



COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

Gennaio 2013

1. PREMESSA

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario definito dall'Amministrazione Comunale di Silanus per l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

Il Piano Operativo costituisce il punto di partenza, e insieme lo strumento di programmazione, dell'iter di redazione e approvazione del Piano Particolareggiato secondo la nuova procedura definita dalla Regione Autonoma della Sardegna.

A partire dal 2011, infatti, la R.A.S. ha intrapreso una serie di iniziative di natura economica, organizzativa, di indirizzo e supporto all'attività delle Amministrazioni comunali, volte ad incentivare la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima Formazione nei comuni totalmente esclusi dagli ambiti costieri di paesaggio.

Con Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011, la stessa R.A.S. ha stanziato le risorse economiche necessarie per l'attuazione del progetto e con Determinazione n. 4929/AG del 10.11.2011 ha approvato il programma di spesa che attribuisce l'ammontare specifico a ciascun comune.

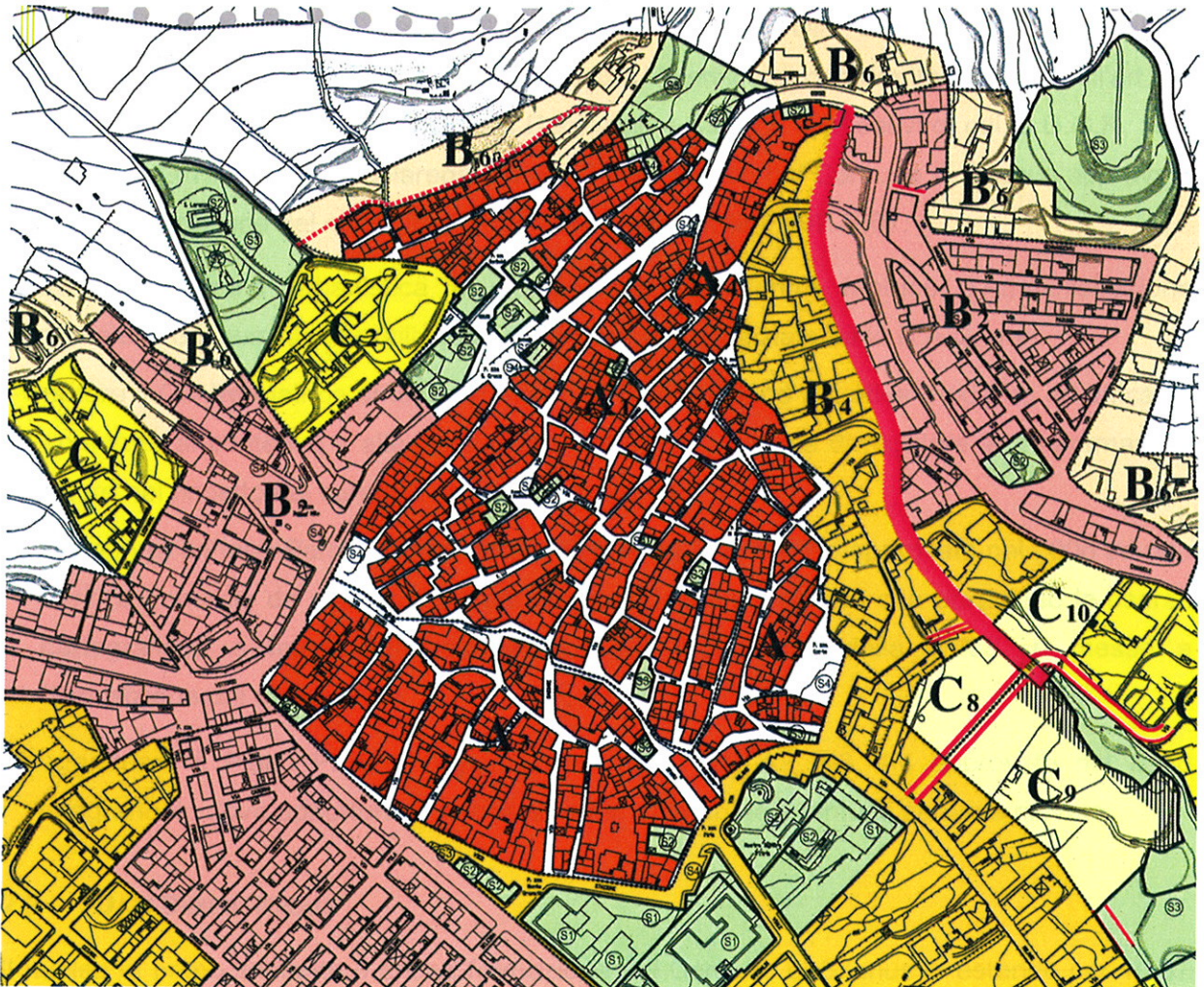
In data 18.01.2012, in occasione del seminario "Territorio Paesaggio Storia Identità. La valorizzazione e tutela dei centri di antica e prima formazione", la Regione Sardegna e i Comuni destinatari dei finanziamenti, di cui alla Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011, hanno siglato il "Protocollo d'intesa per la condivisione di finalità e metodologie 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". Il protocollo stabilisce la natura della collaborazione tra le parti, gli impegni reciproci, le modalità di erogazione delle risorse e di supporto da parte della R.A.S. all'attività svolta dai comuni. Nell'ambito di tale rapporto di collaborazione, il Piano Operativo è finalizzato a:

- chiarire quale sia la classificazione urbanistica delle aree ricedenti all'interno del Centro di antica e prima formazione e quali siano gli strumenti di pianificazione vigenti;
- fornire un quadro esaustivo all'Amministrazione Regionale della metodologia che si intende seguire per la redazione del Piano;
- definire obiettivi e contenuti del Piano, metodologia operativa e tempi di redazione e approvazione.
- individuare le risorse umane ed economiche destinate alla redazione del P.P.;

2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il Nucleo di primo impianto e antica formazione non individua una zona territoriale omogenea specifica e a se stante ma costituisce un ambito di rilevante valore identitario e paesaggistico che si sovrappone alla tradizionale zonizzazione. Dal punto di vista urbanistico, il Centro matrice del Comune di Silanus, comprende un'unica zona omogenea, la zona A - Centro Storico pianificato – individuata dal Piano Urbanistico Comunale, con la quale coincide.

“La zona A di interesse storico - ambientale è costituita dall'ambito urbano ricompreso nel perimetro del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, costituito in parte da isolati connotati da un impianto urbanistico e storico - architettonico ancora leggibile ed in parte da isolati, o porzioni di isolato in cui tale caratterizzazione risulta alterata per la presenza di ampliamenti edilizi ed interventi di trasformazione non coerenti con l'originaria struttura edilizia¹”



2. Stralcio della zonizzazione del PUC. In rosso gli isolati appartenenti alla zona A, suddivisa in quattro sottozone e coincidente con il Centro Matrice.

¹ N.T.A. del P.U.C.

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 OBIETTIVI E STRATEGIA DI INTERVENTO

Il Comune di Silanus si trova nella regione storica del Marghine a circa 45 chilometri da Nuoro, capoluogo di provincia e a pochi chilometri dalla cittadina di Macomer.

Il paese sorge a mezza costa, in leggero declivio lungo il tracciato della vecchia strada reale trasversale sarda, la ex S.S. 129 Nuoro – Macomer, in posizione baricentrica tra le zone montane, poste a nord, e il pianoro che ospita i terreni destinati all'agricoltura e al pascolo posto a sud, verso la valle del Tirso.

Il primo e più antico nucleo dell'abitato si è formato intorno alla chiesa di San Lorenzo costruita dai monaci cistercensi insediatisi nel territorio per la coltivazione della cava di calce posta nelle immediate vicinanze. Seppure interessato nel corso degli anni da importanti trasformazioni, il nucleo antico di Silanus conserva ancora le tracce della tradizione e della cultura abitativa, costruttiva e materica della comunità insediata ed è pertanto espressione della sua identità storica e culturale. Al contempo, soffre delle problematiche comuni ai nuclei storici di tutti i piccoli paesi della Sardegna, prima fra tutte quella dello spopolamento.

L'abbandono del centro storico, avvenuto immediatamente dopo gli anni cinquanta del secolo scorso, non implica il solo decadimento strettamente fisico-strutturale degli oggetti edilizi, ma causa la perdita di ciò che esso rappresenta per la comunità locale ovvero la memoria storica della cultura propria del luogo.

Tale abbandono è dovuto a innumerevoli motivi tra i quali l'affermarsi delle tecniche costruttive standardizzate e di nuovi modelli abitativi, la perdita del "senso del luogo" e della sensibilità nel riconoscere il valore culturale e identitario della propria tradizione abitativa.

Obiettivo generale del Piano è contrastare l'abbandono e lo spopolamento del nucleo antico, le cui conseguenze negative sono molteplici ed interessano la sfera socio-culturale, quella economica e quella fisica insieme.

