

# Comune di Solarussa

## Provincia di Oristano

### Settore Tecnico – Servizio urbanistica e lavori pubblici

<b>OGGETTO:</b>	Predisposizione e adeguamento del P.P. (Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione) al P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale) definitivamente approvato con Deliberazione G.R. 05.09.2006 n°. 36/7 e reso esecutivo a seguito della pubblicazione con D.P.G.R. n°. 82 del 07.09.-
-----------------	--

#### PIANO OPERATIVO

##### Premessa

**Stato dell'arte della pianificazione attuativa, le eventuali strategie comunali programmate ed in atto per la valorizzazione dei centri di antica e prima formazione in coerenza con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale**

Il tema del recupero dei centri storici, il suo riconoscimento come organismo complesso e sulle modalità di intervento è stato sviluppato già dal dopoguerra in sedi autorevoli come l'Associazione Nazionale Centri Storici che focalizzano l'intervento di recupero in relazione alle politiche urbanistiche orientate alla riqualificazione non solo dei centri storici ma dell'intera città in cui si strutturano.

I recenti programmi europei 2007-13 nell'ambito dei fondi strutturali, sono l'ultimo tassello inserito dalle politiche comunitarie, al rinforzo della dimensione urbana. Questa volontà è resa esplicita in particolare nelle Linee guida, nel paragrafo "Il contributo della città alla crescita dell'occupazione" dove si espone la necessità della strutturazione di gruppi di reti per ottenere un maggiore equilibrio fra lo sviluppo delle città più forti e il resto della rete urbana attraverso strategie partecipative e di tutoraggio per lo sviluppo dell'imprenditoria all'interno delle comunità.

L'ambiente fisico di questi centri minori diventa quindi prioritario per un corretto sviluppo economico. Con la Carta di Lipsia sulle città europee sostenibili del giugno 2007, e l'iniziativa JESSICA - Sostegno europeo congiunto per investimenti sostenibili nelle aree urbane, si rende esplicita la necessità di un miglioramento dei centri attraverso:

- \_ il coordinamento di interventi pubblici e privati con strategie di sviluppo urbano integrato
- \_ la creazione di spazi pubblici di alta qualità
- \_ il miglioramento delle infrastrutture e dell'efficienza energetica del centro urbano.

Recenti provvedimenti, in ambito regionale e nazionale, ricalcano questi indirizzi. Ponendo l'accento sul sostegno e la defiscalizzazione, esprimono la volontà di una progressiva riappropriazione dei luoghi della memoria da parte delle comunità insediate, che inducono verso più complessi e strutturati processi economici alla scala urbana e territoriale. In Italia i centri storici minori, appartenenti a tessuti consolidati di relazioni e di sedimentazione di culture urbane, esprimono infatti una varietà di potenzialità e sono oggetto di progetti di riuso e rivitalizzazione che li inseriscono all'interno di reti territoriali. Tali reti, in cui ogni centro mantiene funzioni e ruoli specifici, promuovono le risorse locali attraverso strategie di marketing territoriale che hanno prodotto processi di rigenerazione in diversi ambiti regionali.

Le esperienze di piano in ambito regionale e nazionale mostrano una fase di riconversione e un ritorno di interesse per i luoghi storici di un territorio, grazie anche alla diffusione di una cultura ambientale attenta a ricostruire relazioni tra valori storici e culturali che promuovono il riuso attraverso interventi di recupero e riqualificazione urbana.

Le politiche locali hanno acquisito consapevolezza in merito alla necessità di dover promuovere a livello istituzionale la capacità di progettazione e gestione di programmi e progetti in grado di competere nell'acquisizione di finanziamenti comunitari e statali, attribuiti prevalentemente in base ai programmi di azioni integrate.

I campi di indagine esplorati dai recenti piani di recupero fanno riferimento al processo di ricostruzione del complesso di relazioni che derivano dall'analisi morfologica e tipologica del tessuto insediativo, dai caratteri architettonici, dalle tecniche costruttive.

Ad essi si riferiranno le linee guida per la progettazione ed attuazione degli interventi di recupero di questo piano, le norme di attuazione, che potranno essere finalizzate alla promozione degli interventi previsti ad esempio dalla Legge Regionale n. 29 del 1998.

I provvedimenti di legislazione urbanistica regionale tendono ad indirizzare gli interessi delle società locali verso il riutilizzo della città storica capace di coniugare esigenze di tutela con quelle dell'innovazione. I nuovi strumenti di gestione fanno riferimento ai "Programmi Urbani", ai "contratti di quartiere", ai "programmi di recupero urbano" che riferiscono la pianificazione e la gestione degli interventi di recupero al confronto e alla condivisione delle scelte tra istanze avanzate dai privati, dall'impresa e dagli enti pubblici.

In tutte le esperienze di piano si pone particolare accento alla volontà della comunità di salvaguardare i valori storici e culturali della propria identità, elemento fondamentale che consente al piano di riconoscere nuove condizioni di sviluppo in grado di perpetuare il radicamento sul territorio, di costruire occasioni di rifunzionalizzazione e ricostruzione.

