



## COMUNE DI MOGORELLA

Via Risorgimento n. 16 - 09080 Mogorella (OR)

Tel. 0783\_45423 - Fax. 0783\_45483

E.mail: ufftecnico@comunedimogorella.it

PEC: tecnico.comunemogorella@pec.comunas.it

Partita IVA e codice fiscale: 00073740953

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

## PIANO OPERATIVO

attuazione della Delibera di Giunta Regionale n. 33/35 del 10 agosto 2011

DICEMBRE 2012



Approvato con Deliberazione di G.C. 90 del 20.12.2012

Modificato con Deliberazione di G.C. 16 del 21.02.2013

## **PREMESSA**

Il Comune di Mogorella è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 in data 14.10.1997 (esente da vizi con provvedimento Co.Re.Co. n. 571/01 in data 20.02.1998).

Nel P.U.C. di Mogorella è presente la zona omogenea "A – centro storico" per la quale è stato redatto apposito piano attuativo (piano particolareggiato del centro storico) approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 10.07.1997.

Il Comune di Mogorella ha ridefinito, d'intesa con la Regione, la perimetrazione del centro di antica e prima formazione (centro matrice), approvato con Determinazione n. 1892/DG del 13.09.2010 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica, territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Il Comune di Mogorella, 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.

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale si prefigge, è quello di dotarsi di un Piano Particolareggiato in sintonia con le indicazioni del P.P.R., 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.

## **PROGRAMMI ED INIZIATIVE PER LA TUTELA, IL RIUSO E LA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO.**

L'Amministrazione Comunale ha predisposto, in materia di politiche urbane e di rigenerazione del centro storico i seguenti programmi:

- Programmi Integrati del centro storico a valere sui fondi della Legge Regionale 29/1998;
- Programmi di Riqualificazione Urbana e Progetti Integrati a valere sui fondi del POR Sardegna 2000-2006, Misura 5.1.3 e misura 5.1.c bando CIVIS;

Queste ed altre iniziative si inseriscono nell'orientamento strategico di valorizzare l'abitare tradizionale in termini storico-culturali, di qualità della vita nei piccoli centri urbani ed anche in termini di risparmio energetico e di suolo. Le diverse risorse ambientali del territorio di Mogorella possono essere interpretate come matrici di sviluppo territoriale sostenibile coniugato con un nuovo decoro e maggiori servizi nell'abitato. Il sistema urbanistico storico con la teoria di case tradizionali ed il tessuto viario articolato in percorsi e vicoli con scorci panoramici sui territori del Grighine, costituiscono delle valenze da porre in evidenza, da tutelare e da rigenerare.

## **FINALITÀ DELLO STRUMENTO ATTUATIVO**

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno del perimetro verificato del centro di antica e prima formazione, teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storici, architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni. È necessario riordinare, estendere alle aree del Centro di antica e prima formazione esterne alla zona urbanistica A ed aggiornare gli strumenti finora elaborati.

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;
- riconoscere il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Mogorella che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico-tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Mogorella;
- riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;
- conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica del centro storico;
- recepire istanze ed esigenze della comunità locale per rafforzare l'efficacia del corpus normativo del Piano;
- innescare un processo di riconoscimento dei valori storici dell'abitare tradizionale attraverso il racconto degli anziani alle nuove generazioni attraverso azioni dedicate nel processo partecipativo;
- sensibilizzare ed informare i tecnici operanti nel territorio relativamente all'opportunità di proporre soluzioni compositive coerenti con il tessuto edilizio storico in termini di funzionalità distributiva, tecniche costruttive e materiali ed elementi di finitura e decoro.

All'interno del Piano Particolareggiato verranno inserire alcune azioni pianificatorie per il risparmio energetico, infatti la necessità di integrare i propri strumenti di pianificazione urbanistica con un piano relativo all'uso delle fonti rinnovabili di energia e all'efficienza energetica degli edifici, può rappresentare per il Comune l'opportunità di rispondere efficacemente ad alcuni obiettivi di contenimento e riduzione di emissioni inquinanti e climalteranti così come previsto dai numerosi accordi internazionali e comunitari, che hanno visto il nostro Paese tra i principali e più convinti fautori.

Gli strumenti di pianificazione e di regolamentazione a livello energetico sono il Piano Energetico Comunale e il Regolamento Energetico Comunale

La fase di pianificazione a livello comunale assume il significato di valorizzare in modo adeguato l'esistenza di un livello di razionalità, riferita sia sul versante della domanda di energia (i consumi) che su quello dell'offerta (la produzione), che si colloca sul territorio urbano unitariamente considerato, allo stesso modo e con le stesse motivazioni e obiettivi dei piani urbanistici. La legge n.10/91 dispone, infatti, che "i piani urbanistici prevedano uno specifico piano a livello comunale relativo all'uso delle fonti rinnovabili di energia". Con il "Piano Energetico Comunale" viene elaborato uno strumento che introduce il fattore "efficienza energetica" come indicatore di qualità sia delle scelte strategiche di sviluppo territoriale ed urbanistico sia di quelle gestionali ed amministrative soprattutto sul patrimonio edilizio di proprietà pubblica.

