



APPROVATO CON DELIBERA  
G.C. N. 29  
DEL 19/04/2012

**COMUNE DI VILLASALTO**

**Provincia di Cagliari**

SERVIZIO TECNICO - UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

**PIANO OPERATIVO FINANZIARIO  
PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
PER IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

ATTUAZIONE DELLA DGR N. 33/35 DEL 10.8.2011

**Protocollo di Intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e  
valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani  
particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al  
Piano Paesaggistico Regionale**

Il Sindaco  
- Dott. *Leonardo Usai* -

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
- Dott. Ing.  *Davide Atzeri* -



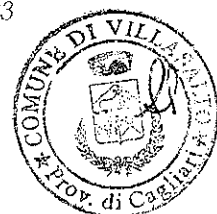
**Premessa**

In data 20 dicembre 2011, in forza della Determinazione del responsabile del servizio tecnico n° 56/273 del 15/12/2011, si è proceduto all'affidamento dell'incarico professionale per le attività previste ai fini dell'elaborazione, l'adeguamento e aggiornamento del "Piano Particolareggiato del Centro Storico" del Comune di Villasalto esteso oltre che alla prevista zona A-1 anche alla zona A-0 del vigente Piano Urbanistico Comunale.

L'incarico in essere ha previsto, oltre l'adeguamento e la predisposizione della documentazione necessaria per l'adozione del nuovo "Piano Particolareggiato del Centro Storico", anche una serie di adempimenti quali la presa in consegna degli elaborati e delle pertinenti osservazioni pervenute relative al precedente Piano Particolareggiato del Centro Storico precedentemente adottato con D.C.C. n. 6 del 22/03/2011. Tale piano, a seguito di richieste integrative pervenute da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Autonoma della Sardegna, con nota n. 55589 del 04/10/2011 non è mai stato definitivamente approvato a causa delle mancate modifiche apportate allo stesso da parte del professionista precedentemente incaricato.

Il nuovo professionista ora incaricato, l'Ing. Daniela Ludoni, ha predisposto la stesura di una bozza parziale consegnata in data 30/03/2012, ora all'analisi di una prima valutazione da parte dell'ufficio tecnico comunale alla quale seguirà, se con positivo esito dell'istruttoria, il completamento dell'intera documentazione.

Al fine di garantire la massima partecipazione e trasparenza amministrativa, è stato effettuato un primo incontro pubblico con la popolazione ed i professionisti esercenti nel territorio per la presentazione del nuovo piano al quale è seguita la pubblicazione sul portale informatico del comune delle prime schede provvisorie di intervento predisposte.



## **Finalità**

A seguito dell'attribuzione al Comune di Villasalto, quale ente appartenente all'ambito interno di paesaggio, del contributo per la redazione del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, avvenuto con Determinazione n. 4929/AG del 10/11/2011 e della successiva firma del protocollo di intesa nel gennaio del corrente anno, si è provveduto alla modulazione del finanziamento concesso per la predisposizione di un intervento che, nell'ottica di incidere positivamente nel miglioramento della qualità urbana ed ambientale, possa massimizzare al meglio le disponibilità economiche attribuite garantendo uno strumento urbanistico accessibile, di facile lettura e di realistica attuazione.

## **Quadro metodologico**

La fase operativa che si intende mettere in atto per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, segue una metodologia logica ed organizzativa che può essere efficacemente sintetizzata nelle parole chiave di seguito elencate:

- *Analisi;*
- *Struttura;*
- *Rappresentazione;*
- *Divulgazione;*
- *Partecipazione interattiva.*

Per ciò che concerne le attività di analisi e struttura, queste rappresentano il fulcro iniziale delle fasi operative, nel quale si procede alla progettazione e strutturazione effettiva del Piano. Questo momento vede il coinvolgimento di un professionista qualificato al quale viene conferito l'incarico specifico della redazione dello strumento urbanistico in esame. Il Professionista provvederà ad un'analisi puntuale e profonda della struttura urbana in tutti i suoi caratteri specifici, condizione questa necessaria alla successiva strutturazione del Piano che porterà alla stesura degli elaborati grafici ed allegati di supporto.



L'Amministrazione intende mettere in atto una fase, contestuale alla redazione dello strumento urbanistico ma interna ad esso, che prevede la rappresentazione dell'attuale skyline del centro storico attraverso la restituzione metrica e fotografica dei più significativi profili stradali ricadenti all'interno del centro matrice. Data la particolarità della struttura viaria, caratterizzata da viabilità a sezione molto stretta, questa fase vede necessariamente l'utilizzazione di strumentazioni specifiche per la restituzione fotografica, con software adeguato, di delle unità edilizie selezionate, in una visione organica e complessiva, coordinate dal professionista incaricato della redazione dello strumento e realizzate da personale qualificato per la produzione di documentazione ad alto dettaglio grafico e scala metrica non ricompresa nel materiale messo a disposizione dagli uffici della RAS.

