

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

### Premessa

Il Comune di Irgoli si è dotato del Piano Particolareggiato del Centro Storico con D.C.C. n. 103 del 15/09/1993.

L'Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Irgoli è stato approvato con determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia n. 1128/DG del 18/10/2007.

La Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 - Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Irgoli approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 103 in data 15/09/1993 è avvenuta con Determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia n. 2158/DG del 22/09/2008.

Lo strumento urbanistico vigente è un PUC Del. C.C. N. 18 del 28/03/1998, verifica di coerenza Atto del CO.RE.CO. N. 2248 del 15/05/1998, Buras n. 30 del 24/08/1998. In data 16/07/2009 con D.C.C. n. 26 è stata adottata una nuova bozza di P.U.C.

La procedura di adeguamento dello strumento attuativo al PPR non è stata avviata. Lo strumento attuativo è stato predisposto sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico generale, non contiene nessun tipo di indicazione di carattere paesaggistico e conseguentemente lo strumento attuativo di riferimento risulta carente nella parte di analisi e quindi di indirizzo per il progetto.

### Finalità

L'Amministrazione comunale intende affidare l'incarico per la redazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e l'elaborazione del rapporto preliminare ambientale al fine di espletare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il Piano Particolareggiato vigente è riferito al solo Centro Storico, prevede ampliamenti e demolizioni degli edifici esistenti e nuove edificazioni nelle aree vuote in misura disgiunta dai valori storici del tessuto urbanistico ed edilizio esistente che rischierebbero di alterare segnatamente il carattere del centro storico, così come osservato dalla RAS.

Anche la leggibilità cartacea del PP risulta essere non più idonea e soddisfacente.

L'obiettivo generale è che il nuovo PP, riferito all'intero Centro matrice, alla luce degli indirizzi di tutela e di salvaguardia, limiti le possibilità di ampliamento e demolizione ai soli edifici privi di carattere compiuto e programmi le opere necessarie alla riqualificazione complessiva dell'ambito storico anche attraverso la predisposizione di un accurato Piano del colore.

### Il metodo

Il Piano Particolareggiato, in linea con i principi del PPR, avrà l'obiettivo di definire azioni e indicazioni finalizzate al riuso del patrimonio architettonico e urbano storico. A questo scopo il quadro metodologico che si intende perseguire per la definizione del nuovo PP, al fine di garantire un'azione organica prevederà uno schema di attuazione per comparti che, secondo una programmazione complessiva, individui priorità intervento, tempi e risorse necessarie.

Il progetto sarà costruito attraverso i seguenti principi guida:

- Conservare la stratificazione storica e riqualificare la forma dei tessuti
- Preservare la reciprocità funzionale tra il tessuto edilizio e il tessuto dei vuoti
- Individuare livelli di tutela flessibili per morfologia e tipologia pesati su importanza e stabilità
- Ristabilire il ruolo centrale rispetto alla vita del centro abitato attraverso interventi integrati.

La costruzione del piano avverrà per fasi interconnesse e non consequenziali; lo studio della genesi e dei caratteri morfologici sarà propedeutico alla definizione di strategie e linee di intervento volte a preservarne e riproporne la dimensione sociale e relazionale, in particolare:

- Fase di analisi per la costruzione della conoscenza (rilievi planovolumetrici, prospetti architettonici e profili stradali, laboratori partecipati con la popolazione) ha lo scopo di individuare le determinanti della forma urbana e delle relazioni da rivelare, rafforzare o ricostruire nel progetto.

- Fase di progetto (individuazione puntuale dei comparti e delle regole di intervento, calcoli planovolumetrici esistenti e di previsione, laboratori partecipati con la popolazione) ha lo scopo di costruire gli scenari di riconfigurazione.

## La partecipazione

Il coinvolgimento della popolazione avverrà attraverso l'organizzazione di incontri partecipati durante le diverse fasi del piano, con la finalità di integrare, oltre che comunicare e di relazionare, le attività in svolgimento. Tali fasi propedeutiche saranno utili come pre-osservazione prima della fase di adozione.

La fase di controllo e gestione del piano prevede un controllo a cadenza periodica delle finalità del piano di tutela e di valorizzazione delle identità storiche. Al fine di semplificare la consultazione il piano sarà navigabile e consultabile sul sito web istituzionale.

