



# COMUNE DI SILIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

## UFFICIO TECNICO

Attuazione della D.G.R. n. 33/35 del 10.08.2011

### *PIANO OPERATIVO*

*PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA  
FORMAZIONE*

#### ALLEGATI:

- Piano Operativo
- All. 01 Perimetrazione Centro Matrice (su base orto-fotografica)
- Agenda Strategica
- Quadro Economico

Silius, 14 Febbraio 2013

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
- Dott. Ing. Alessandra SENIS -





**COMUNE DI SILIUS**  
*Provincia di Cagliari*  
*via Aldo Moro, 14 - 09040 Silius*

Ufficio Tecnico

Attuazione della DGR n. 33/35 del 10.8.2011

Protocollo di 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

## **Piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione**

### **Premessa**

Lo strumento urbanistico vigente non identifica una zona omogenea A; l'area attualmente delimitata dal perimetro del Centro Matrice ricade interamente nella zona omogenea B

#### **Cronologia inerente lo stato dell'arte della pianificazione attuativa:**

**23 agosto 2001**\_Il comune di Silius si è dotato di Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Territoriale Paesistico con deliberazione del C.C: n° 65 del 23 agosto 2001, resa esecutiva dal CO.RE.CO nella seduta del 26.09.2001 con decisione prot. N° 3233/042/2001.

**11 maggio 2007**\_ Il comune di Silius evidenziando che la perimetrazione ufficiale del P.P.R. (polilinea di colore verde – Allegato 01) non è conforme al reale assetto storico del centro urbano, avvia la procedura prevista dal punto "Individuazione dei Centri Storici" della circolare dell'assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica Prot. N. 550/Gab concordando con l' Assessorato all'Urbanistica la ridefinizione del centro matrice (polilinea di colore rosso) e le aree da riqualificare ai sensi dell'Art. 52 comma 5 del P.P.R. (colore giallo) da sottoporre a piano di riqualificazione. Tale procedura viene confermata nell'art. 3 punto 3.1 dell'allegato alla Delib. G.R. n. 11/17 del 20.03.2007 (comuni sprovvisti di Piano Particolareggiato del centro storico).

**23 settembre 2010**\_con delibera ° 40 del 23/11/2010 il Consiglio Comunale del Comune di Silius adotta la "variante al P.U.C. di individuazione del Centro di Antica e prima formazione" e i relativi allegati costituiti dalla perimetrazione su base orto-fotografica (Allegato 01) predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale secondo il contraddittorio tra l'Amministrazione Comunale e l'Assessorato Regionale Enti Locali Finanze e Urbanistica del 11 maggio 2007 in osservanza degli articoli 47, 51 e 52 delle N.T.A. del P.P.R.

**14 febbraio 2011**\_con delibera n°03 del 14/02/2011 il Consiglio Comunale approva in via definitiva la variante al

P.U.C. con l'individuazione del "Centro Matrice di Prima e Antica Formazione".

**14 marzo 2011**\_con nota n. 717 viene richiesta alla R.A.S. assessorato urbanistica la verifica di coerenza della variante al P.U.C. relativa all'individuazione del "centro matrice di prima e antica formazione" così come disposta dall'art. 31 della L.R. 7/2002.

**19 aprile 2011**\_con nota n. 23198/PIAN l'assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica comunica che l'amministrazione comunale non può procedere alla modifica del perimetro di un "bene paesaggistico" con le procedure previste per l'adozione e l'approvazione delle varianti urbanistiche, ma può solo inoltrare formale richiesta per la correzione del perimetro del bene ai sensi dell'art. 8 comma 3 bis, della L.R. 8/2004 e smi.

**18 gennaio 2012** viene firmato il protocollo di intesa tra la R.A.S. , Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica e i comuni della Sardegna ricompresi negli ambiti interni del Piano Paesaggistico Regionale, 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. Tale protocollo viene sottoscritto anche dal Comune di Silius.

**23 gennaio 2012**\_con protocollo n°184 del 23/01/2012 si chiede all'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica che venga acquisita la suddetta perimetrazione nel P.P.R. onde poter concludere l'iter di acquisizione della stessa negli strumenti Urbanistici Comunali e procedere alla redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

**10 ottobre 2012**\_ con protocollo n° 57601/P.U. la *Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia – Servizio Politiche per le Aree Urbane* comunica, in riferimento alla nota prot. 184 sopra indicata, che in data 10/10/2012 risulta in corso il provvedimento di revisione e aggiornamento del PPR, pertanto la richiesta del Comune di Silius potrà essere valutata nel complesso processo di revisione del PPR. Si rimanda pertanto alla pubblicazione sul BURAS e alle successive osservazioni a cui seguirà l'eventuale rivisitazione della perimetrazione del centro di antica e prima formazione nel PPR aggiornato e revisionato.

In virtù di quanto indicato si prevede l'utilizzo della perimetrazione ufficiale del P.P.R. , così come riportata nell'allegato A (Polilinea verde), allineando pertanto lo strumento urbanistico alla cartografia del P.P.R.

