

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **ELEMENTI DI RIFERIMENTO**

#### **1. LA POPOLAZIONE**

#### **2. I CARATTERI DELL'HABITAT**

2.1 Gli ambiti storici di San Pantaleo e Sicci San Biagio

2.2 La morfologia urbana e le tipologie edilizie

2.3 Gli elementi costruttivi ed i materiali tradizionali

2.4 Il patrimonio edilizio esistente

2.5 L'assetto viario ed i parcheggi

2.6 Il sistema dei servizi

#### **3. LA DISCIPLINA DEL PIANO**

3.1 Le categorie d'intervento

3.2 Gli interventi ammissibili

## **PREMESSE**

Il presente Piano Particolareggiato per il Recupero del centro storico del Comune di Dolianova fa riferimento alla convenzione n°130/2002 stipulata in data 19 settembre 2002 tra l'Amministrazione Comunale di Dolianova e gli Ingg. Donato Cugia e Milena Lecca, con studio in Dolianova, Andrea Telmon con studio in Cagliari.

I criteri informativi del Piano Particolareggiato, illustrati nella presente relazione, sono esplicitati nelle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato 2), nelle Linee Guida per il Recupero (Elaborato 3) e negli elaborati grafici allegati, che ne costituiscono parte integrante, rappresentati in dettaglio dalle seguenti tavole:

Elaborato A - Stralcio P.U.C. e Perimetrazione Zone A	Scala 1:2.000
Elaborato Bsp - Carta Catastale storica e di Analisi Tipologica. San Pantaleo	Scala 1:1.000
Elaborato Bsb - Carta Catastale storica e di Analisi Tipologica. Sicci San Biagio	Scala 1:1.000
Elaborato Csp - Riferimenti catastali aggiornati. San Pantaleo	Scala 1:500
Elaborato Csb - Riferimenti catastali aggiornati. Sicci San Biagio	Scala 1:500
Elaborato Dsp - Analisi Tipologica e Prescrizioni di Piano. San Pantaleo	Scala 1:500
Elaborato Dsb - Analisi Tipologica e Prescrizioni di Piano. Sicci San Biagio	Scala 1:500
Elaborato Esp01/02 San Pantaleo Isolati 01-02	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esp03/04 San Pantaleo Isolati 03-04	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esp05 San Pantaleo Isolato 05	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esp06 San Pantaleo Isolato 06	Scale: 1:500 - 1:200

Elaborato Esp07 San Pantaleo Isolato 07	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esp08 San Pantaleo Isolato 08	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esp09 San Pantaleo Isolato 09	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esp10 San Pantaleo Isolato 10	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esp11 San Pantaleo Isolato 11	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esp12 San Pantaleo Isolato 12	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esp13 San Pantaleo Isolato 13	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esb01/02 Sicci San Biagio Isolati 01-02	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esb03 Sicci San Biagio Isolato 03	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esb04 Sicci San Biagio Isolato 04	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esb05 Sicci San Biagio Isolato 05	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esb06 Sicci San Biagio Isolato 06	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esb07 Sicci San Biagio Isolato 07	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esb08/09 Sicci San Biagio Isolati 08-09	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Esb10 Sicci San Biagio Isolato 10	Scale: 1:500 - 1:200
Elaborato Fsp Analisi Urbana San Pantaleo	Scala 1:500
Elaborato Fsb Analisi Urbana Sicci San Biagio	Scala 1:500

## **1. LA POPOLAZIONE**

Le analisi sui dati relativi ai Censimenti Generali della popolazione e dei servizi degli anni 1981, 1991 e 2001 consentono di affermare che, se da un lato la popolazione residente nell'intero Comune, si mantiene sostanzialmente stabile nell'ultimo ventennio, attestandosi con l'ultimo censimento del 2001 intorno alle 7.500 unità, dall'altro si rileva un consistente decremento complessivo del numero dei residenti nel centro storico. Qui la popolazione, censita in circa 460 unità nel 2001 (pari al 6% della popolazione totale residente nel Comune), ha subito infatti una variazione negativa del 4,50% nel decennio 1981-1991 e del 20% nel decennio 1991-2001.

