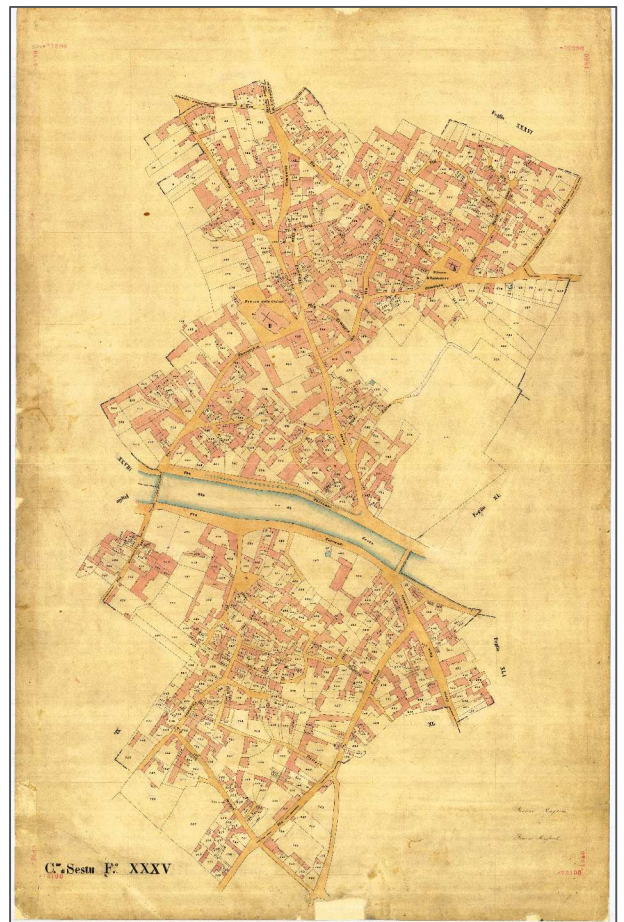


COMUNE DI SESTU
PROVINCIA DI CAGLIARI
ASSESORATO ALL'URBANISTICA
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO MATRICE



ELABORATO **A**
RELAZIONE DI PIANO

SINDACO M. PAOLA SECCI
ASSESSORE ALL'URBANISTICA MASSIMILIANO BULLITA
RESPONSABILE UFFICIO TECNICO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

PROGETTAZIONE

.bmp ingegneria s.r.l.

Ing. Paolo Brucciani

Ing. Luca Boggio

ALESSANDRO MOSSA

CARLA LAMIERI

PATRICK FANTI

IGOR CADAU

PIERLUIGI DENTONI

ELISABETTA ERIKA ZUCCA

MARTA MELIS

ROBERTA ATZEI

Sommario

1. Generalità	2
2. Obbiettivi del Piano Particolareggiato	4
3. Metodologia	6
3.1 Il Piano Partecipato	6
3.2 Metodologia e criteri posti alla base della pianificazione	7
4. Analisi	10
4.1 Schede di Analisi	10
4.2 Profili regolatori	11
4.3 Schede unità edilizie	11
5. Elaborati del Piano Particolareggiato	13

1.Generalità

Il piano definisce le categorie, le operazioni, e le modalità degli interventi edilizi consentiti, per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire, e/o costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché realizzare spazi verdi, parcheggi, e servizi pubblici o di pubblico interesse nel Centro matrice.

Nel Piano Urbanistico Comunale, del Comune di Sestu, approvato l'11 novembre 2009, è prevista la zona A che è regolamentata dal Piano Particolareggiato del Centro Matrice. Tale zona riguarda le aree relative al "centro di prima formazione" individuate ai sensi dell'art. 52 punto 1 lettera a delle Norme di attuazione del P.P.R. (D.P.G.R. n° 82 del 7/09/2006).

La delimitazione del "centro matrice" è stata approvata dal Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 03/04/2007 e preso in visione dalla RAS con determinazione 2564/DG del 24/11/2009

Le finalità del Piano Particolareggiato sono quelle di fornire uno strumento attuativo che definisce gli interventi pubblici e privati più consoni rivolti ad una porzione di territorio particolare.

Per le caratteristiche paesaggistiche richieste, ulteriori e aggiuntive rispetto alle caratteristiche tradizionali, il Piano è stato redatto in coerenza con quelle che sono le indicazioni generali del Protocollo di intesa tra MIBAC e RAS.