L'abbandono del nucleo antico, in generale, può comportare, infatti:

- la perdita della forma di socialità che lo caratterizza, della memoria e dell'identità della comunità insediata;
- la perdita dei saperi legati alle tecniche costruttive e alle attività tradizionali ed artigianali;
- la mancata manutenzione dell'ambiente storico costruito e il conseguente decadimento fisico e strutturale.

Per evitare tali danni - in parte già concretizzati- e nel raggiungere l'obiettivo generale, il Piano interviene sulla capacità attrattiva del nucleo storico, sulla sua "appetibilità" sia dal

punto di vista residenziale che per attività economiche compatibili, concorrendo a fare del nucleo antico del comune di Silanus:

- un luogo qualificato dal punto di vista architettonico ed ambientale,
- un luogo ospitale, di integrazione sociale, altamente vivibile per la comunità insediata e al contempo appetibile per nuovi residenti e nuove attività;
- la sintesi espressiva dell'identità comunitaria.

Per realizzare l'obiettivo generale il P.P. individua i seguenti obiettivi specifici:

- riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri della tradizione abitativa;
- conservare il tessuto storico conoscere e comprendere i processi evolutivi ed aggregativi che lo hanno generato;
- conservare il rapporto tra lo spazio pubblico della strada e quello privato dell'abitazione;
- incentivare la cura dei cortili e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;
- recuperare e riutilizzare gli edifici degradati e più in generale il patrimonio edilizio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale;
- ricostruire, risanare i luoghi interessati da grandi e piccole trasformazioni, recuperare il degrado determinato talvolta dall'abbandono e talvolta dal sovra utilizzo attraverso la costruzione partecipata di una serie di "regole" condivise.
- diffondere la consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;
- diffondere le "buone pratiche" e favorire a una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese;
- scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.

Gli strumenti di cui dispone il Piano per realizzare l'obiettivo generale e gli obiettivi specifici sono gli indirizzi e le norme che regolano le trasformazioni possibili e le modalità d'uso del patrimonio edilizio e degli spazi liberi ed esso connessi.

Per essere realmente efficace, il Piano dovrà definire i propri contenuti in maniera semplice e chiara e trovare il giusto equilibrio tra tutela dei valori identitari e necessità del vivere contemporaneo.

I principi generali che concorrono alla definizione dell'apparato normativo del Piano e che sono funzionali al raggiungimento dei suoi obiettivi sono:

- semplicità e chiarezza rappresentativa e normativa;
- comprensione e condivisione degli obiettivi;
- qualità degli interventi;
- sviluppo sostenibile;
- recupero e riuso compatibile del patrimonio storico insediativo a garanzia della sua conservazione contro l'abbandono e il decadimento;
- equilibrio tra necessità di tutela dell'identità storica, culturale e insediativa e vivibilità

Sintetizzando la strategia d'azione del piano Particolareggiato del centro matrice di Silanus si fonda sui seguenti elementi:

- obiettivi, da raggiungere in funzione delle criticità e dei punti di forza propri dell'ambito di intervento e delle tendenze di sviluppo;
- principi, ai quali ispirare gli interventi al fine di raggiungere gli obiettivi prefissati;
- indirizzi e norme, attraverso le quali regolamentare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia.



3. Schema della strategia d'azione che sta alla base del Piano Particolareggiato del Centro matrice di Silanus.

Nel dettaglio, nell'ambito del P.P. saranno sviluppati i seguenti contenuti:

1. Conoscenza del sistema urbano e territoriale:

- analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento;
 - analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;
 - analisi del contesto pianificatorio.
2. Conoscenza del sistema edilizio:
- analisi del patrimonio edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, costruttivi e materici e definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Silanus;
 - definizione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio: tipi edilizi, coperture, livelli edificati, datazione, conservazione tipologica.
3. Isolati e unità edilizie:
- Individuazione e analisi degli isolati e delle singole unità edilizie in essi contenute. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto.
4. Relazione illustrativa dei caratteri e degli elementi emersi in fase di analisi e rappresentati cartograficamente.
5. Norme tecniche di attuazione generali.

3.2 METODOLOGIA OPERATIVA

L'attività di aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Silanus è finalizzata alla definizione di uno strumento di Pianificazione attuativa più moderno ed aggiornato.

Il processo di aggiornamento prenderà il via dall'analisi del precedente strumento di pianificazione attuativa e dalla valutazione delle trasformazioni avvenute durante il periodo della sua operatività.

