



COMUNE DI VILLASIMIUS
PROVINCIA DI CAGLIARI

VERBALE DI ADUNANZA
DEL CONSIGLIO COMUNALE.

==.==.==.==.==.==.==.

N. 052

OGGETTO: Delimitazione del Centro Matrice ai sensi e per gli effetti del Piano Paesaggistico Regionale.

=====

L'anno **DUEMILASETTE** del mese di **NOVEMBRE** il giorno **SEI** alle ore **18,40** in Villasimius e nella sala delle adunanze, in seduta pubblica straordinaria.

Convocato con appositi avvisi il Consiglio Comunale si è riunito nelle persone dei sig.:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
SANNA SALVATORE	X		MARCI MARCELLA	X	
VARGIOLU EFISIO	X		UTZERI ROBERTO	X	
PIRISI GIOVANNINA		X	CADONI LUISELLA	X	
FARCI RENATO	X		CADONI VINCENZO	X	
MASSA FABRIZIO	X		DESSI' GIANLUCA	X	
SECCI GIOVANNA	X		MELONI ALDO		X
GAGLIARDO GIUSEPPE	X				

Presenti n. **11**

Assenti n. **02**

Assiste la seduta il Segretario *Dott. Alberto Sciola*

Il Sindaco Sanna Salvatore assume la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti, per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

Si da atto che il Presidente, dopo aver riferito che è opportuno procedere ad una inversione dell'ordine dei lavori, previo stralcio della proposta di cui al p. 2) dell'O. d. G., ha disposto, sentite le osservazioni del cons. Cadoni V., con votazione unanime palese sulla proposta, di inserire la trattazione del presente oggetto al primo punto.

* * *

Il Presidente, nel riferire che - come previsto dal Piano Paesaggistico Regionale - occorre provvedere, previa verifica sulla base della cartografia storica esistente, alla delimitazione del "centro matrice" ossia del centro urbano di antica e prima formazione, dove l'attività edilizia dovrà essere assoggettata alla disciplina prevista per il centro storico (zona A del P.U.C.), ossia essere ulteriormente regolamentata attraverso lo studio di un Piano Particolareggiato per definirne l'uso e la fruizione.

Osserva che la prima operazione da compiersi è quella di arrivare, partendo dalle indicazioni fornite dalla Regione, attraverso una ricognizione tecnico scientifica a una delimitazione del centro storico e a una definizione delle regole al suo interno.

Precisa che questo non significa che le zone immediatamente adiacenti potranno essere utilizzate al di fuori di ogni regola, ma che le limitazioni per le zone contermini, pur con le regole che il Consiglio Comunale deciderà di stabilire, non dovranno essere assoggettate al P.P. succitato.

Rileva che la procedura da seguire consiste nell'approvare la delimitazione di cui trattasi precisando che la relativa deliberazione andrà sottoposta al Direttore Generale dell'Ass.to Regionale agli EE.LL. e Urbanistica, che provvederà, dopo le eventuali osservazioni dei cittadini entro i termini previsti, all'approvazione finale.

Invita quindi i tecnici della soc. Criteria (incaricata della redazione del P.U.C.) - arch. Paolo Falqui e arch. Laura Zanini - presenti in aula, a illustrare la proposta.

L'arch. Paolo Falqui, con l'ausilio del videoproiettore, esordisce precisando che l'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (c.d. codice Urbani - D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42) consente alle Regioni di individuare col PPR ulteriori beni, che devono essere definiti e tipizzati, soggetti a una specifica tutela paesaggistica.

Osserva che i centri matrice quindi, in quanto individuati col predetto PPR, costituiscono beni paesaggistici d'insieme da sottoporre ad una specifica normativa di salvaguardia e tutela.

Rileva che, detti nuclei definiti anche di prima e antica formazione, devono essere precisati con una scala di maggior dettaglio (circa 1:2000).

L'arch. Laura Zanini precisa che il lavoro che si sta facendo si basa sul confronto tra i centri matrice proposti dalla Regione che, in base alla normativa paesaggistica, vanno definiti tenuto conto della cartografia storica, del rapporto con orografia, idrografia e elementi naturali, assi e poli urbani, caratteri dell'edificato, presenza di manufatti che rivestano le caratteristiche di bene identitario, stato di conservazione del patrimonio storico.

