

COMUNE DI GONI

PROVINCIA DI CAGLIARI



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

ADOZIONE DEFINITIVA

ELABORATO:

Relazione illustrativa
Tabella planivolumetrica
Piano finanziario

Allegato

A



Via Gioachino Rossini n°21 09128 CAGLIARI tel. 070/400089
p.iva 03592360923 studio.lab.c4@gmail.com

Progettazione: STUDIO C4
DOTT. ING. SALVATORE CASTANGIA
DOTT. ING. CLAUDIA CASTANGIA

collaboratore:
DOTT. ING. ALESSANDRO MAMELI

Revisione: 2 data: 25/01/2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.Premesse.

Il Comune di Goni nello Strumento Urbanistico Generale vigente non ha individuato una zona “A” ma, alcune parti delle attuali zone “B”, presentano di fatto le caratteristiche tipiche dei Centri Storici.

Prendendo atto della sempre maggiore attenzione che oggi viene rivolta ai centri storici minori, sia al livello locale che della Comunità Europea, l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere in linea con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) entrato in vigore l'8 settembre 2006.

Pertanto ha perimetrato il Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) per procedere alla predisposizione di un apposito Piano Particolareggiato che ne consenta una efficace tutela paesaggistica come richiesto dal P.P.R..

L'iter seguito per tale intento è stato il seguente:

- attraverso un'indagine congiunta della cartografia storica e del tessuto edilizio esistente è stato analizzato l'ambito individuato come “Centro Matrice” negli elaborati cartografici del piano paesaggistico regionale al fine di liberare tutte le parti del territorio che non possedevano i requisiti tipici di un “Nucleo di Primo Impianto e Antica Formazione” e, pertanto, gravate da un vincolo non opportuno, come di contro individuare l'esatta perimetrazione.
- Tale perimetrazione, a seguito di apposito atto ricognitivo effettuato dall'ufficio tecnico comunale e verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio Regionale del Piano, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 22 del 26/09/2008 e successivamente con determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia n° 2903/DG del 05/12/2008 vi è stata la presa d'atto della medesima.

Sulla base delle risultanze della perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione, si è provveduto ad elaborare il presente Piano Particolareggiato del Centro Matrice,

Si sono inoltre attivate le procedure di cui agli artt. 47 e 52 delle norme di attuazione del PPR per quanto riguarda l'assetto storico – culturale, secondo quanto richiesto dalla RAS e, in particolare, come prescritto dalla Legge Regionale n° 28/98 all'art. 9 e nel rispetto dell'art. 2 della L.R. n° 13/2008, come modificato dall'art. 14

della L.R. 4 del/2009, sarà richiesta ai competenti Uffici Regionali Governo del Territorio e Tutela del Paesaggio la coerenza delle previsioni urbanistiche stabilite per il Centro Matrice con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

La costruzione del Piano Particolareggiato ha comportato un'analisi attenta delle parti di zona "B" corrispondenti al Centro di Antica e Prima Formazione (*Centro Matrice*), ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR, al fine di preservare e conservare l'identità storico culturale di Goni.

Complessivamente il Centro matrice comprende un intero isolato e parti di alcuni isolati limitrofi classificati zona "B" nel Puc vigente (vedi tav.1) .

Per altro, l'area di interessata dal Piano risulta leggermente più estesa poiché, la perimetrazione del Centro Matrice, esclude parti di cortili di pertinenza di edifici interni al Vecchio Centro e , per un problema di coerenza della pianificazione, lo studio del Piano Particolareggiato è stato comunque condotto per l'intero lotto e quindi anche per le porzione di zona "B" rimaste esterne.

Lo studio del Piano ha permesso di constatare che , nel suo complesso, il Vecchio Centro mostra tutte le problematiche tipiche dei Centri Storici minori della Sardegna, in particolare : percentuale elevata di sostituzione delle tipologie tradizionali con tipologie avulse dal contesto urbanistico, cattivo stato di conservazione degli edifici, una parte sensibile del vecchio patrimonio abitativo sottoutilizzato o non utilizzato.

Inoltre, la lunga gestione di queste parti dell'abitato con la normativa delle zone "B", ha prodotto i suoi effetti quasi irreversibili in quanto restano ancora poche testimonianze pregevoli del vecchio tessuto storico ancora recuperabili : pochi esempi di case in pietra , alcuni portali e impianti "a corte", alcune murature di recinzione in pietra locale che col Piano si cerca comunque di salvaguardare.

2.L'Insediamiento.

2.1 Cenni Storici

Nel territorio di Goni, in località *Pranu Mutteddu*, si sono riscontrate tracce di insediamenti umani risalenti alla fine del IV – III millennio a.C..

Anche in epoca nuragica , la presenza umana, è documentata dal *Nuraghe di Goni*, ancora in buono stato di conservazione, mentre in periodo fenicio-punico e in epoca romana si perdono completamente tracce di insediamenti nel territorio di Goni che ricompare nel Medioevo come villa facente parte della Curatoria di Siurgus nel Giudicato di Cagliari.

I lineamenti storici di Goni appaiono più chiari e definiti dopo l'intervento armato dei catalano-aragonesi in Sardegna nel 14 giugno del 1323, al comando dell'Infante Alfonso.

Nel 1326, preso possesso dell'isola dopo la sconfitta dei Pisani, il re divise la Sardegna in tante piccole zone che infeudò ai sostenitori finanziari dell'impresa e ai nobili catalani che lo avevano seguito e aiutato con uomini e mezzi nell'avventura.

Il villaggio di Goni , nella Curatoria di Siurgus , diventò feudo di Guglielmo Serrani e successivamente, dopo vari passaggi , il feudo di Siurgus e di conseguenza anche Goni , entrò in possesso di Guglielmo de Torres , per ritornare alla sua morte, non avendo eredi, al Regio Fisco.

Nel 1362 il re Pietro IV d'Aragona concedeva ad Antonio Puig Alt e ai suoi eredi la villa chiamata Gonni per la somma di 400 lire di moneta barcellonese.

Lo stesso Antonio de Puig Alt già signore di Goni, nel 1368 , dopo aver acquisito la villa di Gesico, ottenne l'approvazione reale per unire in un unico feudo le due ville e lasciarle alla figlia nobildonna Giovannetta.

Successivamente questo feudo, passato nel frattempo agli Aymerich, fu acquistato da don Pietro Sanna de Bruno e nel 1546, quando il figlio Tiberio andò a prenderne possesso, trovò che la villa di Goni era spopolata , quasi certamente a seguito della grande carestia e dell'epidemia di peste che aveva imperversato in Sardegna negli anni 1539-40.

La situazione di Goni sarà ancora tale quando il Feudo passerà a Giovanni Battista Sanna i cui tutori, don Guglielmo e donna Benedetta de Cervellon, nel 1581 chiedevano l'investitura del feudo di Gesico popolato e Goni spopolato.

