

COMUNE DI BUSACHI
Provincia di Oristano

Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

PR. 11/2012

novembre 2012

PREMESSA

Il Comune di Busachi rappresenta uno dei pochi Comuni della Sardegna il cui perimetro del centro di prima e antica formazione è interamente ricompreso all'interno del centro storico (zona A) così come delimitato dal PUC vigente.

Il presente Piano Operativo rappresenta il primo documento per la redazione e approvazione del Piano Particolareggiato (riferito esclusivamente alla centro di prima e antica formazione) secondo la procedura definita dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Il Piano Operativo costituisce il principale strumento di programmazione della attività.

Attualmente risultano vigenti i seguenti strumenti urbanistici:

- PIANO URBANISTICO COMUNALE redatto nel 2000 ed approvato con deliberazione C.C. 30 del 16.10.2001 pubblicato nel BURAS n° 45 del 13.12.2001
- PIANO PARTICOLAREGGIATO (PPA) DEL CENTRO STORICO approvato con Decreto Assessoriale n. 1679/U IN DATA 03.12.1985
- VERIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE con Determinazione n. 661/D.G. del 16/07/2007 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
- VERIFICA DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 52 DELLE N.T.A. DEL P.P.R. con Determinazione N. 282/D.G. del 24.02.2009 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Busachi è annoverata nell'elenco dei Comuni che hanno concluso l'iter per la verifica dei piani particolareggiati dei centri storici ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 4.8.2008 n.13 (Protocollo d'intesa tra il MIBAC e la RAS). Relativamente all'Art. 52 NTA del P.P.R. – Aree Caratterizzate da Insediamenti Storici sono state evidenziate valenze e carenze del Piano Particolareggiato con determinazione n. 282/D.G. del 24/02/2009 e relativi allegati.

1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL CENTRO MATRICE

a) Descrizione delle caratteristiche peculiari dell'insediamento urbano storico

I diversi monumenti storici e religiosi e la presenza di palazzi di interesse storico-artistico testimoniano l'importanza storica del centro del Barigadu.

Si ricordano, a titolo sommario, alcune delle rilevanze storiche

In epoca medioevale Busachi fu capoluogo della curatoria del Barigadu nel giudicato di Arborea.

Il 17 agosto del 1420 lo stesso giudicato, venne conquistato dalla Corona d'Aragona.

Il sovrano cedette a Leonardo Cubello, governatore di Cagliari, vari paesi di Parte Valenza ed alcuni di Parte Barigadu. Busachi rivestiva in quel periodo un ruolo abbastanza importante e probabilmente per questa ragione venne riservato alla Corona. Nel 1520, dopo varie vicissitudini, il feudo Parte Barigadu venne diviso in due parti per volere dello stesso imperatore Carlo V: Barigadu 'e susu (la parte superiore), che andò a don Carlo d'Alagon, e Barigadu 'e iosso, che passò alla famiglia di Don Nicolò Torresani.

Verso il 1571, il Torresani, conte di Sedilo e marchese di Busachi, eresse una chiesa in onore della Beata Vergine delle Grazie detta "De Collegiu" e contemporaneamente la chiesa di San Domenico detta "Cunventu".

Con l'editto del 4 maggio 1807 divenne una delle 15 province sarde.

Il centro urbano è stato caratterizzato dalla presenza secolare di due principali rioni: "**Busache di Susu**" e "**Busache de Josso**" a cui solo in tempi più recenti si aggiunse il rione di "**Campu Maiore**".

b) Tessuto urbano e sua evoluzione

Busachi si dispone su un pendio ad anfiteatro dal quale lo sguardo si apre verso la valle del Tirso e le colline del Montiferru.

Il centro urbano è stato caratterizzato dalla presenza secolare di due principali rioni: "**Busache di Susu**" e "**Busache de Josso**" a cui solo in tempi più recenti si aggiunse il rione di "**Campu Maiore**".

La concentrazione dei servizi, dei più importanti luoghi di culto, del Comune e della Prefettura oltre ad alcune riscontranze documentali fanno presupporre che il nucleo più antico fosse proprio "Busache de Susu".

2) IL PIANO PARTICOLAREGGIATO, COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DEL PPR

a) Obiettivi e Contenuti

i) Breve descrizione dei caratteri dell'insediamento urbano – elementi peculiari del nucleo storico.

