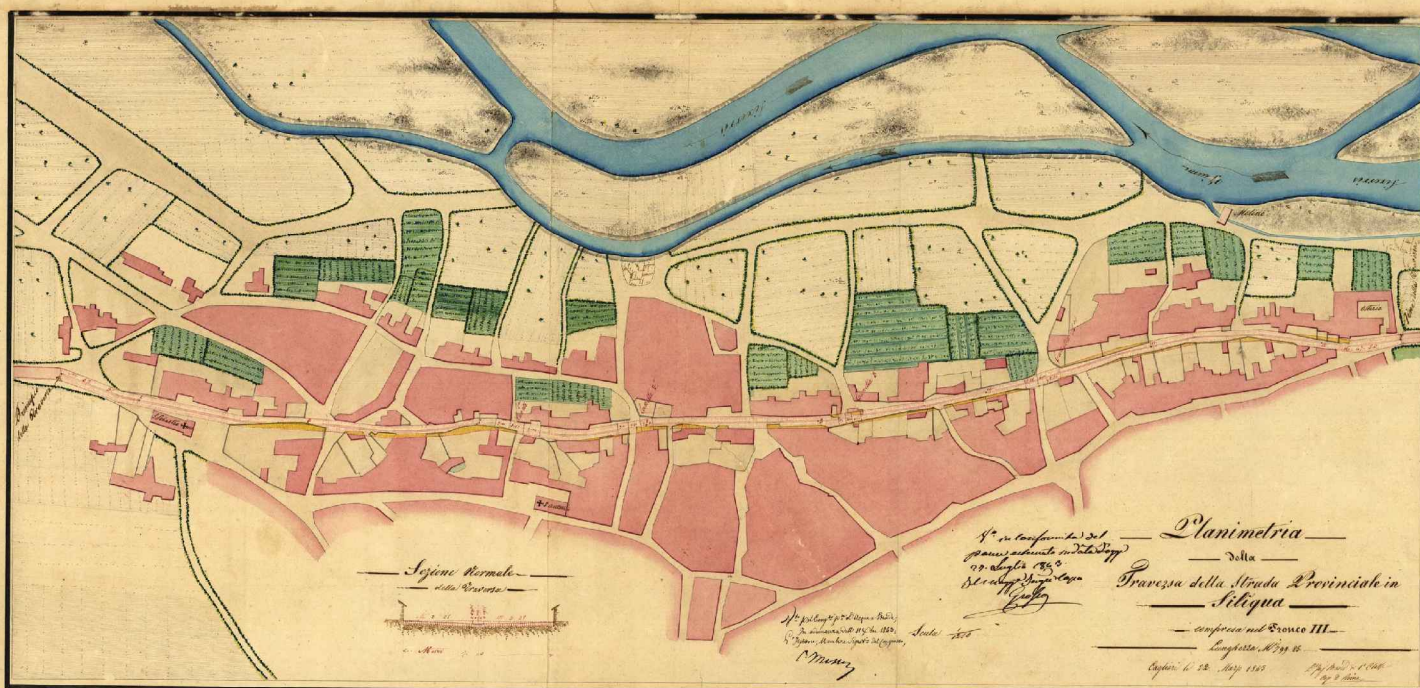




SILIQUA

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



Comune di Siliqua

Il Sindaco dott. ing. Francesca Atzori

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.

Il Responsabile del settore gestione del territorio geom. Mauro Cuccu

geom. Mariano Boi
geom. Antonio Curreli

PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

I DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

Aggiornamento Ottobre 2018

PROST

PRODUZIONI E SERVIZI TECNICI srl
Sede Legale Via Edmondo De Magistris, 29 - 09123 CAGLIARI - Sede Operativa Piazza Pietro Pucci, 7 - 09056 ISILI
Telefax 070 252152 - Telefax 0782 802690 - email prost@prost.it - pec prost@pec.it - sito web www.prost.it

Azienda con Sistema di Gestione Qualità
Certificato da Kiwa Cermet Italia S.p.A
UNI EN ISO 9001:2015



COMUNE DI SILIQUA

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

**DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA
DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE**

1 – DOCUMENTO DI SINTESI

L'obiettivo del presente Piano, in coerenza con le finalità del PPR, è quello di concorrere, con altre iniziative che la comunità e l'Amministrazione comunale hanno in corso o che vorranno programmare, al recupero di consapevolezza dei valori culturali ed economici che sono presenti nel centro storico, per rafforzare l'identità del luogo in un rapporto di maggiore integrazione con la comunità che lo vive.

