



# COMUNE DI BARRALI

C.A.P. 09040

PROVINCIA DI CAGLIARI

Via Cagliari n° 9

Tel. 0709802631 - 0709802445 -- FAX 0709802535

*SERVIZIO TECNICO*

*CONTRIBUTO AI COMUNI PER LA REDAZIONE DEI PIANI  
PARTICOLAREGGIATI DEI CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE  
(CENTRO MATRICE) IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO  
REGIONALE*

*PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO*



*Barrali, Luglio 2013*

**SERVIZIO TECNICO**  
Ing. Giacomino Spanu  
Geom. Valentino Meloni

**IL SINDACO**  
Geom. Fausto Piga

## **1. PREMESSA**

Il Piano Particolareggiato della zona "A" del Comune di Barrale è stato approvato con delibera n. 40 del 08/08/1994. A seguito dell'applicazione delle norme d'attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, con determinazione n. 477/DG del 18/03/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica, è stato compiuto l'atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione.

Alla luce dei dettami dell'art 52 e successivi del PPR il Piano Particolareggiato, vigente da oltre 18 anni, necessita di una completa rivisitazione con la ricognizione aggiornata e maggiormente approfondita dell'edificato e dell'analisi storica del tessuto urbano, e con specifiche normative d'intervento coerenti con le norme di attuazione del PPR. Oltre a ciò, in base agli esiti del citato atto ricognitivo, è da aggiornare il perimetro del vecchio piano ora vigente comprendendo in esso sia la viabilità di perimetro e i profili regolatori ad essa afferenti e sia una modesta porzione di frangia prima non ricompresa.

Gli approfondimenti necessari nel nuovo studio riguarderanno:

1. L'analisi storica riguardante i caratteri geografici, urbani, edili rilevanti per la conoscenza delle diverse scale del patrimonio storico tradizionale presente;
2. La individuazione alla scala extra urbana di conoscenza relativa a geografia, funzioni, margini e polarità;
3. Adeguamento delle schede dell'edificato attraverso:
  - l'approfondimento del censimento riguardante i caratteri tipologici, i materiali e le tecniche costruttive;
  - la documentazione fotografica che tenga anche conto del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto;
  - una migliore qualità nella definizione della planimetria delle coperture e del rilievo dei prospetti;
4. Adeguamento delle schede dell'edificato con planimetrie, coperture, epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione; ciò al fine di una rivalutazione della catalogazione in atto con riferimento all'attribuzione del valore storico ai fini della conservazione ovvero della verifica dell'avvenuta trasformazione;
5. Riscrittura delle Norme di Attuazione per la definizione puntuale delle necessarie strategie di tutela e valorizzazione del centro storico.

Tali nuovi elementi di indagine e conoscenza andranno ad integrare la banca dati già disponibile nel piano vigente e costituiranno la base per le scelte progettuali del nuovo piano particolareggiato che dovrà tra l'altro definirsi secondo le regole di cui alle linee guida emesse dall'assessorato regionale agli enti locali, finanze e urbanistica.

## **2. FINALITÀ**

Le finalità del Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico di Barrali possono essere riassunte nei seguenti punti:

1. Recupero e valorizzazione dell'identità culturale del centro storico, che è capace di integrare la struttura urbana con una forte presenza della componente agricola e del patrimonio storico e ambientale;

2. Innalzamento della qualità della vita e dell'abitare in un centro storico dotato di importanti caratteri paesaggistici e ambientali;
3. Rilancio di una strategia di sviluppo del centro storico fondata sull'identità e sulla cultura, come valore aggiunto e "di marca" ai prodotti locali nella competizione globale;
4. Riqualficazione paesaggistica delle parti degradate e modificate in modo incongruo, attraverso un progetto complessivo di "nuovi paesaggi insediativi" che sia guidato dall'identità delle "tracce" del paesaggio storico.

