



Comune di Samatzai

Provincia di Cagliari

**Piano Operativo e Finanziario per la definizione del Piano Particolareggiato
per il centro di antica e prima formazione del Comune di Samatzai**

IL PROPONENTE: Amministrazione Comunale di Samatzai

I PROGETTISTI:

Ing. COSSU Rafaele

Ing. RASSU Massimo

Ing. J. DESSI' Andrea

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Giampaolo ARDU



AGOSTO 2012



INDICE

1. PREMESSA;

2. RIFERIMENTI NORMATIVI;

3. FINALITA' DELLO STRUMENTO ATTUATIVO;

4. QUADRO METODOLOGICO;

- a. Metodologia di lavoro;
- b. Scelte e criteri;
- c. Schema della strutturazione delle diverse parti del Piano;
- d. Elenco degli elaborati del Piano;
- e. Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo;
- f. Strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione.
- g. Gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del Piano da parte degli utenti finali.

5. GRUPPO DI LAVORO:

Composizione del gruppo di lavoro, professionalità coinvolte nella redazione dello strumento attuativo e del processo partecipativo, modalità di coinvolgimento delle strutture comunali.

6. AGENDA STRATEGICA:

Identificazione e descrizione delle attività previste per lo sviluppo del PPCS; definizione della successione temporale, durata e soggetti coinvolti nelle diverse attività.

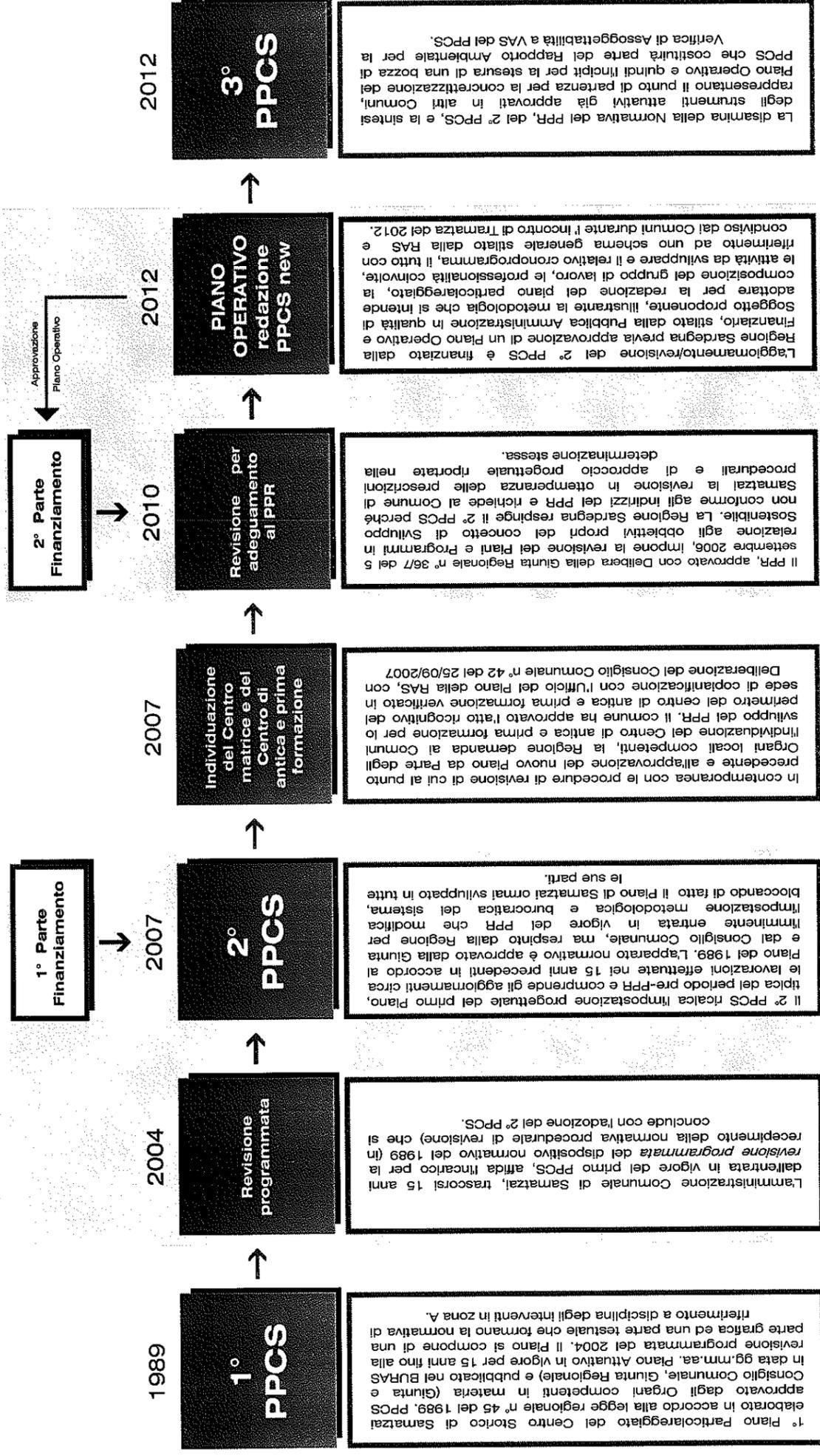
- a. Tabella attività – tempi – soggetti coinvolti;
- b. Cronoprogramma sintetico;

7. QUADRO ECONOMICO

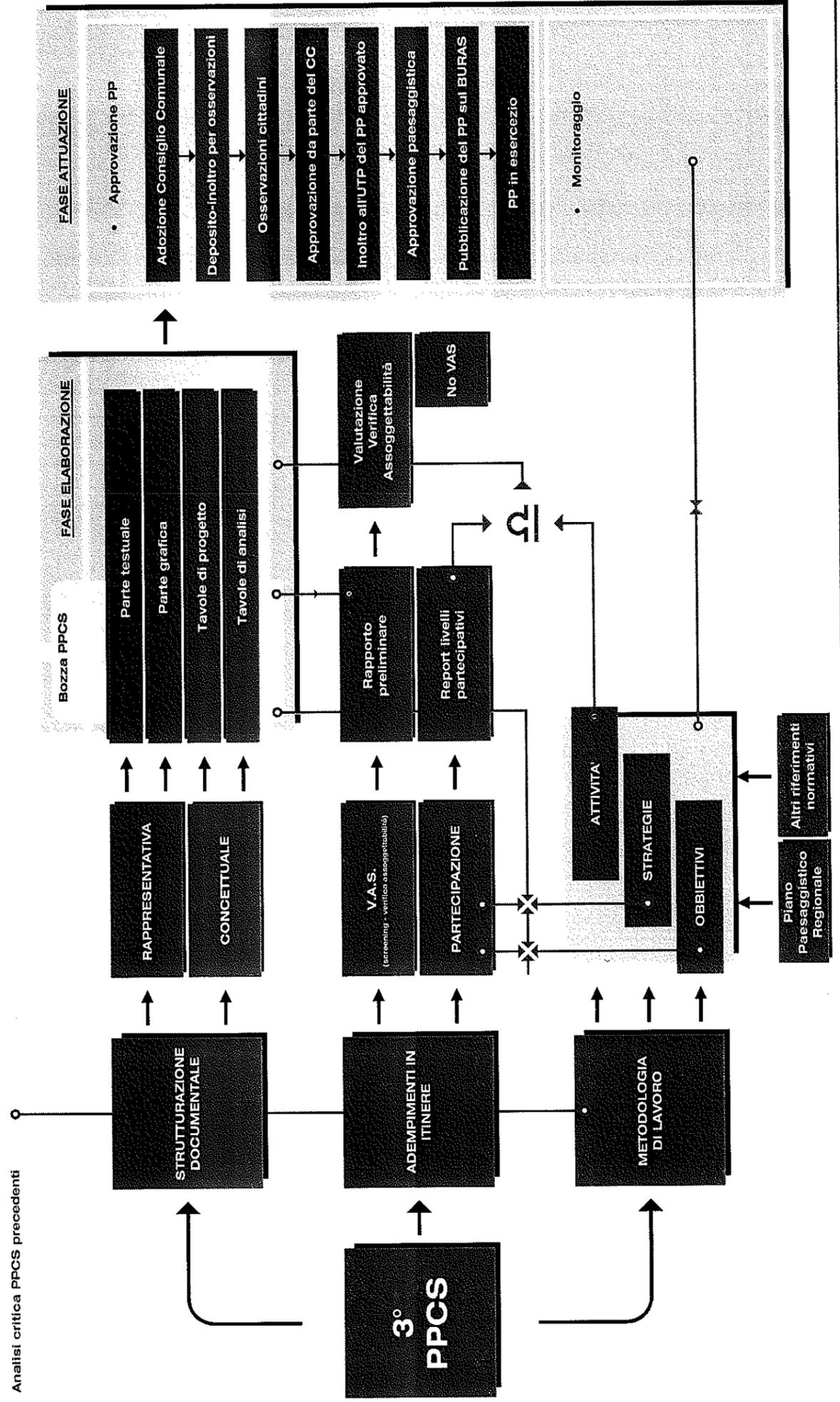
Schema di sintesi della cronologia di sviluppo del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Samatzai

Analisi critica, sintetica del 2° PPCS e delle risorse finanziarie non ancora incassate.

