COMUNE DI MAGOMADAS

PROVINCIA DI ORISTANO

COMUNE DI MAGOMADAS
IL SEGRETARIO COMUNALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (P.P.R.U.) "SANTA LUCIA".

RELAZIONE GENERALE

I PROGETTISTI: Ing. Roberto Soru Arch. Luigi Lobina Arch. Elisabetta Lobina	All. A
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:	Data : Gennaio 2014

Visti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI

IL SINDACO
Mario Pala

COMUNE DI MAGOMADAS
Provincia di Oristano

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ZONA " F2.5* "

RELAZIONE GENERALE

INTRODUZIONE

Di seguito si dettagliano le fasi operative previste per la realizzazione del Piano Particolareggiato di riqualificazione urbanistica Santa Lucia (PPRU) di Magomadas, che disciplina le modalità di trasformazione delle zone F.2.5., coerente al Piano Urbanistico Comunale di Magomadas (PUC), approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 26.11.2011 ritenuto coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 7/02, con determinazioni del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Edilizia della RAS - Assessorato EE.LL. Finanza ed Urbanistica n. 4619/DG del 26.10.2011 e n. 1371/DG del 30.03.2012 di autorizzazione alla pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L. R. n. 45/89 il PUC e VAS in Adeguamento al PPR e PAI entrato in vigore il giorno della pubblicazione sul BURAS n. 15 parte III, in data 12.04.2012.

Le fasi sono state delineate a partire dalle indicazioni fornite dalle linee guida regionali per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR e al PAI.

OBBIETTIVI

Obbiettivo del Piano di recupero e riqualificazione urbanistica è verificare al dettaglio la qualità architettonica e di inserimento paesaggistico dell'edilizia sparsa del territorio comunale in oggetto.

Il PPRU è completo di tutti gli elaborati necessari per la disciplina della zona, in particolare contiene lo schema di convenzione, la ricognizione completa di tutto il territorio oggetto di riordino, l'individuazione dei singoli fabbricati, le tipologie edilizie, il progetto di massima delle opere di urbanizzazione, i relativi costi e modalità di ripartizione a carico dei privati (tenendo conto degli oneri di urbanizzazione già versati) e lo studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Il PPRU stabilisce le condizioni per il rilascio delle nuove concessioni, per il proseguo dell'edificazione ed il riordino di quelle già rilasciate, con inteso che le volumetrie da inserire sono quelle individuate nei plani volumetrici allegati, ovvero prevedere il ripristino del terreno qualora vi siano emergenze ambientali che non permettano la nuova edificazione in aggiunta a quelle in avanzato corso di realizzazione, con la previsione di compensazioni o perequazioni paesaggistiche.

Il PPRU detta le regole sulle modalità di completamento dei fabbricati non ancora ultimati, degli eventuali successivi interventi di sistemazione dell'intera area al fine del rispetto delle norme in materia paesaggistica e per assicurare la conservazione del territorio anche per un utilizzo residuale agricolo.

INQUADRAMENTO NORMATIVO-PROCEDURALE

La normativa principale di riferimento per la redazione degli elaborati di piano è la seguente:

- D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 22 dicembre 1983 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna" (Decreto Floris);
- L.R. n. 23 del 11/10/1985;
- L.R. n. 45 del 22/12/1989;
- D.P.G.R. n.228 del 03/08/1994;
- D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;
- P.P.R. approvato con D.P.G.R. n.82 del 07/09/2006.

RACCOLTA DATI

La fase del riordino delle conoscenze ha previsto la raccolta di dati e informazioni di dettaglio relativo agli aspetti ambientali, insediativi, storico-archeologici, paesaggistici e sociali, estesa a tutto territorio comunale delle ex zone Fag, disciplinate dal Piano di Disciplina delle Zone F, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 30.01.1982.

Il gruppo di lavoro coinvolto nella redazione dei piani ha pertanto raccolto tutta la documentazione esistente relativa al territorio comunale delle ex zone Fag in riferimento alle zona F. 2.5 comparti A, B e C, in particolare quella disponibile da fonte regionale, provinciale e comunale stessa.