In nucleo antico di Busachi è assimilabile ad un insediamento di mezza costa e adagiato su due versanti leggermente contrapposti a forma di anfiteatro naturale.

Nonostante le trasformazioni continuative apportate dalla modernità ai centri urbani della Sardegna (specie quelli piccoli), che raramente sono state assimilate nel rispetto del paesaggio esistente, l'aspetto identitario riscontrabile nella popolazione ed una attenta gestione, vigilanza e valorizzazione del patrimonio urbanistico portato avanti dalla Amministrazione Comunale, hanno consentito di salvaguardare un'ingente patrimonio storico-architettonico-paesaggistico.

ii) Obiettivi specifici del Piano / Idea portante del Piano

Partendo dagli aspetti positivi che l'attuazione del piano del 1985 ha saputo generare, il nuovo piano avrà come punto di partenza il Piano Particolareggiato vigente;

Attraverso il Piano Particolareggiato del Centro matrice, il Comune di Busachi intende proseguire un progetto di sviluppo e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico-paesaggistico ormai intrapreso da decenni, anche sulla base di nuovi concetti introdotti dal Piano Paesaggistico Regionale, così come da risultati emersi, nei vari studi sui centri storici della Sardegna e portati avanti in questi ultimi anni.

Gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato sono:

- Recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio attraverso il ripristino delle funzioni residenziali, valorizzazione attività commerciali/artigianali/insediamento attività compatibili;
- Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storici tradizionali;
- Salvaguardia elementi deboli dell'insediamento storico;
- Riqualificazione, congiuntamente con il tessuto edilizio, degli spazi pubblici, della rete viaria e dei percorsi di collegamento con il territorio;
- Promuovere l'arte del costruire secondo la tradizione locale;
- Scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, particolari costruttivi, tecniche e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale;
- Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica del centro storico;
- Promuovere azioni tali da incoraggiare il ritorno ad abitare il centro storico;

Attraverso....

b) La Conoscenza e lo studio:

- del quadro territoriale, naturale e antropico;
- del tessuto urbano (strade, slarghi, piazze);
- della consistenza dell'edificato (volumi, skyline - consistenza materica);
- dei beni identitari e dei caratteri dell'architettura tradizionale;
- dei processi evolutivi in atto nel centro matrice (previsioni del piano vigente, aspetti economico-sociali);

c) La progettazione conoscitiva:

- Individuazione degli isolati e delle singole unità edilizie;
- Analisi e rappresentazione attraverso carte tematiche dello stato attuale del patrimonio edilizio: coperture, tipologie edilizie, epoca storica degli edifici, grado di conservazione delle unità edilizie, grado di conservazione (elemento tipico del costruito di busachi); analisi delle vie già recuperate,
- Analisi e rappresentazione per singolo isolato dei profili stradali, della consistenza materica delle facciate ecc;

- Analisi e rappresentazione della singola unità edilizia, con specifica scheda di dettaglio, contenente l'analisi dello stato attuale e degli elementi di progetto, corredata di documentazione fotografica;

d) La progettazione esecutiva:

- Rappresentazione grafica per singola unità edilizia della possibilità edificatoria, con restituzione grafica e simulazione fotografica delle modifiche allo stato attuale;
- Relazione paesaggistica.
- Norme tecniche.

3) ARTICOLAZIONE DELLA METODOLOGIA OPERATIVA

a) FASE 1: Analisi e conoscenza

Il piano sarà elaborato sulla nuova cartografia, fondata su rilievi aerofotogrammetrici recenti; le nuove mappe costruite su sistemi di georeferenziazione, consentiranno una raccolta dati e successiva implementazione degli stessi tali da permettere un costante aggiornamento della "vita programmata" del piano stesso;

Elaborazione della raccolta dati - Analisi dello stato attuale

b) FASE 2: Progetto di massima

In questa fase vengono definiti gli indirizzi e la struttura generale del Piano.

