

PIANO OPERATIVO METODOLOGICO  
PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO  
STORICO DI ANTICA E PRIMA  
FORMAZIONE DEL COMUNE DI  
PAU

PROVINCIA DI ORISTANO

Pos. 80/P.P.



Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Ing. ANNA ATZEI



## PREMESSA

Il Piano Particolareggiato della zona "A" del comune di PAU, approvato con delibera n.2 del 2 GENNAIO 2002 a seguito dell'applicazione delle norme d'attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, ha ottenuto, con determinazione n. 1944 del 04.09.2009 del direttore generale della pianificazione urbanistica, la verifica di coerenza ai sensi dell'articolo 2 della Legge Regionale n.13/08.

Dall'analisi della suddetta determinazione appaiono evidenti alcuni elementi di criticità peraltro individuati nell'atto di approvazione, che evidenziano carenze e/o assenze di analisi storica del tessuto urbano, ovvero specifiche normative d'intervento coerenti coi dettami dell'art. 52 e successivi del PPR.

Le criticità evinte, di seguito elencate, riguardano:

1. Relazione storica approssimativa e non approfondita nei caratteri geografici, urbani, edili rilevanti per la conoscenza delle diverse scale del patrimonio storico tradizionale presente.
2. Insufficienza di rappresentazione grafica e descrittiva - analitica negli elaborati di conoscenza:  
Alla scala **extra urbana** di geografia, funzioni, margini;  
Alla scala **urbana** di polarità, tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazi, arredi, aree con rilevanti tracce dell'assetto storico, parzialmente alterate e non riconoscibili;  
alla scala **edile** di tipologie edilizie, rilievi architettonici, stato di conservazione.
3. Necessità di adeguamento delle **schede dell'edificato** nel censimento riguardante i caratteri tipologici, i materiali e le tecniche costruttive; nella coerenza della documentazione fotografica nel rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto; nell'approfondimento dei rilievi delle facciate.
4. Necessità di completamento delle **schede dell'edificato** con planimetrie, coperture, epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione; con l'attribuzione del valore storico ai fini della conservazione ovvero della verifica dell'avvenuta trasformazione.
5. Necessità di completa riscrittura delle Norme di Attuazione per la definizione puntuale delle necessarie strategie di tutela e valorizzazione del centro storico.

Tali elementi critici dovranno essere sanati con la redazione 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.

## FINALITÀ

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

1. Recupero e valorizzazione dell'identità culturale del centro storico attraverso un'integrazione tra struttura urbana e ambiti peri urbani dalla forte componente agricola, con "visioni" insediative di margine.
2. Attuazione di una strategia di sviluppo del centro, fondata sull'appartenenza ai luoghi, sulla cultura, sull'integrazione tra residenza e produzioni. Tale integrazione deve essere intesa come valore aggiunto e "di marca" dei prodotti locali, nella competizione globale.
3. 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.

Le attività che si svolgeranno per la redazione piano particolareggiato del centro storico di PAU saranno incentrate su:

- La costruzione di un progetto di conoscenza, che comprenda le componenti urbane e architettoniche, gli elementi dello spazio pubblico e le componenti costruttive, ma anche 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, derivanti dalla manualistica di recupero già attiva e attuabile sul territorio.
- La definizione di progetti guida del 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.
- Un progetto che, assumendo come riferimento i valori storici, integri la conservazione e la modifica in maniera tale sia da riconoscere e salvaguardare tutto il patrimonio residuo, sia da programmare per i contesti già trasformati (talvolta in maniera incongrua) in forme coerenti di "recupero paesaggistico".

## QUADRO METODOLOGICO

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

L'attenzione rivolta dalle amministrazioni locali alla tutela e al recupero del tessuto urbano storico del centro di PAU, ha determinato negli anni un completamento della qualificazione nel dominio degli spazi e degli edifici pubblici.

Nella Normativa del PPR, e in particolare nell'assetto storico-culturale (artt. 52 e seguenti), si

realizza una sostanziale evoluzione dei riferimenti concettuali e operativi in materia di centri storici rispetto al quadro di riferimento precedente. Infatti, al comma 3 dell'art. 52 viene stabilito il principio che tutto il patrimonio che conserva "rilevanti tracce" delle sue valenze storiche può essere assoggettato soltanto a manutenzione e restauro.

Naturalmente, è ben noto che nei centri storici della Sardegna si possono avere molto spesso casi nei quali i tessuti edilizi conservativi sono mescolati, qualche volta in modo inestricabile, con quelli che lo stesso art. 52 definisce "radicalmente alterati e non riconoscibili".

Nel caso del centro storico di PAU, ciò avviene raramente e tutto è riconducibile a un percorso virtuoso di recupero primario degli edifici.

In alcuni casi "decontestualizzati" la norma prevede che la modificazione prevalga sulla conservazione, e prevede che ci si regoli di conseguenza ammettendo anche la demolizione con o senza ricostruzione, la ristrutturazione edilizia e persino urbanistica.

