

PIANO OPERATIVO PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO AL PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE

PREMESSA

Il presente Piano Operativo ha lo scopo di illustrare chi siano i soggetti coinvolti che le operazioni da svolgere per redigere il Piano Particolareggiato del Centro Storico in conformità alle prescrizioni e indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale.

I SOGGETTI COINVOLTI - UFFICIO DEL PIANO

Per lo svolgimento delle operazioni che di seguito saranno indicate, il Comune ha allestito un "Ufficio del Piano" sotto il controllo dell'ing. Alessandro Atzeri che ha il compito di coordinare il lavoro del gruppo.

Gli altri componenti dell'Ufficio del Piano, sono:

Ing. **Antonio Mìai**, professionista con indirizzo ambientale pianificatore, al quale è affidato il controllo degli aspetti tecnici legati alla salvaguardia dell'ambiente. Egli indica le misure da adottare per l'ottenimento dei risultati nel più ampio rispetto ambientale;

Ing. **Simone Cosseddu**, professionista con indirizzo ambientale con specializzazione nella tutela ambientale e del recupero energetico. Egli, compatibilmente con i vincoli presenti, indica le soluzioni energetiche migliori e meglio integrate;

Arch. **Gianni Delitala**, professionista di ampia e provata esperienza sia nella progettazione che nella pianificazione, si occupa delle analisi storiche e architettoniche. Cura gli aspetti strettamente legati all'analisi del luogo che comprendono la "stima" dei valori architettonici presenti. Redige un abaco che comprende sia le architetture tipiche che gli elementi di dettaglio. Propone i vincoli e le misure da seguire per il recupero e l'eventuale trasformazione degli elementi non compatibili con il contesto. Esegue altresì un'analisi storica della viabilità;

Arch. **Francesco Delitala**, professionista eclettico e versatile si occupa degli aspetti architettonici in collaborazione con l'arch. Gianni Delitala, fornendo una veste moderna e adeguata agli attuali strumenti, di tutti gli elementi analizzati e proposti;

dott. **Marco Piras** agronomo botanico. Fornisce indicazioni necessarie per la tutela e la valorizzazione di eventuali spazi verdi;

dott. **Stefano Guaita** geologo. Fornisce indicazioni relative alle caratteristiche del suolo con particolare riferimento alla sua portanza e all'eventuale presenza di falde sotterranee.

Ing. **Giacinto Granella**, Project Controller; Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Giba.

I soggetti sopra indicati, escluso l'ing. Granella, sono tutti professionisti esterni alla struttura comunale. L'Ufficio Tecnico del comune è messo a completa disposizione dell'Ufficio del Piano per le ricerche d'archivio e per la consultazione delle pratiche.

STRATEGIA COMUNALE

Lo scopo della pianificazione, oltre alla necessità di adeguamento del Piano agli strumenti sovraordinati, è quello di attuare le strategie comunali finalizzate alla promozione e all'uso del Centro Storico, inteso come strumento per valorizzare l'intera area di pertinenza.

Per creare i presupposti storici ed economici, si cercherà di ricreare le condizioni originarie che vedevano il centro dell'abitato anche come centro delle attività. Giba è un piccolo centro di formazione relativamente recente, perciò, rispetto ad altri Centri, è quasi privo di una Storia di Vita. Anche alla luce di questo ineluttabile fatto, si pensa di cercare di creare ciò che in passato è stato vissuto solo in modo effimero, data la breve storia subito contaminata dallo Sviluppo.

Più in concreto, oltre a iniziative di investimento diretto, l'amministrazione comunale cercherà di premiare chi vorrà investire nel Centro Storico.

Si prevedono, in particolare degli sgravi sui costi di costruzione per gli ampliamenti. Questi, poi, saranno possibili esclusivamente per i fabbricati non coerenti con il contesto storico per i quali sia previsto, nel progetto di ampliamento, un processo di storicizzazione. Tale processo prevederà l'eliminazione dei corpi e degli elementi incongruenti con la formazione di nuove volumetrie nel rispetto delle tipologie riportate anche negli abachi. Il risultato dovrà essere un fabbricato dal qual scompariranno gli elementi estranei al contesto storico (p.e. bucaure con proporzioni diverse da quelle tipiche, infissi realizzati con tipologie e materiali incompatibili, ecc.).