Goni resterà spopolato sino al 1650 e, dopo la morte dell'ultimo discendente dei Sanna , don Antonio, privo di eredi maschi, i villaggi di Gesico e Goni tornarono al Regio Patrimonio per poi essere venduti a Donna Giovanna Maria Cervellon, discendente dei Sanna e vedova di don Tommaso Nin.

Nel 1748 la marchesa Giovanna Maria de Cervellon chiedeva l'investitura del Feudo con possibilità di trasmetterlo sia ai figli maschi che alle femmine, che fu concessa dal re Carlo Emanuele con la denominazione di "Marchesato di San Tomaso".

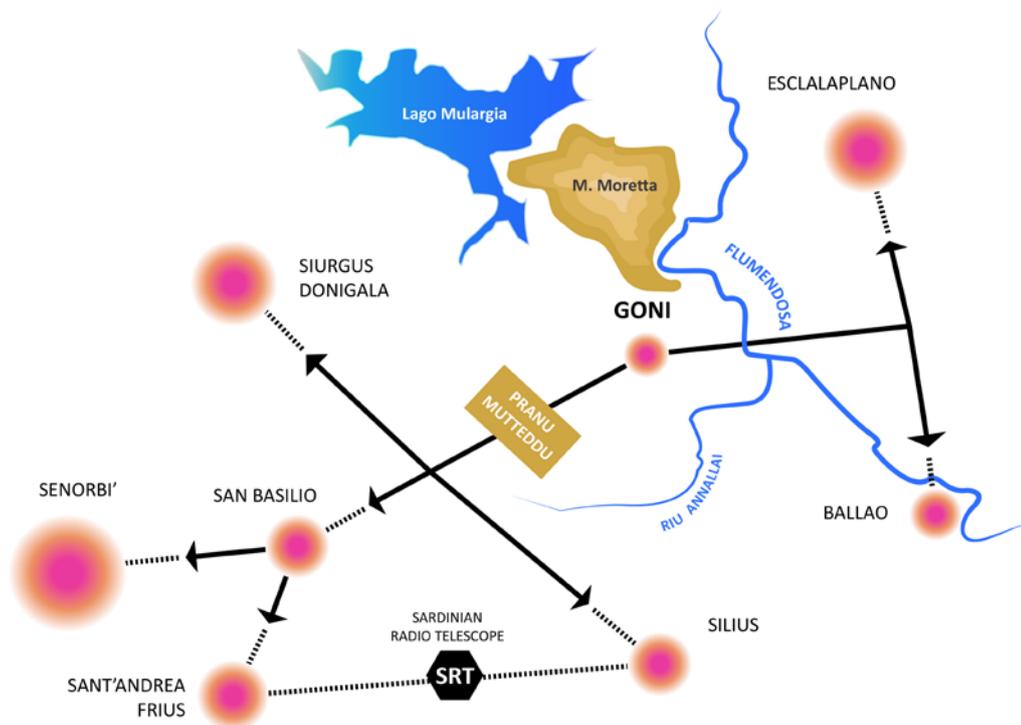
Passata la Sardegna sotto il dominio della Casa Savoia , Goni ne segue le vicende politico-amministrative sino alla creazione dei Consigli Comunali nel 1771 e si arriva alla situazione attuale dopo un breve periodo , durante il ventennio fascista ,in cui è stata amministrativamente una frazione di San Basilio.

2.2 Analisi del contesto ambientale e paesaggistico

Al paese di Goni , situato a settentrione della zona della Sardegna denominata Gerrei a una distanza di circa 61 Km dal Capoluogo, si arriva percorrendo una sola strada che da Senorbì attualmente prosegue per Escalaplano e l'Ogliastra.

Il centro abitato si è originato alla testa di un percorso di fondovalle che accompagna il tracciato di un affluente del rio Anallai, gregario del Flumendosa e rappresentava, sino a poco tempo fa, il terminale della strada che consente di accedervi, giustificando l'ipotesi di una comunità autoproduttrice, basata su forme economiche di autosufficienza, lontano dalle direttrici di scambio.

La sua posizione è tale da ripararlo dai venti dominanti e risulta ubicato a 383 m s.l.m. , con una popolazione di poco inferiore ai 600 abitanti, col territorio confinante con quelli dei Comuni di Silius, Siurgus-Donigala, Ballao, Escalaplano e Orroli.



Il paesaggio circostante, dominato dal rilievo del monte Moretta, aggettante sul lago Mulargia, è di grandi silenzi e spazi solitari dove dominano ancora leccete, sugherete e roverelle che ospitano cinghiali e maiali bradi.

Il territorio conserva la memoria di grandi assestamenti nei fossili di graptoliti conservati negli scisti neri a Sedda de s'Ortu, Bruncu Bulleu e Cort'e sa Marra, il cui sottobosco è ricco di funghi.

Nel territorio di Goni sono documentate emergenze monumentali relative soprattutto alla preistoria e protostoria.

Al Neolitico finale appartengono le *domus de janas*, nella località omonima, del tipo bicellulare, scavate all'interno di un bancone di arenaria.

In località Su Cranku, un'altra *domus de janas*, del tipo monocellulare, presenta all'interno il soffitto scolpito in modo da simulare un tetto a doppio spiovente.

La testimonianza più straordinaria del Neolitico è certamente il complesso megalittico della *necropoli di Pranu Mutteddu*, costituita da un grande recinto circolare di massi che racchiudono al centro un altro recinto di pietre di dimensioni minori.



Nell'area della necropoli si innalzano una cinquantina di *menhirs* di diversa altezza , che costituiscono il maggior agglomerato sinora scoperto in Sardegna.

La civiltà nuragica nel territorio è testimoniata dalla presenza di numerosi nuraghe tra i quali il più interessante e meglio conservato è il *nuraghe di Goni*, che sorge su un altopiano ed è sostenuto da una platea subellittica che si adatta all'andamento roccioso del terreno e quasi lo integra con l'opera muraria.