Il piano di recupero in questo senso deve adottare un atteggiamento progettuale attuato attraverso azioni coordinate e condivise. Esse si inquadrano secondo obiettivi di rigenerazione non concepiti per parti, ma che assumono l'intera città come riferimento per i nuovi scenari di sviluppo della vita urbana della società locale.

In questa direzione il comune di Solarussa negli ultimi anni ha portato avanti alcune iniziative, quali:

\_ Secondo la L.R. 13.10.98 n°29 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI – ANNUALITÀ 2003 – PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA: lavori di riqualificazione delle infrastrutture stradali e sottoservizi e restauro della Casa Sanna, da destinare in parte a Museo Archeologico.

\_ Progetto di *riqualificazione urbana mediante sistemazione della viabilità e dei sottoservizi*, relativo al P.O.R. della Sardegna 2000-2006 – asse V° "Città" – misura 5.1. "politiche urbane" – sottomisura 5.1.3 "rafforzamento dei centri minori" (DICHIARATO AMMISSIBILE MA NON FINANZIATO PER MANCANZA DI RISORSE).

E recentemente si è inserito nel:

\_ Progetto Regionale Smart City – Comuni in Classe A con deliberazione della G.R. n°. 19/23 del 14 aprile 2011, mediante partecipazione a percorsi di accompagnamento per lo sviluppo di Piani di Azione per l'Energia Sostenibile (P.A.E.S.), di cui all'avviso pubblico pubblicato dalla Regione Sardegna in attuazione della deliberazione della G.R. n°. 19/23 del 14 aprile 2011, con un'aggregazione che comprende i Comuni di Abbasanta, Aidomaggiore, Busachi, Fordongianus, Ghilarza, Norbello, Nughedu Santa Vittoria, Ollastra, Paulilatino, Samugheo, Siamaggiore, Soddì, Solarussa, Tadàuni, Zerfaliu, ed ha come capofila il Comune di Ghilarza. La convenzione con delibera N° 23, stipulata ai sensi dell'art. 30 D.Lgs. 18/8/2000, n° 267 il 15.06.2012, ha come obiettivo la predisposizione del piano di azione per l'energia sostenibile (PAES), finalizzato alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti nell'atmosfera, mediante politiche di efficienza energetica e di sviluppo di fonti energetiche rinnovabili, nella prospettiva di una trasformazione sostenibile di tipo socio - economico - culturale delle comunità locali.

Per portare avanti in modo efficace questi e altri programmi, ha però necessità di aggiornare i suoi strumenti urbanistici, che consistono in:

\_ Programma di Fabbricazione, del 10.12.1985 reso esecutivo con D.A. FF.UU. n°1076/U in data 17.10.1986, modificato con successive varianti, per ultima con la "terza variante" approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n°107 del 17.11.1992, dichiarata esente da vizi dal Co.Re.Co. di Cagliari con provvedimento n°1237 del 03.12.1992 e divenuta esecutiva a seguito della pubblicazione sul B.U.R.A.S. n°4 del 20.01.1993 ;

\_ Piano Particolareggiato del Centro Storico (Zona "A"), approvato con deliberazione del C. .C. n°108 del 17.11.1992, dichiarata esente da vizi dal Co.Re.Co. di Cagliari con provvedimento n°9841 del 03.12.1992 e divenuta esecutiva a seguito della pubblicazione sul B.U.R.A.S. n°4 del 20.01.1993.

In occasione della verifica di coerenza del Piano Particolareggiato vigente con le norme e prescrizioni previste dall'art. 52 delle norme di attuazione del P.P.R., si è verificata anche la problematica della differente individuazione nel P.P.R. del *Centro Matrice dei Nuclei di Vecchia e Antica Formazione* che non coincide con l'area del centro storico, come delimitata nel vigente Programma di Fabbricazione e disciplinata dal Piano Particolareggiato.

Per questo con deliberazione del C.C. n°29 del 28.05.2007, a seguito di un tavolo di concertazione tra il Comune di Solarussa e funzionari regionali dell'Ufficio del Piano dell'Assessorato agli EE.LL.FF. e UU., presso l'Assessorato Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, è stata approvata la ripermetrazione del *Centro Matrice del Nucleo di Vecchia e Antica Formazione*.

Con la suddetta deliberazione, sono state introdotte norme di salvaguardia per le zone ricomprese all'interno del *Centro Matrice del Nucleo di Vecchia e Antica Formazione*, ma esterne al perimetro del Centro Storico (zona "A"), e classificate dal vigente Programma di Fabbricazione parte in zona "B\*" (*vecchio centro*) e parte in zona "B" (*completamento*).

La richiesta di ripermetrazione è stata approvata con determinazione del Direttore Generale del Servizio per la Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato degli EE.LL.FF. e UU., N°927/DG del 12/09/2007 dando comunque la possibilità di realizzare all'interno del *Centro Matrice del Nucleo di Vecchia e Antica Formazione*, solamente interventi previsti dall'art. 52, 1° comma – lettere a) e b), delle N.T.A. del P.P.R. (*manutenzione ordinaria e straordinaria*), il che di fatto preclude la possibilità di realizzare nuove volumetrie, sia derivanti da nuove costruzioni, che da ampliamenti di fabbricati esistenti, con un blocco quasi totale della attività edilizia nell'80% dell'abitato di Solarussa.

