

# Comune di San Basilio

*Ufficio Tecnico*

## **PIANO OPERATIVO FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

ATTUAZIONE DELLA DGR N.33/35 DEL 10.08.2011

Protocollo di intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Il Sindaco  
Maria Rita Rosas

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Ing. Ivo Monni

## **Premessa**

Con la Deliberazione n. 36/7 del 5 settembre 2006, la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) – Primo ambito omogeneo. Le Norme di Attuazione del Piano (NTA) agli articoli 4 e 107 impongono l'obbligo dell'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali agli indirizzi ed alle prescrizioni dello stesso PPR.

Nel corso dell'iter di approvazione e delle attività di gestione del PPR, anche a seguito degli obiettivi sottoscritti nel Protocollo d'Intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Sardegna in data 19 febbraio 2007, si è condivisa la necessità di disporre di strumenti di riferimento verificati per la gestione delle trasformazioni nelle aree interne ai nuclei storici e nelle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari.

Per l'adeguamento dei piani particolareggiati dei centri storici al PPR, la Giunta Regionale, con la Deliberazione n. 33/35 del 10/08/2011, ha approvato i criteri di riparto delle risorse disponibili per gli anni 2011 e 2012 attribuiti poi nel loro ammontare specifico a ciascun Comune con la Determinazione n. 4929/AG del 10/11/ 2011.

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario definito dall'Amministrazione Comunale di San Basilio per l'adeguamento al PPR del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS)

Il Piano Operativo e Finanziario costituisce lo strumento di programmazione finalizzato a fornire funzionalmente alla redazione del PPCS:

- il quadro della metodologia che si intende seguire;
- il quadro delle risorse umane ed economiche;
- gli obiettivi, i contenuti e le fasi.

## **Il PPCS del Comune di San Basilio**

Il PPCS del Comune di San Basilio è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 in data 18/12/2002.

Il perimetro Centro di Antica e Prima Formazione è stato concordato in sede di copianificazione con la Regione Autonoma della Sardegna (Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione del comune di San Basilio – Determinazione N. 2165/DG del 22/09/2008) e ricomprende al suo interno le zone A (Centro Storico) e parte delle zone B del territorio comunale.

In seguito all'atto ricognitivo di cui sopra il Comune ha inoltre provveduto ad effettuare la verifica dei contenuti del PPCS vigente rispetto a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 52 delle NTA del PPR (Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano

Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 - Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di San Basilio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 in data 18/12/2002 – Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica della RAS n. 415/D.G. del 05/03/2009). Da tale verifica e dalle valutazioni di sintesi espresse negli Allegati alla Determinazione n.415/DG del 05/03/2009 è emerso che parte dei contenuti del PPCS vigente non sono sufficienti e necessitano di integrazioni normative e nuove elaborazioni cartografiche.

### **Finalità della variante del PPCS**

La redazione della variante del PPCS del Comune di San Basilio ha come finalità l'adeguamento dello strumento attuativo alle indicazioni del PPR, basate sui principi:

- della tutela dell'identità storica;
- della valorizzazione del patrimonio storico insediativo attraverso il recupero e il riuso compatibile;
- della diffusione dell'utilizzo delle tecniche e dei materiali propri della tradizione costruttiva locale;
- dello sviluppo sostenibile.

Secondo tali principi il PPCS del Comune di San Basilio prevederà, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico.

In particolare si terrà conto degli indirizzi indicati dall'art. 53 delle NTA del PPR, comma 1, per le aree caratterizzate dagli insediamenti storici:

- conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a 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 superfettazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

## **La metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano ed i criteri posti alla base delle scelte**

Alla base della redazione della variante del PPCS del Comune di San Basilio vi sarà la valutazione del vigente strumento di pianificazione attuativa in termini di:

- analisi dei contenuti;
- ampliamento della base conoscitiva;
- aggiornamento dal punto di vista concettuale e cartografico;
- analisi e revisione delle norme;

L'aggiornamento del PPCS vigente, seguirà puntualmente per lo sviluppo dei contenuti di carattere paesaggistico, le indicazioni dell'art. 52 delle NTA del PPR secondo il quale i Comuni, nella redazione dei piani particolareggiati dei centri storici, devono individuare in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione analizzando i seguenti fattori:

- a. quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
- b. funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
- c. margini, eventualmente fortificati;
- d. assi e poli urbani;
- e. caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- f. presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- g. presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- h. caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue
- i. superfici e dell'arredo urbano;
- j. stato di conservazione del patrimonio storico;
- k. criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

Le attività previste per il processo di redazione della variante del PPCS del Comune di San Basilio si possono sintetizzare in due Fasi:

- Fase 1. Costruzione della base conoscitiva
- Fase 2. Definizione delle norme e degli indirizzi di piano

### **Strutturazione delle diverse parti del piano ed elenco degli elaborati**

Come già accennato il punto di partenza del lavoro di aggiornamento sarà l'analisi degli elementi che caratterizzano il centro storico in termini di patrimonio edilizio e di spazi liberi ad esso connessi.

