

Comune di DESULO

Attuazione della DGR n. 33/35 del 10.08.2011 Contributo ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Criteri di riparto per l'annualità 2011 e 2012".

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.

Schema Piano Operativo

Premessa

STATO DELL'ARTE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Desulo è il PUC Del. C.C. N. 62 del 29/06/1992, Atto del CO.RE.CO. N. 1052/03/1992 del 16/09/1992, pubblicato sul BURAS N. 4 del 09/02/1995. L'ultima variante risale al 1998.

Quale strumento attuativo, il Piano Particolareggiato per il centro storico è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 23.01.2001. In tale Piano sono disciplinati i tre rioni storici di Desulo, Asuai, Ovolaccio ed Issiria, classificati come zona A, e le zone B adiacenti individuate lungo le principali vie di percorrenza di Via Cagliari e Via Lamarmora.

L'atto ricognitivo del Centro Matrice è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 28.12.2007, n. 71 (Determinazione n. 1819 del 30.07.2008 del Direttore Generale dell'Ass. Reg. EE LL, finanza e Urbanistica). La procedura di adeguamento dello strumento attuativo al Piano Paesaggistico Regionale non è stata avviata.

Lo strumento attuativo è stato predisposto sulla base delle previsioni demografiche dello strumento urbanistico generale, le quali sono state però disattese a causa del forte fenomeno dello spopolamento ha colpito in modo importante il territorio. Il piano prevedeva infatti un incremento della popolazione dai 3193 abitanti del 1991 ai 8143 abitanti previsti per il 2001, ma già nel 2001 la popolazione era di 2885 abitanti e un ulteriore calo si è avuto sino 2010 quando si contavano 2500 abitanti.

Viste le previsioni urbanistiche che si sono rivelate del tutto discordanti rispetto all'effettivo andamento demografico, il dimensionamento dei volumi e dei servizi risultano ad oggi pertanto inadeguate.

Lo strumento generale inoltre non contiene alcun tipo di indicazione di carattere paesaggistico e conseguentemente lo strumento attuativo di riferimento risulta carente nella parte di analisi e conseguentemente di indirizzo per il progetto.

Anche gli elaborati allegati al Piano risultano alquanto carenti e comunque non adeguati al fine di una programmazione urbanistica coerente ed efficace.



SITUAZIONE URBANISTICA E LINEE PROGRAMMATICHE

Il centro abitato si articola in tre rioni storici condizionati nella forma e nelle tipologie dall'orografia e morfologia del territorio, legati dal punto di vista urbanistico dalla viabilità e fondamentalmente dalla strada principale direttrice delle nuove espansioni.

Allo stato attuale il patrimonio edilizio è caratterizzato da un avanzato degrado ad opera di interventi non programmati realizzati sia ad opera di privati che della pubblica amministrazione; si riscontra in particolare la presenza di modelli costruttivi importati estranei alla cultura territoriale e in particolare di Desulo, specie nel rione di Issiria.

Nonostante la sostituzione edilizia attuata negli anni, risulta ancora leggibile la struttura originaria dell'abitato articolata nei tre distinti agglomerati, riconoscibili e dotati di tratti caratteristici tipici delle singole zone, dei quali permane l'impianto urbanistico d'origine in particolare la tessitura viaria e le quinte prospettiche.

Viste le problematiche e le criticità sopra esposte, è intenzione dell'Amministrazione comunale strutturare un nuovo Piano per la valorizzazione, il recupero e il riuso dei centri di antica e prima formazione, anche e soprattutto in coerenza con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale.

L'obiettivo generale è quello di strutturare per il centro urbano e il suo territorio uno strumento di pianificazione generale che crei le condizioni di partenza per l'avvio di un processo per la rivitalizzazione e il riuso dell'intero centro abitato.

A partire dalla revisione del Piano Particolareggiato sarà approfondita la fase di analisi della genesi storica dell'edificato al fine di individuare gli elementi strutturali e strutturanti, lo stato di compromissione dei luoghi e definire gli interventi di recupero e di riqualificazione necessari per la tutela dell'identità dei luoghi, il mantenimento e il ripristino delle funzioni residenziali e di quelle ad esse connesse, l'individuazione degli spazi per le attività culturali, l'artigianato di qualità e la ricettività.

Finalità

L'Amministrazione comunale di Desulo, alla luce delle risorse concesse dall'Assessorato all'Urbanistica, viste le indicazioni di cui alla premessa, 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.