Per quanto concerne l'articolazione del Piano, nella sua logica di redazione, questo si divide in due fasi, la prima delle quali osserva lo studio della struttura urbana nelle sue principali relazioni con il tessuto del centro storico. Questa fase è riassunta nelle tavole grafiche tematiche che rappresentano l'analisi tipo-morfologica, la consistenza dei fabbricati e l'epoca di costruzione. La fase di studio rappresenta la base dei presupposti per la seconda fase in cui le scelte progettuali del piano sono riassunte nelle schede di intervento. La scheda, per ogni unità edilizia, analizza i caratteri dei singoli corpi di fabbrica e ne richiama gli interventi di trasformazione previsti. A corredo delle tavole di progetto del centro storico vengono affiancati degli elaborati grafici rappresentativi, in una visione sinottica, delle dinamiche di trasformazione prevista per il centro storico, sia nella struttura del tessuto edilizio, con riferimento alla tavola del progetto del centro storico, sia nello *skyline* prospettico, nella restituzione grafica dei profili attuali e di quelli regolatori. Il piano si chiude con le tavole tematiche relative ai sottoservizi e dell'arredo urbano.

Gli allegati al Piano rappresentano in forma illustrativa e prescrittiva, come strumento normativo, le scelte del piano e ne consentono l'uso e la gestione nella fase applicativa.



Si riporta di seguito l'elenco degli elaborati previsti nel piano:

**Allegati:**

- Allegato A - Relazione Generale;
- Allegato B - Relazione Paesaggistica;
- Allegato C - Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato D - Schede di intervento;
- Allegato E - Abaco delle tipologie edilizie storico-tradizionali e degli elementi costruttivi;
- Allegato F - Abaco del colore: simulazione su isolato campione delle tonalità cromatiche suggerite.
- Allegato G - Abaco degli elementi identitari e di arredo;

**Elaborati grafici:**

- Tav. 01 - Stralcio dai P.U.C. vigente;
- Tav. 02 - Inquadramento Catastale;
- Tav. 03 - Ortofoto;
- Tav. 04 - Analisi tipo-morfologica;
- Tav. 05 - Analisi della consistenza;
- Tav. 06 - Quadro sinottico delle trasformazioni: Il progetto del centro storico;
- Tav. 07 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A0\_1;
- Tav. 08 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A0\_2;
- Tav. 09 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A0\_3;
- Tav. 10 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_1;
- Tav. 11 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_2 / A1\_4;
- Tav. 12 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_5 / A1\_6;
- Tav. 13 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_8;
- Tav. 14 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_7 / A1\_10;
- Tav. 15 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_17;
- Tav. 16 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_18;
- Tav. 17 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_19;
- Tav. 18 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_21;
- Tav. 19 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_22;
- Tav. 20 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_26;
- Tav. 21 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_27 / A1\_32;
- Tav. 22 - Profili stato attuale e regolatori, Isolati A1\_28;
- Tav. 23 - Profili fotografici su isolato campione;
- Tav. 24 - Arredo urbano ed elementi identitari;
- Tav. 25 - Sottoservizi - smaltimento acque nere e meteoriche;
- Tav. 26 - Sottoservizi - rete idrica;
- Tav. 27 - Sottoservizi - illuminazione pubblica;



Le ultime fasi del programma operativo prevedono un passaggio divulgativo a carattere locale, costituito dal progetto grafico con forte valenza comunicativa. Questo è costituito da diversi elementi materiali cartacei tra cui dei pieghevoli, locandine per bacheca, o anche digitali divulgabili per via telematica, che illustrino la struttura del Piano Particolareggiato, ne evidenzino gli obiettivi ed i concetti essenziali, ed indirizzino l'utente all'accesso più immediato e completo presso il portale informatico interattivo di cui si parlerà in seguito o direttamente alla documentazione tecnica depositata presso l'amministrazione. L'attività suddetta sarà realizzata dal professionista incaricato della redazione dello strumento con l'assistenza di un professionista esperto in grafica.

In ultima analisi, nella fase di applicazione e di gestione del Piano, l'amministrazione auspica un coinvolgimento partecipativo dei principali attori che attorno alle attività del Piano gravitano: i privati cittadini ed i professionisti.

A tal fine si intende creare i presupposti per dar vita a questo progetto con la realizzazione di un portale interattivo da inserire nel sito web dell'Amministrazione, consultabile dai privati cittadini e professionisti, in cui sia possibile *navigare* attraverso la struttura del Piano nei suoi elaborati grafici ed allegati.

E' previsto, in questa fase, l'inserimento di tutte le informazioni contenute nel piano (cartografie, zonizzazioni, prescrizioni di piano etc..) all'interno di database consultabili graficamente attraverso un sistema GIS opportunamente integrato all'interno del portale informatico del comune di Villasalto che permetta agevolmente di consultarne la pianificazione e monitorare l'uso e la gestione del territorio evidenziando in tempo reale tutti gli interventi che, nel corso della gestione, vengono autorizzati, promossi e valorizzati.

