

COMUNE DI SADALI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

1. PREMESSA

- Con Deliberazione della G.R. n. 33/35 del 10.08.2011, avente per oggetto "Contributo ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesistico Regionale - Criteri di riparto per l'annualità 2011 e 2012" la R.A.S. ha stanziato le risorse disponibili per la redazione dei Piano Particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al PPR
- Con Determinazione n. 4929/AG, del 10.11.2011, ha approvato il programma di spesa che attribuisce l'ammontare specifico a ciascun comune, stanziando per il Comune di Sadali la quota totale di €. 39.106,55.

In data 18.01.2012, in occasione del seminario "Territorio Paesaggio Storia Identità La valorizzazione e tutela dei centri di antica e prima formazione", la Regione Sardegna e i Comuni destinatari dei finanziamenti di cui alla Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011 hanno siglato il "Protocollo d'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". Tale protocollo stabilisce la natura della collaborazione tra le parti, gli impegni reciproci, le modalità di erogazione delle risorse e di supporto da parte della R.A.S. all'attività svolta dai comuni.

Il comune di Sadali è stato individuato tra i beneficiari delle risorse per le annualità 2011-2012 e che in data 18/01/2012 ha aderito all'iniziativa Regionale.

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

Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Sadali, è pubblicato nell'Atlante degli insediamenti storici del nuovo Piano Paesaggistico Regionale approvato in via preliminare dalla Giunta Regionale il 25/10/2013 con atto n. 45/2.

2.1. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'area del Centro Matrice del comune di Sadali racchiude le seguenti zone omogenee così come definite nel P.U.C. vigente:

- tutta la zona A del centro storico.
- Parte della Zona B, sottozona B1 dove sono compresi gli aggregati edilizi interessati da diffuse e irreversibili sostituzioni edilizie, discordanti per tipologie e tecniche costruttive, non adeguate all'organismo storico originario e dove tuttavia sono ancora leggibili alcuni edifici ed elementi costruttivi risalenti all'organismo storico.

La zona A – centro storico - è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C.", attualmente vigente in quanto approvato con deliberazione del C.C. n. 3 del 13/02/2002 e pubblicato sul BURAS n. 11 del 21/03/2002.

La zona B1, invece, è sottoposta alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C. n° 23 in data 29/07/2003 e pubblicato sul BURAS n. 34 del 31/10/2003.

Parte delle sottozone "B1" ricadano all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione e sono attualmente sottoposte, in assenza di piano attuativo, alla disciplina del PPR.

Vista la differente situazione pianificatoria e normativa delle aree comprese all'interno del Centro Matrice, l'Amministrazione comunale di Sadali intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per:

- verificare e aggiornare il Piano Particolareggiato della Zona A;
- estendere il Piano Particolareggiato della porzione di Zona B, sottozona B1 compresa all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, estendendo la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice

o perlomeno ai fabbricati di interesse storico.

2.2. DATI DIMENSIONALI

Si riportano di seguito i dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Sadali distinguendo tra Zona A e Zona B1 del PUC.

| ZONA | S territoriale -- Ha - |
|--|------------------------|
| Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA A1 | 1,62 |
| Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA A2 | 5,04 |
| Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA B1 | 0,75 |
| Totale CENTRO MATRICE | 7,41 |

Nella maggioranza dei casi, gli isolati appartenenti alla zona B1 sono compresi all'interno del Centro Matrice solo per la parte più prossima alla zona A.

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1. OBIETTIVI E CONTENUTI

Sadali si trova in provincia di Nuoro, città da cui dista 125 Km e fa parte della diocesi di Ogliastra con localizzazione nella zona storico-geografica della BARBAGIA DI SEULO.

L'abitato storico di Sadali si sviluppa intorno alla Chiesa di San Valentino e al Vecchio Municipio nella zona a valle del centro abitato; Il centro storico si snoda prevalentemente lungo la direttrice nord-sud, individuata dalle vie Carducci e Roma.

