



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Allegato A alla Delib.G.R. n. 52/35 del 23.12.2011

L.R. n. 8/2004, art. 8, comma 3 bis, aggiunto dall'art. 5, comma 8 della L.R. n. 3/2009. Piano Paesaggistico Regionale. Correzione della perimetrazione del "Centro di antica e prima formazione" del Comune di Ballao.

1. INTRODUZIONE

Con riferimento alle richieste pervenute da parte delle amministrazioni comunali, in occasione dei tavoli tecnici e delle conferenze territoriali svoltesi nel periodo maggio - giugno 2009, nonché nei Laboratori di progettazione partecipata del processo "Sardegna Nuove Idee" di cui alla Delib.G.R. n. 56/38 del 29 dicembre 2009, volte a far emergere le problematiche connesse con l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), la Regione Autonoma della Sardegna (RAS) ha avviato un apposito processo di revisione e aggiornamento.

In tal senso, la RAS, con l'art. 5, comma 8 della L.R. n. 3 del 7 agosto 2009, si è dotata del dispositivo normativo che consente di procedere alle correzioni dei tematismi e degli elementi descrittivi e cartografici relativi alle componenti di paesaggio, ai beni paesaggistici e ai beni identitari.

Tra le problematiche emerse vi è quella connessa alla perimetrazione del "Centro di antica e prima formazione" del Comune di Ballao. Nel seguito si procederà a definire l'area del "Centro di antica e prima formazione" inquadrandola sia dal punto di vista normativo e delle caratteristiche dei beni oggetto di tutela, che da quello della cartografia e delle fonti storiche. Tutto ciò al fine di identificare una nuova perimetrazione più aderente al quadro normativo e allo stato dei luoghi, alla genesi storica dell'abitato e agli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio.

2. DEFINIZIONI E NORMATIVA

2.1 - Definizione dei "Centri di antica e prima formazione" ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale

Al fine di illustrare la metodologia utilizzata, appare opportuno chiarire preliminarmente la definizione di "Centro di antica e prima formazione" e procedere con la ricognizione delle disposizioni del PPR.

In base a quanto stabilito nel Piano Paesaggistico Regionale, all'art. 47, comma 2, lett. c delle NTA ("Assetto storico culturale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari"), nell'assetto territoriale storico culturale regionale rientrano tra le categorie dei beni paesaggistici



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

anche “gli immobili e le aree tipizzati, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all’art. 5 e nell’Allegato 3, sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico ai sensi dell’art. 143, comma 1, lett. i, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni, e precisamente: 1. (omissis); 2. Aree caratterizzate da insediamenti storici, di cui al successivo art. 51.”

Ai sensi dell’art. 51 delle NTA sopra citate (“Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione”), le aree caratterizzate da insediamenti storici sono costituite dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, lette dalla cartografia storica, compresi anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei.

Inoltre l’art. 52, comma 2 (“Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni”) precisa che:

“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 e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

- a) quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
- b) funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
- c) margini, eventualmente fortificati;
- d) assi e poli urbani;
- e) caratteri dell’edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- f) presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- g) presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- h) caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell’arredo urbano;
- i) stato di conservazione del patrimonio storico;
- j) criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti”.

2.2 – Caratteristiche del bene

Il “Centro di antica e prima formazione”, individuato nella cartografia del PPR, è definito dal Glossario (volume 4-7 allegato alla relazione generale, sezione III, del PPR) in questi termini: “le parti più antiche della struttura insediativa, ovvero i tessuti di maggiore stratificazione, in genere identificati dagli strumenti urbanistici come centri storici”.

Spesso la configurazione del “Centro di antica e prima formazione” è differente dal centro storico (zona A) individuato negli strumenti urbanistici generali, sia per il significato che per la metodologia e scala utilizzata.

Dal raffronto delle perimetrazioni dei Centri di antica e prima formazione con quelle dei centri storici sono emersi pertanto sensibili scostamenti.

In relazione al suddetto raffronto possono presentarsi i seguenti casi:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- zona A coincidente con il "Centro di antica e prima formazione";
- ambito del "Centro di antica e prima formazione" più ampio della zona A;
- zona A più ampia del Centro di antica e prima formazione".

2.3 - Normativa di riferimento del PPR

Nei "Centri di antica e prima formazione", in qualità di beni paesaggistici d'insieme, l'attività edilizia è disciplinata dall'art. 52 delle NTA del PPR.

Tale articolo prescrive:

"Fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R., nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, tenuto conto delle perimetrazioni riportate nella cartografia del P.P.R., sono consentiti

- a. per i Comuni non dotati di piano particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 D.P.R. n 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- b. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo."

3. DESCRIZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI BALLAO INDIVIDUATO DAL PPR E RIDEFINITO CON DETERMINAZIONE N. 2344/DG DEL 26.10.2009

3.1 – Il "Centro di antica e prima formazione" del Comune di Ballao individuato dal PPR e ridefinito con Determinazione n. 2344/DG del 26.10.2009

Il Centro di antica e prima formazione del Comune di Ballao circoscrive complessivamente un territorio di circa 7 ettari. Attualmente all'interno della suddetta perimetrazione è presente la zona A e parti di zona B.

Dall'analisi del sistema insediativo del Comune di Ballao si evidenzia come il centro urbano fosse costituito originariamente da 18 comparti, in cui i lotti periferici di dimensione più grande erano caratterizzati da edificazione molto ridotta o si configuravano semplicemente come orti.