In questo senso le attività che verranno poste in essere per la redazione dello strumento urbanistico dovranno coerentemente privilegiare:

- la costruzione di un progetto di conoscenza, che comprenda le componenti "fisiche" urbane e architettoniche, gli elementi dello spazio pubblico e le componenti costruttive;
- gli aspetti immateriali: la storia, le culture locali, le "percezioni" e i punti di vista della comunità e dei suoi protagonisti;
- gli aspetti operativi direttamente incidenti sugli esiti del recupero, quali l'analisi del degrado e la costituzione di Linee guida e di buone pratiche per il recupero;
- l'indagine sul quadro delle attività in essere e di quelle potenzialmente attivabili per la rivitalizzazione delle parti più degradate e a basso utilizzo del centro storico, in una prospettiva di coinvolgimento dell'intera città nel programma di salvaguardia e riqualficazione;
- una fase progettuale che, assumendo come riferimento i valori storici, integri la conservazione e la modificazione in maniera tale sia da riconoscere e salvaguardare tutto il patrimonio residuo nella sua autenticità, sia da programmare per i contesti già trasformati (talvolta in maniera incongrua) forme coerenti di "recupero paesaggistico".

### **3. QUADRO METODOLOGICO**

#### **3.1 La metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano e i criteri posti a base delle scelte**

Esperienze istituzionali di livello regionale e locale, casi sempre più diffusi di "buone pratiche" dell'intervento sul patrimonio insediativo storico, "maturità culturale" del recupero: tutto ciò costituisce la premessa per una profonda riforma delle strategie operative per il recupero e la valorizzazione del patrimonio.

Questi "nuovi orientamenti" sono principalmente basati:

- sull'esigenza di nuove e più profonde basi di conoscenza delle nostre risorse, su cui fondare il nuovo progetto di recupero;
- sul riconoscimento del nesso inscindibile con i valori storico culturali e con le culture materiali della costruzione dell'ambiente di vita;
- su un approccio attivo fondato sulla partecipazione delle comunità, su forme di coinvolgimento dei protagonisti e dei portatori di interessi sotto forma di "Agenzie" e di "Laboratori" per il recupero;
- sull'integrazione delle politiche per l'insediamento storico nel più complessivo processo dello sviluppo locale centrato sull'identità e sul paesaggio.

In generale, sarà di fondamentale importanza stimolare tutte le azioni che spingano in direzione dell'integrazione, evitando di costringere il patrimonio storico nel ghetto delle pratiche vincolistiche o

puramente della tutela, e invece facendone una delle leve principali per il "progetto di qualità" dei nuovi paesaggi regionali.

Coerentemente, sul piano dell'impostazione metodologica occorre ripartire dal problema del rapporto conservazione/modificazione e dal conseguente giudizio di valore che, ai sensi dell'art. 52 delle NTA occorre dare sui tessuti e sui singoli manufatti edilizi. A questo proposito, la gamma delle situazioni può presentarsi certamente ricca di differenze e di moltissime articolazioni; tuttavia, ai nostri fini, si potrebbe attestarsi su una ristretta gamma di giudizi di valore storico, riassumibili ad esempio nel seguente quadro di Categorie che rende classificabile ogni corpo di fabbrica come:

**Conservativo:** organismi edilizi che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale;

**Conservativo con modifiche non sostanziali:** organismi edilizi che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in C.A.);

**Conservativo con modifiche sostanziali:** organismi edilizi che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come difficilmente reversibili;

**Nuovo compatibile:** si tratta di edifici e corpi di fabbrica che non incorporano un valore storico in quanto costruiti di recente e secondo tecniche e con materiali estranei alla tradizione e ai saperi costruttivi locali, per i quali tuttavia si riconosce una sostanziale continuità nell'assetto spaziale con le preesistenze, nel senso che non appaiono come elementi che abbiano prodotto il degrado dei tessuti e delle architetture al contorno;

**Nuovo non compatibile:** si tratta anche in questo caso di edifici e corpi di fabbrica che non incorporano un valore storico in quanto costruiti di recente e secondo tecniche e con materiali estranei alla tradizione e ai saperi costruttivi locali, ma per i quali tuttavia si riconosce invece il fatto che abbiano apportato un sostanziale degrado dei tessuti e delle architetture al contorno, con altezze, ingombri, ombre portate, introspezione visuale nello spazio abitativo delle unità vicine, tale da compromettere la vivibilità del contesto in cui si sono inseriti;

**Rudere:** edifici degradati in maniera irreversibile, tali appunto da presentare solo tracce labili del costruito storico, e il cui ripristino equivale sostanzialmente ad una costruzione ex novo;

**Non edificato con valore identitario:** lotti urbani caratterizzati da giardini od altri elementi significativi per l'identità urbana, recinzioni, vegetazione naturale od altro;

Inoltre, occorrerà comunque riferirsi a concetti codificati quali quelli di Organismo edilizio ed Unità Minima d'Intervento.

