

INDICE

§.1. – PREMESSA	Pag. 2
§.2. – FINALITÀ	2
§.3. – METODOLOGIA DI REVISIONE	2
§.4. - CONDIZIONI STATICHE E QUALITÀ ARCHITETTONICHE	4
§.5. – SPAZI URBANI, SERVIZI COLLETTIVI E ASSETTO VIARIO	4
§.6. – LA STRUTTURA DEL PIANO	5
§.7. – ANALISI STORICA E DESCRIZIONE DEI COMPARTI	6

### §.1. – PREMESSA

Il Comune di Isili, viste le difficoltà incontrate nell'attuazione del primo P.P.A. per il Centro Storico ha ritenuto indispensabile procedere alla sua revisione, così da aggiornarlo e renderlo più snello e semplice, nell'intento di favorire il recupero del centro storico ed il suo ripopolamento.

Il Piano Particolareggiato originario venne approvato in due tempi diversi. I primi comparti approvati furono il 2 e il 3, per i quali fu accettata una cubatura superiore all'indice medio di zona (indice fondiario medio pari a 4 mc/mq).

A questi seguirono i restanti 5 comparti – 1, 4, 5, 6 e 7, ai quali la Regione impose l'obbligo del rispetto dell'indice medio di zona.

Di ciò rimase traccia nel piano originario che, nei planivolumetrici dei comparti 1, 4, 5, 6 e 7 indica una cubatura superiore non corrispondente a quella degli altri elaborati. A questa discordanza si ovviò definendo l'ingombro previsto nei planivolumetrici "*MASSIMA SAGOMA PLANIVOLUMETRICA*", sagoma all'interno della quale doveva distribuirsi la cubatura consentita.

L'originario P.P.A., così come concepito, creò inoltre difficoltà applicative riconducibili alle rettifiche, cessioni e accorpamenti delle proprietà.

La redazione di una variante impone, ovviamente, per tutti i comparti, il rispetto della normativa vigente, ed in particolare dell'indice medio di zona esistente. Tale indice, nei diversi comparti, è compreso tra 2,29 e 3,27 mc/mq.

In fase di revisione erano possibili essenzialmente due scelte, mantenere per ciascun comparto l'indice medio rilevato o utilizzare un indice uguale per tutti i comparti – determinato in 2,67 mc/mq. Si è preferita la prima impostazione, in quanto consente la conservazione della consistenza volumetrica tipica di ciascun comparto.

### §.2. – FINALITÀ

La variante al P.P.A., disciplinando gli interventi nel Centro Storico, zona omogenea "A1" e "A2" del P.U.C., è finalizzata essenzialmente:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al superamento delle condizioni di degrado;
- alla promozione delle attività economiche e produttive compatibili;
- all'incremento delle dotazioni di servizi pubblici, soprattutto delle aree destinate a parcheggio;
- alla tutela e valorizzazione degli aspetti architettonici più significativi;
- alla definizione delle tecniche e delle tecnologie d'intervento ammesse, con particolare riguardo per i materiali e per l'aspetto formale degli edifici;
- alla normazione delle nuove edificazioni nelle aree libere, secondo tipologie coerenti con quelle esistenti;

### §.3. – METODOLOGIA DI REVISIONE

Fino a pochi anni or sono la metodologia di lavoro si rifaceva a due distinte e contrastanti posizioni. La prima consisteva nel procedere ad un aggiornamento totale ed immediato dei tessuti antichi, attraverso drastiche

ristrutturazioni, riducendo in tal caso la storia a contingenza. La seconda consisteva nel procedere alla conservazione ad ogni costo, almeno dei volumi e delle facciate, riducendo in questo caso la storia a documento inerte, destinato ad essere presto travolto dall'inevitabile processo di trasformazione delle strutture.

Negli ultimi anni, tuttavia, ci si è accorti che, per realizzare una migliore scelta progettuale, è più opportuno mediare queste due posizioni, accettando la realtà fisica prodotta dalla società del passato come un bene culturale che ci permette di conoscere come sia variata nel corso degli anni la relazione tra uomo e ambiente insediato e che, come tale, ha un suo valore storico-documentale.

Se si vuole tramandare una cultura e, al contempo, permettere una qualità abitativa conforme alle nuove esigenze, è necessario seguire una pianificazione derivata dall'analisi del processo tipologico che porta in se tutto il bagaglio di conoscenze, modi di vita precedenti e esigenze di mutazione propria dei bisogni storicamente determinati.

La conoscenza del reale, derivata da questi assunti, è passata attraverso un'analisi condotta a tre scale differenti: territorio, tessuto urbano, tipologia edilizia.

Occorre accettare che ogni organismo edilizio è in continua trasformazione e che i nuovi e più recenti adeguamenti (superfetazioni), anche se non consoni al carattere delle strutture preesistenti rappresentano l'adeguamento spontaneo ai nuovi bisogni individuali che tendono a modelli edilizi e residenziali differenti dal tessuto che li accoglie.