Vista anche la modifica apportata alla L.R. 04 agosto 2008 n°13, con la L.R. 23 ottobre 2009 n°4 (*Piano Casa*), che ha introdotto norme transitorie sulla disciplina per le aree ricomprese all'interno del *Centro Matrice del Nucleo di Vecchia e Antica Formazione*, si è deciso di rivedere il perimetro del *Centro Matrice del Nucleo di Vecchia e Antica Formazione*, mediante una variante parziale al vigente strumento urbanistico (*Programma di Fabbricazione*), includendo al suo interno, oltre la zona A e parte della zona B, solo le parti di tessuto urbano che hanno realmente mantenuto caratteri tipologici e morfologici originari e che costituiscono gli elementi di transizione fra il nucleo storico, le nuove aree di espansione urbana e il territorio; in merito a tale ripermetrazione, la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Urbanistica della regione Sardegna, ha comunicato che a seguito della approvazione delle linee guida per la predisposizione della revisione e aggiornamento del P.P.R., tale proposta potrà essere valutata in sede del medesimo processo di revisione.

In parallelo a queste azioni, con deliberazione del G.C. n°. 95 del 28/09/2011 si è stabilito l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici (PUC, PP E PAI) a cui a fatto seguito la Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n°224 del 30/11/2011 con cui si è avviata la procedura per l'individuazione dei professionisti da incaricare per la costituzione dell'ufficio del piano.

In seguito alla pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso per la partecipazione ad una pubblica selezione, e alla conseguente approvazione dei verbali della commissione istruttoria per la valutazione delle richieste pervenute, la convenzione per l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Solarussa in attesa della risoluzione della proposta di modifica del perimetro del centro matrice sopra descritta, è stata affidata con determinazione dell'Ufficio Tecnico n. 34 del 10/02/2012.

Il presente Piano sarà adeguato alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. N. 8 del 2004, in relazione:

- all'individuazione dei tessuti urbani che presentano tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico (art. 52 comma 3 e 4).
- all'individuazione di tessuti alterati a livello edilizio e infrastrutturali (art. 52 comma 5);
- alla disciplina dei beni paesaggistici e altri beni pubblici (art. 8);
- alla disciplina dei beni identitari (art. 9).

Si ritiene fondamentale, nella fase preparatoria del piano, la rilevazione diretta del patrimonio edilizio compreso all'interno del centro matrice per consentire l'aggiornamento esaustivo della cartografia sia del rilievo aerofotogrammetrico, fornito dall'Amministrazione, sia della planimetria catastale che si acquisirà dall'Agenzia del Territorio o dalla Regione Sardegna. L'aggiornamento consentirà così di integrare le porzioni di tessuto edilizio sorte o modificate nel periodo intercorso tra la redazione della cartografia e la redazione del piano.

## Finalità

**In relazione alla premessa, descrivere le finalità dello strumento attuativo e di tutte le attività che verranno messe in campo per la sua redazione evidenziandone il nesso funzionale**

Il piano di recupero si propone, interpretando i valori storici del centro urbano di Solarussa, di promuovere un sistema di regole fondate sulla comprensione delle specificità dell'impianto, dei manufatti e dei rapporti che si costituiscono con i luoghi, ma anche la sua possibile evoluzione orientata ai principi della sostenibilità. Principi non confinati nella sola applicazione di *eco-gadgets* che hanno più a che fare con il singolo edificio, ma sulle interrelazioni di tutto il sistema insediativo.

Il piano prende le distanze dalla ricerca di un ordine formale pre-stabilito da imporre al tessuto storico e alle sue unità edilizie e in questo senso non definisce aprioristicamente le categorie della conservazione (restauro, recupero, riqualificazione, ecc.), ma le stabilisce in relazione all'uso e allo stato di conservazione dell'edificio e del singolo corpo di fabbrica, sempre in riferimento alla sua rilevanza (ruolo e funzione) nell'ambito dell'isolato e più in generale del centro urbano.

Per questo il tema centrale dello strumento di attuazione sarà il progetto del recupero di ciò che mantiene una riconoscibilità storica dell'identità del centro, ma anche il progetto della trasformazione e dell'adeguamento alle esigenze della vita contemporanea, al fine di non ricadere in atteggiamenti esclusivamente vincolistici che mirano al solo progetto della conservazione. Per questo saranno proposte soluzioni o modeste modifiche che rispondono ad esigenze di qualità e funzionalità dell'unità abitativa in rispetto del mantenimento dei caratteri storici dell'isolato e più in generale dell'impianto di Solarussa.

## Quadro metodologico

Il quadro metodologico dovrà definire:

- 1. la metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano e i criteri posti a base delle scelte**

Sulla base degli studi preliminarmente condotti per l'elaborazione del Piano Particolareggiato si prenderà in considerazione un perimetro del centro storico che tiene conto del mantenimento dei caratteri di riconoscibilità dell'impianto storico in relazione ai seguenti elementi:

- alle relazioni con il contesto territoriale e in particolare con le strutture storico-ambientali presenti (rui, forme dell'appoderamento, viabilità storica)
- al tessuto insediativo di impianto storico, rappresentato dagli isolati
- ai caratteri tipologici e costruttivi che fanno riferimento alle unità edilizie dell'isolato
- alla specificità storiche dei singoli corpi di fabbrica che compongono le unità edilizie
- alle nuove modalità di edificazione in lotti liberi, inclusi nel perimetro, che si relazionano direttamente ad alcuni elementi storico-ambientali che concorrono alla definizione dei caratteri identitari del centro storico di Solarussa.

