto architettonico**, relativo a edifici nuovi o ristrutturati sui quali siano state adottate errate soluzioni compositive per i caratteri stessi dell'organismo architettonico (errata geometria delle coperture, dimensioni ed allineamento delle aperture, eccessivi aggetti di gronda, profilo di cornicioni, di cornici, ecc); rientrano nel contrasto architettonico anche il **contrasto tecnologico e materico** relativo all'impiego in edifici nuovi o antichi di materiali e soluzioni di finitura inadeguati con i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli stessi (infissi, intonaci e tinteggiature, rivestimenti ed elementi decorativi, installazione di manufatti ed impianti in facciata o sulle coperture, ecc).

La **concentrazione o la sporadicità delle emergenze e/o delle criticità** ha reso possibile l'individuazione all'interno del centro matrice di ambiti differenziati per qualità e degrado, sui quali sono state elaborate indicazioni delle linee guida per la valorizzazione o il recupero.

### **3. 4 - LA PERCEZIONE PAESAGGISTICA: QUALITÀ E CRITICITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI**

Il piano costruisce il dettaglio delle prescrizioni e delle indicazioni per quanto attiene l'edilizia privata, ma eguale attenzione è rivolta all'intervento sugli spazi pubblici, anche se non si dispone di ampi esempi di sistemazioni tipiche del luogo; ogni possibile documento reperibile sarà utile allo scopo.

Dalla documentazione storica disponibile e dalle testimonianze di fine '800, apprendiamo in quale stato si trovassero le infrastrutture dei centri abitati della Sardegna, sprovviste di qualsiasi sistemazione diversa dagli sterrati naturali che sono rimasti tali fino ai primi decenni del '900, con rare sistemazioni con acciottolati e rarissimi lastricati in gradito o basalto per lo più diffusi nei maggiori centri urbani.

Negli anni '50 e 60 si è diffusa, soprattutto nella sistemazione delle strade più strette, per motivi conseguenti alla difficoltà di utilizzo dei mezzi per la bitumazione, l'impiego di pavimentazioni con semplici massetti cementizi che, considerata una tecnologia di ripiego, non è stata degnata di adeguata attenzione, in rapporto invece alla flessibilità e all'ampia gamma di possibilità che potrebbe offrire.

Per intervenire con coerenza e chiarezza di obiettivi, occorre quindi individuare un approccio progettuale che interpreti le diverse esigenze in campo: la volontà di valorizzare, le esigenze funzionali, gli aspetti di rispetto dei luoghi e di corretta ambientazione paesaggistica.

Le indicazioni in tal senso sono contenute nelle **Linee guida per l'intervento negli spazi pubblici**, concepito come un piccolo manuale di indirizzi che evita di proporre o imporre tipi e soluzioni preconfezionate che male reggerebbero al passare del tempo, al variare delle produzioni industriali, al divenire delle esigenze.

#### 4. IL PROGETTO DI PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA

La normativa del PPR con l'art. 52 introduce una evoluzione concettuale e operativa in materia di centri storici, stabilendo il principio che tutto il patrimonio che conserva **rilevanti tracce** delle sue valenze storiche **può** essere assoggettato ad interventi di conservazione e salvaguardia, in quanto portatore dei valori propri dell'identità culturale, anche in presenza di contesti fortemente compromessi o "**radicalmente alterati e non riconoscibili**".

La ricerca e il riconoscimento di tali **valori** è stata effettuata con le analisi fin qui descritte, che hanno consentito di rilevare oltre alle caratteristiche più significative degli edifici e dell'ambiente urbano, le tendenze di trasformazione in atto e le criticità presenti alle quali il Piano cerca di dare risposta.

Le risultanze delle analisi condotte sono state portate all'attenzione della comunità con incontri e assemblee nell'intento di coinvolgerla in una reale partecipazione alla predisposizione dello strumento attuativo, sia per limitare il rischio di un possibile rigetto, sia perché possa divenire il veicolo di un progetto di qualità, che consenta il raggiungimento degli obiettivi che il PPR ha individuato.

Attraverso questi passaggi il Piano è giunto a formulare le indicazioni progettuali, articolate su due fronti di interventi:

- **gli edifici di proprietà privata**
- **gli edifici e gli spazi pubblici**

##### 4.1 GLI EDIFICI DI PROPRIETÀ PRIVATA

Sul primo aspetto, il piano è costruito sull'unità edilizia (U.E.), elemento principale di riferimento operativo, individuata con opportuni perimetri all'interno dei singoli isolati o aggregazioni di isolati urbani, accomunati da specifiche connotazioni urbane.

Il riferimento all'isolato o al comparto è indispensabile per il reperimento dell'U.E. e della relativa scheda analitica e progettuale.

Per gli **edifici privati**, la classificazione dei "**valori**", valutati ed espressi su ogni singolo volume elementare, è graduata attraverso la **conservazione/trasformazione** ovvero la **permanenza dei caratteri originari o propri dell'epoca di costruzione**, riconoscendo le **qualità** o le **criticità** presenti.

Ai fabbricati pre-moderni (antecedenti agli anni 1950/60) sono collegati i concetti di:

**conservato**

**modificato compatibile**

**trasformato incompatibile**

agli edifici più recenti la definizione di:

**nuovo compatibile**

**nuovo incompatibile**

Ad ogni unità edilizia è stato assegnato un "**indirizzo progettuale**", riferito alle prescrizioni del **PPR**, tenuto conto del protocollo di intesa **RAS / MIBAC** del 2007, per la verifica e l'istruttoria dei piani attuativi, che prevede:

**la conservazione delle permanenze**

**la riqualificazione delle manomissioni**

**l'adeguamento delle trasformazioni**

**la mitigazione delle incongruenze e dei contrasti**

a cui corrispondono le Classi di Intervento Massime Ammesse (CIMA), ai sensi del DPR 380/2001:

**il restauro e il risanamento conservativo**

**la ristrutturazione edilizia**

**la demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni**

**la demolizione per ricostruzione tipologica**

**la nuova costruzione**

**la ristrutturazione urbanistica**

**La verifica di congruità paesaggistica dell'intero progetto è assegnata e garantita dall'osservanza dell'abaco tipologico e costruttivo.**

Pertanto, ai fini dell'intervento sugli edifici privati, il piano propone il seguente impianto normativo, composto da:

Norme Tecniche di Attuazione

Varianti Tipologiche d'Intervento (VTI)

Abaco degli elementi Costruttivi e tabelle del colore

a cui si aggiungono, con appositi elaborati grafici:

- le prescrizioni plano-volumetriche (ampliamenti, demolizioni, nuove costruzioni)
- le indicazioni sulla geometria delle coperture (oggetto di adeguamento)
- le indicazioni contenute nei profili regolatori delle principali vie piazze

e, all'interno della singola scheda, nelle "Indicazioni di piano":

- le classi di intervento massime ammesse
- i vincoli
- le prescrizioni a cui obbligatoriamente attenersi nelle NTA
- le indicazioni specifiche in forma di auspicio ma non obbligatorie.

## **4.2 GLI EDIFICI E GLI SPAZI PUBBLICI**

Gli elementi di maggiore rilevanza che incidono sullo spazio pubblico sono:

- le pavimentazioni stradali
- l'arredo urbano
- l'illuminazione pubblica
- il verde
- la segnaletica stradale e pubblicitaria

Detti aspetti sono trattati nelle **Linee guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano**, (elaborato C del presente Piano).