I principi generali della tutela paesaggistica, contenuti nei documenti sopra elencati, possono essere riassunti in questo modo:

- *per quanto concerne i Centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici classificati beni paesaggistici con il PPR, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni, che hanno gravemente compromesso il predetto assetto storico.*
- *il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento è quello di ricostituire un assetto generale consonante con quello originario o storicamente formatosi, mediante*

conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.

Il centro matrice del comune di Sestu, pur caratterizzato da un patrimonio urbanistico ed edilizio che si è modificato sostanzialmente, costituisce ancora oggi una parte tutt'altro che marginale o secondaria dell'abitato.

Nonostante le espansioni e la libertà con cui sono state eseguite negli ultimi 50 anni, in quest'area sono rimaste, comunque, anche delle parti in cui si mantengono gli assetti e le caratteristiche proprie del centro matrice.

Il concetto di recupero diventa un obiettivo generale per poter intervenire su una parte del territorio che ottimizzi il riutilizzo di quanto costruito in passato, in modo tale da poterlo adeguare alle esigenze attuali di nuovi usi o nuove destinazioni, salvando in tal modo la memoria e l'identità della comunità, che deve passare anche dalla conservazione dei centri antichi degli edifici e dei manufatti di un tempo.

Compito dell'Amministrazione Comunale è quello di creare delle regole per gestire le modalità degli interventi edilizi, mantenendo un equilibrio tra i valori culturali e il modo di abitare contemporaneo, mettendo in relazione due aspetti che concorrono a determinare la qualità della vita.

Poiché tutti gli interventi connessi al Centro Matrice, tra cui il restauro e la sua riutilizzazione, sono di fatto compito prevalentemente dei privati con lo scopo di sistemare la loro abitazione per riutilizzarla in seguito aggiungendo ad essa i confort e i servizi mancanti, è necessario, quindi, fornire loro delle norme applicative e strumenti urbanistici chiari e comprensivi, ma anche degli incentivi o agevolazioni a chi preferisca alla nuova costruzione l'intervento sull'esistente.

Le norme del Piano Particolareggiato del Centro Matrice sono state scritte con lo scopo di ottenere, sia per le strutture esistenti, sia per quelle da realizzarsi ex-novo, uniformità di linguaggio, tenendo presente l'analisi delle tipologie urbane ed edilizie esistenti ma contemporaneamente la possibilità di adeguarle alle necessità moderne di vita sociale ed economica, molto diverse dalla costruzione originaria.

2. Obiettivi del Piano Particolareggiato

Elemento fondamentale della complessa operazione del recupero, è stato ricercare una rinnovata appetibilità del Centro Matrice, per favorire il reinserimento abitativo, in particolare delle coppie giovani, in case che sono sottoutilizzate o abbandonate, risultando più confortevoli, abitazioni più adeguate alle esigenze contemporanee in zone di Completamento o Espansione.

L'Amministrazione Comunale si avvale del Piano Particolareggiato per disciplinare gli interventi sull'edificato recente e salvaguardare l'edificato urbano storico del centro di antica formazione.

Tra le attività proposte, il Piano Particolareggiato:

- a) favorisce, ove possibile, il recupero degli edifici degradati;
- b) facilita il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche originarie, consentendo standard abitativi accettabili;
- c) incentiva l'attività privata di recupero e di eliminazione di materiali non compatibili laddove non incoerenti con il tessuto edilizio esistente;
- d) trova soluzioni per eventuali problemi ed incongruenze specifiche.

Tra le finalità del Piano abbiamo:

- recupero e valorizzazione di quanto non perduto del tessuto storico tradizionale dell'abitato;
- puntare ad un programma di recupero ed alla definizione di una Normativa capace di stimolare, coordinare e integrare l'intervento privato in centro storico;
- sviluppa, quanto sopra con un processo partecipato, attraverso il coinvolgimento delle professionalità e maestranze locali, oltre che della popolazione residente.

Requisiti:

Il Piano risulta:

- **realistico:** cioè propone scelte progettuali che possono essere realizzate nel decennio vigente;
- **valido:** cioè le scelte progettuali tengono conto dei reali bisogni della comunità locale, mettendo in relazione la convenienza collettiva con la convenienza dei singoli;
- **necessario:** cioè le scelte progettuali sono state elaborate tenendo presenti le reali necessità e comunque devono risolvere delle problematiche riconoscibili;

- **fattibile e conveniente:** cioè le scelte progettuali sono state elaborate in modo tale che il sistema normativo consenta ai singoli cittadini di realizzare gli interventi funzionali necessari, nei limiti delle buone regole tecniche e del rispetto dei valori storici e tradizionali presenti, privilegiando comunque i principi del minimo intervento e della reversibilità degli interventi stessi.

