

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° 14:
RELAZIONE PAESAGGISTICA

maggio 2009

COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

D.P.C.M. 12.12.2005 - G.U. n° 25 del 31/01/2006

Ai sensi articolo 146, comma 2, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

RICHIEDENTE: Amministrazione Comunale di Santa Teresa Gallura.

TIPOLOGIA DELL'OPERA: Piano Particolareggiato della frazione di San Pasquale.

DESTINAZIONE D'USO: residenziale e commerciale.

USO ATTUALE DEL SUOLO: edifici esistenti da ampliare e/o sopraelevare, lotti liberi in cui poter edificare, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO: area urbana.

- **Stato attuale del bene paesaggistico interessato**



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 fortemente depotenziata risulta anche 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.

Allegato 1: planimetria catastale

Allegato 2: estratto P.U.C.

- **Rappresentazione fotografica**

Le foto illustrano principalmente il contesto ambientale della parte della frazione che ricade nel comune di Santa Teresa Gallura.

(tavola n. 13 del Piano Particolareggiato).



- **Il quadro normativo di riferimento**

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

Decaduto il Piano Paesistico è successivamente entrato in vigore il Piano Paesaggistico Regionale, L.R. 8.2004, (P.P.R.) a cui si è fatto riferimento in maniera integrale nella redazione del presente Piano Particolareggiato.

- Il P.U.C.

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. (Allegato 2).

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.

- Il P.P.R. (L.R. 8.2004).

Entrato in vigore nell'estate del 2005, il P.P.R. ha rappresentato il principale testo di riferimento normativo e, conseguentemente, ha guidato la stesura del presente Piano

Particolareggiato. E' stato recepito integralmente l'indirizzo pianificatorio generale, e sono state recepite e messe in atto le prescrizioni più dettagliate riguardanti la pianificazione dei centri urbani presenti al **Titolo III** delle N.T.A., comprendenti le zone "B" di centri consolidati come, appunto, la frazione di San Pasquale (artt. 68 e 69 N.T.A. del P.P.R.).

I criteri e la qualità degli interventi ammessi nell'area di competenza del Piano Particolareggiato, sono anch'essi derivati dall'applicazione delle prescrizioni del P.P.R., ed in particolare da quelle contenute negli artt. 61 e 62 delle N.T.A. riguardanti:

- la conservazione e ricostituzione del tessuto urbano *"a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa"* (art. 61 lettera a);
- *"conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto"* (art. 61 lettera c);
- *"orientamento dell'azione di programmazione, progettazione e controllo degli interventi prioritariamente sugli obiettivi di qualità paesaggistica e qualità urbanistica-architettonica"* (art. 62 lettera a);
- l'attenzione alla salvaguardia dei caratteri di integrità architettonica, estetica e culturale degli edifici esistenti (art. 62 lettera g).

- **Oggetto del Piano Particolareggiato**

Le aree soggette alle seguenti norme sono indicate nella tavola 3, 4, del Piano Particolareggiato e riguardano le **zone "B"** dal Piano Urbanistico Comunale del comune di Santa Teresa Gallura.

Allegato 3: Planimetria dell'area di intervento suddivisa per Comparti.

Allegato 4: Planimetria dell'area di intervento indicante la consistenza e la classificazione del patrimonio edilizio esistente (zone B1 e B2).

- **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 riconsiderata; 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. (allegato 3)

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; Tale ambito è

suddivisi in 26 comparti.

- **B2** – comparti aventi origini più recenti, con una morfologia disomogenea o comunque differente rispetto alla parte B1 e con tipologie anche diverse fra loro; Tale ambito è suddiviso in 4 comparti.

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. (Vedi tavole profili altimetrici allegati).

• **Gli Obiettivi del Piano**

Come riportati in Relazione, 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.

Purtroppo una condizione fortemente limitante affinché tali obiettivi siano pienamente raggiunti è data dalla condizione urbanistico-amministrativa descritta in premessa. Sarebbe senz'altro auspicabile uno studio completo e unitario del territorio, così come auspicabile sarebbe una sensibilità e un amore nei confronti del territorio nella sua interezza e del paesaggio oggi purtroppo assenti.

