

**COMUNE DI GHILARZA**  
**- PROVINCIA DI ORISTANO -**

**CONTENUTI MINIMI PER LA REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO  
PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

**- ABITATO DI GHILARZA E FRAZIONE DI ZURI -**

Allegato alla Del. G.C. n. 33 del 27.02.2013 contenente Quadro Economico aggiornato e riapprovato con Del. G.C. n. 43 del 22.04.2015

## Sommario

1. PREMESSA .....	3
2. FINALITÀ.....	3
3. QUADRO METODOLOGICO .....	3
3.1. METODOLOGIA.....	3
3.2. STRUTTURAZIONE DELLE DIVERSE PARTI DEL PIANO.....	4
3.3. ELABORATI DEL PIANO .....	5
3.4. FASI, ATTIVITÀ E STRUMENTI PER L'ATTIVAZIONE DEL PROCESSO PARTECIPATIVO .....	5
3.5. STRUMENTI PER LA GESTIONE NELLE FASE DI ATTUAZIONE DEL PP E PER L'UTILIZZO DA PARTE DEGLI UTENTI.....	5
3.6. SUPPORTO RICHIESTO ALLA RAS .....	5
4. GRUPPO DI LAVORO .....	5
5. AGENDA STRATEGICA .....	6
6. QUADRO ECONOMICO .....	7

## 1. Premessa

Il comune di Ghilarza è dotato di un Piano Particolareggiato della zona A del Centro Storico (estensione pari a 12,30 ha), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 21 del 01/07/2011, (BURAS parte III 29.11.2011).

L'Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del comune di Ghilarza e della frazione di Zuri è stato approvato con determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Urbanistica N. 1009/DG del 29.09.2007.

La perimetrazione del centro matrice risulta più ampia della zona A del Centro Storico includendo, oltre ad un'ampia area dell'abitato di Ghilarza ricadente in zona B, anche il nucleo originale della frazione di Zuri.

I due centri matrice, nonostante appartenenti allo stesso comune, sono diversi per epoche e caratteristiche. Il centro matrice di Ghilarza, con una estensione complessiva di 25,60 ha, presenta una morfologia più antica rispetto al piccolo centro di Zuri (estensione di 2,90 ha), risalente all'inizio del 1900.

Attualmente queste zone B ricadenti in centro matrice, sono normate con Piano Attuativo (approvato con Deliberazione del C.C. n.32 del 27.11.2010) all'interno del quale è stato effettuato il rilevamento delle unità edilizie "superstiti".

Con Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della vigilanza edilizia Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Oristano e del Medio - Campidano N.3195 del 20.12.2010 fu approvata la verifica di coerenza delle aree di antica e prima formazione esterne al Centro Storico per le parti coerenti alla normativa vigente mentre per le restanti (edifici individuati nelle schede di rilevamento) fu rinviata l'approvazione alla conclusione delle procedure di cui all'art. 20 delle L.R. 45/89.

Il Piano Attuativo si presenta con analisi dello stato attuale di unità edilizie che sono state ritenute "meritevoli" per le loro caratteristiche tipologiche. I criteri di programmazione e le modalità di intervento si limitano alla "ristrutturazione guidata" non specificando le casistiche di Restauro, Restauro Conservativo, Risanamento Conservativo, fondamentali per la salvaguardia e valorizzazione del centro matrice.

L'obiettivo che si propone il **Piano Particolareggiato del Centro Matrice esterno alla zona A del Centro Storico di Ghilarza e della frazione di Zuri ( complessivi ha 16,20)** è quello di integrare e completare il Piano Particolareggiato della zona A esistente, valorizzando le caratteristiche intrinseche, sfavorendo l'omologazione e l'anonimato e incentivando gli interventi di salvaguardia dell'identità del luogo.

## 2. Finalità

L'obiettivo del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione è il riconoscimento e recupero dei valori ambientali, architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo.