Si prevederà anche uno specifico studio energetico in modo tale da prevedere che tipo di impianti saranno compatibili con il contesto e, in caso positivo, che tipo di collocazione potranno avere. Più in dettaglio, sarà studiato, in base all'esposizione e all'orientamento rispetto alla viabilità, se e come disporre pannelli fotovoltaici o pannelli solari sulle coperture. Sarà altresì indicata la tipologia dei pannelli in modo che, a prescindere dalla visibilità dalla strade principali, si abbia la massima integrazione. Altresì, visto che attualmente i sistemi di climatizzazione più efficienti sono le pompe di calore, saranno riportate le soluzioni esemplificative per la sistemazione delle unità esterne che non dovranno mai essere visibili dalle aree pubbliche. Altresì saranno fornite indicazioni sulle misure da prendere per ottenere il massimo risparmio energetico - che sarà sempre prescritto per tutti gli interventi di ampliamento - indicando le tipologie degli interventi e i materiali da utilizzarsi.

Nello studio delle strategie comunali avranno un ruolo particolarmente importante le aree cortilizie - di incidenza rilevante rispetto all'edificato - per le quali saranno previste delle premialità e dei vantaggi qualora

fossero previsti degli usi che le rendano più accessibili al pubblico. Come esempio di tale idea si pensi alle attività artigianali e artistiche o a quelle di ristorazione.

Per rendere il Centro più attraente, si continuerà nel perseguimento degli obiettivi già impostati che prevedono la valorizzazione dei percorsi e del verde. In particolare, viste anche le limitate dimensioni del Centro Storico, saranno previste - ove possibile - delle aree di parcheggio negli spazi limitrofi.

L'illuminazione pubblica, compatibilmente alle linee guida regionali, sarà adeguata per valorizzare maggiormente la storicità della viabilità e dei fabbricati.

Il Piano Particolareggiato, come del resto tutto il PUC, sarà accompagnato da un Piano della Luce, che, oltre a un censimento puntuale dello stato attuale, fornirà le prescrizioni e le indicazioni per una corretta illuminazione sia pubblica che privata.

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - STUDIO

La pianificazione attuativa seguirà le seguenti fasi, già parzialmente attivate:

perimetrazione del Centro Matrice o del Centro di Prima e Antica Formazione. Questa fase è già conclusa e approvata dalla Regione. Sono previste delle aree esterne alla suddetta perimetrazione - di insediamenti sparsi - ma da assoggettarsi alla medesima disciplina attuativa prevista per il Centro Storico.

individuazione degli antichi percorsi. È stato già condotto lo studio parziale che deve essere perfezionato con uno studio dei materiali tipici utilizzati per la pavimentazione storica, ove presente;

censimento dei fabbricati. Già parzialmente effettuato, prevede l'individuazione di tutte le tipologie presenti all'interno del Centro Matrice, esteso alle aree di interesse esterne. L'analisi comprende l'individuazione anche delle tipologie costruttive oltre che di quelle architettoniche, perciò saranno anche indicati i tetti che saranno individuabili in apposita tavola di analisi;

abachi. Il lavoro è già impostato e prevede, nella sostanza, due tipologie di abachi legate ai censimenti di cui al punto precedente. Sono previsti gli abachi dei fabbricati e gli abachi dei particolari costruttivi e di decoro. Non rientreranno negli abachi gli edifici estranei al contesto. Gli abachi avranno, infatti, la funzione di studio e di base per la progettazione di trasformazione degli elementi estranei;

Analisi conoscitiva e individuazione beni identitari. L'analisi prevede lo studio di tutti gli elementi che potrebbero costituire dei beni per i quali sia individuabile interesse particolare in relazione all'identità e alla tipicità del bene. Saranno fornite indicazioni sia per l'eventuale necessità di un recupero che per definire le interferenze con l'ambiente circostante;

stato di conservazione del patrimonio storico. Questa stima si estenderà anche agli insediamenti sparsi e terrà conto sia degli edifici pubblici che di quelli privati o, eventualmente, da acquisire.