Il nucleo più antico è facilmente riconoscibile sia cartograficamente che orograficamente per la sua particolare posizione, posta a valle del centro urbano; inoltre la caratteristica conformazione degli isolati e delle strade tipici del tessuto urbano, la presenza di tipi edilizi, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione abitativa locale rendono il centro particolarmente identificabile rispetto al tessuto urbano di più recente formazione. La Regione con l'ausilio del lavoro del Comune di Sadali ha approfondito l'analisi del centro storico definendo i limiti del Centro Matrice definendo nel nuovo Piano Paesaggistico del 2013 in maniera precisa i limiti fisici del nucleo di primo impianto e di antica formazione di Sadali.

L'ambito del Centro Matrice definisce gli spazi e modi dell'abitare della comunità insediata, a espressione della sua cultura abitativa, costruttiva e materica e, come sancisce il Piano Paesaggistico Regionale, è pertanto meritevole di tutela nel suo complesso. In quest'ottica, il Piano Particolareggiato in quanto strumento operativo in grado di disciplinare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia dell'ambito del Centro Matrice, costituisce il primo strumento di tutela e valorizzazione del complesso di valori in esso presenti.

Col futuro Piano particolareggiato del Centro Matrice, il Comune di Sadali vuole contribuire ad un progetto di sviluppo incentrato sulla valorizzazione dell'identità dello spazio urbano all'interno del quale si svolge la vita quotidiana della comunità. Inoltre il Piano vuole contribuire a continuare la riqualificazione del centro storico già iniziata con lo strumento attualmente vigente, cercando di riportare in vita il vecchio centro trasformandolo in un luogo ospitale, di integrazione sociale, con elevati standard abitativi per innalzare la qualità di vita degli attuali abitanti e per consentire l'insediamento di nuovi residenti e nuove attività;

Il nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico si prefigge i seguenti obiettivi specifici:

salvaguardia, recupero e valorizzazione del centro matrice nella sua interezza;

verifica, analisi e tutela del patrimonio edilizio di appurato valore storico all'interno del perimetro del Centro Matrice individuato dalla Regione Sardegna ma al di fuori dell'originario centro storico.

tutela, conservazione e recupero dei caratteri tipologici, costruttivi e materici della tradizione abitativa;

recupero e riuso degli edifici degradati e più in generale del patrimonio edilizio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale.

riqualificazione degli edifici o degli elementi profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;

diffusione della consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;

favorire a una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;

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.

Rendere possibile il ricorso ad energie alternative rinnovabili anche all'interno del Centro Matrice, sfruttando le risorse locali e preservando l'identità dello stesso centro.

Il comune di Sadali si è dotato già dal 2002 di un Piano Particolareggiato che ha analizzato la zona urbanistica omogenea A che a sua volta si articola nelle sottozone omogenee A1 e A2. Ad oltre dieci anni di distanza dall'approvazione, sono visibili gli effetti positivi generati dall'applicazione dei contenuti del Piano stesso, sia per quanto riguarda la qualità degli interventi realizzati e la diffusione delle "buone pratiche costruttive", sia per quanto riguarda il mutato approccio di tecnici e cittadini ai temi del recupero e della valorizzazione dell'architettura tradizionale.

Attraverso il finanziamento concesso dalla R.A.S. si vuole cogliere l'occasione per aggiornare ed integrare dove necessario il Piano Particolareggiato della zona A attualmente vigente e estendere la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice al fine di:

garantire la tutela delle porzioni di Centro Matrice ricadenti dal punto di vista urbanistico in zona B ma caratterizzata dalla presenza di significative tracce dell'identità insediativa locale;

garantire omogeneità e maggiore tutela all'edificato storico considerando in maniera unitaria e normando con un unico strumento di pianificazione, la parte più antica del centro abitato e quella ad essa immediatamente adiacente che costituisce l'elemento di transizione tra il nucleo più antico e le zone esterne consolidate.

In tema di omogeneità normativa, la definizione del Piano Particolareggiato del Centro Storico delle porzioni di zona B1 contenute nel nucleo di primo impianto consente inoltre di garantire la conservazione e la valorizzazione degli edifici che ancorano presentano caratteristiche meritevoli di tutela.