Da questi dati si evince, dunque, che nel ventennio 1981-2001, a fronte di una stabilità della popolazione residente complessiva del Comune, quella nel centro storico ha subito un decremento del 24%. Questi dati evidenziano chiaramente la preferenza verso l'insediamento nelle zone esterne al centro storico.

## **2. I CARATTERI DELL'HABITAT**

### **2.1 Gli ambiti storici di San Pantaleo e Sicci San Biagio**

Il Comune di Dolianova é nato nel 1905 dall'unione dei due centri agricoli di San Pantaleo e Sicci San Biagio, facenti parte della regione storica (ex curatoria) del Parteolla, fino ad allora fisicamente distinti ed amministrativamente autonomi. Dopo l'unificazione, lo sviluppo del paese si é intensificato lungo il tratto di Corso Repubblica, che collega i due centri, ed intorno alla Piazza Brigata Sassari, nota come "Sa Pratzza de is Iscolas" per la presenza del grande edificio delle scuole elementari realizzato a partire dal 1906.

Per quanto detto, il centro storico dell'abitato di Dolianova, così come evidenziato dal Piano Urbanistico Comunale adottato dall'Amministrazione, è costituito dai due ambiti chiaramente distinti di San Pantaleo e Sicci San Biagio. Collegati tra loro attraverso il principale asse viario di Corso Repubblica, essi risultano diametralmente opposti rispetto alla piazza Brigata Sassari, cerniera urbana importante anche per la presenza della Casa Comunale, ospitata all'interno delle vecchie scuole elementari. Nel loro insieme i due ambiti hanno la superficie territoriale di 11,56 ettari (rispettivamente di 7,50 ettari per San Pantaleo e 4,06 ettari per Sicci San Biagio), e la volumetria di circa 256.000 mc, edificata su una superficie coperta di circa 44.500 mq.

## **2.2 La morfologia urbana e le tipologie edilizie**

L'analisi tipomorfologica dell'edificato ricompreso dal P.U.C. nelle zone A, svolta mediante il confronto tra la cartografia catastale storica, la Carta Tecnica Regionale, il rilievo aerofotogrammetrico, le ultime riprese aeree, integrato dalle visite sul campo, consente di affermare che ancora oggi il tessuto urbano storico conserva le sue linee originarie che anche a Dolianova sono legate all'articolazione dei grandi recinti dell'isolato agrario, veri e propri elementi matrice nella formazione dei centri agricoli dei Campidani centro meridionali.

In questo contesto la tipologia più diffusa è la casa a corte, contraddistinta da tre caratteri fondamentali: il recinto, su cui solitamente si trova una sola apertura, il pieno del costruito ad esso addossato, il vuoto della corte, spazio di vita familiare ma anche luogo di lavoro.

Il recinto, vera e propria cortina tra la strada e l'unità edilizia, è realizzato in muratura alta di pietra intonacata. In esso l'unico varco è costituito dal portale che garantisce l'accesso anche carrabile all'unità edilizia, e la cui dimensione e cura nei dettagli costruttivi in qualche modo

richiamava lo status sociale del proprietario. Il costruito, distinto tra il fabbricato destinato propriamente alla residenza ed i volumi accessori (stalle, magazzini, ecc.) strumentali alle attività domestiche e non, è addossato al recinto e lascia libero lo spazio centrale della corte, luogo di relazione quasi pubblico, avente dimensioni ed ampiezze diverse.

Lo studio svolto ha individuato per la tipologia della casa a corte, la presenza di tre varianti sincroniche direttamente legate al differente stato sociale dei proprietari: *corte grande* di grosso proprietario, *corte medio/piccola* di piccolo proprietario, *corte minima* del bracciante. In alcuni casi il sistema recinto/costruzione/corte assume articolazioni più complesse, in particolare se sono presenti anche volumi edilizi specializzati per la lavorazione dei prodotti della terra. Tale tipologia è stata definita come *sistema di edifici e corti*.

L'evoluzione tipologica nel tempo ha prodotto il frazionamento (spesso legato a questioni ereditarie) di alcune corti di grandi e medie dimensioni e la formazione di nuove unità edilizie che, seppur di dimensione ridotta, hanno mantenuto nelle proporzioni lo schema originario della tipologia di provenienza: una porzione di corte, una di fabbricato residenziale con eventuali sopraelevazioni, nuovi volumi strumentali.

