

Attuazione della DGR n. 33/35 del 10.8.2011

Protocollo di Intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Contenuti minimi per la redazione del Piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione

Premessa

In Vigenza del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n° 26 del 2 Febbraio 1976 e ss.mm.vv. e del suo adeguamento al P.T.P. n° 10, il Comune di Arbus ha adottato con D.C.C. n° 17 del 13 Aprile 2010 il Piano Urbanistico Comunale. Attualmente il Comune di Arbus, non possiede una zona A, il suo "centro storico" individuato e cartografato dal P.P.R. e quello riferito alle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, ricadenti nel caso specifico in zona urbanistica B. Secondo quanto previsto dall'art. 52 delle N.T.A. al comma 1, lettera a), fino all'adeguamento dei Piani Urbanistici al P.P.R. sono consentiti solo ed unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

La condizione anomala su esposta, ossia la presenza di una perimetrazione del Centro di antica e prima formazione, peraltro già ridotta e ricartografata, si estende su sole zone omogenee B (di completamento), ossia parti del territorio comunale interessate dalla presenza totale o parziale di edificazione successiva agli anni '70 o demolizione e ricostruzione degli immobili antecedenti gli anni '50; di fatto l'agglomerato urbano è ricco di tipologie edilizie, variegata per forma, altezza e profilo, per tipologia costruttiva, per periodo edificatorio e per destinazione d'uso. L'abitato ha subito nel tempo numerosi rimaneggiamenti, i cui interventi sono assai visibili, rendendo di fatto non più esistente un vero "centro storico" ma solamente degli edifici residuali indicati nella tav. 12 allegata al P.U.C. .

Finalità

L'amministrazione comunale intende avvalersi del Piano Particolareggiato, quale strumento attuativo per poter rivitalizzare il centro matrice, sotto l'aspetto residenziale e commerciale, ed eliminare quelle situazioni di degrado interne ai vari quartieri con la valorizzazione di immobili ormai disabitati che perdono gradualmente i loro requisiti statici, diventando pericolosi per la pubblica e privata incolumità oltre che igienicamente luoghi insalubri. Si rende inoltre necessario disciplinare gli interventi sull'edificato recente al fine di permettere l'ampliamento degli stessi o l'edificazione di lotti residui non necessari per spazi pubblici, verificando la coerenza delle attuali previsioni urbanistiche comunali con le disposizioni del P.P.R. al fine di poter realizzare gli interventi coerenti previsti nelle discipline urbanistica previgente sempreché gli stessi ottengano autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. n° 42/2004.

Quadro metodologico

1. La redazione di un piano attuativo di vasta estensione, quale quello in esame, necessita di un insieme di attività finalizzate:
 - al preliminare reperimento delle informazioni aggiuntive a quelle fornite dalla Amm.ne Regionale circa le caratteristiche costruttive, tipologiche ed architettoniche degli edifici, sulla base dello studio compiuto dall'Osservatorio Centri storici;
 - alla approfondita individuazione degli edifici privati e quelli oggetto di intervento pubblico (residuali e residuali alterati), con il fine di preservare quelle "eccellenze" se pur non di pregio architettonico, che nell'intera operazione di recupero mettano in risalto la memoria storica dei luoghi, e nel contempo permettano per successiva esclusione l'individuazione degli edifici non di pregio ed estranei alla tipologia costruttiva storica locale;
 - alla successiva fase progettuale che analizzerà nel dettaglio tutti gli elementi costitutivi dell'edificio, storici, costruttivi, architettonici, e sarà finalizzata ad indirizzare gli interventi di recupero puntuali e areali, pubblici e privati, ed all'inserimento di nuovi corpi di fabbrica architettonicamente misurati e coerenti con il contesto urbanistico in cui si inseriscono, che non stravolgano ma evidenzino l'edificato storico;
2. La strutturazione delle diverse parti del piano, può essere così riassunta:
 - Analisi descrittiva del contesto insediativo urbano;
 - Riconoscimento della vocazione tipologica e morfologica degli spazi pubblici e privati esistenti in relazione alla vita urbana, ossia spazi riqualificabili come spazi pubblici con caratterizzazione prevalente commerciale e artigianale, spazi semipubblici con caratterizzazione mista commerciale/artigianale e residenziale, spazi con caratterizzazione prevalentemente residenziale;
 - Definizione delle aree e spazi monumentali e di pubblico intrattenimento;
 - Definizione del tessuto urbano residenziale privato.
3. Gli elaborati che costituiranno il Piano sono indicati a seguire:
 - Straicio del P.R.G. vigente e del P.U.C. adottato riferito all'area interessata, scala 1:5000;
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Rappresentazione planimetrica dello stato attuale, scala 1:5000;
 - Progetto di Piano Particolareggiato *redatto su mappa catastale*, scala 1:500;
 - Tavola delle aree edificabili, scala 1:500 (la tavola mostra i singoli lotti e specifica per ciascun lotto le potenzialità edificatorie);
 - Relazione tecnica generale sul recupero e la ricostruzione del patrimonio edilizio tradizionale;
 - Norme tecniche di attuazione del P.P.;
 - Elaborati tecnici di dettaglio;
4. Verranno adottate tutte le misure e forme di pubblicità previste per i Piani Attuativi con il coinvolgimento della cittadinanza intera;

