



COMUNE di COLLINAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

art. 52 NTA del PPR

D.Lgs n.42/2004 / L.R. 8/2004

Elaborato_07: Il Progetto di Piano

Delibera di Adozione Iniziale:

n. del

Delibera di Adozione Definitiva:

n. del

Progettazione:

Servizio Tecnico Manutentivo

Dott. Ing. Gianluca Fontana

L'amministrazione:

Il Sindaco

Francesco Paolo Cannsa

Sommario

PREMESSA	3
1.1 OBIETTIVI	3
1.2 INDIRIZZI DI GESTIONE TERRITORIALE	3
1.3 ELEMENTI PRINCIPALI	4
1.4 ELABORATI DI PIANO	10
1.5 ELEMENTI PRINCIPALI	12

Premessa

Il presente atto costituisce il documento esplicativo nella definizione della progettualità nella progettazione del Piano e nella definizione delle regole. Occorre premettere che è di fondamentale importanza il background proveniente dalla fase conoscitiva e dalle connesse analisi.

Proprio dagli input provenienti dalla fase conoscitiva scaturisce la direzionalità che conduce la nascita e lo sviluppo del piano, legata anche alla normativa vigente, agli indirizzi del PPR e agli obiettivi strategici previsti.

Il progetto costituisce quindi l'avviamento per lo sviluppo delle regole specifiche di governo del centro di antica e Prima Formazione al fine di garantire gli obiettivi strategici previsti.

1.1 Obiettivi

- Tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico ed ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse urbanistico e architettonico.
- Mantenimento e ripristino delle funzioni residenziali, nonché delle attività compatibili e necessarie per la vitalità economica e sociale quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose.
- Incentivazione delle attività culturali, turistiche, della ricerca dell'artigianato e delle funzioni direzionali che favoriscono il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso.
- Mantenere i caratteri e la trama viaria ed edilizia di impianto
- Mantenimento e preservazione degli isolati che costituiscono testimonianza storica e culturale;
- Conservazione della stratificazione storica mantenendo leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- Conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica degli insediamenti;
- Mantenimento delle tecnologie costruttive e dei materiali locali.

1.2 Indirizzi di gestione territoriale

Come già scritto in premessa dall'analisi degli elementi conoscitivi è possibile attribuire delle le classi di trasformabilità agli elementi definiti.

Le classi di trasformabilità definisco l'attitudine di un elemento ad essere modificato o meno sempre nel rispetto del mantenimento dei valori paesaggistici e architettonici del luogo.

Le classi di trasformabilità possono essere di diversità:

- Alta: è possibile eseguire qualsiasi tipo di trasformazione compatibile con il contesto e/o con l'impianto storico dell'edificio;
- Media: è possibile eseguire particolari trasformazioni compatibili con il contesto e che comunque non alteri le caratteristiche storico/architettoniche dell'edificio;
- Bassa: è possibile eseguire una limitata trasformazione dell'unità;
- Nulla: non è possibile eseguire nessuna trasformazione sull'edificio se non interventi di manutenzione.

Ad ogni elemento di piano verrà associata la trasformabilità specifica su cui definire le regole particolari.

1.3 Elementi principali

Gli elementi principali a cui è possibile attribuire la trasformazione sono le unità edilizie e le aree libere.

Le Unità Edilizie che dalla fase conoscitiva, in riferimento all'epoca di impianto, alla tipologia architettonica, ai materiali da costruzione, allo stato di conservazione e alla congruenza del contesto, sono state suddivise nelle seguenti classi:

- :A1 - EDIFICI ANTICHI DI ELEVATO PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO E/O SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE: edifici antichi, ante 1850, di elevatissimo pregio, congruenti con il contesto per caratteristiche architettoniche materiali utilizzati, storia, architettura realizzativa, valore identitario e in discreto stato di conservazione;
- A2 - EDIFICI ANTICHI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO: edifici antichi ante 1945, congruenti con il contesto per caratteristiche architettoniche anche se con alterazione visivo/percettiva per utilizzo di materiali e in discreto stato di conservazione;

