

COMUNE DI SANTA TERESA  
GALLURA

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
della ZONA B  
della frazione di SAN PASQUALE

PROGETTO  
Esecutivo

Progetto di: Bernardo Guida  
Architetto in Santa Teresa  
Gallura

Committente: Comune di Santa  
Teresa Gallura  
Il Sindaco: Pierantonio  
Bardanzellu

TAV. N° 0: RELAZIONE

maggio 2009

- **Premessa**

San Pasquale è un paese adagiato su una collina che guarda il mare, con case per la maggior parte basse, che hanno prodotto un disegno urbano fino a pochi anni fa ancora semplice e ordinato. Il paesaggio intorno passa gradatamente dalla collina alla pianura, fino al mare, allo stagno di Porto Pozzo e alla spiaggia della Sciumara. In questo contesto in cui le popolazioni locali affondano le loro radici, si leggono secoli di storia e di civiltà che ancora si conserva, evolve e si riproduce.

Questo stesso paesaggio è però, ancora oggi, diviso in due da un etereo confine amministrativo che, con la stessa efficacia di un muro, taglia e divide in modo indiscriminato campi, strade, piazze e case.

A fronte perciò, di un ambiente con tradizioni radicate e diffuse, di una cultura omogenea e coesa, troviamo, per contro, una ripartizione ed una gestione amministrativa che smembra, divide e allontana.

Da una parte dell'etereo confine c'è il comune di Santa Teresa Gallura, dall'altra il comune di Tempio.

I piani urbanistici generali che regolano le due metà del paese sono anch'essi, di riflesso, frutto della separazione e quindi tristemente discordanti e in palese contraddizione e conflitto tra loro. Esempi banali, ma estremamente significativi sono gli indici di edificabilità nel centro abitato, enormemente squilibrati fra loro, con le altezze massime consentite per gli edifici da una parte del confine che arrivano ad essere oltre il triplo di quelle ammesse dall'altra parte.

La separata gestione amministrativa, la lontananza fisica e più ancora culturale di chi ha governato San Pasquale ha fatto venir meno probabilmente, alcuni dei presupposti per una pianificazione accettabile quali il senso di appartenenza al luogo, l'amore e il rispetto verso di esso e i suoi abitanti. La lettura della pianificazione vigente e alcuni risultati concreti da essa prodotta sul territorio portano a far pensare che spesso questo sia stato trattato più che altro come un'anonima superficie su cui sono stati poi applicati frettolosi e indiscriminati indici di sfruttamento; l'impressione è che sia stato forse considerato in più larga misura come oggetto di consumo, merce di scambio, fonte di rendita e di reddito.

Tale condizione amministrativa e sociale non ha consentito il perseguimento di una strategia urbanistica univoca, rispettosa del localismo di San Pasquale e allo stesso tempo attenta agli sviluppi culturali della società; al contrario sempre più il verificarsi di grossolane alterazioni degli equilibri architettonici e ambientali lentamente sedimentati, hanno contribuito a stravolgere in maniera devastante il paesaggio.

Lo smembramento urbano e la separazione forzata sono stati finora, per il territorio di San Pasquale, tanto inutili quanto dannosi.

Nel quadro generale finora descritto anche la pianificazione attuativa, quale è il piano particolareggiato del centro urbano, risulta fortemente condizionata, e depotenziata l'auspicata ricaduta positiva per la frazione in termini di sviluppo urbano e qualità della vita.

Siamo perciò di fronte, nostro malgrado, ad un atto pianificatorio che risulta forzatamente monco e parziale, perchè gravemente discordante e contraddittorio continua ad essere il contesto urbanistico e amministrativo di riferimento.

### ● **Gli Obiettivi del Piano**

Gli Obiettivi a cui tende il Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- contribuire a recuperare e migliorare l'immagine della frazione;
- riconnettere i fili ora recisi, recuperare spazi ora trascurati e altri che aspettano di essere riconosciuti e valorizzati;
- fornire una guida positiva per una migliore qualità urbana anche al di fuori del suo ambito spaziale ridotto.

La condizione necessaria perchè ciò avvenga è che il modello urbanistico generale della frazione e di tutto l'ambiente circostante sia quanto meno unitario, e che quindi, a monte, gli indirizzi di carattere politico-urbanistici di riferimento siano come minimo altrettanto chiari, precisi e unitari.

## ● **Il quadro normativo attuale**

Il Piano Particolareggiato in oggetto nasce in attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Santa Teresa Gallura, a sua volta redatto conformemente alla Pianificazione Paesistica Regionale e adottato definitivamente nel luglio del 2001.

L'area soggetta allo studio del Piano Particolareggiato è quella indicata nella tavola B4.5 del P.U.C. come zona "B" a sua volta suddivisa in 17 Comparti denominati con lettera "B" seguita da numeri progressivi da 1 a 17.

L'ambito di intervento comprende perciò gran parte del centro del paese, ad esclusione dell'area amministrata dal comune di Tempio Pausania.

Tale fatto rende parziale il lavoro per i motivi indicati in premessa.