Pertanto, finalità di un P.P.A. è quella 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, desumibile dalle schede, si è svolta attraverso il calcolo della consistenza edilizia esistente, con indicazione della struttura proprietaria effettiva, aggiornata agli interventi in atto al gennaio 2004. Tale analisi – articolata per livelli e volumetria, e riferita alle singole unità – ha consentito la determinazione degli indici di zona, richiesta dalla normativa vigente.

Nei calcoli volumetrici le altezze attribuite sono state di:

- m 3,50 per edifici ad un livello;
- m 5,00 per edifici ad un livello, sormontati da sottotetto (staulu);
- m 6,50 per edifici a due livelli;
- m 8,00 per edifici a due livelli sormontati da sottotetto;
- m 9,50 per edifici a tre livelli;
- m 11,00 per edifici a tre livelli sormontati da sottotetto;
- m 12,50 per edifici a quattro livelli;
- m 15,50 per edifici a cinque livelli.

Poiché il centro storico è stato suddiviso, secondo un criterio di omogeneità, in sette comparti, si è ritenuto corretto – per conservare questa omogeneità – assumere come dato fondamentale, l'*Indice Medio Di Comparto* e non quello medio di zona.

Le schede delle singole Unità Edilizie contengono – oltre alla consistenza dello stato attuale, di cui si è detto – informazioni utili nelle fasi di progettazione e di gestione del piano da parte dell'Amministrazione Comunale.

Sono previsti dati relativi alle caratteristiche strutturali degli edifici, al loro stato di conservazione, alla dotazione di impianti, alla condizione igienico - sanitaria, al numero dei vani, alla destinazione d'uso, alla presenza di eventuali elementi decorativi di pregio da conservare, alla consistenza planimetrica, agli identificativi catastali, nonché tutte le previsioni di piano relative alla singola Unità Edilizia.

Tutte le informazioni raccolte, numeriche e documentali, sono rivolte alla comprensione delle strutture esistenti con l'obiettivo di individuare il tipo d'intervento ammissibile.

L'intero programma, di analisi e progetto, si prefigge la messa a punto di una normativa capace di mediare le esigenze dell'utenza con la volontà di salvaguardia del patrimonio edilizio e culturale.

Per ogni Unità Edilizia, compatibilmente con le possibilità di accesso, è stata inoltre realizzata una documentazione fotografica, a illustrazione delle caratteristiche principali e degli eventuali particolari di pregio (portali, archi, pozzi, balconi, ecc. ).

#### §.4. - CONDIZIONI STATICHE E QUALITÀ ARCHITETTONICHE

Dall'analisi eseguita si è potuto rilevare che molte Unità Edilizie sono disabitate o saltuariamente utilizzate. Quelle abitate non superano l'80% del totale e sono state in parte ristrutturate, per cui la loro condizione statica è mediamente buona, anche se i corpi accessori sono spesso fatiscenti.

Gli edifici abbandonati da molti anni si trovano in condizioni statiche mediocri o scadenti. Le cause del degrado sono imputabili più all'incuria dei proprietari che ai materiali usati per la costruzione, infatti gli edifici antichi sottoposti a periodiche manutenzioni si presentano tuttora in buone condizioni complessive.

Va comunque tenuto presente che in molti casi sono state eseguite ristrutturazioni con materiali non coerenti con la struttura originaria. Si ha così la presenza di lastre di cemento amianto in sostituzione dei coppi sardi, blocchi in calcestruzzo in luogo della muratura in pietra, infissi in alluminio anodizzato etc.

Per quanto riguarda gli edifici di nuova edificazione, si osserva purtroppo una qualità generale scadente, con realizzazioni non coerenti con il contorno, sia per tipologia, sia per aspetto formale, sia per uso dei materiali. Sono questi gli edifici che creano maggiori problemi nella definizione dei profili viari, in quanto le sagome, nella quasi generalità dei casi, rappresentano punti di discontinuità difficilmente sanabili. In fase di definizione degli interventi ammissibili si è pertanto assegnata la DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, anche se appare improbabile la demolizione di edifici di recente realizzazione.

#### §.5. — SPAZI URBANI, SERVIZI COLLETTIVI E ASSETTO VIARIO

Nel centro storico sono presenti diverse piazze; in alcune di queste sono stati già completati gli interventi di riqualificazione urbana attraverso il rifacimento di pavimentazioni artistiche e sottoservizi di rete (Piazza Gramsci, Piazza San Giuseppe, Piazza Sant'Antonio e Piazza San Saturnino), altre sono in corso di realizzazione (Piazza Costituzione) o di progettazione (Piazza Repubblica).