Estendendo la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice, questi saranno sottoposti ad una normativa di tutela e valorizzazione unitaria che costituirà un ulteriore supporto ai progetti di riqualificazione urbana che già interessano l'ambito.

Nel dettaglio, nell'ambito dello studio del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione saranno sviluppati i seguenti contenuti:

1- Conoscenza del sistema urbano e territoriale:

analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento

analisi morfologica, funzionale e storico evolutiva del sistema urbano e del centro di antica e prima formazione

analisi del contesto pianificatorio

2. Conoscenza del sistema edilizio:

analisi del patrimonio edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, costruttivi e materici e definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Sadali;

analisi del patrimonio edilizio esistente e definizione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio: tipi edilizi, coperture, livelli edificati, datazione, conservazione tipologica.

3. Isolati e unità edilizie

Individuazione e analisi degli isolati e delle singole unità edilizie in essi contenute. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto relativi rispettivamente all'isolato nel suo complesso e alle singole unità edilizie;

4. Impianti tecnologici

Individuazione e analisi degli impianti tecnologici e insegne e indicazioni pubblicitarie esistenti all'interno del Centro Matrice. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto.

5. Spazi pubblici

Individuazione e analisi degli spazi pubblici esistenti all'interno del Centro Matrice, della viabilità, spazi collettivi, aree verdi, arredi urbani etc. in esso contenuti. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi

dello stato attuale e gli elementi di progetto.

6. Relazione illustrativa dei caratteri e degli elementi emersi in fase di analisi e rappresentati cartograficamente;
7. Norme tecniche di attuazione generali.
8. Relazione Paesaggistica;

3.2. METODOLOGIA OPERATIVA

Vista la differente situazione normativa, per quanto attiene la metodologia operativa, si distingue tra Zona A1 e zona B1.

Zona A

Il Piano Particolareggiato della zona A sarà sottoposto ad una verifica generale e ad un aggiornamento cartografico e informatico da eseguire alla luce dei nuovi strumenti messi in campo dalla R.A.S.

Si provvederà inoltre ad un adeguamento normativo e nei contenuti alle norme dettate dall'Art. 52 delle NTA del PPR.

Zona B1

Per la porzione di Zona "B1" compresa all'interno del Centro Matrice, attualmente priva di strumento attuativo, sarà elaborato ex novo un Piano Particolareggiato (nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del PPR).

Il processo di elaborazione sarà articolato nelle seguenti macrofasi tra loro interconnesse:

FASE 1: Analisi e conoscenza

FASE 2: Progetto di massima

FASE 3: Progetto definitivo

FASE 1: Analisi e conoscenza

L'analisi e la conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il Centro Matrice in particolare, stanno alla base del processo di definizione degli indirizzi, delle prescrizioni e delle norme che costituiscono il Piano Particolareggiato. Una buona analisi e un'approfondita conoscenza del contesto sono indispensabili per la definizione di un progetto coerente ed efficace. La prima fase sarà così articolata:

Analisi dati informativi e statistici;

Analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione; 3. Individuazione, analisi, rilievo e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie.

FASE 2: Progetto di massima

Attraverso il progetto di massima vengono definiti gli indirizzi e la struttura generale del Piano. Il Progetto di massima conterrà dunque:

la restituzione fotografica e grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella FASE 1;

gli indirizzi generali della progettazione;

3. il progetto di alcuni ambiti, individuati alla luce delle conoscenze acquisite in fase di analisi, in relazione a valori e criticità, come rappresentativi della casistica di situazioni presenti nell'ambito di progetto.

FASE 3: Progetto definitivo

Il progetto definitivo costituisce il progetto vero e proprio del Piano. Approfondisce i contenuti del progetto di massima ed estende a ciascun isolato e ciascuna unità edilizia la definizione delle norme che ne regoleranno l'uso, le trasformazioni e la tutela.