In questo contesto la proposta di Piano Particolareggiato può pertanto raggiungere in misura ridotta gli obiettivi prefissati, ponendosi comunque come esempio di salvaguardia urbana e di resistenza culturale al dilagare dell'indifferenza ai luoghi della storia.

• **Gli elementi del progetto**

E' stato sviluppato principalmente il tema riguardante la definizione spaziale del patrimonio edilizio, la sua possibile trasformazione e la trasformazione degli spazi connessi-

vi intrinseci ad esso.

I comparti "**B1**" sono costituiti principalmente da case a uno e due piani in cui 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. Il tutto è dettagliatamente riportato nelle SCHEDE ANALITICHE DI CALCOLO PLANIVOLUMETRICO che definiscono con precisione gli aspetti prettamente quantitativi e che forniscono allo stesso tempo indicazioni di carattere qualitativo. La qualità è innanzitutto una qualità urbana, data dalla conservazione dei caratteri autoctoni delle case e degli isolati, ed è la qualità data dalla corretta evoluzione-trasformazione degli isolati, del rapporto fra i pieni e i vuoti intrinseci ad essi e il rapporto spaziale fra isolati nel contesto urbano più ampio. Grande attenzione in proposito è stata data allo studio degli **SKILINE** al fine di mantenere inalterata l'IMMAGINE consolidata del centro. Tale immagine è quella che si percepisce sia dall'interno del paese, come ad esempio dalle strette strade del centro, sia dalle aree circostanti, più o meno vicine, fino alla percezione di un'immagine complessiva, sedimentatasi nella memoria di diverse generazioni, che si osserva con sempre più difficoltà dalla linea di costa.

Come si evince dai profili stradali allegati a cui si rimanda la visione, nei vari comparti l'altezza massima consentita è conseguente alla realizzazione di due piani. In alcuni comparti, già oggi saturi, l'altezza massima è rimasta invariata. Più precisamente alcuni edifici, tra i più vecchi, manterranno, anche nei nuovi profili stradali, l'immagine esistente, che richiama, fortemente, quella dello stazzo.

La stessa attenzione alla conservazione delle spazialità urbane finora consolidatesi riguarda per intero anche i comparti ricadenti nelle aree "**B2**". I singoli edifici hanno per questo settore indicazioni più generali derivanti più direttamente dalla norme del PUC.

Allegato 5: Comparto n° 1- stato attuale e ipotesi di progetto non vincolanti.

Allegato 6: Comparto n° 6- stato attuale e ipotesi di progetto non vincolanti.

Allegato 7: Comparto n° 8- stato attuale e ipotesi di progetto non vincolanti.

- **Il dimensionamento**

I dati tecnici dimensionali sono riportati dettagliatamente nelle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e nelle SCHEDE ANALITICHE DI CALCOLO PLANIVOLUMETRICO, nonché negli elaborati grafici allegati.

La volumetria prevista nel Piano Particolareggiato è largamente inferiore al potenziale volumetrico previsto dal P.U.C. e per questo motivo non è stato necessario individuare nuovi standard oltre quelli previsti dallo stesso P.U.C..

La scelta di mantenere contenuta la possibilità di ampliamento, e quindi di utilizzare solo in parte la potenzialità volumetrica prevista dalle astratte tabelle del Piano Comunale, deriva da un'analisi ambientale più approfondita, elaborata e condivisa peraltro con i fruitori principali del patrimonio edilizio: gli abitanti di San Pasquale. Tale scelta si può ritenere ulteriormente valida considerando la collocazione del paese su una collina che domina il paesaggio costiero, collocazione importante che caratterizza ancora di più un'immagine fortemente radicata nell'immaginario collettivo della popolazione locale.

