

COMUNE DI AIDOMAGGIORE

PROVINCIA DI ORISTANO

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA PARTE DELLA ZONA "B" COMPRESA ALL'INTERNO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

1. PREMESSA

La Regione Autonoma della Sardegna (RAS), a partire dal 2011, ha intrapreso una serie di iniziative finalizzate ad incentivare la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Tali iniziative sono rivolte ai comuni totalmente esclusi dai 27 ambiti di paesaggio costieri dello stesso PPR e comprendono una serie di misure di natura economica, organizzativa, di indirizzo e di supporto alle Amministrazioni Comunali.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 33/35 del 10.08.2011, sono stati stanziati i fondi necessari per l'attuazione di tali azioni e con Determinazione n. 4929/AG dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica è stata approvata la ripartizione delle risorse e l'assegnazione delle somme per ciascun comune. È stato infine siglato un protocollo d'intesa fra la Regione e i Comuni mirato alla condivisione delle finalità e delle metodologie per la gestione e la valorizzazione del patrimonio costruito storico e quindi per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al PPR. Il protocollo stabilisce la natura della collaborazione fra le parti, gli impegni reciproci, le modalità e i tempi di erogazione delle risorse e il supporto da parte della RAS all'attività dei comuni.

Successivamente, attraverso delle note esplicative sono stati forniti chiarimenti in merito ad alcuni aspetti come le caratteristiche del materiale cartografico messo a disposizione e le modalità di acquisizione; le caratteristiche del finanziamento concesso, le spese ammissibili e le modalità e i tempi di erogazione; l'iter di approvazione del Piano Particolareggiato e la verifica di assoggettabilità a VAS; i contenuti dei piani e le indicazioni per la sua redazione.

2. IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI AIDOMAGGIORE

Il perimetro del centro di Antica e Prima Formazione del comune di Aidomaggiore è stato ridefinito a seguito di analisi storiche sia della cartografia che degli edifici presenti, oltre alle poche fonti bibliografiche disponibili. La superficie descritta dalla nuova perimetrazione è maggiore dell'area della zona A del vigente PUC, attualmente disciplinata da un Piano Particolareggiato risalente al 2002, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 27.09.2002. Il PUC risale invece al 1999.

Il nuovo perimetro è stato ridefinito in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, e il comune ha approvato l'atto ricognitivo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 27.07.2007. La RAS, con Determinazione n. 931/DG del 12.09.2007 ha decretato l'ufficialità del nuovo perimetro, che costituisce il nuovo vincolo paesaggistico.

Come sopra detto, essendo il nuovo perimetro più ampio della zona A già normata da Piano Particolareggiato, alcune parti del nuovo perimetro sono classificate urbanisticamente come zone "B", che attualmente seguono la disciplina del PUC. La nuova disciplina del Piano Particolareggiato verrà estesa anche a queste parti, in maniera tale da avere una pianificazione unitaria e uniforme dell'intero nucleo storico e in relazione alla possibilità che queste zone vengano in futuro trasformate anch'esse in zone "A".

Un'importante considerazione deriva dal fatto che prima del 1999, ovvero prima della redazione del Piano Urbanistico Comunale, lo strumento di pianificazione era un Programma di Fabbricazione (PDF), che non prevedeva al suo interno la zona A. Per tale motivo, essendo il nucleo storico ricompreso interamente nella zona B, con una normativa non certo appropriata ai fini della salvaguardia di un tessuto storico come quello dei piccoli centri della Sardegna, è successo che col tempo si sono verificati numerosi interventi di modifica degli edifici storici o addirittura di sostituzione, per cui il contesto su cui ci si trova oggi ad operare vede una situazione in cui parte del tessuto storico ha subito interventi tali da renderlo non più riconoscibile, altre parti hanno subito delle modifiche irreversibili dove è però possibile individuare alcuni elementi "superstiti", altre parti invece in cui si conservano integralmente sia gli edifici che il tessuto urbano storico. Di tali differenze è necessario tenere conto in fase di normativa, in maniera tale da promuovere interventi che in qualche maniera riescano a riportare il tessuto urbano a quei caratteri di identità che in parte sono andati perduti.

