

COMUNE DI ESTERZILI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA PARTE DI ZONA "B" COMPRESA ALL'INTERNO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

I. PREMESSA

Con Deliberazione della G.R. n. 33/35 del 10.08.2011, avente per oggetto "Contributo ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesistico Regionale - Criteri di riparto per l'annualità 2011 e 2012" la R.A.S. ha stanziato le risorse disponibili per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al PPR e con Determinazione n. 4929/AG, del 10.11.2011, ha approvato il programma di spesa che attribuisce l'ammontare specifico a ciascun comune.

In data 18.01.2012, in occasione del seminario "Territorio Paesaggio Storia Identità La valorizzazione e tutela dei centri di antica e prima formazione", la Regione Sardegna e i Comuni destinatari dei finanziamenti di cui alla Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011 hanno siglato il "Protocollo d'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". Tale protocollo stabilisce la natura della collaborazione tra le parti, gli impegni reciproci, le modalità di erogazione delle risorse e di supporto da parte della R.A.S. all'attività svolta dai comuni.

Il comune di Esterzili è stato individuato tra i beneficiari delle risorse per le annualità 2011-2012 e che in data 18/01/2012 ha aderito all'iniziativa Regionale.

2. IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ESTERZILI

Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Esterzili, risultato dell'indagine conoscitiva e della successiva attività di verifica svolta con l'ufficio di Piano della R.A.S., è stato definitivamente approvato con Determinazione n. 924/D.G. del 05/05/2008 della stessa R.A.S.

2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'area del Centro Matrice del comune di Esterzili ricade parte in Zona A, -Centro storico. Comprende l'area fortemente consolidata del tessuto urbano tradizionale, e parte in Zona B, Sottozona "B1 - comprendente le aree limitrofe alla zona A con un tessuto viario ormai definito in cui ricadono edifici in linea o isolati, che hanno subito nel tempo parziali trasformazioni per cui non sempre possono essere riconoscibili i caratteri tradizionali del vecchio centro.

La zona A - centro storico - è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C.", attualmente vigente in quanto approvato con deliberazione del C.C. n. 25 del 14.08.200.

La zona B1, invece, è sottoposta alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C. n° 33 in data 16/09/1999, è in vigore dal 07.12.1999, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano stesso sul B.U.R.A.S. n° 44.

Parte delle sottozone "B1" ricadano all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione e sono attualmente sottoposte, in assenza di piano attuativo, alla disciplina del PPR.

Vista la differente situazione pianificatoria e normativa delle aree comprese all'interno del Centro Matrice, l'Amministrazione comunale di Esterzili intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per:

verificare e aggiornare il Piano Particolareggiato della Zona A;

redigere il Piano Particolareggiato della porzione di Zona "B" compresa all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, estendendo la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice.

2.2 DATI DIMENSIONALI

Si riportano di seguito i dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Esterzili distinguendo tra Zona A e Zona B1 del PUC.



ZONA	S territoriale -- Ha -	S isolati - Ha -
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA A	4,31	3,20
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA B1	0,41	0,28
Totale CENTRO MATRICE	4,72	3,48

Nella maggioranza dei casi, gli isolati appartenenti alla zona B1 sono compresi all'interno del Centro Matrice solo per la parte più prossima alla zona A.

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

L'abitato di Esterzili, originariamente nato attorno alla chiesa intitolata a San Michele, si sviluppa prevalentemente lungo la direttrice Nord Est- Sud Ovest, segnata attualmente dalle vie San Michele, Via Vittorio Emanuele, Via Umberto, Via Garibaldi e Via Fra Antonio Maria da Esterzili.

Il nucleo più antico è facilmente riconoscibile sia cartograficamente, per la caratteristica conformazione degli isolati e delle strade tipici del tessuto urbano di origine medievale, sia per la presenza di tipi edilizi, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione abitativa locale. Un'analisi approfondita di tali aspetti, svolta nell'ambito della ricognizione del Centro Matrice e della copianificazione con la Regione, ha consentito all'Amministrazione comunale di definire in maniera precisa i limiti fisici del nucleo di primo impianto e di antica formazione di Esterzili.

L'ambito del Centro Matrice definisce gli spazi e modi dell'abitare della comunità insediata, a espressione della sua cultura abitativa, costruttiva e materica e, come sancisce il Piano Paesaggistico Regionale, è pertanto meritevole di tutela nel suo complesso. In quest'ottica, il Piano Particolareggiato in quanto strumento operativo in grado di disciplinare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia dell'ambito del Centro Matrice, costituisce il primo strumento di tutela e valorizzazione del complesso di valori in esso presenti.