La conservazione dei caratteri urbani e paesaggistici del nucleo storico è assunta pertanto come priorità culturale a cui si contrappongono, purtroppo, gli effetti nefasti della distorta ed aggressiva condizione amministrativa e pianificatoria descritta nella relazione e riportata in premessa.

- **Aspetto architettonico ed elementi di dettaglio**

Le proposte finora descritte si caratterizzano e si precisano ulteriormente nello studio qualitativo dei possibili interventi sui singoli edifici, siano essi sopraelevazioni, ampliamenti o nuove costruzioni. Gli interventi previsti sono orientati al mantenimento e al raggiungimento di quella qualità paesaggistica ed urbana fin qui descritta. Le indicazioni precise e puntuali riportate all'art. 11 delle N.T.A. del P.P., nonché nella tavola 12 del P.P., hanno come presupposto, appunto, il mantenimento e la salvaguardia dei valori culturali del luogo come peraltro indicato dal P.P.R. agli artt. 61 e 62 delle NTA.

- **Prescrizioni finali**

Le prescrizioni fin qui descritte vanno graduate a seconda del tipo di intervento:

- nelle opere di manutenzione ordinaria, in particolare dei prospetti, è obbligatorio il rispetto delle prescrizioni riguardanti le finiture di facciata;
- nelle opere di manutenzione straordinaria è obbligatorio il rispetto, oltre che delle finiture, dei particolari architettonici qualora oggetto di rifacimento; dovranno inoltre essere eliminati gli elementi incongrui;
- nelle opere di ristrutturazione o nuova costruzione si applicano tutte le prescrizioni.