2.1 Caratteristiche dell'insediamento

Il centro urbano del comune di Aidomaggiore sorge a mezza costa su un declivio che forma una conca a ridosso dell'altipiano basaltico di Abbasanta. Sorto come villaggio agro pastorale, si sviluppa con una forma allungata lungo l'asse Nord-Sud. Le sue strade sono caratterizzate da una larghezza contenuta e da un percorso sinuoso, a causa dell'orografia del terreno e delle sue pendenze.

Gli edifici sono realizzati in pietra basaltica e fra essi i più antichi hanno un'apparecchiatura muraria caratterizzata da pietrame di piccola pezzatura a conci irregolari, mentre quelli più recenti presentano dei blocchi squadrati più regolari. Il tipo edilizio prevalente è quello ad affaccio diretto su strada e generalmente dotato di corte retrostante di piccole dimensioni e gli edifici hanno per lo più uno o due piani fuori terra, ad esclusione di alcuni palazzi a tre piani in genere di proprietà delle famiglie più nobili, del potere ecclesiastico o di quello civile.

All'interno del nucleo storico sono presenti diversi edifici di pregio, come due chiese (la chiesa parrocchiale di Santa Maria delle Palme e la chiesetta di San Gavino), il palazzo municipale e la canonica, il montegratico e alcuni edifici privati che già nel precedente piano particolareggiato venivano considerati come "monumentali" (su tutti "su palatzu 'e sa dama e la cosiddetta "casa della meridiana").

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 Obiettivi

Come già detto, il Piano Particolareggiato del centro storico del comune di Aidomaggiore risale al 2002 e disciplina esclusivamente la zona A. Gli obiettivi del nuovo piano pertanto hanno una duplice valenza: da un lato aggiornare e adeguare al PPR il piano esistente, dall'altro predisporlo ex novo per le parti attualmente non disciplinate (ovvero quelle ricadenti nella zona B). Nel primo caso, alcune delle analisi effettuate a suo tempo sono ancora valide, anche se vi sono sicuramente degli aggiornamenti da effettuare soprattutto per le parti del piano già attuate. Per la seconda zona invece sono necessarie delle operazioni di analisi e rilievo più approfondite.

Il piano particolareggiato si propone i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi, con particolare attenzione a quelle parti del nucleo urbano che hanno subito profonde modificazioni per cui allo stato attuale risultano alterate e non riconoscibili;
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica, anche attraverso la conservazione degli elementi identitari superstiti presenti nel tessuto edilizio;
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

3.2 Metodologia

La fase di analisi, propedeutica alla redazione del Piano Particolareggiato del Comune di Aidomaggiore, è di fondamentale importanza al fine di conoscere l'effettiva estensione dell'area caratterizzata dalle presenze storiche e artistiche, che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali.

Questi elementi hanno permesso di identificare il "centro matrice" e verificarne la coerenza con l'individuazione cartografica come indicato dal P.P.R.

Il processo di indagine e verifica verrà effettuato sulla base della cartografia "De Candia" risalente al 1872, del catastrale d'impianto degli anni 30-40 e dalle foto zenitali attuali. Un'ulteriore indagine fotografica verrà svolta puntualmente, documentando ciascun isolato e di questi ogni edificio al fine di individuare i caratteri propri dell'architettura tradizionale locale da cui elaborare un abaco tipologico.

La sovrapposizione della cartografia catastale d'impianto con la planimetria dello stato attuale ha permesso, come già esposto, di individuare l'area costituente il nucleo di prima formazione, confrontandola con quella dell'attuale zona A del P.U.C e riscontrando che quest'ultima non ricomprende alcuni isolati che invece, essendo presenti in una cartografia storica, fanno parte della perimetrazione del nuovo Centro di Antica e Prima Formazione.