#### *Attività della Fase 1*

L'analisi del sistema urbano territoriale e del patrimonio edilizio sarà oggetto delle attività della Fase 1 "Costruzione della base conoscitiva", che porterà a definire come elaborati finali la Relazione Storica e Tecnica, le Tavole e le Schede dei beni paesaggistici e identitari.

Le Tavole previste in particolare sono:

- Inquadramento Territoriale (art.52, comma 2, lett. a),b),c), d), j) delle NTA del PPR);
- Quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture.
- Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali.
- Margini, eventualmente fortificati.

- Assi e poli urbani.
- Criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.
- Inquadramento Urbano (art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g), h), j) delle NTA del PPR):
- Assi e poli urbani.
- Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie.
- Presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale.
- Presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze.
- Criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.
- Caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano.
- Isolati e unità abitative (art. 52, comma 2, lett. e), i), j) delle NTA del PPR:
- Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie.
- Stato di conservazione del patrimonio storico.
- Criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.
- Schede dell'edificato:
- Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive.
- Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto.
- Rilievi delle facciate.
- Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione.
- Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione.

Le Schede dei beni paesaggistici e identitari prevedono la disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari.

#### *Attività della Fase 2*

La definizione delle Norme Tecniche di Attuazione sarà oggetto delle attività della Fase 2 "Definizione delle norme e degli indirizzi di piano", dove si prevede di trattare i seguenti aspetti:

- Il riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici.
- La disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici. e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione.
- La disciplina della ristrutturazione fino alla definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, arredo urbano.
- La disciplina sul sistema infrastrutturale, delle strade, delle piazze, delle aree verdi, degli spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc).
- La disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano.
- La previsione di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni e accorpamenti).
- La disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e centrali termiche).
- La disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori).

- La disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici.
- La disciplina relativa agli arredi urbani.
- La disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso.
- La disciplina relativa agli impianti pubblici e privati per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

### **Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo, ove previsto**

Saranno attivati dei momenti di condivisione e di partecipazione al processo di redazione della Variante del PPCS, con il fine di informare gli abitanti sulle attività svolte ma anche di coinvolgerli attivamente nell'individuazione delle criticità in atto e delle diverse esigenze. Sono previste almeno due assemblee pubbliche, una prima dell'adozione del piano e una dopo la sua approvazione definitiva.

### **Gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali**

Il piano sarà a disposizione dei cittadini e dei tecnici in formato digitale, scaricabile dal sito del Comune.

### **Le modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere alla Amministrazione Regionale in termini di strumenti e professionalità.**

Si ritiene possa essere utile un confronto continuo con l'Amministrazione Regionale durante tutto il processo di redazione della Variante del PPCS. In particolare, si ritiene utile un supporto tecnico da parte dell'Amministrazione Regionale durante le previste assemblee pubbliche con i cittadini di San Basilio.

### **Gruppo di lavoro**

Il lavoro di redazione della Variante del PPCS del Comune di San Basilio finalizzata all'adeguamento alle osservazioni e prescrizioni relative alla Determinazione n. 415/DG del 05/03/2009 concernenti la conformità del PPCS al PPR sarà svolto in collaborazione dall'ufficio tecnico comunale di San Basilio e da un gruppo di lavoro del Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura (DICAAR) dell'università di Cagliari, così composto:

- Prof. Ing. Corrado Zoppi, Responsabile scientifico;
- Dott. Ing. Federica Leone, Ingegnere Edile e Assegnista di ricerca presso il DICAAR, esperta di pianificazione del paesaggio urbano anche con riferimento ai contesti storici;

- Dott. Ing. Sabrina Lai. Ingegnere Civile Edile e Assegnista di ricerca presso il DICAAR, esperta di rappresentazione cartografica su GIS e di pianificazione urbana.

Il DICAAR si avvarrà di alcune figure professionali esterne esperte in tematiche urbanistiche e pianificatorie con particolare riferimento ai contesti urbani storici.

### Agenda strategica

Fasi	Tempistica
Fase 1	120 gg dall'inizio delle attività
Fase 2	210 gg dall'inizio delle attività

Inizio attività: 25 novembre 2013

Fine attività : 24 giugno 2014

### Quadro economico

<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>	<b>€. 40.672,48</b>
di cui:	
Contributo RAS	€. 36.605,24
Cofinanziamento comunale	€. 4.067,24
<b>PREVISIONE DI SPESA</b>	
Onorari IVA comp. (Piano Part., rilievi e cartografia, supporto al Rup)	€. 38.672,48
Processo partecipativo, materiale divulgativo e sua diffusione (IVA comp.)	€. 2.000,00