Inoltre, per progettare il recupero del centro storico, dei caratteri dell'impianto, delle tipologie edilizie considereranno come invarianti di progetto alcuni elementi sulla base dei quali si costruiranno alcune regole per la progettazione degli interventi nelle unità edilizie:

- la salvaguardia dell'unità della corte;
- lo spazio vuoto della corte, come centro della unità edilizia;
- l'allineamento dei nuovi corpi di fabbrica al recinto.

Questi elementi concorrono alla definizione dei caratteri identitari del centro storico di Solarussa e sono le unità di riferimento e la base progettuale delle norme di attuazione del piano.

Il piano particolareggiato definisce due elementi fondamentali per regolare il recupero del centro storico: gli isolati e le unità edilizie.

Gli isolati, esito dell'accorpamento delle singole unità edilizie, saranno oggetto di una rilevazione puntuale sia in relazione ai caratteri originari di impianto, che definiscono il rapporto con la strada e con gli spazi pubblici, sia in relazione alla localizzazione dei corpi di fabbrica nel suo interno. La definizione di questi caratteri saranno esplicitate nelle tavole di progetto di ciascun isolato in cui è stata curata la rappresentazione dello stato di fatto, la consistenza del patrimonio edilizio, le tipologie storiche presenti, lo stato di conservazione e le possibilità di trasformazione futura.

Ogni unità edilizia, che si organizza nell'isolato, sarà scomposta in diversi livelli di analisi al fine di verificarne lo stato di conservazione dei caratteri tipologici e costruttivi. Nelle tavole di progetto delle singole unità edilizie saranno esplicitate le categorie di intervento che possono essere effettuate al fine di mantenere gli elementi di riconoscibilità storica dei singoli corpi di fabbrica e dell'intero organismo edilizio, tenendo conto della sua funzionalità.

Nelle schede l'edificio viene discretizzato secondo i criteri di scomposizioni proposti dalla norma UNI 8290 che reca le linee guida per la classificazione e la terminologia del sistema tecnologico in edilizia.

I caratteri identitari che ogni singola unità presenta attualmente definiscono "lo stato di conservazione delle unità edilizie". Questi verranno individuati mediante "schede di rilevazione" allestite dal piano e compilate per ogni singolo organismo edilizio.

Negli studi preliminari condotti fino ad ora, nel centro storico emergono differenti livelli di conservazione/trasformazione che potranno essere ricondotti a quattro situazioni differenti a cui il piano fa corrispondere le sotto articolazioni della zona A: A1, A2, A3, A4.

1. <i>Edifici di pregio che hanno conservato i caratteri originari:</i> sono organismi edilizi che complessivamente o in alcune parti presentano caratteri tipologici e costruttivi originari e di pregio, in relazione alla struttura dell'edificio, ai particolari costruttivi e di decoro.	A1
2. <i>Edifici minori che hanno conservato i caratteri originari:</i> sono organismi edilizi che compongono la maggior parte del tessuto storico del comune, sono composti da corpi di fabbrica che mantengono i caratteri originari dell'impianto, dei caratteri costruttivi e della distribuzione interna.	A1
3. <i>Edifici che hanno subito modifiche e alterazioni con l'aggiunta di corpi di fabbrica tipologicamente incompatibili:</i> le modifiche e le alterazioni in questo caso rendono difficile il riconoscimento dell'impianto originario, il carattere tipologico dell'unità edilizia, si altera in questo caso il rapporto tra spazi aperti e superficie coperta, l'accesso alla strada.	A2
4. <i>Edifici di nuova costruzione tipologicamente incompatibili:</i> si tratta di costruzioni recenti, talvolta a seguito di demolizione di edifici storici preesistenti, che hanno alterato l'assetto plani volumetrico dell'unità edilizia rispetto ai caratteri storico-tipologici dell'isolato in cui si localizzano. I casi più frequenti sono quelli in cui l'edificio sorge al centro del lotto.	A3
5. <i>Ruderi:</i> sono le Unità Edilizie che contengono ex fabbricati la cui condizione di conservazione rende impossibile qualsiasi operazione di recupero o ristrutturazione a partire dal dato originario.	A4

Gli interventi prescritti per ogni unità edilizia (unità di intervento) e per ogni corpo di fabbrica (unità minima di intervento) saranno indicati nelle Tavole degli Isolati e dei profili stradali e le Schede delle Unità di Intervento.

L'abaco definirà le regole di realizzazione per gli interventi di recupero e restauro conservativo, per le prescrizioni tecniche dettate nello specifico dalle norme di attuazione, che consentiranno di salvaguardare i caratteri costruttivi e tipologici dell'unità edilizia.