La maggior parte dei servizi collettivi (quali Municipio, asilo, biblioteca, ambulatori, bar e negozi), è presente nel centro storico, mentre gli altri servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze.

Si può quindi affermare che, almeno per il prossimo futuro, i servizi collettivi presenti saranno sufficienti per gli abitanti.

Lo schema viario del Centro Storico è rimasto praticamente inalterato nella sua impostazione iniziale. La maggior parte delle strade – ad eccezione del Corso Vittorio Emanuele – sono strette, a doppio senso di marcia e senza marciapiedi; mal si adattano quindi alle attuali esigenze. Carente risulta inoltre l'offerta di parcheggi, presenti solo nella zona nota come "Belvedere", nella Piazza Gramsci, nel Corso Vittorio Emanuele e nella Piazza Nino Sistu.

In ragione di ciò la variante al P.P.A. prevede l'acquisizione di aree da destinare a parcheggi che – unitamente ad una revisione della viabilità con introduzione di sensi unici – potranno fornire nell'immediato un miglioramento delle condizioni generali del traffico.

#### §.6. – LA STRUTTURA DEL PIANO

Gli interventi previsti in variante sono specificati nelle schede delle singole Unità Edilizie. In esse sono riportati gli elementi dell'analisi dello stato di fatto e sono indicati nel dettaglio gli interventi consentiti.

L'elemento base del Piano è costituito dall'Unità Edilizia, cioè l'unità di utilizzo (specialistico o residenziale) del suolo, con il costruito che vi insiste.

Le Unità Edilizie sono riunite in Comparti, cioè in aggregazioni di isolati urbani con caratteristiche omogenee, per costruito e per tessuto urbano.

Gli interventi relativi alle singole Unità Edilizie sono illustrati negli elaborati grafici, nelle schede e nelle Norme di Attuazione.

Fanno parte degli elaborati grafici di variante i profili viari delle principali vie e piazze, sia nello stato attuale, sia nella situazione di progetto.

La scheda di ciascuna Unità Edilizia riporta la classe d'intervento ammessa, con l'intesa che ogni classe ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono.

Gli edifici che rivestono particolare interesse storico - artistico, documentario o ambientale, i portali domestici ad ambiente d'accesso alle corti e gli elementi decorativi di pregio sono stati individuati e segnalati nelle rispettive schede. Su di essi è posto un *vincolo* di rispetto e conservazione che prevede l'esclusivo intervento con opere di restauro e risanamento conservativo.

Nelle *prescrizioni* sono descritti gli interventi specifici da attuare nelle singole Unità Edilizie. Essi sono da considerare prioritari in fase di attuazione del Piano.

Con le *indicazioni* si inteso fornire suggerimenti di carattere tecnico da attuare in fase d'intervento, funzionali al raggiungimento degli obiettivi del Piano.

Destinatari delle norme di Piano sono i proprietari delle singole Unità Edilizie o gli aventi titolo, ad eccezione di quelle riguardanti l'intervento dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione di aree da destinare alla realizzazione di parcheggi.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Isili definisce gli interventi consentiti attraverso gli elaborati grafici e documenti fondamentali di seguito elencati:

A) - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

B) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

C) - STATO ATTUALE – Planovolumetrico, Planimetria, Inquadramento urbano, Individuazione dei comparti

C.1 - COMPARTO 1

C.2 - COMPARTO 2

C.3 - COMPARTO 3

C.4 - COMPARTO 4

C.5 - COMPARTO 5

C.6 - COMPARTO 6

C.7 - COMPARTO 7

D) - PROGETTO – Classi d'intervento

D.1 - COMPARTO 1

D.2 - COMPARTO 2

D.3 - COMPARTO 3

D.4 - COMPARTO 4

D.5 - COMPARTO 5

D.6 - COMPARTO 6

D.7 - COMPARTO 7

E) - PROGETTO – Planovolumetrico, Planimetria, Inquadramento urbano, Individuazione dei comparti

E.1 - COMPARTO 1

E.2 - COMPARTO 2

E.3 - COMPARTO 3

E.4 - COMPARTO 4

E.5 - COMPARTO 5

E.6 - COMPARTO 6

E.7 - COMPARTO 7

F) - STATO ATTUALE E PROGETTO – PROFILI REGOLATORI

F.1 - Corso Vittorio Emanuele

F.2 - Via Umberto I

F.3 - Piazza Sant'Antonio, Via G. Garibaldi

F.4 - Piazza Brigata Sassari, Via Dante Alighieri, Via Marconi

G) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PORTALI E ELEMENTI DECORATIVI TIPICI

H) - SCHEDE UNITÀ EDILIZIE

#### §.7. – ANALISI STORICA E DESCRIZIONE DEI COMPARTI

Per quanto riguarda l'analisi storica e la descrizione di dettaglio dei comparti si rimanda alla Relazione illustrativa del Piano originario.