

COMUNE DI FLUSSIO

Provincia di Oristano

AREA TECNICA

Attuazione della DGR in. 33/35 del 10-08-2011

Protocollo di Intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e la 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 E FINANZIARIO

FLUSSIO 06 febbraio 2014

INDICE

PREMESSA

METODOLOGIA

L'indagine conoscitiva diretta

Scelte di Piano

Comunicazione e partecipazione

COMPOSIZIONE GRUPPO DI LAVORO

CRONOPROGRAMMA

ELENCO ELABORATI DEL P.P.

PREMESSA

A seguito della determinazione N.171 del 18/12/2013 l'Amministrazione comunale di Flussio si è formalmente impegnata al perseguimento degli obiettivi per la stesura del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione, favorendo la collaborazione e il raccordo tra le attività della propria struttura tecnica preposta alla redazione dello strumento attuativo e quelle della Direzione Generale Servizio Politiche Aree Urbane della Regione Sardegna

Da tempo la Regione Autonoma della Sardegna indirizza gli enti locali verso la tutela del proprio patrimonio paesaggistico proponendo l'elaborazione di nuovi Piani Particolareggiati, relativi alla superficie d'ambito dei *Centri di antica e prima formazione (detti anche Centri Matrice) in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale*.

I *Centri Matrice*, come *Ambiti di tutela paesaggistica*, si configurano come il luogo depositario della memoria e della storia di un paese in cui ogni comunità locale si identifica e riconosce i propri elementi identitari. La *Tutela del territorio* passa anche attraverso la valorizzazione del patrimonio costruito storico dei Centri matrice, identificati come bene da tutelare, preservare, conservare e tramandare per le future generazioni.

Il Comune di Flussio, in accordo con la Regione, accoglie la perimetrazione del Centro matrice (approvata con l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione e verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 01/02/2008), e si propone di elaborare il nuovo Piano Particolareggiato, la cui messa in essere sarà tale da disciplinare la conservazione, il restauro ed il ripristino di ciò che permane della cultura materiale, storica e artistica passata nel centro abitato.

Con la presente, dunque, si vuole illustrare il metodo e la tempistica con cui si affronterà la redazione del nuovo strumento attuativo per il Comune di Flussio. L'obiettivo che si intende conseguire è finalizzato alla predisposizione di una serie di azioni che, nell'ottica di incidere positivamente nel miglioramento della qualità urbana ed ambientale, si possa assicurare una pianificazione funzionale alle peculiarità del territorio, accessibile, di immediata e naturale interpretazione e di realistica attuazione.

Lo strumento del nuovo Piano Particolareggiato, in coerenza con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, sarà tanto più efficace quanto più coloro che lo devono applicare ne colgono l'impostazione, il funzionamento, lo sentono proprio e ne condividono gli obiettivi e le regole. Ecco perché nel processo di formazione dello strumento attuativo, sarà fondamentale:

- coinvolgere le professionalità locali nella redazione del piano per assicurare una sua efficace attuazione;
- garantire una completa, adeguata e corretta informazione della cittadinanza nelle varie fasi di sviluppo del piano, coinvolgendola con opportuni strumenti partecipativi, assicurando la condivisione di strategie ed idee, la negoziazione fra le parti e la definizione di scelte partecipate; accettare le modalità di erogazione dei finanziamenti e di rendicontazione delle spese indicata dall'Amministrazione Regionale.

METODOLOGIA

"Le analisi interpretative dei processi di costruzione della città, riferite alle componenti economiche, sociali, urbanistiche e architettoniche, vengono così finalizzate a comprendere le ragioni e le regole dell'organizzazione dello spazio urbano e i suoi elementi ordinatori. A esse dovranno riferirsi le proposizioni di recupero e riuso perché risultino coerenti con quel particolare contesto nel quale la comunità, riconoscendo le radici della propria identità, assuma atteggiamenti consapevoli anche per affermare il proprio modello di sviluppo. In tal senso ragionevolmente, il centro storico può ancora rappresentare il luogo della continuità delle storie locali, divenendo parte integrante di una realtà territoriale complessa tesa a conseguire un disegno unitario di sviluppo che non lo isoli più entro il limite di una "zona urbanistica particolare".¹

Nel caso specifico di Flussio, si propone di strutturare il percorso di redazione del Piano attraverso un processo metodologico che prevede una prima fase di **indagine conoscitiva del territorio** (diretta e indiretta), una fase progettuale, che elabora e definisce le **scelte del piano**, ed una fase di **partecipazione e comunicazione** rivolta alla comunità locale e ai professionisti.