La struttura dell'abaco comprende due parti: nella prima sono contenuti i caratteri costruttivi e architettonici, i relativi contenuti formali, i materiali, i nodi costruttivi utili agli interventi di recupero e restauro conservativo; nella seconda sono rappresentate le soluzioni costruttive, distributive e tipologiche relative agli interventi ex novo.

L'abaco, in quanto strumento operativo sia per la progettazione che per la valutazione dei progetti, avrà il compito di evidenziare una molteplicità di casi rappresentativi riferiti alle tipologie storiche presenti nel centro urbano.

Come specificato precedentemente il Piano Particolareggiato definisce e precisa le categorie d'intervento previste dall'art. 31 della L. 457/78. Per la salvaguardia delle caratteristiche

tipologiche del centro storico sono state proposte ulteriori specificazioni, in seguito a una rilevazione e interpretazione puntuale delle modalità di recupero di ciascuna situazione presente nelle unità edilizie e in particolare allo stato di conservazione dei corpi di fabbrica.

Le opere di trasformazione edilizia previste nel centro storico riguarderanno principalmente il recupero dei corpi di fabbrica esistenti sia come incremento di volume di parte di un edificio sia come ampliamento previa demolizione, ma definirà anche le modalità per le nuove costruzioni.

## 2. lo schema della strutturazione delle diverse parti del piano

1	<b>RICERCA STORICO DOCUMENTARIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cartografia storica</li> <li>- documenti storici</li> <li>- supporti fotografici antichi</li> </ul>
2	<b>INDAGINE CONOSCITIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identificazione struttura urbana</li> <li>- individuazione isolati storici</li> <li>- rilievi grafici e consistenza del patrimonio storico</li> <li>- riconoscimento dei beni paesaggistici e identitari</li> <li>- Il rilievo del colore per gli edifici si articolerà in :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- rilievo diretto sulle facciate con cataloghi di codifica relativamente ai colori degli intonaci presenti in facciata;</li> <li>- stratigrafie;</li> <li>- mappature cromatiche;</li> </ul> </li> <li>- schede dei singoli edifici comprendenti dati relativi ai colori rilevati in riferimento ai singoli elementi di facciata.</li> <li>- indagini sulla composizione della popolazione e del patrimonio storico</li> <li>- rilievi fotografici</li> <li>- compilazione schede di indagine delle unità edilizie</li> <li>- rilevazione dei caratteri degli spazi pubblici e degli elementi di caratterizzazione paesaggistica</li> <li>- aspettative della comunità locale</li> </ul>
3	<b>LETTURA DEL TERRITORIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lettura e analisi del contesto territoriale e urbano</li> <li>- ricostruzione delle vicende storiche, urbanistiche ed edilizie, anche sotto il profilo sociale ed economico</li> <li>- lettura e analisi dei caratteri dell'edificato, dei tessuti, degli spazi pubblici e delle tipologie edilizie</li> <li>- valutazione dello stato di conservazione dell'edificato</li> <li>- lettura e interpretazione della relazione fra edificato storico, spazi pubblici e gli elementi di valenza ambientale che strutturano l'urbano</li> </ul>
4	<b>PROGETTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- definizione dell'orientamento e del metodo progettuale</li> <li>- definizione delle previsioni di piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi ammissibili</li> <li>- definizione del regime dei vincoli, delle prescrizioni e delle indicazioni</li> <li>- valutazione della consistenza edilizia di progetto</li> <li>- definizione delle normative di piano</li> <li>- definizione del piano finanziario degli interventi pubblici</li> <li>- valutazione dell'impatto paesaggistico degli elementi di progetto</li> <li>- verifica di assoggettabilità del piano alla VAS</li> <li>- definizione delle modalità di riqualificazione urbana in relazione alla struttura ambientale dell'area vasta.</li> </ul>

## 3. l'elenco degli elaborati del piano

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, che interessa il territorio individuato dai precedenti articoli, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme di attuazione
- Tabelle Parametriche
- P.U.C. Zonizzazione del centro urbano (Aerofotogrammetrico 1:2.000)
- Planimetria catastale (scala 1:1000)
- Planimetria generale di progetto con delimitazione del centro storico, degli isolati e delle unità edilizie. Livello 1° (scala 1:1000)