2.3 Analisi e sviluppo del tessuto urbano

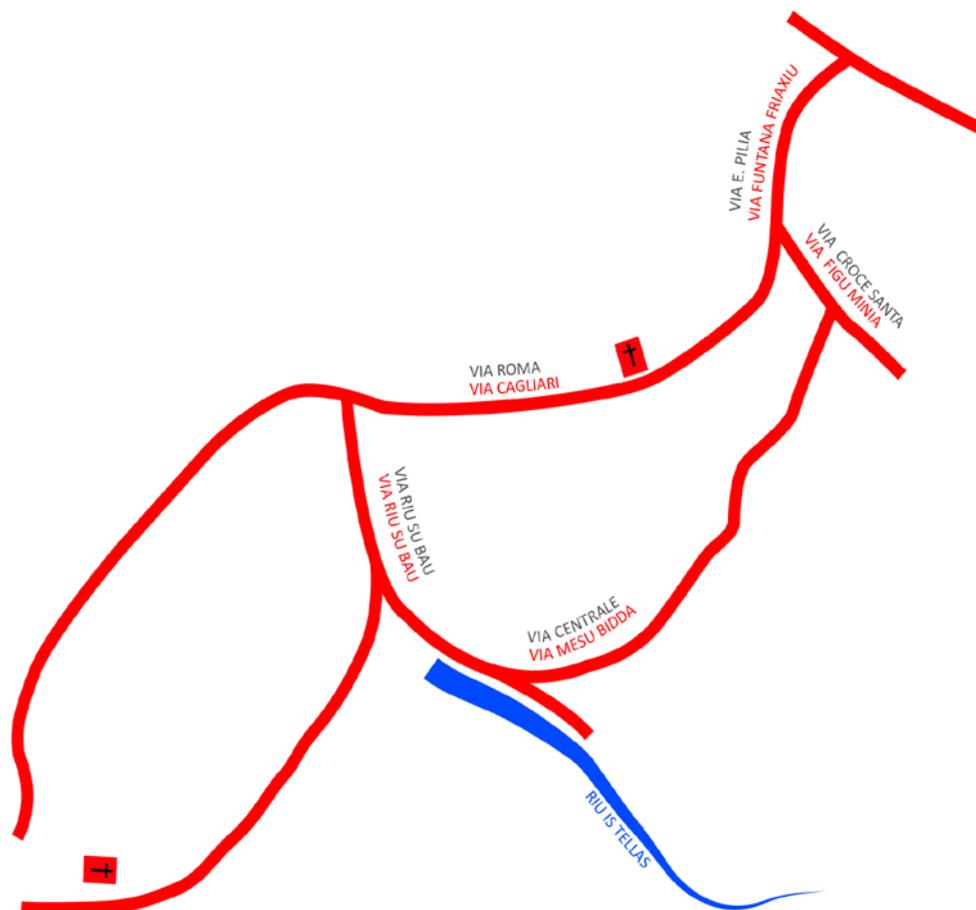
Dall'analisi congiunta della cartografia disponibile , cartografia catastale storica del 1848 (cartografia del Generale C. De Candia, Regio Catasto), cartografia catastale del 1939, cartografia del Nuovo Catasto Terreni e del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e del tessuto edilizio esistente, si nota come l'impianto urbanistico (strade e forma degli isolati) sia rimasto pressoché intatto rispetto a quello originario mentre gli edifici siano stati quasi totalmente sostituiti(vedi tav. 2 del piano).

In particolare è evidente, come si può osservare dalla tav. 2 del Piano, come Goni si sia sviluppato , partendo dal nucleo originario, adagiandosi sul pendio collinare

limitato in basso dalla presenza del rio “Is Tellas” e in alto dalla pendenza naturale del terreno.

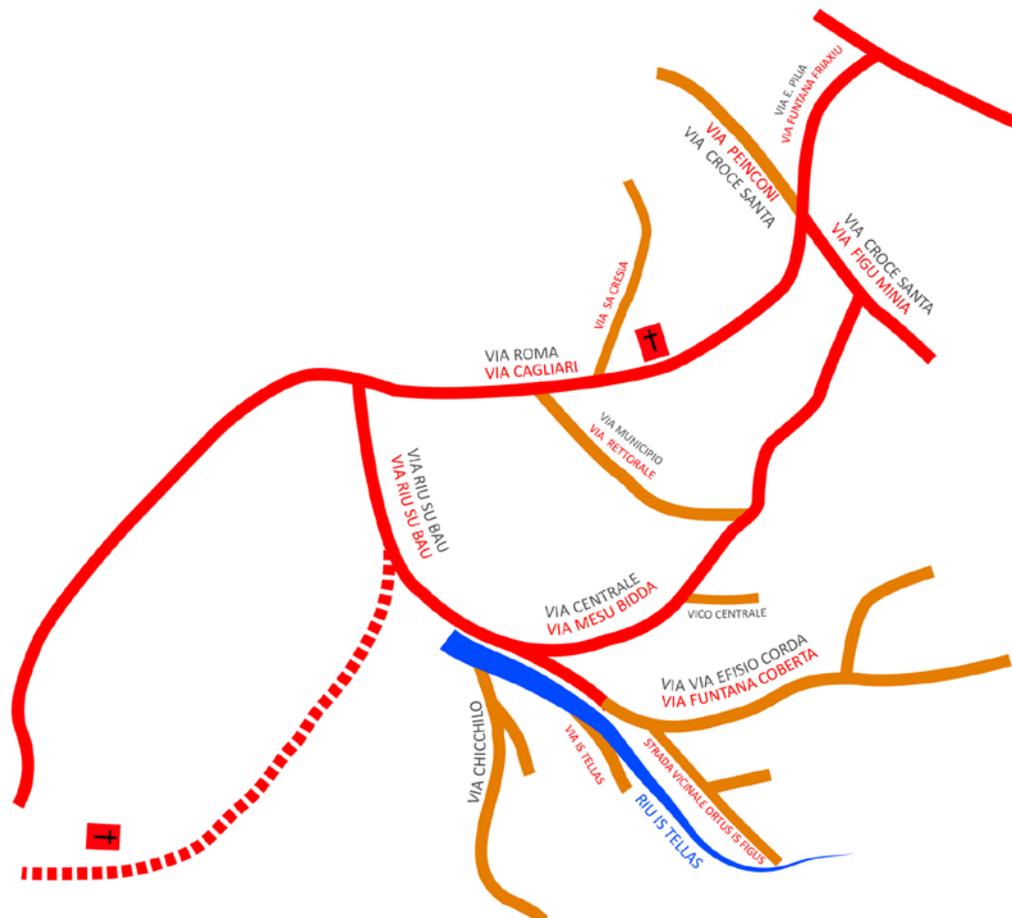
Volendo sintetizzare al massimo potremo affermare che, nello sviluppo dell’abitato si possono distinguere tre fasi strettamente legate alle modificazioni della rete stradale interna.

Fase 1 . Il nucleo originario, facendo riferimento alla cartografia storica del De Candia, si addensava attorno alla maglia viaria costituita da via Roma (prima



chiamata via Cagliari), via Centrale (Via Mesu Bidda), via Riu Su Bau e via Croce Santa (via Figu Minia) . Da questo fulcro, l’abitato si sviluppava in parte verso nord-est, ossia entro i limiti definiti dall’attuale via E. Pilia, mentre l’altra parte si protendeva verso sud-ovest in prossimità del Riu Is Tellas. Vi erano due edifici ecclesiastici: la chiesa che risultava nell’area sopra la via Roma, la cappella di San Tommaso situata nell’area cimiteriale.

Fase 2. Dal nucleo ottocentesco poco o nulla è cambiato rispetto all'estensione del paese sino agli anni 40, mentre la struttura stradale si è ramificata nei seguenti tracciati: via Cresia, via Municipio (via Rettorale), la via E. Corda (via Funtana Coberta), strada vicinale Ortus is Figus, via Chicchilo.