3. Metodologia

Il Piano è basato su un lavoro preliminare conoscitivo sullo stato degli edifici e i loro contesti.

L'indagine fisionomica preliminare è stata integrata da approfondimenti basati su delle fonti documentate e su delle indagini dirette sulle unità edilizie, compatibilmente con la possibilità di accedere al loro interno.

3.1 Il Piano Partecipato

L'elaborazione di un Piano attuativo del centro matrice è un lavoro che non può e non deve essere svolto da soli tecnici, ma costituisce l'espressione dell'intera Comunità locale, che attraverso tutta una serie di confronti può riuscire a far capire e mettere in evidenza quali sono le proprie esigenze, i propri desideri, i propri diritti e i propri doveri.

L'obiettivo, che ci si è prefissato, è stato quello di creare un percorso che ha indirizzato il Piano ad un recupero del Centro matrice in termini di sviluppo che ne rispettasse i caratteri identitari, le tipologie tradizionali e la "forma urbana", cioè uno sviluppo sostenibile atto a favorire la crescita economica e culturale dell'intero territorio.

Un atteggiamento di pura conservazione non avrebbe avuto senso ma ha avuto più senso, invece, puntare sulla formazione di una scienza e di un gusto per la trasformazione dell'architettura e dell'urbanistica che rispettino i dati essenziali e davvero importanti di questo particolare ambiente urbano e per il resto curino le esigenze di vita degli abitanti, trovando un accordo tra entrambe le richieste con la massima perspicacia e impegno culturale.

Di norma sono tecnici e amministratori a dettare le regole e prendere le decisioni, stabilendo l'orientamento per la pianificazione.

Tale responsabilità va assunta invece insieme agli abitanti del Centro storico, che sono stati coinvolti in numerose assemblee pubbliche, direttamente nell'elaborazione del Progetto di Piano, questo per rispondere alla necessità di raccogliere in maniera produttiva, conoscenze, idee e proposte che solo loro possono avere.

Il processo partecipativo così inteso ha giocato un ruolo fondamentale nella definizione degli interventi edilizi ammissibili e consentire di avviare più concretamente la gestione di più importanti problemi che caratterizzano il Centro.

3.2 Metodologia e criteri posti alla base della pianificazione

PRESCRIZIONI

I comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica formazione e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

Quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;

- a) Funzioni e ruoli delle reti insediative territoriali;
- b) Margini, eventualmente fortificati;
- c) Assi e poli urbani;
- d) Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- e) Presenze di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- f) Presenza di verde storico, parchi, giardini, e ville, slarghi e piazze;
- g) Caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue
- h) superfici e dell'arredo urbano;
- i) Stato di conservazione del patrimonio storico;
- j) Criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

In riferimento all'art. 53 delle NTA del P.P.R. si individuano:

INDIRIZZI

Gli indirizzi del Piano Particolareggiato del Centro Matrice sono:

- Favorire la conservazione della stratificazione storica dell'abitato nella sua evoluzione; individuare le misure per la riqualificazione dei tessuti di antica formazione per incentivare l'eliminazione delle parti incongrue nelle riproposizioni del disegno e della trama originaria del tessuto urbano;
- Concettualmente, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, sia pubblico che privato, si è seguito il principio di risanare e recuperare i fabbricati che abbiano mantenuto intatte le caratteristiche tipologiche, materiali e formali, nel pieno rispetto di queste.
- Per i fabbricati nei quali sono riconoscibili i caratteri tradizionali dell'impianto, nei prospetti e nelle principali caratteristiche pur essendo stati, viceversa, oggetto di modificazioni parziali, si sono previsti degli interventi che permettono di recuperare il fabbricato – e in particolare il suo affaccio in pubblica via – nel rispetto dei rapporti tipologici, spaziali e linguistico-costruttivi originari.

- Infine i fabbricati che non conservano caratteri originari essendo totalmente o in gran parte rifatti e quelli di recente realizzazione, potranno risultare in contrasto o non in contrasto con il carattere strico-tradizionale dell'ambiente urbano nel quale si inseriscono. Per questa classe di edifici sono stati previsti interventi più modificativi ma con precise indicazioni formali e tecnologiche per il rifacimento dei prospetti e di alcune parti costruttive dell'organismo edilizio.