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - ATTIVITÀ

Una volta messe a punto gli obiettivi e le strategie per il loro conseguimento e completato lo studio storico del Centro con i relativi censimenti e la formazione degli abachi, si procederà concretizzando le iniziative necessarie per il raggiungimento degli scopi prefissati. I punti fondamentali di attuazione saranno i seguenti:

Conservazione. Per tutti gli elementi aventi valore storico e identitario saranno previsti esclusivamente interventi di conservazione che, quando possibile, prevederanno anche la rimozione di elementi incongrui. Ciò sarà valido per tutti gli elementi costitutivi del Centro Storico, siano essi pubblici o privati, architettonici, di viabilità o di dettaglio. Nell'ambito del possibile e del pratico si preferirà il mantenimento dei materiali tradizionali, prevedendo, comunque, delle soluzioni che consentano il miglioramento della qualità abitativa senza compromettere il valore storico. Per questo sarà oggetto di studio, anche con l'ausilio degli appositi Quaderni forniti dalla Regione, pur in ambito di "conservazione", il "pacchetto" isolamento termico. Si prevederà, infatti, di fornire indicazioni per la realizzazione degli infissi in modo tale da conservare l'aspetto tradizionale o "storico" pur offrendo le prestazioni energetiche previste dall'attuale normativa. Lo stesso dicasi per le coperture o, qualora occorresse, per le tamponature esterne. Sempre in questo ambito, non si escluderà la possibilità di inserire delle dotazioni tecnologiche atte all'eliminazione di barriere architettoniche o alla climatizzazione dei fabbricati. L'obiettivo sarà quello di assicurare i medesimi requisiti prestazionali di un edificio moderno, eliminando il rischio di una contaminazione irreparabile. Per questi interventi sarà richiesto apposito titolo abilitativo e saranno obbligatori per tutti i fabbricati di valenza storica.

Manutenzione. La manutenzione ordinaria non richiederà titolo abilitativo ma saranno fornite delle indicazioni da seguire al fine di consentire il controllo delle opere e il rispetto dei dettami del Piano Particolareggiato. In pratica, salvo le operazioni di semplice manutenzione ordinaria interna, sarà prevista la presenza di un tecnico che, prima dell'avvio dei lavori, attesti la rispondenza dell'intervento ai dettami del Piano. Per ciò che concerne le manutenzioni straordinarie, sia che interessino parti strutturali che non, sarà sempre richiesta la rispondenza al Piano. Gli interventi di manutenzione saranno possibili in tutte le tipologie di fabbricati. Come per il punto precedente, saranno fornite specifiche indicazioni per le dotazioni impiantistiche del fabbricato al fine di consentire interventi migliorativi senza creare interferenze con le caratteristiche storicamente rilevanti dei fabbricati.

Ristrutturazione edilizia. Per intraprendere la ristrutturazione edilizia dovrà essere conseguito apposito titolo abilitativo e, ovviamente, sarà tassativa la rispondenza dell'intervento a quanto previsto nelle schede attuative (di cui si parlerà nel seguito di questo Piano Operativo). In questo capitolo ricadranno anche gli interventi di ampliamento che prevedono la storicizzazione del fabbricato. Sarà disponibile per ogni edificio incongruo con il tessuto, soprattutto per quelli presenti anche storicamente, una scheda che descriva nel dettaglio quali dovranno essere gli interventi obbligatori per il conseguimento dell'aumento volumetrico. tali interventi riguarderanno sia la parte esistente - che dovrà essere modificata al fine di eliminare gli elementi incongrui - che la parte in ampliamento. Quando possibile si cercherà di prevedere interventi che possano valorizzare anche gli spazi interni alle corti, anche nell'ipotesi di cambiamento della destinazione d'uso della corte stessa e dei fabbricati che su di essa insistono.

