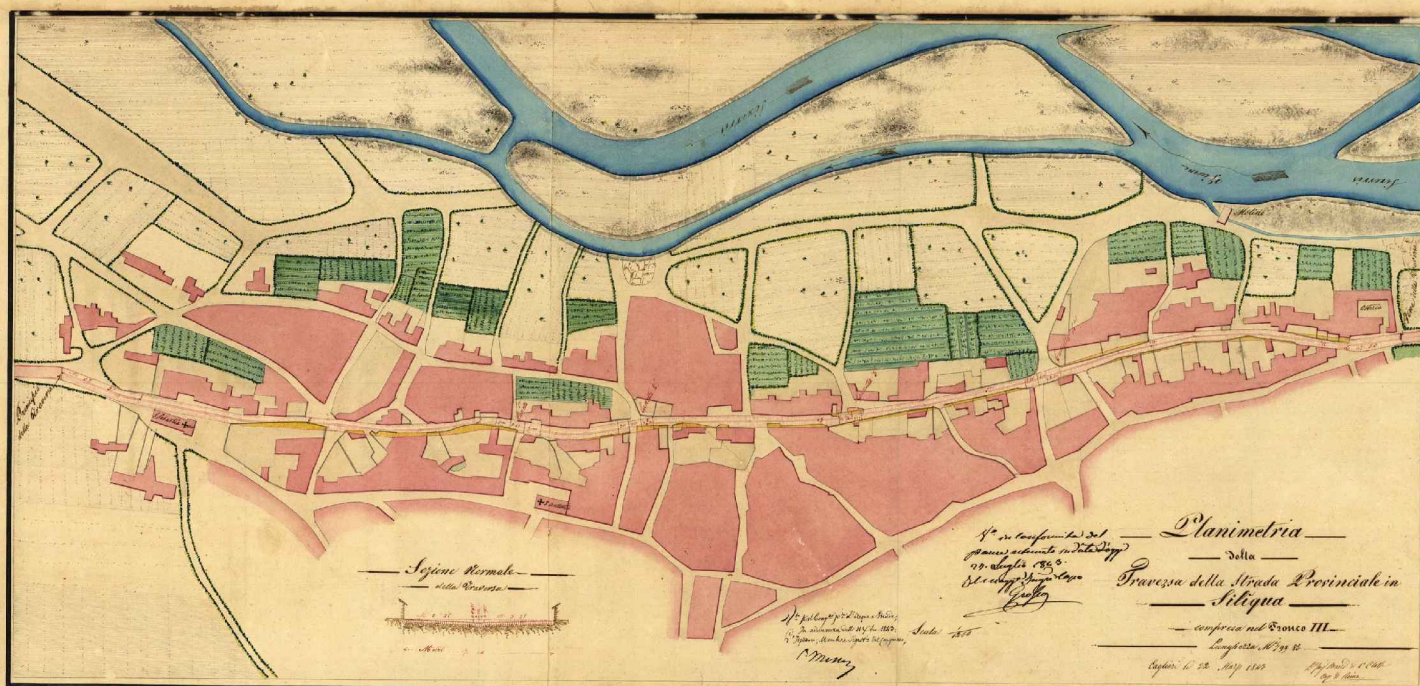




# SILIQUA

## 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\_1 RELAZIONE URBANISTICA

Marzo 2016

**PROST**

PRODUZIONI 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 DEL CENTRO MATRICE  
in adeguamento al  
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

---

**RELAZIONE URBANISTICA**

---

## 1 - PREMESSA

Il Piano Paesaggistico approvato nel 2006 è gerarchicamente lo strumento più organico di governo del territorio della Sardegna che, in applicazione del "Codice Urbani", individua le principali 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", ossia 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 con trasformazioni sostanziali ed antiche permanenze che si manifestano sia in ambito territoriale sia in quello urbano che è specificamente il campo di interesse del presente lavoro. L'analisi sarà condotta con maggiore dettaglio sul "centro matrice di prima o antica formazione" che è il principale contenitore e custode dell'identità del territorio, dove cioè sono state nel tempo più intense le relazioni fra l'ambiente naturale e l'opera dell'uomo.

L'obiettivo finale dello studio è volto a individuare le azioni che la comunità vorrà porre in atto per conservare, tutelare e anche valorizzare la parte antica del centro abitato attraverso una preliminare analisi che, da un lato, riconosca gli elementi di rilevanza del paesaggio urbano, quelli storici e culturali, puntuali o diffusi, ma anche le criticità e le dissonanze e, dall'altro, cerchi di ricostruire il processo di trasformazione, alla scala territoriale, urbana ed edilizia, della fisicità che rileviamo finalizzato alla definizione di strumenti e modalità di intervento sostenibili e compatibili con gli obiettivi prefissati.

In tal senso, speriamo che il progetto che andremo a definire, in coerenza con le finalità e l'impostazione metodologica del PPR, possa essere un utile contributo per il recupero della consapevolezza del valore culturale ed economico del centro storico e per il rafforzamento della identità della comunità con il suo luogo.

## 2 - QUADRO LEGISLATIVO

Il quadro normativo di riferimento per la redazione dei Piani particolareggiati di attuazione previsti dall'art. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n. 1150, non è variato rispetto alla stesura originaria del Piano che si sta aggiornando.


La normativa regionale fa ancora riferimento al Decreto dell'Assessore all'Urbanistica del 20 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto Floris) e alla Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, si fa inoltre riferimento alle Norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla legge regionale 25.11. 2006 n. 8 e, in particolare, al titolo II "Assetto storico culturale " (artt. dal 47 al 59).