- A3 - EDIFICI ANTICHI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO: edifici ante 1945, antichi per epoca di impianto ma incongruenti con il contesto architettonico, che, anche se con impronte antica, hanno perso il loro valore per modifica della forma, materiale utilizzati e privi comunque di qualsiasi legame con i valori identitari del luogo;
- B1 - EDIFICI RECENTI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO: edifici di epoca 1945/1970, congruenti con il contesto per caratteristiche architettoniche anche se con alterazione visivo/percettiva per utilizzo di materiali e in discreto stato di conservazione che, anche se recenti, riprendono l'architettura tradizionale di Collinas;
- B2 - EDIFICI RECENTI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO: edifici epoca 1945/70 incongruenti con il contesto sia storico, sia visivo percettivo, senza valore per forma, materiale utilizzati e privi comunque di qualsiasi legame con i valori identitari del luogo;
- C1 - EDIFICI MODERNI O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI CONGRUENTI CON IL CONTESTO: edifici post 1970 congruenti con il contesto per caratteristiche architettoniche anche se con alterazione visivo/percettiva per utilizzo di materiali, in buono stato di conservazione che, anche se recenti, riprendono l'architettura tradizionale di Collinas;
- C2 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI INCONRUENTI CON IL CONTESTO: edifici epoca 1945/70 incongruenti con il contesto sia storico, sia visivo percettivo, senza valore per forma, materiale utilizzati e privi comunque di qualsiasi legame con i valori identitari del luogo;
- RUDERE ED EDIFICI CROLLATI: edifici, anche ante 1945, costituiti da ruderi, crollati o parzialmente crollati, o comunque edifici per la restante parte non crollata in precarie condizioni di staticità, che per il loro rispristino devono essere interamente demolito e ricostruiti
- N - INTERVENTI SU AREE LIBERE: nuove edificazioni su aree libere o parzialmente libere;

- DR - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONI: interventi di demolizione e ricostruzioni di corpi di fabbrica secondari, nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle altezze imposte atti a ripristinare originaria del lotto e uniformarne il disegno urbanistico;
- D - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONI: interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici recenti privi di qualsiasi valore architettonico, paesaggistico e storico;

Tabella 1 –Analisi delle trasformabilità delle unità edilizie

Classe edificio	Trasformabilità
A1 - EDIFICI ANTICHI DI ELEVATO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO E/O SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE	Nulla
A2 - EDIFICI ANTICHI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO	Nulla
A3 - EDIFICI ANTICHI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO	Bassa
B1 - EDIFICI RECENTI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO (edifici epoca 1945/1970 congruenti con il contesto);	Bassa
B2 - EDIFICI RECENTI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO	Alta/Relativa – in connessione al contesto e agli edifici antichi limitrofi
C1 - EDIFICI MODERNI (post 1970) O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI	Media

Classe edificio	Trasformabilità
CONGRUENTI CON IL CONTENSTO	
C2 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE(post 1970) O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI INCONRUENTI CON IL CONTESTO	Alta/Relativa – in connessione al contesto e agli edifici antichi limitrofi
N - INTERVENTI SU AREE LIBERE	
RUDERE ED EDIFICI CROLLATI	Alta -relativa
DR - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZION	Alta/Relativa – nuova redistribuzione spaziale di opere incongrue
D - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONI.	Alta/Relativa – demolizione di unità edilizie incongrue con il contesto

Tabella 2 –Analisi degli interventi in riferimento alle unità edilizie

Classe edificio	Interventi
A1 - EDIFICI ANTICHI DI ELEVATO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO E/O SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE	Manutenzione Ordinaria / Manutenzione Straordinaria