L'indagine conoscitiva del territorio (diretta e indiretta)

L'esigenza di comprendere a fondo le caratteristiche del sistema urbano ci spinge alla realizzazione di un'accurata indagine diretta sulla totalità del patrimonio edilizio attraverso il rilievo diretto e la successiva ricostruzione cartografica, nelle scale 1:500/ 1:200, delle piante e dei prospetti, aggregando le unità edilizie in isolati.

"Attraverso la conoscenza di questi elementi e la loro interpretazione si possono ricostruire le immagini collettive che hanno strutturato, attraverso il tempo, l'ambiente urbano e hanno attribuito allo spazio e agli oggetti edilizi funzioni sociali e culturali e valore economico. In tal modo possono essere attribuite funzioni e valenze vitali ai luoghi della città storica e istituite relazioni innovative con le altre parti della città contemporanea."²

Si provvederà ad un'analisi puntuale della struttura urbana in tutti i suoi caratteri specifici, condizione necessaria alla strutturazione del Piano che porterà alla stesura degli elaborati grafici ed allegati di supporto.

La finalità di questo passaggio è l'elaborazione di una scheda informativa, contenente dettagliate informazioni su: consistenza (superficie, volume, etc.), tipologie edilizie, caratteristiche costruttive, dotazioni tecnologiche, elementi architettonici, stato di conservazione, destinazione e grado d'uso, nonché proprietà e inoltre della composizione degli isolati e dei rapporti che fra essi intercorrono. La schedatura delle unità edilizie è completata da una documentazione fotografica di supporto, relativa ad ogni singola unità edilizia. L'imponente documentazione conoscitiva sarà successivamente aggregata in carte tematiche generali da cui è possibile ricavare una lettura sintetica e unitaria sul complesso delle caratteristiche del tessuto urbanistico edilizio del Centro Matrice.

data di costruzione - prescrizioni e modalità di intervento - rif. ass. edilizia

Scelte di Piano

Intento del Piano Particolareggiato è quello di comprendere le regole (morfologiche, architettoniche e urbanistiche) che hanno orientato nel tempo la produzione dello spazio pubblico e dell'edificato e

¹ Regione autonoma della Sardegna, Insempiamenti storici della Sardegna, ed Electa, Milano 2001, pag.20

² idem

le tecnologie tradizionali e materiali locali da costruzione che hanno contribuito a dare, attraverso il tempo, forma e carattere unitario al paesaggio urbano.

Esse devono essere completate e aggiornate adeguatamente, inserite in una chiara idea portante che evidenzia la struttura del centro storico delimitato dal centro matrice e che delinea il suo sviluppo.

La definizione di una idea guida strutturante permetterà di comunicare semplicemente i processi e le scelte del piano riconfigurando l'identità del centro. La legittimazione del progetto si fonda dunque non soltanto nella capacità di far corrispondere alle necessità reali del nostro tempo la permanenza delle vecchie strutture fisiche, ma anche "nella conservazione della grammatica e sintassi morfologica ancora riconoscibili in ciascuna realtà, reinterpretandole nella riproposizione innovativa degli usi per la città contemporanea. *Recuperare* quindi nel senso di compiere interventi non soltanto atti a rivalutare, con innovative proposizioni di riuso, il patrimonio edilizio ma soprattutto mirati a ricomporre storie degli abitanti e funzioni urbane interrotte dall'affermarsi di interessi che, rivolti in modo esclusivo alla città nuova, hanno finito per spegnere i processi vitali del centro storico."³

Il piano si propone di conseguire le seguenti finalità specifiche:

- Definire l'assetto territoriale originario attraverso la mappatura e il recupero della trama definita da recinzioni storiche, che esse siano muri a secco o siepi, colture specializzate e ricoveri rurali;
- Identificare l'assetto urbanistico originario attraverso la relazione con la rete infrastrutturale storica di accesso e comunicazione all'abitato, le rotte commerciali, religiose e della transumanza anticamente utilizzate e che hanno disegnato il territorio,
- Conservare l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti funzionali, completamenti tipologici ed allineamenti in genere. Consentire comunque, in presenza di adeguati spazi liberi, qualora vi fosse l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni;
- Salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale;
- Incentivare il recupero, la valorizzazione e la cura dei cortili, corti comuni e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;
- Sanare le situazioni di degrado e favorire, ove possibile, il recupero degli edifici degradati;
- Facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili;
- Favorire una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese, di conseguenza 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. La cultura edilizia sarà tradotta avendo come riferimento l'esperienza tecnica maturata e divulgata dalla Regione attraverso i Manuali del recupero⁴ e verificandone la corrispondenza nella realtà locale per poi essere inseriti all'interno del Piano Particolareggiato.