Attraverso il Piano particolareggiato del Centro Matrice, il Comune di Esterzili vuole dunque contribuire ad un progetto di sviluppo incentrato sulla valorizzazione dell'identità dello spazio urbano all'interno del quale si svolge la vita quotidiana della comunità. Inoltre poiché la qualità dei luoghi strettamente connessa alla qualità della vita che in essi si svolge ed è proporzionale alla capacità attrattiva verso l'esterno, il Piano vuole contribuire a realizzare nel nucleo antico del comune di Esterzili una riqualificazione dal punto di vista architettonico ed ambientale, trasformandolo in luogo ospitale, di integrazione sociale, altamente vivibile per in comunità insediata e al contempo appetibile per nuovi residenti e nuove attività;

Per realizzare l'obiettivo generale della "qualità urbana" del nucleo storico, il P.P. individua i seguenti obiettivi specifici:

salvaguardia, recupero e valorizzazione del centro matrice nella sua interezza;

tutela, conservazione e recupero dei caratteri tipologici, costruttivi e materici della tradizione abitativa;

recupero e riuso degli edifici degradati e più in generale del patrimonio edilizio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con in sua conformazione e con la sua identità culturale.

riqualificazione degli edifici o degli elementi profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;

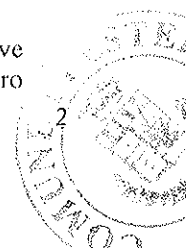
diffusione della consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;

favorire a una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;

scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.

Il comune di Esterzili si è dotato già dal 2003 di un Piano Particolareggiato che ha interessato l'ambito della zona "A". A dieci anni di distanza dall'approvazione, sono visibili gli effetti positivi generati dall'applicazione dei contenuti del Piano stesso, sia per quanto riguarda la qualità degli interventi realizzati e la diffusione delle "buone pratiche costruttive", sia per quanto riguarda il mutato approccio di tecnici e cittadini ai temi del recupero e della valorizzazione dell'architettura tradizionale.

Attraverso il finanziamento concesso dalla R.A.S. si vuole cogliere l'occasione per aggiornare ed integrare dove necessario il Piano Particolareggiato della zona A attualmente vigente e estendere la pianificazione attuativa all'intero



Centro Matrice al fine di:

garantire la tutela delle porzioni di Centro Matrice ricadenti dal punto di vista urbanistico in zona B ma caratterizzata dalla presenza di significative tracce dell'identità insediativa locale;

garantire omogeneità e maggiore tutela all'edificato storico considerando in maniera unitaria e normando con un unico strumento di pianificazione, la parte più antica del centro abitato e quella ad essa immediatamente adiacente che costituisce l'elemento di transizione tra il nucleo più antico e le zone esterne consolidate.

In tema di omogeneità normativa, la definizione del P.P. delle porzioni di zona B1 contenute nel nucleo di primo impianto consente inoltre di garantire la conservazione e la valorizzazione degli edifici che ancorano presentano caratteristiche meritevoli di tutela.

Estendendo la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice, questi saranno sottoposti ad una normativa di tutela e valorizzazione unitaria che costituirà un ulteriore supporto ai progetti di riqualificazione urbana che già interessano l'ambito.

Nel dettaglio, nell'ambito dello studio del P.P. del Centro di antica e prima formazione saranno sviluppati i seguenti contenuti:

1- Conoscenza del sistema urbano e territoriale:

analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento

analisi morfologica, funzionale e storico evolutiva del sistema urbano e del centro di antica e prima formazione

analisi del contesto pianificatorio

2. Conoscenza del sistema edilizio:

analisi del patrimonio edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, costruttivi e materici e definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Esterzili;

analisi del patrimonio edilizio esistente e definizione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio: tipi edilizi, coperture, livelli edificati, datazione, conservazione tipologica.

3. Isolati e unità edilizie

Individuazione e analisi degli isolati e delle singole unità edilizie in essi contenute. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto relativi rispettivamente all'isolato nel suo complesso e alle singole unità edilizie;

4. Impianti tecnologici

Individuazione e analisi degli impianti tecnologici e insegne e indicazioni pubblicitarie esistenti all'interno del Centro Matrice. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto.

5. Spazi pubblici

Individuazione e analisi degli spazi pubblici esistenti all'interno del Centro Matrice, della viabilità, spazi collettivi, aree verdi, arredi urbani etc. in esso contenuti. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto.

6. Relazione illustrativa dei caratteri e degli elementi emersi in fase di analisi e rappresentati cartograficamente;

7. Norme tecniche di attuazione generali.

8. Relazione Paesaggistica;

3.2 METODOLOGIA OPERATIVA

Vista la differente situazione normativa, per quanto attiene la metodologia operativa, si distingue tra Zona A1 e zona B1.

Zona A

Il Piano Particolareggiato della zona A sarà sottoposto ad una verifica generale e ad un aggiornamento cartografico e informatico da eseguire alla luce dei nuovi strumenti messi in campo dalla R.A.S.

Si provvederà inoltre ad un adeguamento normativo e nei contenuti alle norme dettate dall'Art. 52 delle NTA del PPR.



Zona B1

Per la porzione di Zona "B1" compresa all'interno del Centro Matrice, attualmente priva di strumento attuativo, sarà elaborato ex novo un Piano Particolareggiato (nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del PPR).