Pertanto tra le finalità che il Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Ghilarza e della frazione di Zuri intende perseguire vi è innanzitutto l'espansione coerente dello studio dell'attuale zona A a tutto il Centro Matrice in modo da avere una integrazione tra le due aree; a questa finalità primaria si aggiungono i seguenti obiettivi:

Riconoscimento dei caratteri edilizi originali e delle direttrici di espansione che hanno determinato l'assetto attuale;  
Conservazione dei caratteri originali delle unità edilizie e del tessuto storico attraverso interventi di conservazione, risanamento e valorizzazione;

Programmazione attenta delle integrazioni edilizie funzionali nel rispetto degli elementi caratterizzanti il Centro Matrice:

Valorizzazione degli spazi pubblici e della rete viaria attraverso una riqualificazione ambientale complessiva che implichi anche uno studio attento dei "lotti vuoti".

## 3. Quadro metodologico

### 3.1. Metodologia

I principi e gli obiettivi specifici contenuti nel PPR (artt. 51-53 NTA), capaci di garantire la corretta conservazione delle aree caratterizzate da insediamenti storici, trovano la loro traduzione, ad una scala di maggior dettaglio, negli obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro Matrice;

le raccomandazioni del PPR riguardano tanto il quadro analitico da esplorare quanto le modalità di approccio al tema della conservazione e riqualificazione dei tessuti alterati da recenti interventi di sostituzione. A questo scopo, il

quadro metodologico che si intende perseguire, per la definizione organica del Piano Particolareggiato, si articola sullo sviluppo approfondito della fase conoscitiva e l'individuazione dei principi guida della fase progettuale.

Il quadro conoscitivo si sviluppa su una serie di analisi:

analisi di inquadramento territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a, b, c, d, j):

- dei fattori geografici;
- del ruolo del centro nella rete territoriale;
- del rapporto tra edificato e margini;
- degli assi e dei poli urbani;
- delle criticità in atto.

analisi di inquadramento urbano (Art. 52, comma 2, lett. e, f, g, h, j,j):

- dei tessuti e delle tipologie edilizie;
- delle emergenze monumentali;
- del verde urbano e degli spazi pubblici;
- dei problemi legati al recupero e riuso del patrimonio edilizio.

analisi del patrimonio abitativo:

- analisi delle tipologie edilizie;
- epoca di costruzione;
- stato di conservazione.

L'approccio alla fase progettuale si articolerà tenendo presente che dove i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici sono stati alterati, lo strumento attuativo dovrà prevedere delle nuove regole insediative che favoriscano la conservazione degli elementi identitari superstiti e la ristrutturazione edilizia ed urbanistica dei lotti con inserimenti che, per densità, altezze e forme, risultino coerenti con le preesistenze.

Nell'adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Ghilarza e Zuri al PPR, si terrà conto degli indirizzi contenuti all'art.53 delle NTA, che per i PP prescrivono:

- la valorizzazione delle tracce dell'impianto originario;
- la riqualificazione del paesaggio urbano e degli spazi pubblici;
- la sostituzione di parti incongrue per ridare coerenza al disegno originario;
- la riduzione del traffico veicolare, specialmente quello dei non residenti. Isole pedonali e zone a traffico limitato;
- il coordinamento degli elementi di arredo urbano (pavimentazione, illuminazione, recinzioni).

Da un punto di vista metodologico l'analisi dei tessuti residenziali partirà dalla definizione delle unità minime di intervento (isolati) e successiva analisi degli aspetti qualitativi e quantitativi; per i primi saranno presi in considerazione le seguenti condizioni:

- stato di conservazione;
- consistenza edilizia con numero di piani;
- epoca di costruzione
- destinazione d'uso.

Dal punto di vista quantitativo saranno calcolate le volumetrie presenti, gli indici fondiari ed i rapporti di copertura.

