

COMUNE DI NURRI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO OPERATIVO PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO

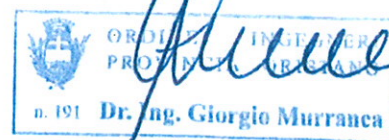


FEBBRAIO 2016

Il Responsabile del servizio tecnico
Ing. Daniela Usai



La Società incaricata
C.M.G Ingegneria e servizi Srl
Ing. Giorgio Murrancu



1.0 Premessa

Il Piano Paesaggistico Regionale, nell'assetto storico culturale, identifica i centri di antica e prima formazione quali matrici di sviluppo dell'edificato urbano e pertanto costituiti dalle parti più antiche della struttura insediativa, ovvero dai tessuti di maggiore stratificazione. Tali contesti conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e delle originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali e, come tali, sono meritevoli di tutela e valorizzazione al fine del mantenimento dei loro valori fondamentali da preservare per le generazioni future.

All'interno dei centri di antica e prima formazione, l'attività edilizia è disciplinata dalle norme di attuazione del P.P.R. in maniera tale da preservare i tessuti edilizi e urbani, consentendo interventi rivolti alla riqualificazione e al recupero, che si concretizzano mediante la predisposizione di Piani particolareggiati, elaborati in coerenza con le disposizioni del Piano paesaggistico medesimo.

Risulta pertanto necessario che, ai sensi della normativa vigente, per poter proseguire la regolare attività edilizia nelle zone omogenee comprese all'interno dei centri di antica e prima formazione, è necessario che i Comuni elaborino idonei Piani particolareggiati in adeguamento al PPR.

Per tale finalità la Regione, con determinazione del Direttore del servizio affari generali e giuridici dell'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze ed Urbanistica n.4929 del 10.11.2011, ha concesso al Comune di Nurri un contributo di 74.736,65 € per l'adeguamento del Piano particolareggiato del centro storico alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale..

2.0 Strumenti di pianificazione vigenti

Lo strumento urbanistico generale del comune di Nurri risulta piuttosto datato, infatti il P.U.C. risale al 1991 ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.140 del 28.11.1991.

Lo strumento attuativo in vigore per il vecchio centro risulta anch'esso datato e risalente al 1993, come risulta dagli atti, il Piano particolareggiato del centro storico è stato approvato definitivamente dal Consiglio comunale con deliberazione del Consiglio comunale n.12 del 25.01.1993.

Più di recente sono state avviate le procedure per l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

In particolare con deliberazione del Consiglio comunale n.19 del 08.06.2007, è stato approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio Regionale del Piano, che ha ottenuto la definitiva approvazione con determinazione dirigenziale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n.3154/D.G. del 29.12.2008.



Successivamente, per il Piano particolareggiato del centro storico vigente, è stata avviata la procedura di verifica di conformità, ai sensi dell'art.52 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Con determinazione n.3154 del 29.12.2008 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica dell'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze ed Urbanistica, è stata attestata la conformità del Piano particolareggiato vigente agli artt.51, 52 e 53 delle N.T.A. del P.P.R. evidenziandone comunque alcune criticità.

Le criticità emerse possono essere riassunte come segue:

1. relazione storica: da integrare per le testimonianze extraurbane;
2. rappresentazione grafica e descrittiva: da integrare e completare con riferimento ai prospetti/profili stradali, alle emergenze monumentali e al verde storico;
3. schede dell'edificato: da integrare e completare con riferimento ai caratteri tipologici, materiali, tecniche costruttive, rilievo fotografico e rilievi delle facciate;
4. norme tecniche di attuazione: da integrare e completare con specifico riferimento:
 - alla definizione degli abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, arredo urbano.
 - alla disciplina degli interventi sul sistema infrastrutturale, strada, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani.
 - alla disciplina relativa alle insegne ed indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni, colori).
 - alla disciplina delle edificazioni nelle aree vuote.

2.0 Finalità

La finalità principale è quella di procedere all'adeguamento del Piano particolareggiato del centro storico vigente, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n.12 del 25.01.1993, alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale.

