



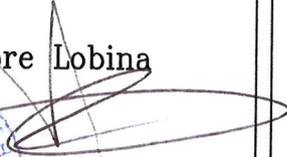
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO ENTI LOCALI E URBANISTICA

"Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale  
e della vigilanza edilizia. Servizio affari generali e giuridici"

COMUNE DI USSASSAI  
Provincia Ogliastra

CONTRIBUTI AI COMUNI PER LA REDAZIONE DEI PIANI  
PARTICOLAREGGIATI DEI CENTRI DI PRIMA  
E ANTICA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PPR

Elaborato: Piano Operativo per l' adeguamento  
del Piano Particolareggiato al PPR.

ALLEGATO A	<b>COMMITTENTE</b> Amministrazione Comunale di Ussassai 	<b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>  Geom. Salvatore Lobina 
DATA: Ottobre 2012	<b>DATA APPROVAZIONE</b>	
AGG.:		
AGG.:		

Comune di Ussassai  
Via Nazionale 120, 08040 Ussassai OG  
CF/P.IVA 00160240917 Tel. 0782/55710 Fax 0782/55890  
e-mail comune-ussassai@tiscali.it

## PREMESSA

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo che disciplina le aree che ricadono all'interno del perimetro della zona A, la cui finalità è quella di stabilire le linee guida che consentano di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero e la riqualificazione nel rispetto delle specifiche identità.

L'operazione di adeguamento del piano particolareggiato per il centro storico alle norme e agli indirizzi definiti dal PPR ha come obiettivo quello di rendere maggiormente consona la pianificazione delle aree d'insediamento storico agli obiettivi di tutela e salvaguardia individuati dal PPR.

Il Piano Paesaggistico Regionale pone in primo piano il paesaggio della Sardegna come identità

del territorio da salvaguardare e tutelare, contrastando i processi di trasformazione irreversibile e,

al contempo, promuovendo l'applicazione di buone regole ai fini di una ricostruzione del paesaggio

sardo e di un migliore riequilibrio territoriale. I suoi orientamenti essenziali sono:

- identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell'identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili suiquali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull'esigenza di salvaguardia;
- ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove "regole" dei paesaggi locali.

Con il Piano Paesaggistico, dunque, la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio, costituito dalle interazioni della naturalità della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo". Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro

di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i

bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

I centri di antica e prima formazione e le aree caratterizzate da insediamenti storici rientrano appunto, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, tra le categorie sottoposte a tutela.

## PIANO OPERATIVO PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AL PPR – COMUNE DI USSASSAI

Importante è inoltre la valutazione della presenza di ambiti omogenei e di emergenze, delle relazioni tra gli spazi collettivi e quelli privati, tra i pieni e i vuoti, tra spazi interni ed esterni, l'individuazione delle direttrici che hanno influenzato lo sviluppo e se tali direttrici sono confermate tuttora o se l'espansione successiva del centro abitato ne ha variato l'originario ruolo.

Oggetto della tutela non deve essere infatti il singolo manufatto ma il sistema nella sua globalità con le sue articolazioni spaziali, visive, funzionali, relazionali e i caratteri della sua evoluzione la cui leggibilità deve essere tutelata e conservata.

Il raccordo con le analisi eseguite in fase di prima redazione del piano particolareggiato.

### Analisi dei livelli

Partendo da un'analisi globale del sistema occorre scendere di livello per comprendere come sono strutturati i micro ambiti all'interno analizzando tre diverse scale: il comparto, l'unità edilizia e il volume elementare.

Gli isolati vanno studiati in riferimento alla forma, alle modalità di aggregazione delle cellule, agli elementi di omogeneità che è possibile riscontrare e alle relazioni al loro interno, nell'ottica della "salvaguardia delle identità e delle differenze specifiche".

Lo studio dell'unità edilizia e dei volumi elementari permette di individuare le tipologie edilizie ricorrenti, consente di mettere in luce in che rapporto si pone il costruito con le pertinenze e come i limiti di queste siano mutati nel tempo, quale sia lo stato di conservazione dell'unità globalmente e quali sono le caratteristiche costruttive, le destinazioni d'uso e il livello di alterazione rispetto all'impianto originario.

Attraverso la redazione di una scheda per ciascun edificio è possibile avere un quadro chiaro ed immediato relativamente ai singoli tasselli. Tali schede devono riportare tutti gli elementi utili a conoscere ogni aspetto del manufatto: documentazione fotografica, numero di piani, caratteristiche strutturali e tipologiche, stato di conservazione, particolari architettonici, destinazione d'uso, presenza di superfetazioni

Questa prima fase di conoscenza dell'ambito avviene attraverso due momenti:

- **indagine storico-documentaria:** consiste nello studio della cartografia storica (pianche catastali, aerofotogrammetrie delle diverse epoche) dalla quale emergono l'epoca d'impianto, gli elementi originari che non hanno subito alterazioni e le trasformazioni che hanno interessato l'abitato nelle epoche successive; l'analisi della cartografia è integrata dallo studio di tutte le fonti documentali reperibili quali testi, immagini, filmati e testimonianze riguardanti l'ambito d'intervento.