Svolge un excursus sulla cartografia storica, dal 1840 circa agli anni 30 del '900, da cui si riconosce la trama dello sviluppo urbano di Villasimius.

Chiarisce che la carta che ha guidato il lavoro finale è quella redatta tra il 1925 ed il 1932 sullo stato di fine XIX secolo, di buonissima qualità topografica, da cui si evince l'assetto urbanistico dell'epoca e le modifiche successive.

Rileva infine che nella proposta di delimitazione del centro matrice ci sono aggiustamenti e precisazioni di dettaglio rispetto al perimetro individuato dalla Regione, come si evince dalla cartografia di riferimento.

Dopo una breve interruzione dei lavori consiliari disposti su richiesta della cons. Cadoni L. la predetta, alla ripresa dei lavori, nel constatare che la documentazione agli atti fa riferimento al P.U.C., chiede chiarimenti al riguardo.

Il Presidente precisa che il PUC è in *itinere* e che si sta lavorando per adeguarlo al PPR, con tutta una serie di approfondimenti, dei quali la delimitazione del centro matrice è parte.

Osserva che detta delimitazione serve per evitare che tutto il centro urbano, così come definito dalla delimitazione fatta dalla Regione, sia sottoposto a un vincolo generalizzato previsto per la zona A.

Rileva che, di fronte alla proposta regionale, si avevano due possibilità: accettare la delimitazione proposta dalla regione oppure avviare, come si sta facendo, una ricerca storico-cartografica e precisare e stralciare, dall'ipotesi formulata dalla Regione, quelle parti che non presentano un assetto urbano e edilizio storico, così come si può rilevare dall'analisi delle carte.

Precisa che occorre successivamente partire con il P.P. per non penalizzare i residenti del centro storico e porre in essere una seria riqualificazione urbana, così come la Regione ha chiesto nel momento in cui ha condiviso la delimitazione del centro di antica formazione.

Ribadisce che la perimetrazione, passa attraverso l'individuazione delle caratteristiche fondamentali e delle tipologie edilizie che storicamente si sono affermate a Villasimius e che tali tipologie si possono essere reinterpretare in chiave moderna.

Ritiene che in fase attuativa i privati potranno beneficiare degli appositi contributi per gli interventi nei centri storici, ma che prima di tutto ciò occorre delimitare la parte urbana più antica.

Rileva al riguardo che sono state eliminate delle aree, come ad esempio quella prospiciente la via Giardini, che si affaccia sulla via Regina Elena, dove fino agli anni '30 vi erano orti e non abitazioni.

Sostiene che occorre ora venire incontro a quanti possano subire, in termini di tempi, uno svantaggio notevole, qualora non si ponga mano celermente alle misure attuative sopra specificate.

Precisa infine che il perimetro del centro matrice, concordato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale, individuato sulla base della cartografia storica dell'abitato di Villasimius non poteva essere ulteriormente ridotto.

Il cons. Cadoni Vincenzo chiede di intervenire per dichiarazione di voto e manifesta subito perplessità su quanto rappresentato a partire proprio dalla situazione che esisteva nella via Giardini.

Osserva che nel ricostruire la situazione esistente la Regione ha fotografato la situazione senza usare l'alta definizione, ossia senza avere le idee chiare su ciò che stava fotografando.

Nel ricostruire l'evoluzione insediativa ricorda che la strada principale è stata orientata a nord ovest cosicché le case che stavano sul lato sotto la collina non erano esposte al maestrale.

Paragona lo studio fatto per tracciare la via Umberto a quello che i romani utilizzavano per le strade consolari e rileva che la via Vittorio Emanuele è stata concepita tenendo conto di orografia, meteorologia e attività umana di quei tempi.

Osserva a tale fine che la Comunità di Villasimius è nata con una vocazione agricola e pastorale, in cui la vita economica e sociale si svolgeva il più possibile attorno alle case di abitazione.