PIANO OPERATIVO & FINANZIARIO
Richiesta 2° finanziamento per adeguamento del PPCS al PPR.



Schema di sintesi del percorso progettuale per l'elaborazione del PPCS



Il presente lavoro costituisce il **Piano operativo e finanziario**, redatto con riferimento all'accordo di Tramatzai del 18 gennaio 2012, illustrante la metodologia che si intende adottare per la redazione del Piano particolareggiato del Centro Matrice del Comune di Samatzai, la composizione del gruppo di lavoro e le professionalità coinvolte, nonché le attività da sviluppare e il relativo crono-programma.

1) **PREMESSA :**

Stato dell'arte della pianificazione attuativa e strategie comunali programmate ed in atto per la valorizzazione del Centro Storico di Samatzai in coerenza con gli obiettivi del PPR Sardegna.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Samatzai _di seguito P.P.C.S._ costituisce lo strumento attuativo per la disciplina degli interventi all'interno del *nucleo storico*, (così come individuato e verificato in sede di co-pianificazione tra Regione e Amministrazione Comunale, comprendente la Zona A, come da delimitazione del PUC vigente, e parte delle zone B adiacenti alla zona A) finalizzati alla tutela, valorizzazione, riqualificazione e al recupero dei tessuti edilizi ed urbani, in accordo alle disposizioni del PPR.

Attraverso il PPCS sarà possibile definire cosa e come trasformare e/o recuperare per venire incontro alle necessità di sviluppo e conservazione senza compromettere i valori storici, ambientali, paesistici territoriali ed urbani, sia esistenti che potenziali e quindi da esplicitare e promuovere. Attraverso le Norme di Attuazione (NTA), le Tavole grafiche (Tn°) e le schede UMI (UMI n), si definisce una regolamentazione attenta e dettagliata per valorizzare il patrimonio culturale, soddisfare il fabbisogno abitativo, aumentare l'offerta di strutture ricettive diffuse, assieme al rilancio in forme innovative delle attività produttive agricole ed artigianali superstiti. Il Piano, nel suo complesso, si configura anche come un dispositivo documentale di analisi e studio dell'identità e delle specificità del Paese funzionale ad un accrescimento generale del livello di conoscenza attuato attraverso la divulgazione delle informazioni.

Il recupero, la riqualificazione, la valorizzazione e il riuso dei centri storici, normata in relazione agli obiettivi indicati dal PPR, passa anche attraverso la ricerca dei sistemi più efficaci per favorirne il ripopolamento e quindi l'attrattiva. La volontà di superare il concetto di paese-museo e la visione del Piano come un limite allo sviluppo urbano, suggerisce delle politiche attuative focalizzate al soddisfacimento delle richieste-esigenze specifiche della popolazione residente e non, vagliate e accolte con riferimento agli obiettivi e ai limiti imposti dal PPR e quindi capaci di cogliere appieno l'identità dei luoghi ed arricchire il senso di appartenenza della comunità. Fermo restando la volontà di preservare l'identità e le tipicità, anche architettoniche ed insediative lavorando per normare lo stato di fatto e gli interventi su di esso.

La predisposizione del Piano è quindi conseguenza, anche e soprattutto, di politiche partecipative a diversi gradi di coinvolgimento, che rappresentano la fase di ascolto del territorio e la possibilità di implementare le informazioni a servizio delle strategie operative.

Gli interventi in zona A sono funzionali, come già accennato, a mantenere e/o ristabilire un'attrattiva del paese per renderlo maggiormente competitivo in termini di accoglienza e predisposizione ad una qualità della vita di standard elevato, competitivo rispetto anche alle zone di espansione.

Il primo Piano Particolareggiato del Centro Storico di Samatzai è stato redatto nel 1989, approvato e adottato per la disciplina degli interventi in zona A per i 15 anni successivi. Nel 2004 è stata predisposta la revisione programmata del Piano, depositata e adottata dalla Giunta e dal Consiglio Comunale il 30.06.2009.

Il Piano del 2004 modificato secondo le direttive di cui sopra, è stato sottoposto all'attenzione della Regione Sardegna col protocollo n° 21352 del 13.07.2009 e successive integrazioni. Il procedimento istruttorio si è concluso con la richiesta da parte della RAS di n° 2 integrazioni; la prima in data 04.02.2010 cui si è risposto con ulteriori precisazioni e l'adozione delle stesse da parte del Consiglio Comunale in data 15.04.2010. La RAS successivamente ha richiesto un completo aggiornamento del PPCS secondo le indicazioni del PPR con nota del 03.12.2012.

La revisione in corso di elaborazione prevede :

L'aggiornamento dei dati tecnici e dello stato di degrado-consistenza dell'edificato;

- L'individuazione delle UMI, l'analisi puntuale e la disciplina degli interventi ammessi; Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione;
- Un approccio progettuale finalizzato alla determinazione delle strategie utili al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PPR stesso, ampiamente condivisi dall'Amministrazione Comunale di Samatzai e strutturati nell'ottica più ampia del concetto di sviluppo sostenibile riferito all'intero territorio regionale.

Lo schema che segue riassume i Piani Attuativi sviluppati per il Comune di Samatzai dal 1989 ad oggi.

2) RIFERIMENTI NORMATIVI

- Legge n° 1150 del 17 agosto 1942 artt. 13 e 14;
- Legge 6 agosto 1967 n° 765, art. 30;
- Legge Urbanistica Regionale n° 55 del 1989;
- Legge Regionale n° 29 del 13/1/1998 e suo aggiornamento, L.R. n° 30 del 23/11/2000, e il capitolo IV della legge 457/78;
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (cd. Codice Urbani)
- PPR Sardegna, Norme di Attuazione, art. 52.

3) FINALITA' DELLO STRUMENTO ATTUATIVO;

Il Piano ha come obiettivo principale la strutturazione di un apparato normativo operativo, valido per tutta l'area perimetrata come *nucleo storico*, funzionale a definire la disciplina per la salvaguardia, il restauro-ripristinò dei caratteri costruttivi ed insediativi caratterizzanti la cultura materiale e storico-artistica del tessuto storico di Samatzai. Il Piano si propone inoltre, il recupero ed il ripristino delle parti mancanti o sostituite del tessuto urbano originale, siano esse singole componenti edilizie, fabbricati o articolazioni complesse di tessuto. Tali interventi sono finalizzati, oltre al recupero del centro storico, a conferire un'immagine unitaria della parte dell'abitato più antica, incrementarne l'attrattività e limitare lo spopolamento facendo leva sulle nuove generazioni e sulla possibilità di un loro insediamento a saturazione degli edifici sfitti o allo stato attuale sovradimensionati.

Il Piano Particolareggiato sarà articolata in quattro segmenti di sviluppo:

- fase di analisi e rilievo; CONOSCENZA
- fase progettuale; SCELTE
- fase di esercizio del PPCS; ATTUAZIONE
- monitoraggio dell'efficacia del Piano; MONITORAGGIO