Tale attività sarà realizzata da uno o più professionisti, esperti in gestione di dati GIS e di procedure informatiche, opportunamente coordinati dal professionista incaricato della redazione del piano e con l'assistenza, da richiedere in tal caso, da parte degli uffici tecnici regionali ai quali verrà chiesto supporto per le procedure di integrazione tra le competenze ed i supporti informatici da utilizzare.



Il coinvolgimento partecipativo sarà infine garantito da laboratori didattici che prevedranno incontri di studio ed approfondimento tra personale specializzato nelle tecniche del restauro, professionisti del settore, professionisti operanti nel territorio, ditte e residenti, imprese ed artigiani locali. Gli incontri verteranno su piccoli seminari e lezioni frontali volte ad esaltare le caratteristiche costruttive e le qualità architettoniche oggetto della riqualificazione del patrimonio storico architettonico presente nel territorio di Villasalto.

### Gruppo di lavoro ed agenda strategica

Il gruppo di lavoro sarà composto da diversi soggetti e coinvolgerà le seguenti professionalità:

- Professionista incaricato della redazione urbanistica del piano;
- Professionista specializzato per la rappresentazione degli skylines fotometrici;
- Professionista esperto in grafica;
- Professionista esperto in sistemi GIS;
- Professionista esperto in informatica per l'avvio e la gestione del portale;
- Professionisti esperti in tecniche del restauro (per i seminari e gli partecipativi);

Il gruppo di lavoro sarà coordinato dal sottoscritto Responsabile del Procedimento con il supporto tecnico ed organizzativo del personale dell'ufficio tecnico urbanistica e del professionista incaricato della redazione del piano.

Le tempistiche previste per l'attuazione del programma esposto possono essere riassunte nel cronoprogramma di seguito riportato:

ATTIVITA'	PERIODO PREVISTO	
	DAL	AL
INCONTRI PARTECIPATIVI	DIC - 2011	MAG - 2012
REDAZIONE DEL PIANO	DIC - 2011	GIU - 2012
ADOZIONE PROVVISORIA DEL PIANO	GIU - 2012	LUG - 2012
APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO	OTT - 2012	DIC 2012
APPROVAZIONE PAESAGGISTICA EX ART. 9 L.R. N. 28/98 (ENTE COMPETENTE RAS - UTP CA E CI)	GEN - 2013	MAR - 2013
PROGETTAZIONE GRAFICA DEL PIANO	APR - 2012	GIU - 2012
PROGETTAZIONE GRAFICA DEI SUPPORTI AL COINVOLGIMENTO PARTECIPATIVO	OTT - 2012	GEN - 2013
REDAZIONE DEL DATABASE E CARICAMENTO DATI GIS	NOV - 2012	FEB - 2013
CREAZIONE ED INSERIMENTO DEI DATI NEL PORTALE INFORMATICO	FEB - 2013	MAR - 2013
INCONTRI PARTECIPATIVI E SEMINARI	GEN - 2013	MAG - 2013
PUBBLICAZIONE SUL BURAS DEL PP	APR - 2013	MAG - 2013



**Quadro economico**

Di seguito si riporta il quadro economico di gestione della spesa prevista del contributo concesso:

<b>CONTRIBUTO REDAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO</b>			
<b>ANNUALITA'</b>	<b>2011</b>	<b>€</b>	<b>16.308,35</b>
<b>ANNUALITA'</b>	<b>2012</b>	<b>€</b>	<b>20.385,43</b>
<b>CONTRIBUTO REGIONALE</b>	<b>90%</b>	<b>€</b>	<b>36.693,78</b>
<b>CONTRIBUTO AMM.NE COMUNALE</b>	<b>10%</b>	<b>€</b>	<b>4.077,09</b>
<b>TOTALE CONTRIBUTI</b>	<b>100%</b>	<b>€</b>	<b>40.770,87</b>
<b>PRESTAZIONI</b>			
<b>PRESTAZIONI PROFESSIONALI</b>			
PRESTAZIONE PROFESSIONALE PER LA REDAZIONE DEL PIANO, COORDINAMENTO	€		15.000,00
RILIEVI FOTOMETRICI PROFILI FABBRICATI DEGLI ISOLATI PIU' SIGNIFICATIVI	€		6.200,00
CREAZIONE E SUPPORTI GRAFICI	€		2.638,46
<b>TOTALE SERVIZI INGEGNERIA</b>	<b>€</b>		<b>23.838,46</b>
INARCASSA	€		953,54
IVA SERVIZI INGEGNERIA	€		5.206,32
<b>ALTRI SERVIZI IVA INCLUSA</b>			
CREAZIONE E GESTIONE DATABASE	€		3.025,00
CREAZIONE E GESTIONE PORTALE INFORMATICO	€		3.025,00
INCENTIVI R.U.P. E SUPPORTI INTERNI	€		2.145,46
PROCESSO PARTECIPATIVO	€		2.577,09
STAMPE	€		1.500,00
<b>TOTALE SPESA</b>	<b>€</b>		<b>40.770,87</b>

Il Responsabile del Servizio Tecnico

- Dott. Ing. Davide Atzeni -

