



COMUNE DI SESTU

Provincia di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 1 del 29.01.2013

COPIA

Oggetto: Approvazione linee di indirizzo per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro storico zona omogenea "A" del vigente PUC.

L'anno duemilatredici il giorno ventinove del mese di gennaio, nella sede comunale, alle ore 19:00, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

PILI ALDO	P	MURA ANTONIO	A
ANGIONI GIANCARLO	P	MURA MICHELA	A
ANGIONI CARLO	P	PINTUS CARLO	P
BULLITA MASSIMILIANO	P	PERRA IGNAZIO	P
CARA ABRAHAMO	P	PISU FABIO	P
CAU PAOLO	P	PODDA GIOV. FRANCESCA	P
COSSA ALESSANDRO	P	SECCI MARIA PAOLA	P
FARRIS ELIO	P	SERRA FRANCESCO	P
LEDDA VALENTINA	P	ZANDA ELISEO	P
LOI NATALINO	P	MUSCAS LUCIANO	P
MELONI PIER PAOLO	P		

Totale Presenti: 19

Totali Assenti: 2

Il Presidente ZANDA ELISEO, assume la presidenza.

Partecipa il Segretario Generale BASOLU GIOVANNI MARIO.

Risultano presenti gli assessori: PIZANTI, CRISPONI, PIRAS, MELONI E CARDIA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che, in data 6 maggio 2010, mediante pubblicazione dell'Avviso nel Buras, è entrato in vigore il Piano Urbanistico Comunale;

Considerato che il vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, ha recepito la delimitazione del Centro di Prima e Antica Formazione, per come discende, in via definitiva, dall'atto ricognitivo allegato alla Determinazione n. 517/DG del 14/06/2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia, dell'Assessorato Regionale Degli EE.LL. Finanza e Urbanistica;

Accertato che il Piano Urbanistico Comunale ha determinato all'interno del centro di prima e antica formazione, le aree aventi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche inquadrabili nella zona omogenea "A" - centro storico;

Considerato che al fine di rendere attuativa la zona classificata urbanisticamente come centro storico, si rende necessario procedere alla redazione del Piano Particolareggiato del centro storico delineando apposite linee d'indirizzo;

Richiamata la determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica n. 2482 del 30/12/2011 con la quale si è proceduto all'aggiudicazione definitiva dell'incarico per la redazione del Piano Particolareggiato della zona A – centro storico- alla società bmp ingegneria srl rappresentata dall'Ing. Paolo Brucciani con sede in Cagliari;

Ritenuto procedere, nel rispetto delle norme settoriali che disciplinano la redazione dei piani particolareggiati e di quelle specificatamente riguardanti la natura del piano attuativo del centro storico, a formulare le seguenti linee d'indirizzo: 1) Il Piano Particolareggiato, dovrà essere redatto in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e la normativa vigente ed in particolare in osservanza della legge n. 1150 del 17 Agosto 1972 e ss.mm. – Legge Urbanistica Nazionale; legge regionale n. 28/1998; legge regionale n. 45 del 22 Dicembre 1989 – Legge Urbanistica Regionale; D.A. n. 2266/U del 22 Dicembre 1983 - Decreto Floris - Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna; Legge Regionale n. 29 del 13 Ottobre 1998 – Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna, Piano Paesaggistico Regionale approvato con deliberazione 36/7 del 5 settembre 2006 e linee guida regionali e direttive della Direzione Generale degli EE. LL. Finanza e Urbanistica; 2) L'azione di pianificazione che l'estensore incaricato dovrà curare, al fine di portare alla definitiva vigenza del Piano Particolareggiato del Centro storico di Sestu, può essere sintetizzata nelle fasi riguardanti:

- la ricerca del materiale base e l'effettuazione di sopralluoghi;
- l'analisi morfologica e storica del tessuto urbano - territoriale ed edilizio, in questa fase ci si dovrà prefiggere l'obiettivo di costruire un'immagine dell'esistente dalla quale partire per individuare le scelte di piano; organicamente, attraverso la sovrapposizione della cartografia storica, della cartografia attuale e dell'aerofotogrammetrico potranno identificarsi ulteriori elaborazioni relativamente:
- allo studio della viabilità, individuando le tracce delle viabilità principale e secondaria, storica e recente, definendo gli assi principali di impianto dell'edificato e gli assi secondari per valutare lo sviluppo dell'edificato urbano;
- allo studio dei tessuti urbani ed edilizi, individuando i fabbricati o corpi di fabbrica storici invariati e l'originaria trama dell'impianto catastale, favorendo la conservazione dei mappali invariati e limitando le ulteriori parcellizzazioni;

- allo studio delle permanenze sull'aggiornamento catastale, portando in analisi e in definizione i confini attuali delle unità edilizie e le loro permanenze, agendo su basi catastali messe a disposizione e sulla base delle pratiche presenti all'archivio del settore urbanistico, in modo che si possa, per una corretta ed omogenea applicazione della norma tecnica, far coincidere l'unità minima d'intervento con la proprietà documentata ed in modo che si possano creare le premesse per l'individuazione delle unità edilizie di piano;

- alla individuazione delle Unità Edilizie attraverso l'analisi, per ogni singola unità edilizia, delle componenti toponomastiche, dimensionali, architettoniche e compositive in modo da definire lo strumento identificativo e normativo degli interventi possibili, l'individuazione dovrà essere codificata in apposite schede in cui siano riepilogati: -i dati identificativi e dimensionali rappresentati in forma testuale, grafica e fotografica; l'analisi tipologica in cui, attraverso la lettura del prospetto, si individua la tipologia di riferimento dell'Unità Edilizia analizzata; -l'analisi descrittiva di dettaglio in cui si valutano tutti gli elementi costruttivi e architettonici che compongono le Unità Edilizia; -il grado di trasformabilità e gli interventi ammissibili;

Considerato che, sulla base dei dati che saranno raccolti nelle schede, si determineranno le unità edilizie e/o gruppi di unità edilizie alle quali assoggettare specifico quadro normativo, che tenga conto del grado di trasformabilità delle medesime unità;

Che l'analisi che dovrà essere condotta per tutte le unità edilizie dovrà porre in risalto quegli elementi caratterizzanti le medesime ovvero: gli elementi costruttivi, le finiture e decorazioni, gli elementi architettonici, gli aggetti e i balconi, gli infissi. In tal modo si potranno far discendere diversi gradi di conservazione che, dovranno essere rappresentati graficamente con colorazioni diverse delle campiture delle singole Unità Edilizie nella tavola di Piano indicando una scala di gradualità decrescente, esemplificabile con giudizi: pari al nuovo, buono, sufficiente, mediocre, tracce leggibili. Successivamente si dovranno individuare le classi di trasformabilità delle unità edilizie attraverso la lettura di tutti i caratteri che le compongono: caratteri architettonici e compositivi, caratteri costruttivi e strutturali, caratteri tipologici, caratteri morfologici, caratteri dimensionali, epoca di costruzione, stato di conservazione generale, stato di conservazione dei singoli elementi. Si dovranno prevedere degli identificativi, mediante codice numerico riferito all'Unità Edilizia e alfanumerico riferito alla tipologia edilizia, redigendo una norma specifica che ne consenta il recupero o la riproposizione con vincolo tipo-morfologico.

