

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Bottidda, con deliberazione della Giunta Municipale n° 155 del 10/12/1998, dava incarico al sottoscritto Ing. Mauro Giusti per la redazione della variante al proprio piano particolareggiato del centro storico. Il vigente piano, infatti, non soddisfa appieno le esigenze della popolazione e, allo stato attuale, limita notevolmente il potenziamento e la valorizzazione del centro storico.

Lo stesso piano, adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 103 del 15/02/1994, dopo un primo efficace periodo di attuazione, ha conosciuto un periodo di stallo, con notevole riduzione dell'attività edilizia. Alcune delle proposte attuative, infatti, si sono rivelate contrastanti con le necessità della cittadinanza, nonché limitative per le attuali esigenze abitative. Si fa riferimento, specificatamente, a volumetrie previste per nuove costruzioni su aree libere con conseguenti limitazioni ai potenziali ampliamenti degli edifici esistenti, ed alle numerose previsioni di demolizioni di stabili di antica costruzione non in contrasto né con i limitati flussi interni di autoveicoli né con esigenze di carattere architettonico.

Tutto questo in chiaro contrasto con l'attuale logica che governa la valorizzazione dei centri storici, secondo cui è opportuno ristrutturarne e potenziarne l'attuale tessuto urbano, garantendo maggiore salubrità e vivibilità e, soprattutto, evitando l'esodo della popolazione verso aree di espansione.

DESCRIZIONE DEL CENTRO STORICO

Il paese di Bottidda è un piccolo centro nel comprensorio del Goceano, adagiato su un territorio collinare ai piedi del monte Corona e felicemente esposto a sud-est alla quota di mt. 396 s.l.m. Conta n° 818 abitanti, di cui la gran parte risiede nel centro storico.

Quest'ultimo, benchè realizzato in un arco di tempo molto esteso, era caratterizzato, fino a qualche decennio fa, da una notevole omogeneità e semplicità nella tipologia, dovute essenzialmente alle ridotte possibilità economiche, all'uso prevalente della pietra locale ed alla relativa tecnologia costruttiva. Il tessuto edilizio era costituito dall'accostamento di edifici unifamiliari di uno o due piani costruiti prevalentemente sul fronte stradale e in parte minore arretrati con un piccolo cortile all'ingresso.

Recentemente, dagli anni 70 ad oggi, l'accresciuto benessere di emigrati e di pendolari occupati nei vicini centri industriali ha creato condizioni economiche favorevoli ad un processo di ristrutturazione delle vecchie abitazioni, tale da poter determinare un positivo fenomeno di rivitalizzazione del centro storico. Purtroppo però la frequente e spesso irrazionale realizzazione di ampliamenti, sopraelevazioni, riedificazioni e superfetazioni, ha comportato una grave degenerazione dei valori storici ed estetici del patrimonio edilizio, tant'è che allo stato attuale il centro storico di Bottidda si presenta come un disomogeneo collage di tipologie antiche e moderne mal assortite e spesso in stridente contrasto tra loro.

Una tale tendenza, che trae origine da una comprensibile necessità di adeguamento a modelli di vita più attuali, sta ponendo in serio pericolo i valori paesaggistici, che tuttavia possono essere ancora recuperati con una seria politica di salvaguardia.

Il centro storico di Bottidda presenta un tessuto urbano con sviluppo lineare secondo le curve di livello , attraversato in senso longitudinale dalle viabilità principali, raccordate fra loro con brevi e spesso angusti vicoli trasversali. E' costituito da n° 34 comparti, alcuni dei quali ad uso esclusivamente residenziale, altri che comprendono vari servizi pubblici (istruzione, verde, culto, parcheggi, cimitero, etc.).

PERCHE' LA VARIANTE AL PIANO ?

Il presente studio si è reso necessario, come accennato, essenzialmente per **ridistribuire volumi** in modo più razionale, confacente alle attuali esigenze di vivibilità e valorizzazione del centro storico, nonché allo scopo di **limare alcune incongruenze** evidenziate nell'attuale piano.

