

COMUNE DI GONI

PROVINCIA DI CAGLIARI



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Modifiche ed integrazioni al piano adottato
a seguito delle osservazioni pervenute

ELABORATO:
Relazione esplicativa



Via Gioachino Rossini n°21 09128 CAGLIARI tel. 070/400089
p.iva 03592360923 studio.lab.c4@gmail.com

Progettazione: STUDIO C4
DOTT. ING. SALVATORE CASTANGIA
DOTT. ING. CLAUDIA CASTANGIA

collaboratore:
DOTT. ING. ALESSANDRO MAMELI

data: 25/01/2017

COMUNE DI GONI PROVINCIA DI CAGLIARI

Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione

Modifiche e integrazioni al piano adottato a seguito delle osservazioni pervenute.

RELAZIONE ESPLICATIVA

Premesse

Il Piano Particolareggiato del centro matrice del Comune di Goni è stato adottato con Delib. C.C. n° 23 del 03.08.2016 e successivamente trasmesso alla Direzione generale della pianificazione urbanistica- Servizio Tutela Paesaggistica per la province di Cagliari e Carbonia – Iglesias, in data 10.08.2016 , prot. n. 31315, per gli adempimenti di cui all'art.9 della L.R. 28/98.

A seguito dell'esame della documentazione trasmessa, che è stata anche oggetto di un apposito incontro con la dott.ssa F. Mattu in data 14.09.2016, presso l'Ufficio Tutela in viale Trieste 186, sono pervenute alcune osservazioni elencate nella comunicazione del Direttore del Servizio in data 29.09.2016 ,prot. n. 37714/TP/CA-CI.

Metodo di lavoro.

Per illustrare meglio le modifiche apportate ai vari elaborati del piano abbiamo usato il metodo di riportare puntualmente tutte le osservazioni dell'Ufficio , nell'ordine in cui sono presentate , proponendo di volta in volta le modifiche, correzioni e/o integrazioni che comportano.

Entrando dunque nel merito della varie osservazioni:

1. Profilo analitico, di ricognizione e di progettazione

a) Il Piano associa la classificazione del patrimonio edilizio alla classe di trasformabilità senza tuttavia indicare le categorie d'intervento ammissibili corrispondenti alle singole classi di trasformabilità.

Esso, inoltre, opera una distinzione tra gli edifici da riqualificare e quelli alterati e/o recenti, che non interpreta appieno gli obiettivi del PPR, il quale, al comma 5, art. 52, delle NTA prescrive che siano individuate "...misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati..."

In particolare , per gli edifici recenti e avulsi dal contesto si prescrive una generica ristrutturazione edilizia che, pur includendo la demolizione e ricostruzione con la stesa volumetria e sagoma, appare inadeguata per la riqualificazione degli edifici di tipo C, sotto il profilo tipologico formale.

Modifiche proposte:

Si modifica l'art.2 delle NTA, rinominandolo ed inserendo per le varie classi le definizioni per le azioni ammissibili, riportate nella verifica di conformità di cui al Protocollo di intesa tra la Direzione Regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della RAS.

Conseguentemente si apportano le opportune modifiche nelle tavole 3, 6.1, 6.2 , 6.3.

Si modifica inoltre l'art. 3 delle NTA, imponendo che per qualsiasi edificio di classe C , compresi quelli definiti avulsi dal contesto, gli interventi di ristrutturazione si svolgano con misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati. In tal senso viene così riformulato il nono capoverso del paragrafo "ristrutturazione edilizia":

nel caso di intervento di ristrutturazione, è obbligatorio prevedere l'eliminazione degli elementi atipici, morfologici e di finitura, nei corpi di fabbrica su cui si interviene. Inoltre l'eventuale volumetria di nuova edificazione disponibile, deve essere utilizzata prioritariamente per riportare lo schema morfologico dell'edificio alle tipologie tradizionale.

In questa logica vengono riproposti i profili e le sistemazioni previste di alcuni lotti, e modificate le tavole 6.1, 6.2, 6.3 e le schede.

b) I profili viari e le schede analitiche riportano alcuni casi in cui le azioni di riqualificazione previste non sembrano interessare tutti gli elementi incoerenti e avulsi del tessuto edilizio recente o in cui si prevedono nuovi sviluppi volumetrici sui fronti stradali che rischiano di alterare la percezione consolidata del luogo (vedi Tav.6.1 profilo 1, lotto 1, lotto 14; profilo4, lotto 11; Tav. 6.2 profilo 1, lotto 15; Tav. 6.3, profilo 6 lotto 24, lotto 25; schede isolato 1, lotti 1-4-5-6(corpo A1)-8-9-10-11-13-14; schede isolato 4, lotto 20, lotto 21; scheda isolato 5, lotto 22).