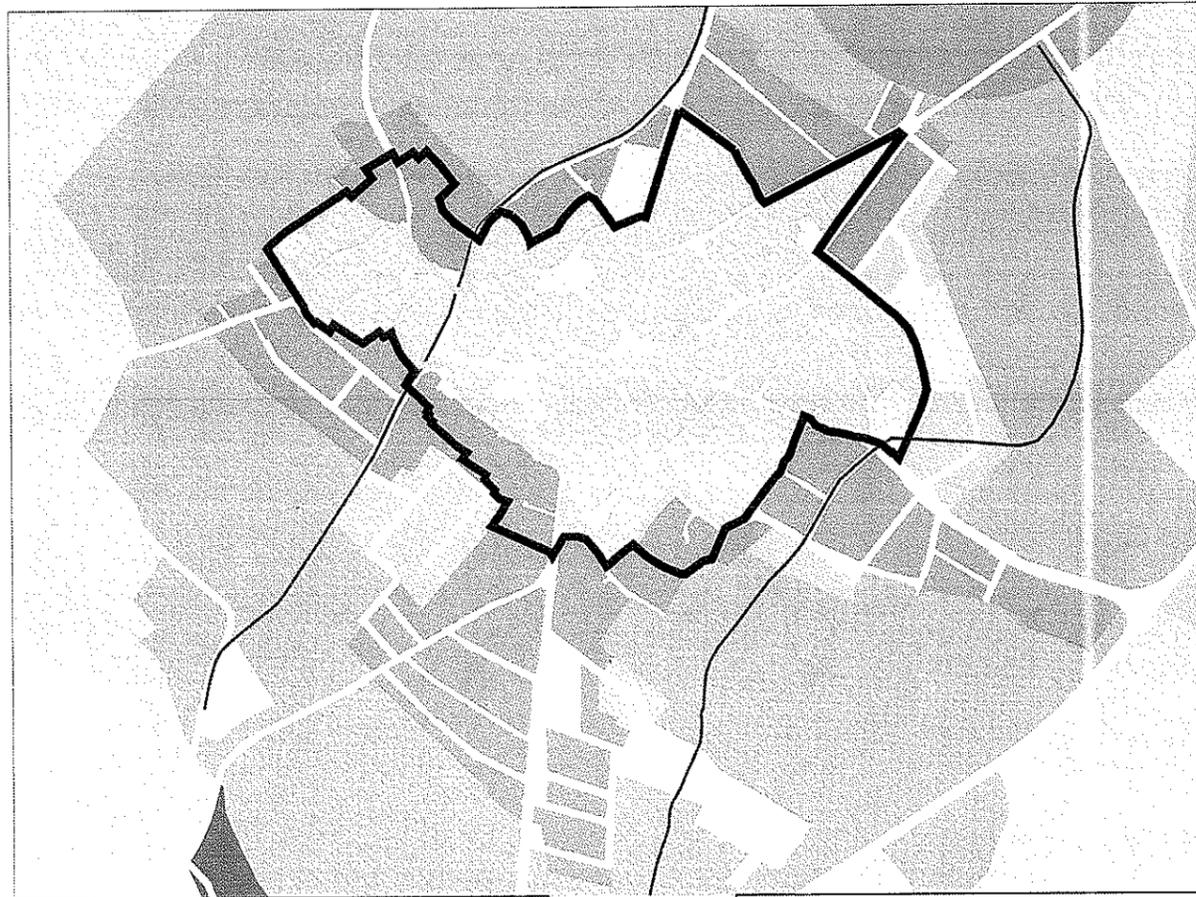
costantemente intervallati e/o ibridati dal processo partecipativo con i diversi gruppi attivi di cui al paragrafo e) *Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo.*

Mapa individuazione perimetro del centro di antica e prima formazione

(Il comune di Samatzai ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 42 del 25/09/2007)



Stralcio Piano Urbanistico Comunale vigente

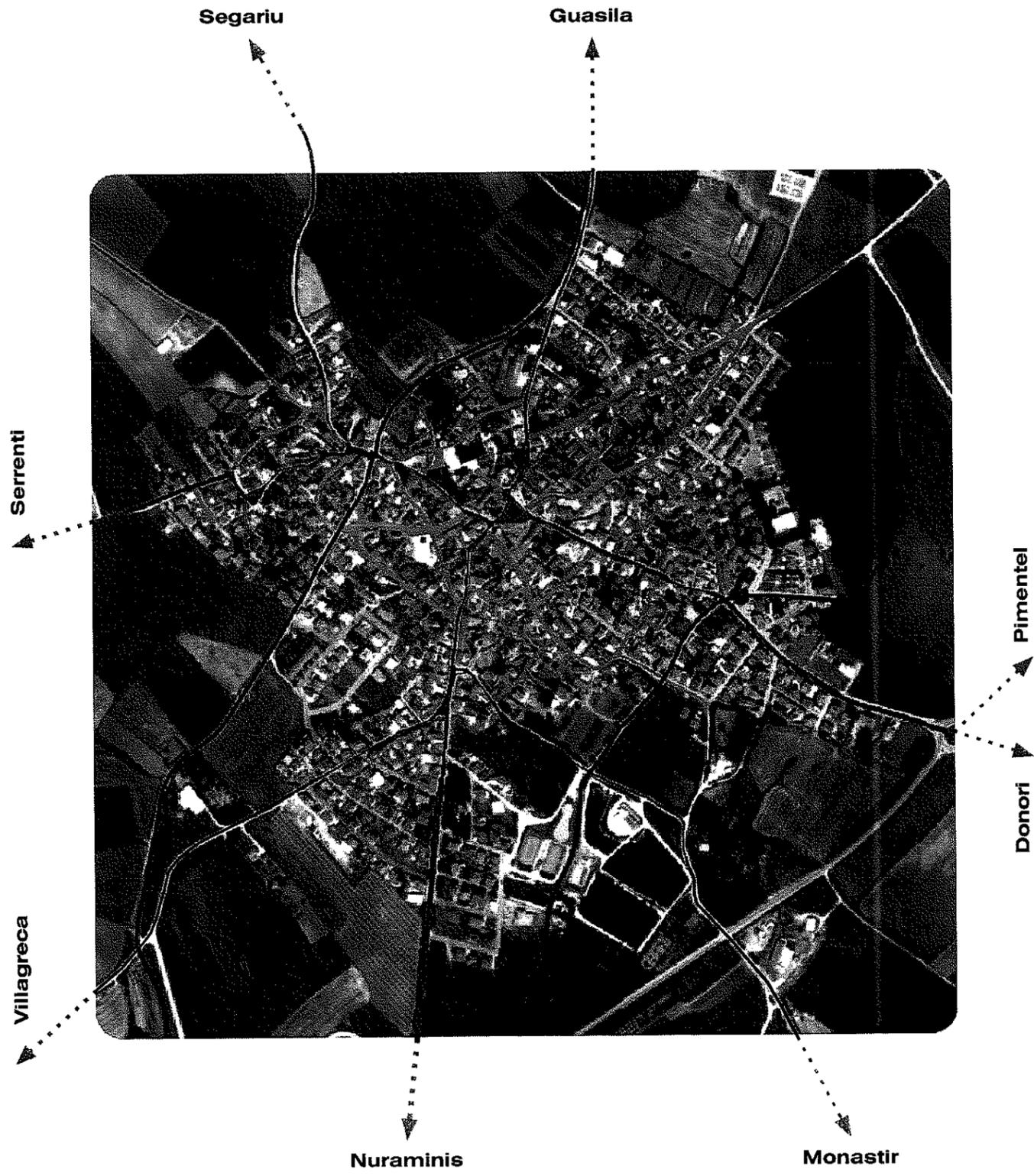


	A	CENTRO STORICO		E_{2a}	AGRICOLA
	B	COMPLETAMENTO EDILIZIO		E_{2b}	
	C	ESPANSIONE EDILIZIA		E_{2d}	
	D₁	ARTIGIANALE COMMERCIALE		H₁	RISPETTO CIMITERIALE
	G	SERVIZI GENERALI		H₂	RISPETTO STRADALE
	S	SERVIZI			FIUME TOMBINATO

Centro Storico come da perimetrazione PUC vigente.

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con l'Ufficio del Piano della RAS.

Viabilità principale e secondaria



-  Viabilità storica principale
-  Viabilità secondaria
-  Viabilità su Canali tombinati

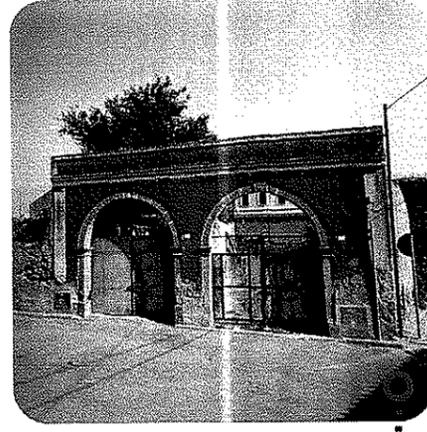
Localizzazione edifici caratteristici ad alto valore storico



Chiesa Santa Barbara



Chiesa Parrocchiale



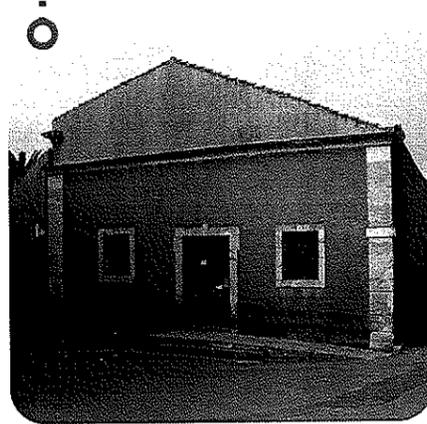
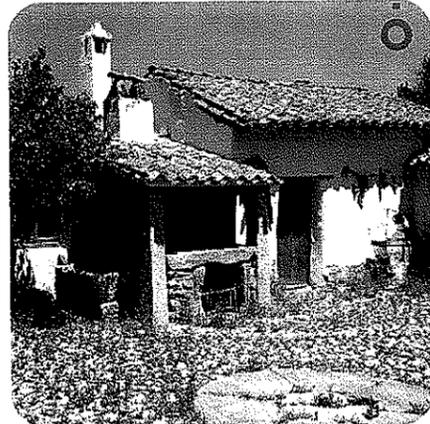
Palazzo Baronale Marchese d'Arcalis