Il presente piano attua il Piano Urbanistico Comunale che recentemente è stato aggiornato. Le variazioni apportate sono, in modo specifico, quelle relative alla delimitazione della zona "A – Centro storico" la quale è stata modificata al fine di inserire all'interno del perimetro antico dell'abitato alcune porzioni limitrofe che non

erano state incluse e che meritavano di essere salvaguardate da una normativa di tutela come quella della zona "A".

L'aspetto urbanistico-edilizio è stato finora regolato dal Piano Urbanistico Comunale nel quale è individuata la zona A – Centro Storico, 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).

  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
**ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**  
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
 Ufficio del Piano

**Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 581/D.G. del 02/07/2007**  
 Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

 CARTOGRAFIA STORICA	 PIANO PARTICOLAREGGIATO	 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PUC del 2003	Il Comune di Siliqua è dotato di Piano Particolareggiato approvato in data 29/06/2006
		 <p> <b>Perimetro da PPR</b>  <b>Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</b> </p>	Il comune approva l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con <b>Deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 9/05/2007</b>

**SILIQUA**

*Allegato alla determinazione n. 581/D.G. del 02/07/2007*

Più recentemente sono state espletate tutte quelle attività di 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.

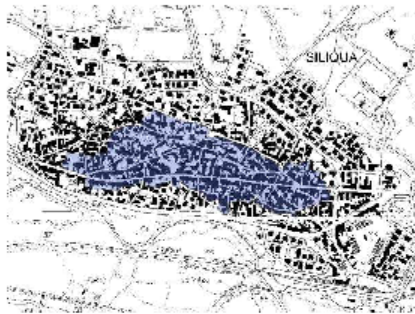
L'attività di verifica ha confermato il perimetro della zona "A" del PUC, salvo l'inclusione, sulla fascia nord, lungo le vie Umberto I° e Fratelli Cervi, delle Chiese di San Giorgio e di Sant'Anna con i relativi sagrati e aree di pertinenza, come evidente nel documento allegato alla delibera regionale di seguito riportata.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -  
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
 Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 1/3 alla determinazione n. 2213/D.G. del 25/09/2008  
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Siliqua, approvato con Delibera C.C. n°11 del 30/5/2007.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



Il perimetro del nucleo storico verificato in cogenplanificazione non coincide con la zona A						
CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A						
	Descrizione	Presente	Non presente	Valutazione		Osservazioni e precisazioni
				Adeguata	Non adeguata	
1	Relazione Storica e Tecnica	X			X	Da controllare in sede di adempimento P.U.C.
2	Tabelle					
-	Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c), d), e)	X			X	Da controllare in sede di adempimento P.U.C.
-	Inquadramento Urbanistico (Art. 52, comma 2, lett. c), e), f), g), h), i)	X			X	Da controllare in sede di adempimento P.U.C.
-	Isolati e unità edilizie (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c)	X			X	Da controllare in sede di adempimento P.U.C.
-	Schede dell'edificato					
	Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive	X			X	Da controllare in sede di adempimento P.U.C. stesso in sede di adempimento costruttivo
	Esistenza di documentazione fotografica completa, aggiornata e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto	X		X		Da allegare in sede di adempimento P.U.C.
	Esistenza delle planimetrie e delle coperture	X		X		Da allegare in sede di adempimento P.U.C.
	Rilievi delle facciate	X		X		Da allegare in sede di adempimento P.U.C.
	Spazi della costruzione (per rilevati) e stato di conservazione	X		X		Da allegare in sede di adempimento P.U.C.
	Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'eventuale trasformazione	X			X	Da controllare in sede di adempimento P.U.C.
3	Schede beni paesaggistici e identitari					
-	Descrizione relativa alle tabelle delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari		X			Da controllare in sede di adempimento P.U.C.

Perimetro della zona A del P.U.C.

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

Il Direttore Generale della  
 Pianificazione Urbanistica f. f.  
 f.to Giorgio Pittau

**SILIQUA**

Allegato alla determinazione n. 581/D.G. del 02/07/2007

Nel febbraio 2013 il Comune di Siliqua, ha affidato al Raggruppamento temporaneo di imprese e professionisti composto dalla società d'ingegneria Prost srl (amm.re unico e direttore tecnico arch. Franco Galdieri), all'arch. Marco Concas e al giovane professionista arch. pianificatore jr. Miriam Cambuli, l'incarico per la redazione del "Piano Particolareggiato del Centro Storico comprensivo delle aree contigue facenti parte del Centro Matrice e adeguamento dello stesso alle norme del Piano Paesaggistico Regionale", a seguito del quale in data 13.05.2013 è stata stipulata la convenzione.

Con la più attenta analisi effettuata sul tessuto urbano e sulle unità edilizie ai margini dell'area perimetrata come centro matrice, sono emerse alcune incongruenze che sono state segnalate nella tavola D\_1. In particolare si suggerisce, nella prossima definizione del Piano urbanistico comunale, di inserire all'interno della zona "A" le aree campite in rosso, già ricomprese all'interno del centro matrice e le aree campite in verde, di interesse storico attualmente esterne sia al centro storico, sia al centro matrice.

Le aree campite in viola attualmente comprese nel centro storico e nel centro matrice potrebbero essere escluse da questi ambiti in quanto non sono di interesse storico perché caratterizzate esclusivamente da edilizia recente.