Il Piano approvato nel 2008 sarà pertanto sottoposto ad una revisione completa di tutte le sue parti (analisi, progetto e normativa) finalizzata a far emergere i punti di forza e i punti di debolezza/inadeguatezza e, in particolare a:

- analizzarne i contenuti e valutare gli effetti generati dalla sua applicazione;
- rafforzarne l'apparato conoscitivo;
- aggiornarlo dal punto di vista concettuale e cartografico;

- potenziarne gli elementi di forza e migliorarne i punti di debolezza e criticità;
- analizzarne l'apparato normativo;
- sviluppare i contenuti di carattere paesaggistico ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR.

Il quadro conoscitivo sarà completato attraverso indagini sul campo volte a cogliere e descrivere lo stato attuale dell'ambito di operatività e nel dettaglio:

- aggiornare, approfondire e potenziare l'apparato conoscitivo;
- individuare i valori da tutelare e promuovere;
- segnalare gli elementi di criticità e le situazioni di degrado da sanare.

In particolare, per quanto attiene la metodologia operativa, saranno svolte le seguenti attività raggruppate in tre macrofasi tra loro interconnesse:

FASE 1: Analisi e conoscenza

FASE 2: Progetto di massima

FASE 3: Progetto definitivo

FASE 1: Analisi e conoscenza

Una buona analisi e un'approfondita conoscenza del contesto sono indispensabili per la definizione di un progetto coerente ed efficace.

Il processo di analisi e conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il Centro Matrice in particolare avrà quale punto di partenza il Piano Particolareggiato vigente e sarà svolto attraverso indagini svolte sul campo e attraverso l'ausilio degli strumenti cartografici e fotografici più recenti.

In particolare la prima fase sarà così articolata:

1. analisi dei contenuti del Piano Particolareggiato vigente;
2. individuazione degli isolati e delle unità edilizie e verifica sul campo degli aspetti modificati dall'approvazione dello stesso P.P.;
3. analisi e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie;
4. indagine fotografica di supporto;
5. analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;

FASE 2: Progetto di massima

Attraverso il progetto di massima vengono definiti gli indirizzi e la struttura generale del Piano. Il Progetto di massima conterrà dunque:

1. la restituzione fotografica e grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella FASE 1;
2. la definizione degli abachi tipologici rappresentativi dei caratteri dell'edilizia tradizionale, quale modello per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione;
3. la definizione degli indirizzi generali della progettazione;
4. la verifica delle proposte progettuali generali e di dettaglio del precedente Piano Particolareggiato finalizzata a cogliere i punti di forza da confermare e valorizzare e le criticità da eliminare;
5. il progetto di alcuni isolati rappresentativi della casistica di situazioni presenti nell'ambito di progetto.

FASE 3: Progetto definitivo

Il progetto definitivo costituisce il progetto vero e proprio del Piano. Approfondisce i contenuti del progetto di massima ed estende a ciascun isolato e ciascuna unità edilizia la definizione delle norme che ne regoleranno l'uso, le trasformazioni e la tutela.

Tale metodologia operativa si traduce nella produzione di una serie di elaborati cartografici e descrittivi, tra i quali:

- Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;
- Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli, datazione, conservazione tipologica;
- Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Silanus;
- Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione.

3.3 GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITÀ COINVOLTE

Al fine di rispettare i tempi previsti dal protocollo d'intesa garantendo al contempo elevati livelli qualitativi, il servizio per la verifica, l'integrazione e l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Silanus è affidato a tecnici esterni alla struttura tecnica comunale.

Il personale in organico, infatti, risulta sottodimensionato rispetto all'entità del servizio da svolgere che andrebbe a sovrapporsi alle quotidiane attività d'ufficio.

Il gruppo di lavoro al quale è affidato il servizio comprende le seguenti figure professionali:

- N. 1 Arch/Ing. Coordinatore del gruppo;
- N. 2 ingegneri/architetti;
- N. 1 geometra;

3.4 RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

Il contributo concesso dalla R.A.S. per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice è pari al 90% della spesa sostenuta dal Comune di Silanus e ritenuta ammissibile. L'Amministrazione comunale a sua volta, si impegna a cofinanziare il 10% della spesa totale secondo il seguente schema:

RISORSE FINANZIARIE

FONTE	%	€
Finanziamento Regionale	90%	42.631,26
Cofinanziamento Comunale	10%	4.736,81
TOTALE	100%	47.368,07

Il totale delle risorse finanziarie sarà così articolato:

VOCI DI SPESA

A	Onorari e spese tecniche	€	37.641,50
B	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€	1.505,66
C	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€	8.220,90
	Totale (A+B+C)	€	47.368,06