Casa Museo "Sa Domu de su Ferreri"

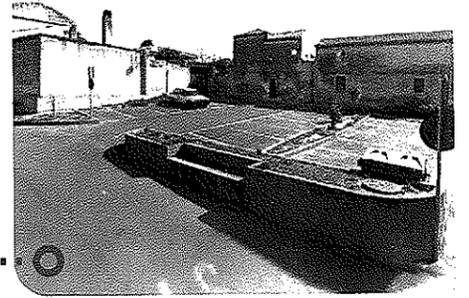
Montegraticco

Ex Palazzo Comunale

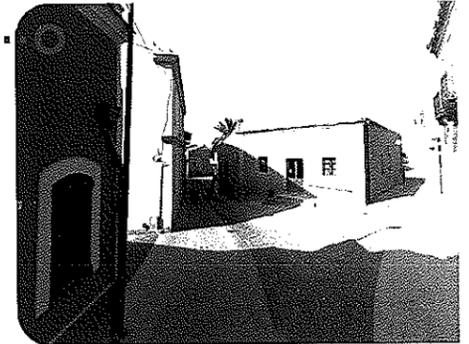


Zone verdi, piazze, parcheggi, luoghi d'incontro realizzati di recente o in corso di completamento

Piazza Dionigi Burrasca



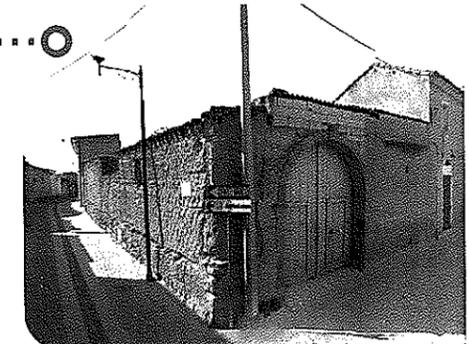
Spazi pavimentati Montegratico



Piazza Berlinguer



Parcheggi pubblici



Giardini Comunali via Giovanni Paolo I



Piazza Giovanni XXIII



Centro polifunzionale



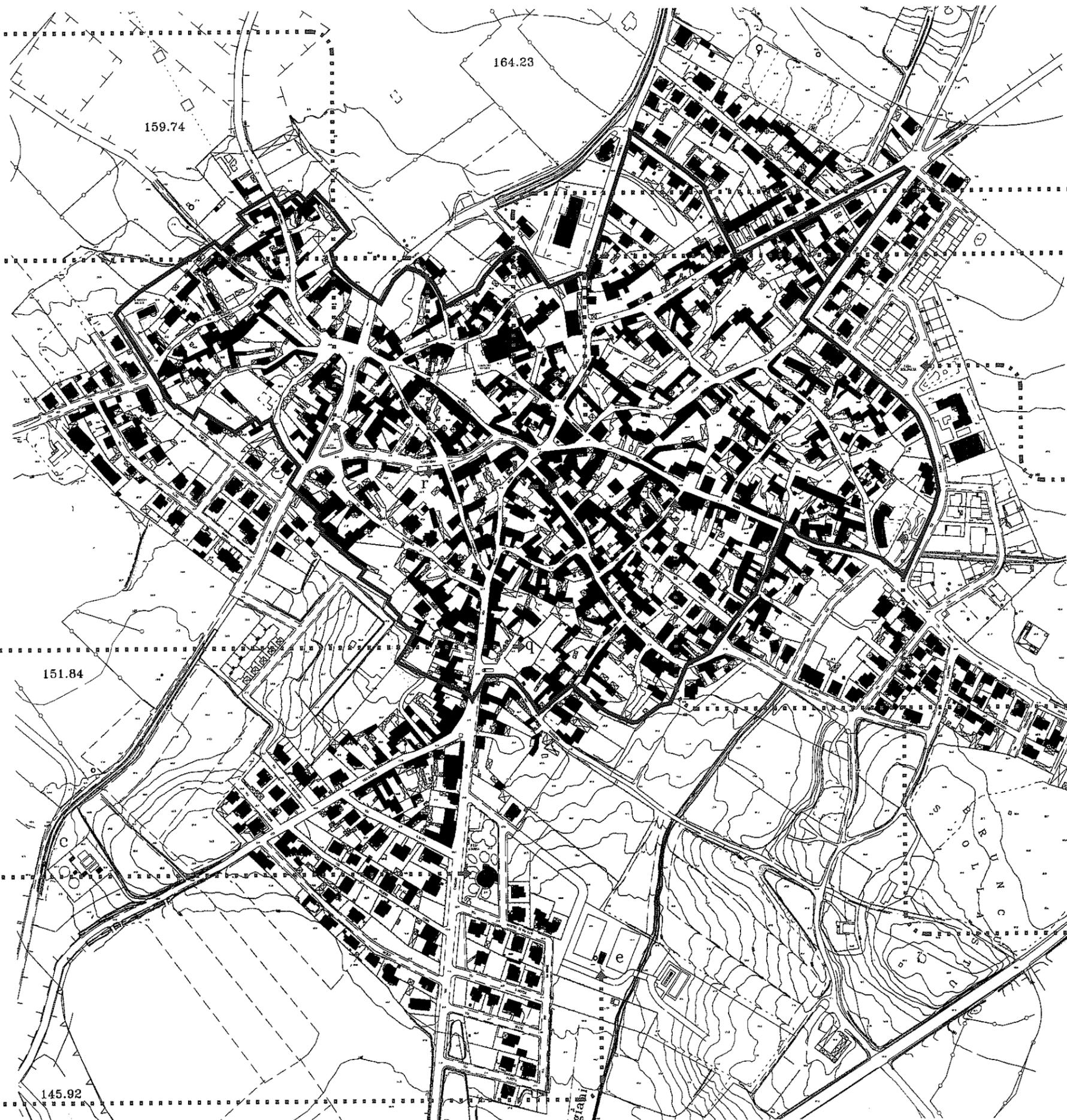
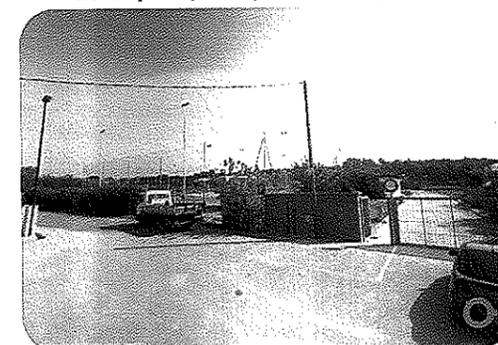
Piazza Sardegna



Piazza Nuovo Municipio



Zona spazi sportivi (Piscina e campi gioco)



4) QUADRO METODOLOGICO. Obiettivi ➤ Strategie ➤ Attività

a) Metodologia di lavoro.

Il presente Piano Operativo individua le finalità del PPCS e definisce i rapporti fra obiettivi, strategie ed attività che strutturano la fase procedurale della stesura e del monitoraggio dell'apparato normativo in oggetto. Nello specifico, la tabella che segue schematizza le relazioni fra i tre sistemi:

Obiettivi:	definiti dal PPR, condivisi con popolazione e Amministrazione e perseguiti con riferimento alle specificità del Centro Storico del Comune di Samatzai;
Strategia:	finalizzata al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, ispirata ai concetti di <i>sviluppo sostenibile ed equità sociale</i> ;
Attività:	finalizzate alla concretizzazione della strategia operativa;