Modifiche proposte:

Nella logica già illustrata al punto a) si è proceduto alla modifica della sistemazione prevista delle unità minime di intervento elencate, cercando di interessare tutti gli elementi avulsi dal tessuto edilizio e limitando gli incrementi volumetrici su fronti stradali al fine di non alterare la percezione consolidata del luogo.

c) In contrasto con quanto prescritto dall'art. 52, comma 3 delle NTA del PPR, ad alcuni fabbricati che sembrano possedere valore storico è stata assegnata la categoria d'intervento della Ristrutturazione edilizia (isolato 1, lotto 3, corpo P1; lotto 12, parte del corpo P1 e corpo A1 non menzionato).

Modifiche proposte:

- isolato 1/lotto_ si modifica la classificazione del corpo P1, da C a B;
- isolato 1/lotto 12_ si modifica la classificazione del corpo P1 da C a B.

d) Qualora non sia possibile procedere al riordino dei volumi assentiti ma incongrui, sarà opportuno prevedere la demolizione dei fabbricati incongrui riunificando la volumetria residua con quella della ricostruzione secondo le regole tipologiche riportate negli abachi.

In merito si veda:

- Isolato 1, lotto 5, lotto 8 in cui al grande fabbricato recente e avulso viene annessa la volumetria residua pur senza ottenere alcuna mitigazione dell'impianto.*
- Isolato 3, lotto 17, in cui si individuano un corpo accessorio, che si fa risalire al 1950, che presenta caratteri di una superfetazione , e una tettoia. Per il primo è consentita la ristrutturazione , del secondo non si fa menzione. Sarebbe opportuno prevedere la demolizione di entrambi al fine di recuperare il disegno originario del lotto liberando la corte e spostando la volumetria legittimamente assentita a fondo lotto , esternamente al centro matrice, in aderenza al rudere esistente.*
- Isolato 4, lotto 19 in cui si dovrebbe prevedere la demolizione del corpo A3 incongruo.*

Modifiche proposte:

Si è provveduto a modificare la sistemazione prevista dei lotti elencati al fine di prevedere la demolizione dei volumi incongrui indicati, riunificando la volumetria residua. Nello specifico nel lotto 8-isolato 1 è stato precisato che la volumetria residua potrà essere utilizzata solo nel caso si proceda ad una demolizione parziale o totale dell'edificio avulso, utilizzando uno dei tipi edilizi tradizionali previsti negli abachi.

e) Si riscontra l'assenza della ricognizione degli elementi identitari quali pozzi, forni, etc..

Modifiche proposte:

Dalla ricognizione che è stato possibile effettuare, è stata riscontrata la presenza di un solo elemento identitario , un forno tradizionale presente nel isolato 1/ lotto 6, che è stato documentato nella scheda del medesimo lotto e negli abachi appositi (All. D).

2. Norme Tecniche di Attuazione

a) In merito alla disciplina relativa agli impianti solari/termici si dovrà valutare il possibile effetto-cumulo derivante dall'inserimento del fotovoltaico sulla copertura dei fabbricati (parte materica caratterizzante l'edificato storico tradizionale) nonché valutare l'opportunità di esclusione in prossimità di aree aventi particolare rilevanza storica o monumentale. In proposito si ricorda che potranno essere individuate soluzioni alternative all'ubicazione sulle coperture o all'occultamento degli stessi, quali , a titolo esemplificativo, la cogestione degli impianti (pubblici o privati) mediante la localizzazione delle strutture in apposite aree, individuate dall'Amministrazione Comunale, esterne o contigue al centro matrice.

Controdeduzioni:

Quanto evidenziato nell'osservazione è già previsto nell' art. 15 delle NTA, dove si prevede anche la verifica dell'impatto, anche a garanzia della tutela di eventuali aree di rilevanza storica o monumentale.