Gli obiettivi del Piano particolareggiato del centro storico in via generale possono essere riassunte nei seguenti punti:

- *Recupero e valorizzazione dell'identità culturale, del patrimonio storico e ambientale del centro storico;*
- *Miglioramento della qualità della vita e dell'abitare del vecchio centro;*
- *Proposta di una strategia di sviluppo del vecchio centro fondata sul recupero dell'identità storico-culturale;*
- *Riqualficazione delle porzioni di paesaggio urbano degradate e modificate in modo incongruo, attraverso un progetto complessivo che sia guidato dall'identità delle "tracce" del paesaggio storico.*

In questo senso le attività che verranno poste in essere per l'adeguamento del Piano particolareggiato dovranno coerentemente privilegiare:

- *La definizione di un processo di conoscenza, che comprenda le componenti fisiche naturali e antropiche, ma anche gli aspetti immateriali: la storia, la cultura locale, le sensibilità e le aspettative della comunità.*
- *Le attività direttamente incidenti sugli esiti del recupero, quali l'analisi e la conoscenza del degrado funzionale a definire coerentemente le linee guida e le buone pratiche per il recupero.*
- *L'indagine sul quadro delle attività in essere e di quelle potenzialmente attivabili per la rivitalizzazione del vecchio centro, in una prospettiva di coinvolgimento dell'intera comunità nelle azioni di salvaguardia e riqualficazione.*
- *La progettualità che, assumendo come riferimento i valori storico-culturali, miri all'uso e riuso coerentemente con la conservazione del patrimonio residuo nella sua autenticità, fornendo anche programmi di intervento per i contesti già trasformati in maniera incongrua.*

3.0 Metodologia

Come detto in precedenza le criticità del Piano particolareggiato vigente sono puntualmente evidenziate negli allegati alla determinazione n.3154 del 29.12.2008 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica dell'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze ed Urbanistica.

In particolare le criticità più significative sono riferite:

1. *Alla rappresentazione grafica e descrittiva: da integrare e completare con riferimento ai prospetti/profilli stradali, alle emergenze monumentali e al verde storico;*

2. Alle schede dell'edificato: da integrare e completare con riferimento ai caratteri tipologici, materiali, tecniche costruttive, rilievo fotografico e rilievi delle facciate;
3. Alle norme tecniche di attuazione: da integrare e completare

L'attività di adeguamento del Piano, tenuto conto delle criticità di cui sopra, può essere schematizzata nei seguenti passaggi fondamentali:

1. La costruzione della conoscenza di fondo del vecchio centro riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali. Il riferimento di base della procedura messa in atto è l'art.25, comma 2, delle Norme tecniche di attuazione del P.P.R. che prevede la messa a punto di una serie articolata di analisi:

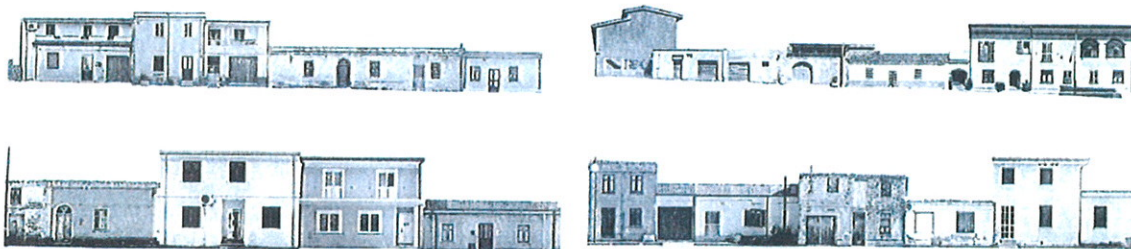
- *quadro geografico articolato nelle componenti dell'orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture;*
- *reti insediative territoriali articolate per funzioni e ruoli;*
- *assi e poli urbani;*
- *margini, cinta murata o recinti, percorsi;*
- *complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- *edificato, classificato per caratteri, tessuti e tipologie edilizie; corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche recinzioni e relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi;*
- *spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;*
- *verde storico, pubblico e privato, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;*
- *altre tracce testimonianza dell'origine storica dell'insediamento;*
- *parti incongrue ed incompatibili.*

2. La costruzione della conoscenza puntuale del costruito storico o contemporaneo incluso nel perimetro del vecchio centro. Si riconosce che l'impostazione stessa del P.P.R., che all'art.52 prevede l'individuazione del patrimonio storico architettonico e urbano superstite, con "rilevanti tracce" del valore storico, richiede una ricognizione puntuale, sino al limite del riconoscimento e della valutazione di ciascun corpo di fabbrica, e di ogni singolo contesto pubblico. Dovrà essere pertanto impostata una scheda riferita a ciascun "organismo edilizio" ed al suo interno ad ogni corpo di fabbrica, attraverso la quale sarà condotta una ricognizione censimentaria di tutto l'edificato, accompagnata e documentata attraverso la rilevazione fotografica. La schedatura analizzerà le condizioni d'insieme dell'organismo edilizio, ma anche i singoli elementi di fabbrica.

