



# COMUNE DI RUINAS

## AREA TECNICA – SERVIZIO URBANISTICA

---

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DI  
RUINAS  
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

### **PIANO OPERATIVO**

Attuazione del DGR n. 33/35 del 10.08.2011

DICEMBRE 2012

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 88 DEL 19.12.2012

Attuazione del DGR n. 33/35 del 10.08.2011

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

## **PREMESSA**

Il comune di Ruinas è dotato di Piano di Fabbricazione adottato con Del. C.C. n. 53 del 29.05.1983 e approvato con Decreto Assessoriale n. 311/U del 13.03.1984, nel quale non è prevista la zona urbanistica A centro storico.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2004 come integrata dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 24.09.2004 è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Comune e successivamente riapprovato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 31.03.2011 in seguito a verifica di coerenza e ad oggi non ancora vigente in quanto in fase di acquisizione dei necessari pareri.

Il Comune di Ruinas ha ridefinito, d'intesa con la Regione, la perimetrazione del centro di antica e prima formazione (centro matrice), con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 25.05.2007 (ai sensi della L.R. 25.11.2004 n. 42 e degli art. 4 e 107 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale) approvato con Determinazione n. 933/DG del 12.09.2007 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica e della Vigilanza Edilizia della Regione Sardegna.

Il Comune di Ruinas, in attuazione della D.G.R. n. 33/35 del 10.08.2011, ha firmato il 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.

Pertanto, l'obiettivo che l'Amministrazione Comunale si prefigge è quello di dotarsi di un Piano Particolareggiato in sintonia con le indicazioni del PPR, in funzione di una corretta gestione del patrimonio edilizio storico e del tessuto urbano, favorendo al contempo un utilizzo razionale delle risorse già presenti, contrastando l'abbandono e lo spopolamento del centro storico ed evitando di sfruttare il territorio circostante. Secondo i dati ISTAT del 2001 il 33,5% delle abitazioni del centro urbano di Ruinas risultano disabitate.

## **FINALITA'**

Le azioni programmate all'interno del Piano Particolareggiato perseguono la volontà di migliorare la qualità della vita del centro urbano e del centro storico in particolare, promuovendo il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato, preservando l'identità culturale edificatoria tradizionale.

In particolare saranno messe in atto attività di:

- recupero del patrimonio edilizio storico con interventi volti a ripristinare le situazioni modificate e non coerenti, con ricadute sia sugli aspetti di carattere tecnico - costruttivo, sia sugli aspetti di funzionamento e rapporto degli spazi privati e pubblici;
- riqualificazione degli spazi aperti pubblici: dei punti di raccolta/incontro sociale (le piazze) e degli assi di comunicazione/collegamento (la viabilità);
- riqualificazione del patrimonio pubblico di interesse storico - culturale, per una maggiore fruizione degli stessi a servizio dei cittadini, sempre col presupposto di tutela e valorizzazione del Bene;
- favorire gli interventi tesi all'uso razionale delle risorse energetiche individuando e suggerendo metodologie di azione, sempre nel rispetto, tutela e salvaguardia del Bene.

## QUADRO METODOLOGICO

### 1. La metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano ed i criteri posti a base delle scelte

La stesura del Piano presuppone una fase propedeutica di conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali, della storia. Attraverso una accurata indagine, conoscenza e interpretazione dei segni, dei processi, delle relazioni e delle trasformazioni avvenute e in atto di natura antropica e naturale, è possibile comprendere i rapporti tra elementi naturali (orografia, idrografia, giaciture), l'uomo, le funzioni e i ruoli nel sistema territoriale. Conoscere significa saper dare un significato agli oggetti territoriali, riconoscerne le valenze storiche, culturali, fisiche e ambientali, così da poter intervenire con nuove azioni che si saldino armonicamente e funzionalmente con il contesto preesistente. La conoscenza dei valori culturali si pone poi come forma di difesa dell'identità locale. Pertanto risulta necessario strutturare lo studio partendo da una dimensione geografica ed estenderlo poi a quella storica, (passando per la scala urbana per arrivare poi al singolo edificio ed alle sue componenti costruttive), per capire i secolari ed incessanti processi di trasformazione che "modellano" il territorio lasciando segni, più o meno incisivi, che sono poi quelli che si va ad indagare per definire gli interventi futuri.

La fase conoscitiva si avvarrà di diverse fonti per il reperimento delle informazioni. Le fonti saranno di tipo diretto o indiretto; per quanto riguarda le fonti indirette si tratterà di consultare, confrontare e analizzare la cartografia (storica e odierna); per quanto concerne invece la conoscenza diretta si procederà ad effettuare sopralluoghi, ricognizioni e relativi rilievi (metrici, grafici e fotografici), per capire il funzionamento del centro storico e del tessuto urbano, le relazioni che intercorrono tra gli spazi aperti e chiusi, pubblici e privati, per conoscere lo stato di consistenza dell'edificato, riconoscere e catalogare le tecniche costruttive, identificare lo stato di mantenimento dei caratteri tradizionali, identificare eventuali incoerenze e criticità. Seguirà poi la fase di restituzione dei rilievi effettuati e la messa a sistema con le informazioni acquisite in maniera indiretta.