## Finalità

L'obiettivo generale è che il nuovo PP, riferito all'intero Centro Matrice, alla luce degli indirizzi di tutela e di salvaguardia, limiti le possibilità di ampliamento e demolizione ai soli edifici privi di carattere storico e, oltre a programmare le opere necessarie alla riqualificazione complessiva dell'ambito storico, possa disciplinare gli interventi sull'edificato storico anche attraverso la predisposizione di un abaco delle soluzioni tecniche e tipologiche conformi.

In particolare:

1. recupero/salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale.

E' l'obiettivo comune a tutti i Piani dei Centri Storici, e va perseguito per definizione di legge oltreché per scelta culturale ed urbanistica;

2. miglioramento della qualità abitativa.

Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico sono state per lo più peggiorative della condizione abitativa generale, anche se in molti casi hanno giustamente corrisposto all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti. Il Piano propone interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione recente;

3. recupero dell'identità storica del centro.

Nessuna comunità può più rinunciare alla propria dimensione storico-tradizionale, tanto meno nel suo spazio di vita quale è il paese nelle sue strutture antiche. Il Piano ha come obiettivo quello di rendere riconoscibile Silius nella sua identità di nucleo storico, evitando la sua trasformazione in una indistinta periferia;

4. confronto con le nuove regole del Piano Paesaggistico della Sardegna, in particolare con l'art. 52 dell'assetto insediativo, che modifica il quadro normativo del "Decreto Floris", impone la manutenzione e il restauro di tutta l'edilizia che conservi "rilevanti tracce" della memoria storica e impone che gli adeguamenti e le integrazioni siano finalizzate a riqualificare il contesto storico, intervenendo per analogia con le tipologie tradizionali.

## Quadro metodologico

1. il processo di definizione del piano verrà finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - I. Analisi dei luoghi attraverso lo studio della cartografia tecnica nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale unita ad un primo rilievo fotografico dei luoghi. Questa prima fase conoscitiva ha la finalità di costituire un primo approccio alla acquisizione di dati circa lo stato dei luoghi e la relativa stratigrafia storica, in particolare si intende costruire un primo abaco delle caratteristiche morfologiche e tipologiche tradizionali all'interno della perimetrazione del Centro Matrice;
  - II. Reperimento di ulteriori dati grafici e fotografici attinenti alla banca dati della Amministrazione Regionale (DTM e DSM, volo 2012; foto oblique con risoluzione cm5) per i quali si rimanda alla nota RAS prot. N° 0013566 del 09/03/2012.  
Tale acquisizione sarà finalizzata ad una più corretta indagine dei caratteri tipologici storici dell'abitato di Silius in particolare alla indagine conoscitiva circa l'evoluzione del fenomeno dell'intasamento progressivo del sistema a corte, tipologia tradizionale di questo centro.
  - III. Finalità alla base della successiva fase progettuale:
    - analizzare nel dettaglio i caratteri costitutivi dell'edificio, costruttivi e architettonici al fine di produrre un abaco delle soluzioni storiche proprie della cultura abitativa dell'area;
    - preservare la funzionalità tra il tessuto edilizio costruito e i vuoti interstiziali, qualora ancora presenti, delle antiche corti;
    - preservare il sistema compatto dei fronti urbani e porre le basi per una evoluzione futura compatibile con le peculiarità dei luoghi;
    - ricostituire un accentramento di funzioni pubbliche indirizzato al riutilizzo del tessuto storico in chiave produttiva e abitativa;
2. la strutturazione del piano verrà proposta secondo uno schema di interazione di tipo orizzontale e che si può riassumere per macro attività:
  - I. progettazione dell'intervento di pianificazione: con l'Amministrazione Comunale verranno discusse le linee-guida del presente studio, verranno coordinate le attività tra il gruppo di lavoro, l'ufficio tecnico comunale ed il gruppo di lavoro a supporto dei comuni, così come citato al punto 18 della informativa allegata alla nota prot. RAS n. 0021315 del 11/04/2012; l'intervento di pianificazione verrà inoltre condiviso già in fase di redazione, per i suoi passaggi principali, dagli Enti coinvolti per l'eventuale acquisizione di ulteriori dati e osservazioni.
  - II. Rilievo del tessuto urbano in oggetto e dei fronti edificati a partire dalla documentazione grafica e documentale di base;
  - III. Analisi della evoluzione storica dell'insediamento anche attraverso lo studio dei mutamenti delle tipologie edilizie; verrà in questa fase analizzato il tessuto costruito in termini di qualità costruttiva e di conservazione;
  - IV. Dispositivo del Piano: ovvero il complesso di norme e strumenti per la gestione della evoluzione futura del centro storico di Silius
3. L'elenco degli elaborati del Piano:

- I. Relazione
- II. Norme di Attuazione
- III. Tabelle Parametriche ed elaborati grafici
- IV. Abachi tipologici e dettagli costruttivi
- V. Linee guida impianti e spazi pubblici
- VI. Relazione paesaggistica