Peraltro, per accogliere una richiesta verbale avanzata nell'incontro del 14.09.2016 con la Dott.ssa Mattu, si propone la seguente modifica del secondo capoverso del paragrafo " impianti fotovoltaici": *La superficie dell'impianto da realizzare non deve coprire più del 60% della superficie della falda, sempre che non si superino 25 mq, e l'impianto stesso non deve superare la potenza massima di picco prevista dalla normativa vigente . Non è consentita la posa in facciata verticale.*

b) Le disposizioni sull'attività edilizia dovranno disciplinare la priorità degli interventi al fine di favorire l'effettiva tutela e sopravvivenza dell'edificato storico superstite, subordinando, per esempio, la nuova costruzione al preliminare recupero degli edifici tradizionali o al completamento del non finito.

Modifiche proposte:

Si modifica l'art.3 della NTA inserendo dopo il secondo capoverso, la seguente dicitura:

In ogni caso, gli interventi di ristrutturazione e/o di nuova edificazione devono essere subordinati al preliminare recupero degli eventuali edifici tradizionali presenti nei lotti ed al completamento del non finito.

c) Gli interventi edilizi (opere e materiali) associati alle classi di trasformabilità dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa vigente e dalla giurisprudenza consolidata (vedi Art. 3 – Restauro e risanamento conservativo – in cui sono state incluse opere che non rientrano nella categoria, quali per esempio : modifica dei piani d’imposta dei solai, modifica dell’assetto planivolumetrico e della distribuzione dei vari livelli di piano, inserimento di nuove aperture o modifica di quelle esistenti, etc.).

Modifiche proposte:

Si modifica l’art. 3 delle NTA secondo capoverso del paragrafo “ Restauro e risanamento conservativo” come segue:

- *ELEMENTI STRUTTURALI: ripristino e consolidamento statico e, qua-lora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti igienico sanitari e all’abbattimento delle barriere architettoniche.*
- *TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante una moderata modifica dell’assetto planimetrico, senza stravolgerne l’impostazione originaria e senza la demolizione completa dei muri di carico (sostegno, spina).*

3. Schede delle Unità Minime d'Intervento.

a) Le schede riportano indicazioni progettuali o classificazioni in alcuni casi dubbie e non riportano chiaramente la perimetrazione dei lotti. Si segnala che alcuni riferimenti analitici e progettuali, rilevabili nelle tavole di Piano, non sono riportati nelle schede e ciò comporta che, per avere un'informazione completa, sia necessario consultare più elaborati, a scapito della leggibilità del Piano.

Modifiche proposte:

Accogliendo l'osservazione vengono integrate le schede riportando tutti gli elementi analitici e progettuali riportati nelle altre tavole del piano.

4. Spazi Pubblici.

a) Gli studi e le indicazioni riportate nella Tav. 4, dovranno, se possibile, essere implementati con immagini e indagini storiche riferite anche agli slarghi esclusi dallo studio, che rivestono importanza in relazione allo sviluppo e alla definizione del centro matrice. In linea con gli indirizzi di cui all'art. 53 NTA del PPR occorre, inoltre, indicare, tra gli obiettivi generali, quali siano le politiche di qualità puntuali perseguite col presente Piano (eliminazione traffico veicolare, elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie, riqualificazione di elementi incongrui, etc.). Gli abachi dovranno indicare all'interno della ricognizione operata, la selezione degli elementi da utilizzare nei futuri interventi.

Modifiche proposte:

Si integra la tavola 4 del piano e l'allegato C (Guida alla progettazione), con la documentazione relativa agli slarghi esclusi inizialmente dello studio.

Inoltre si fa notare che il Piano si è posto già l'obiettivo di eliminare gli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie con l'art. 16 delle NTA : Insegne , Targhe, Vettrine.

Per quanto riguarda invece l'eliminazione del traffico veicolare, occorre tener presente che Goni è un centro con meno di 500 abitanti con un traffico veicolare di entità molto limitata.

Inoltre nel centro matrice non esiste traffico di attraversamento ma solo circolazione legata ai residenti che , attualmente sono solo 63 persone.

Di fatto , durante i sopralluoghi effettuati sul posto, abbiamo potuto notare come, l'inquinamento visivo dovuto alle macchine in sosta all'esterno dei lotti, sia talmente ridotto da non comportare la necessità di vietare l'ingresso nel Centro Matrice ai non residenti.