Altre informazioni utili sono quelle provenienti dall'indagine fotografica, dalle cartografie e da altre immagini storiche nonché dal raffronto dei caratteri tipologici con quelli propri del centro storico, che confermano la corretta perimetrazione del nucleo antico.

Il piano sarà suddiviso concettualmente in diverse parti:

Una parte scritta costituita da una relazione illustrativa e dalle Norme Tecniche di Attuazione:

A – Relazione Tecnica Illustrativa.

La relazione descrive il nucleo storico del paese e la sua evoluzione nel tempo, attraverso documenti storici, fotografici e letture delle cartografie dei diversi periodi storici, a partire dalla metà dell'800 fino al periodo attuale. Passa poi ad una analisi del patrimonio edilizio storico tradizionale esistente, dei suoi caratteri delle tecniche costruttive degli organismi edilizi e dei tipi edilizi, per poi proporre dei criteri per la sua conservazione, riqualificazione e riutilizzo. Descrive inoltre la struttura del piano stesso e i suoi obiettivi finali.

B – Norme Tecniche di Attuazione.

È l'allegato che costituisce l'apparato normativo contenente le regole da rispettare per gli interventi sulle unità edilizie del Piano. Rappresentano il principale strumento di riferimento per l'attuazione di quanto consentito, in quanto vengono regolamentate ed illustrate nel dettaglio le categorie di intervento, i permessi e i divieti, le destinazioni d'uso consentite, le modalità di intervento per la realizzazione delle opere e per la manutenzione e conservazione del tessuto edilizio in ogni suo aspetto. Gli interventi consentiti saranno espressi con esplicito riferimento alla terminologia di cui al DPR 380/2001

Tavole di inquadramento territoriale e descrittive del tessuto edilizio (con esplicito riferimento a quanto previsto dall'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR):

1.1 – Inquadramento geografico insediativo

È una carta a larga scala che individua il territorio comunale nel contesto regionale e provinciale

1.2 – Reti insediative territoriali

È una tavola che mette il centro urbano in relazione con i comuni limitrofi e ne analizza i punti di forza e di debolezza da diversi punti di vista, come i collegamenti, i servizi, le attività economiche ecc.

1.3 – Margini insediativi

È un elaborato grafico che indica quelli che sono i confini del costruito, attraverso la lettura dei suoi margini, sia naturali (costoni rocciosi, corsi d'acqua, particolare orografia del terreno) che artificiali (arterie viarie e infrastrutture in genere).

1.4 – Analisi degli assi e poli urbani

Con questa tavola si descrivono i principali assi viari del centro urbano e le principali piazze, la loro importanza sia dal punto di vista viario che da quello del disegno urbano e la loro funzione.

1.5 – Criticità in atto: unità disabitate

È un'analisi dell'utilizzo del patrimonio edilizio storico che focalizza l'attenzione su uno dei problemi maggiori dei centri storici sardi: il loro abbandono. Attraverso una rappresentazione grafica si mette quantitativamente a confronto il numero delle unità edilizie abitate con quelle abitate solo saltuariamente o stagionalmente e con quelle totalmente disabitate.

Tavole di Analisi del patrimonio edilizio esistente:

Sono delle tavole descrittive che fotografano la situazione attuale del nucleo storico analizzata attraverso la lettura della forma urbana e del tessuto urbano e viario, i tipi edilizi e i caratteri dell'edificato storico, schedati sotto forma di un abaco. Questo tipo di elaborato è uno strumento fondamentale, utile riferimento grafico schematico e descrittivo per l'immediata individuazione degli elementi costruttivi, decorativi e degli aspetti dimensionali, formali, funzionali tipici dell'edilizia tradizionale locale. Costituisce un utile supporto alle Norme Tecniche d'Attuazione in riferimento alle indicazioni date in merito agli interventi ivi contenuti. Sono state prodotti i seguenti elaborati:

- 2.1 – Caratteri dell'edificato storico: morfologia urbana e struttura viaria
- 2.2 – Caratteri dell'edificato storico: analisi morfologica del tessuto storico
- 2.3 – Caratteri dell'edificato storico: analisi tipologica urbana
- 2.4 – Datazione degli edifici

Tavole di Progetto che propongono degli indirizzi progettuali per gli interventi consentiti dalle norme del piano.