4. Il processo partecipativo della popolazione verrà attivato secondo le forme previste per i Piani Attuativi con il coinvolgimento della cittadinanza. Tali fasi propedeutiche saranno utili come pre-osservazione prima della fase di attuazione. La fase di controllo e gestione del piano prevede una verifica delle finalità del piano di tutela e valorizzazione delle identità storiche.  
Il piano sarà integralmente navigabile e consultabile sul sito web istituzionale al fine di semplificare la consultazione;
5. La gestione delle fasi di attuazione del piano dopo la sua approvazione prevede una attenta attività di controllo circa l'efficacia degli interventi previsti dal Piano attraverso il monitoraggio delle attività edilizie all'interno della perimetrazione in oggetto;
6. Si prevede l'inserimento nel sito web istituzionale del Comune di Silius delle cartografie, delle schede delle UMI e degli isolati, delle relazioni e delle norme tecniche di attuazione, oltre al materiale che verrà ritenuto idoneo supporto alla cittadinanza e ai tecnici locali nelle future azioni di intervento sul tessuto urbano. Tale materiale verrà costantemente aggiornato e rilasciato gratuitamente unitamente ai software open source per un corretto e compiuto utilizzo.
7. Le modalità di affiancamento e supporto verso all'Amministrazione regionale avverrà nei termini della acquisizione strumenti informatici predisposti dalla RAS per il supporto alle amministrazioni locali così come riportato al punto 14 dell'allegato alla nota prot. n° 0021315 del 11/04/2012. Oltre all'acquisizione di dati informatici, ci si avvarrà del supporto di figure professionali specializzate oltre alle consuete attività di concertazione e definizione degli indirizzi condivisi tra l' amministrazione comunale e regionale

## Gruppo di lavoro

Con Determina del responsabile del Servizio Tecnico n. 622 del 21 dicembre 2012 viene conferito l'incarico per la "redazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale nel Comune di Silius" al Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (RTP) denominato "Artbuild" così composto:

- Ing. ALESSANDRO SITZIA (capogruppo), con studio professionale in Cagliari, Via Ruggero Bacone n°4, 09134 Cagliari, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6590;
- Arch. ALESSANDRO MELIS con studio professionale in via Turati 35, 56100 Metato (PI); in qualità di legale rappresentante della società "Heliopolis 21", iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pisa al n. 488;
- Ing. IVAN FRANCESCO GHISU, con studio professionale in Nuoro, via Deffenu n°84 , 08100 Nuoro; iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5567;
- Ing. COSTANTINO MANCA, con studio professionale in Cagliari, Via Ruggero Bacone n°4, 09134 Cagliari; iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3194;

Il gruppo di lavoro così costituito affiancherà la struttura tecnica comunale la quale fungerà da supporto tecnico e operativo nella fornitura della documentazione e degli atti ivi depositati. La medesima struttura interna fungerà da organo di controllo e verifica circa l'avanzamento delle elaborazioni in corso di perfezionamento verificandone, passo passo la correttezza e la congruità con le dinamiche evolutive in corso all'interno della perimetrazione del Centro Matrice. Il gruppo di lavoro verrà inoltre supportato da figure professionali esterne, anche locali, per lo svolgimento di attività di ricerca e campionatura dei dati in loco.

## Agenda Strategica

Il cronoprogramma delle attività previste nel quadro metodologico sarà, presumibilmente, il seguente:		
attività	durata	data
Stipula convenzione tra Comune e RAS	completata	18/01/2011
affidamento dell'incarico professionale alla RTP "Artbuild"	completata	31/12/2012
Accettazione piano operativo e finanziario (documento presente) presso la RAS	-	Dal 14/02/2013 al -
Coordinamento del gruppo di lavoro	Entro 60 giorni dalla condivisione del presente piano operativo finanziario	-
Avvio delle procedure di acquisizione della cartografia		
Avvio delle indagini conoscitive		
Prime ipotesi di indirizzo progettuale e condivisione partecipata con la cittadinanza e le amministrazioni coinvolte	Entro 180 giorni dalla condivisione del presente piano operativo finanziario	-
Redazione definitiva dei Dispositivi del Piano	Entro 60 giorni dalla adozione definitiva da parte del Consiglio Comunale	-
Iter di approvazione del Piano presso la RAS	-	-
Conclusione del procedimento e pubblicazione sul BURAS	-	Entro il 31/12/2013

## Quadro economico

onorario	€	33.531,21
contributo integrativo INARCASSA 4%	€	1.341,24
I.V.A. 21%	€	7.323,21
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>42.195,66</b>

### Composizione del Finanziamento

Finanziamento RAS	€	37.976,10
cofinanziamento Silius	€	4.219,58
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>42.195,66</b>

### tipologia delle prestazioni

coordinamento e redazione del piano	€	20.100,00
rilevi fotografici e restituzione grafica	€	5.500,00
supporto al processo partecipativo	€	3.200,00
creazione di supporti digitali per la divulgazione web	€	2.330,00
supporto per la creazione di un database online	€	2.401,21
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>33.531,21</b>
inarcassa	€	1.341,24
iva (21%)	€	7.323,21
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>42.195,66</b>

Il Responsabile del Servizio Tecnico