Nel Piano si è proceduto quindi a:

- Definire lo stato di conservazione delle unità minime di intervento, assegnando un determinato valore qualitativo in funzione allo specifico grado di conservazione;
- Definire lo stato di trasformabilità individuando le classi di trasformabilità. Per questo vengono messe in evidenza le permanenze e/o le alterazioni del tessuto urbano, dell'edificato storico e dei corpi di fabbrica storici;
- Promuovere il recupero degli edifici per i quali sia stata riconosciuta la bassa trasformabilità e stimolare la riqualificazione dei quelli per i quali sia stata riconosciuta una trasformabilità Media o Alta;
- Risolvere il problema degli edifici "incongruenti" con un processo di riordino regolamentato, in caso di richieste di autorizzazioni/concessioni da parte del proprietario;
- Riqualificazione degli spazi pubblici mediante un sistema integrato di incentivi.

3.3 Schema della strutture delle diverse parti del Piano

Il Piano è suddiviso nelle seguenti parti:

- **Ricerca storico documentale:** in cui si ricercano, utilizzando la cartografia storica o supporti fotografici e cartografici recenti, tutta la documentazione utile per la redazione del Piano;
- **Lettura e analisi del territorio:** parte in cui sono presenti le letture, analisi e ricostruzione del contesto geografico, del territorio e urbano; la lettura e l'analisi dell'edificato e dei tessuti e la valutazione dello stato di conservazione dell'edificato;
- **Indagine conoscitiva:** in cui saranno presenti tutta una serie di documenti (rilievi grafici, fotografici, schede di indagine, istanze e specifiche) per analizzare quali sono le problematiche e le criticità;
- **Redazione del Piano:** cioè il documento in cui definire: l'orientamento e il metodo progettuale, le previsioni di Piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi

ammissibili, il regime dei vincoli, delle prescrizioni e delle indicazioni, valutazione della normativa di piano e definizione di un piano finanziario degli interventi.

La stesura del Piano è avvenuta attraverso le seguenti fasi:

- **Studio dell'esistente:** trama degli isolati, assi storici di impianto; tessuti urbani e tessuti edilizi, individuazione delle permanenze storiche; i corpi di fabbrica e le tipologie edilizie;
- **Individuazione delle Unità Minime di Intervento:** Unità Edilizie;
- **Ricognizione dei dati dimensionali:** superficie fondiaria, aree di corte, indice fondiario;
- **Ricognizione dei valori architettonici e compositivi:** particolari costruttivi, decorazioni, materiali, superfetazioni, elementi incongrui (le fasi 3 e 4 si concluderanno con la schedatura delle singole Unità Edilizie);
- **Profili regolatori e allineamenti sul fronte strada;**
- **Articolato normativo:** Relazioni, Normativa e Abachi.

4. Analisi

Nello specifico di seguito sono esplicitate le analisi svolte per arrivare alla stesura del Piano.

4.1 Schede di Analisi

Le schede di analisi, redatte per ogni comparto in cui è suddiviso il centro matrice, sono state la prima fase dello studio del tessuto urbano ed edilizio che rientrava all'interno del Centro matrice.

All'interno di queste schede abbiamo potuto analizzare varie parti tra cui:

- Inquadramento territoriale: in cui, attraverso l'analisi della cartografia, viene data una definizione generale di tutto il territorio che verrà analizzato;
- Rilievo aerofotogrammetrico: in cui, per ogni comparto, si identificano i lotti e gli edifici presenti all'interno di quel comparto;
- Analisi morfologica: in cui, analizzando le foto aeree e le foto a 45° fornite dalla Regione Sardegna, si distinguono gli edifici con copertura piana da quelli con copertura a falde, nonché gli edifici con copertura non computabile in termini volumetrici;
- Permanenze di impianto storico sul catastale: in cui si sono messi in relazione il catasto storico con quello del 2009 per ricercare se vi fossero ancora delle permanenze sia abitative che urbanistiche;
- Permanenze su base aerofotogrammetria: in cui si è riportato il numero della pratica edilizia per ogni singola unità edilizia;
- Analisi diacronica dell'abitato: in cui si è cercato di dare una datazione il più possibile veritiera, analizzando le pratiche edilizie fornite dal Comune, per ogni singola unità edilizia;
- Individuazione unità edilizia: come dice il titolo stesso si sono individuate tutte le unità edilizie del comparto analizzato;
- Volumi e indici fondiari unità edilizie: questa tavola è associata a un file excel in cui sono identificati tutti quei dati dimensionali (area, volume, indici fondiari, ecc.) utili per l'analisi. **Questi sono stati ricavati incrociando i dati da volo con quelli ricavati dalle singole pratiche edilizie associate alle UMI;**
- Indici fondiari medi di comparto: in cui si è evidenziato, analizzando i dati di ogni UMI, con diversità di colori, l'andamento degli indici medi di comparto;
- Studio dei tessuti urbani ed edilizi: sempre utilizzando i colori, si è voluto analizzare, prendendo in considerazione la sovrapposizione del catasto storico con quello del 2009, se e quante permanenze di tessuto urbano ed edilizio e quanto alterazioni, fossero avvenute