Fase 3. Successivamente, Goni è cresciuto in larga parte lungo il percorso viario principale per San Basilio (via Roma e via Emilio Lussu), prima e unica via di collegamento con i centri vicini, di cui il paese costituiva di fatto il “terminale”, acquisendo l’attuale configurazione allungata.

In questa fase vi sono stati alcuni importanti cambiamenti nel tessuto urbano: la vecchia chiesa è stata demolita e ricostruita in posizione differente, andando a modificare il tracciato della Via Cresia, oggi l’attuale via Peinconi; il Riu Is Tellas è stato tombato ed è stata realizzata l’omonima via; la via Municipio si è ramificata tagliando una piccola porzione dell’isolato originario e congiungendosi con la Piazza S. Barbara.

A partire dal nucleo di prima e antica formazione, il paese si è adagiato su un pendio collinare limitato in basso dalla presenza del Riu Tellas ed in alto dalla pendenza naturale del terreno.

L'abitato si è successivamente sviluppato principalmente lungo il percorso viario principale per San Basilio, unica via di collegamento con i centri vicini, di cui Goni costituiva di fatto il "terminale", fatto questo che ha contribuito ad esaltarne un isolamento che ha reso più difficile e problematica l'esistenza stessa della Comunità.

Questa situazione che ha visto Goni vivere nel passato lunghi periodi di crisi , culminate anche con l'abbandono del paese, che è stato riabitato solo a partire dal 1600 , è stata superata solo in tempi abbastanza recenti con la realizzazione dei collegamenti diretti con Silius, Ballao e Escalaplano.

Come abbiamo mostrato nel paragrafo precedente , la maglia viaria è rimasta quasi intatta, mentre i lotti originari sono stati in parte frazionati per successioni ereditarie. Purtroppo, molto del patrimonio edilizio storico è andato perduto in quanto , l'assenza di una zona "A" nello strumento urbanistico generale, ha di fatto impedito la tutela dell'edificato ricadente all'interno del Centro Matrice , a lungo gestito con le normative tipiche delle zone B di completamento.

Abbiamo già detto che Goni è stato sempre un centro dedito all'attività pastorale , piuttosto isolato rispetto ai contesti urbani limitrofi, dunque non ritroviamo la complessità degli impianti a corte tipici dei paesi agricoli. Si tratta invece di impianti semplici, caratterizzati spesso da un unico volume, al più affiancato da un corpo accessorio secondario. Il materiale prevalente è la pietra (scisti e arenaria), lasciata a vista o intonacata a seconda dal periodo dell'edificio; i mattoni in terra cruda probabilmente venivano utilizzati solo per le tramezzature interne e non per le sopraelevazioni del piano terra , come si riscontra in altri centri del Gerrei.

Stante i pochi impianti originari rimasti , per definire le tipologie edilizie di riferimento ,come riportato nell'all. C del Piano, siamo dovuti ricorrere anche ad un'analisi dei tipi edilizi presenti nei Comuni vicini, in particolare Ballao, dove sono stati riscontrati esempi analoghi, che ci ha consentito di individuare sostanzialmente le seguenti tipologie:

- **casa a corte antistante**, caratterizzata da un cortile anteriore (vuoto) ed un edificio principale (pieno) disposto a fondo lotto, principalmente costituito da una cellula a due piani e una ad un piano, senza presenza di loggiato, fatto abbastanza inconsueto

nell'architettura tradizionale sarda. Le tettoie e i corpi accessori, quando presenti, sono posizionati lungo uno o due confini laterali. Una lieve variazione di questa tipologia presenta vuoti anche sul confine posteriore, di dimensioni talmente ridotte da non consigliare l'individuazione di una vera e propria tipologia a "corte doppia".

- **casa a corte retrostante**, dove il corpo principale è posizionato a filo strada (pieno) anticipando la corte (vuoto) disposta posteriormente ad esso; l'edificio si presenta come un'unica cellula a due piani, mancano anche qui le logge e le tettoie e i corpi accessori sono localizzati a fondo lotto o su uno dei due confini laterali. Particolare interessante è l'assenza di finestre al piano terra, quasi a rimarcare ancora l'introversione dell'impianto edilizio e l'esigenza di garantire la "sicurezza" degli abitanti.

- **casa a palazzo**, ossia una variante più "ricca" e recente della casa a corte retrostante, con una maggiore apertura verso lo spazio pubblico della strada. Questa tipologia, che risulta assente nel Centro Matrice di Goni, salvo un esempio appena accennato (vedi il lotto 18, dell'isolato 4).

Possiamo affermare che, in massima parte, la costruzione storico tradizionale nel Gerrei si fonda sull'assemblaggio "a secco" dei vari elementi: la casa può essere assimilata ad una scatola di montaggio in cui solo i muri sono elementi di lunga durata e di continuità degli edifici.

Il resto del corpo di fabbrica può essere smontato e rimontato in qualunque momento senza compromettere l'efficienza complessiva del sistema.

A Goni, le componenti materiche degli elementi costruttivi di base sono prevalentemente:

gli elementi lapidei per i muri portanti e le opere di fondazione: in differenti varianti di scisto con inserimento di elementi in arenaria. Esistono anche casi a tecniche miste in cui gli elementi lapidei sono allettati con malta di terra o di calce;

per il resto delle strutture: manti di copertura, solai intermedi e scale interne, sono realizzati con la tecnica tradizionale diffusa in molti altri centri della Sardegna (strutture lignee per gli orizzontamenti: tavolato per i solai intermedi, tronchi al naturale per le strutture portanti e incannucciato per la posa delle tegole). Le aperture e le gronde, pur rientrando nella casistica generale, presentano invece una casistica legata indissolubilmente alla cultura tecnica locale.



Un discorso particolare merita il portale di accesso alla corte, posto di norma in posizione frontale o laterale, è l'elemento che demarca il passaggio fra la strada e la proprietà privata. L'infisso massiccio che lo chiude, completamente cieco, rimarca l'introversione della casa tradizionale, "casa fortificata" a protezione del proprietario, della sua famiglia e dei suoi beni. Concetto questo rafforzato dalla constatazione dell'assenza di finestre al piano terra nelle tipologie fronte strada.

Il repertorio tipologico dei portali nel Centro Matrice di Goni è riconducibile a un numero molto limitato di tipi di riferimento, in funzione delle dimensioni e della conformazione dei vani che li ospitano, a singola falda con strombatura.

Le nostre ricerche ci hanno portato ad individuare sostanzialmente due tipi di sistemi strutturali: il sistema strutturale architravato e quello spingente (portale ad arco). Della seconda tipologia abbiamo esempi sia di arco "a tutto sesto" che di arco "ribassato" (policentrico).

Quanto ai materiali usati troviamo: conci di pietra naturale appena sbozzati (scisti) su spallette di materiale analogo e conci in pietra lavorata su spallette monolitiche pure in pietra lavorata (arenaria).