- Planimetria generale di progetto con delimitazione del centro storico, degli isolati e delle unità edilizie. Livello 2° (scala 1:1000)
- Planimetria generale di progetto con delimitazione del centro storico, degli isolati e delle unità edilizie. Livello copertura (scala 1:1000)
- Zonizzazione (scala 1:1000)
- Tipologica
- Planimetria stato di conservazione
- Tipologie di situazioni ricorrenti dello spazio edificato
- Planimetria Isolati e profili stradali regolatori: Stato di fatto, Progetto
- Prescrizioni Piano volumetriche dei singoli isolati per ogni livello compresa la copertura (scala 1:500), (scala 1:200)
- Fascicolo Schede delle unità d'intervento:
- Schede delle singole Unità Edilizie, contenenti, l'inquadramento rispetto all'isolato, lo stato di fatto, la documentazione fotografica, il progetto, le prescrizioni piano volumetriche, le categorie d'intervento, articolate per corpo di fabbrica, secondo i livelli compresa la copertura, le indicazioni dei caratteri tipologici e costruttivi oggetto di intervento specifico. (scala 1:500)
- Abaco dei caratteri tipologici e costruttivi indicante i caratteri tipologici, volumetrici, architettonici e i particolari costruttivi dell'edificazione ammessa.
- Planimetria viabilità, spazi e verde pubblico (scala 1:1000)
- Documentazione fotografica a colori dei profili stradali.
- Identificazione planimetrica delle aree soggette ad esproprio.
- Relazione sommaria di spesa e piano particellare d'esproprio per l'acquisizione delle aree destinate a pubblica viabilità.
- Sezioni tipo di strade e spazi pubblici.
- Prescrizioni sulle cromie di facciata: relazione tecnica sull'iter progettuale e le scelte di intervento, sulla caratterizzazione e sullo stato di conservazione delle facciate, specifiche tecniche di intervento sulle facciate;
- tavolozza dei colori tradizionali e tavolozza dei principali accostamenti;
- Progetti di colorazione di facciate significative in scala idonea;
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Colore;

Ogni intervento di trasformazione nelle Unità di intervento dovrà attenersi ai criteri di progettazione fissati dalle norme, rispettando le destinazioni d'uso consentite nelle singole zone e le condizioni di edificabilità in relazione ai parametri dimensionali.

#### **4. fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo, ove previsto**

Il progressivo estendersi del valore del centro storico, non più attribuito alle sole emergenze monumentali, ma ampliato a tutta la matrice storica urbana e al suo sistema di stratificazione di segni, spinge a sviluppare anche un atteggiamento progettuale nuovo e più complesso, che non si limiti alla sola salvaguardia degli elementi costruttivi tradizionali o alle tipologie storiche, ma che si ponga l'obiettivo di strutturare un processo di sviluppo sinergico fra la salvaguardia fisica e la riappropriazione funzionale del tessuto storico, spesso abbandonato per incompatibilità delle esigenze e funzioni indispensabili alla vita contemporanea.

Per questo la fase preliminare del lavoro del piano, dopo una prima ricognizione del patrimonio edilizio finalizzata alla valutazione della consistenza, dell'articolazione, della funzionalità e dello stato di conservazione, si concentrerà sulla programmazione di obiettivi, strategie di intervento e possibili modalità di attuazione.

La fase di programmazione si concluderà con un programma operativo pluriennale che individui le strategie complessive, a scala urbana, da adottare per il recupero del centro storico. E' in questa fase di sviluppo programmatico, che si prevede il maggior coinvolgimento degli abitanti nel processo di piano. L'ufficio del piano, in base ai propri studi definirà dei sub-ambiti specifici sui quali gli abitanti saranno chiamati ad identificare delle problematiche e a definire le ipotesi di soluzione.

La parte operativa del processo si svolgerà in due momenti di interazione:

**Prima fase:** si prefigura una serie di incontri fra tutti i soggetti interessati, che abbiano titolarità istituzionale o no, quindi cittadini operanti sul territorio: tecnici progettisti, imprese edili, aziende agricole/produktive, associazioni sportive e l'ufficio del piano su temi specifici. Si utilizzerà quindi

lo strumento dell'analisi swot per la redazione della Descrizione Fondativa, e in particolare si svolgeranno incontri con gli interlocutori privilegiati (gli Stakeholder) per la costruzione condivisa del Documento degli Obiettivi :

Primo incontro:

- \_ individuare le relazioni che coinvolgono territorio, soggetti e economie;
- \_ far emergere da ciascuna proposta le relazioni che richiamano politiche per concretizzare le quali occorrono azioni;
- \_ stimolare la capacità auto-organizzativa del territorio
- \_ discussione sui contributi più significativi emersi dall'incontro di alcune proposte (soggetti portatori di interessi)

Secondo incontro:

- \_ Presentazione del Documento degli Obiettivi elaborato dall'ufficio del piano;
- \_ presentazione delle dell'"analisi SWOT " da distribuire alla popolazione ed in particolare agli Stakeholder e agli organismi istituzionali ed amministrativi.

**Seconda fase:** L'obiettivo di questa fase di consultazione consiste nell'informare i soggetti coinvolti sugli aspetti caratterizzanti il nuovo piano invitando ad esprimere in merito osservazioni e suggerimenti per poter portare il nuovo PP già condiviso, in Giunta e quindi al Consiglio Comunale.

**Terza fase:** è un incontro collettivo di presentazione dei risultati che sintetizzi tutte le idee emerse nei laboratori precedenti e successiva alla fase di approvazione del progetto definitivo. E' il momento di introduzione al periodo delle osservazioni.

Al termine degli incontri si prevedono momenti intermedi che consentono sia di integrare e formalizzare le conoscenze all'interno dell'ufficio del piano, sia di rendere aggiornati i risultati ottenuti con delle sintesi da rendere pubbliche sia in forma cartacea che attraverso il portale istituzionale del Comune. Il fine di queste azioni di contorno, sarà sempre educativo: rendere la cittadinanza sempre più partecipe, attiva e abituata ad una gestione comune del territorio e delle sue risorse.