## **QUADRO METODOLOGICO**

### 1. metodologia da 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. 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. elenco degli elaborati del piano

#### Parte Testuale

- Relazione Generale (illustrativa-storica-tecnica)
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schede delle Unità Edilizie

#### Parte Grafica (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. cartografia di base e materiale di supporto

Le indagini analitiche sul tessuto edilizio e sugli spazi pubblici devono essere rappresentate su di una base cartografica quanto più possibile esatta e recente.

In particolare è previsto l'uso dei dati cartografici forniti dall'Amministrazione Regionale, che il Comune ha già provveduto a richiedere, e nella fattispecie:

- ✓ foto aeree centri urbani zone interne (anno volo 2012) dalle quali si provvederà a restituire il DB alla scala 1:1.000/1:2.000;
- ✓ DTM e DSM passo 1 m centri urbani zone interne (anno volo 2012);
- ✓ specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1.000/1:2.000;
- ✓ progetto di vestizione;
- ✓ foto oblique centri matrice con risoluzione 5 centimetri.

In questa fase si prevede inoltre il supporto del Laboratorio per il centro storico istituito ai sensi dell'art.19 della Legge Regionale n.29 del 23 ottobre 1998, progetto LAB.net plus - Rete transfrontaliera per la valorizzazione dei paesaggio e delle identità locali" - Fondi P.O. Italia Francia Marittimo 2007-2013.

#### 5. 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,	Assemblea pubblica

	delle proposte progettuali riportate nel piano in fase definitiva.	
--	--	--

#### 6. 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.

#### 7. 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.

#### 8. 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 Mogorella con Deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 20.12.2012 ha istituito l'ufficio di piano e conferito funzioni di coordinamento al Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Manuela Selis.

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.

Come detto sopra l'ufficio di piano si avvarrà anche del supporto dell'Amministrazione Regionale e del Laboratorio per il centro storico.

### **AGENDA STRATEGICA - CRONOPROGRAMMA**

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

cod.	ATTIVITA' (soggetti coinvolti)	TEMPI (gg)
PP1	Processo partecipativo - fase 1 (Ufficio di Piano - cittadinanza)	10
PP2	Processo partecipativo - fase 2 (Ufficio di Piano - cittadinanza)	10
PP3	Consegna della proposta preliminare di piano (Ufficio di Piano)	60
PP4	Consegna della proposta definitiva del piano (Ufficio di Piano)	90
PP5	Processo partecipativo - fase 3 (Ufficio di Piano - cittadinanza)	10
pp6	Adozione del PP da parte del Consiglio Comunale, pubblicazione presso la segreteria, avviso all'albo del Comune, inoltra 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)	60
PP7	Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della DGR 44/51 del 14.12.2010 (Ufficio di Piano - Ufficio Ambiente della Provincia di Oristano)	90

PP8	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)	90
PP9	Osservazioni da parte dei cittadini	30
PP10	Esame osservazioni dell'U.T.P. e/o dei cittadini	5
PP11	Accoglimento o rigetto da parte del CC	5
PP12	Eventuale revisione e/o adeguamento	30
PP13	Approvazione da parte del CC	5
PP14	Inoltro all'UTP della deliberazione di CC di approvazione del piano	5
PP15	Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/98	30
PP16	Pubblicazione del PP sul BURAS ed entrata in vigore	15

Inizio attività: 01.01.2013 - Fine attività: 18.01.2014

### QUADRO ECONOMICO

Il Comune di Mogorella è beneficiario di un finanziamento regionale di 29.184,49 € e cofinanzia le operazioni di redazione del Piano e le attività ad esso connesse con fondi propri di bilancio per 3.242,72 € pari al 10% dell'investimento totale di 32.427,21 €.

descrizione	importi
Progetto preliminare di piano	9.000,00 €
Progetto definitivo di piano	11.900,00 €
Rapporto preliminare ambientale (assoggettabilità a VAS)	600,00 €
Studio di compatibilità geologica geotecnica e idraulico	2.850,00 €
Sommano	24.350,00 €
I.V.A. 21% sui servizi	5.447,77 €
Spese generali ufficio di piano	1.217,50 €
Spese per processo partecipativo, divulgazione risultati, pubblicazioni e varie	1.108,88 €
IVA 21% su altre spese	303,06 €
<b>TOTALE</b>	<b>32.427,21 €</b>

Mogorella dicembre 2012

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
 Coordinatore dell'ufficio di piano  
 Arch. Manuela Selis