Classe edificio	Interventi
A2 - EDIFICI ANTICHI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO	Manutenzione Ordinaria / Manutenzione Straordinaria
A3 - EDIFICI ANTICHI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO	Manutenzione Ordinaria / Manutenzione Straordinaria / Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume / Demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume
B1 - EDIFICI RECENTI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO (edifici epoca 1945/1970 congruenti con il contesto);	Manutenzione Ordinaria / Manutenzione Straordinaria
B2 - EDIFICI RECENTI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO	Manutenzione Ordinaria / Manutenzione straordinaria / Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume / Demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume
C1 - EDIFICI MODERNI (post 1970) O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI CONGRUENTI CON IL CONTENSTO	Manutenzione ordinaria / Manutenzione straordinaria / Restauro e risanamento conservativo / Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume / Demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume
C2 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE(post 1970) O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI INCONRUENTI CON IL CONTESTO	Manutenzione ordinaria / Manutenzione straordinaria / Restauro e risanamento conservativo / Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume / Demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume
N - INTERVENTI SU AREE LIBERE	Nuove costruzioni
RUDERE ED EDIFICI CROLLATI	Demolizione e ricostruzione

Classe edificio	Interventi
DR - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZION	Demolizione e ricostruzione
D - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONI.	Demolizione senza ricostruzione

Nella taella 3 è rappresentato il confronto tra la Classificazione degli Edifici e quelli del “PROTOCOLLO D’INTESA TRA LA DIREZIONE REGIONALE PER LA SARDEGNA DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA’ CULTURALI E LA DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DELL’ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA DELLA REGIONE per la Determinazione dell’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR.

Tabella 4 –Classe delle unità edilizie con azioni possibili e Categoria Protocollo di Intesa
MIBAC RAS

Categoria protocollo di intesa:	Edifici di valore storico
<i>Azioni possibili:</i>	Classe edifici Piano Particolareggiato
manutenzione ordinaria e straordinaria restauro conservativo ristrutturazione interna modifiche di destinazioni d’uso -compatibili con la tipologia dell’edificio e con il contesto urbanistico	A1 - EDIFICI ANTICHI DI ELEVATO PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO E/O SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE A2 - EDIFICI ANTICHI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO
Categoria protocollo di intesa:	Edifici da riqualificare
<i>Azioni possibili:</i>	Classe edifici Piano Particolareggiato
manutenzione ordinaria e straordinaria restauro conservativo ristrutturazione edilizia riqualificazione in coerenza con l’abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazioni degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l’uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale modifiche di destinazioni d’uso compatibili con la tipologia dell’edificio e con il contesto urbanistico	B1 - EDIFICI RECENTI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

Categoria protocollo di intesa:	Edifici alterati o di recente / nuova costruzione
<i>Azioni possibili:</i>	Classe edifici Piano Particolareggiato
ristrutturazione edilizia eliminazione degli elementi incongrui con il contesto ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni o nuove edificazioni, con misure e regole atte a favorire la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, comunque in coerenza con l'abaco tipologico modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico	A3 - EDIFICI ANTICHI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO B2 - EDIFICI RECENTI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO C1 - EDIFICI MODERNI (post 1970) O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI CONGRUENTI CON IL CONTENSTO C2 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE (post 1970) O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI INCONRUENTI CON IL CONTESTO
Categoria protocollo di intesa:	Rudere
<i>Azioni possibili:</i>	Classe edifici Piano Particolareggiato
ricostruzioni, preferibilmente secondo l'impianto e le forme originarie	RUDERE ED EDIFICI CROLLATI

1.4 Elaborati di piano

Ai fini dei contenuti del Piano nella Tabella 4 sono riportati i contenuti e gli elaborati di riferimento aree libere.

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE		
DESCRIZIONE		
Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c), d), j).	Geografia, funzioni, margini, polarità, criticità in atto	
Inquadramento Urbano (Art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g), h), j)	Tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazi e arredi. Aree con rilevanti tracce dell'assetto storico e criticità in atto, parzialmente alterate e non riconoscibili	
Isolati e unità abitative (Art. 52, comma 2, lett. e), i), j)	Tipologie edilizie, rilievi architettonici, stato di conservazione, criticità in atto	
Schede dell'edificato	Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive	
	Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il con	
	Esistenza delle planimetrie e	

	delle coperture	
	Rilievi delle facciate	
	Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione	
	Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione	
Disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari		
Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione		
Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici.		
Disciplina della ristrutturazione fino alla definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, arredo urbano		
Disciplina su sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc)		
Disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano		
Previsione di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni e accorpamenti)		
Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie)		
Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori)		
Disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici		
Disciplina relativa agli arredi urbani		
Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso		

1.5 Elementi principali

Il presente atto costituisce il documento esplicativo nella definizione della progettualità nella progettazione del Piano e nella definizione delle regole. Occorre premettere che è di fondamentale importanza il background proveniente dalla fase conoscitiva e dalle connesse analisi.