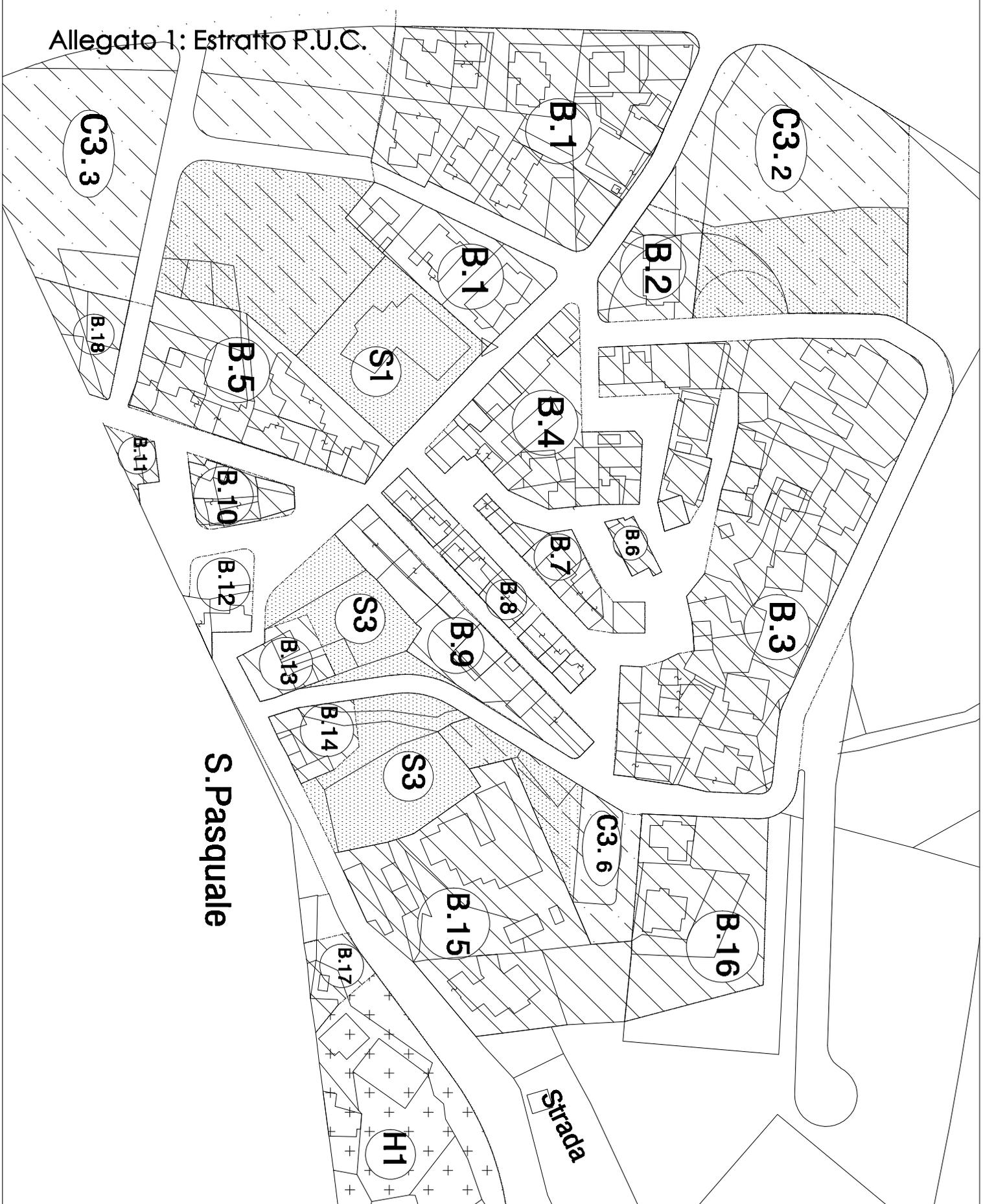
- **Considerazioni conclusive**

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.