I dati territoriali di partenza sono stati quelli del PPR e del PUC, approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 26.11.2011, tramite i quali è stata avviata la fase di costruzione del sistema informativo relativo al territorio in oggetto che ha permesso una prima analisi della situazione esistente e ha inoltre evidenziato i livelli tematici da approfondire o dettagliare al fine di costituire un supporto utile per la successiva analisi di dettaglio per la pianificazione territoriale in atto.

In questa prima fase sono stati avviate pertanto le seguenti analisi territoriali:

- studio insediativo;
- studio storico.

ELABORATI DI ANALISI

Le indagini di dettaglio e l'aggiornamento informativo, condotti nelle varie discipline sopraelencate, hanno portato all'elaborazione cartografica in ambiente GIS relativamente alle carte di analisi di seguito riportate:

- Planimetria dello stato dei luoghi al 1997 (Tavola n. 5);
- Estratto ortofoto dello stato dei luoghi al 1997 (Tavola n. 6);
- Planimetria dello stato dei luoghi al 2008 (Tavola n. 7);
- Estratto ortofoto dello stato dei luoghi al 2008 (Tavola n. 8);
- Planimetria previsioni costruttive al 2008 (Tavola n. 9);
- Estratto ortofoto previsioni costruttive al 2008 (Tavola n. 10);
- Viabilità principale e secondaria - Estratto ortofoto 2008 (Tavola n. 17);
- Reti tecnologiche - Estratto ortofoto 2008 (Tavola n. 18).

Inoltre, sono stati individuati e dettagliati i seguenti tematismi riguardanti lo stato di fatto del territorio in esame:

- rete insediativa;
- rete viaria;
- rete dei servizi;
- pianificazione urbanistica vigente.

ELABORATI DI SINTESI

L'analisi territoriale condotta nella fase della conoscenza ha permesso l'elaborazione dei tematismi di sintesi e la definizione completa degli assetti territoriali, individuati in prima analisi dal PPR.

Sulla base dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati in campo, sono stati individuati e perimetrali i diversi nuclei insediativi riportati negli elaborati seguenti:

- Piano P.P.R.U.- Stato dei luoghi su ortofoto 2008 (Tavola n. 12);
- Piano P.P.R.U.- Previsioni costruttive su ortofoto 2008 (Tavola n. 13);

L'esame delle componenti insediative del territorio comunale è stato condotto integrando i dati e le informazioni raccolte con l'analisi e l'interpretazione della cartografia prodotta nell'ambito della definizione del quadro delle conoscenze. In particolare, si fa riferimento ai seguenti elaborati cartografici:

- Planimetria di piano sottozona F 2.5 (Tavola n. 11);
- Carta Comparto A (Tavola n. 14);
- Carta Comparto B (Tavola n. 15);
- Carta Comparto C (Tavola n. 16);
- Viabilità principale e secondaria - Estratto ortofoto 2008 (Tavola n. 17);
- Reti tecnologiche - Estratto ortofoto 2008 (Tavola n. 18).

AMBITO DI PAESAGGIO

Il nuovo PUC, approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 26.11.2011, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, nell'intento di conferire contenuti paesaggistici allo strumento urbanistico comunale, ha definito le relazioni esistenti tra gli assetti ambientale, storico-culturale e insediativo ed ha individuato gli ambito di paesaggio, definiti con la sigla APL.

Il territorio in oggetto ricade nell'ambito di paesaggio APL 2 - Urban Rural costiero.

L'ambito è caratterizzato da edilizia diffusa in parte destinata ad attività turistiche; essa non assume mai, se non sporadicamente, caratteri veramente urbani.

Le case a destinazione turistica si mescolano con abitazioni legate alla cura dei fondi agricoli.

La copertura vegetativa di questo ambito è modificata dalle attività antropiche.

Questo APL comprende quasi per intero l'area interessata dalle previsioni della variante del 1985 al Programma di Fabbricazione che attribuiva loro destinazione a zona FAG, turistico - agrituristica regolamentata da Piano di Disciplina delle zone F. La variante intendeva così riconoscere il particolare carattere di mescolanza dell'area che rappresentava allora un'interessante potenzialità per immaginare uno sviluppo economico diversificato. La commistione urbana – rurale dal carattere ricreativo tipica dell'ambito rappresenta al tempo stesso un valore "potenziale" e una criticità.