³ Ivi pag.23

⁴ Regione Autonoma della Sardegna, I Manuali del Recupero dell'insediamento storico della Sardegna, Piano Paesaggistico Regionale D.R. 5 settembre 2006

- Agevolare oltre la destinazione d'uso residenziale anche le attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con i caratteri della zona e che possano rivitalizzare il nucleo antico attraverso funzioni originarie o quantomeno con esse compatibili;
- Trovare soluzioni adeguate per eventuali problemi ed incongruenze specifiche.

Comunicazione e Partecipazione

La comunicazione chiara e semplificata delle linee guida del piano, e degli scenari ai residenti permetterà un dialogo con la popolazione che renderà possibile nel contempo l'affinamento della redazione del piano ed una migliore applicazione dello stesso.

Durante la redazione del progetto di massima la redazione delle schede di analisi delle unità edilizie avverrà attraverso l'intervista ai singoli cittadini residenti raccogliendo così impressioni e suggerimenti.

Durante l'iter di costruzione del Piano, il gruppo di lavoro incontrerà la comunità per illustrare la metodologia di lavoro, avviando con i residenti un confronto diretto.

Questo lavoro di coinvolgimento partecipativo verrà protratto lungo la definizione sia del progetto di massima che definitivo.

Processi di comunicazione saranno attivati durante il processo di redazione del piano per instaurare un confronto attivo con gli enti preposti.

Questo permetterà di mantenere l'aderenza alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale utilizzando le risorse e le competenze poste a disposizione dalla Regione.

Alla conclusione del processo approvativo l'accesso ai documenti del progetto sarà agevolata attraverso la possibilità di diffusione attraverso adeguati supporti informatici.

COMPOSIZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO

Responsabile del Procedimento	Organizzazione e raccordo attività con RAS
Arch. Senior	Capogruppo
Ing. Senior	Coordinamento Operativo
Arch. Junior (1)	Elaborazioni grafiche e progetto
Arch. Junior (2)	Elaborazioni grafiche e progetto
Geom. Senior	Rilievi e indagini catastali

CRONOPROGRAMMA

AVVIO	01-03-2014
Indagine diretta, rilievo ed interviste;	mesi 1
Redazione progetto di massima;	mesi 2
Redazione progetto definitivo	mesi 2
L'adozione del PP da parte del Consiglio Comunale (CC);	mesi 1
Il deposito del PP entro 15 giorni dall'adozione presso la segreteria del Comune per 30 giorni a disposizione del pubblico e il relativo avviso all'albo del Comune, sui manifesti e nei quotidiani, e il contemporaneo inoltro del PP e della deliberazione del CC all'UTP territorialmente competente per le opportune	mesi 1
Il termine di 30 giorni per le osservazioni da parte dei cittadini;	mesi 1
Accoglimento o il rigetto delle eventuali osservazioni (dell'UTP e/o dei cittadini) da parte del CC e l'approvazione del PP da parte del CC;	mesi 1
L'inoltro all'UTP della deliberazione del CC di approvazione del piano e degli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni;	mesi 1
Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/98;	mesi 1
La pubblicazione del PP sui BURAS da parte del Comune e la relativa entrata in vigore di esso.	mesi 1
	mesi 12 01-03-2015

QUADRO ECONOMICO

La fase operativa che si intende mettere in atto, segue una metodologia logistica ed organizzativa che è efficacemente sintetizzata nelle azioni pianificatorie/quadro economico di seguito evidenziato:

Finanziamento Comunale competenze 2013 100%	€	35.000,00
TOTALE RISORSE	€	35.000,00

RIPARTIZIONE SPESE

Il pagamento delle spese calcolate verrà effettuato come segue:

- a - 40% dopo l'approvazione del progetto di massima da parte dell'Ufficio Tecnico e, in qualunque caso, non oltre un mese dopo la consegna del progetto di massima all'Amministrazione Comunale;
- b - 40% dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto definitivo ;
- c - 20% dopo l'approvazione definitiva del Piano.

Flussio 06 febbraio 2014



IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(arch. Alberto Mura)

(arch. Alberto Mura)