### 3 - CONCETTI METODOLOGICI DI RIFERIMENTO

Il dibattito sui centri storici dal secondo dopoguerra fino alla fine del novecento è stato caratterizzato dalla contrapposizione di due posizioni che, estremizzando, sono schematicamente ridotte a quella dell'aggiornamento totale dei tessuti antichi, anche attraverso corpose ristrutturazioni, e quella contrapposta della conservazione ad ogni costo. Anche a causa dell'atteggiamento storico delle istituzioni di controllo, l'attenzione è stata

concentrata prevalentemente sugli edifici emergenti e di maggiore valore storico e architettonico, sul "monumento".

Ormai da diversi anni, con l'affermarsi nella pianificazione del valore del contesto ambientale in senso lato, che, come noto, è stato ricompreso nel concetto di "paesaggio" con la definizione sancita nella Convenzione europea del paesaggio tenutasi a Napoli nel 2000, quando è stato affermato che "**il paesaggio**" è "*una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni*", viene evidenziato come anche il valore individuale di un bene è tale solo se contestualizzato nel sistema di strette relazioni fra lo spazio e la comunità che lo vive, fra la natura e la cultura di quel luogo, dove tutto ciò che è costruito è la risultante della stratificazione dei processi di insediamento che si sono susseguiti nella storia e che sono ricompresi e riconosciuti nel concetto di **identità del territorio**.

Questo concetto, parlando delle parti antiche degli abitati, assume un rilievo ancora maggiore in quanto questi luoghi sono quelli dove, nel corso della storia, sono stati più intense le trasformazioni e quindi le relazioni fra la natura del luogo e l'umanità che lo abita. L'adeguamento dell'ambiente ai bisogni della comunità, in ogni tempo è stata e nel futuro probabilmente continuerà ad essere, una necessità incontrovertibile dell'uomo che vive un territorio. Questa esigenza si è attuata nel tempo con atteggiamenti condivisi dalle comunità locali e comportamenti spontanei che hanno prodotto l'ambiente fisico che conosciamo.

La comprensione di questo "*insediamento*", fenomeno tuttora in corso, che noi percepiamo come paesaggio urbano, è il presupposto fondamentale per definire gli obiettivi e le strategie della pianificazione paesaggistica.

In tal senso è stato composto un percorso di indagine che intende giungere alla conoscenza del paesaggio attraverso la lettura dei seguenti ambiti:

- **ambiente naturale**, negli aspetti fisici orografici e idrografici;
- **storico-culturale**, nel riconoscimento delle fasi di formazione e sviluppo delle strutture antropiche del territorio attribuibili anche in via ipotetica alle diverse fasi storiche;
- **insediativo**, nelle fasi storiche e nella definizione attuale, approfondendo la lettura nelle seguenti quattro scale: territoriale, urbana e dei tessuti, della tipologia edilizia e dei caratteri costruttivi.

Nel corso degli anni, alla luce di tutta una serie di esperienze, l'atteggiamento pianificatorio è stato ridotto essenzialmente alla schematicità di due posizioni prevalenti e contrastanti:

*"...Privilegiando l'aggiornamento delle strutture alle nuove esigenze dell'abitare si riduce la Storia a contingenza...", al contrario "...privilegiando la conservazione delle testimonianze esteriori di una cultura in estinzione si riduce la Storia a documento inerte, destinato ad essere presto travolto dall'inevitabile processo di trasformazione delle strutture." (1)*

La mediazione tra queste due posizioni può trovarsi in una progettazione metodicamente derivata dall'analisi e dalla conoscenza dei processi di trasformazione del reale che si identifica con la "tipologia", "*...ossia le relazioni spontaneamente codificate tra ambiente ed opera del singolo col tramite della collettività ... intendendo con questo termine la porzione di umanità, che stanziata in un luogo ne ha condizionato nel tempo la strutturazione, ad assumere caratteri peculiari, individuati, codificati.*" (2)

La realtà fisica prodotta dalla società del passato è bene culturale e come tale le va riconosciuto il valore storico documentario trasmesso da questa fisicità.

La cultura è data dalle relazioni che l'uomo ha instaurato nel corso della storia con l'ambiente che ha insediato, ed il bene culturale è il tramite, il prodotto finito, l'immagine di questa relazione. Relazioni che esistono e, nonostante tutto, continuano ancora tra l'uomo e l'ambiente in un rapporto dinamico dettato dall'uso.

Se il problema oggi è quello di tramandare una cultura e nello stesso tempo permettere una qualità abitativa rispondente alle nuove esigenze della vita moderna, la risposta più consona viene da una progettazione derivata dall'analisi del processo tipologico che, peculiarmente, porta in se tutto il bagaglio di conoscenza e di modi di vita precedenti e le esigenze di mutazione proprie dei bisogni storicamente determinati.

La ricostruzione della successione storica di formazione dell'abitato e di sviluppo dei tipi edilizi, si pone come obiettivo prioritario nella definizione del Piano. Ciò che tuttavia interessa non è una ricostruzione storico-analitica con fatti e personaggi, ma un riconoscimento critico delle fasi fondamentali nella definizione del tessuto urbano.

Conoscere le origini, il tempo e le circostanze nelle quali si è venuto a formare il centro storico è un argomento che affascina ma che non rientra negli obiettivi di questo lavoro.

Si sta cercando di costruire un'ipotesi ragionata delle fasi suddette aiutandosi con le notizie storiche che si possiedono e soprattutto concentrando l'attenzione sulle testimonianze giunte sino a noi sotto forma di manufatti edilizi e di strutture urbanistico-territoriali.

La conoscenza del reale, derivata da questi assunti è passata attraverso un'analisi condotta a quattro scale differenti: territorio, tessuto urbano, tipologia edilizia e caratteri costruttivi degli edifici.