3.0 – Stralcio del P.U.C.: costituisce la tavola necessaria per illustrare il quadro delle scelte e dei regolamenti degli strumenti urbanistici generali attualmente in vigore in merito al comparto oggetto di intervento;

- 3.1 – Classi di trasformabilità del patrimonio edilizio storico esistente.
- 3.2 – Definizione dei comparti di intervento.
- 3.3 – Analisi e progetto dell'isolato:

Attraverso le planimetrie e i prospetti stradali, vengono individuate le caratteristiche morfologiche, tipologiche ed architettoniche del tessuto edilizio di ciascun isolato. Nella tavola sono riportati graficamente i prospetti degli edifici lungo le strade e gli spazi pubblici principali, nonché una documentazione fotografica di supporto alla lettura. Ciò consente di capire, in modo chiaro ed immediato, quali sono le caratteristiche degli edifici sui fronti strada, singolarmente e nel loro contesto, quindi individuare eventuali possibilità di allineamento e completamento.

Tutti i contenuti del piano verranno inoltre resi disponibili anche in formato shapefile e resi consultabili e utilizzabili da piattaforma GIS, eventualmente anche sul web.

Per quanto riguarda il trasferimento dei dati da CAD a GIS, ciò avverrà a seguito di un controllo preliminare della rispondenza delle caratteristiche dei files e della loro suscettibilità di essere importati in ambiente GIS. A verifiche effettuate verrà fatta l'importazione e i dati verranno trasformati in formato shapefile.

Gli shapefiles riguarderanno tutti gli elaborati del piano e saranno in ogni momento interrogabili e stampabili, per produrre un elaborato cartaceo del tutto simile a quello prodotto tramite software CAD. I nomi e i contenuti degli shapefiles del progetto avranno per quanto possibile le stesse caratteristiche dei files CAD quanto a colori, temi e legende. I poligoni degli shapefiles riguarderanno le unità di intervento ossia le unità edilizie del piano e verranno collegate a delle tabelle descrittive ed interrogabili.

Gli shapefiles descritti sopra andranno a costituire il progetto, che a sua volta costituirà la piattaforma GIS sulla quale, a seguito di diverse implementazioni e collegamenti di dati, tabelle e applicazioni, verranno caricati e resi disponibili tutti i dati relativi alle unità edilizie del piano.

Le tabelle predisposte in fase di analisi e in fase progettuale e contenenti i dati delle unità edilizie, verranno collegate ciascuna alla corrispondente unità edilizia in maniera tale da rendere possibile in qualsiasi momento l'estrapolazione del dato o della tabella stessa. Le tabelle conterranno tutte le indicazioni relative alle unità edilizie, a partire dall'analisi (storica, materica, stato di conservazione, uso attuale, tipologia) fino ad arrivare alla definizione delle tipologie di intervento consentite.

Tutta la piattaforma GIS potrà essere resa disponibile, in base alle risorse e alle intenzioni dell'amministrazione, su un portale web.

3.3 Peculiarità normative

Per ogni singola unità immobiliare sarà redatta una scheda di sintesi che riguarderà sia l'analisi che le possibilità progettuali (attraverso l'individuazione degli interventi consentiti) della stessa. Gli interventi, espressi secondo i principi di cui al DPR 380/2001, saranno indicati dettagliatamente e riferiti a ciascuna parte dell'unità edilizia.

3.4 Professionalità

Il comune provvederà all'individuazione del professionista (Ingegnere / Architetto) che si occuperà della gestione del Piano, che dovrà avvalersi dei collaboratori che verranno ritenuti opportuni sia in funzione della tipologia di ricerche e analisi da eseguire, sia sotto consiglio e supporto dei funzionari della RAS. In fase preliminare si può già stabilire che due delle figure necessarie sono quella di un ingegnere/architetto e quella di un archeologo/storico dell'arte.