## ● **Analisi dello stato di fatto**

All'interno dell'area considerata è chiaramente leggibile un nucleo storico fatto di case principalmente a uno o due piani ordinate lungo le principali vie, tipologicamente omogenee fra loro e dalle analoghe caratteristiche architettoniche; sono poi presenti case di più recente costruzione realizzate anche con diverse tipologie, con caratteristiche architettoniche molto più variegata e, in diversi casi, con dimensioni e altezze maggiori.

La suddivisione in comparti proposta dal P.U.C. è stata azzerata, e l'area è stata ri-suddivisa per nuclei edificati

omogenei, individuati con maggiore congruenza e precisione al fine di una gestione più precisa e puntuale dei nuclei stessi. I comparti generati da questa ri-suddivisione sono diventati 26.

A loro volta sono stati raccolti in due categorie diverse :

**B1** – comparti aventi caratteristiche architettoniche, morfologiche e tipologiche omogenee e risalenti alla prima fase di costruzione-espansione del paese;

**B2** – comparti aventi origini più recenti, con una morfologia disomogenea o comunque differente rispetto alla parte B1 e con tipologie anche diverse fra loro;

E' stata condotta a tal proposito un'indagine capillare attraverso la quale sono stati rilevati ed esaminati i singoli edifici, ricavando le seguenti informazioni e valutazioni:

- la consistenza di massima dei singoli edifici;
- le condizioni qualitative dei singoli edifici e degli organismi edilizi omogenei di cui fanno parte;
- le caratteristiche d'interesse storico, artistico e ambientale;
- i rapporti fra edifici contigui o in stretto rapporto funzionale e semantico;
- i rapporti fra edifici e gli spazi pubblici;
- individuazione di spazi pubblici consolidati, strutturati, da strutturare, da riconoscere, acquisire e valorizzare.

Per tutta l'area di intervento è stata restituita una dettagliata documentazione grafico-fotografica con planimetrie esplicative sia dei dati raccolti che di quelli proposti.

Per tutti gli edifici ricadenti nella sub-delimitazione omogenea comprendente i comparti "**B1**" lo studio è stato approfondito con la restituzione grafica dettagliata dei profili altimetrici attuali e di quelli costituenti il modello altimetrico proposto.

Il tutto è meglio evidenziato nelle tavole di seguito indicate:

Tav. 6 - profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 1, 2, 3.

Tav. 6a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 1, 2, 3.

Tav. 7 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 4, 5, 6.

Tav. 7a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 4, 5, 6.

Tav. 8 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 7, 8.

Tav. 8a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 7, 8.

Tav. 9 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 9, 10.

Tav. 9a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 9, 10.

Tav. 10 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 11, 12.

Tav. 10a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 11, 12.

Tav. 11 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 13,14,15,16,17,18,25.

Tav. 11a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 13,14,15,16,17,18,25.

## ● **Il progetto**

E' stato sviluppato principalmente il tema riguardante la definizione spaziale del patrimonio edilizio, la sua possibile trasformazione e la trasformazione degli spazi connettivi intrinseci ad esso.

I comparti **"B1"** racchiudono al loro interno la vecchia architettura gallurese con case a uno e due piani, con una bassa percentuale di interventi fuori dai canoni generali.

Pur nella generale uniformità stilistica e volumetrica sono comunque presenti:

- 1. lotti inedificati;
- 2. edifici a due piani con piani terra aventi altezze utili inferiori ai minimi richiesti per l'abitabilità;
- 3. edifici con affacci su due vie poste a quote differenti e con squilibri prospettici;



- 4. edifici con ampliamenti planimetrici (pinnenti) che producono scompensi sulle altezze interne abitabili degli edifici stessi;
- 5. superfetazioni sul retro di edifici nate spesso per creare o adeguare i servizi igienici degli edifici stessi.

Per ciascun edificio o porzione di terreno è stata considerata e indicata la potenzialità di trasformazione nel tempo e le modalità della stessa.

I comparti ricadenti nelle aree “**B2**” hanno invece indicazioni più generali e riguardanti in misura maggiore il comparto nella sua costituzione.

#### ● **Il dimensionamento**

I dati tecnici di quanto suesposto sono riportati dettagliatamente nelle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** e nelle **SCHEDA ANALITICHE DI CALCOLO PLANIVOLUMETRICO**, nonché negli elaborati grafici allegati.

La volumetria prevista nel Piano Particolareggiato è inferiore al potenziale volumetrico previsto dal P.U.C..

Per questo motivo non è stato necessario individuare nuovi standard oltre quelli previsti dallo stesso P.U.C..

#### ● **Conclusioni**

Permane il senso di incompiutezza di un lavoro, peraltro condotto con scrupolo e con la partecipazione degli abitanti, che ha fra i suoi obiettivi l’equilibrato sviluppo urbanistico della frazione, la conservazione e lo sviluppo dei

valori architettonici locali, nonché il mantenimento di una qualità generale dell'ambiente urbano e della qualità della vita in esso condotta.

Tale senso di incompiutezza affiora in maniera struggente osservando l'ambiente costruito intorno al nucleo urbano così appassionatamente vissuto, difeso e progettato; affiora osservando le conseguenze del **disastro** generato dalla separazione amministrativa, generante a sua volta progetti urbanistici ed edilizi con visioni, modelli o aspettative tanto clamorosamente in contrasto gli uni con gli altri.