La finalità pertanto, oltre che quella di ottenere uno strumento attuativo che sia coerente con i principi della pianificazione paesaggistica regionale, è quella di elaborare un Piano Particolareggiato nel quale siano contenute le linee programmatiche e strategiche che l'Amministrazione comunale intende perseguire, che riguardano sostanzialmente la valorizzazione e il recupero del centro abitato con particolare riguardo ai centri storici e al tessuto urbano ad essi direttamente connesso.

Quadro metodologico

Come anticipato in premessa, poiché il Piano Particolareggiato avrà l'obiettivo di definire azioni e indicazioni finalizzate al riuso del patrimonio architettonico e urbano storico in linea con i principi del Piano Paesaggistico Regionale, 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.

Pertanto, oltre l'approfondimento degli elaborati già contenuti nel Piano, sarà analizzato il quadro geografico del territorio (orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture), le funzioni e i ruoli nelle reti insediative territoriali, la presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale e di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze, i caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano. Inoltre, sarà verificato lo stato di conservazione del patrimonio storico, le criticità in atto, i problemi di recupero e riuso emergenti.

Il metodo

Il piano si configurerà come un progetto complesso fortemente trainato dall'intervento pubblico e realizzato attraverso un processo cooperativo tra i diversi attori, gli abitanti, il comune, le scuole, le associazioni. Al fine di garantire un'azione organica il piano prevederà uno schema di attuazione per comparti che, secondo una programmazione complessiva, prevede l'individuazione delle priorità di intervento, dei tempi e delle 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 partecipazione

Alla base del processo di costruzione del piano saranno attivati laboratori partecipati di progettazione che vedranno coinvolti gli abitanti per la creazione di un documento programmatico condiviso di indirizzo per la definizione delle strategie di rigenerazione urbana. In particolare, al fine di approfondire e tramandare la conoscenza, saranno coinvolti gli anziani e le scuole.

Al fine di avere massima condivisione sarà volta particolare cura alla promozione e alla comunicazione del processo. Le tecniche e gli strumenti adottati saranno quelli più utili all'implementazione delle diverse fasi di costruzione del piano: i questionari nella fase di analisi, i focus group per la definizione delle scelte, gli incontri pubblici e i tavoli negoziali per la condivisione delle scelte.

Le fasi

Il metodo seguito per la costruzione del piano si articolerà in due fasi distinte ma interconnesse e non consequenziali costituite dalla fase di analisi e dalla fase di progetto.

La fase di analisi prevede lo studio del contesto territoriale di riferimento, dell'ambito urbano e delle dinamiche della popolazione, allo scopo di individuare le determinanti della forma urbana e delle relazioni da rivelare, rafforzare o ricostruire nel progetto.

La fase di progetto, sulla base degli elementi rilevati nella fase di analisi, organizza ed esplicita un nuovo insieme di relazioni che costituiscono la base degli scenari di riconfigurazione.

Lo schema, il funzionamento e gli elaborati di piano

ANALISI			
<u>Il contesto territoriale</u>	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.	<ul style="list-style-type: none"> i. Costruzione dell'assetto territoriale e del sistema di relazioni ii. Individuazione degli elementi (ambientali, climatici, produttivi, morfologici) strutturanti l'insediamento iii. Localizzazione della rete infrastrutturale in riferimento alla rete storica e del sistema degli accessi iv. Individuazione del sistema insediativo territoriale, del ruolo dei centri nella rete e dello schema di funzionamento del sistema insediativo 	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
<u>Il sistema urbano</u>	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	<ul style="list-style-type: none"> i. Individuazione delle determinanti della forma urbana ii. Ricostruzione dell'evoluzione insediativa storica, schema di espansione e rapporto tra abitato e attività produttive iii. Individuazione dello schema di funzionamento dell'ambito urbano, schema distributivo della popolazione e dei servizi 	
<u>Il Centro di antica e prima formazione</u>	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.	<ul style="list-style-type: none"> i. Verifica del perimetro centro matrice, del rapporto tra pieni vuoti, degli spazi collettivi e degli spazi privati; ii. Individuazione degli isolati e dei lotti, dei tipi edilizi e delle caratteristiche costruttive iii. Schema compositivo degli elementi strutturanti e di finitura 	
PROGETTO			
<u>Gli scenari di progetto</u>	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.	<ul style="list-style-type: none"> i. Articolazione spaziale e funzionale della Strategia per il riuso e la rigenerazione urbana ii. Individuazione dei lotti di particolare interesse per il progetto di riqualificazione 	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
<u>I sistemi di relazione e le indicazioni puntuali</u>	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'edificato.	<ul style="list-style-type: none"> i. Individuazione del sistema di relazioni ii. Individuazione delle unità urbanistiche diagrammi rappresentativi delle relazioni da rafforzare o rivelare attraverso il progetto iii. Definizione delle classi di trasformabilità e delle possibili destinazioni d'uso 	Schede di progetto per le singole unità urbanistiche