### *3.2. Strutturazione delle diverse parti del piano*

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica Formazione esterno alla zona A del Centro Storico di Ghilarza e della frazione di Zuri sarà strutturato essenzialmente come segue:

Ricerca storica e documentaria: riguarderà essenzialmente la ricerca della cartografia storica, dei documenti e dei supporti fotografici antichi;

Definizione del quadro conoscitivo sia del patrimonio edilizio che degli spazi aperti: in questa fase si presterà attenzione alla identificazione della struttura urbana originaria e quindi all'individuazione degli isolati storici, al riconoscimento dei beni paesaggistici e identitari, alla ricerca sul patrimonio edilizio storico e alla rilevazione dei caratteri peculiari degli spazi pubblici e degli elementi di rilievo paesaggistico;

Elaborazione delle linee progettuali: sono rivolte essenzialmente a definire le linee e il metodo progettuale del piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi ammissibili, alla definizione sul regime dei vincoli, delle prescrizioni e indicazioni, definizione della normativa e del Piano Finanziario, verifica di assoggettabilità del Piano alla Vas e alla definizione delle modalità di riqualificazione urbana.

Queste trasformazioni, verranno "guidate" attraverso un abaco di soluzioni tipologiche dipendenti dal grado di trasformazione avvenuto nei singoli isolati.

### **3.3. Elaborati del Piano**

Gli elaborati cartografici, fotografici e le relazioni che accompagnano il Piano Particolareggiato rappresentano il quadro conoscitivo e normativo di riferimento per gli interventi di trasformazione.

Le carte del Piano Particolareggiato saranno redatte con rapporti di scala variabili in funzione delle caratteristiche del territorio e del livello del dettaglio che si vuole trasmettere.

### **3.4. Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo**

Il coinvolgimento degli abitanti del Centro Matrice di Ghilarza e della frazione di Zuri è previsto in modo particolari in due fasi essenziali:

partecipazione della comunità locale nella fase di progettazione;

partecipazione individuale e diretta nella fase di attuazione del Piano.

La riuscita di operazioni quali il rinnovo e l'arricchimento funzionale del patrimonio edilizio residenziale, od ancora la valorizzazione di spazi pubblici e il riutilizzo innovativo degli stessi, dipende in gran parte dal contributo che gli utilizzatori finali sanno dare alla componente tecnica in termini di contenuti e di modalità di gestione.

La partecipazione della comunità nella fase di progettazione consisterà nella organizzazione di incontri con la comunità di Ghilarza e Zuri in particolare con la convocazione di assemblee pubbliche e di indagini sul campo con distribuzione di questionari relativi alle esigenze residenziali attuali e future e alla qualità degli spazi pubblici e dei servizi.

### **3.5. Strumenti per la gestione nelle fase di attuazione del PP e per l'utilizzo da parte degli utenti**

La partecipazione individuale e diretta all'attuazione del piano particolareggiato dovrà essere favorita dall'utilizzo di strumenti informatici (comunicazione sul web, database legato alla cartografia, schede di intervento per singola proprietà) che semplifichino la rappresentazione delle regole e delle opportunità offerte dal piano; il PP del centro matrice, tanto più ha successo, cioè viene attuato nei tempi e nei modi previsti, quanto più diventa uno strumento che assicura opportunità di scelta ad una vasta pluralità di attori.

### **3.6. Supporto richiesto alla RAS**

L'affiancamento richiesto all'Amministrazione Regionale riguarda la possibilità di usufruire delle risorse umane, in termini di supporto e copianificazione con gli uffici competenti, nonché la documentazione storica, le mappe catastali di primo impianto e quelle attuali di cui la Regione dispone.

Il comune di Ghilarza, dopo una attenta valutazione dello stato di fatto, intende sostenere la spesa per volo e cartografia aggiornati in quanto nell'arco degli ultimi 15 anni (la cartografia disponibile risale al volo realizzato nel 1996), la situazione urbanistica è mutata notevolmente. Il comune si impegna sin da ora a mettere a disposizione e a consegnare alla RAS il nuovo materiale cartografico.

## **4. Gruppo di lavoro**

Il gruppo di lavoro multidisciplinare definirà il quadro completo delle conoscenze mettendo insieme una serie di analisi che comprendono gli aspetti ambientali, storici sotto forma di ricerca storico-critica, descrittivi dello stato della pianificazione vigente, dell'analisi qualitativa e quantitativa dei tessuti edilizi e delle emergenze architettoniche.