I portoni utilizzati per la chiusura dei portali sono a due ante in legno verniciato variamente ornato con modanature , intagli e fregi lignei di fattura semplice e più o meno pregiati a seconda dell'opulenza del proprietario. Immancabilmente su ognuna delle due ante compare un portoncino effettivamente apribile o, talvolta simulato solo in una delle due ante.

Come abbiamo già accennato, purtroppo sono rimasti rari esempi dell'architettura storica tradizionale, la mancanza per tanti anni di una qualche normativa di tutela ha fatto sì che, la nuova edificazione, sovrapponendosi in modo irrazionale e casuale alle preesistenze, ha contribuito ad accentuare una disgregazione urbanistica che, solo la presenza di numerosi corti e del verde privato al loro interno, riesce a contenere.

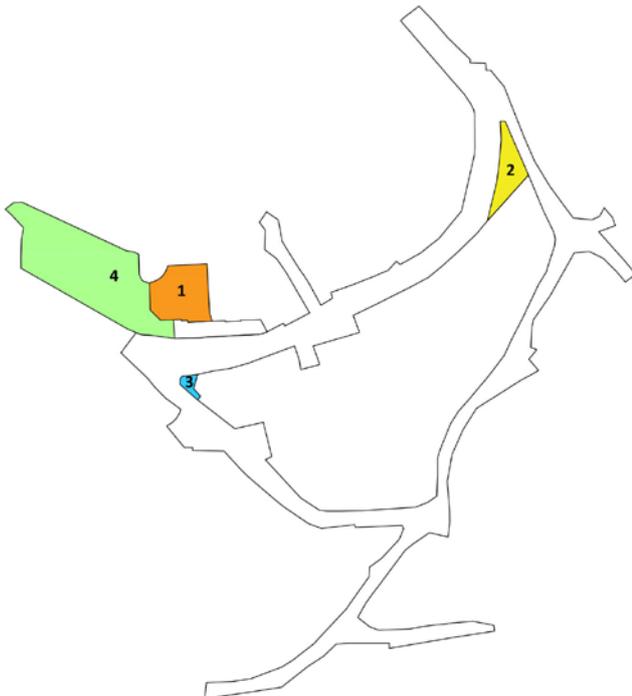


2.5 Le infrastrutture primarie, le strade e le piazze.

Il Centro di antica e prima formazione (Centro Matrice) di Goni risulta dotato di tutte le infrastrutture primarie necessarie per garantire condizioni di vita moderne ed efficienti. (Vedi tav. 4)

Tutte le strade , in gran parte recentemente riqualificate con pavimentazioni in pietra più idonee al contesto storico del Centro Matrice, sono dotate di : rete idrica, rete fognaria per le acque nere, rete per lo smaltimento delle acque meteoriche, rete di illuminazione pubblica, rete telefonica e rete per la distribuzione dell'energia elettrica. Queste ultime due reti sono ancora realizzate col sistema aereo (fili aerei retti da pali o mensole in ferro) anche se, nelle strade riqualificate, esistono già i cavidotti interrati predisposti per accoglierle.

Non esistono vere e proprie piazze nel Centro Matrice, salvo la piccola piazza "Croce Santa", recentemente riqualificata ed arredata con panchine, fioriere e portarifiuti in blocchi di arenaria lavorati.



1 PIAZZA ANTISTANTE LA CHIESA SAN GIACOMO

La piazza si trova in posizione sopraelevata rispetto alla maglia stradale adiacente (via Roma) e dunque alla stessa quota dell'edificio ecclesiastico. Come la Chiesa di San Giacomo, non ha alcuna valenza storica, ma è di recente realizzazione.

Il disegno della pavimentazione si snoda attorno ad un obelisco centrale in granito, con linee radiali e circolari anch'esse in lastre di granito. Gli spicchi restanti sono realizzati con piastrelle in cotto e tessitura a spina di pesce.

2 PIAZZA CROCE SANTA

La piazzetta Croce Santa è compresa tra la via Roma, posta alla medesima quota, e la via Croce Santa che invece va scendere verso una quota stradale inferiore. In tal modo un lato della piazza è sostenuto da uno spesso muro di pietra a vista.

Questo spazio pubblico di conformazione triangolare ha un disegno molto semplice: in un vertice è presente una fontana, attualmente non utilizzata; lo spazio centrale è occupato da tre elementi, l'aiuola circolare e due ulivi; ai lati sono invece disposti gli elementi di arredo in pietra arenaria. La piazza, pur nella sua limitata estensione, è dunque molto saturo.

La pavimentazione presenta una tessitura ad opus incertum in lastre di porfido.

3 AREA SOSTA PEDONALE/VERDE

Esiguo spazio pubblico ricavato dal lotto del Municipio, presenta un'aiuola centrale e alcune sedute a bordo strada.

4 AREA VERDE/ PARCHEGGI

E' lo spazio adiacente la Chiesa San Giacomo e la piazza, dove sono stati realizzati: gli elementi di collegamento verticali per raccordare le diverse quote; un'area parcheggio che serve gli edifici pubblici vicini; piccole aree verdi e di sosta pedonale.

I materiali che caratterizzano quest'area sono vari e non coerenti col contesto del Centro Matrice, quali calcestruzzo a vista, quadrotti in pietra, e simili.

Nell'allegato C (Guida alla progettazione) esiste un apposito capitolo che dà tutte le indicazioni per intervenire sulle strade ancora da riqualificare coerentemente col contesto del Centro Matrice e con materiali e modalità di posa delle pavimentazioni e degli arredi analoghe a quelle già usate.

3. Il Piano Particolareggiato : indirizzi progettuali e risultati attesi.

Il Piano parte dall'accurata analisi dello stato di fatto per arrivare alla definizione in termini qualitativi e quantitativi degli interventi edificatori possibili, garantendo la salvaguardia dei caratteri tradizionali e dell'assetto urbanistico del *CENTRO di ANTICA e PRIMA FORMAZIONE (Centro Matrice)*.

A tal fine, nella progettazione, sono stati seguiti alcuni indirizzi fondamentali che sono così sintetizzabili:

- conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento, e, dove è ancora visibile, la stratificazione storica;
- riconoscere e salvaguardare i margini dell'insediamento storico e dei suoi comparti, evitando saldature che modifichino l'originale assetto urbanistico;
- favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione.

I risultati che il Piano Particolareggiato può perseguire seguendo queste indicazioni si possono così riassumere:

- Rivalutare il Vecchio Centro quale elemento riqualificante l'area urbana;
- dotarsi di uno strumento di controllo pubblico dell'attività edilizia che, partendo dalla situazione attuale, garantisca una gestione degli interventi in base a criteri di omogeneità ed integrazione nel contesto ambientale;
- tutelare gli edifici di un certo pregio destinati a conservare la memoria storica dell'insediamento;
- Incentivare gli interventi privati e conciliarli con la volontà pubblica di tutela ottenendo momenti di interesse comune.