Tale metodologia operativa si traduce nell'elaborazione di una serie di elaborati cartografici e descrittivi, tra i quali:

Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;

Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli, datazione, conservazione tipologica;

Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Sadali;

Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;

Analisi e progetto degli spazi pubblici, strade, arredi urbani, spazi collettivi, aree verdi, ecc...;

Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici;

- *Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie;*
- *Relazione Paesaggistica;*
- Relazione illustrativa;*
- Norme tecniche di attuazione.*

3.3. GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITA' COINVOLTE

Il servizio tecnico per la redazione del presente piano ed aggiornamento dell'esistente, a causa della carenza di personale interno nell'ufficio tecnico, viene affidata a tecnici esterni. Il gruppo di lavoro affidatario (determinazione R.U.P. n° 299 del 29/11/2012) è composto dalle seguenti figure professionali:

- N. 1 Ingegnere Coordinatore del gruppo, esperto in pianificazione urbanistica;
- N. 1 Architetto esperto in paesaggio e tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale;
- N. 1 Ingegnere esperto in pianificazione energetica;
- N. 1 Ingegnere, per gli aspetti normativi e di progetto
- N. 1 Architetto esperto in analisi territoriale integrata attraverso sistemi G.I.S. e C.A.D.;

3.4. RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

| FONTE | % | |
|--------------------------|------|-------------|
| FINANZIAMENTO REGIONALE | 90% | € 39 106,55 |
| COFINANZIAMENTO COMUNALE | 10% | € 4 345,17 |
| TOTALE | 100% | € 43 451,72 |

VOCI DI SPESA

| | | | |
|-------------------------|---|---|-------------|
| | Onorari, spese tecniche, Cartografia e spese per elaborazioni | | |
| A | cartografiche | € | € 34.246,31 |
| B | C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese | € | € 1.369,85 |
| C | IVA 22% su spese tecniche e CNPAIA | € | € 7.835,56 |
| Totale (A+B+C+D) | | € | € 43.451,72 |

3.5. CRONOPROGRAMMA

| COD | FASE - AZIONE | 2014 | 2015 | | | | | | | | | | | |
|-----|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| | | Set. | Gen. | Feb. | Mar. | Apr. | Mag. | Giu. | Lug. | Ago. | Set. | Ott. | Nov. | |
| 1 | REDAZIONE P.P. | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | ANALISI E CONOSCENZA | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | PROGETTO DI MASSIMA | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | PROGETTO DEFINITIVO | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | VERIFICA ASSOGGETTABILITA' DEL P.P. ALLA V.A.S. | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | AVVIO PROCEDURA DI VERIFICA | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | STESURA RAPPORTO PRELIMINARE | | | | | | | | | | | | | |
| 2.3 | PROVVEDIMENTO DI VERIFICA | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | ITAR APPROVAZIONE P.P. | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | ADOZIONE P.P. DA PARTE DEL C.C. | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | DEPOSITO PRESSO LA SEGRETERIA E PUBBLICAZIONE AVVISI DI DEPOSITO | | | | | | | | | | | | | |
| 3.3 | INOLTRO DEL P.P. E DELLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C. ALL'U.T.P | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 3.4 | PERIODO DI APPROVAZIONE | | | | | | | | | | | | |
| 3.5 | ACCOGLIMENTO/RIGETTO DELLE OSSERVAZIONI (U.T.P. - CITTADINI) | | | | | | | | | | | | |
| 3.6 | APPROVAZIONE P.P. DA PARTE DEL C.C. | | | | | | | | | | | | |
| 3.7 | INOLTRO ALL'U.T.P. DELLA DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL P.P. | | | | | | | | | | | | |
| 3.8 | OTTENIMENTO PARERE U.T.P. AI SENSI DELL'ART. 9 COMMA 5 L.R. 28/89 | | | | | | | | | | | | |
| 3.9 | PUBBLICAZIONE DEL P.P. SUL BURAS | | | | | | | | | | | | |

Sadali, 11 Settembre 2014

Il Responsabile del Settore Tecnico

Geom. Pietro Serrau



Pietro Serrau