3. L'interpretazione dei caratteri tipologici e costruttivi dei contesti indagati attraverso la costruzione di appositi abachi, così come indicato al comma 5 dell'art.52 delle Norme tecniche di attuazione del P.P.R.

4. La definizione della proposta di massima di Piano.

5. La definizione della proposta definitiva di Piano.



4.0 Modalità operativa

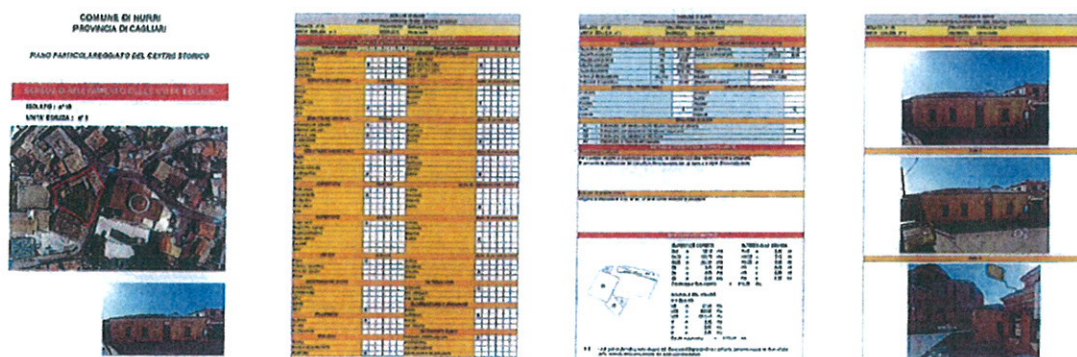
Lo studio dello strumento di pianificazione attuativa, come detto in precedenza, verrà condotto secondo le fasi sopra dettagliate.

Dal punto di vista operativo lo studio del Piano particolareggiato, una volta ultimata la fase di acquisizione delle conoscenze, verrà condotto suddividendo il centro storico in isolati e, al loro interno, individuando le unità di intervento (unità abitative) che coincideranno con i singoli edifici e le aree di pertinenza.

Per ciascuna unità di intervento verrà compilata una scheda monografica che in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, riporterà i principali parametri di edificazione, ne definirà le categorie di intervento e il grado di conservazione e di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Nelle schede monografiche per ogni singola unità edilizia verranno riportati:

1. *i dati identificativi: numero identificativo, via, riferimento catastale;*
2. *le caratteristiche generali: periodo di costruzione, destinazione d'uso, caratteri tradizionali, valori storici/artistici;*
3. *le caratteristiche degli elementi costruttivi: struttura e pareti perimetrali, copertura, finiture esterne, infissi, recinzioni;*
4. *i dati planovolumetrici dello stato di fatto: superficie del lotto, superficie coperta e volumi esistenti;*
5. *i dati planovolumetrici di progetto: densità fondiaria e rapporto di copertura massimi consentiti;*
6. *la classificazione della tipologia edilizia;*
7. *le eventuali prescrizioni particolari;*
8. *report fotografico;*



Al fine di razionalizzare il lavoro di elaborazione del piano, per le unità edilizie, verranno stabilite delle classi omogenee generali di appartenenza che a titolo indicativo, ma non esaustivo, potranno essere le seguenti:

1- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali rilevanti: Rientreranno in questa categoria i fabbricati del primo impianto urbanistico del vecchio centro, con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati. Per questi gli interventi di trasformazione ammessi saranno limitati al restauro con eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui con il contesto, la conservazione degli elementi identitari.

2- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali: Rientreranno in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica che hanno dato origine ad un organismo edilizio in parte diverso dall'originario. Per questi gli interventi di trasformazione ammessi saranno finalizzati alla eliminazione delle superfetazioni, alla progressiva eliminazione degli elementi incongrui con il contesto e alla conservazione degli elementi identitari ancora presenti.