Firma del Progettista dell'intervento

Santa Teresa Gallura, Maggio 2009.

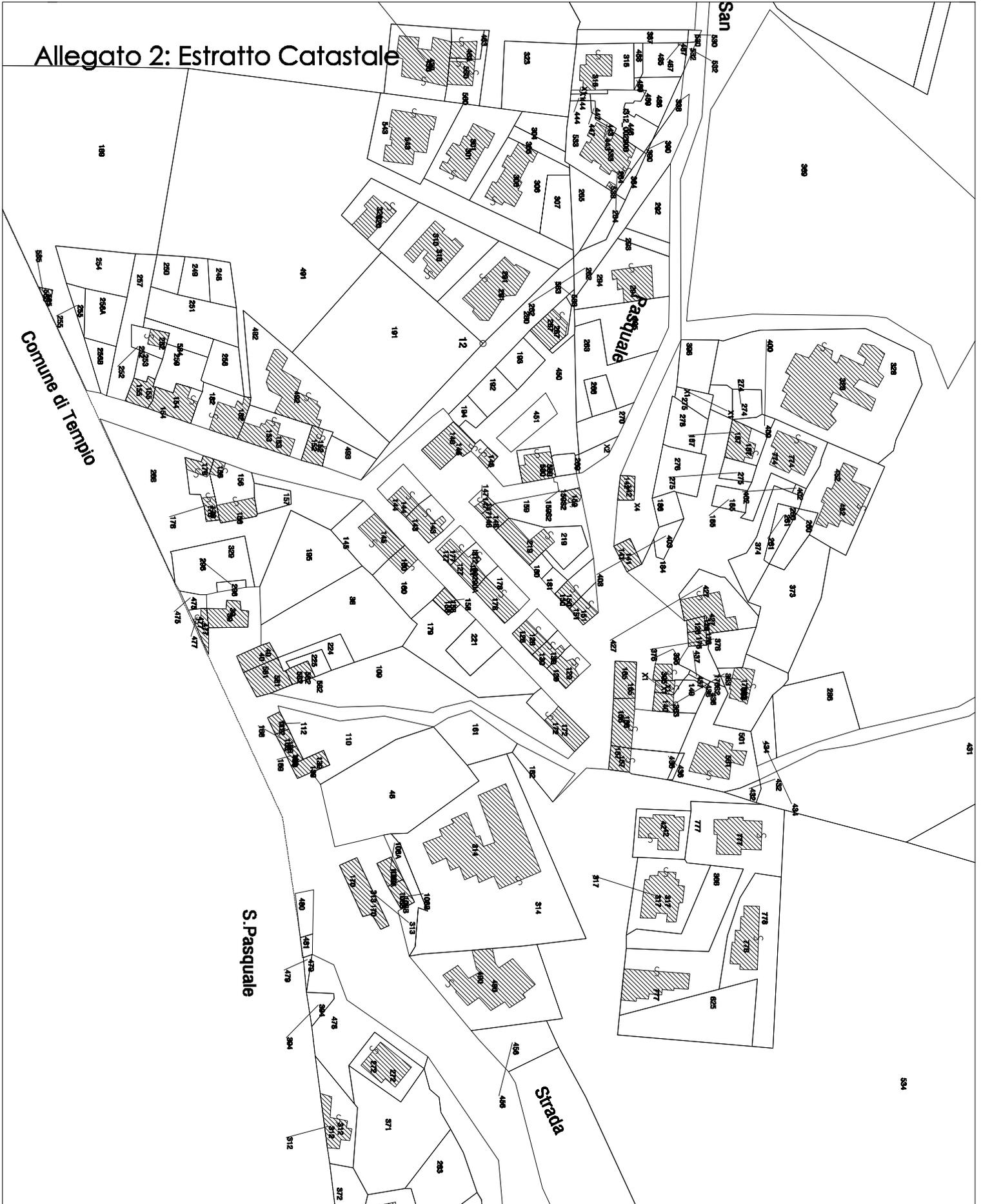
Allegato 1: Estratto P.U.C.



