

COMUNE DI TORPÈ



# *Comune di Torpè - Provincia di Nuoro*

## *Ufficio Tecnico*

p.zza Municipio, 10 08020 Torpè -- Tel. 0784-829296 -- fax 0784- 829008

Prot. nr. 1529

del 11.05.2013

### **Contenuti minimi per la redazione del Piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione del Comune di Torpè (NU)..**

#### **1. Premessa**

Il Comune di Torpè in data 27 marzo 2010 conferiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 19.03.2010, all'ingegner Giulietto Meloni l'incarico per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

Il Comune di Torpè, in attesa dell'approvazione del P.U.C., è normato urbanisticamente da un Programma di Fabbricazione approvato con decreto assessoriale della R.A.S. N. 176 del 20.04.1977 all'interno del quale non è stata individuata una Zona A.

La presente relazione pertanto è relativa al Piano Particolareggiato del Centro Matrice di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, ricadenti nel caso in esame in zona urbanistica B1 del Programma di fabbricazione attualmente in vigore, che, con la possibilità di sostituzione di edifici edificati antecedentemente al 20.4.1977, anno in cui è entrato in vigore del vigente del P.di F, e quindi la demolizione e ricostruzione di immobili di vecchia formazione ante anni '50 ed ancora maggiormente datati.

La volontà dell'Amministrazione Comunale di Torpè di salvaguardare e rivalutare quanto è rimasto del vecchio centro, che non è poco, ha prevalso pertanto sulla vecchia mentalità di sostituzione e conseguente distruzione di un patrimonio culturale e ambientale di grande valore.

La presente relazione pertanto è relativa al Piano Particolareggiato del Centro Matrice di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, ricadenti nel caso in esame in zona urbanistica B1 del Programma di fabbricazione attualmente in vigore, che, pur nella situazione anomala in cui si è trovato il Comune che ricomprende il Centro Matrice su una Zona B1 con la possibilità di sostituzione di edifici edificati antecedentemente al 20.4.1977 in cui è entrato in vigore del vigente del P.di F, consentendo quindi la demolizione e ricostruzione di immobili di vecchia formazione ante anni '50 ed ancora maggiormente datati, la volontà dell'Amministrazione Comunale di Torpè di salvaguardare e rivalutare quanto è rimasto del vecchio centro, che non è poco, .

Ciò nonostante, l'area individuata all'interno del Centro Matrice, o zona del "Vecchio Centro", che ingloba gli isolati o le parti di essi che rivestono un particolare pregio ambientale e tradizionale" rappresentando di fatto il vecchio centro urbano di Torpè, l'agglomerato urbano così individuato è ricco di tipologie edilizie di pregio e degne di particolare attenzione nello studio del presente Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato del centro matrice si attua secondo le norme della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche e integrazioni e secondo le direttive della vigente legislazione Regionale in materia di tutela e recupero dei centri storici previste nel Piano Paesistico (P.P.R.) della Regione Sardegna.

Il centro matrice, a Torpè così come nella maggior parte dei nostri comuni, rappresenta oggi una delle tante risorse che si stanno depauperando. La grave e accentuata tendenza alla degradazione del tessuto sociale ed edilizio dei centri storici, rende complesso ma particolarmente decisivo, il problema del loro risanamento, restauro e rivitalizzazione non solo come strutture edilizie e ambientali, ma anche come vere e proprie strutture socio economiche. Il presente piano è interamente teso al risanamento urbanistico e al mantenimento della struttura fisica venuta a determinarsi nel corso della storia antica e meno antica della città, senza escludere gli interventi tesi a dare agli immobili ivi presenti, la possibilità di una fruizione diversa ed in cui gli interventi previsti di restauro e conservazione dei caratteri storici non sono limitati ad operazioni intese a conservare solo i caratteri formali delle singole architetture o di singoli ambienti, ma sono estesi alla sostanziale conservazione delle peculiarità d'insieme dell'intero organismo urbanistico e di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche, (i nuclei di prima formazione, gli orti, le fonti, gli elementi minuti di arredo urbano, di decorazione e coloritura) di architettura vista come testimonianza chiara di un momento culturale.

La comprensione del valore del patrimonio edilizio ambientale esistente, che nel presente studio passa attraverso un'attenta analisi storica del costruito, fornisce la lettura di una realtà complessa in cui entrano in gioco la stratificazione, la variazione d'uso delle strutture e gli effetti del passaggio del tempo sulle stesse.

## 2. Finalità

Sulla base delle suddette premesse, è intenzione dell'Amministrazione Comunale avvalersi del Piano Particolareggiato del Centro Matrice per poterlo rivitalizzare, eliminando le situazioni degradate presenti al suo interno mediante uno strumento attuativo che consenta la valorizzazione e conservazione di quegli immobili, in parte disabitati, che con il passare del tempo perdono le loro originali qualità statiche, generando tra l'altro fattore di pericolo per l'incolumità dei cittadini, oltre il fattore igienico in quanto luoghi insalubri.

Si rende oltremodo necessario disciplinare gli interventi sull'edificato recente al fine di permettere l'ampliamento degli stessi o l'edificazione di lotti residui non necessari per spazi pubblici, verificando la coerenza delle attuali previsioni urbanistiche comunali con le disposizioni del P.P.R. al fine di poter realizzare gli interventi coerenti previsti nella disciplina urbanistica previgente.