Si è così tracciato un quadro tipico delle evoluzioni e delle trasformazioni delle strutture insediative fino a giungere alla determinazione delle fasi di mutazione attraverso le quali il manufatto edilizio è giunto fino a noi, passando da situazioni elementari fino ad organismi più complessi ed importanti.

La parte progettuale è metodologicamente fondata sull'analisi della tipologia edilizia ed urbana attentamente studiata e recepita dal sistema degli interventi programmati.

L'indagine analitica su ogni unità abitativa, condotta con l'ausilio di schede appositamente predisposte, ha consentito di individuare sia le caratteristiche più significative degli edifici e dell'ambiente urbano, sia le tendenze di trasformazione in atto, alle quali il Piano deve dare risposta.

La salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, intendendo con questo termine l'intera struttura organizzata, architettonica e formale, dell'unità abitativa, accompagnata dalla regolamentazione degli interventi compatibili, è diventata l'obiettivo prioritario del Piano.

Il **metodo "tipologico"**, cioè la rilettura critica delle leggi spontanee di trasformazione delle strutture edilizie, ha condotto verso la ricerca di soluzioni - per il recupero del Centro Storico - non ancorate a principi di conservazione assoluta e generalizzata, o al contrario a drastici interventi di ristrutturazione urbanistica, ma tali che, utilizzando il parametro tipologico, consentano interventi rivolti alla definizione delle nuove masse edilizie, alla loro giusta collocazione all'interno del lotto e in armonia con i lotti circostanti, alla salvaguardia dei caratteri formali, edilizi e ambientali, alla tutela e conservazione degli elementi di pregio artistico, architettonico o di valore documentario.

L'attenzione del Piano è inoltre e perciò rivolta a salvaguardare gli elementi significativi dell'organizzazione urbana, i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici che insieme costituiscono gli elementi identitari di questo luogo che definiscono il suo peculiare aspetto e i caratteri distintivi del paesaggio urbano.

Questo studio quindi porterà a definire una disciplina di intervento per il centro storico dell'abitato che mirerà alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici e architettonici e, parallelamente, predisposto a risolvere i problemi di adeguamento delle vecchie costruzioni ai moderni canoni dell'abitare.

*Note:*

(1) P. Vaccaro - *Politica e metodologia del Recupero: il Piano del Centro Storico e la sua gestione.* -Cortona 1980.

(2) G.F. Caniggia - *Strutture dello spazio antropiche* - Firenze 1976.

#### 4 - IL METODO DELL'ANALISI TIPOLOGICA

Il progetto di pianificazione particolareggiata è stato impostato con la definizione di una disciplina e una normativa che passano metodologicamente attraverso lo studio dei caratteri morfologici e funzionali del tessuto urbano giunto fino alla configurazione attuale attraverso una molteplicità di adeguamenti e trasformazioni che risultano di fondamentale importanza per la comprensione dei caratteri anzidetti.

Nella considerazione che dal secondo dopoguerra in avanti si sia consumata una frattura tra le modalità insediative del passato (il pre-moderno) e quelle attuali (moderne), che hanno prodotto evidenti elementi di discontinuità che, come unanimemente riconosciuto, è necessario ricomporre, il Piano per il Centro Storico del Comune di **Siliqua** si porrà come strumento fondamentale di ricucitura e continuità processuale con i metodi operativi spontanei e storicizzati rilevati alle diverse scale nel centro antico dell'abitato.

Per definire una pianificazione rispondente a questi intenti, è necessario l'utilizzo di una metodologia di lavoro basata essenzialmente sull'analisi dell'esistente, consistente nella individuazione dei processi di formazione del tessuto urbano ed edilizio che nel tempo sono avvenuti. Di seguito, quindi, si propongono i presupposti culturali e i concetti metodologici di riferimento che sono alla base dello studio e delle analisi eseguite sull'organismo urbano, nel tessuto edilizio, fino a giungere al tipo edilizio ed infine sulle tipologie strutturali e sulla tecnologia dei materiali dei manufatti edilizi.

E' stato così elaborato uno schema di processo tipologico della edilizia di base che sarà il riferimento costante per ogni singola situazione d'intervento.

Una constatazione importante è che ogni organismo edilizio è in continua trasformazione e che i nuovi e più recenti adeguamenti, pur non essendo consoni al carattere delle strutture preesistenti - superfetazioni - contengono le esigenze di adeguamento spontaneo ai nuovi bisogni individuali che attengono a modelli edilizi e residenziali differenti dal tessuto urbano che gli accoglie.

L'intento è quello di ricucire la frattura di continuità del processo interrotto e portare gli organismi edilizi e l'intero tessuto urbano ad una nuova condizione di equilibrio.

L'analisi dello stato di fatto è stata estesa anche ad altri livelli ed argomenti di indagine:

**1 - La compilazione di una tabella** nella quale è stata calcolata la consistenza edilizia attuale, in metri cubi, delle singole unità abitative, scomposte in volumi elementari, corredandola con l'articolazione della struttura proprietaria effettiva. Il calcolo della consistenza edilizia è relativo alla verifica degli indici di zona previsti dalla vigente legislazione in materia di intervento nei Centri storici, ed è stato condotto attraverso una verifica della cartografia più aggiornata esistente, rivista e integrata a seguito di sopralluoghi specifici in ogni unità edilizia, nella quale sono stati riportati il numero dei livelli di piano esistenti.

Le altezze attribuite per il calcolo dei volumi sono state di mt. 3,50 per il piano terra; mt. 4,50 per i piani terra con sotto tetto o "staulu"; mt. 6,50 per gli edifici a due livelli; mt. 8,50 per quelli a due livelli più piano mansardato; mt. 9,20 per quelli a tre livelli.