Precisa pertanto che gli insediamenti abitativi erano concepiti in funzione delle attività che ciascuno svolgeva e che si cercava di concentrare nelle vicinanze tutto ciò che occorreva.

Cita alcuni esempi e rileva che la stessa casa Todde posta in collina assolveva a questa funzione .

Sostiene che utilizzando le testimonianze delle persone anziane si sarebbe potuto ricostruire la situazione esistente agli inizi del '900.

Ribadisce che la tipologia abitativa rispecchiava la vita agreste di quei tempi e vedeva la presenza di case di tipo "cretese" con la corte interna e gli ambienti concepiti per far fronte alla necessità e fronteggiare gli effetti climatici.

Tornando alla delimitazione in argomento dichiara di non essere d'accordo a tracciare una linea divisoria dall'alto senza tener conto di dette situazioni.

Sostiene che forse era il caso di creare attorno a queste forme monumentali antropiche la possibilità di ricreare l'atmosfera e l'ambiente di quei tempi con le forme, i materiali e i colori di allora.

Ricorda ancora la situazione della caserma vecchia e il suo colore rosso mediterraneo, così diverso dai colori pastello oggi in uso.

Osserva che sarebbe stato meglio, piuttosto che tracciare una linea, creare un ambiente attorno a dei monumenti che riflettono il carattere dell'insediamento umano, cercando contestualmente di coinvolgere e motivare i proprietari attraverso forme di collaborazione.

Sostiene che il decreto Urbani, in base al quale la delimitazione deve essere approvata, è improntato a principi di valorizzazione del territorio e non solo di tutela ambientale.

Per quanto riguarda le situazione dei lotti interclusi osserva che, ai sensi dell'art. 4 e seguenti della L.R. n. 8 del 2004, gli interventi edilizi non possono essere impediti.

Ribadisce che i vari insediamenti si sono sviluppati a macchia di leopardo secondo schemi improntati a una società patriarcale.

Rileva che occorre ricostruire anche il tessuto sociale ed economico e che l'ambiente è un fatto dinamico che deve essere vivibile, e non racchiuso in una campana di vetro.

Afferma inoltre che non sembra corretto accettare acriticamente le imposizioni dall'alto.

Il Presidente, chiedendo di potersi inserire nella discussione per chiarire i contenuti del tema in esame, precisa che non è nelle facoltà dell'amministrazione di fare o non fare, ma per la Regione quello proposto è il centro matrice di Villasimius, per cui in assenza dell'atto ricognitivo comunale le norme di tutela del centro matrice rimangono efficaci all'interno del perimetro individuato dalla Regione Stessa.

Entrando nel merito osserva che la delimitazione può non essere soddisfacente e che quanto dice il cons. Cadoni Vincenzo è condivisibile, ma che le carte storiche rappresentano situazioni oggettive e non modificabili.

Osserva che dopo il pronunciamento del Consiglio ci sarà la valutazione ambientale strategica che dovrà prevedere il confronto con la cittadinanza e tutti i portatori di interesse e che in quella sede si potranno correggere, ad esempio, situazioni creatasi negli anni '80 per motivi di necessità da parte dei cittadini, che oggi non hanno più ragione d'essere.

Ribadisce l'urgenza di predisporre il P.P., che deve scaturire dal confronto come sopra precisato e che da questa scelta non si può sfuggire.

Il cons. Cadoni Vincenzo, nel dogliarsi per l'interruzione del suo intervento di cui conferma il contenuto, rivendica la coerenza dei propri comportamenti e invita il Presidente a volersi attenere al regolamento del Consiglio Comunale.

Precisa di essersi riferito all'esigenza del confronto e di trattare con la Regione e di aver parlato di alta definizione, perché la realtà locale appare ben diversa da quella rappresentata dalla Regione.

Si augura solo di non essere un cattivo profeta, ma a cui, purtroppo, il tempo darà ragione.

Ribadisce che non tollererà in futuro comportamenti in violazione al regolamento del consiglio e in particolare sulle regole che disciplinano la dichiarazione di voto.