## 3. Metodologia d'intervento

La redazione di un piano attuativo di vasta estensione, quale quello in esame, necessita di attività finalizzate:

- Reperimento dei dati inerenti la porzione di tessuto urbano in esame, il suo legame con il territorio circostante, la sua storia, le caratteristiche costruttive, tipologiche e architettoniche degli edifici;
- Studio approfondito degli edifici, sia privati che pubblici, con il fine di preservare e valorizzare quelle "eccellenze" che se pur non di grande pregio architettonico, che nell'intera operazione di recupero mettano in risalto la memoria storica dei luoghi, e nel contempo permettano la per successiva esclusione l'individuazione degli edifici non di pregio ed estranei alla tipologia costruttiva storica locale;
- Fase progettuale che analizzerà nel dettaglio tutti gli elementi costitutivi dell'edificio, storici, costruttivi architettonici, e sarà finalizzata ad individuare gli interventi di recupero puntuali e areali, pubblici e privati, ed all'inserimento di nuovi corpi di fabbrica architettonicamente misurati e coerenti con il contesto urbanistico in cui si inseriscono, che non stravolgano ma evidenzino l'edificato storico.

Riassumendo, gli elaborati che costituiranno il piano, sono così descritti:

#### ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente studio costituisce il Piano Particolareggiato del Centro Matrice, individuato come Zona B1 nel vigente P. di F. del Comune di Torpè.

Il Piano è composto dei seguenti elaborati descrittivi e grafici:

- All. A - Relazione illustrativa
- All. B - Norme di Attuazione
- All. C.1 - Schede di rilevamento e documentazione fotografica
- All. C.2 - Schede riassuntive di rilevamento
- All. D - Tabulato previsioni di Piano
- All. E - Relazione Paesaggistica
- Tav. 01 - Planimetrie di inquadramento, Stralcio del P. di F., Centro Matrice, Carta archeologica,
- Tav. 02.1 - Planimetria catastale storica
- Tav. 02.2 - Planimetria catastale attuale
- Tav. 03 - Individuazione Isolati ed Unità Edilizie, toponomastica
- Tav. 04 - Tipologia delle coperture
- Tav. 05.1 - Epoca storica delle U.E.
- Tav. 05.2 - Stato di conservazione delle Unità Edilizie
- Tav. 06 - Numero dei piani fuori terra
- Tav. 07.1 - Destinazione d'uso delle Unità Edilizie private e pubbliche
- Tav. 07.2 - Destinazione d'uso degli spazi pubblici

- Tav. 08 - Occupazione attuale delle U.E
- Tav. 09. - Planimetria di previsione degli incrementi volumetrici
- Tav. 10. - Profili stradali stato attuale e di previsione degli isolati
- Tav. 11 - Tabella riassuntiva delle previsioni volumetriche
- Tav. 12.1 - Tipologie di intervento: Casa con cortile
- Tav. 12.2 - Tipologie di intervento: Casa parco
- Tav. 12.3 - Tipologie di intervento: Casa in linea
- Tav. 13 - Particolari costruttivi d'intervento

#### 4. Gruppo di lavoro

L'incarico per la redazione del Piano Particolareggiato, come già detto in premessa, è stato affidato all'ingegner Giulietto Meloni, affiancato dalla struttura tecnica comunale che fungerà da supporto, fornendo la documentazione e gli atti in loro possesso, e da organo di verifica interna, esaminando con gli stessi la correttezza delle dinamiche evolutive, quantitative e dei processi edilizi del "Centro Matrice".

#### 5. Agenda strategica

Le attività previste nel quadro metodologico, del punto precedente, verranno svolte presumibilmente in 300 gg circa, ossia nei tempi indicati a seguire:

- Progettazione del piano.....Gennaio 2013 -- marzo 2013  
Soggetti coinvolti: Gruppo di lavoro/Ufficio Tecnico comunale;
- Illustrazione del Piano alla comunità .....Aprile 2013;
- Fase di prevalutazione da parte del gruppo di lavoro costituito presso il Servizio; Politiche Urbane dell'Assessorato EE.LL.FF.UU. della R.A.S;
- Fase di adozione del piano;
- Fase di partecipazione e coinvolgimento: 2 mesi, finalizzato all'illustrazione del Piano alla comunità in un processo partecipativo più approfondito e finalizzato alla costruzione di osservazioni allo strumento che contano di eventuali e reali criticità e di eventuali istanze e esigenze sostenibili all'interno del quadro normativo dello strumento. Soggetti coinvolti: Gruppo di lavoro, Amministrazione Comunale, professionisti locali, popolazione e portatori d'interesse.

Con la presente, inoltre, si richiede di voler fornire opportuno materiale per la gestione del piano, quale:

1. Materiale fotografico e cartografico (pictometro);
2. Data base per la gestione del piano particolareggiato.

Per il ritiro del suddetto materiale, lo scrivente, delega l'Ing. Giulietto Meloni, nato a Siniscola il 23.04.1953 ed ivi residente in loc. Sa Sedda Manna in quanto tecnico

incaricato della redazione del Piano Particolareggiato del Centro matrice del Comune di Torpè.

Cordiali saluti

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

- Comm. Sebastiano G. Dejua -