L'**Organismo Edilizio** è il complesso di spazi aperti e di edifici, tipologicamente e costruttivamente omogenei nell'originario impianto morfologico, che rappresentano una unità funzionale del tessuto edilizio, originariamente residenziale o produttivo. Ad esso fa riferimento l'analisi storico tipologica e paesaggistica come unità minima analitica, per quanto all'interno siano identificati cartograficamente e classificati i corpi di fabbrica, gli edifici e gli spazi aperti componenti.

A tale unità corrisponde l'**Unità Minima di Intervento (UMI)**, definita quale ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi, e sul quale è possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo qualità ragionevoli di distribuzione interna e di "decoro urbano". Ove possibile l'UMI corrisponderà alla unità immobiliare catastale.

### 3.2 Lo schema di ristrutturazione delle diverse parti del piano

In sintesi, la procedura seguita può essere rappresentata da quattro passaggi fondamentali:

**A. L'approfondimento della conoscenza di sfondo sul centro di antica e prima formazione riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali.**

Il riferimento di base della procedura messa in atto è il comma 2 dell'art. 52 delle NTA del PPR che prevede la messa a punto di una serie articolata di analisi:

- quadro geografico articolato nelle componenti dell'orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture;
- reti insediative territoriali articolate per funzioni e ruoli;
- assi e poli urbani;
- margini, cinta murata o recinti, percorsi;
- complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- edificato, classificato per caratteri, tessuti e tipologie edilizie; corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche recinzioni e relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi;
- spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
- verde storico, pubblico e privato, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- altre tracce testimonianza dell'origine storica dell'insediamento;
- parti incongrue ed incompatibili.

Si tratta naturalmente di un percorso di conoscenza e interpretazione non standardizzabile.

**B. La costruzione della conoscenza puntuale sul costruito storico o contemporaneo incluso nel perimetro del centro matrice (formalizzata attraverso la messa a punto di un GIS).** Si riconosce che l'impostazione stessa del PPR, che all'art. 52 prevede l'individuazione del patrimonio storico architettonico e urbano superstite, con "rilevanti tracce" del valore storico, richiede una ricognizione puntuale, sino al limite del riconoscimento e della valutazione di ciascun corpo di fabbrica, e di ogni singolo contesto pubblico. Dovrà essere perciò impostata una scheda riferita a ciascun "organismo edilizio" ed al suo interno ad ogni corpo di fabbrica, attraverso la quale sarà condotta una ricognizione censimentaria di tutto l'edificato, accompagnata e documentata attraverso la rilevazione fotografica. La schedatura analizzerà le condizioni d'insieme dell'organismo edilizio, ma anche i singoli elementi di fabbrica.

**C. L'interpretazione dei caratteri tipologici e costruttivi dei contesti indagati attraverso la costruzione di appositi Abachi,** così come indicato al comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR. È chiaro come la messa a punto dei "Manuali del Recupero" ha consentito di considerare gli Abachi come specificazione particolareggiata di riconoscimento fondamentale dei caratteri fondativi già reso disponibile in moltissime delle sue articolazioni possibili; quindi, si potrà scegliere se limitarsi a selezionare dai "Manuali" i casi più pertinenti o mettere a punto, all'opposto, vere e proprie "Guide al Recupero" dello specifico patrimonio locale.

**D. La costruzione di Linee Guida e simulazioni esemplificativa.** È evidente che questa quarta operazione mette in campo una serie complessa di questioni.

### 3.3 L'elenco degli elaborati del piano

Inquadramento urbanistico, topografico e catastale

Stato di fatto e rilievi: scale da 1:500 a 1:100

Rapporto sulla storia urbana e architettonica

Rapporto sulla struttura demografica

Relazione generale contenente tra l'altro:

- i profili territoriali della rete dei centri storici
- i caratteri urbani e architettonici dell'insediamento
- la caratterizzazione dello spazio pubblico e privato
- l'impianto normativo fondamentale
- gli aspetti tecnologici e attuativi
- condizioni e costi del recupero
- il quadro della sostenibilità paesaggistica degli interventi.