Nuova edificazione. Nei lotti individuabili all'interno del tessuto storico saranno possibili interventi di nuova edificazione nel rispetto dei dettami del Piano Particolareggiato. Infatti, nelle apposite schede saranno illustrati gli interventi ammissibili e obbligatori con riferimento agli abachi appositamente predisposti. Saranno

altresi fornite indicazioni circa l'uso dei materiali. Compatibilmente con la normativa regionale si cercherà - al fine di attirare gli investimenti nel Centro Matrice - di minimizzare gli adempimenti burocratici a condizione che gli interventi proposti siano perfettamente aderenti a quanto previsto nel Piano.

Ristrutturazione urbanistica. Emergerà nel corso della redazione del piano l'eventuale necessità di previsione della ristrutturazione urbanistica.

REDAZIONE DEL PIANO - ATTIVITÀ

La redazione del Piano sarà divisa per fasi coerentemente con le strategie e la pianificazione attuativa sopra illustrata. Parte fondamentale per la definizione delle attività e per l'analisi della loro propedeuticità sarà fornita dalla Regione e dai "gruppi di lavoro" con i quali si intende partecipare. In questa sede si evidenziano, comunque, le seguenti fasi che si ritiene siano fondamentali e successive a quelle di rito che servono per inquadrare le aree di intervento:

- ricognizione e censimento dei fabbricati, della viabilità, dei dettagli costruttivi e decorativi e individuazione dei beni identitari;
- elaborazione dei dati raccolti con la formazione degli abachi e delle strisciate dei prospetti che si affacciano sui percorsi. Per la restituzione dei prospetti saranno "raddrizzate" le immagini fotografiche degli stessi e realizzati dei disegni nella scala appropriata;
- formazione delle tavole di rilievo rappresentanti tutti gli elementi raccolti. Le tavole saranno di sintesi e consentiranno, con un rapido sguardo, tutti gli elementi di interesse;
- formazione delle tavole riportanti le soluzioni tecnico-costruttive necessarie per inserire caratteristiche tradizionali e innovative. In queste tavole, che dovranno avere la funzione di guida pratica, ci sarà il dettaglio costruttivo e saranno riportati anche gli errori da evitare;
- formazione delle tavole attuative. Per ogni fabbricato o lotto sarà predisposta una scheda che indichi gli interventi possibili, le eventuali prescrizioni con altre indicazioni generali e specifiche. In particolare saranno indicati gli interventi consentiti e quelli approvabili dopo analisi discrezionale da parte dell'Ufficio Tecnico. Gli interventi saranno collegati agli abachi predisposti;
- relazioni e spiegazioni didascaliche

Tutto il materiale cartaceo prodotto sarà disponibile e facilmente fruibile anche in formato digitale. Allo scopo sarà realizzato un apposito sito dal quale sarà possibile ricavare tutte le suddette informazioni. Si sta cercando di predisporre il software in modo tale che, partendo dalle piante, sia facilmente consultabile, con un semplice click, la scheda di ogni porzione elaborata. Sulla scheda saranno indicati tutti gli interventi possibili e tutta la documentazione relativa alla parte in osservazione. Sarà altresì possibile, con opportuni link, ottenere le schede relative ai particolari costruttivi e alle soluzioni innovative per il risparmio energetico, per la maggiore fruibilità e accessibilità degli immobili.

L'intero lavoro sarà, comunque, scaricabile dal sito predisposto e ottenibile in formato digitale direttamente presso l'Ufficio tecnico della casa comunale.

processo partecipativo

La vigente normativa (Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale) precisa che, salvo casi particolari e cioè solo quando il Piano (qualunque sia la sua tipologia) può avere *impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale*, è assoggettabile a Valutazione Ambientale Strategica. Nella normativa menzionata, tuttavia, non è lasciata discrezionalità nella valutazione degli impatti significativi ma è precisato che la valutazione è necessaria quando i Piani (o programmi) *sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del decreto*. Perciò, nel caso in esame, a meno che non sia previsto il quadro di riferimento dei progetti elencati nei suddetti allegati (cosa esclusa), non sarebbe necessario attivare un processo di VAS e, quindi, un particolare processo partecipativo.

Malgrado ciò - e vista anche la diffusa riluttanza nell'applicazione letterale della richiamata normativa - si ritiene opportuno redigere il piano seguendo la procedura che, affiancandosi agli studi di tipo progettuale e urbanistico, preveda la procedura VAS e, quindi una più attiva partecipazione di tutti.