OBIETTIVI	STRATEGIE	ATTIVITA'
<p>(1)</p> <p>Valorizzazione del Centro di antica e prima formazione.</p> <p>(Geografia, funzioni, margini, polarità, criticità in atto)</p>	<p>Individuazione e descrizione dello stato di consistenza dell'edificato in termini di morfologia e degrado; Disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari</p> <p>Individuazione e classificazione degli elementi <i>invarianti</i> e <i>varianti</i> del sistema urbano ed edilizio, delle criticità da sanare e dei punti di forza da esaltare.</p>	<p>Ricognizione e rilievo fotografico e dimensionale dello stato di fatto afferente spazi pubblici privati;</p> <p>Predisposizione di uno schema per la sintesi dei dati raccolti circa il degrado generale degli isolati e i rapporti reciproci, con la viabilità, con gli elementi naturali e con gli elementi identitari.</p> <p>Individuazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'abitato; rilievo dei fronti stradali, individuazione planimetrica delle unità minime di intervento e dei relativi corpi edilizi, restituzione grafica e rappresentazione fotografica di supporto per ciascuna unità edilizia; scorci caratteristici, proporzioni notevoli.</p>
<p>(2)</p> <p>Custodia dei valori e degli elementi identitari.</p> <p>(Tessuti, tipi, Tipologie edilizie, emergenze monumentali, verde storico, spazi e arredi)</p>	<p>Individuazione, studio e catalogazione dei materiali, dei sistemi costruttivi, delle tipologie edilizie, caratterizzanti il sistema identitario di Samatzai.</p> <p>Stesura Abachi appositamente dedicati ad ogni categoria di elemento identitario.</p> <p>Normativa specifica per la disciplina degli interventi di riqualificazione degli spazi collettivi: strade, piazze, starghi, aree verdi, arredo urbano;</p>	<p>Rilevo fotografico del Centro Storico per l'aggiornamento degli Abachi del Piano precedente; Ricerche d'archivio e bibliotecarie sull'identità e le specificità di Samatzai. Comparazione e classificazione in macro-categorie degli elementi ricorrenti e maggiormente caratterizzanti la cultura insediativo-architettonica di Samatzai.</p> <p>Raccolta e schedatura di tutte le informazioni rilevabili per ciascuna unità edilizia. Elaborazione delle carte tematiche di analisi dello stato conservativo - tipologico del centro di antica e prima formazione;</p>
<p>(3)</p> <p>Preservazione per le generazioni future...</p>	<p>Favorire i processi di ristrutturazione vietando gli interventi caratterizzati come "falso storico" o in contrasto con la cultura insediativa ed architettonica originaria del paese..</p> <p>Sostenibilità ambientale degli interventi e politiche di risparmio energetico con particolare attenzione per l'inserimento nel contesto storico.</p> <p>Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie)</p>	<p>Individuazione degli scorci urbani caratteristici, storici e/o ricorrenti, delle tipologie e degli organismi edilizi costituenti l'essenza urbana e architettonica del paese e conseguente strutturazione di una normativa dedicata e di livello informativo-divulgativo. Definizione degli abachi tipologici di riferimento per gli interventi previsti, con particolare riferimento ai vuoti urbani e alle nuove costruzioni.</p> <p>Confronto con le foto aeree storiche, cartografie catastali ed indagini sul campo degli aspetti modificati nel corso degli anni;</p> <p>Incentivare l'utilizzo di risorse rinnovabili ed ecocompatibili per tutti gli interventi edilizi.</p>
<p>(4)</p> <p>Mantenere e/o riconfigurare l'attrattiva della zona A.</p>	<p>Dotare il nucleo storico di tutti i servizi pubblici assenti e potenziare/migliorare quelli esistenti; Facilitare lo sviluppo di iniziative di riconversione strutturate al pari degli interventi di nuova costruzione localizzati nelle zone di espansione.</p> <p>Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso;</p> <p>Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie.</p>	<p>Rilevamento dello stato di fatto in termini di presenza e localizzazione di edifici pubblici, individuazione di possibili integrazioni con altre attività commerciali, culturali e/o sociali per il miglioramento dell'attrattiva del centro rispetto alle zone di espansione. Localizzazione dei luoghi della cultura, della fede, ed esaltazione dei percorsi e dei punti di riferimento storici.</p> <p>Monitoraggio dell'efficacia delle strategie operative e delle conseguenti scelte progettuali e del grado di condivisione consenso della popolazione tutta.</p>
<p>(5)</p> <p>Ripopolamento del Centro Storico.</p>	<p>Incentivare il recupero e la ristrutturazione dei caseggiati vecchi; Incentivare l'affitto o la vendita delle unità immobiliare sfitte o sovradimensionate rispetto alle reali esigenze dei proprietari.</p>	<p>Individuazione e censimento delle abitazioni sfitte o sovradimensionate rispetto al numero di abitanti insediati. Verifica della disponibilità dei relativi proprietari all'affitto o vendita di porzioni di fabbricato. Migliorare alla qualità della vita nel Centro in associazione alle attività di cui al punto precedente.</p> <p>Proposte progettuali e prescrizioni d'intervento, riguardanti ciascuna unità edilizia e i corpi di cui è composta, derivate dall'analisi puntuale delle tipologie dell'edilizia storica e della conservazione del patrimonio edilizio; Individuazione localizzazione preferenziale impiantistica varia e volumi residui.</p>
<p>(6)</p> <p>Sensibilizzare, informare...</p>	<p>Pubblicizzare ed aggiornare costantemente le informazioni che strutturano la parte di analisi del PPCS; Coinvolgere la popolazione, anche attraverso i social network, nelle discussioni e nelle attività di monitoraggio dell'efficacia e dell'efficienza del Piano.</p>	<p>Valorizzazione del Sito internet Istituzionale del Comune di Samatzai e pubblicazione della pagina di monitoraggio del PPCS. Attivazione di un sistema di chat on-line e off-line per il recepimento delle osservazioni del popolo. Organizzazione di incontri diretti, periodici, multidisciplinari per la discussione frontale fra i diversi attori del processo di monitoraggio.</p>

b) Scelte e Criteri

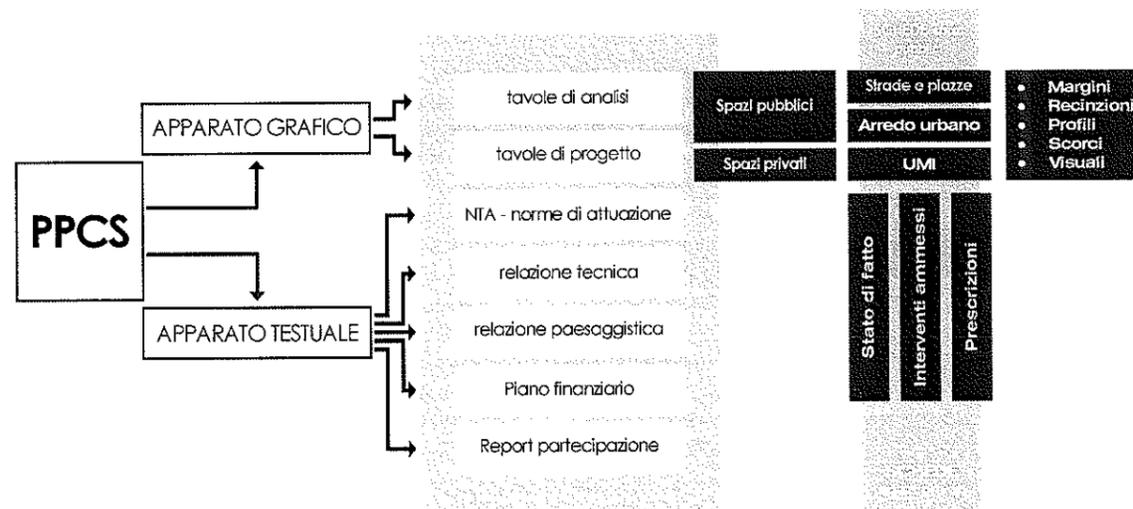
Il Quadro metodologico che verrà adottato per la redazione del PPCS è strutturato in piena conformità alle leggi e regolamenti vigenti in materia di pianificazione territoriale, in accordo alla deontologia professionale e con riferimento alla pluriennale e/o diversificata esperienza dei componenti il gruppo di lavoro nel settore dell'analisi e della progettazione di interventi urbani di particolare sensibilità.

Le attività sono raggruppate in fasi, da intendersi non in senso di rigorosa successione cronologica, ma secondo uno sviluppo flessibile, alternato, trasversale, costantemente in evoluzione (alcune attività come i rapporti con Enti e Amministrazioni interessate, partecipazione, informatizzazione, sono infatti di supporto continuativo e costante al complesso delle attività di analisi e strettamente progettuali), ognuna delle quali aggiornata progressivamente col progredire delle informazioni dedotte dall'analisi e dei risultati e del processo partecipativo tutto.