Alcuni fraintendimenti nell'attuazione della Variante Zone FAG hanno creato spiacevoli vicende giudiziarie, ormai risolte, salvaguardando però la qualità complessiva dell'APL.

DISCIPLINA URBANISTICA

Il PPRU di iniziativa pubblica comprende parte del territorio delle ex zone Fag.

Nella sottozona F2.5 sono fatte salve e sono realizzabili solo le volumetrie individuate nel PPRU, per ciascun comparto secondo i plano-volumetrico allegato al PUC indicati sotto la lettera C 6.1 e C 6.2 , in base allo stato di realizzazione delle opere, così come riportato nell'elaborato C.6.1; non sono ammessi ulteriori volumetrie, ma solo il completamento dei fabbricati di cui alle tipologie 1 e 2 di cui all'art. 19 c. 2 delle Norme Tecniche del Piano Urbanistico Comunale.

L'attuazione degli interventi in tale zona si articola in funzione dello stato del grado di edificazione dei fabbricati esistenti, secondo le seguenti tipologie:

- Tipologia 1: fabbricati realizzati al rustico (completati con il solaio di copertura) dove non sono previste modifiche alla sagoma esterna (Art. 19 N.T.A. del PUC);

- Tipologia 2: fabbricati in avanzato corso di realizzazione (fabbricati con opere di fondazione o presenza di muri in elevazione) (Art. 19 N.T.A. del PUC).

Per la **tipologia 1**, per i quali i lavori non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici; è sufficiente una nuova autorizzazione edilizia (anche per singolo fabbricato), comprendente anche le relative opere di allaccio ai sottoservizi; qualora vi siano modifiche all'aspetto esteriore è necessario acquisire una nuova concessione e l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DPR 42/2004, in ogni caso è fatto divieto di incrementi di volumi rispetto a quelli della concessione originaria;

Per la **tipologia 2**, è necessaria ed obbligatoria una nuova concessione edilizia per il completamento dei fabbricati, cosi come previsto nella concessione originaria, inoltre è obbligatorio acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DPR 42/2004;

Inoltre per i fabbricati che hanno la volumetria già realizzata con il solaio copertura già realizzato (tipologia 1) possono essere completati con una semplice autorizzazione edilizia (anche per singolo fabbricato); qualora vi siano delle modiche alla sagoma esterna è necessario acquisire una nuova concessione e l'autorizzazione paesaggista (art. 146 del DPR 42/2004) ed

inoltre dovranno uniformarsi a tutte le prescrizioni stabilite dall'art. 19 c. 5 delle NTA del PUC.

Per tutte le tipologie di intervento previste vi è l'obbligo della sottoscrizione di una nuova convenzione (secondo lo schema predisposto), con l'obbligo del rispetto degli oneri già sottoscritti con la precedente convenzione, prevista dall'ex studio di disciplina delle zone F.

Gli interventi devono essere di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse.

DISCIPLINA URBANISTICA

L'edificazione in detta sottozona è subordinata:

- all'adozione definitiva in Consiglio Comunale del Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbanistica, corredato dello studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'articolo 5 della L.R. n.8 del 2004, secondo le norme in materia;

- all'approvazione dei Piani Attuativi di Comparto (PAC) di cui all' art. 19 c. 5 delle NTA del PUC.

- alla stipula della convenzione con l'Amministrazione Comunale e alla trascrizione della stessa sui Registri Immobiliari a cura e spese dei soggetti attuatori;

- al rilascio dei titoli abilitavi, secondo le prescrizioni delle NTA nonché delle altre norme applicabili in materia;

- alla realizzazione e al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, raccolta delle acque reflue e meteoriche, illuminazione pubblica, rete elettrica, rete telefonica, cabina elettrica di zona) con esclusione delle sole pavimentazioni stradali e pedonali;

- le tipologie edilizie, le altezze massime, la distanza dall'asse stradale e gli indici di copertura sono stabiliti nelle Norme Tecniche di Attuazione.