Il centro storico di Siliqua possiede un tessuto urbano conservato nella forma originaria in cui il rapporto tra casa e strada un tempo era caratterizzato da alti muri paralleli interrotti esclusivamente dagli ingressi carrai. Ne derivava un'immagine urbana unitaria che si era mantenuta fino a tempi relativamente recenti, interrotta soltanto alla fine dell'800 con l'introduzione della casa a due piani, realizzata sul filo stradale. Questo nuovo tipo edilizio costituì la prima consistente mutazione dell'organizzazione interna al recinto. La continuità d'uso dei materiali da costruzione, le tecnologie tradizionali impiegate, la conoscenza dei caratteri tipologici mitigavano l'impatto del "nuovo" con l'esistente, che lo assimilava prontamente.

Nella seconda metà del secolo scorso, dopo l'ultima guerra, si avviarono 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".

Tutto questo innescò 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 irrimediabilmente degradato dal punto di vista ambientale 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 edifici adiacenti a quelli esistenti che intasano gravemente la corte limitandone sensibilmente sia il rendimento che la qualità ambientale e igienico-sanitaria.

Tale situazione di elevato degrado urbano e paesaggistico impone di **recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa.**

Riordino del paesaggio urbano

Tale obiettivo viene perseguito innanzitutto con il riconoscimento degli ambiti e degli organismi edilizi rappresentativi dell'architettura del luogo e con la successiva applicazione di adeguate misure di tutela, individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali.

Le linee guida per l'intervento negli spazi pubblici e le tipologie di riferimento per l'arredo urbano insieme agli abachi degli elementi edilizi sono uno strumento per approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali.

L'analisi eseguita nell'ambito urbano storico ha inoltre evidenziato diversi elementi di criticità che sono attribuiti prevalentemente ai consistenti interventi edilizi effettuati nella seconda metà del novecento. Le criticità più frequentemente rilevate e di maggiore impatto paesaggistico sono riferite alle coperture degli edifici per le quali sono previste nel progetto delle specifiche "prescrizioni" che impongono il loro adeguamento formale e materico.

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.

Riordino urbanistico-edilizio

Il riordino urbanistico viene perseguito attraverso alcuni limitati interventi volti ad integrare il centro storico dei servizi indispensabili per innalzare la qualità della vita rispondendo ai problemi della circolazione e della sosta veicolare con soluzioni a basso impatto.

L'analisi tipologica, che è la base della metodologia di lavoro applicata al progetto di pianificazione, è lo strumento principale con cui è stato proposto il riordino edilizio, attraverso la ricucitura delle fratture di continuità e processualità tipologica di cui si è detto, per il recupero ed il mantenimento dell'antico tessuto edilizio. Congiuntamente alla conservazione dell'arcaicità delle soluzioni costruttive, è stata incentivata la eliminazione delle superfetazioni del tipo con la limitazione all'indispensabile delle modificazioni volumetriche ed architettoniche.

Alcuni interventi più significativi di riqualificazione urbana ed edilizia, indicati come "*alternativi a quelli definiti dal piano*" perseguono fundamentalmente obiettivi di **ordine strategico** e sono volti a stimolare il rientro della popolazione residente all'interno del centro matrice e a promuovere all'interno dell'abitato storico l'avvio di nuove attività economiche con iniziative che valorizzino le risorse locali e l'identità culturale.

2 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI NATURA PUBBLICA

In attuazione dell'art. 13, ultimo comma, e dell'art. 30 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, viene disposto il piano finanziario delle spese presunte, occorrenti per l'acquisizione delle aree e dei fabbricati vincolati e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano particolareggiato del centro storico e matrice dell'insediamento del Comune di Siliqua.

I costi degli interventi del Piano vengono desunti:

- per l'acquisizione delle aree dal costo medio di mercato delle aree urbane nel Comune di Siliqua alla data odierna;
- per l'acquisizione dei fabbricati dal costo di mercato degli stessi, valutandone lo stato generale di conservazione o di degrado statico e igienico-sanitario;
- per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dai costi medi di mercato dedotti, per tali opere, dalle analisi dei lavori pubblici di tali categorie.

Di seguito viene riportata una valutazione economica degli interventi descritti, indicati nelle tavole D_5 e C.1 e C.2 di Piano.

COMPARTO 1

UNITÀ EDILIZIA 5

Intervento urbanistico teso ad un migliore assetto della circolazione stradale e della viabilità.