Il gruppo di lavoro si assume l'impegno del completo svolgimento del servizio; le diverse professionalità con specifiche esperienze nel campo della pianificazione attuativa sono le seguenti:

- N. 1 Arch. Coordinatore del gruppo
- N. 1 Arch.
- N. 1 Geom. / Ing.
- Società per i rilievi e le elaborazioni grafiche e fotografiche.

Le figure tecniche esterne collaboreranno con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di perseguire un ottimo risultato per i fruitori del Piano.

## 5. Agenda strategica

L'attività per la formazione del PP, sarà articolata nelle fasi seguenti:

<b>INIZIO ATTIVITA' 01.03.2013</b>			
	FASE	ELABORATI / ATTIVITA'	PREVISIONE DI CONSEGNA
1	<b>REDAZIONE PROGETTO DI MASSIMA</b>		<b>30 GIORNI</b>
2	<b>PROGETTO PRELIMINARE</b>		<b>30 GIORNI</b>
	Definizione delle linee guida del PP in conformità agli indirizzi generali del PPR e del PUC e verifica della conformità dei loro contenuti ai medesimi indirizzi generali. Riordino della pianificazione vigente Elaborazione del quadro conoscitivo (Riordino degli elementi territoriali - paesaggistici - architettonici)	Analisi di inquadramento territoriale e urbano; Sopralluoghi per rilievo dello spazio urbano e del patrimonio edilizio del Centro Matrice e documentazione fotografica Avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità del Piano a VAS	
	Individuazione delle identità - criticità - specificità- Individuazione delle linee guida del progetto	Elaborazione delle tavole dello stato di fatto	
3	<b>PROGETTO DEFINITIVO</b>		<b>30 GIORNI</b>
4	<b>Presentazione del Piano e adozione da parte del C.C.</b>		<b>30 GIORNI</b>
5	<b>Deposito del Piano entro 15 giorni dall'adozione presso la segreteria del comune per 30 giorni a disposizione del pubblico e relativo avviso all'Albo del Comune, su manifesti e quotidiani- Contemporaneo inoltro del Piano e della Deliberazione del Consiglio comunale all'UTP territorialmente competente per le opportune osservazioni</b>		<b>30 GIORNI</b>
6	<b>Osservazioni da parte dei cittadini</b>		<b>30 GIORNI</b>
7	<b>Accoglimento o rigetto delle eventuali osservazioni</b>		<b>30 GIORNI</b>
8	<b>Inoltro all'UTP della deliberazione del CC di approvazione del Piano e degli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni</b>		<b>30 GIORNI</b>
9	<b>Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/98</b>		<b>30 GIORNI</b>
10	<b>Pubblicazione del Piano sul BURAS</b>		<b>30 GIORNI</b>
<b>FINE ATTIVITA' 01.01.2014</b>			

## 6. Quadro economico

PP CENTRO MATRICE GHILARZA E FRAZIONE DI ZURI		
VOCE	IMPORTO	IMPORTO TOTALE
ONORARIO (coordinamento – ricerca storica – rilievo singole unità urbanistiche – progetto Piano – elaborati testuali per estensione di 16.20 ha)	€ 66.680,00	
INARCASSA 4%	€ 2.667,20	
IMPONIBILE IVA	€ 69.347,20	
IVA (22%)	€ 15.256,38	
<b>TOTALE ONORARIO</b>		<b>€ 84.603,58</b>

VOCE	IMPORTO	IMPORTO TOTALE
SPESE TECNICHE - CARTOGRAFIA Rilievo aereo dei Centri Matrice valido per restituzione cartografica in scala 1:500, Rilievi topografici e redazione di cartografia numerica in scala 1:500, Carta dei tetti e delle coperture scala 1:500, Computi volumetrici scala 1:500.	€ 7.060,61	
IVA (22%)	€ 1.553,33	
<b>TOTALE CARTOGRAFIA</b>		<b>€ 8.613,94</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>€ 93.217,52</b>

Il Responsabile del procedimento  
Giovanni Giampaolo Sanna