L'ufficio del piano, per avvicinare più cittadini possibili e renderli informati delle iniziative e dei resoconti degli incontri, si appoggerà ad un BLOG strettamente legato al sito istituzionale del comune che conterrà informazioni relative al progetto di piano e alle sue fasi di avanzamento, oltre a informazioni relative al significato e alla valenza del processo partecipativo. In tal modo si permetterà agli utenti di inviare suggerimenti concreti e pareri relativi agli eventuali interventi richiesti dai cittadini durante gli incontri realizzati in precedenza.

Ondine, sarà anche presentato un sondaggio con cui si chiede alla cittadinanza la propria preferenza su quanto debba essere fatto per migliorare le diverse aree del paese e le problematiche proposte.

Per ridurre il *digital and knowledge divide* si metterà a disposizione della cittadinanza, in uno spazio pubblico di facile accesso, una postazione con PC per la navigazione e una connessione wifi.

## **5. gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione**

Uno degli aspetti operativi più rilevanti del piano è la possibilità di un suo aggiornamento continuo. L'Amministrazione comunale, infatti, ha la possibilità di aggiornare il piano sulla base delle Schede dell'Unità di Intervento relative alle unità edilizie, realizzate dai tecnici in fase di presentazione del progetto. Tali schede saranno predisposte in un fascicolo denominato "Fascicolo di aggiornamento del Piano Particolareggiato: Schede delle Unità di Intervento" in cui verranno raccolte tutte le schede di progetto oggetto di istruttoria. Tempi e modalità, potranno essere gestiti dal tecnico istruttore dell'Amministrazione Comunale.

L'aggiornamento consente di non rendere obsoleto il piano durante il periodo di vigenza e di poter garantire all'Amministrazione un insieme di informazioni testuali, cartografiche,



dimensionali che potranno essere utilizzate per il monitoraggio delle trasformazioni del centro urbano, anche ai fini della predisposizione di nuovi progetti di finanziamento.

#### **6. gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali**

Per la consultazione continua, l'Amministrazione Comunale intende utilizzare canali per la comunicazione sul web serviti da software open source. Creare un database collegato alla cartografia permette una facile consultazione del piano agevolando la lettura e la sua condivisione con la popolazione

#### **7. le modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'Amministrazione regionale in termini di strumenti e professionalità**

L'affiancamento richiesto all'Amministrazione Regionale in termini di strumenti riguardano principalmente la possibilità di reperire materiale cartografico utile alla costruzione di un rilievo il più accurato e prossimo alla realtà e la conseguente redazione degli strumenti urbanistici.

In particolare si richiedono:

- \_ Foto aerea centro urbano zone interne ( anno volo 2012)
- \_ DTM E DSM passo 1m centro urbano zone interne (anno volo 2012)
- \_ Specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1000/1:2000
- \_ Foto oblique centro matrice con risoluzione 5 centimetri
- \_ Cartografia Storica

### **Gruppo di lavoro**

**Descrivere la composizione del gruppo di lavoro e le professionalità coinvolte nella redazione dello strumento attuativo e dell'eventuale processo partecipativo nonché le modalità di coinvolgimento delle strutture comunali**

Il metodo progettuale che si intende applicare per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica formazione in adeguamento al PPR, non può prescindere da un gruppo di progettazione multidisciplinare sia in fase di progettazione che di realizzazione del Piano stesso.

#### **N° 1 ARCHITETTO COORDINATORE**

Esperto in beni paesaggistici ed identitari, in materia di recupero o conservazione del patrimonio edilizio storico.

Elaborazione delle norme e della cartografia relativa al patrimonio abitativo storico e studio delle soluzioni compatibili al suo sviluppo, recupero e conservazione, finalizzato all'adeguamento del PP al PPR.

#### **N° 1 INGEGNERE**

Esperto in Valutazione d'impatto ambientale e di rilievo ed elaborazione dei dati diretti e indiretti. Redige la VAS, compie un'analisi, con individuazione delle previsioni e delle prospettive del patrimonio storico abitativo, produttivo e turistico, finalizzata all'adeguamento del PP al PPR.

#### **N° 2 ARCHITETTI CON MENO DI 5 ANNI DI ISCRIZIONE ALL'ORDINE**

Esperti nell'uso di programmi cad per rappresentazioni bidimensionali e tridimensionali.

Collaborazione alla progettazione e alla redazione grafica delle tavole di progetto, elaborazione grafica delle carte del piano, delle tavole di isolato e delle schede di unità, finalizzata all'adeguamento del PP al PPR.

#### **N° 1 ARCHITETTO JUNIOR**

Esperto nell'uso di strumentazione per l'esecuzione e la restituzione di rilievi e di rappresentazioni grafiche con l'ausilio di cad.

Esecuzione di rilievi con strumentazione elettronica e manuale per la redazione della cartografia. Collaborazione alla redazione grafica delle tavole del piano finalizzata all'adeguamento del PP al PPR.