Uso e gestione del piano

L'analisi e i relativi indirizzi progettuali saranno utilizzati per rivedere e approfondire le schede di intervento per ciascuna unità edilizia, nelle quali saranno riportate in sintesi tutte le indicazioni e i riferimenti per il progetto. La documentazione generale sarà disponibile sul sito web del comune. Inoltre attraverso la predisposizione di un database di archivio dei dati di rilievo e delle specifiche di progetto aperto e predisposto per contenere i dati necessari al monitoraggio da parte della Amministrazione sarà possibile valutare l'efficacia del piano e il grado di attuazione.

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 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. In particolare, 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

Per quanto riguarda il gruppo di lavoro, allo stato attuale non vi sono in corso incarichi professionali finalizzati alla revisione del Piano.

Pertanto, sarà cura dell'Amministrazione affidare un nuovo incarico a professionisti con rilevanti esperienze urbanistiche e paesaggistiche attraverso una selezione pubblica.

L'Amministrazione intende dunque coordinare il processo di Piano attraverso la collaborazione con professionisti esterni all'Amministrazione stessa. In particolare posseggono titolo alla partecipazione alla selezione per il conferimento del suddetto incarico i liberi professionisti, singoli, associati o raggruppati temporaneamente, come previsto dal comma 1, lettere d) – e) – f) – g) dall'art. 90 del D. Lgs. n. 163/2006, in possesso del seguente titolo di studio con relativa abilitazione all'esercizio professionale:

- Laurea in Architettura;
- Laurea in Ingegneria.

Agenda strategica

Start up – Costituzione della struttura per la redazione del piano (1 mese)

1. *Definizione del gruppo di lavoro*
2. *Acquisizione della cartografia e degli strumenti di base*

Prima fase – Analisi (3 mesi)

1. *Rilievo architettonico (2 mesi)*
2. *Analisi del sistema insediativo*
3. *Organizzazione e Attivazione dei laboratori di progettazione partecipata*

Seconda fase – Definizione di idee progettuali e strategie condivise (2 mesi)

1. *Animazione locale per la definizione di strategie di piano condivise*
2. *Definizione delle linee progettuali di piano*

Terza fase – Elaborazione della documentazione finale per la consultazione del piano (6 mesi)

1. *Elaborazione cartografia, relazioni e norme tecniche*
2. *Elaborazione documentazione guida alla consultazione*
3. *Elaborazione del rapporto preliminare comprendente la descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano.*

Quarta fase – Iter di approvazione (6 mesi)

1. *Adozione del piano in Consiglio comunale*
2. *Deposito entro 15gg dall'adozione presso la segreteria del Comune per 30 gg a disposizione del pubblico e il relativo avviso all'albo del Comune, sui manifesti e nei quotidiani, e il contemporaneo inoltro del PP e della deliberazione del CC all'Ufficio tutela del paesaggio territorialmente competente per le opportune osservazioni;*
3. *Attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;*
4. *30gg per le osservazioni;*
5. *Accoglimento o rigetto delle osservazioni da parte del CC;*
6. *Conclusione della procedura di verifica di Assoggettabilità*
7. *Approvazione del piano da parte del CC;*
8. *Inoltro all'UTP della deliberazione di approvazione del piano e degli elaborati aggiornati all'accoglimento delle osservazioni;*
9. *Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della LR n. 28/98;*
10. *Pubblicazione del piano sul BURAS e relativa entrata in vigore*

Quadro Economico

Attività	Costo
Acquisizione aerofotogrammetrico numerico in scala 1:500	€ 4.202,21
Rilievo architettonico	6.628,33
Analisi del sistema insediativo	€ 5.985,14
Organizzazione e Attivazione dei laboratori di progettazione partecipata Animazione locale per la definizione di strategie di piano condivise Consulenza per facilitatori dei forum popolazione/tecnici locali	€ 2.165,13 a)
Definizione delle linee progettuali di piano	€ 8.298,02
Elaborazione cartografia, relazioni specialistiche e norme tecniche	€ 16.597,58
Elaborazione documentazione guida alla consultazione Pubblicazione per la divulgazione del piano	€ 1.704,56 b)
TOTALE	€ 45.580,97