Per inciso, oltre alla documentazione sopra descritta, saranno prodotte le informazioni che costituiscono il Rapporto Ambientale ai sensi dell'articolo 13 del sopra richiamato decreto e del suo allegato VI, ovviamente tenendo conto del fatto che nel Piano non ci saranno quadri di riferimento per l'approvazione di progetti sottoponibili a Valutazione di Impatto Ambientale.

L'impostazione del lavoro, con la realizzazione di un sito internet di libero accesso, agevola il processo di partecipazione. Sin da subito, infatti, sarà possibile accedere alle informazioni relative alla pianificazione, man mano che vengono sviluppate e sarà predisposto uno spazio per la pubblicazione di quesiti o di osservazioni. Ciò, ovviamente, consentirà il migliore controllo possibile e la massima partecipazione. Nella Casa comunale sarà predisposto un terminale che consentirà di avere accesso alle informazioni di cui sopra, al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

utenti finali

La predisposizione dei progetti, vista la presenza di uno specifico piano particolareggiato, che è attuativo, sarà ovviamente semplificata e alleggerita. Ciò avrà come conseguenza diretta l'incentivazione agli interventi migliorativi. L'utente interessato avrà la possibilità - e l'obbligo - di presentare il progetto in formato digitale di cui si prevede la pubblicazione nel sito in modo tale da consentirne una semplice consultazione futura.

AMMINISTRAZIONE REGIONALE

Le modalità di supporto che si richiedono alla Regione sono stabilite dal Servizio Politiche per le Aree Urbane. Il comune di Giba utilizzerà come interfaccia con l'Ufficio del Piano, l'ingegner Atzeri o i suoi diretti collaboratori (ing. Miaz e ing. Cosseddu) che potranno intervenire, fornendo chiarimenti o modificando il lavoro, in tempi pressoché immediati.

Inoltre i gruppi di lavoro costituiti all'interno del Servizio Politiche per le Aree Urbane avranno sempre accesso al sito internet da dove potranno verificare l'andamento dei lavori, proponendo eventuali variazioni o aggiunte.

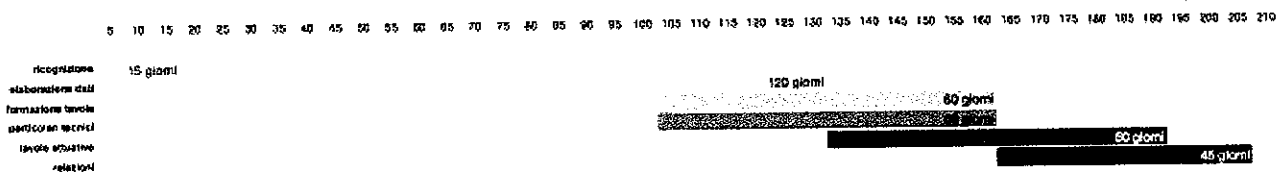
Perciò la possibilità di monitoraggio è completa e i tempi di risposta minimi.

Chiaramente, al fine di semplificare il lavoro, soprattutto quello preliminare e di studio sarà molto utile avere disponibilità del software Pictometry e di tutti i metadati nella disponibilità della Regione.

CRONOPROGRAMMA

I tempi di sviluppo della pianificazione saranno condizionati anche dall'andamento del gruppo di lavoro col quale sarà collegato l'Ufficio del Piano. Per questo motivo non è attualmente possibile eseguire una stima realistica del tempo di svolgimento del programma sommariamente indicato in questo P.O..

Senza tenere conto dell'influenza che potrebbe avere la collaborazione con la RAS nella gestione del tempo si ipotizza la seguente tempistica:



La durata totale del programma è, perciò, stimabile in 205 giorni consecutivi. La prima fase, la ricognizione, occuperebbe solo 15 giorni perché già avviata. Contestualmente all'inizio della seconda fase, l'elaborazione dei dati, si attiverà il sito per consentire la partecipazione del pubblico.

Il Sindaco
Learco Fois