Sulla base di queste altezze, mediamente riscontrate, è stato calcolato l'indice edilizio fondiario medio delle unità residenziali e dei servizi privati. Tale operazione è stata effettuata sull'intero centro storico in quanto non è stata individuata una zona caratterizzata da una dominante tipologica rispetto ad un'altra (case a corte e case in linea).

**2 - L'indagine su ogni unità edilizia è stata condotta con la compilazione di una scheda** di dettaglio che viene allegata al progetto di Piano. In essa sono contenute informazioni utili per la progettazione e per la gestione del Piano da parte dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia Comunale. In essa sono contenuti dati relativi alle caratteristiche strutturali degli edifici ed al loro stato di conservazione, alla dotazione d'impianti ed alla situazione igienico-sanitaria, al numero di vani e alla loro destinazione d'uso, al numero degli utenti, alla proprietà ed al titolo di godimento, alla presenza di eventuali elementi decorativi ed alla probabile datazione degli



edifici, alla consistenza planovolumetrica esistente e a tutte le previsioni di Piano relative alla singola unità edilizia.

Tutte le informazioni raccolte, siano esse numeriche o culturali, sono rivolte alla massima comprensione delle strutture esistenti e delle realtà sociali che le hanno prodotte ed ancora oggi le utilizzano, nell'obiettivo di individuare soluzioni adeguate alla realtà dei problemi emersi ed in coerenza con le preesistenze.

L'intero programma, di analisi e di progetto, si prefigge la messa a punto di una normativa capace di mediare le esigenze dell'utenza con la volontà di salvaguardare il patrimonio edilizio e culturale esistente nel Centro Storico.

La nuova ricognizione effettuata sulle unità edilizie, è stata inoltre l'occasione per effettuare una rilevazione più precisa, apportando le necessarie modifiche alle piccole imprecisioni contenute nella pianificazione vigente e per aggiornare la cartografia con l'inserimento delle modificazioni avvenute in questi ultimi anni. L'esame di tali modificazioni e il confronto con l'ufficio tecnico, soprattutto nella segnalazione dei bisogni insoddisfatti manifestati dagli abitanti del centro storico, consente di tracciare un bilancio della gestione del vecchio piano e di fare un esame critico sulla attività edilizia che ha determinato, in modo da poter, più correttamente, apportare nella nuova pianificazione e, in particolare, nella normativa le modificazioni più convenienti per soddisfare da una parte la tutela del patrimonio storico e dall'altra i bisogni della popolazione.

La ricognizione sul centro matrice ha messo in evidenza che l'abitato 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".

Questa situazione consiglia la predisposizione di una pianificazione definita da una normativa molto precisa nella gestione e nella definizione degli interventi volti a mitigare le criticità rilevate in coerenza con l'edilizia storica e nel dettare le regole per riparare, dove possibile, le situazioni compromesse realizzate negli ultimi decenni.

Per definire una pianificazione rispondente a questi intenti, è necessario l'utilizzo di una metodologia di lavoro basata essenzialmente sull'analisi dell'esistente, consistente nella individuazione dei processi di formazione del tessuto urbano ed edilizio che nel tempo sono avvenuti.

## **5 - PROGETTO URBANISTICO**

### **- LA STRUTTURA DEL PIANO**

### **- L'UNITÀ EDILIZIA**

### **- LE INDICAZIONI DI PIANO**

Le prime considerazioni sulle rilevazioni effettuate, ci mostrano un quadro del centro storico di Siliqua caratterizzato, come molti altri piccoli centri della Sardegna, da una edilizia storica che si presenta nei diversi stadi di evoluzione del suo processo tipologico, in un tessuto edilizio alquanto intasato che ha subito nel tempo, per la maggior parte delle unità edilizie, processi di divisione delle proprietà originarie tanto da ritenere che gli stessi debbano considerarsi sostanzialmente esauriti al fine della conservazione del tipo edilizio. Sono stati molto frequenti, a partire dalla fine degli anni cinquanta, ed è l'aspetto che preoccupa maggiormente dal punto di vista paesaggistico e ambientale, gli interventi di sostituzione edilizia e la nuova edificazione non coerenti con la tipologia edilizia ricorrente.

Gli interventi di progetto sono specificati nelle schede analitico-progettuali, relative ad ogni unità edilizia, nelle quali vengono assunti gli elementi dell'analisi compiuta e vengono indicati dettagliatamente gli interventi consentiti.

L'elemento di principale riferimento operativo è costituito dall'**unità edilizia**: si intende con questo termine l'unità di utilizzo specialistico o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste.

Nel tipo edilizio "a corte" l'unità edilizia è l'insieme funzionalmente organico del fabbricato e della corte ed ha per carattere imprescindibile l'utilizzo monofamiliare.

Le unità edilizie sono riunite in "**comparti**" cioè in aggregazioni di isolati urbani, accomunati dall'aver un percorso gerarchicamente predominante sugli altri e che costituisce attrazione specifica o conduce ad una polarità urbana.

L'area del centro storico interessata al Piano è stata suddivisa in 7 comparti la cui delimitazione è riportata in apposite planimetrie in scala 1:1000 e 1:500 che riproducono la situazione planovolumetrica dello stato attuale (allegati D\_2\_1, D\_7\_1 e D\_7\_2) e della previsione di progetto (allegati D\_2\_2, D\_7\_3 e D\_7\_4).