- acquisizione area	mq 6,42 x € 90,00	€	577,80
---------------------	-------------------	---	--------

- opere di pavimentazione e urbanizzazione	mq 6,42 x € 150,00	€	963,00
- altri oneri		€	<u>459,20</u>
Totale		€	2.000,00

UNITÀ EDILIZIA 38**Intervento urbanistico teso ad un migliore assetto della circolazione stradale e della viabilità.**

- acquisizione area	mq 10,00 x € 90,00	€	900,00
- opere di pavimentazione e urbanizzazione	mq 10,00 x € 150,00	€	1.500,00
- altri oneri		€	<u>800,00</u>
Totale		€	3.200,00

UNITÀ EDILIZIA 48**Intervento urbanistico teso ad un migliore assetto della circolazione stradale e della viabilità.**

- acquisizione area e fabbricati	mq 20,04 x € 90,00	€	1.803,60
- opere di pavimentazione e urbanizzazione	mq 20,04 x € 400,00	€	8.016,00
- altri oneri		€	<u>3.180,00</u>
Totale		€	13.000,00

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità mediante la riqualificazione delle pavimentazioni stradali e il rifacimento dei sottoservizi.

- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria	mq 3.488 x € 320,00	€	1.116.160,00
- altri oneri		€	<u>333.840,00</u>
Totale		€	1.450.000,00

COMPARTO 2**Intervento urbanistico pubblico teso all'acquisizione di un'ampia area con edifici tipici da recuperare per realizzare una piazza contenete strutture da destinare ad attività socio-culturali – U.E. 10, 11, 13**

- acquisizione area	mq 1.622,79 x € 90,00	€	146.051,10
- acquisizione fabbricati	mq 611,98 x € 150,00	€	91.797,00

- ristrutturazione edifici	mq 414,51 x € 2.000,00	€ 829.020,00
- sistemazione e arredo intera area	mq 2.040,47 x € 320,00	€ 652.950,40
- altri oneri		<u>€ 480.181,50</u>
Totale		€ 2.200.000,00

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità mediante la riqualificazione delle pavimentazioni stradali e il rifacimento dei sottoservizi.

- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria	mq 2.086,71 x € 320,00	€ 667.747,20
- altri oneri		<u>€ 212.252,80</u>
Totale		€ 880.000,00

COMPARTO 3

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità mediante la realizzazione delle pavimentazioni stradali.

- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria	mq 5.802,96 x € 320,00	€ 1.856.947,20
- altri oneri		<u>€ 593.052,80</u>
Totale		€ 2.450.000,00

COMPARTO 4

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità a mezzo di rettifica stradale – U.E. 11, 13, 14.

- acquisizione area	mq 86,09 x € 90,00	€ 7.748,10
- acquisizione fabbricati	mq 17,57 x € 150,00	€ 2.635,50
- demolizione fabbricati	mq 17,57 x € 70,00	€ 1.229,90
- opere di pavimentazione stradale	mq 86,09 x € 60,00	€ 5.165,40
- altri oneri		<u>€ 3.221,10</u>
Totale		€ 20.000,00

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità mediante la realizzazione delle pavimentazioni stradali.

- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria	mq 1.367,62 x € 320,00	€ 437.638,40
- altri oneri		€ <u>140.361,60</u>
Totale		€ 578.000,00

COMPARTO 5

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità mediante la realizzazione delle pavimentazioni stradali.

- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria (escluso parte di Vico Mannu, parte di Via Umberto I e parte di Via Mannu)	mq 3.668,81 x € 320,00	€ 1.174.019,20
- altri oneri		€ <u>375.980,80</u>
Totale		€ 1.550.000,00

COMPARTO 6

Intervento urbanistico pubblico teso alla creazione di uno spazio verde ad uso ricreativo – U.E. 23.

- acquisizione area:	mq 442,23 x € 90,00	€ 39.800,70
- acquisizione fabbricati	mq 116,14 x € 150,00	€ 17.421,00
- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria	mq 362,93 x € 320,00	€ 116.137,60
- ristrutturazione fabbricati	mq 85,35 x € 2.000,00	€ 170.700,00
- altri oneri		€ <u>105.940,70</u>
Totale		€ 450.000,00

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità mediante la creazione di parcheggi pubblici – U.E. 58 e 59.

- acquisizione area:	mq 272,15 x € 90,00	€	24.493,50
- acquisizione fabbricati	mq 61,57 x € 150,00	€	9.235,50
- demolizione edificio esistente	mq 61,57 x € 70,00	€	4.309,90
- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria	mq 272,15 x € 320,00	€	87.088,00
- altri oneri		€	<u>39.873,10</u>
Totale		€	165.000,00

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità mediante la realizzazione delle pavimentazioni stradali.

- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria (escluso parte di Vico Mannu, parte di Via F. Gioia e parte di Via Mannu)	mq 2.785,99x € 320,00	€	891.516,80
- altri oneri		€	<u>288.483,20</u>
Totale		€	1.180.000,00

COMPARTO 7

Intervento urbanistico pubblico teso a migliorare la viabilità tramite allargamento di strade e realizzazione di un nuovo tratto di collegamento con la via G. Deledda – U.E. 1, 2, 3, 4.

- acquisizione area:	mq 252,93 x € 90,00	€	22.763,70
- acquisizione fabbricati	mq 124,21 x € 150,00	€	18.631,50
- acquisizione fabbricati	mq 18,79 x € 500,00	€	9.395,00
- demolizione edificio esistente	mq 143,00 x € 70,00	€	10.010,00
- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria	mq 252,93 x € 320,00	€	80.937,60
- altri oneri		€	<u>58.262,20</u>
Totale		€	200.000,00

Intervento di riqualificazione della via Sassari nel tratto compreso fra il corso Repubblica e la via Mannu (U.E. 17), che completa l'intervento di riqualificazione e pedonalizzazione della piazza Martiri e di una parte del corso Repubblica, nell'ambito urbano dominato dalla chiesa di San Sebastiano.

Il fabbricato e l'area di pertinenza, già di proprietà comunale, saranno interessati da una serie di interventi finalizzati alla realizzazione di spazi urbani di relazione e di verde ad uso esclusivamente pedonale con la trasformazione del fabbricato esistente in corrispondenza dell'incrocio fra il Corso Repubblica e la via Sassari di una loggia coperta, che richiama gli stilemi dei palazzotti del corso di connessione finale fra le due strade.

L'intervento prevede la demolizione di alcuni fabbricati e delle recinzioni con la regolarizzazione della strada che sarà pavimentata secondo la tipologia indicata negli orientamenti alla progettazione degli spazi pubblici in cui verrà lasciato in evidenza nella composizione della pavimentazione stradale il segno della vecchia demolizione del percorso.

Il nuovo percorso avrà la sola percorribilità pedonale, mentre quella veicolare sarà riservata ai soli residenti per l'accesso alle corti.

- demolizione edificio esistente	mq 146,70 x € 70,00	€	10.269,00
- costruzione loggia coperta	mq 30,00 x € 2.500,00	€	75.000,00
- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria	mq 259,98 x € 320,00	€	83.193,60
- altri oneri		€	<u>41.537,40</u>
Totale		€	210.000,00

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità – U.E. 33.

- acquisizione area:	mq 12,90 x € 90,00	€	1.161,00
- acquisizione fabbricati	mq 8,27 x € 150,00	€	1.240,50
- demolizione edificio esistente	mq 8,27 x € 70,00	€	578,90
- sistemazione rettifica stradale	mq 12,90 x € 60,00	€	774,00
- altri oneri		€	<u>2.445,60</u>
Totale		€	6.200,00

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità – U.E. 68.

- acquisizione area:	mq 14,04 x € 90,00	€	1.263,60
- acquisizione fabbricati	mq 14,04 x € 150,00	€	2.106,00
- demolizione edificio esistente	mq 14,04 x € 70,00	€	982,80
- sistemazione rettifica stradale	mq 14,04 x € 60,00	€	842,40

- altri oneri		€ <u>1.305,20</u>
	Totale	€ 6.500,00

Intervento urbanistico pubblico teso ad un migliore assetto della viabilità mediante la realizzazione delle pavimentazioni stradali.

- pavimentazioni stradali e opere di urbanizzazione primaria	mq 6.196,37 x € 320,00	€ 1.982.838,40
- altri oneri		€ <u>637.161,60</u>
	Totale	€ 2.620.000,00

3 - CONCLUSIONI

La previsione totale di spesa per gli interventi finalizzati all'attuazione, da parte pubblica, del Piano Particolareggiato del Centro matrice del Comune di Siliqua, relativamente a tutti i comparti, ammonta complessivamente alla somma di **€ 13.983.900,00**.

L'acquisizione delle aree e dei fabbricati, nonché la realizzazione degli interventi previsti, viene effettuata entro dieci anni dall'approvazione del Piano con finanziamenti comunali, regionali e statali, nonché con fondi ricavati dalla legge 28 Gennaio 1977, n. 10 (legge Bucalossi) ed eventuali successivi aggiornamenti.