La parte centrale dell'insediamento, più densa e con lotti di dimensioni ridotte, ha mantenuto nel tempo un assetto quasi inalterato con la presenza di tipologie tradizionali realizzate in pietra.

L'attuale zona A racchiude 12 degli originari comparti. I comparti esterni alla zona A, oltre ad una frammentazione marcata dei lotti, hanno subito interventi di sostituzione integrale del tessuto edificato storico.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

La perimetrazione del Centro di antica e prima formazione comprende allo stato attuale, isolati esterni all'assetto urbanistico storico, costituiti da edifici privi di connotati storici in quanto realizzati in epoca recente o sottoposti a consistenti ristrutturazioni.

Tali aspetti, già segnalati e rilevati dal Comune di Ballao in sede di prima applicazione delle indicazioni del PPR, comportano la necessità di correggere il perimetro dell'attuale "Centro di antica e prima formazione".

4. CORREZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI BALLAO

4.1 – Il metodo

Per procedere ad una nuova delimitazione dell'area secondo le linee determinate dal PPR per il bene paesaggistico "Centro di antica e prima formazione", occorre preliminarmente descrivere lo studio della genesi e dei processi di sviluppo urbano che hanno interessato il comune di Ballao. In particolare, secondo quanto richiesto dall'art. 52 delle NTA del PPR, è necessario *indagare secondo specifici elementi: assi e poli urbani, caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie, delimitazione del nucleo storico e degli isolati matrice.*

L'attività che è stata compiuta e che sta alla base del metodo di lavoro risiede nella ricerca, negli attuali contesti, della *forma della città storica*. Si è trattato in sostanza di riconoscere gli elementi invarianti per codificare la memoria della struttura urbana, molto spesso compromessa da processi di trasformazione propri della seconda metà del XX secolo.

Per definire tale processo si è assunto come dato cronologico il periodo che intercorre tra la rappresentazione dell'abitato dal Real Corpo di Stato Maggiore risalente al 1847 e quella dell'Ufficio Tecnico Erariale della prima metà del XX secolo.

La lettura della cartografia storica verte essenzialmente su due attività:

1. Riconoscimento della permanenza degli accessi e dei tracciati storici

Diventa importante riconoscere il sistema di percorrenza come vettore propositivo per la genesi e sviluppo del sistema urbano, indagando il modo di accedere e occupare il suolo.

Visivamente, il riconoscimento degli accessi e degli assi viari principali quali elementi invarianti del tessuto urbano consente la sovrapposizione e la lettura diacronica della cartografia storica con quella dello stato attuale.

2. Riconoscimento isolati e perimetro storico

L'analisi dei vari ambiti urbani realizzata all'interno dei riferimenti cartografici evidenziati dai tracciati storici principali permette di riconoscere gli isolati storici. Dal riconoscimento degli isolati storici perimetrali e dalla loro permanenza, è facile ricostruire il perimetro del nucleo storico.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

In funzione dell'analisi effettuata, si rileva che l'assetto urbanistico, il complesso di percorsi viari e la forma degli isolati della configurazione tardo ottocentesca sono rimasti pressoché immutati negli anni a cavallo tra ottocento e novecento. Questa precisazione consente sia di definire l'intervallo temporale di riferimento, sia di delimitare storicamente il fenomeno.

Si sono pertanto esclusi dalla perimetrazione del Centro di antica e prima formazione i comparti posti a nord est rispetto alla zona A ed esterni ad essa. Tali comparti, come affermato in precedenza, non fanno parte dei 18 isolati che inizialmente costituivano il primo nucleo urbano e inoltre negli anni hanno subito interventi di sostituzione integrale del tessuto edificato storico, che ne hanno reso ormai irricognoscibili i caratteri tipologici e costruttivi originari.

La nuova perimetrazione, dal punto di vista operativo, è stata effettuata tramite strumenti GIS, ovvero confrontando gli strati informativi e procedendo all'interpretazione degli stessi e al tracciamento della nuova delimitazione, che si riferisce quindi al territorio effettivamente interessato dagli elementi caratterizzanti la matrice storica dell'abitato.

4.2 – Riferimenti documentali:

Bibliografia:

1. G. Caniggia – G. Maffei, "Composizione architettonica e tipologia edilizia. Vol. 1: lettura dell'edilizia", Marsilio Editori, Padova 1987;
2. Comune di Ballao "Perimetrazione e individuazione delle aree caratterizzate da insediamenti storici" (Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 22 del 23/03/2007).

Cartografia:

1. Cartografia storica: Territorio del Comune di Ballao e suoi confini, Real Corpo di Stato Maggiore, 1847 dicembre 3, Cagliari;
2. Cartografia storica: Ballao, F. XXV Allegato A, Ufficio Tecnico Erariale, prima metà del XX secolo;
3. Ortofoto b/n da volo EIRA, 1954 - 1955;
4. Ortofoto 2006;
5. PPR (cartografia, relazione generale, glossario, NTA).

5. ALLEGATI CARTOGRAFICI

Tav. 1 – Perimetrazione del "centro di antica e prima formazione" definito con Determinazione n. 2344/DG del 26/10/2009

Tav. 2 – Cartografia storica: Territorio del Comune di Ballao e suoi confini, Real Corpo di Stato Maggiore, 1847 dicembre 3, Cagliari



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Tav. 2a – Cartografia storica: Ballao, F. XXV Allegato A, Ufficio Tecnico Erariale, prima metà del XX secolo

Tav. 3 – Sintesi della cartografia storica

Tav. 4 – Nuova perimetrazione del “centro di antica e prima formazione”.