



COMUNE DI ROMANA

PROVINCIA DI SASSARI



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E
PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ROMANA**

Piano Operativo e Finanziario

Attuazione della DGR n. 33/35 del 10.8.2011



Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Guglielmo Campanile

INDICE

PREMESSA	3
INTRODUZIONE	4
LA METODOLOGIA DI PIANO	5
GRUPPO DI LAVORO	6
ATTIVITA' DA SVILUPPARE	7
CRONOPROGRAMMA	7
QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO	8

PREMESSA

A seguito del protocollo d'intesa, sottoscritto a Tramatzza il 18 gennaio 2012 tra i sindaci dei comuni degli ambiti interni del P.P.R., e del successivo comunicato prot. n. 7273 del 09/02/2012 della R.A.S., si è stabilito l'iter di adeguamento del piano particolareggiato al P.P.R..

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale del Comune di Romana procedere alla redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento alle prescrizioni del PPR al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, dando indicazioni tecnico-metodologiche sugli interventi da eseguire, in relazione al contesto storico, paesaggistico e culturale nel quale si intende operare, così da assicurare contemporaneamente il mantenimento dell'identità dei luoghi e uno sviluppo degli stessi.

La finalità del piano sarà quella di definire e di individuare, all'interno del tessuto storico, i differenti processi che si sono susseguiti negli anni e che hanno portato all'attuale conformazione urbanistica, e di riconoscere i caratteri e gli elementi singolari che nel tempo sono andati persi, così da indicare le migliori azioni possibili utili al loro recupero.

Lo sviluppo del Piano Particolareggiato del Centro Storico dovrà infatti portare alla definizione di tutte quelle operazioni capaci di valorizzare e di rivitalizzare l'area in esame, sia attraverso il riutilizzo delle tecniche tradizionali per gli interventi di restauro e recupero del patrimonio edilizio storico, che grazie alla riorganizzazione degli spazi pubblici interni al centro storico, e al riordino dell'arredo urbano.

INTRODUZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Romana, adottato con deliberazione del C.C. n. 31 del 12/07/2000 e pubblicato nel BURAS il 11/09/2000 presentava come zona di centro storico un'area non perfettamente coincidente con quella che successivamente è stata identificata come centro di antica e prima formazione in sede di copianificazione tra l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio del Piano della RAS.

A seguito dell'entrata in vigore del PPR, sulla base di quanto prescritto dall'art. 52, comma 2, il comune di Romana ha infatti proceduto alla verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione sulla perimetrazione dell'insediamento storico, così come individuato dalla cartografia del Piano Paesaggistico. Tale verifica si è conclusa con l'approvazione dell'atto ricognitivo contenente la nuova delimitazione del centro di antica e prima formazione, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 4/07/2007.



La perimetrazione del centro di antica e prima formazione ha ricompreso al suo interno tutta la zona urbanistica A, già sottoposta a pianificazione attuativa nel 2005, e una piccola parte della zona urbanistica B così come individuata nel vigente piano urbanistico.

Il piano particolareggiato verrà redatto tenendo in considerazione tutta l'area riguardante il centro di antica e prima formazione, area che andrà a costituire la zona di centro storico (zona urbanistica A) nel redigendo Piano Urbanistico Comunale.

LA METODOLOGIA DI PIANO

L'elaborazione del piano particolareggiato in adeguamento all'art. 52 del P.P.R. prevede come punto di partenza una dettagliata analisi del tessuto di antica e prima formazione, in grado di cogliere l'identità dei luoghi e di fornire gli elementi capaci di indirizzare le future scelte di piano. Fondamentali, per una adeguata e corretta analisi del tessuto urbano esistente, risulteranno gli apporti forniti sia dall'amministrazione comunale che, attraverso l'attivazione di forme di partecipazione, dalla comunità locale.

L'analisi sarà dunque concepita come una continua integrazione tra dati oggettivi, quali documentazione grafica e testuale (cartografia storica, ortofoto, testi), e fonti intangibili, costituite principalmente dal sapere locale.

Tale analisi sarà volta all'individuazione di tutti gli elementi che contraddistinguono il centro storico, a partire dalla trama viaria, all'individuazione e ripensamento dei vuoti urbani, dei tipi edilizi e delle relative tecniche costruttive. Solo successivamente si potrà procedere alla caratterizzazione degli isolati, determinando la suddivisione degli immobili esistenti in relazione a fattori quali la tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, periodo di realizzazione dei manufatti, etc, così da individuare l'insieme degli interventi ammissibili.

Ai fini di una corretta analisi, risultano di fondamentale importanza i seguenti fattori, così come individuati dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR:

- 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;*

- Supporto al Responsabile del Procedimento secondo quanto previsto dalla normativa in materia.

ATTIVITA' DA SVILUPPARE

Le attività da sviluppare saranno così suddivise:

- **Fase di conoscenza:** è la fase che sta alla base dell'attività di pianificazione, fase nella quale si indagherà, anche grazie al supporto della comunità locale, sui differenti aspetti che compongono il tessuto urbano/edilizio del centro urbano di Romana;
- **Fase di progettazione:** comprende la fase di rilievo tecnico degli edifici nonché la relativa restituzione grafica e i vari interventi previsti per ogni singola unità edilizia;
- **Fase di condivisione:** è la fase finale nella quale il nuovo Piano Particolareggiato del Centro Matrice del Comune di Romana verrà presentato alla popolazione.

CRONOPROGRAMMA

Attività	Ott	Nov	Dic	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag
Redazione e approvazione piano operativo e finanziario								
Redazione elaborato di analisi								
Elaborazione piano particolareggiato								
Adozione del PP da parte del C.C. e pubblicazione								
Trasmissione del PP al Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari per eventuali osservazioni								
Consultazione ed Eventuali osservazioni								
Approvazione del PP da parte del C.C.								
Approvazione del PP ai sensi dell'art. 9 della LR 28/98								
Pubblicazione del PP sul B.U.R.A.S.								



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio della pianificazione paesaggistica e urbanistica

QUADRO SPESE DI ADEGUAMENTO DEL PPCS AL PPR RIMODULATO			
	DESCRIZIONE LINEE USCITE		IMPORTO
C1	Consulente esterno PPCS e VAS		€ 29.798,60
C	TOTALE USCITE PER PROGETTISTA PPCS e VAS		€ 29.798,60
D1	Spese di PUBBLICITA'		€ 3.643,57
D	TOTALE USCITE PER PUBBLICITA'		€ 3.643,57
TU	TOTALE USCITE (C+D)		€ 33.442,17

QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il comune di Romana, per la redazione del suddetto Piano Particolareggiato usufruisce di un finanziamento da parte della regione Autonoma della Sardegna pari a € 32.792,17.

La parte di cofinanziamento comunale è pari ad € 3.643,57.

Tali risorse saranno ripartite secondo il seguente quadro economico:

PARTE ENTRATE

Finanziamento Regionale	€ 32.792,17
Cofinanziamento Comunale	€ 3.643,57

TOTALE	€ 36.435,74
---------------	--------------------

PARTE USCITE

Onorari e spese tecniche	€ 29.798,60
Materiali, e imprevisti	€ 3.637,14
Spese di pubblicità	€ 3.000,00

TOTALE	€ 36.435,74
---------------	--------------------