

COMUNE DI VALLERMOSA PROV. DI CAGLIARI

Protocollo di intesa per la condivisione di finalità e metodologia 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.

PIANO OPERATIVO.

Premessa.

La sempre maggiore attenzione che oggi viene rivolta ai centri storici minori ,dal livello locale a quello della Comunità Europea, ha spinto l'Amministrazione Comunale di Vallermosa, in linea con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) entrato in vigore l'8 settembre 2006, a procedere alla tutela paesaggistica del Centro di Antica e Prima Formazione (*Centro Matrice*) con la predisposizione di un Piano particolareggiato.

L'operazione rientra anche all'interno della procedura, avviata già da tempo , di adeguamento del P.U.C. al P.P.R..

Per il raggiungimento di questo intento si è proceduto e si intende procedere con le seguenti modalità:

- attraverso un'indagine congiunta della cartografia storica e del tessuto edilizio esistente è stato analizzato l'ambito individuato come "Centro Matrice" negli elaborati cartografici del piano paesaggistico regionale al fine di liberare tutte le parti del territorio che non possedevano i requisiti tipici di un "Nucleo di Primo Impianto e Antica Formazione" e, pertanto, gravate da un vincolo non opportuno, come di contro individuare l'esatta perimetrazione. Tale perimetrazione, a seguito di apposito atto ricognitivo effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale verificato in sede di copianificazione con l'ufficio del Piano, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 25 del 30/08/2007 e successivamente, con determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n° 1424/DG del 10/12/2007, vi è stata la presa d'atto della medesima;
- elaborazione della variante al PUC in adeguamento al PPR che conferma, tra l'altro, le risultanze della ripermetrazione del Centro matrice, come concordata

in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale, in cui è possibile riconoscere due sottozone a valenza storica (B1 e B2) che, nella stesura definitiva della Variante al P.U.C., saranno riqualificate come zona "A" **Centro Storico**;

- Attivazione delle procedure di cui agli artt. 47 e 52 delle norme di attuazione del PPR per quanto riguarda l'assetto storico – culturale, secondo quanto richiesto dalla RAS, in particolare, come prescritto dalla Legge Regionale n° 28/98 all'art. 9 e nel rispetto dell'art. 2 della L.R. n° 13/2008, come modificato dall'art. 14 della L.R. 4 del/2009, richiedere ai competenti Uffici Regionali Governo del Territorio e Tutela del Paesaggio la coerenza delle previsioni urbanistiche stabilite per il Centro Matrice con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.
- Approvazione della variante al PUC in adeguamento al PPR secondo la procedura prevista dalla L.R. 45/89;
- Richiesta di verifica di coerenza sulla variante di cui sopra alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 7/2002;

Indirizzi e Finalità.

Il Piano , che è in fase di redazione , partendo dall'accurata analisi dello stato di fatto dovrà arrivare alla definizione in termini qualitativi e quantitativi degli interventi edificatori possibili all'interno del **Centro Matrice**, garantendo la salvaguardia dei caratteri tradizionali e dell'assetto urbanistico e, allo stesso tempo, ponendosi come strumento dinamico rivolto alle necessità della comunità.

A tal fine, nella progettazione, saranno seguiti alcuni indirizzi fondamentali che sono così sintetizzabili:

- conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento, e, dove è ancora visibile, la stratificazione storica;
- riconoscere e salvaguardare i margini dell'insediamento storico e dei suoi comparti, evitando saldature che modifichino l'originale assetto urbanistico;
- promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con l'obiettivo di mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
- favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;

- individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione.

I risultati che il Piano Particolareggiato potrà perseguire seguendo queste indicazioni si possono così riassumere:

- Rivalutare il Centro di Antica e Prima Formazione quale elemento riqualificante l'area urbana;
- Dotarsi di uno strumento di controllo pubblico dell'attività edilizia che, partendo dalla situazione attuale, garantisca una gestione degli interventi in base a criteri di omogeneità ed integrazione nel contesto ambientale;
- Tutelare gli edifici di un certo pregio destinati a conservare la memoria storica dell'insediamento;
- Incentivare gli interventi privati e conciliarli con la volontà pubblica di tutela ottenendo momenti di interesse comune.

Metodo di lavoro

Partendo dall'analisi dello stato di fatto e delle mappe storiche si arriverà alla redazione di una serie di carte tematiche che illustrano l'assetto generale del territorio e del centro antico.

I risultati delle indagini in loco saranno invece riportati in apposite schede.

Sulle schede, oltre alla completa rappresentazione dello stato attuale degli edifici in ogni singolo lotto, alle tipologie, al tipo di copertura, all'eventuale presenza di elementi di pregio e di elementi anomali da sostituire, saranno riportate precise indicazioni sul tipo di intervento da attuare, eventuali allineamenti da rispettare, altezza massima, volumetria edificabile ed eventuali vincoli.

Sul frontespizio saranno inoltre citati tutti i dati, catastali e non, che permettono una chiara identificazione dell'unità di intervento.

Le indicazioni e tutti gli elementi sintetizzati nelle schede saranno opportunamente illustrati nelle tavole degli isolati.

Per ognuno degli isolati sarà quindi realizzata un'apposita tavola dove lo stato attuale sarà dettagliatamente documentato nella planimetria e nei relativi profili.

Sempre nella stessa tavola sarà indicata la sistemazione prevista, con un'apposita planimetria e con i profili regolatori.

Con una normativa di semplice interpretazione saranno date tutte le indicazioni per i materiali da usare per le finiture e la gamma di colori, oltre alle modalità per la presentazione dei progetti al fine del rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni.

Per agevolare il lavoro dei Tecnici, nella progettazione degli interventi e nel controllo di coerenza con le finalità del Piano Particolareggiato, fra gli allegati sarà inserito un apposito elaborato dove si riporteranno esempi delle tipologie edilizie tradizionali del paese, dei particolari architettonici e costruttivi più significativi, dei colori da utilizzare per i prospetti e per gli infissi, con alcuni suggerimenti tecnici per il risanamento delle vecchie murature.


Inoltre, con incontri diretti, si coinvolgeranno i proprietari interessati al fine di trovare soluzioni che, nel rispetto delle normative vigenti e delle finalità che il piano si propone, soddisfino le loro legittime aspettative.

Si ritiene infatti che la corretta applicazione e l'attuazione del Piano debba coinvolgere tutti gli operatori con un senso di responsabilità che, indipendentemente dalle norme e dai vincoli, sia finalizzata alla salvaguardia e al decoro del vecchio centro urbano.

IL Responsabile Area Tecnica

del Comune di Vallermosa

Il Sindaco



Vallermosa li 10.06.2013