Tabella 3 –Analisi degli incrementi volumetrici in riferimento alla Classe delle Unità Edilizie

CLASSE UNITA' EDILIZIE	Numero edifici Totale	Ruderi	Totale superfice Coperta (mc)	Altezza Media (m)	Volumetria esistente (mc)	N. edifici elevabili in altezza	Volumetria in programma (mc)	Aumento percentuale volumetrico (%)
A1 - EDIFICI ANTICHI DI ELEVATO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO E/O SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE	36	0	2532,25	3,93	15671,00	0	0,00	0,00%
A2 - EDIFICI ANTICHI DI PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO	479	15(non incrementabile la volumetria)	19581,03	4,68	90126,29	0	0,00	0,00%
A3 - EDIFICI ANTICHI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO	111	3(non incrementabile la volumetria)	20524,61	3,48	11930,66	23	793,00	6,65%
B1 - EDIFICI RECENTI DI PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO	141	2(non incrementabile la volumetria)	5199,06	3,93	24309,82	0	0,00	0,00%
B2 - EDIFICI RECENTI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO	306	0	10065,36	4,31	43768,00	36	2315,50	5,29%
C1 - EDIFICI MODERNI (post 1970) O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI CONGRUENTI CON IL CONTENSTO	84	0	3265,59	3,42	14942,23	12	248,00	1,66%
C2 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE(post 1970) O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI INCONRUENTI CON IL CONTESTO	140	0	6617,62	5,63	32768,60	26	1372,00	4,19%
N - INTERVENTI SU AREE LIBERE	14	0	1797,50	-	8422,70	-	-	
					Totale Volumetria Esistente		mc 233516,60	
					Volumetria incrementabile		mc 13151,20	
					Aumento percentuale volumetrico		5,63%	

Tabella4 –Analisi degli incrementi volumetrici nei diversi Isolati

ISOLATO	Superficie territoriale	SUPERF COPERTA (mc)	VOLUME EDIFICATO (mc)	INDICE FONDIARIO (mc/mq)	Hmedia (m)	Età media	Volume incrementabile (mc)	Volumetria Nuove Edificazioni (mc)
1	1871,04	1441	6154,5	3,28	3,62	1923	50,95	0
2	3166,67	2050	8807	2,78	3,64	1918	371,2	0
3	319,45	235	1260	3,94	6,6	1976	0	0
4	7071,81	3979,57	19537	2,76	3,78	1857	1284,6	1080
5	2219,34	1141,85	4685,06	2,11	3,44	1932	186,25	0
6	2221,65	1334	6841	3,07	3,77	1925	48,22	0
7	2174,37	988	3313	1,52	3,17	1895	521,9	521,9
8	1705,25	1205	5032	2,95	3,45	1914	163,1	0
9	10584,31	5201	8442	0,80	3,6	1929	475,7	0
10	15010,4	7445,86	33124,14	2,21	3,93	1933	2205,42	1818,5
11	3207,42	1777,1	7499,53	2,34	3,35	1963	217,85	0
12	7380,3	2416,04	11854	1,61	3,75	1953	854,5	600
13	5477,57	3713,92	14036,03	2,56	3,39	1945	1544,8	0
14	3211,34	1876,89	7890,94	2,46	3,27	1950	244,75	0
15	2364,68	1433,76	7140,43	3,02	3,8	1947	581,85	0
16	7783,63	3076,27	14149,31	1,82	3,66	1946	3150,22	2295
17	6004,22	6839	20752,7	3,456	5,05	1916	0	0
18	2003,04	1060	5656	2,82	4,58	1915	776,7	562,5
19	9061,88	4712,32	24689,05	2,72	3,97	1901	321	0
20	779,26	150	849	1,09	6	1650	0	0
21	4280,64	1835	10754,2	2,51	4,5	1938	335,55	0
22	127,33	46	0	0	2,3	2012	0	0