Il quadro metodologico è stato elaborato individuando le categorie di scelte e i relativi criteri indispensabili per la strutturazione ottimale del Piano., che forniscono le informazioni essenziali per comprendere le finalità del PPCS in generale e i vincoli su ogni UMI in particolare;

METODOLOGIA	SCELTE	CRITERI
Programmi open-source, unica planimetria collegata in rete costituente la "base" per l'implementazione di tutte le informazioni attraverso un efficiente sistema di livelli governabili indipendentemente da tutti gli operatori;	IMPOSTAZIONE GRAFICA SEMPLICE E CHIARA COMPRENSIBILE ANCHE DALLE PERSONE DELLA STRADA	Immagine coordinata autorevole e minimale a governo dello sviluppo grafico del Piano, improntato sulla massima facilità di realizzazione con programma open-source, facilità di modifica e / o implementazione, facilità di lettura e stampa in b/n e a colori; Formato file PDF per la lettura e la pubblicazione;
Riferimenti alle tipologie originarie riconfigurate secondo i materiali e le tecnologie attuali e le esigenze della contemporaneità;	INDIRIZZI DI PROGETTO PER GLI INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI	Valutazioni conseguenti la fase di analisi e la volontà di perseguire gli obiettivi del Piano;
Comparazione dello stato di fatto attuale con lo stato di degrado per il Piano dell'89;	CLASSIFICAZIONE UMI	Valutazioni oggettiva sullo stato di consistenza fisico, materico e conservativo delle costruzioni;
Classificazione iniziale operata dai progettisti in relazione agli studi pregressi, successivamente discussa, affinata e condivisa con gli stakeholder attraverso il processo partecipativo di cui al punto 4;	INTERVENTI AMMESSI E NON AMMESSI INDIRIZZI OPERATIVI	Valutazioni in condivisione con il gruppo di ascolto in relazione agli obiettivi del PPR e del Piano stesso nonché delle necessità e richieste manifestate dagli stakeholder;
Computazione volume esistente, calcolo indice fondiario globale del Centro storico e puntuale per ciascun isolato e per ciascun lotto; comparazione valori col parametro stabilito dalla normativa di riferimento;	DISCIPLINA E LOCALIZZAZIONE NUOVI CORPI DI FABBRICA O FABBRICATI EX-NOVO SU LOTTI LIBERI	La localizzazione dei nuovi corpi di fabbrica su lotti con volumetria residua o su lotti liberi è disciplinata attraverso l'individuazione del sedime massimo d'ingombro definito in termini di superficie e distanze dai confini. Questo vincolo è valutato con riferimento alla tipologia esistente di raccordo, alla morfologia dell'immediato intorno al fine di attuare un inserimento ottimale del nuovo rispetto all'esistente;
Attivazione processo partecipativo ex-ante, in-itinere, ex-post;	PROCESSO PARTECIPATIVO E DI MONITORAGGIO	Informare, ascoltare, condividere, monitorare, valutare.

c) Schema della strutturazione delle diverse parti del piano



d) Elenco degli elaborati del piano

Il Piano sarà articolato in due parti: un apparato testuale-normativo ed un apparato grafico. L'apparato testuale comprende le Norme Tecniche di Attuazione, la Relazione Tecnica, la Relazione Paesaggistica e il Piano finanziario e i Report partecipativi. La parte grafica sarà organizzata in Tavole di analisi e Tavole di progetto; costituiranno parte integrante e sostanziale le schede cosiddette UMI, una per ogni complesso edilizio omogeneo, che illustrano graficamente e testualmente le caratteristiche specifiche del sito e dei corpi di fabbrica, gli interventi ammessi e le potenzialità latenti con riferimento alla fase di analisi dell'intero centro storico.

Il Piano sarà costituito dai seguenti elaborati:

- a. Apparato testuale
 - i. Norme di Attuazione;
 - ii. Relazione tecnica;
 - iii. Relazione Paesaggistica;
 - iv. Piano finanziario;
 - v. Report processi partecipativi;
- b. Apparato grafico (Inquadramento territoriale, urbano, isolati e schede UMI, schede beni paesaggistici ed identitari)
 - i. Inquadramento Territoriale del Centro Storico; Individuazione orografia, idrografia, rapporti con elementi naturali, giaciture ed ogni altro elemento fisico descrittivo;
 - ii. Planimetria stralcio PUC vigente riferito alla zona A e B
 - iii. Planimetria Catastale;

- iv. Planimetrie catastali storiche; Individuazione assi storici, slarghi, piazze, parti della memoria e della cultura del centro storico;
- v. Fotografia aerea: perimetrazione Centro Storico e sovrapposizione CTR;
- vi. Planimetria analisi della stratificazione storica dell'evoluzione dell'insediamento con evidenziazione delle varie fasi dell'espansione urbana diversificata;
- vii. Planimetria indagine puntuale stato di conservazione dell'edificato;
- viii. Planimetria elementi di riconoscibilità storica e tipologica;
- ix. Planimetria tipologie edilizie;
- x. Planimetria individuazione beni identitari ed unità architettoniche di particolare pregio storico culturale, meritevoli di conservazione o progettazione unitaria;
- xi. Planimetria inserimento nuovi volumi;
- xii. Abaco tipologie edilizie;
- xiii. Abaco dei materiali e degli elementi costruttivi, decorativi e del colore;
- xiv. Sezioni stradali tipo, pavimentazioni, arredo urbano;
- xv. Profili regolatori stato di fatto e Profili regolatori inserimento nuovi volumi;
- xvi. Planimetria localizzazione preferenziale impiantistica tecnologica; pannelli solari, fotovoltaici, unità esterne pompe di calore, antenne tv;
- xvii. Schede U.M.I.;

e) Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo

Le teorie di analisi psicologico-sociali hanno evidenziato "le interconnessioni tra gli individui residenti in un luogo e il relativo ambiente di vita: abitazione, quartiere...", sino ad arrivare ad un "senso di appartenenza" ai luoghi ove si svolge la vita quotidiana. Una componente dell'identità di una popolazione è legata ai luoghi e, tramite la loro evoluzione storica, al passato, alle tradizioni locali. L'ambiente urbano, formato dalle comunità che l'hanno edificato, influisce a sua volta sulle singole identità caratterizzando i gruppi sociali che l'abitano. I due fattori si concatenano al punto che si raggiunge un'integrazione tra gli elementi sociali e gli elementi fisici che attribuiscono un'identità al quartiere.

Queste considerazioni evidenziano l'attenzione verso le persone che usufruiscono degli spazi del paese, del quartiere, e presuppongono la "partecipazione" al processo di formazione del piano, non perché possano intervenire tecnicamente sulla progettazione, ma perché, con la conoscenza del proprio luogo di residenza, manifestano esigenze e sottopongono proposte d'intervento che i tecnici implementano nel progetto generale del PPCS. Si realizza un approccio progettuale che parte dall'utente finale, dal basso verso l'alto, a misura d'uomo, democratico, orientato alla persona ed al particolare contesto locale.

Il processo partecipativo coinvolgerà l'Amministrazione Comunale e gli abitanti e sarà organizzato al termine della fase di analisi delle caratteristiche fisico-morfologiche del Centro Storico.

Questa analisi produrrà il materiale necessario per esporre in maniera circostanziata, sintetica e comprensibile, gli obiettivi di sviluppo, le scelte strategiche-operative e il grado di malleabilità del Piano in relazione alle richieste espresse dal gruppo campione scelto per l'attivazione del processo partecipativo stesso.

Il processo partecipativo sarà del tipo **Consultazione** (gli attori sono ascoltati e hanno l'opportunità di influenzare le decisioni, tramite le informazioni e le opinioni che forniscono) articolato in una serie di fasi applicate ai quattro segmenti della progettazione (analisi, progettazione, attuazione, monitoraggio).

- VALUTAZIONE PREVENTIVA: valutazione preventiva delle questioni da discutere del Piano, di come questa si inserisce nella più ampia programmazione dell'Amministrazione Comunale, del contesto, degli obiettivi da perseguire, e dei fattori che possono favorire o limitare il percorso di partecipazione. Queste valutazioni saranno illustrate agli stakeholder, in termini di obiettivi, strategie e potenzialità di sviluppo del centro storico; sarà esplicitato il significato e l'utilità della Consultazione nelle diverse fasi di sviluppo del Piano;
- MAPPATURA E COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER: individuazione dei soggetti cosiddetti portatori d'interesse in relazione agli obiettivi del Piano, e loro coinvolgimento nel processo partecipativo;

L'identificazione è svolta con riferimento alla capacità d'influenza e capacità d'interesse; nello specifico saranno coinvolti le seguenti figure:

- o STAKEHOLDER APPETIBILI _ influenza elevata – interesse basso:
_ partiti politici, Proloco, Ufficio T. Comunale;
- o STAKEHOLDER DEBOLI _ influenza bassa – interesse alto:
_ cittadini generici, associazioni sportive e culturali;

La mappatura e il coinvolgimento preliminare saranno effettuati con l'utilizzo dei tradizionali strumenti di comunicazione informativi/monodirezionali (lettere, opuscoli, rapporti) e con strumenti interattivi multimediali (e-mail, incontri in occasione di sagre o ricorrenze particolari).