Per quanto concerne la redistribuzione dei volumi, si è proceduto ad un'indagine accurata presso la popolazione, dalla quale è scaturita la necessità di "sacrificare" alcune aree per le quali era prevista l'edificazione, a favore di un potenziamento del patrimonio immobiliare esistente. Del resto ciò è assolutamente in accordo con le attuali tendenze alla valorizzazione e allo sfruttamento dei centri storici, ottenendo il duplice scopo di utilizzare al meglio gli edifici esistenti opportunamente potenziati e di evitare una sconsiderata invasione delle aree libere adiacenti all'abitato.

Tra gli inconvenienti accertati nel piano attuale, si sono evidenziati:

- alcune inesattezze relativamente all'individuazione di volumi, che sono stati ridistribuiti secondo la logica appena descritta;
- un eccesso di previsioni di demolizioni di stabili esistenti, alcuni dei quali abitati, di antica edificazione e con caratteristiche costruttive tipiche, non in contrasto con le necessità della viabilità o di salubrità ed igiene dei fabbricati adiacenti. Preso atto che alcuni interventi in tal senso sono già stati effettuati, si è optato per l'eliminazione di demolizioni superflue, facendo salvi gli immobili e riconsiderandoli alla luce delle nuove previsioni. I casi in cui sono state confermate demolizioni parziali, inevitabili, riguardano fabbricati appartenenti ai comparti n° 19 e n° 24;
- disomogeneità nei profili dei prospetti, che sono state per quanto possibile colmate nel rispetto dei diritti di terzi e del volume complessivo edificabile.

CRITERI PROGETTUALI

Al fine di un'accurata progettazione si è proceduto secondo le seguenti fasi:

- Acquisizione di cartografia catastale e fotogrammetrica in formato numerico, del programma di fabbricazione e del piano particolareggiato vigenti;
- Accurato rilievo, fabbricato per fabbricato, degli edifici esistenti;
- Aggiornamento della succitata cartografia alla data odierna;
- Computo dei volumi esistenti;

- Ridistribuzione dei volumi disponibili secondo l’ottica precedentemente illustrata;
- Studio di standards, viabilità, profili architettonici, normativa di attuazione;
- Redazione elaborati

Il presente studio è stato effettuato nell’ottica di soddisfare meglio possibile le più disparate esigenze, a volte contrastanti, quali le aspettative dei cittadini, la funzionalità degli interventi, la cura dei canoni estetici, conservando e valorizzando gli elementi costruttivi tipici, il tutto nel rispetto della normativa vigente. Chi scrive è convinto che è possibile migliorare in modo tangibile la qualità della vita, obiettivo fondamentale del presente lavoro, solamente con lo studio meticoloso e l’attuazione degli opportuni accorgimenti, rispettando il delicato equilibrio tra estetica e funzionalità.

Tutte le variazioni di superfici e volumi sono dettagliatamente riportate nelle schede degli interventi di piano.

DATI DIMENSIONALI

I volumi complessivi edificati/edificabili, pari a **mc. 182.475**, sono stati desunti dal vigente piano particolareggiato.

Qui di seguito si riporta la distribuzione delle superfici dei singoli comparti, con l’individuazione dei vari standard destinati all’istruzione (S1), ad

aree per attrezzature di interesse comune (S2), agli spazi pubblici attrezzati (S3), ai parcheggi pubblici (S4):

ISOLATO	SUPERFICIE	S1 (istruz.)	S2 (aree interesse Comune)	S3 (Parco – verde)	S4 (Parcheggi)
1	4.328				
2	14.741		2.432	6.704	1.082
3	653			24	
4	197				
5	529				
6	808				
7	2.677				
8	375				
9	2677				171
10	910				
11	623				
12	4.054			146	222
13	367				
14	2.327				
15	651				185
16	1.387				
17	1.810		725	1.004	81
18	1.014				
19	1.977			19	
20	180				
21	3858			50	
22	544				
23	410				
24	768				
25	332				
26	877				
27	910				
28	10519	1.211	1.547	2.000	2.050
29	2.079				
30	1.563			100	
31	6.860			80	
32	1.919			302	
33	624			145	
34	580			206	
TOTALI	74.128	1.211	4.704	10.780	3.791