## PIANO OPERATIVO PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AL PPR – COMUNE DI USSASSAI

- Individuazione delle misure di conservazione e dei livelli di intervento in base alla conformazione dei diversi ambiti ( tutela e valorizzazione, mantenimento , riqualificazione)
- Individuazione dei criteri di gestione degli interventi e delle tipologie di intervento compatibili con l'abitato storico e con i livelli di tutela stabiliti (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna).

Poiché i privati sono i principali autori di questo recupero, cioè della traduzione in realtà della pianificazione oltre al loro coinvolgimento in fase di analisi occorre rendere appetibili gli interventi nel centro storico, rispetto ad esempio alla nuova edificazione attraverso incentivi e facilitazioni, sia per favorire la residenzialità stabile che lo sviluppo dell'attività ricettiva nelle forme compatibili con il rispetto e la conservazione.

### DEFINIZIONE DELLA PROGETTAZIONE

L'ultima fase consiste nell'effettuazione delle scelte di dettaglio che rendono possibile la realizzazione degli obiettivi prefissati e che si traducono nelle norme di attuazione del piano e riguardano sia gli ambiti pubblici che quelli privati

- Valutazione di tipologie congrue e uniformi da utilizzare per gli elementi degli spazi pubblici quali pavimentazioni, illuminazione, elementi di arredo urbano
- Predisposizione delle modalità di inserimento o sistemazione delle reti tecnologiche in maniera da eliminare le interferenze con l' organismo storico
- Integrazione delle schede dei singoli edifici con gli interventi compatibili con ciascuno, con le superfetazioni eliminabili al fine di recuperare il disegno originario.
- Elaborazione degli abachi di riferimento relativi agli elementi storici caratterizzanti al fine di fornire un riferimento chiaro ed immediato per la conservazione di tali elementi identitari.

### COMPOSIZIONE GRUPPO DI LAVORO

Il gruppo di lavoro sarà composto da uno staff di professionisti dalla diversificata e articolata esperienza, in grado di integrare le varie professionalità ed unire le capacità compositive, professionali e tecniche, con la padronanza delle più attuali evoluzioni nel campo strutturale, impiantistico e normativo e l'impiego delle più sofisticate ed aggiornate dotazioni strumentali nel settore di computer-grafica e di programmi dedicati alla cartografia e pianificazione.

## PIANO OPERATIVO PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AL PPR – COMUNE DI USSASSAI

- Identificazione dell'edificio nella cartografia e numero civico
  - Documentazione fotografica dei singoli edifici
  - Destinazione d'uso
  - Proprietà
  - Consistenza volumetrica (n.piani)
  - Schema distributivo
  - Caratteristiche strutturali e tipologiche
  - Tipologia delle coperture
  - Particolari architettonici
  - Presenza di superfetazioni
  - Stato di conservazione
- Elaborazione tavole della conoscenza del contesto:
- Inquadramento storico
  - Evoluzione dell'insediamento mediante il raffronto delle cartografie
  - Planimetria catastale
  - Ortofoto
  - Perimetrazione centro storico
  - Strumento urbanistico vigente
- Elaborazione tavole della conoscenza delle unità edilizie:
- Identificazione degli edifici nella cartografia
  - Destinazione d'uso
  - Proprietà e stato di occupazione
  - Consistenza volumetrica (n.piani)
  - Schema distributivo

PIANO OPERATIVO PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AL  
PPR – COMUNE DI USSASSAI

- Planovolumetrico dello stato attuale

Elaborati dello stato attuale delle unità edilizie nel centro storico:

- Identificazione degli edifici nella cartografia
- Destinazione d'uso
- Proprietà e stato di occupazione
- Consistenza volumetrica (n.piani)
- Schema distributivo
- Caratteristiche strutturali
- Caratteristiche tipologiche
- Carta dei tetti
- Particolari architettonici
- Presenza di superfetazioni
- Stato di conservazione

Elaborati di progetto:

- Relazione urbanistica
- Norme tecniche di attuazione
- Ambiti omogenei, comprendenti:
  - o Tipologie edilizie e uso del suolo
  - o Caratterizzazione delle unità edilizie
  - o Zonizzazione particolareggiata
- Planovolumetrico del progetto
- Carta dei tetti
- Schede degli isolati e profili regolatori

PIANO OPERATIVO PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AL PPR – COMUNE DI USSASSAI

CRONOPROGRAMMA

	<u>SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE FASI DI ELABORAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO</u>	DURATA
	<b>FASE PRELIMINARE:</b> DEFINIZIONE DELLA STRUTTURA METODOLOGICA DEL PIANO	10 gg
	<b>FASE I:</b> CONOSCENZA ED ANALISI - STUDIO DEGLI AMBITI E DEI LIVELLI	90 gg
	<b>FASE II:</b> SINTESI - INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE STRATEGIE PROGETTO DEL SISTEMA INFORMATIVO DEL PIANO	30 gg
	<b>FASE III:</b> IL PROGETTO DEL PIANO - SCELTE DI DETTAGLIO E STESURA DELLE NORME DI ATTUAZIONE	30 gg

COORDINAMENTO GRUPPO DI LAVORO  
(tutta la durata della redazione del piano)

CONDIVISIONE E COMUNICAZIONE  
(tutta la durata della redazione del piano)

11