**Agenda strategica :**

Come evidenziato in premessa, con deliberazione della G.C. n°. 95 del 28.09.2011, si è stabilito di istituire l'Ufficio del Piano per l'adeguamento i propri strumenti urbanistici (P.U.C. e Piano Particolareggiato del centro storico e di antica e prima formazione), alle disposizioni sovra-ordinate del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), per l'adeguamento e la verifica ed eventuale ripermetrazione degli ambiti del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e le nuove disposizioni nazionali in materia di risparmio energetico e di isolamento acustico, composto sia da professionalità interne all'Amministrazione sia da professionalità esterne;

Con la medesima deliberazione della G.C. n°. 95 del 28.09.2011, si è stabilito **che** alle risorse necessarie al funzionamento dell'Ufficio di Piano per gli adempimenti sopra richiamati, quantificate in complessive **Euro 165.000,00**, di cui **Euro 115.000,00** per onorari, è stato previsto di farvi fronte come segue:

- ⇒ per **Euro 29.466,01**, col contributo RAS per la redazione del PUC;
- ⇒ per **Euro 18.595,20**, con somme relative a *contributi* assegnati a favore del Comune di Solarussa e non ancora liquidati per la redazione del P.U.C., antecedentemente all'entrata in vigore del P.P.R.;
- ⇒ per **Euro 60.000,00**, con risorse comunali proprie, derivanti da una quota di A.A. 2010;
- ⇒ per **Euro 56.938,79**, con risorse comunali proprie, da prevedere nel bilancio 2012 di prossima predisposizione;

**per cui, poiché per la redazione del P.P., si farà fronte solo ed esclusivamente con risorse proprie del bilancio comunale, non si è reso necessario procedere alla stipula di specifica convenzione con la regione Sardegna**

FASE	ELABORATI/ATTIVITA'	PREVISIONE CONSEGNA
Inizio procedimento	Istituzione ufficio di piano	28/09/2011
Conclusione procedimento individuazione componenti ufficio di piano	Esame soggetti richiedenti di far parte ufficio di piano, verbali commissione esami-natrice e determinazione Responsabile Servizio Tecnico approvazione verbali	10.02.2012
Struttura metodologica del Piano	Definizione Piano Operativo	04.04.2012
Affidamento incarico professionale	Stipula convenzione con i professionisti selezionati per far parte dell'ufficio di piano	20.04.2012
Coordinamento gruppo di lavoro	Organizzazione dei lavori	20.04.2012
Reperimento materiali e operazioni di avvio del processo di Piano	Sopralluoghi per rilievo dello spazio urbano, delle unità del Centro Matrice e Dossier Fotografico	30/09/2012
Rappresentazione del piano (Fase analitica)	Elaborazione delle schede di analisi delle unità edilizie del centro matrice, elaborazione delle tavole di rilievo di isolato e di tutto il centro matrice	31/12/2012
Assoggettabilità Valutazione ambientale strategica di cui alla DGR 44/51 del 14/12/2010	Documento di Scoping: avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità del Piano a VAS	15/01/2013
Rappresentazione del piano (Fase progettuale)	Elaborazione delle schede di progetto delle unità edilizie del centro matrice, elaborazione delle tavole di progetto di isolato e di tutto il centro matrice	28/02/2013
Assoggettabilità Valutazione ambientale strategica di cui alla DGR 44/51 del 14/12/2010	Chiusura VAS	01/03/2013
Approvazione del Piano da parte del consiglio comunale	Adozione del PPCS	10/03/2013

Condivisione e comunicazione con gli Enti	Pubblicazione adozione del PPCS e termini per la presentazione delle osservazioni. Assemblee con la cittadinanza ed enti. Invio elaborati del PPCS all'Ufficio tutela del Paesaggio per parere preventivo.	25/05/2013
Istruzione osservazioni		15/06/2013
Esame osservazioni da parte del Consiglio Comunale		25/06/2013
Eventuale adeguamento elaborati del PP alle osservazioni approvate		20/06/2012
Dispositivi del Piano	Approvazione definitiva del PPCS	10/07/2013
Approvazione paesaggistica del Piano	Invio elaborati del PPCS all'Ufficio tutela del Paesaggio per parere ai sensi del d.lgs. 42/2004	27/07/2013
Fine procedimento	Pubblicazione sul BURAS per esecutività PPCS	Entro 15 gg succ.vi emiss. Parere Uff. Tutela Paesag.

### Quadro economico

Rilievi ed elaborazioni grafiche	15.000,00
Redazione Piano, VAS e compilazione Norme di attuazione	30.000,00
Sommano	45.000,00

#### Somme a disposizione dell'Amministrazione

CNPAIA 4% E INPS 4%	3.600,00
IVA 21%	10.206,00

Totale 58.806,00

**Costo interamente sostenuto dall'Amministrazione Comunale di Solarussa, con risorse proprie del bilancio pluriennale 2011-2012.**

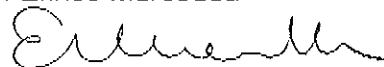
Il Responsabile del Servizio Tecnico

Geom. Faustino Vargiu



Il Sindaco

Dr. Enrico Marceddu




Rif. Bibliografici:

A cura di Maclocco G. (2010), *Il territorio, la memoria, il progetto* F. Angeli Milano

A cura di Maclocco G., Balestrieri M., Congiu T. (2011), *Il progetto urbano del territorio*, Franco Angeli, Milano