Lo schema, il funzionamento e gli elaborati di piano			
ANALISI			
Il contesto territoriale	L'analisi del contesto territoriale, attraverso gli elaborati grafici e testuali rappresentativi del contesto territoriale in cui si localizza l'abitato, evidenzia le eventuali interazioni con il centro storico e contribuisce, sulla base della conoscenza della genesi del luogo e dello studio delle dinamiche avvenute ed in atto, alla definizione delle indicazioni di norma. Lo studio di tali dinamiche diventa, all'interno del piano, un elemento utile alla definizione delle prescrizioni e dei possibili scenari di progetto.	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Costruzione dell'assetto territoriale e del sistema di relazioni</li> <li>ii. Individuazione degli elementi (ambientali, climatici, produttivi, morfologici) strutturanti l'insediamento</li> <li>iii. Localizzazione della rete infrastrutturale in riferimento alla rete storica e del sistema degli accessi</li> <li>iv. Individuazione del sistema insediativo territoriale, del ruolo dei centri nella rete e dello schema di funzionamento del sistema insediativo</li> </ol>	Regole e riferimenti dell'impianto urbanistico Caratteristiche tecniche del tessuto edilizio Tipi edilizi di riferimento Regole compositive e Finiture Schede di rilievo delle singole unità urbanistiche
Il sistema urbano	L'analisi è mirata a chiarire le dinamiche evolutive del centro urbano, il rapporto tra centro storico, espansioni recenti e margini, individuare gli elementi che strutturano la forma dell'insediamento e analizzare le dinamiche e la struttura della popolazione e dei servizi per la definizione dell'organizzazione complessiva del centro urbano	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Individuazione delle determinanti della forma urbana</li> <li>ii. Ricostruzione dell'evoluzione insediativa storica, schema di espansione e rapporto tra abitato e attività produttive</li> <li>iii. Individuazione dello schema di funzionamento dell'ambito urbano, schema distributivo della popolazione e dei servizi</li> </ol>	
Il Centro di antica e prima formazione	La forma dell'insediamento è ricostruita a partire dal riconoscimento del centro matrice. L'esame delle carte catastali storiche consente la ricostruzione della struttura edilizia delineandone la tessitura. Lo studio e l'analisi della cartografia storica dell'evoluzione e del funzionamento del centro storico determina la definizione degli isolati e delle unità di intervento.	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Verifica del perimetro centro matrice, del rapporto tra pieni vuoti, degli spazi collettivi e degli spazi privati;</li> <li>ii. Individuazione degli isolati e dei lotti, dei tipi edilizi e delle caratteristiche costruttive</li> <li>iii. Schema compositivo degli elementi strutturanti e di finitura</li> </ol>	
PROGETTO			
Gli scenari di progetto	Il progetto di recupero e riuso prevede una riconfigurazione dello stato attuale secondo scenari di progetto ai quali riferire criteri di riqualificazione, indicazioni progettuali e di intervento. La riconfigurazione degli scenari avviene sia attraverso una nuova organizzazione dello spazio funzionale. A questo scopo devono essere individuate le funzioni necessarie e possibili.	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Articolazione spaziale e funzionale della Strategia per il riuso e la rigenerazione urbana</li> <li>ii. Individuazione dei lotti di particolare interesse per il progetto di riqualificazione</li> </ol>	Schema del progetto di piano e articolazione in ambiti e scenari di progetto Schede di progetto per gli scenari individuati Cronoprogramma e computo degli interventi pubblici Schede di progetto per le singole unità urbanistiche
I sistemi di relazione e le indicazioni puntuali	Gli assi portanti del sistema sono le strade, le piazze e l'orografia. Il riconoscimento e la tutela del sistema consolidato di relazioni rafforza la riconfigurazione degli scenari e consente di definire indicazioni per il progetto differenti a seconda del tessuto urbano e del contesto in cui ci si inserisce al fine di preservare la forma dell'edificio.	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Individuazione del sistema di relazioni</li> <li>ii. Individuazione delle unità urbanistiche diagrammi rappresentativi delle relazioni da rafforzare o rivelare attraverso il progetto</li> <li>iii. Definizione delle classi di trasformabilità e delle possibili destinazioni d'uso</li> </ol>	

## Supporto dell'Amministrazione regionale

Per tutte le fasi di predisposizione del Piano, è intenzione dell'Amministrazione comunale usufruire sia delle risorse umane in termini di supporto e di affiancamento che degli strumenti informatici di cui l'Amministrazione regionale dispone. In particolare, si intende procedere di concerto con le professionalità degli Enti Locali e si intende utilizzare gli strumenti open source da queste elaborati. Per la fase di analisi saranno utilizzati in linea generale gli archivi, la cartografia storica, le ortofoto, i manuali per il recupero dei centri storici, le foto a 45°.

Per la fase di gestione sarà utilizzato il database collegabile con la cartografia.

## Gruppo di lavoro

Con Determina del responsabile del servizio area urbanistico edilizia n. 45 del 11/03/2011 è stato conferito incarico al Dott. Marcello Ciudino di Arzachena, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle province di Sassari ed Olbia Tempio al n. 575 sez. A settore Pianificazione, per la redazione del nuovo PP, in collaborazione con l'Ing. Lucia Pasella di Arzachena, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle province di Sassari ed Olbia Tempio al n. 1379 sezione A settore Civile – Ambientale.

Le figure tecniche esterne collaboreranno fattivamente con l'ufficio tecnico comunale al fine di perseguire un risultato ottimale.

## Agenda strategica

Rilievi in parte effettuati  
Schede di individuazione degli edifici 30 giorni  
Stesura e organizzazione del piano 100 giorni  
Piano del colore 90 giorni  
Incontri con la popolazione 10 giornate  
Iter di approvazione 6 mesi

## Quadro Economico

Conferimento incarico Piano Particolareggiato € 19.950,00 + CP 4% + IVA 21%  
Riprese e schedature edifici € 10.525,00 + IVA 21%  
Conferimento incarico Piano del Colore € 12.000,00+ CP 4% + IVA 21%  
Valutazione Ambientale Strategica Piano Particolareggiato € 12.000,00+ CP 4% + IVA 21%  
Stampa elaborati per incontri € 3.000,00+ IVA 21%