La successiva fase attiva della partecipazione sarà organizzata attraverso incontri diretti con i soggetti di cui sopra, effettuati nella Sala Consiliare del Comune, e con l'attivazione di un Sito Internet dedicato (probabilmente si implementerà il Sito Internet Istituzionale del Comune di Samatzai) attraverso il quale progettisti e stakeholders avranno a possibilità di interagire alla maniera dei social network e collaborare al raggiungimento del fine comune, ovvero, un report attestante la condivisione degli obiettivi a fondamento del Piano, oltre alle modalità di svolgimento del Processo tutto e le richieste dei portatori di interesse rispetto alle scelte preliminari dei progettisti. Questa trafila sarà sviluppata per il segmento della

- **INFORMAZIONE E ASCOLTO:** Sulla base delle informazioni raccolte nel corso della mappatura, si prosegue con la strutturazione del percorso definendo gli obiettivi, i risultati attesi, il numero di incontri, le modalità di lavoro, i tempi a disposizione. Saranno illustrate agli stakeholders, le caratteristiche salienti del Piano in termini di obiettivi, strategie e potenzialità di sviluppo del centro storico; seguirà la fase di dialogo per la condivisione delle scelte di Piano e il recepimento delle esigenze specifiche della popolazione residente e di quella potenziale;
- **REPORT FINALE:** documento schematico che sintetizza il processo partecipativo intrapreso e i risultati raggiunti in termini di condivisione delle scelte operative riassunte nelle Schede U.M.I.

Il processo partecipativo sarà costantemente aggiornato nella parte multimediale al fine di monitorare senza soluzione di continuità il grado di condivisione delle scelte progettuali e la loro efficacia nell'applicazione diretta sul campo.

f) Strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione.

La fase attuativa, ufficializzata con l'approvazione del Piano da parte degli organi competenti, avrà il suo incipit con una presentazione pubblica del PPCS. Questa fase contempla il monitoraggio dell'efficacia delle scelte di piano e potrà essere sviluppata attraverso il sito internet dell'amministrazione comunale o un sito internet specifico, utilizzando un sistema social per accogliere il grado di condivisione e di consenso delle politiche di preservazione del Centro Storico intraprese col PPCS.

g) Gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del Piano da parte degli utenti finali.

L'utente finale avrà a disposizione, tramite il sito del Comune, la scheda U.M.I. relativa alla sua proprietà. La scheda sarà strutturata come in allegato.

Tabella individuazione
"Elementi di riconoscibilità
storico culturale".

Rappresentazioni grafiche
dello Stato di fatto
Planimetria e profili su
strada.

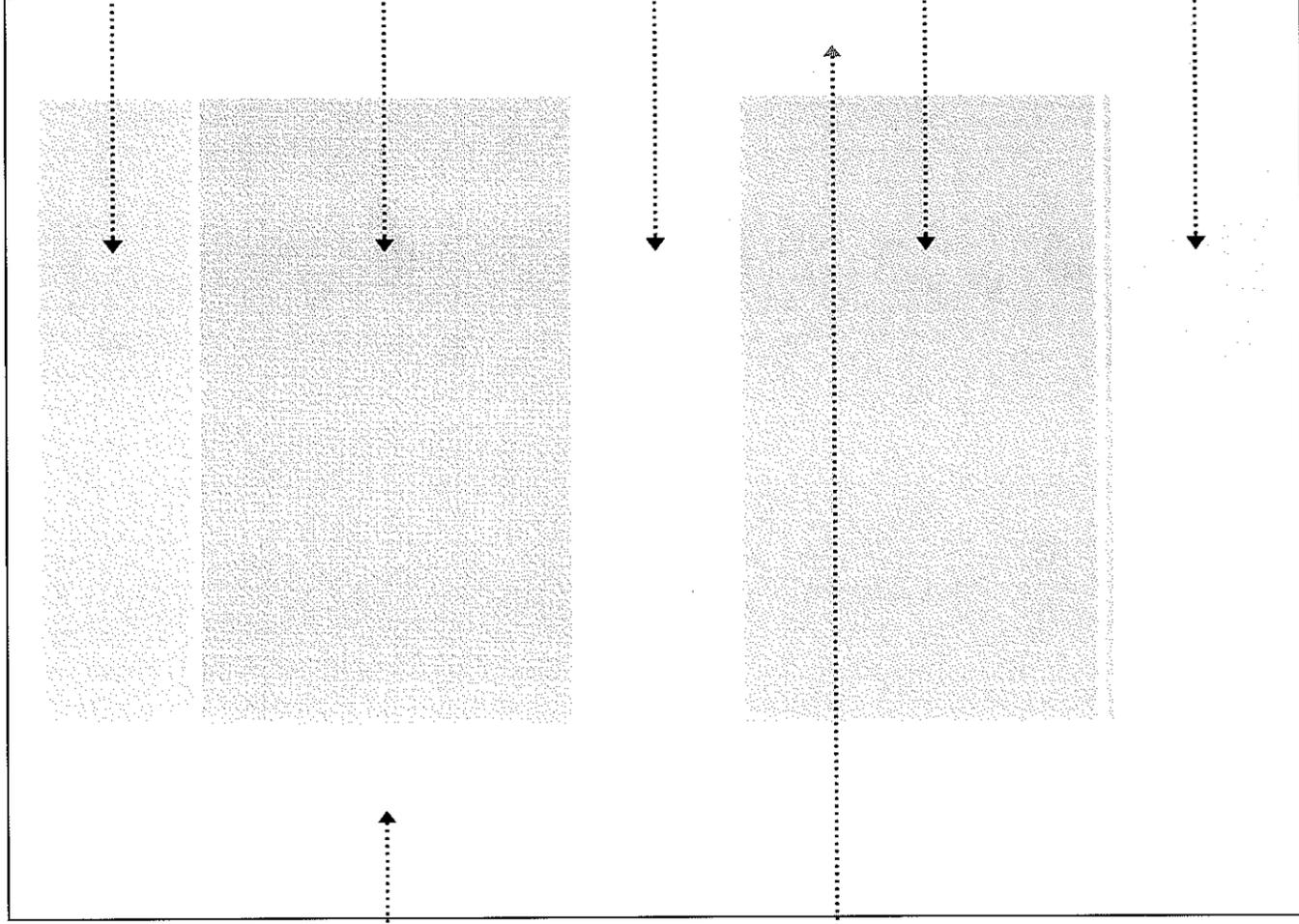
Inquadramento urbano e
rilievo fotografico.

Rappresentazioni grafiche
della proposta progettuale
Planimetria e profili su
strada.

Tabella indicazioni
interventi ammessi, colori,
impianti, tipologie.

Tabella riassuntiva delle
caratteristiche dimensionali
e d'uso dei corpi di fabbrica
dell'U.M.I. Prescrizioni.

Banner intestazione, dati
UMI e relativa classificazione
con riferimento alle NTA



5) **GRUPPO DI LAVORO: Composizione del gruppo di lavoro, professionalità coinvolte nella redazione dello strumento attuativo e del processo partecipativo, modalità di coinvolgimento delle strutture comunali.**

Il gruppo di lavoro consta di sei professionisti che apportano allo studio competenze ed esperienze diverse e complementari. La tabella che segue analizza mansioni e professionalità dei singoli progettisti;

PROGETTISTI	MANSIONE	PROFESSIONALITA'
Ingegnere COSSU Rafeale	Progettista e coordinatore	Esperto in progettazione architettonica e urbanistica, 40 anni di esperienza nel settore pubblico e privato. Già redattore dei precedenti PPCS, del PUC vigente.
Ingegnere RASSU Massimo	Ricerche - analisi storiche e grafica	Esperto in ricerche ed analisi storiche applicate alla progettazione urbanistica ed architettonica; già autore di diverse pubblicazioni nel settore storico - culturale.
Ingegnere Junior, DESSI' Andrea	Progettista e Operatore CAD	Progettista con meno di cinque anni esperienza; dimestichezza nell'analisi della semantica architettonica ed urbanistica; padronanza e destrezza nell'utilizzo e di software informatici applicati alla progettazione e al rilievo.
Geom. Giorgio Garau	Rilievi e ricerche catastali	Esperto in rilievi e restituzioni grafiche con strumentazioni gps; esperienza in procedure e verifiche catastali. Ottima dimestichezza con i software informatici di disegno e progettazione.
Antonio Leoni	Ricerche ed Analisi storiche	Personaggio di riferimento nello studio delle tradizioni e della cultura di Samatzai, socio fondatore dell'Associazione intercomunale "Sonnus de Canna" e dell'Associazione Pro Loco. Da diversi anni porta avanti una ricerca sul campo a Samtzai con la raccolta di documenti fotografici, dati e testimonianze sulla storia e le tradizioni popolari locali.
Ing. Antonello Collu	Consulente per le ricerche e le opere di arredo urbano.	Esperto in progettazione architettonica ed urbanistica, studi fattibilità e programmi complessi. Esperienza in concorsi di idee e progettazione; Progettista degli interventi di ristrutturazione delle infrastrutture del centro storico.
Ufficio Tecnico Comunale	Assistenza processi partecipativi	

6) **AGENDA STRATEGICA: Identificazione e descrizione delle attività previste per lo sviluppo del PPCS; definizione della successione temporale, durata e soggetti coinvolti nelle diverse attività.**

a) Tabella.