Che si dovrà, inoltre, procedere allo studio tipologico, anche attraverso l'individuazione di classi di trasformabilità attribuite alle Unità Minime di Intervento evidenziate graficamente con colorazioni diverse delle campiture delle stesse Unità, definendo a titolo di esempio:

- Prima classe – conservazione integrale, riguardante quelle Unità Edilizie per le quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica;

- Seconda classe – bassa trasformabilità, riguardante quelle Unità Edilizie in cui i caratteri tipologici e costruttivi originari stanno progressivamente scomparendo a causa di una scarsa o assente manutenzione, nelle quali è però ancora leggibile chiaramente la consistenza del corpo di fabbrica originario, il disegno architettonico della facciata e la tipologia codificata negli abachi di piano;

- Terza classe - media trasformabilità, riguardante quelle Unità Edilizie demolite o ricostruite totalmente o parzialmente, con caratteri costruttivi e strutturali diversi da

quelli originari nelle quali è ancora leggibile la consistenza del corpo di fabbrica ma gli elementi di finitura sono stati completamente sostituiti o ricostruiti con caratteri e materiali diversi da quelli originari;

- Quarta classe – alta trasformabilità, riguardante quelle Unità Edilizie completamente ricostruite senza riferimento ad una tipologia codificata, o che hanno perso, non hanno o per le quali non sono più leggibili i caratteri tipologici e costruttivi originari.

Rilevato che il Piano particolareggiato dovrà inoltre ricomprendere i profili regolatori estesi ad ogni isolato. L'andamento del profilo regolatore di ogni isolato dovrà essere programmato e inteso come sviluppo qualitativo delle linee che raccordano tra loro coperture piane e a falde lungo la loro intersezione con il filo della facciata, volendo così rappresentare l'esatta percezione dei fili esterni dei fabbricati dalla pubblica via;

Che i profili regolatori dovranno costituire il riferimento qualitativo per la progettazione degli interventi da realizzarsi nella zona A - Centro storico.- previsto dal PUC e negli altri areali aventi altra classificazione urbanistica ricadenti comunque entro il perimetro del centro di antica e prima formazione;

Che i profili regolatori dovranno inoltre contenere i seguenti elementi di analisi e progetto: tipologia edilizia rilevata; indice fondiario esistente per Unità; analisi dei tessuti edilizi; stato di conservazione; grado di trasformabilità; interventi ammissibili e interventi specialistici; tipologia di riferimento; numeri civici e numero dell'Unità Edilizia;

Rilevato, altresì, che per la redazione del Piano Particolareggiato, Il professionista dovrà attenersi oltre che alle tempistiche prefissate nell'atto dell'incarico, al rispetto degli adempimenti fissati dalla disciplina di legge e dalle direttive precedentemente citate, potrà procedere per fasi di attuazione, precedute anche da incontri pubblici con la cittadinanza per la divulgazione delle scelte iniziali e per il coinvolgimento per un'attiva partecipazione alle scelte definitive;

Il piano particolareggiato dovrà prevedere:

1) una progettazione preliminare, in cui vengono definiti gli indirizzi e la struttura generale del Piano attraverso:

- la restituzione grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella fase precedente;
- la definizione degli abachi tipologici rappresentativi dei caratteri dell'edilizia tradizionale quali modelli per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione;
- la definizione degli indirizzi generali della progettazione;
- la stesura preliminare delle Norme Tecniche di Attuazione;

2) una progettazione definitiva, in cui vengono approfonditi i contenuti del progetto di massima arrivando alla definizione, per ciascuna unità edilizia, delle norme che ne regolamentano l'uso, le trasformazioni e la tutela. Da questa fase dovranno scaturire una serie di elaborati cartografici e descrittivi, tra i quali:

- cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;
- carte tematiche di analisi;
- abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale del Comune;

- schede delle singole unità edilizie;
- profili Regolatori;
- relazione illustrativa;
- norme tecniche di attuazione.