- all'interno di ogni comparto;
- Stato di conservazione dell'abitato: utilizzando una serie di giudizi che vanno da pari al nuovo a tracce leggibili, si è voluto analizzare, analizzando le foto aeree e le foto a 45° fornite dalla Regione, lo stato di conservazione delle unità edilizie;
 - Classi di trasformabilità: mettendo in relazione lo studio dei tessuti urbani ed edilizi e lo stato di conservazione dell'abitato, siamo arrivati a definire quali sono le classi di trasformabilità per ogni singola unità edilizia, a cui fanno riferimento specifici interventi che si possono eseguire.

Tali classi di trasformabilità sono così definite:

- *CONSERVAZIONE INTEGRALE: a cui fanno riferimento, come interventi ammissibili, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo;*
- *BASSA TRASFORMABILITA': a cui fanno riferimento, come interventi ammissibili, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo;*
- *MEDIA TRASFORMABILITA': a cui fanno riferimento, come interventi ammissibili, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica;*
- *ALTA TRASFORMABILITA': a cui fanno riferimento, come interventi ammissibili, la demolizione e ricostruzione totale e la nuova costruzione.*

4.2 Profili regolatori

Questo elaborato è stato utilizzato per analizzare il profilo su strada. Si sono analizzati tutti gli edifici, ricavandone le altezze e analizzando l'andamento di esse. In base alle analisi precedenti e al calcolo dell'indice medio del comparto, si è poi definita un'altezza media chiamata Profilo regolatore che da una altezza congrua e uniforme del profilo su strada.

4.3 Schede unità edilizie

Sono delle schede, compilate per ogni unità edilizia, in cui sono contenute varie informazioni, ricavate dalle schede di analisi, su ogni singola unità edilizia.

Tra queste informazioni troviamo:

- Dati identificativi: in cui sono presenti l'indirizzo e i dati identificativi catastali;
- Profilo comparto: con una parte del profilo in cui è presente l'unità in analisi;
- Tipologia rilevata: con un'immagine dell'edificio in esame per caratterizzare la sua tipologia;

- Dati dimensionali: in cui sono presenti tutti i dati dalla superficie coperta sino al volume;
- Catasto storico: con lo stralcio del catasto storico in cui è ubicato l'edificio;
- Stato di trasformazione di conservazione
- Ortofoto: in cui è presente un'immagine satellitare in cui identificare l'edificio;
- Grado di trasformabilità e interventi ammissibili: in cui con delle immagini si evidenzia il grado di conservazione e si identificano il grado di trasformabilità e i relativi interventi ammissibili;
- Destinazione d'uso;
- Analisi descrittiva di dettaglio: in cui si analizzano alcune parti dell'edificio tra cui elementi costruttivi, finiture e decorazioni, infissi e smaltimento acque.

5. Elaborati del Piano Particolareggiato

Il presente Piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

- **Elaborato 1:** Schede Analisi, composte dalle seguenti tavole
 - o Inquadramento territoriale
 - o Rilievo aereofogrammetrico
 - o Analisi morfologica
 - o Permanenze di impianto storico sul catastale
 - o Permanenze su base aerofotogrammetria;
 - o Analisi diacronica dell'abitato
 - o Individuazione unità edilizia
 - o Volumi e indici fondiari unità edilizie
 - o Indic. Spazi pubblici fondiari medi di comparto
 - o Studio dei tessuti urbani ed edilizi
 - o Stato di conservazione dell'abitato
 - o Classi di trasformabilità
- **Elaborato 2:** Profili regolatori
- **Elaborato 3:** Schede unità edilizie;
- **Elaborato 4:** Indici fondiari medi;
- **Elaborato 5:** Tessuti urbani ed edilizi;
- **Elaborato 6:** Classi di trasformabilità;
- **Elaborato 6bis:** Allineamento filo strada;
- **Elaborato 7:** Spazi Pubblici;
- **Elaborato 8:** Beni Identitari;
- **Elaborato 9:** Impianti Tecnologici;
- **Elaborato 10:** Tipologie Tradizionali
- **Elaborato 11:** Interventi sulle infrastrutture pubbliche
- **Elaborato A:** Relazione di Piano;
- **Elaborato B:** Norme Tecniche di Attuazione.
- **Elaborato C:** Piano Finanziario