Nuove esigenze funzionali ed estetiche hanno poi dato origine ad un'altra tipologia che, pur non particolarmente diffusa nell'abitato storico, è certamente degna di nota: il *palazzotto*. Articolato su due livelli, questo tipo edilizio differisce sostanzialmente dalla più tradizionale casa a corte per il ribaltamento del rapporto che l'unità edilizia ha con la strada, non più vista come elemento rispetto al quale chiudersi ma sul quale affacciarsi con aperture e balconi, mostrando evidente attenzione per la cura dei particolari costruttivi e degli elementi decorativi.

### **2.3 Gli elementi costruttivi ed i materiali tradizionali**

Le costruzioni storiche hanno muratura portante in conci di pietra arenaria, provenienti dalle numerose cave un tempo attive nelle immediate vicinanze del centro abitato. Tali murature, eseguite prevalentemente con pietrame allettato con impasto di fango, sono realizzate senza una vera e propria fondazione. A seconda del tipo di sottofondo sul quale venivano impostate, sono realizzate direttamente sulla roccia affiorante oppure, nei terreni sabbiosi o argillosi, ad una quota di 30-40 cm sotto il piano di campagna. Nei fabbricati aventi il solo piano terra lo spessore dei muri è costante e compreso tra 40 e 50 cm; in quelli a due piani lo spessore varia invece tra 60 e 80 cm al piano terra, e rimane compreso tra 40 e 50 cm al piano superiore. Si è osservato anche il locale uso di muratura in mattoni crudi di fango (*ladiri*) a completamento di quella in pietra.

Le pareti venivano intonacate con malta di calce e finite all'interno con tinteggio di calce.

Le coperture, ad uno o due spioventi, hanno orditura principale con travi lignee direttamente poggiate sulle murature portanti o con rudimentali capriate. Su queste è realizzata l'orditura secondaria in travi di sezione minore od in listelli sui quali è poggiato l'incanniccato od il tavolato. La copertura è poi finita in coppi posati a secco e localmente fermati da pietre murate con malta di calce (*mazz'e cani*).

Il solaio intermedio ha orditura principale in travi lignee, spesso non squadrate, aventi sezione di cm 15x15 o 15x20, poste ad interasse di 80-100 cm e direttamente incastrate nei muri, senza alcuna protezione. Sopra tale struttura è posato il tavolato ligneo in elementi della larghezza di 30-40 cm e dello spessore di 2 cm che costituisce il piano di calpestio.

La pavimentazione interna al piano terra veniva invece originariamente realizzata con un

battuto di impasto d'argilla (*pamentu*) dello spessore di 10-15 cm dato direttamente sul terreno spianato. Nelle case più ricche il battuto d'argilla era invece sostituito da lastricato in pietre grossolanamente squadrate (*intellau*), aventi 50–80 cm di lato e 10 cm di spessore, posate sul battuto di terra.

Le scale erano realizzate in legno o blocchi monolitici di arenaria della sezione media di 20x27 cm direttamente ammorsati nella muratura. Per limitarne l'usura, la pedata veniva spesso rivestita con lastra d'ardesia.

I serramenti di porte e finestre erano in legno massello.

I cortili erano per lo più in battuto di terra, mentre l'acciottolato era impiegato nella parte iniziale della corte in prossimità del portale. Questo, costituito da un ampio arco generalmente a tutto sesto impostato su piedritti, è realizzato con conci squadrati di pietra arenaria lasciata a vista, completato dal portone a due ante in legno massello. Il portale è spesso protetto da una struttura realizzata con la stessa tecnica della copertura dei fabbricati (*sa lolla 'e s'ecca*).

#### **2.4 Il patrimonio edilizio esistente**

L'analisi svolta ha permesso di osservare che all'interno della perimetrazione storica il patrimonio edilizio esistente presenta differenti valenze. Se da un lato si è osservata la presenza di nuovi fabbricati che hanno in parte sostituito l'edilizia tradizionale, dall'altro si è riscontrata la permanenza diffusa dell'edilizia storica, che conserva intatte le caratteristiche tipologiche originarie e nella quale è possibile leggere gli elementi costitutivi del tipo. Quest'ultima appare a volte in stato di abbandono e a rischio di rovina. Più spesso l'impianto originario è modificato da superfetazioni, da intasamenti degli spazi della corte con la realizzazione di nuovi corpi di

fabbrica, da sopraelevazioni, interventi tutti certamente derivanti dalle nuove esigenze abitative.