Che il piano particolareggiato, inoltre, dovrà contenere anche l'analisi, seguendo gli stessi criteri e le stesse dinamiche e valutazioni, delle zone soggette a riqualificazione ai sensi dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, nonché dei beni identitari presenti all'interno e all'esterno del perimetro del centro di prima e antica formazione, operando per quest'ultimi anche l'analisi del loro mantenimento o esclusione;

Che la stesura finale e definitiva da sottoporre alla verifica di coerenza in base alla vigente normativa regionale, dovrà essere redatta ed eventualmente integrata dopo l'esame delle osservazioni che potranno essere ricevute al termine dell'iter di pubblicazione previsto dall'articolo 20 della legge regionale 45/89 e dell'art. 9, comma 5, della L.R. 28/98;

Dato atto che, sulla presente proposta è stato acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 11/12/2012;

Dato atto, altresì, che l'argomento è stato inserito all'ordine del giorno dei lavori della Commissione Tutela Ambiente e Territorio, convocata per il giorno 28 gennaio 2013, in ordine al quale la stessa ha espresso il proprio parere favorevole,

Vista la legge regionale 45/89 e segnatamente l'art. 20;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, che si riporta in calce;

Dato atto che sono presenti in aula il professionista incaricato, Ing. Fauso Mistretta e il responsabile del settore urbanistica, geom. Mameli;

Preso atto dell'esposizione dell'assessore Cardia e degli interventi dei consiglieri Muscas, Ledda, Farris e Bullita, che si riportano nel verbale di seduta;

Preso atto degli emendamenti presentati dai consiglieri Ledda e Pisu che, messi in votazione, vengono approvati all'unanimità dei presenti;

Preso atto degli ulteriori interventi dei consiglieri Bullita, Muscas, Ledda, Angioni Giancarlo e Perra, che si riportano nel verbale di seduta;

Con n. 13 voti favorevoli e n. 6 astenuti (Muscas, Secci, Cossa, Bullita, Cau e Perra)

DELIBERA

Di approvare le linee d'indirizzo per la redazione del piano particolareggiato della zona A – centro storico- previsto dal vigente Piano Urbanistico PUC, incluse le aree ricomprese nel perimetro del centro di prima e antica formazione classificate zone di riqualificazione ai sensi dell'articolo 52 delle NTA del PPR e dei beni identitari interni ed esterni al suddetto perimetro;

Di dare atto che, alla conclusione della fase preliminare della stesura del piano particolareggiato, verrà riportato all'attenzione del Consiglio comunale il quadro generale delle norme.

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

Regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Data 29/01/2013

IL RESPONSABILE
F.TO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.TO ELISEO ZANDA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO GIOVANNI MARIO BASOLU

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 24/02/2013 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **14/02/2013** al **01/03/2013** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 14/02/2013, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 01/03/2013

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO GIOVANNI MARIO BASOLU

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 14.02.2013

EMENDAMENTO ALLA DELIBERA SUE LINEE GUIDA PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO.

→ AGGIUNGERE NELLA PREMESSA DOPO
LEGGI N 1150 del 17 AGOSTO 1942:
" LEGGE REGIONALE N 28/98 "

ed inoltre

→ AGGIUNGERE IN CONCLUSIONE DOPO
... DOPO L'ESATTE DUE OSSERVAZIONI
CHE POTRANNO ESSERE RICEVUTE AL
TERMINE DELL'ITER DI PUBBLICAZIONE
PREVISTO DALL'ART 20 LR 45/89 "e
DELL'ART 9 COMMA 5 LR 28/98".



I CONSIGLIERI
COMUNALI del
PARTITO DEMOCRATICO
Valter Scull
Elio Basso

2° EMENDAMENTO ALLA DELIBERA SULL'E
LINEE GUIDA DEL ^{P.P.} CENTRO MATRICE

AGGIUNGERE ALLA FINE DELIBERA

1) ---

2) ~~NECESSITA~~ ALLA CONCLUSIONE DELLA FASE
PLENIMINARE DELLA SEDUTA DEL P.P.
VERRÀ ~~RI~~ RIPORTATO ALL'ATTENZIONE
DEL CONSIGLIO ~~LE~~ ~~ADRIQUE~~ ~~GENERALE~~
IL QUADRO GENERALE DELLE NORICE

AM

I CONSIGLIERI
del PARTITO DEMOCRATICO

Volle Delli
G. M. P. M.