Si procederà poi con la fase progettuale. Questa sarà fortemente condizionata dai risultati ottenuti in fase analitica, in particolare si terrà conto: delle relazioni che intercorrono tra gli isolati e tra i singoli edifici, della dimensione percettiva degli spazi, oltre che delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, ma anche delle criticità che emergeranno. La definizione degli interventi sarà finalizzata a garantire la conservazione di ciò che ancora mantiene carattere storico, la "correzione" di eventuali interventi incoerenti, indirizzando i nuovi interventi secondo delle regole che garantiscano la conservazione dell'identità e dei valori culturali.

### 2. Lo schema della strutturazione delle diverse parti del piano

Il piano sarà composto da una parte testuale e da una grafica, nella parte testuale trovano posto le varie relazioni, le norme e le schede (costituite anche da una parte grafica e fotografica), mentre nella parte grafica rientrano tutte le tavole, dalla scala territoriale, di inquadramento e analisi, alla scala urbana, fino alla scala di dettaglio con gli abachi.

### 3. L'elenco degli elaborati del piano

- Relazione storica

- Relazione tecnica – generale
- Norme tecniche di attuazione
- Schede delle unità edilizie

Tavole:

- Inquadramento territoriale (rappresentazione delle forme del territorio, delle funzioni, margini e polarità, delle relazioni intercorse tra sistema territoriale e processo di antropizzazione, individuazione ed interpretazione delle criticità in atto)
- Inquadramento urbano (individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, inquadramento rispetto allo strumento urbanistico vigente, forma e genesi del sistema urbano, individuazione dei percorsi storici strutturanti il sistema, definizione del tessuto urbano e riconoscimento delle trasformazioni, sintesi delle espansioni urbane, individuazione dei beni identitari, del verde storico, degli spazi aperti, dell'arredo).
- Isolati e unità abitative (consistenza volumetrica, numero piani, stato delle proprietà, destinazione d'uso e stato -in uso o abbandonato-, abaco dei tipi edilizi, planimetria delle coperture, profili degli isolati di fatto e di progetto)
- Schede degli edifici (dati di inquadramento catastale e localizzazione, inquadramento planimetrico, rilievo fotografico recente e che rappresenti il fabbricato inserito nel contesto in rapporto con gli edifici limitrofi, destinazione d'uso, censimento dei materiali e stato di conservazione dei componenti del corpo di fabbrica, datazione, stato di consistenza e conservazione, presenza di elementi di pregio, attribuzione del valore storico, dati piano - volumetrici di fatto e di progetto, indicazione degli interventi ammessi, prescrizioni)
- Schede dei beni paesaggistici e identitari (localizzazione, inquadramento planimetrico, rilievo fotografico, indicazioni relative alla loro tutela)

Allegati

- Studio di Compatibilità geologico-geotecnico e idraulico (art. 8, comma 2, NTA del P.A.I.)
- Rapporto Preliminare Ambientale (art. 12 del D.Lgs 152/2006)

4. Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo, ove previsto

Al fine di garantire una migliore riuscita di applicazione del piano, è necessario che questo sia condiviso dalla popolazione, non imponendolo come rigida forma di governo ma piuttosto come governance, saranno pertanto attivati dei processi di partecipazione durante i quali i cittadini saranno coinvolti nelle scelte del piano, prendere parte attivamente all'indagine conoscitiva, anche e soprattutto per quanto concerne i problemi, le criticità in atto e le esigenze. Tale operazione inoltre si ripercuoterà positivamente in fase di pubblicazione del piano presso la Segreteria, prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, riducendo notevolmente la possibilità di osservazioni eventualmente mosse dai cittadini stessi.

FASE	ATTIVITA'	STRUMENTI
1. Divulgazione/informazione	Informazione della popolazione circa l'avvio della procedura di redazione del piano	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine, e orali attraverso megafono comunale
	Illustrazione della metodologia di condivisione e partecipazione alla fase analitica e conoscitiva	Assemblea pubblica
2. Indagine	Raccolta di eventuale documentazione di carattere storico di proprietà privata (fotografie, documenti, ecc.), di testimonianze orali circa le tecniche costruttive tradizionali o di elementi storici di vario genere in ordine al territorio e all'urbano.  Indagine circa le problematiche e le criticità eventualmente presenti	Assemblea pubblica.  Predisposizione di questionari
3. Progetto	Presentazione e discussione con la cittadinanza e le figure coinvolte, delle proposte progettuali riportate nel piano in fase definitiva.	Assemblea pubblica

5. Gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione

Dopo aver coinvolto fattivamente i cittadini e gli operatori tecnici durante la fase di predisposizione del piano, si ritiene sia utile "formarli", in particolare fornendo loro le conoscenze necessarie per gli interventi sugli immobili all'interno del centro storico e di antica e prima formazione. Sarà pertanto predisposta una guida contenente indicazioni di carattere pratico circa i materiali, le tecniche esecutive e tutto ciò che concerne gli interventi (anche minimi) di recupero primario, così da evitare "improvvisazioni" che potrebbero recare danno al bene e al centro storico in generale. Scopo della guida sarà quello di indirizzare i tecnici verso la scelta di procedure, tecniche, materiali, colori ecc. coerenti con le tradizioni locali, al fine di tutelare e conservare il centro storico e il suo aspetto, senza per questo rinunciare alle comodità delle abitazioni moderne. Tale guida sarà scaricabile in formato digitale dal sito del comune, a disposizione di chiunque ne abbia bisogno

6. Gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali

Il piano sarà a disposizione dei cittadini e dei tecnici in formato digitale, scaricabile dal sito del comune.

7. Le modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'amministrazione regionale in termini di strumenti e professionalità

Si ritiene possa essere utile avere il supporto da parte dell'A.R. durante le assemblee pubbliche con la popolazione, per gestire e condurre la fase di consultazione in maniera corretta e proficua, si richiede pertanto il supporto di una figura professionale esperto in azioni locali partecipate e sviluppo urbano sostenibile

**GRUPPO DI LAVORO**

Il Comune di Ruinas con Deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 21.02.2011, ha provveduto ad istituire l'Ufficio di Piano Comunale e conferito funzioni di coordinamento al Responsabile dell'Area Tecnica, Dott. Ing. Andrea Lostia, con lo scopo di giungere all'approvazione definitiva del PUC e disporre i necessari adeguamenti alle norme sovraordinate.

Le figure professionali che si occuperanno della predisposizione del piano saranno ingegneri o architetti esterni all'Amministrazione Comunale e selezionati secondo la normativa vigente per l'affidamento di incarichi. Tali professionalità lavoreranno a diretto contatto col responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che sarà a disposizione per fornire informazioni e documentazione di base necessaria per il corretto svolgimento dell'incarico.

L'ufficio di piano si avvarrà anche del supporto dell'Amministrazione Regionale e del Laboratorio per il centro storico.

**AGENDA STRATEGICA**

La redazione del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Ruinas prevede una tempistica strutturata in relazione alle attività previste secondo il quadro metodologico.

ATTIVITA' (soggetti coinvolti)	TEMPI (gg)
Affidamento incarichi professionale per gli apporti di settore	15
Processo partecipativo – fase 1 (Ufficio di Piano - cittadinanza)	5
Processo partecipativo – fase 2 (Ufficio di Piano - cittadinanza)	5
Consegna della proposta preliminare di piano (Ufficio di Piano)	40
Consegna della proposta definitiva del piano (Ufficio di Piano)	60
Processo partecipativo – fase 3 (Ufficio di Piano - cittadinanza)	10
Adozione del PP da parte del Consiglio Comunale, pubblicazione presso la segreteria, avviso all'albo del Comune, inoltro del PP e della deliberazione di CC all'U.T.P. per le opportune ed eventuali osservazioni (Ufficio di Piano - Consiglio Comunale - U.T.P. RAS)	30
Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della DGR 44/51 del 14.12.2010 (Ufficio di Piano - Ufficio Ambiente della Provincia di Oristano)	60
Acquisizione parere A.D.I.S. ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle NTA del P.A.I., sullo studio di compatibilità geologica-geotecnica e idraulica (Ufficio di Piano - A.D.I.S. RAS)	60
Osservazioni da parte dei cittadini	30

Esame osservazioni dell'U.T.P. e/o dei cittadini	5
Accoglimento o rigetto da parte del CC	5
Eventuale revisione e/o adeguamento	30
Approvazione da parte del CC	5
Inoltro all'UTP della deliberazione di CC di approvazione del piano	5
Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/98	30
Pubblicazione del PP sul BURAS ed entrata in vigore	15

Inizio attività: 01.01.2013 - Fine attività: 14.01.2014

### QUADRO ECONOMICO

Il Comune di Ruinas è beneficiario di un finanziamento regionale di 38.416,30 € e cofinanzia le operazioni di redazione del Piano e le attività ad esso connesse con fondi propri di bilancio per 4.268,48 € pari al 10% dell'investimento totale di 42.684,78 €.

descrizione	importi
Analisi del contesto territoriale e urbano, progetto di piano, norme tecniche di attuazione etc.	35.200,00 €
Rapporto preliminare ambientale (assogetabilità a VAS)	800,00 €
Studio di compatibilità geologica geotecnica e idraulico	3.000,00 €
Spese generali ufficio di piano	2.000,00 €
Spese per processo partecipativo, divulgazione risultati, pubblicazioni e varie	1.684,78 €
<b>TOTALE (iva inclusa)</b>	<b>42.684,78 €</b>

Ruinas 19.12.2012

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Dott. Ing. Andrea Lostia

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Dott. Ing. Andrea Lostia