4.Criteri guida della progettazione, metodo di lavoro.

Alla luce delle considerazioni svolte in precedenza è opportuno chiarire quali i criteri sono stati assunti per la regolamentazione degli interventi.

Il punto di partenza è un' analisi accurata dei seguenti aspetti dello stato di fatto:

- quadro geografico;
- funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
- margini;
- assi e poli urbani;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- eventuale presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- eventuale presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- caratteri, significatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;
- stato di conservazione del patrimonio storico.

All'analisi del contesto territoriale e urbano è stata affiancata una conoscenza capillare dei problemi specifici di tutti i residenti, in modo da poter evidenziare le criticità in atto e i problemi di recupero e riuso emergenti. A tale scopo si sono tenuti incontri individuali, ai quali hanno partecipato la quasi totalità dei proprietari interessati, che hanno consentito anche la ricostruzione “storica” di alcuni impianti.

Una partecipazione così elevata, secondo la nostra esperienza abbastanza inconsueta in casi analoghi, dimostra che le persone sono interessate alle operazioni di salvaguardia e mantenimento del tessuto “storico” dell’abitato a patto che, l’operazione Piano Particolareggiato, oltre a costituire un momento di crescita “culturale della Comunità, sia condotta in modo da costruire uno strumento che viene incontro alle loro legittime aspettative, pur mantenendo fermi i principi di tutela paesaggistica imposti dalla normativa vigente e diventati oramai patrimonio di tutti.

La ricostruzione del tessuto edificato “storico” è stata portata avanti sia con l’utilizzo del materiale cartografico più antico (vedi tav. 2 del Piano), che con indagini dirette in loco, entrando all’interno di alcuni impianti grazie alla disponibilità dei proprietari mentre, dove ciò non è stato possibile, perché disabitati, si è lavorato con l’ausilio

delle restituzioni fotografiche “ a 45°” , messe a disposizione dal Servizio Pianificazione urbanistica della R.A.S..

Per quanto riguarda la cartografia storica le carte più antiche, quelle del Real Corpo (De Candia) del 1842, sono state utili per la ricostruzione della vecchia rete stradale e degli isolati componenti il vecchio nucleo mentre , per la ricostruzione dei vecchi impianti tradizionali , non essendo gli edifici rappresentati in questa cartografia, si è fatto riferimento alla mappa catastale più antica che li riporta , che risale al 1939.

In tal senso si è operato inizialmente con la sovrapposizione della mappa catastale del '39 sopra l'ortofoto, fornitaci dal Servizio pianificazione della R.A.S., al fine di fare una prima identificazione degli impianti edilizi attuali che ricalcano le preesistenze antecedenti il '39 (vedi tav.3 del Piano).

Successivamente, con verifiche in loco, si sono potuti identificare gli impianti che effettivamente corrispondono agli edificati storici , valutando di volta in volta l'entità e la qualità degli interventi su di essi eseguiti nel tempo.

In base alle risultanze delle indagini, si è arrivati a individuare tre casi così sintetizzabili:

- edifici e impianti che hanno mantenuto negli anni, in massima parte, l'integrità rispetto agli originari;
- edifici e impianti alterati ma che conservano ancora evidenti tracce degli originari;
- edifici e impianti profondamente alterati o di recente edificazione , non più riconducibili agli originari.

Tutti gli edifici esaminati sono stati poi classificati secondo le “Classi di Trasformabilità” (vedi art.2, capo I, delle N.T.A, all. B del P.P.) previste nelle linee guida dell'Assessorato Regionale Urbanistica per la redazione dei Piani Particolareggiati, secondo gli indirizzi dettati dal P.P.R, e di conseguenza sono stati fissati dal Piano i vari gradi di intervento prescritti in coerenza con le varie classi, che sono precisati nell'art. 3 delle N.T.A., del P.P..

Inoltre è stata fatta una classificazione degli impianti edilizi nel loro complesso nel tentativo di mantenere almeno il loro assetto anche quando l'edificato risultava completamente sostituito da tipologie di recente realizzazione, completamente avulse dal contesto urbanistico del vecchio Centro.

La presenza preponderante di edifici della stessa classe, all'interno degli impianti edilizi, ha poi guidato le scelte in materia di densità edilizia nel senso che, per gli impianti tradizionali con edifici della classe A che si sono mantenuti sostanzialmente integri è stato vietato tassativamente qualsiasi incremento volumetrico, salvo lo stretto necessario per adeguare le dotazioni igienico-sanitarie e la sostituzione di vecchi ruderi preesistenti.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi il piano prevede una serie di categorie, definite nell'art. 3 delle N.T.A., che sono coerenti con le diverse situazioni.

Gli interventi sui manufatti che conservano rilevanti tracce del loro aspetto e della loro organizzazione originari sono rivolti unicamente alla tutela e al recupero mediante:

- **manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **restauro e risanamento;**

Gli interventi di **ristrutturazione**, che si rivolgono agli edifici delle classi di trasformabilità B, col divieto di demolizione e ricostruzione, sono volti al recupero degli edifici per valorizzarne gli elementi tradizionali ancora presenti, consentendo in alcuni casi anche la sopraelevazione degli stessi o il completamento dell'impianto edilizio con l'aggiunta di nuovi corpi.

Nei casi in cui si è verificata una profonda alterazione dei caratteri tipologici e costruttivi e gli edifici si possono definire completamente avulsi dal contesto urbanistico del Vecchio Centro, è prevista la possibilità di intervenire mediante semplice **ristrutturazione** mentre, quando esiste la possibilità di una ristrutturazione "guidata" finalizzata a riportare i prospetti sul fronte strada, o visibili dalle strade, a tipologie e materiali più aderenti a quelli tradizionali sono obbligatori interventi di adeguamento tipologico e delle finiture, con l'eliminazione e la sostituzione degli elementi anomali, almeno nelle parti di edificio su cui si interviene.

Per le tipologie da adottare nella nuova edificazione si fa riferimento alla Guida alla progettazione (allegato C) e alle specifiche indicazioni contenute nelle schede (allegato D del Piano), nelle planimetrie e nei profili della sistemazione prevista per i lotti dei vari isolati, riportati nelle tavole 6 del Piano.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, il piano prevede il mantenimento delle funzioni residenziali, nonché l'integrazione con attività economiche e sociali che

garantiscano la vitalità del centro storico quali: esercizi commerciali al minuto, artigianato, pubblici esercizi, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose , nella logica di un recupero pieno del Centro di Antica e Prima Formazione.

Infine , per agevolare il lavoro dei Tecnici nella progettazione degli interventi e nel controllo di coerenza con le finalità del Piano Particolareggiato, fra gli allegati è stato inserito un apposito elaborato (All. C - Guida alla Progettazione, abachi dei tipi edilizi e dei particolari costruttivi), dove vengono riportati esempi delle tipologie edilizie tradizionali del paese, dei particolari architettonici e costruttivi più significativi, delle tinteggiature e di tutto quanto può essere utile per una progettazione attenta che consenta sia interventi validi di tutela e recupero , sia interventi di nuova edificazione integrabili nel contesto urbanistico del Vecchio Centro.