Nell'elaborato "F", i comparti individuati nel piano sono stati accorpati ai fini della determinazione dell'indice fondiario medio esistente, in quanto nel tessuto urbano non sono state individuate parti caratterizzate da una tipologia prevalente tale da esprimere, per il diverso modo di occupazione del lotto, una differente densità edilizia. **L'indice fondiario medio rilevato con il calcolo delle consistenze edilizie è risultato essere di 3,28 mc/mq.**

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti, compresi nelle aree soggette al Piano Particolareggiato è regolato dalla consultazione congiunta degli elaborati grafici, delle schede delle unità edilizie e delle norme di attuazione.

Gli **elaborati grafici** definiscono, con un sistema di consultazione incrociata i cui elementi devono essere congiuntamente verificati, l'ingombro planovolumetrico della situazione attuale (elaborato D\_2\_1, D\_7\_1 e D\_7\_2) e il massimo ingombro planovolumetrico (la sagoma) della situazione di progetto (elaborato D\_2\_2, D\_7\_3 e D\_7\_4).

Il valore grafico dell'elaborato è quello tipico della pianificazione urbanistica particolareggiata della scala 1:500, intendendo con questo il valore fondamentalmente concettuale del rilievo e della progettazione e solamente quello indicativo della rappresentazione grafica metrica. Ne consegue quindi che le linee di demarcazione dei fabbricati e delle aree, in particolare di quelle relative alla parte progettuale, hanno significato in termini urbanistici e di tipologia edilizia e non quello della definizione metrica e della proprietà.

La definizione dei livelli di piano per ogni volume elementare, anche se non corrispondente al contesto esistente in quanto le situazioni rilevate potrebbero essere interpretate in modo diverso, mentre ha solo valore indicativo nella lettura separata dei planovolumetrici dello stato attuale e di progetto, assume valore prescrittivo quando viene valutata la differenza dei livelli fra i due elaborati.

Gli elaborati grafici contengono inoltre un elaborato che riporta i profili viari delle principali vie e piazze della situazione esistente. E' anche ipotizzata, con un valore prevalentemente indicativo, la situazione di progetto che evidenzia nel prospetto stradale, il massimo sviluppo previsto rispetto alla situazione esistente.

In alcune situazioni, nelle quali sono previste opere di ristrutturazione urbana e di nuova urbanizzazione primaria, gli interventi edilizi, con esclusione delle semplici manutenzioni, sono subordinati alla preventiva esecuzione delle opere dette. Tale esecuzione potrà essere effettuata sia dalla pubblica amministrazione, sia dai privati secondo la legislazione vigente e le norme specifiche del presente piano. In alcuni casi, quelli definiti "Aree per servizi vincolati dal PPA con intervento pubblico/privato", l'intervento urbano, prima dell'esecuzione, dovrà essere accettato congiuntamente dal pubblico e dal privato con un accordo che prevede la cessione gratuita da parte del privato delle aree riguardanti gli interventi pubblici in quanto l'intervento di ristrutturazione urbana produce un vantaggio alle aree interessate dallo stesso.

La **scheda** di ciascuna unità edilizia riporta gli interventi ammessi attraverso la individuazione di un sistema incrociato di indicazioni che classificano la stessa entro schemi tipologici d'intervento - V.T.I. Variante Tipologica

d'Intervento -, specificano la classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.), impongono vincoli, danno indicazioni e prescrizioni particolari.

**Le varianti tipologiche d'intervento (V.T.I.)** derivano dall'analisi condotta e sono costituite da schemi che riassumono, anche graficamente, i diversi comportamenti del costruito che ricorrono nel tessuto urbano del centro storico e rappresentano il riferimento principale di progetto per le unità edilizie medesime.

Ogni V.T.I. riporta una descrizione del lotto edificato, la sua posizione nel tessuto urbano, il posizionamento planimetrico, la consistenza volumetrica (numero dei piani) massima ammessa per i corpi di fabbrica e i volumi elementari che vi insistono, l'orditura delle coperture, l'indicazione degli spazi scoperti.

Con la V.T.I. si intende formulare quelle indicazioni necessarie per il corretto intervento di adeguamento delle strutture esistenti, in modo da garantire la conservazione delle caratteristiche tipologiche e la coerenza con il tessuto edilizio.

Le V.T.I., riportate in apposito abaco, costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Il sistema delle **"Indicazioni di Piano"** definisce successivamente la **Classe d'intervento massima ammessa** (C.I.M.A.).

Le classi d'intervento sono desunte, con le opportune integrazioni, dall'art. 3 del DPR 380/2001. Esse sono numerate ed ordinate in modo crescente secondo la consistenza degli interventi che prevedono. Resta inteso che ogni classe ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono.

Con l'indicazione della variante tipologica d'intervento (V.T.I.) e con la classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.) si individuano rapidamente le diverse possibilità operative consentite per ogni unità edilizia. Le operazioni d'intervento sono specificate e regolate dall'art. 6 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.).

Ad integrazione delle V.T.I. e delle C.I.M.A. sono contenute nelle schede analitico-progettuali eventuali **Prescrizioni** particolari, **con carattere vincolistico o indicativo**, relative ad interventi ed operazioni prioritarie da eseguirsi nei fabbricati e nelle pertinenze delle singole unità edilizie.

Gli edifici che rivestono particolare interesse storico-artistico, documentario o ambientale, i portali archivoltati di accesso alle corti, gli elementi decorativi e di arredo urbano, sono stati individuati e segnalati nella scheda; su di essi è posto un **Vincolo** di rispetto e conservazione che prevede l'esclusivo intervento con opere di restauro scientifico e di risanamento conservativo. Tale segnalazione sarà riportata nello specifico "Elenco dei beni a tutela specifica (Catalogo dei vicoli)" (All. G).