3- Fabbricati con caratteristiche miste: Rientreranno in questa categoria i fabbricati con caratteristiche incerte e non classificabili propriamente tra le tipiche tradizionali, sono quei fabbricati che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza formale e tipologica hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel suo complesso come irreversibili. Per questi gli interventi di trasformazione ammessi saranno finalizzati alla eliminazione delle superfetazioni, alla progressiva eliminazione degli elementi incongrui con il contesto.

4- Fabbricati di recente edificazione: Rientreranno in questa categoria i fabbricati di recente edificazione con caratteristiche non tradizionali e non coerenti con il contesto, rientrano in tale categoria anche i fabbricati in corso di realizzazione e quelli da edificarsi ex novo nei lotti liberi. Per questi gli interventi di trasformazione ammessi saranno finalizzati alla progressiva eliminazione degli elementi incongrui con il contesto e al ripristino dell'assetto storico-urbanistico originario.

5.0 Processo partecipativo

Risulta opportuno che tutti gli attori del processo edilizio: tecnici, imprese e popolazione partecipino alla formazione del Piano e ne condividano l'impostazione, gli obiettivi e le regole.

Pertanto al fine di realizzare il massimo coinvolgimento possibile, durante le varie fasi di elaborazione del Piano, verranno organizzati incontri pubblici tesi ad illustrare il lavoro svolto e raccogliere eventuali suggerimenti e richieste.

Incontri ristretti e operativi potranno essere organizzati per affrontare problematiche e/o criticità particolari e specifiche.

L'obiettivo principale del processo partecipativo che si intende attivare è quello di mettere in campo un modello decisionale partecipato che favorisca la nascita di uno strumento di pianificazione condiviso da tutta la comunità.

6.0 Agenda strategica

Step 1 – entro il mese di febbraio:

Elaborazione del documento di scoping per la valutazione ambientale strategica, rapporto ambientale preliminare, definizione degli obiettivi, quadro strategico, relazioni e riferimenti urbanistici, precisazione metodologica delle scale dei valori storici e culturali.

Inizio acquisizione dati per il quadro della conoscenza.

Prima assemblea pubblica di presentazione dell'impostazione del piano.

Step 2 – entro il mese di aprile:

Analisi dei dati acquisiti nel quadro della conoscenza e definizione delle linee guida del piano.

Elaborazione della proposta di massima del piano.

Una o più assemblee pubbliche di presentazione della proposta di massima del piano.

Preso d'atto della proposta di massima del piano.

Step 3 – entro il mese di ottobre:

Elaborazione della proposta definitiva di piano.

Una o più assemblee pubbliche di presentazione della proposta definitiva di piano.

Adozione del piano.

Step 4 – entro il mese di dicembre:

Adozione definitiva del piano previo esame di eventuali osservazioni presentate.

7.0 Cronoprogramma delle attività

ATTIVITA'	Gen 2016	Feb 2016	Mar 2016	Apr 2016	Mag 2016	Giu 2016	Lug 2016	Ago 2016	Set 2016	Ott 2016	Nov 2016	Dic 2016
Scoping per la VAS - Acquisizione dati conoscenza Prima assemblea pubblica												
Analisi dei dati acquisiti nel quadro della conoscenza Definizione delle linee guida del piano												
Elaborazione della proposta di massima del piano. Assemblea pubblica di presentazione												
Presenza d'atto del Consiglio comunale della proposta di massima del piano												
Elaborazione della proposta definitiva di piano. Assemblee pubbliche di presentazione												
Adozione del Consiglio comunale della proposta definitiva di piano												
Deposito e pubblicazione del Piano adottato per eventuali osservazioni.												
Adozione definitiva del Piano dal Consiglio comunale												
Pubblicazione avviso di approvazione sul BURAS												

8.0 Quadro economico

A	Finanziamento Regionale (90%)	74 736,65 €
B	Cofinanziamento Comune (10%)	8 470,00 €
C	Importo Complessivo (100%)	83 206,65 €
	SERVIZIO DI INGEGNERIA	
D	Prestazioni professionali per redazione del Piano	52 482,12 €
E	C.N.P.A.I.A. (4%) + I.V.A. (22%)	14 107,19 €
	Totale Servizio Ingegneria (D+E)	66 589,31 €
F	Somme per redazione cartografia (voli, elaborazioni, stampe)	13 210,93 €
G	I.V.A. sulle somme per la cartografia (22%)	2 906,40 €
H	Spese amministrative (pubblicazioni)	500,00 €

IMPORTO COMPLESSIVO

€ 83 206,64