L'analisi ha altresì evidenziato all'esterno della zona A la presenza di più edifici che, per tipologia e stato di conservazione, meriterebbero certamente di far parte del patrimonio edilizio da tutelare.

Nell'ambito della casistica osservata, il Piano si propone alcuni obiettivi fondamentali dal raggiungimento dei quali dipende la riqualificazione ed il rilancio del centro storico di Dolianova. Innanzitutto l'indicazione delle linee guida per il recupero dell'edilizia storica in stato di abbandono, per la quale, nel rispetto dei vincoli tipo-morfologici, si vuole consentire, laddove possibile, anche il parziale cambio di destinazione d'uso.

Per l'edilizia che presenta superfetazioni e modifiche dell'impianto originario, certamente la più diffusa, appare invece necessario incentivare la riqualificazione, nel rispetto degli elementi tipo-morfologici emersi dall'analisi.

Un discorso a parte va invece fatto per l'edilizia di sostituzione per la quale non ha evidentemente senso parlare di tutela. Per questi edifici saranno consentiti gli interventi di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione nel rispetto di alcune prescrizioni che tengano conto del contesto nel quale sono ubicati.

## **2.5 L'assetto viario ed i parcheggi**

Le strade interne all'abitato storico, concepite in origine per permettere il passaggio pedonale e quello dei carri, hanno spesso sezioni minime e presentano slarghi un tempo necessari per consentire l'incrocio dei carri. Nell'insieme hanno mantenuto le caratteristiche originarie di forma ed ampiezza e si è trovato rimedio alla scarsa sezione della carreggiata istituendo un

articolato sistema di sensi unici di marcia che ha consentito di renderle più adatte alle attuali esigenze del regolare transito veicolare. La pavimentazione era generalmente costituita da acciottolato con pendenza verso il centro strada, dove la cunetta centrale raccoglieva e convogliava verso la parte bassa del paese le acque piovane. Oggi tutte le strade sono asfaltate, in parte direttamente sopra l'originario acciottolato, e sono delimitate ai lati da cunette alla francese e da stretti marciapiedi.

Per quanto riguarda i parcheggi, va detto che all'interno della perimetrazione storica non esistono aree specificamente destinate alla sosta, che pertanto avviene ai bordi delle strade, in qualche caso interferendo con gli accessi delle abitazioni. Data l'impossibilità di raggiungere la quantità minima di aree adibite a parcheggio (prevista dall'art.6 D.Ass. 20.12.1983 n°2266/U) sia per la mancata disponibilità di aree pubbliche idonee che per l'opportuna non utilizzabilità di quelle private, soprattutto per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche del tessuto urbano, il reperimento di tali spazi sarà effettuato nelle adiacenze immediate.

## **2.6 Il sistema dei Servizi**

All'interno ed in prossimità dell'ambito storico sono presenti alcune strutture, pubbliche e private, destinate a servizi. In particolare a San Pantaleo si ritrovano l'omonima chiesa, l'ex seminario (nel quale sono stati recentemente ultimati i lavori di ristrutturazione per la realizzazione di una casa di riposo), il monte granatico di Dolia, l'oratorio di San Pantaleo, l'ex Municipio di Dolia (attuale sede della Polizia Municipale), la chiesa di San Sebastiano, la vecchia pretura, l'ex caserma, le sedi periferiche di due istituti di credito. A Sicci si trovano invece la chiesa di San Biagio con il relativo oratorio, il monte granatico, l'ex municipio (attuale

sede della biblioteca comunale) e l'attiguo poliambulatorio.