Con le prescrizioni vengono descritti quegli interventi specifici relativi ad elementi o strutture da sostituire, modificare o integrare, esistenti nelle unità edilizie; tali interventi debbono considerarsi prioritari per il raggiungimento degli obiettivi del Piano.

Essi rivestono, in una prima fase, carattere indicativo ma assumono carattere vincolistico (in quanto costituiscono condizione indispensabile) al momento del rilascio del permesso a costruire per gli interventi definiti dalla classe della ristrutturazione edilizia R.3 e successivi e per le porzioni di edifici o interi edifici o volumi elementari interessati dall'intervento edilizio.

Un **"Abaco degli elementi costruttivi"** (All. B\_3) raccoglierà i caratteri e le modalità esecutive degli elementi edilizi e architettonici maggiormente ricorrenti che sono stati riscontrati durante i rilievi effettuati. Tali schede potranno essere utili nella progettazione e nella realizzazione dei lavori di recupero per riproporre i caratteri stilistici e dimensionali di alcuni elementi tipici dell'edilizia e dell'architettura siliquese.

Tutte le operazioni consentite e le modalità di intervento previste dal Piano Particolareggiato del Centro Storico si attuano attraverso interventi che, ad eccezione di quelli che l'Amministrazione Comunale si riserva di realizzare direttamente, dovranno essere effettuati dai proprietari, o dagli aventi titolo, delle singole unità edilizie.

Gli elaborati "F\_1 - Elenco delle unità edilizie - consistenza di stato attuale - Calcolo dei volumi esistenti" e "F\_2 - Elenco delle unità edilizie - consistenza di progetto - Calcolo dei volumi massimi presunti di progetto" raccolgono i dati di superficie delle unità edilizie e della loro consistenza volumetrica. Il loro valore sarà solo statistico, gli effettivi dati di superficie e di volume dovranno essere calcolati nella esecuzione dei progetti a seguito dei rilievi delle aree e dei fabbricati.

Il dato più significativo che emerge dal confronto dei dati fra lo stato attuale e il progetto è che la realizzazione degli interventi definiti nel presente piano sull'intero centro storico determina complessivamente la realizzazione di circa 21.973 mc. di volumi in più rispetto a quelli esistenti (mc. 327.099 – mc. 305.126) destinati quasi esclusivamente alla residenza. Si rileva che rispetto alla precedente pianificazione, a seguito dell'applicazione delle norme più conservative dettate dal PPR, nel presente Piano, nell'ipotesi di completa attuazione dello stesso, i volumi aggiuntivi consentiti sono ridotti di 2/3 corrispondenti a circa 40.000 mc. in meno.

Sono inoltre previsti una serie di interventi urbanistici volti a dotare il Centro Storico di spazi e servizi pubblici che tendono a migliorare la fruizione urbana; tali aree o edifici, se di proprietà privata e non già destinati all'uso pubblico, dovranno essere acquisiti al patrimonio comunale. La superficie complessiva di tali servizi, vincolati dal presente PPA, è di mq. 3.248 e va ad incrementare la dotazione complessiva di servizi previsti dal PUC per il centro storico. Per tali interventi è stato disposto un Documento di sintesi e programma degli interventi prioritari di riqualificazione (All. I) in cui sono indicati i costi di massima di acquisizione delle aree e di realizzazione degli stessi.

## 6 - INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L'analisi eseguita nell'ambito urbano storico ha evidenziato diversi elementi di criticità che sono attribuiti prevalentemente ai consistenti interventi edilizi effettuati nella seconda metà del novecento che, secondo una pratica diffusa in Sardegna e nella penisola, ha portato spesso alla sostituzione edilizia con interventi radicali di demolizione e ricostruzione o di ampliamento secondo modelli diversi da quelli della tipologia tradizionale sia per gli aspetti formali che per i caratteri materici.

Le criticità più frequentemente rilevate e di maggiore impatto paesaggistico, come evidenziato nelle tavole grafiche, sono riferite alle coperture degli edifici per le quali sono previste nel progetto delle specifiche "prescrizioni" che impongono l'adeguamento formale delle coperture quando la loro geometria non è coerente con i tipi tradizionali ricorrenti e la sostituzione del manto quando questo, in particolare, è in lastre di fibrocemento (eternit).

Al fine di minimizzare l'impatto di questi interventi e riqualificare la scena urbana, si suggerisce di sostenere economicamente gli interventi dei proprietari privati volti all'adeguamento delle coperture dei fabbricati e alla sostituzione dei manti con materiali coerenti con le tipologie tradizionali. Tali interventi, ad esempio, potrebbero risultare prioritari nelle graduatorie dei bandi regionali di sostegno della riqualificazione urbana o potrebbero essere oggetto del sostegno economico aggiuntivo da parte del Comune alle leggi in vigore che già finanziano tali opere come quelle rivolte alla sostituzione delle coperture in fibrocemento.

## 7 – I MARGINI DELL'ABITATO

La trattazione dei margini dell'abitato e la seppure contenuta analisi storica condotta ha evidenziato due relazioni di grande importanza dell'abitato con l'immediato contesto territoriale: sono quelle dell'abitato storico e della popolazione avvenute nella storia con **il fiume** e con **il castello**.

Questo sistema di rapporti deve essere tutelato e consolidato perché c'è il rischio di perdere la memoria di vicende e luoghi che sono stati rilevanti nella storia dell'abitato.