Nello stesso tempo la norma sottolinea che tale modificazione interviene pur sempre su un contesto che è ancora complessivamente riconosciuto come storico, e quindi incorpora valori paesaggistici nei quali il termine di riferimento è ancora costituito dalle "tracce storiche" perduranti.

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 d'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 che si presentano nel centro storico di PAU sono:

1. **Conservativo:** organismi edilizi che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale;
2. **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 ca);
3. **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;
4. **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
5. **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
6. **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;
7. **Non edificato con valore identitario:** lotti urbani caratterizzati da giardini o altri elementi significativi per l'identità urbana, recinzioni, vegetazione naturale od altro;

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

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

1. *La costruzione 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.

**2. *La costruzione della conoscenza puntuale sul costruito storico o contemporaneo incluso nel perimetro del centro matrice.***

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.

**3. *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.***

E' 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.

**4. *la costruzione di Linee Guida e simulazioni esemplificativa.***

E' evidente che questa quarta operazione mette in campo una serie complessa di questioni.

### **3.3 L'elenco degli elaborati del piano**

1. Inquadramento urbanistico, topografico e catastale
2. Stato di fatto e rilievi: scale da 1:500 a 1:100
3. Rapporto sulla storia urbana e architettonica
4. Rapporto sulla struttura demografica
5. 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.
6. Zonizzazione Abaco dei caratteri costruttivi
  7. Abaco delle tipologie edilizie
  8. Tabelle parametriche e schede delle quantità e qualità tra stato di fatto e progetto
  9. Schede/Abachi degli apparati architettonici storici
  10. Tavole di progetto:
    - Gradi di trasformabilità dei singoli corpi di fabbrica,
    - Prospetti pubblici foto raddrizzati, profili stradali e d'inserimento paesaggistico
    - Progetto delle principali superfici pubbliche,
    - Tipologie di urbanizzazioni e impianti di rete
    - Normativa Tecnica di Attuazione

### 3.4 Le fasi, le attività e gli strumenti per l'attivazione del processo partecipativo.

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

FASE	ATTIVITA'	STRUMENTI
Lancio e attivazione	Informazione della popolazione circa l'avvio della procedura di redazione del piano e condivisione documento di scoping, degli obiettivi e delle strategie	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine.  1 incontro pubblico
Condivisione	Illustrazione della metodologia di condivisione e partecipazione alla fase analitica e conoscitiva	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine.  1 incontro pubblico
Conoscenza e 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	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine.  1 incontro pubblico.  Attivazione sportello del centro storico.  Predisposizione di questionari.
Progetto	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.

### **3.5 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 PAU, 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;
- il contributo alla conduzione delle iniziative di partecipazione rivolte alla comunità locale, con particolare riguardo agli stakeholders da individuare nel suo seno, o anche all'esterno di essa, soprattutto in relazione alla valorizzazione e sviluppo delle attività più rilevanti che riguardano il tessuto socio-economico del centro.

#### **GRUPPO DI LAVORO**

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

N. 1 Ingegnere/Architetto

Esperto in recupero dei centri storici, in normativa paesaggistica e in comunicazione e partecipazione socio – culturale.

N. 2 Disegnatori

Esperti con competenza in restituzioni in 3D e in rielaborazioni dei materiali fotogrammetrici.

#### **AGENDA STRATEGICA**

**Step 1**

**(30 gg.)**

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**

**(30 gg.)**

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**

**(60 gg.)**

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**

**(60 gg.)**

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.



--	--	--

ATTIVITA'	%	COSTI
-----------	---	-------

A)	SPESE TECNICHE	76,00%	25.028,92
a.1	RAPPORTO PRELIMINARE :Funzionamento ufficio di piano, incontri pubblici, scoping - rilievi diretti, sul campo e in archivio (Progetto architettonico e urbano, abachi, progetti-guida)		
a.2	QUADRO DELLA CONOSCENZA (Indagini, rilievi, restituzioni) rilievi diretti, sul campo e in archivio		
a.3	VALUTAZIONE E PROGETTO (Progetto architettonico e urbano, abachi, progetti-guida)		
a.4	PARTECIPAZIONE (Sportello e comunicazione)		
B)	QUADRO DELLA CONOSCENZA (Indagini, rilievi, restituzioni) rielaborazione in 3D della fotogrammetria e assetto piano altimetrico	20,00%	6.655,00
C)	IMPREVISTI	4,00%	1.477,32
<b>SOMMANO</b>			<b>33.161,24</b>

SOMME A DISPOSIZIONE PER ADEGUAMENTO AL PPR	
Finanziamento RAS	€ 29.845,12
Cofinanziamento comunale 10%	€ 3.316,12
Cofinanziamento comunale aggiuntivo	€ -
<b>Totale finanziamento</b>	<b>€ 33.161,24</b>