Quanto agli spazi verdi, a San Pantaleo si possono identificare la piazza dell'omonima chiesa e la Piazza Mercato. A Sicci invece le aree destinate a verde pubblico sono rappresentate dalla Piazza Vittorio Veneto, adiacente alla chiesa di San Biagio, e dalla Piazza Amendola, attigua all'ex municipio.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie, nelle strade é sempre presente la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria delle acque nere e l'impianto di illuminazione pubblica, per lo più costituito da armature stradali su palo. Entro cavidotti interrati passano inoltre le linee di distribuzione elettrica e telefonica. La rete fognaria per la raccolta delle acque bianche manca quasi totalmente, eccetto che nelle vie Trieste, Vescovado, Cattedrale, Monsignor Piovella ed in un tratto del Corso Repubblica.

### **3. LA DISCIPLINA DEL PIANO**

#### **3.1 Le categorie d'intervento**

Il Piano individua per gli interventi sul patrimonio edilizio le seguenti categorie:

##### ***Manutenzione ordinaria***

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

##### ***Manutenzione ordinaria con vincolo morfologico***

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza generare elementi di dissonanza con l'edificio. Tali interventi sono assoggettati a vincolo

morfologico relativamente al ripristino di elementi architettonici e/o artistici ed all'uso di materiali e colori compatibili con l'habitat storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nel Manuale del Recupero.

#### ***Manutenzione straordinaria***

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### ***Manutenzione straordinaria con vincolo morfologico***

Si intendono le opere di riparazione e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici e gli interventi necessari per realizzare, integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, senza generare elementi di dissonanza con l'edificio, e sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali interventi sono assoggettati a vincolo morfologico relativamente alla conservazione e/o al riproponimento degli elementi costruttivi, delle finiture e delle decorazioni mediante l'uso di materiali e colori compatibili con l'habitat storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nel Manuale del Recupero.

#### ***Risanamento conservativo***

Si intendono gli interventi mirati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere formali e strutturali. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

### ***Risanamento conservativo con vincolo morfologico***

Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso e senza generare elementi di dissonanza con l'edificio. Tali interventi, che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sono assoggettati a vincolo morfologico relativamente alla conservazione e/o al riproponimento degli elementi costruttivi, delle finiture e delle decorazioni mediante l'uso di materiali e colori compatibili con l'habitat storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nel Manuale del Recupero.

### ***Ristrutturazione edilizia***

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi ed impianti.

### ***Ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico***

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione, mediante il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tali interventi sono assoggettati a vincolo morfologico relativo alle altezze, agli allineamenti, agli affacci su strada, all'uso di materiali e colori compatibili con l'habitat storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nel Manuale del Recupero.

### ***Ricostruzione edilizia con ripristino morfologico***

Si intendono gli interventi volti a ricostituire il tessuto edilizio nelle aree rese libere a seguito della demolizione degli edifici. Tali interventi sono assoggettati a vincolo morfologico relativo alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso di materiali e colori compatibili con l'habitat storico, nel rispetto dei caratteri del luogo e senza alterare le condizioni statiche degli edifici contigui. In tutti i casi si farà riferimento al Manuale del Recupero ed all'eventuale documentazione storica d'archivio.

## **3.2 Gli interventi ammissibili**

Nelle unità edilizie nelle quali le tipologie storiche permangono, seppur con diversi gradi di trasformazione, saranno applicate le seguenti categorie d'intervento:

*Manutenzione ordinaria con vincolo morfologico*

*Manutenzione straordinaria con vincolo morfologico*

*Risanamento conservativo con vincolo morfologico*

*Ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico*

*Ricostruzione edilizia con ripristino morfologico*

Nelle unità caratterizzate dalla presenza di edilizia di sostituzione saranno applicate le seguenti categorie d'intervento:

*Manutenzione ordinaria*

*Manutenzione straordinaria*

*Risanamento conservativo con vincolo morfologico*

*Ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico*

*Ricostruzione edilizia con ripristino morfologico*

Nelle unità edilizie nelle quali saranno consentiti interventi di risanamento, ristrutturazione e ricostruzione, gli interventi potranno prevedere, nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio, modifiche parziali o totali delle destinazioni d'uso purché compatibili con i caratteri morfologici e sociali del contesto edilizio ed urbano circostante, previa verifica per le attività commerciali e direzionali delle condizioni di accessibilità e sosta che si ripercuotono sul contesto di appartenenza e, limitatamente a quelle artigiane, della valutazione delle soglie ammissibili di inquinamento.