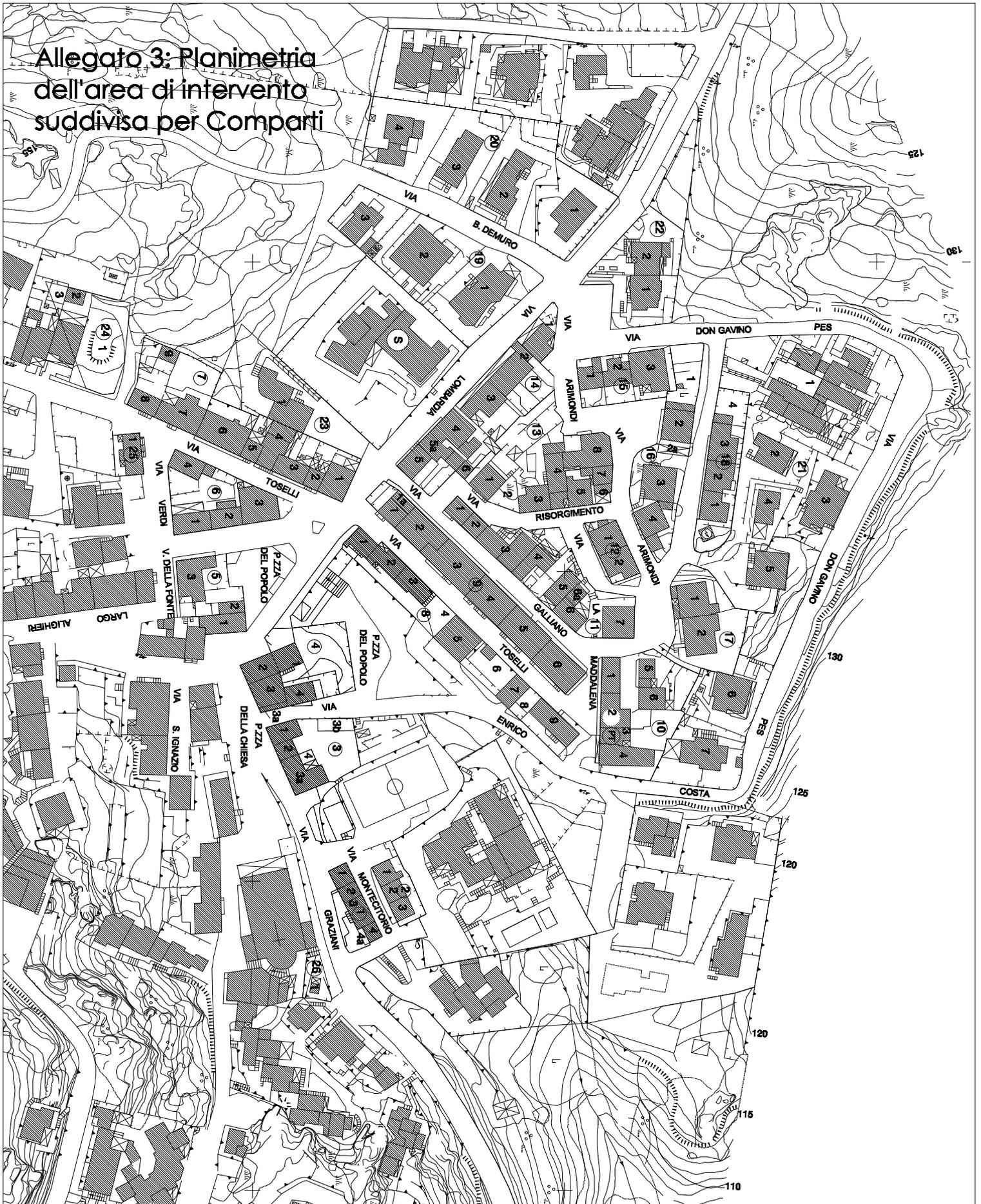
S. Pasquale

Strada

Allegato 2: Estratto Catastale



**Allegato 3: Planimetria
dell'area di intervento
suddivisa per Comparti**



Allegato 4: Planimetria dell'area di intervento indicante la consistenza e la classificazione del patrimonio edilizio esistente (zone B1 e B2)



ZONA "B1" suddivisa in 26 COMPARTI

ZONA "B2" suddivisa in 4 COMPARTI

Allegato 5: Comparto 1 stato attuale e ipotesi di progetto non vincolanti



Comparto n°1 via Graziani
STATO ATTUALE

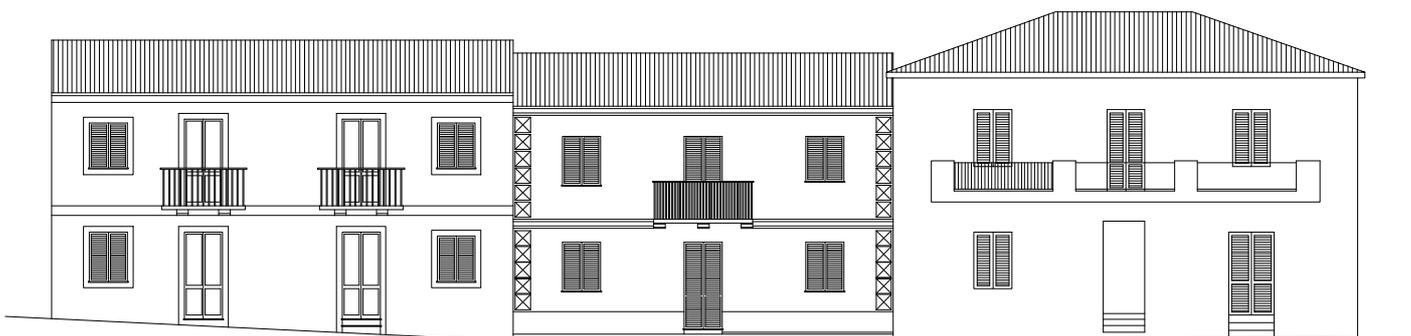


Comparto n°1 via Graziani
IPOTESI DI PROGETTO NON VINCOLANTI

Allegato 6: Comparto 6 stato attuale e ipotesi di progetto non vincolanti



Comparto n°6 Piazza del Popolo
STATO ATTUALE



Comparto n°6 Piazza del Popolo
IPOSTESI DI PROGETTO NON VINCOLANTI

Allegato 7: Comparto 8
stato attuale e ipotesi di
progetto non vincolanti