3.5 Risorse e quadro economico

Il comune di Aidomaggiore usufruisce di un finanziamento da parte della Regione Autonoma della Sardegna pari a 34.409,00 EURO.

La parte di cofinanziamento del Comune, proveniente da fondi di bilancio, è pari a 3.823,00 EURO.

Le risorse saranno ripartite secondo il seguente quadro economico

RISORSE

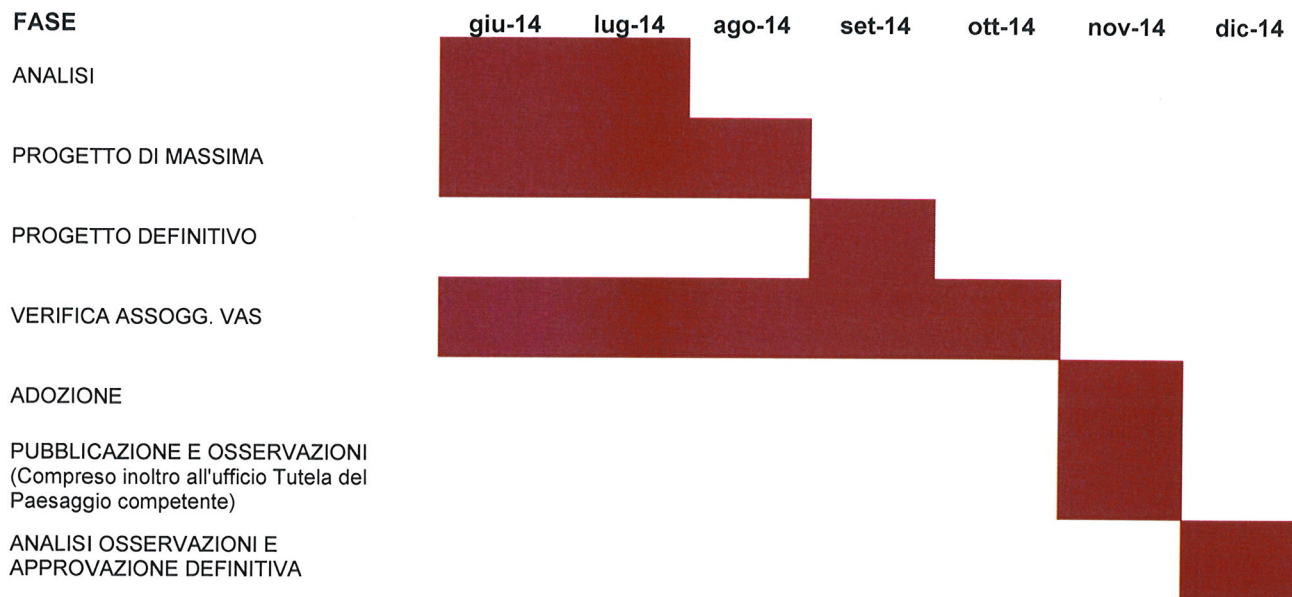
FINANZIAMENTO REGIONALE	34.409,00 EURO
COFINANZIAMENTO COMUNALE	3.823,00 EURO
TOTALE	38.232,00 EURO

VOCI DI SPESA

A. Onorari e spese Tecniche CNPAIA	27.822,71 EURO
B. MATERIALI, ALTRE CONSULENZE E IMPREVISTI	1.177,29 EURO
C TOTALE A+B	29.000,00 EURO
D RISORSE PER CREAZIONE PIATTAFORMA GIS	1.275,38 EURO
TOTALE C+D	30.275,38 EURO
E. Economie	7.956,62 EURO

In riferimento alla Deliberazione R.A.S. n° 33/35 del 10.08.2011 si richiede formale autorizzazione all'utilizzo delle economie per l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale alle modifiche apportate nella perimetrazione del centro storico al centro di antica e prima formazione.

3.6 Cronoprogramma



Aidomaggiore li 03/06/2014

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Geom. Marco Pala)