5. La densità fondiaria dei lotti.

Nel definire la densità fondiaria di progetto dei lotti si è partiti dalla considerazione che, ai fini della tutela e salvaguardia degli impianti tradizionali di interesse storico culturale, è opportuno che nei lotti interessati non siano previsti nuovi volumi, salvo quelli strettamente necessari per l'adeguamento delle dotazioni igienico-sanitarie con la possibilità di ricostruire i vecchi ruderi anche con una diversa destinazione, ma funzionale alla riqualificazione dell'impianto edilizio.

Si vuole evitare che, la costruzione casuale di nuovi volumi a saturazione dei lotti, incida sensibilmente sull'assetto dei vecchi impianti stravolgendone irrimediabilmente le caratteristiche tipologiche.

Per quanto attiene invece il resto dei lotti riteniamo che, incrementi volumetrici rispetto all'esistente in misura ragionata e graduale, possano costituire un incentivo a investire nel Vecchio Centro riabitandolo e rivitalizzandolo.

Partendo da questa considerazione, il primo problema che si è posto è quello di individuare un indice fondiario di riferimento che tenga conto della situazione consolidata degli isolati di zona "B" che costituiscono il Centro Matrice di Goni e che il Piano Particolareggiato deve consentire di gestire senza eccessivi cambiamenti.

A tale scopo si è verificato che, l'indice volumetrico medio dei lotti con impianto edilizio "completo", cioè con tutte le strutture accessorie che servono in una comunità con attività prevalentemente agricolo-pastorale, è pari a circa 3 mc/mq.

Risultato che ci si aspettava di trovare, stante il lungo periodo in cui questa parte dell'abitato è stata gestita con la normativa delle zone "B".

Assumendo questo valore come indice massimo di progetto, si è provato a verificare gli effetti di una edificazione a saturazione dell'indice sulla maggior parte dei lotti, arrivando alla conclusione che questo non comporta particolari problemi né stravolgimenti dell'assetto urbanistico.

In conclusione riteniamo che, il risultato complessivo che consegue alle proposte progettuali del Piano Particolareggiato, porta a una sistemazione dei lotti e degli isolati coerente con le esigenze di tutela e valorizzazione del Centro di Antica e prima Formazione, che è l'obiettivo principale che il piano intende perseguire.

Per l'applicazione pratica delle disposizioni in materia di volumetrie realizzabili , si fa riferimento alla tabella planivolumetrica che segue, dove sono riportati per ogni Unità Minima d'Intervento (**U.M.I.**):

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| SUP. | superficie del lotto (mq) |
| VOL. A | volume attuale (mc) |
| If a | indice fondiario attuale (mc/mq) |
| If p | indice fondiario di progetto (mc/mq) |
| VOL. E | volume edificabile (mc) |
| VOL. C | volume confermato (mc) |
| VOL. NE | volume nuova edificazione (mc) |
| VOL. P | volume di progetto (mc) |
| SUP.COP. | superficie coperta attuale (mq) |
| I.C | indice di copertura attuale (mq/mq) |

6.Tabella planivolumetrica

TABELLA PLANIVOLUMETRICA

| ISOLATO | U.M.I. | SUP. (mq) | VOL. A (mc) | If a (mc/mq) | If p (mc/mq) | VOL. E (mc) | VOL. C (mc) | VOL. NE (mc) | VOL. P (mc) | SUP. COP. (mq) | IC |
|---------------|--------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|----------------|------|
| 1 | 1 | 295 | 1464 | 4,96 | 3 | 885 | 1464 | 0 | 1464 | 259 | 0,88 |
| 1 | 2 | 47 | 163 | 3,47 | 3 | 141 | 163 | 0 | 163 | 47 | 1,00 |
| 1 | 3 | 424 | 1493 | 3,52 | 3 | 1.272 | 1493 | 0 | 1493 | 242 | 0,57 |
| 1 | 4 | 313 | 882 | 2,81 | 3 | 939 | 882 | 57 | 939 | 170 | 0,54 |
| 1 | 5 | 494 | 1388 | 2,81 | 3 | 1.482 | 1298 | 184 | 1482 | 272 | 0,55 |
| 1 | 6 | 335 | 829 | 2,47 | 2,47 | 829 | 829 | 0 | 829 | 171 | 0,51 |
| 1 | 7 | 312 | 743 | 2,38 | 3 | 936 | 743 | 193 | 936 | 191 | 0,61 |
| 1 | 8 | 861 | 2271 | 2,64 | 3 | 2.583 | 2271 | 312 | 2583 | 297 | 0,34 |
| 1 | 9 | 432 | 614 | 1,42 | 3 | 1.296 | 485 | 811 | 1296 | 278 | 0,64 |
| 1 | 10 | 286 | 804 | 2,81 | 3 | 858 | 804 | 54 | 858 | 132 | 0,46 |
| 1 | 11 | 373 | 1044 | 2,80 | 3 | 1.119 | 1044 | 75 | 1119 | 183 | 0,49 |
| 1 | 12 | 489 | 1581 | 3,23 | 3 | 1.467 | 1581 | 0 | 1581 | 254 | 0,52 |
| 1 | 13 | 236 | 526 | 2,23 | 3 | 708 | 526 | 182 | 708 | 105 | 0,44 |
| 1 | 14 | 112 | 310 | 2,77 | 3 | 336 | 310 | 26 | 336 | 60 | 0,54 |
| 2 | 15 | 2054 | 5039 | 2,45 | 3 | 6.162 | 5039 | 1123 | 6162 | 755 | 0,37 |
| 3 | 16 | 832 | 485 | 0,58 | 0,58 | 485 | 485 | 0 | 485 | 97 | 0,12 |
| 3 | 17 | 415 | 513 | 1,24 | 1,24 | 513 | 460 | 53 | 513 | 115 | 0,28 |
| 4 | 18 | 512 | 1437 | 2,81 | 2,81 | 1.437 | 1437 | 0 | 1437 | 245 | 0,48 |
| 4 | 19 | 671 | 1602 | 2,39 | 3 | 2.013 | 1582 | 431 | 2013 | 364 | 0,54 |
| 4 | 20 | 338 | 1077 | 3,19 | 3 | 1.014 | 1077 | 0 | 1077 | 162 | 0,48 |
| 4 | 21 | 178 | 534 | 3,00 | 3 | 534 | 534 | 0 | 534 | 73 | 0,41 |
| 5 | 22 | 130 | 658 | 5,06 | 3 | 390 | 658 | 0 | 658 | 130 | 1,00 |
| 5 | 23 | 468 | 932 | 1,99 | 1,99 | 932 | 932 | 0 | 932 | 239 | 0,51 |
| 5 | 24 | 315 | 1046 | 3,32 | 3 | 945 | 1046 | 0 | 1046 | 185 | 0,59 |
| 5 | 25 | 315 | 750 | 2,38 | 2,83 | 750 | 750 | 0 | 750 | 169 | 0,54 |
| TOTALI | | | 28185 | | | 27893 | | 3501 | 31394 | | |

7. Il Piano in cifre

7.1 Lo stato di fatto

Le indagini svolte per acquisire tutti i dati necessari per la redazione del Piano Particolareggiato hanno riguardato 5 isolati, costituiti da 25 Lotti, con un complesso di 63 edifici tra: corpi principali per abitazione, corpi accessori, magazzini e rimesse per mezzi agricoli, locali commerciali e simili, edifici pubblici.