5. Dopo l'approvazione del piano, gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano si possono riassumere in due punti fondamentali:

- una stretta attività di controllo dell'efficacia degli interventi previsti dal PP, legati al monitoraggio edilizio,
- controllo degli elaborati presentati in fase di richiesta delle autorizzazioni stesse, e verifica di elementi di criticità e risoluzione degli stessi.

L'insieme dei dati in ingresso ed il loro confronto con quelli della situazione progettata consentono, quindi, di tenere sotto controllo la situazione dello stato di esercizio del Piano, degli edifici e delle aree pubbliche e private.

6. Inserimento della cartografia e norme tecniche di attuazione sul sito internet dell'Amm.ne Comunale, che verrà costantemente aggiornato con i dettagli del piano e gli strumenti e le modalità per l'utilizzo dello stesso da parte degli utenti finali;

7. Tavoli tecnici per la risoluzione di possibili criticità rilevabili in fase di predisposizione anche attraverso l'affiancamento di un tecnico professionista dipendente dell'Amm.ne Regionale per eventuali indirizzi tecnici ed il supporto a mezzo di elaborati digitali, fotografici di cui si è chiesta copia.

Gruppo di lavoro

Il gruppo di lavoro sarà costituito da Professionisti esterni (urbanista ed un architetto), affiancati dalla struttura tecnica comunale che fungerà da supporto, fornendo la documentazione e gli atti in loro possesso, e da organo di verifica interna, esaminando con gli stessi la correttezza delle dinamiche evolutive, quantitative e dei processi edilizi del "Centro Matrice". Il gruppo di lavoro verrà supportato anche dai tecnici locali, quali diretti conoscitori del tessuto urbano insediativo arburese e dei caratteri costruttivi e storici dei singoli casi specifici dell'edificato privato.

Agenda strategica

Le attività previste nel quadro metodologico, del punto precedente, verranno svolte presumibilmente in 285 gg, ossia nei tempi indicati a seguire:

- Analisi descrittiva.....100 gg (dal 01.01.2013 al 11.04.2013)
 - Riconoscimento della vocazione tipologica 50 gg (dal 12.04.2013 al 01.06.2013)
 - Definizione delle aree e spazi monumentali e10 gg (dal 02.06.2013 al 12.06.2013)
 - Definizione del tessuto urbano..... 35 gg (dal 12.06.2013 al 17.07.2013)
- (Nei tempi dei quattro punti precedenti sono comprensivi eventuali tavoli tecnici)
- Redazione elaborati grafici.....45 gg (dal 17.07.2013 al 31.08.2013)
 - Pubblicità prevista.....45 gg (dal 31.08.2013 al 15.10.2013)