Ricorda di non essere mai stato favorevole alla cementificazione selvaggia, ma di essersi sempre impegnato per uno sviluppo urbano equilibrato.

Ribadisce che con la Regione ci si confronta e si tratta anche perché, come dimostrano i diversi pronunciamenti avversi del Consiglio di Stato, non sempre la Regione è nel giusto.

Sull'edificabilità dei lotti da 100 mq. non ritiene di doverne discutere in quanto spesso si tratta di aree inedificabili e osserva che ci deve essere un minimo edificabile, per evitare che si verificino situazioni abnormi come nel passato.

Il presidente nel ribadire quanto già affermato al riguardo conferma l'esigenza di impedire nel centro storico l'edificazione per fini meramente speculativi.

Il cons. Cadoni Vincenzo afferma che attraverso il confronto si sarebbe dovuto arrivare a soluzioni più razionali al fine di individuare, su tutto il territorio, piccoli monumenti di interesse per le antichità e creare, attorno a queste realtà, una tipologia di insediamento composta da varie zone con piccoli centri, così come era in origine, piuttosto che tracciare dall'alto una riga così come veniva fatto dalle potenze imperialiste in epoca coloniale.

Ribadisce il suo voto di astensione auspicando soluzioni migliori.

Constatato che nessun altro consigliere chiede di intervenire, si passa alla votazione, in forma palese, che da il seguente risultato.

Presenti e votanti 11

Favorevoli 8

Astenuti 3 (Cadoni Vincenzo, Cadoni Luisella e Dessì Gianluca)

IL CONSIGLIO

Vista e valutata la succitata proposta di deliberazione relativa all'oggetto in attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, così come formulata dal Presidente nella relazione introduttiva e illustrata dagli architetti Paolo Falqui e Laura Zanini per conto della soc. Criteria, incaricata della redazione del P.U.C.;

Uditi gli interventi dei consiglieri;

VISTA la legge regionale 25 novembre 2004, n.8, recante norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e del paesaggio), modificato ed integrato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n.157;

VISTA la deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006, con la quale la Giunta regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo;

VISTI gli articoli 4 e 107 delle N.T.A. del suddetto Piano Paesaggistico, riguardanti l'obbligo dell'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali agli indirizzi ed alle prescrizioni dello stesso P.P.R.;

VISTO in particolare l'articolo 52 delle N.T.A. concernente i criteri e le modalità per la verifica e l'integrazione della perimetrazione degli insediamenti storici come delimitati nel P.P.R., comportante la individuazione dettagliata dei tessuti di antica e prima formazione avendo a riferimento quella rappresentata nella cartografia del Piano Paesaggistico;

DATO ATTO delle attività di copianificazione svolte dai tecnici comunali, con l'assistenza della società Criteria, e l'Ufficio del Piano regionale, volte ad individuare una concorde valutazione del tessuto di antica e prima formazione al fine di precisare l'effettiva perimetrazione del centro matrice;

VISTA la relazione tecnica e gli elaborati cartografici, depositati agli atti, all'uopo predisposti dalla soc. Criteria;

RITENUTO di dover provvedere in merito adottando l'atto ricognitivo volto alla verifica e precisazione della delimitazione del centro matrice di antica e prima formazione;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso sulla presente proposta dal responsabile del settore Edilizia pubblica e Privata, ai sensi dell'art. 49 c.1 del D.Lgs. 267/2000;

Visti i risultati della votazione;

DELIBERA

1. Di approvare lo studio effettuato dalla Soc. Criteria, prodotto agli atti, inerente la delimitazione del centro di antica e prima formazione, ai sensi e per gli effetti del Piano Paesaggistico Regionale, composto da:

- Relazione;
- Tav. 1 Cartografia storica;
- Tav. 2 Verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale;
- Tav. 3 Perimetro del centro di antica e prima formazione;

2. Di delimitare il centro di antica e prima formazione (centro matrice) sulla base di detto studio come risulta dalla delimitazione in rosso indicata nell'unità planimetria (tav. 3) che, unitamente alla restante documentazione di cui al p.1), si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.