CODICE	ATTIVITA'	DURATA	SOGGETTI COINVOLTI
Ω	Definizione e redazione del Piano Operativo e Finanziario in accordo al Protocollo siglato tra RAS e Comuni durante l'incontro di Tramatzai del 18 gennaio 2012;	15 gg.	Ing. COSSU Rafaele Ing.j. DESSI' Andrea
A	A01 Raccogliamateriale storico – amministrativo: pubblicazioni, tesi di laurea, siti internet dedicati, U.T.C. Comune di Samatzai;	30 gg.	Sig. LEONI Antonio Ing. RASSU Massimo
	A02 Studio cartografico del territorio comunale per conoscenza e individuazione percorso di visita - sopralluogo;		
	A03 Ricerca e stampa aerofotogrammetrico - carte IGM dell'ambito d'intervento; perimetrazione come da PPR; individuazione della strutturazione base del Centro Storico ricercata con il supporto della letteratura sul Comune di Samatzai e il sito internet "Sinnus, Tracce di memoria".		
	A04 Localizzazione beni identitari individuati dal PPR; localizzazione edifici caratteristici secondo le indicazioni della letteratura di cui al punto precedente;		
B	Ricerca e disamina riferimenti normativi rispetto ai quali strutturare il Piano, valutati in chiave critica con riferimento alle specificità del territorio individuate come al punto precedente. Prima bozza dell'apparato testuale come sintesi delle informazioni raccolte con la ricerca storica e analisi critica del PPCS precedente;	15 gg.	Ing.j. DESSI' Andrea Ing. RASSU Massimo
C	Redazione <i>Rapporto preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)</i>	7 gg.	Ing.j. DESSI' Andrea
D	Visita - studio nel Centro Storico per recepire e catalogare gli aspetti salienti del territorio e dell'agglomerato urbano; Aspetti tangibili, Aspetti intangibili. Ricognizione e rilievo visuale e dimensionale dello stato di fatto afferente spazi pubblici privati; Predisposizione di uno schema per la sintesi dei dati raccolti circa il degrado generale degli isolati e i rapporti reciproci, con la viabilità e con gli elementi naturali. Individuazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'abitato: rilievo dei fronti stradali, individuazione planimetrica	60 gg. 24 isolati 415 UMI 7 UMI/gg	Rilievo dimensionale e fotografico costituente lo stato di fatto del Centro Storico: Geom. GARAU Giorgio Ing. RASSU Massimo Ing. Antonello Collu

	<p>delle unità minime di intervento e dei relativi corpi edilizi, restituzione grafica e rappresentazione fotografica di supporto per ciascuna unità edilizia;</p> <p>Individuazione degli scorci urbani caratteristici, storici e/o ricorrenti, delle tipologie e degli organismi edilizi costituenti l'essenza urbana e architettonica del paese;</p> <p>Raccolta e schedatura di tutte le informazioni rilevabili per ciascuna unità edilizia;</p>		<p>Rilevazione puntuale stato di degrado corpi di fabbrica;</p> <p>Ing. COSSU Rafaele</p> <p>Geom. Ardu (Comune)</p>
E	<p>Analisi critica del PPCS precedente in relazione al PPR; rimodulazione obiettivi in accordo con il concetto di sviluppo sostenibile applicato alle specificità del Paese; individuazione mancanze tavole e progettazione grafica e concettuale di una scheda UMI tipo, con riferimento alle richieste di Integrazione della Regione di cui al protocollo n° 21352 del 03.12.2010, prot. 43426 del 03 - 12 -2010 e con riferimento all'evoluzione del Centro Storico dall'89 ad oggi.</p> <p>Disamina critica di PPCS elaborati da altri professionisti, di recente approvati dagli Organi preposti, e già posti in essere in termini di attuazione; (nello specifico si analizzeranno i PPCS dei Comuni di Elmas, Villa San Pietro, Serrenti, Donori);</p> <p>Adozione di un'immagine coordinata definitiva per l'impostazione grafica del Piano;</p> <p>Prima bozza Norme di Attuazione;</p>	15 gg.	<p>Ing. COSSU Rafaele</p> <p>Ing.j. DESSI' Andrea</p>
F	<p>Restituzione grafica rilievi dimensionali delle UMI;</p> <p>Aggiornamento profili regolatori isolati stato di fatto _Tavola B15;</p> <p>Aggiornamento bozza relazioni Apparato testuale;</p>	45 gg.	<p>Ing. RASSU Massimo</p> <p>Geom. GARAU Giorgio</p>
G	<p>Sviluppo grafico fase di analisi; Progettazione layout grafico delle tavole, stesura Tavole B1, B2, B3, B4, B5, B6;</p> <p>Aggiornamento bozza relazioni Apparato testuale;</p>	15 gg.	<p>Ing. COSSU Rafaele</p> <p>Ing.j. DESSI' Andrea</p>
H	<p>Sviluppo grafico fase di analisi; stesura Tavole B7, B8, B9, B10;</p> <p>Aggiornamento bozza relazioni Apparato testuale;</p>	15 gg.	<p>Ing. COSSU Rafaele</p> <p>Ing.j. DESSI' Andrea</p>
I	<p>Sviluppo grafico fase di analisi; stesura Tavole B11, B12, B13, B14, B16</p> <p>Aggiornamento bozza relazioni Apparato testuale;</p>	15 gg.	<p>Ing. COSSU Rafaele</p> <p>Ing.j. DESSI' Andrea</p>
L	<p>Norme Tecniche di Attuazione definitive;</p> <p>Relazione tecnica;</p> <p>Relazione Paesaggistica;</p>	15 gg.	<p>Ing. RAFAELE Cossu</p> <p>Ing. RASSU Massimo</p> <p>Ing.j. DESSI' Andrea</p>
M	<p>Processo partecipativo: Consultazione:</p>	15 gg.	<p>Ing. COSSU Rafaele</p> <p>Ing. COLLU Antonello</p> <p>Sig. LEONI Antonio</p> <p>Ufficio Tecnico Comunale;</p> <p>Popolazione;</p>
N	<p>Revisione delle tavole di progetto e delle Norme di Attuazione in relazione ai Report di sintesi del Processo partecipativo;</p>	3 gg.	<p>Ing. COSSU Rafaele</p> <p>Ing. RASSU Massimo</p> <p>Ing.j. DESSI' Andrea</p>

O	Schede UMI:	450 schede 10 sc. /gg 45 gg.	Ing. COSSU Rafeale Ing. RASSU Massimo Ing.j. DESSI' Andrea
P	Revisione generale PPCS	10 gg.	Ing. COSSU Rafeale Ing. COLLU Antonello
Q	Predisposizione formato file per pubblicazione sul sito internet.	7 gg.	Ing. RASSU Massimo Ing.j. DESSI' Andrea

b) Cronoprogramma Sintetico

La tabella che segue illustra la ripartizione nel tempo delle attività svolte e da svolgere per la redazione del Piano e la tempistica tecnica per la relativa adozione e approvazione da parte degli organi competenti. La colonna evidenziata in rosso, al margine destro della tabella, rappresenta il limite entro cui rendere vigente il PPCS, stabilito dall'incontro di Tramatza per il 18.01.2014.

	ANNO 2012												ANNO 2013					ANNO 2014							
	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SETT	OTT	NOV	DIC	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	GEN	FEB		
Elaborazione P.O.																									
Approvazione P.O.																									
Ricerche storiche																									
Normative / Bozze																									
V.A.S.																									
Rilievo fotografico e dimensionale																									
Impostazione grafica generale																									
Restituzione grafica profili e U.M.I.																									
Tavole di analisi																									
NIA definitive + relazioni																									
Schede U.M.I.																									
Revisione generale PPCS																									
Predisposizione file per pubblicazione																									
Processi partecipativi																									
Adozione PPCS da parte del CC																									
Observazioni cittadini																									
Approvazione PPCS da parte del CC																									
Invio all'UP del PPCS approvato																									
Approvazione SUPAS																									
Pubblicazione SUPAS																									

7) Quadro economico

- 1° fase di aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Samatzai:

Finanziamento Assessorato EE. LL. e Urbanistica RAS

(nota del 27.02.2004 prot 2941/AG) € 61 740,79

Finanziamento Comune Samatzai € 15 458,92

Onorari e spese professionali € 62 726,82

INARCASSA, IVA € 14 472,89

Totale Parziali 1° fase € 77 199,71 € 77 199,71

- 2° fase, adeguamento del PPCS al PPR:

Finanziamento Assessorato EE. LL. e Urbanistica RAS

(nota del 09.02.2012 prot. 0007273) € 72 166,76

Finanziamento Comune Samatzai € 8018,52

Oonorari e spese professionali del gruppo € 58 157,41

INARCASSA, IVA € 15 027,87

Spese per attivazione processo partecipativo, compreso

eventuale acquisto materiale cartografico (< 10%) € 7000,00

Totale Parziali seconda fase € 80185,28 € 80185,28

Totale onorari e spese € 157 384,99

Totale finanziamenti € 157 384,99