Si fa notare che la superficie complessiva del piano, pari a mq. 74.128, misurata con strumentazione digitale su base numerica fornita

dall'Ufficio del Territorio di Sassari, non coincide con quella indicata nel programma di fabbricazione del 1987, pari a mq. 51.500. Ciò, comunque, non implica un aumento della superficie della zona "A", ma tiene conto dell'attuale perimetrazione del piano vigente dove sono comprese diverse aree destinate a standards che il P.d.F. invece non computa in zona "A".

Nel quadro che segue si confrontano gli standards previsti nel piano in vigore, quelli previsti nella variante, e quelli minimi indicati dall'art.6 del Decreto R.A.S. n° 2226/U del 20/12/1983 che derivano dai seguenti parametri: "S1" mq. 4/ab., "S2" mq. 2/ab., "S3" mq. 5/ab., "S4" mq. 1/ab.:

Standards	Piano attuale	Variante	Superfici minime per legge
S1	1.040	1.211	7.300
S2	5.605	4.704	3.650
S3	10.353	10.780	9.125
S4	3.235	3.791	1.825

Dal confronto suddetto risulta che la sola "S1" è inferiore ai minimi stabiliti per legge, ma, stante l'appartenenza del Comune di Bottidda alla IV[^] classe, ed accertato che nel centro abitato sono presenti tutte le scuole dell'obbligo (materna, elementare, media) in misura più che sufficiente alle esigenze degli abitanti, tale parametro può essere considerato accettabile.

Si ribadisce che la presente variante di piano particolareggiato non altera i volumi di progetto del piano vigente, ma si limita alla loro redistribuzione razionale e funzionale.

Per ultimo, si fa un accenno alle variazioni che sono state apportate alle norme di attuazione del presente piano, che si possono così riassumere :

1. più dettagliata individuazione degli interventi possibili;

2. migliore definizione dei parametri tecnici da utilizzare nella compilazione di progetti all'interno del P.P.;
3. maggior chiarezza nelle prescrizioni generali di carattere edilizio;
4. individuazione più completa degli elementi architettonici da conservare e da eliminare.

Con la presente variante non si sono apportate modifiche alle opere di urbanizzazione e arredo urbano. Pertanto si ritiene di non dover modificare il piano finanziario esistente ritenendolo, in larga massima, ancora attendibile.

ELABORATI

Il presente studio consta dei seguenti elaborati:

1. Relazione;
2. Normativa di attuazione del centro storico;
3. Programma di fabbricazione;
4. Planimetria aereofotogrammetrica;
5. Planimetria di piano: viabilità, standards ed identificazione comparti;
6. Planimetria piano particolareggiato vigente;
7. Planimetria situazione attuale con interventi previsti;
8. Planimetria di variante definitiva;
9. Prospetti:
 - a) Comparti dal n° 1 al n° 8;
 - b) Comparti dal n° 9 al n° 16;
 - c) Comparti dal n° 17 al n° 26;
 - d) Comparti dal n° 27 al n° 34;
10. Schede interventi di piano.

NOTA INTEGRATIVA A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI AL PIANO, APPROVATE CON DELIBERA DEL C.C. N° 15 DEL 26/05/2000

Durante la fase di pubblicazione del piano, prevista dalla L.R. 45/89, sono pervenute all'Amministrazione comunale alcune osservazioni.

Le stesse sono state sottoposte all'esame del progettista, il quale le ha esaminate accogliendole parzialmente e introducendole negli elaborati tecnici.

Il Consiglio Comunale, nella seduta del 26/05/2000 con delibera n° 15 ha approvato in via definitiva la variante al piano particolareggiato ed in particolare le variazioni ultime proposte.

Dette modifiche hanno determinato un ininfluente aumento di volume, pari a mc. 227, circa l'uno per mille sul totale complessivo.