Per quanto riguarda il fiume si segnala di rafforzare il sistema di connessione fra l'abitato storico e i percorsi verso il letto del fiume ora deviato, lungo il quale andrebbero ricercati e indicati i segni di alcune presenze indicate nelle carte storiche come un approdo, i mulini, il ponte Becciu che sarebbero la memoria di un sistema di relazioni fra il fiume e l'abitato che raccontano una storia sociale ed economica ormai passata che rischia di essere dimenticata.

Il castello con la sua emergenza territoriale e le vicende storiche che si sono susseguite hanno determinato certamente un sistema di relazioni con l'abitato.

Si consiglia il rafforzamento della connessione fra queste due polarità per tenere solido o, meglio ancora, incrementare tale rapporto con la realizzazione di un'ulteriore collegamento, questa volta solo ciclabile e pedonale che potrebbe passare sui tracciati storici e/o sulla ferrovia dismessa e toccare i luoghi significativi del fiume.

## **8 – INTERVENTI ALTERNATIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA**

Alcuni ambiti pianificati ai fini della riqualificazione urbana e paesaggistica sono suscettibili di interventi di riqualificazione più incidenti di quelli proposti in prima battuta nel progetto di pianificazione. La tavola H riporta alcune ipotesi alternative che, qualora si trovasse la giusta sinergia fra i proprietari delle unità edilizie interessate e/o fra questi e l'Amministrazione pubblica, attraverso la costituzione di sub-comparti edificatori, potranno sensibilmente migliorare la qualità del paesaggio urbano, eliminando in alcuni casi fabbricati con elevata criticità, in altri realizzando un migliore utilizzo degli spazi con grande giovamento per i proprietari delle aree e per l'intera collettività. Di seguito si descrivono gli interventi alternativi previsti.

**L'isolato compreso fra la via Duca degli Abruzzi**, il vico omonimo, la via Galileo Galilei e la via Fratelli Cervi, contiene al suo interno delle vaste aree inedificate in quanto la consistente dimensione dello stesso ha determinato nel tempo l'utilizzo degli spazi prospicienti le strade, lasciando dei vuoti al suo interno.

Secondo modalità di formazione dei tessuti urbani, rilevate consolidate, viene proposto un intervento di ristrutturazione urbanistica che realizza un nuovo percorso di collegamento della via Fratelli Cervi e il vico Duca degli Abruzzi. Tale intervento consente la realizzazione di quattro nuove unità edilizie con tipologia a corte, correttamente isorientate, che potranno avere accesso dalla nuova strada. Inoltre altre due unità edilizie esistenti avranno un accesso migliorato rispetto a quello esistente.

Le unità edilizie interessate all'intervento sono: la numero 15, 20, 21, 26 e 28 del comparto 1.

L'intervento potrà essere realizzato attraverso la costituzione di un sub comparto edificatorio, di iniziativa pubblica o privata o con un intervento congiunto pubblico/privato come specificato nelle Norme di attuazione del presente Piano.

**L'isolato compreso fra il corso Repubblica**, la via Vittorio Emanuele e il vico omonimo, e la via Duca degli Abruzzi possiede da tempo al suo interno delle aree libere, che fanno capo a tre unità edilizie, in parte derivate dalla demolizione di vecchi fabbricati.

Con un intervento di ricostruzione edilizia congiunto e sinergico fra i proprietari, magari anche sostenuto dall'iniziativa pubblica, si potrebbe riqualificare l'area con la realizzazione di un complesso di edifici coerente con l'edilizia circostante da destinare a servizi di interesse comune, attività artigianali e commerciali e alla residenza. La sistemazione proposta prevede la realizzazione di una grande corte alberata che potrebbe sopperire alla mancanza nel centro storico di una piazza in cui riunirsi e socializzare. Questa avrebbe accessi esclusivamente

pedonali da tre strade: il principale dal corso Repubblica, per il quale la corte sarebbe una utilissima valvola di sfogo, gli altri dalla via Vittorio Emanuele e dalla via Duca degli Abruzzi, in prossimità dei quali sono ricavati alcuni spazi per parcheggi.

Le unità edilizie prevalentemente interessate all'intervento sono la numero 39,40 e 43 mentre quelle interessate in modo marginale sono le numero 32, 34, 41 e 42 del comparto 3.

L'intervento potrà essere realizzato attraverso la costituzione di un sub comparto edificatorio, di iniziativa pubblica o privata o con un intervento congiunto pubblico/privato come specificato nelle Norme di attuazione del presente Piano.

**L'unità edilizia 16 del comparto 6** è forse l'ambito di maggiore criticità architettonica e paesaggistica presente nel centro storico in quanto è caratterizzato da una tipologia edilizia incoerente con il tessuto urbano, il cui ingombro è rafforzato da un carico volumetrico esuberante con caratteri edilizi estranei e di bassa qualità.

Poiché gli edifici insistono in un ambito di particolare rilevanza del centro storico perché prospettano in parte sul corso Repubblica e in parte sulla chiesetta di Sant'Antonio, il suggerimento è quello di demolizione e ricostruzione tipologica, magari con un concorso di idee, che preveda un consistente decremento dei volumi esistenti, liberando gli spazi in prossimità della chiesa e adeguando quelli prospicienti il corso Repubblica.

L'intervento dovrebbe essere preferibilmente di iniziativa pubblica attraverso i finanziamenti dell'housing sociale con l'acquisizione degli immobili da demolire ma prevedendo anche la possibilità di compensare i proprietari degli immobili e dei volumi decrementati con altri disponibili in altri luoghi.