Il processo di elaborazione sarà articolato nelle seguenti macrofasi tra loro interconnesse:

FASE 1: Analisi e conoscenza

FASE 2: Progetto di massima

FASE 3: Progetto definitivo

FASE 1: Analisi e conoscenza

L'analisi e la conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il Centro Matrice in particolare, stanno alla base del processo di definizione degli indirizzi, delle prescrizioni e delle norme che costituiscono il Piano Particolareggiato. Una buona analisi e un'approfondita conoscenza del contesto sono indispensabili per la definizione di un progetto coerente ed efficace. La prima fase sarà così articolata:

Analisi dati informativi e statistici;

Analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione; 3. Individuazione, analisi, rilievo e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie.

FASE 2: Progetto di massima

Attraverso il progetto di massima vengono definiti gli indirizzi e la struttura generale del Piano. Il Progetto di massima conterrà dunque:

la restituzione fotografica e grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella FASE 1;

gli indirizzi generali della progettazione;

3. il progetto di alcuni ambienti, individuati alla luce delle conoscenze acquisite in fase di analisi, in relazione a valori e criticità, come rap rappresentativi della casistica di situazioni presenti nell'ambito di progetto.

FASE 3: Progetto definitivo

Il progetto definitivo costituisce il progetto vero e proprio del Piano. Approfondisce i contenuti del progetto di massima ed estende a ciascun isolato e ciascuna unità edilizia la definizione delle norme che ne regoleranno l'uso, le trasformazioni e la tutela.

Tale metodologia operativa si traduce nell'elaborazione di una serie di elaborati cartografici e descrittivi, tra i quali:

Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;

Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli, datazione, conservazione tipologica;

Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Esterzili;

Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;

Analisi e progetto degli spazi pubblici, strade, arredi urbani, spazi collettivi, aree verdi, ecc..;

Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici;

Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie;

Relazione Paesaggistica;

Relazione illustrativa;

Norme tecniche di attuazione.

3.3 GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITA' COINVOLTE

Il servizio tecnico per la redazione del presente piano ed aggiornamento dell'esistente, a causa della carenza di personale interno nell'ufficio tecnico, viene affidata a tecnici esterni. Il gruppo di lavoro affidatario (determinazione R.U.P. n° 1 del 10/12/2013 è composto dalle seguenti figure professionali:

N. 1 Ingegnere Coordinatore del gruppo, esperto in pianificazione urbanistica e negli aspetti normativi e di progetto;

N. 1 Architetto esperto in paesaggio e tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale;

N. 1 Ingegnere esperto in analisi territoriale integrata attraverso sistemi G.I.S. e C.A.D.;



3.4 RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

FONTE	%	€
FINANZIAMENTO REGIONALE	90%	29.552,62
COFINANZIAMENTO COMUNALE	10%	3.283,62
TOTALE	100%	32.836,24

VOCI DI SPESA

A	Cartografia e spese per elaborazioni cartografiche (comprensiva di IVA di legge al 21%)	€	8.250,00
B	Onorari e spese tecniche	€	19.000,00
C	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€	760,00
D	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€	4.149,60
E	Imprevisti (variazioni IVA, materiale divulgativo etc)	€	676,64
Totale (A+B+C+D+E)		€	32.836,24

3.5 CRONOPROGRAMMA

COD	FASE - AZIONE	2012	2013													
			Dic.	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giun.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.		
1	REDAZIONE P.P.															
1.1	ANALISI E CONOSCENZA															
1.2	PROGETTO DI MASSIMA															
1.3	PROGETTO DEFINITIVO															
2	VERIFICA ASSOGGETTABILITA' DEL P.P. ALLA V.A.S.															
2.1	AVVIO PROCEDURA DI VERIFICA															
2.2	STESURA RAPPORTO PRELIMINARE															
2.3	PROVVEDIMENTO DI VERIFICA															
3	ITAR APPROVAZIONE P.P.															
3.1	ADOZIONE P.P. DA PARTE DEL C.C.															
3.2	DEPOSITO PRESSO LA SEGRETARIA E PUBBLICAZIONE AVVISI DI DEPOSITO															
3.3	INOLTRO DEL P.P. E DELLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C. ALL'UTP															
3.4	PERIODO DI APPROVAZIONE															
3.5	ACCOGLIMENTO/RIGETTO DELLE OSSERVAZIONI (G.L.P. - CITTADINI)															
3.6	APPROVAZIONE P.P. DA PARTE DEL C.C.															
3.7	INOLTRO ALL'UTP DELLA DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL P.P.															
3.8	OTTENIMENTO PARERE DEL P. AI SENSI DELL'ART. 9 COMMA 5 L.R. 38/89															
3.9	PUBBLICAZIONE DEL P.P. SUI BURAS															

Esterzili, 10 dicembre 2012

Il Responsabile del Settore Tecnico
Dott. Pierpaolo Murgia

Pierpaolo Murgia