Conterrà:

- rappresentazioni grafiche e fotografiche delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite attraverso la fase di analisi e conoscenza;
- ipotesi di progetto degli isolati;
- ipotesi di progetto delle unità edilizie;
- Ipotesi di sviluppo dell'attività di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica – VAS

c) FASE 3: Fase partecipativa

Presentazione progetto di massima. Raccolta osservazioni.

d) FASE 4: Progetto definitivo

Approfondisce tutti i contenuti del progetto di massima definendo il piano in tutti gli aspetti di dettaglio e valutando ed inserendo al suo interno, le osservazioni desunte dalla fase partecipativa; Con il progetto definitivo saranno realizzati gli elaborati che consentiranno la piena efficacia del Piano coerente con le N.T.A. del P.P.R,

- Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;
- Carte tematiche (analisi dei caratteri dell'insediamento);
- Schedatura delle unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione paesaggistica;

4) GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITÀ COINVOLTE

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice sarà affidato a tecnici esterni in quanto l'ufficio tecnico comunale è sprovvisto di professionalità specifiche, oltreché impossibilitato stante la mole di lavoro presente, ad individuare figure da destinare alla redazione del piano stesso.

Tuttavia l'intero processo concernente la redazione del Piano Particolareggiato, verrà condotto con la continua collaborazione e supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in Particolare con il Responsabile del procedimento il Geom. Antioco Flore, coadiuvato dal Geom. Giuseppe Pischedda.

Relativamente all'incarico a professionisti esterni si prevedono le seguenti figure professionali:

Associazione Temporanea di Professionisti

- Ing. Raimondo Manca - Coordinatore del gruppo;
- Arch. Marianna Masuli - Esperta in pianificazione;
- Ing. J. Giuseppina Serra; Conoscitrice storica

Collaboratori esterni

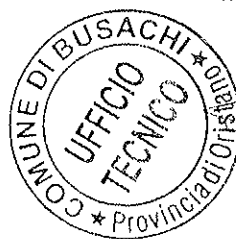
- N. 2 Ingegneri
- N. 1 Geometra;

5) RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

| | RISORSE | SPESE |
|--|--------------------|--------------------|
| Finanziamento R.A.S | € 51.163,01 | |
| Cofinanziamento Amm. Busachi | € 5.684,99 | |
| Ulteriore Cofinanz. Amm. Busachi | € 5.506,45 | |
| Cartografia numerica e modellazione 3D | | € 15.000,00 |
| Iva 21% | | € 3.150,00 |
| Totale | | € 18.150,00 |
| Onorari e spese professionali | | € 35.127,50 |
| Inarcassa | | € 1.405,10 |
| Iva | | € 7.671,85 |
| Totale | | € 44.204,45 |
| TOTALI COMPLESSIVI | € 62.354,45 | € 62.354,45 |

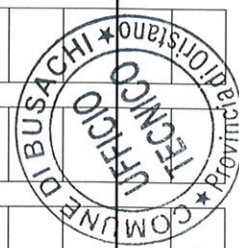
Busachi li 30.11.2012

Il Res.le dell'Area Tecnica
(Geom. Antioco Flore)



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Antioco Flore', written over the stamp.

| COD | FASE/AZIONE | 2013 | | | | | | | | | | | | 2014 | | | | |
|------|--|------|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|------|----|----|---|---|
| | | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 |
| 1 | REDAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | Analisi e conoscenza | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | Progetto di massima | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | Progetto definitivo | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità del Piano a VAS | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | Stesura del rapporto preliminare e invio all'autorità competente | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.3 | Provvedimento di verifica (90 gg) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | ITER DI APPROVAZIONE | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | Istruttoria del Piano Particolareggiato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | Adozione del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.3 | Deposito presso la segreteria del comune e pubblicazione avvisi di deposito | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.4 | Inoltro del P.P. e della Deliberazione di adozione del C.C. all'U.T.P. per le province di Oristano e del Medio Campidano (60 gg) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.5 | Periodo di pubblicazione (30 gg) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.6 | Osservazioni (30gg) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.7 | Istruttoria delle osservazioni (cittadini/UTP) e approvazione del P.P. da parte del C.C. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.8 | Inoltro all'U.T.P. della Deliberazione di Approvazione del Piano e degli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.9 | Ottenimento da parte dell'U.T.P. del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n.28/98 (60 gg) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.10 | Modifiche eventuali a seguito dell'istruttoria U.T.P. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.11 | Pubblicazione sul B.U.R.A.S. e relativa entrata in vigore | | | | | | | | | | | | | | | | | |



IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO UFF. TECNICO
(Geom. Antiocho Fiore)

Antiocho Fiore