Il risultato del lavoro di indagine in loco (vedi tav. 5 del Piano), per gli aspetti più significativi e rappresentativi dello stato attuale del *Centro Matrice*, si può sintetizzare come segue:

1) Stato di conservazione degli edifici:

| | <u>n° edifici</u> | <u>% sul totale</u> |
|----------------|-------------------|---------------------|
| buono | 13 | 21 |
| mediocre | 28 | 44 |
| cattivo | 18 | 29 |
| <u>ruineri</u> | <u>4</u> | <u>6</u> |
| totale | 63 | 100,00 |

2) Destinazioni d'uso degli impianti:

| | <u>n°lotti</u> | <u>% sul totale</u> |
|-------------------------|----------------|---------------------|
| residenziale* | 19 | 76 |
| mista | 3 | 12 |
| <u>servizi pubblici</u> | <u>3</u> | <u>12</u> |
| totale | 25 | 100,00 |

*compresi accessori (magazzini, cantine e simili)

3) Grado di utilizzo dei lotti:

| | <u>n° lotti</u> | <u>% sul totale</u> |
|-----------------------|-----------------|---------------------|
| utilizzati* | 21 | 84 |
| <u>non utilizzati</u> | <u>4</u> | <u>6</u> |
| totale | 25 | 100,00 |

*compresi quelli utilizzati saltuariamente

4)Periodo di costruzione degli edifici:

| | <u>n° edifici</u> | <u>% sul totale</u> |
|-------------------------|-------------------|---------------------|
| prima degli anni "40" | 14 | 22 |
| tra il 40 e il 60 | 22 | 35 |
| tra il 60 e il 90 | 21 | 33 |
| <u>dopo gli anni 90</u> | <u>6</u> | <u>10</u> |
| | totale 63 | 100,00 |

5)Tipo di coperture degli edifici:

| | <u>n° edifici</u> | <u>% sul totale</u> |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| tegole | 36 | 57 |
| fibrocemento amianto | 3 | 5 |
| piana | 15 | 24 |
| materiale plastico, metallo | 1 | 2 |
| <u>mista</u> | <u>8</u> | <u>12</u> |
| | totale 63 | 100,00 |

7.2 Il progetto

Per quanto riguarda l'aspetto progettuale il Piano interessa i 5 comparti che costituiscono Centro di Antica e Prima Formazione (*Centro Matrice*), con una superficie totale di circa 1,25 Ha*, e prevede una volumetria complessiva di progetto pari a 31.568 mc.

Dei 31.568 mc di progetto, 28.120 mc, pari al 89,02 %, sono relativi alla conservazione degli edifici esistenti, con interventi di restauro e risanamento conservativo, riqualificazione e ristrutturazione, mentre 3.448 mc, pari al 10,98 %, si riferiscono ad interventi di nuova edificazione.

E' interessante notare come , del patrimonio edilizio esistente, pari a 28.186 mc, il piano prevede la conferma di circa il 99,77 %.

*incluso le parti di zona "B" esterne al Centro matrice , ma comprese nello studio del piano in quanto cortili di edifici interni al Centro Matrice.

8.Preventivo di spesa per l'attuazione del Piano

Per l'attuazione del Piano si prevede la seguente spesa:

1 LAVORI :

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------|
| - Rifacimento pavimentazioni stradali | € | 800.000,00 |
| - Ristrutturazione reti tecnologiche | € | 200.000,00 |
| - opere di arredo varie | € | 100.000,00 |
| - Illuminazione pubblica | € | 100.000,00 |
| | | <hr/> |
| totale lavori | € | 1.200.000,00 |

2 SOMME A DISPOSIZIONE DELL'A.C.*

| | | |
|-----------------------------|----------|---------------------|
| - Spese tecniche e generali | € | 100.000,00 ** |
| - IVA sui lavori (10%) | € | 120.000,00 |
| | | <hr/> |
| totale somme a disposizione | € | 220.000,00 |
| | | <hr/> |
| TOTALE GENERALE | € | 1.420.000,00 |

*non si prevedono espropriazioni

**compresi IVA e contr.4%.

N.B. Il preventivo su esposto non contempla le spese dei privati per il risanamento degli edifici da tutelare inoltre non sono accantonate somme per acquisizione aree in quanto il Piano non prevede espropriazioni di sorta per la sua attuazione.

9.Elenco elaborati

ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE

Tavola 1 Corografia del Territorio, quadro idrografico, viabilità e collegamenti, monumenti di carattere storico -Assi e poli territoriali– Stralcio dal P.U.C. – Individuazione del Centro matrice e isolati

INDAGINE CARTOGRAFICA STORICA

Tavola 2 – Fasi di crescita urbana – Evoluzione storica della viabilità – Evoluzione storico-catastale;

Tavola 3 – Individuazione dell’edificato storico

ANALISI DEL CONTESTO URBANO

Tavola 4 – Individuazione degli spazi pubblici e degli edifici di interesse pubblico – Strade e piazze- Reti tecnologiche;

Tavola 5 – Stato di conservazione– Grado di Utilizzo – Destinazione d’uso – Periodo di costruzione -- Coperture;

ANALISI E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ISOLATI

Tavola 6.1 – Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 1

Tavola 6.2 – Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 2-3

Tavola 6.3 – Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 4-5

ALLEGATI

Allegato A – Relazione illustrativa, tabella planivolumetrica e piano finanziario;

Allegato B – Norme tecniche di attuazione;

Allegato C –Guida alla progettazione, abachi dei tipi edilizi e dei particolari costruttivi;

Allegato D – Schede Tecniche dei lotti.

Sommario

| | |
|--|----|
| 1.Premesse..... | 1 |
| 2.L'Insediamento..... | 3 |
| 3.Il Piano Particolareggiato : indirizzi progettuali e risultati attesi..... | 16 |
| 4.Criteri guida della progettazione, metodo di lavoro. | 17 |
| 5.La densità fondiaria dei lotti. | 21 |
| 6.Tabella planivolumetrica..... | 23 |
| 7.Il Piano in cifre..... | 24 |
| 8.Preventivo di spesa per l'attuazione del Piano..... | 28 |
| 9.Elenco elaborati | 29 |