Zonizzazione

Abaco dei caratteri costruttivi

Abaco delle tipologie edilizie

Tabelle parametriche e schede delle quantità e qualità tra stato di fatto e progetto

Schede/Abachi degli apparati architettonici storici

Tavole di progetto: gradi di trasformabilità dei singoli corpi di fabbrica, prospetti pubblici foto raddrizzati, profili di inserimento paesaggistico, profili stradali, progetto delle principali superfici pubbliche, tipologie di urbanizzazioni e impianti di rete

Normativa Tecnica di Attuazione.

### 3.4 fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo

Il Piano Particolareggiato sarà orientato dal processo della partecipazione e della condivisione.

FASE	ATTIVITA'	STRUMENTI
<i>Attivazione e Condivisione</i>	Informazione della popolazione circa l'avvio della procedura di redazione del piano e condivisione documento di scoping, degli obiettivi e delle strategie. Illustrazione della metodologia di condivisione e partecipazione alla fase analitica e conoscitiva.	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine.  1 incontro pubblico
<i>Conoscenza e Indagine</i>	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.	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine. 1 incontro pubblico. Attivazione sportello del centro storico. Predisposizione di questionari.
<i>Progetto</i>	Presentazione e discussione con la cittadinanza e le figure coinvolte, delle proposte progettuali riportate nel piano in fase definitiva.	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine. 1 incontro pubblico.

Le fasi che conducono alla redazione del piano particolareggiato del centro storico possono essere così schematizzate:

**Fase 0.** Redazione del documento di scoping per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica secondo quanto stabilito dalle linee guida per la valutazione ambientale strategica dei piani urbanistici comunali di cui alla DGR 44/51 del 14 dicembre 2010 (nota della Direzione Generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia, numero 27359 del 14 maggio 2012).

**Fase 1.** Condivisione degli obiettivi e delle strategie. In questa fase il documento preliminare strategico del Piano di Recupero del Centro Storico sarà divulgato anche mediante opportuno materiale illustrativo.

**Fase 2.** Condivisione della conoscenza e apertura dello “Sportello comunale del Centro Storico”. A partire dal secondo mese si prevede di disporre delle restituzioni dei primi rilievi, e quindi di un materiale che, opportunamente allestito, può essere messo a disposizione degli utenti e costituire fattore di auto riconoscimento. Il Comune si impegna quindi ad allestire un locale dedicato (in tutto o in prevalenza) alla funzione dello “Sportello”.

**Fase 3.** Discussione pubblica delle impostazioni del progetto, in coerenza con gli obiettivi e le strategie definite nella Fase 1. A partire dal quarto mese verranno progressivamente esposti in assemblee pubbliche i punti salienti del percorso progettuale, anche con simulazioni grafiche.

### **3.7 Le modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all’Amministrazione regionale in termini di strumenti e di professionalità**

All’Amministrazione Regionale il Comune intende richiedere la condivisione e l’utilizzo dei materiali cartografici, documentari, di analisi rilevanti per il contesto di Barrali, al fine di ottimizzare la disponibilità delle fonti informative, contenere i costi e migliorare l’interazione tra i due Enti sul tema del patrimonio storico;

## **4. GRUPPO DI LAVORO**

Il gruppo di lavoro sarà costituito da n.3 addetti:

- n. 1 Ingegnere/Architetto senior: esperto in recupero dei centri storici, in normativa paesaggistica e in comunicazione e partecipazione socio-culturale.
- n. 2 Ingegneri/Architetti junior: con competenza in restituzioni in 3D e in formato GIS, e in rielaborazioni dei materiali fotogrammetrici

## **5. AGENDA STRATEGICA**

### ***Step 1***

Documento di scoping per la valutazione ambientale strategica, rapporto preliminare, definizione degli obiettivi, quadro strategico, relazioni e riferimenti urbanistici, precisazione metodologica delle scale dei valori storici e culturali. Prima assemblea pubblica di presentazione dell’impostazione del Piano.

### ***Step 2***

Il quadro della conoscenza. Il contesto urbano e architettonico: rilievi sul campo integrati con le basi di conoscenza disponibili, restituzione in proiezioni, definizione dei dati parametrici quantitativi per singolo corpo di fabbrica, Abachi fotografici degli elementi di fabbrica storico-tradizionali. Indagine

storica d'archivio e sul campo. Indagine demografica, sull'utilizzo del patrimonio edilizio e sulle attività economiche. Indagine sulla tipologia e qualità dello spazio pubblico.

**Step 3**

La valutazione. In questo passaggio dovranno essere definite le unità di intervento e applicate le scale dei valori storico culturali ai singoli corpi di fabbrica. Saranno definite le invarianti del Piano, il patrimonio identitario a cui applicare criteri di intervento essenzialmente conservativi, gli ambiti pubblico- privati sui quali proporre interventi di "ristrutturazione urbanistica" mediante Progetti - guida. Assemblee pubbliche di presentazione dei primi risultati. Verifica in sede di confronto tecnico-istituzionale delle scelte strategiche.

**Step 4**

Il progetto. Gli Abachi: i caratteri costruttivi e le linee guida per il recupero del patrimonio storico-culturale; l'Abaco dei caratteri tipologici della modificazione. Definizione delle problematiche paesaggistiche e linee-guida per la modificazione (affacci pubblici, allineamenti, profili piano altimetrici di nuovi corpi di fabbrica...). Precisazione delle categorie di intervento e delle classi di trasformabilità per singolo corpo di fabbrica. Il progetto dello spazio pubblico. La definizione del modello di sviluppo socio-economico del centro storico.



## 6. CRONOPROGRAMMA

		CRONOPROGRAMMA												
FASE		MESI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
STEP 1	A	Verifica assoggettabilità VAS da parte dell'U.T.P. ai sensi della D.G.R. 44/51 del 14.12.2010.	■											
	B	Processo partecipativo 1.	■											
STEP 2	C	Predisposizione e consegna studio preliminare P.P.		■	■	■								
	D	Processo partecipativo 2.			■	■								
STEP 3	E	Valutazione U.M.I.					■							
	F	Processo partecipativo 3.					■							
STEP 4	G	Predisposizione e consegna studio definitivo P.P.						■	■					
ITER DI APPROVAZIONE	H	Adozione P.P. in Consiglio Comunale, deposito segreteria per 30 giorni, avviso all'albo, inoltro all'U.T.P. per osservazioni.							■					
	I	Osservazioni da parte dei cittadini e dell'U.T.P.								■				
	L	Esame in C.C. delle osservazioni.									■			
	M	Eventuali adeguamenti alle osservazioni.										■		
	N	Approvazione definitiva del P.P. Consiglio Comunale.											■	
	O	Inoltro all'U.T.P. delibera C.C. ed elaborati eventualmente modificati per osservazioni.												■
	P	Ottenimento da parte dell'U.T.P. del parere art. 9, comma 5 L.R. n° 28/94.												
	Q	Pubblicazione del P.P. sul B.U.R.A.S.												■

## 7. QUADRO ECONOMICO

<b>PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO - BARRALI</b>	€ 33.000,00
<b>ATTIVITA'</b>	<b>COSTI</b>
<b>a) RAPPORTO PRELIMINARE</b>	€ 3.800,00
a1) funzionamento ufficio del piano, incontri pubblici	€ 500,00
a2) fase di scoping (verifica assoggettabilità VAS)	€ 3.300,00
<b>b) QUADRO DELLA CONOSCENZA</b>	€ 8.700,00
b1) rilievi, analisi e restituzioni	€ 8.700,00
<b>c) RESTITUZIONE IN FORMATO GIS</b>	€ 3.000,00
<b>d) REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO</b>	€ 15.500,00
<b>e) PUBBLICITA' E PARTECIPAZIONE</b>	€ 2.000,00
<b>SOMMANO</b>	€ 33.000,00

<b>SOMME A DISPOSIZIONE PER L'ADEGUAMENTO AL PPR</b>	
Finanziamento RAS	€ 25.988,34
Cofinanziamento comunale (21,25%)	€ 7.011,66
<b>TOTALE FINANZIAMENTO</b>	€ 33.000,00

Barrali, Luglio 2013