

# COMUNE DI SAN NICOLÒ GERREI

Provincia di Cagliari

UFFICIO TECNICO

## PIANO OPERATIVO FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL 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. Marcello Mura



Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Samuela Soddu



## **Premessa**

La strumentazione urbanistica vigente del Comune di San Nicolò Gerrei identifica la zona omogenea A centro storico per la quale è stato approvato il relativo Piano Particolareggiato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/10/1996, pubblicata sul BURAS n. 46 del 31/12/1996.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2007 viene approvato il perimetro dell'area di prima e antica formazione definito dal Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. n. 8/2004; successivamente, con determinazione n. 2000/DG del 03/09/2008, la Regione Autonoma della Sardegna prende atto della delimitazione del centro di prima e antica formazione. **Il centro matrice così individuato include sia la zona "A" (centro storico) i cui interventi edilizi sono regolamentati dal Piano Particolareggiato, sia ampi stralci della zona "B" (completamento residenziale).**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28/03/2009 vengono individuati i beni residuali interni al centro matrice e viene approvato il documento di "Verifica di coerenza del piano particolareggiato" elaborato all'Ufficio Tecnico Regionale del Piano con l'Amministrazione Comunale in data 01/03/2007.

Con Determinazione n. 1948/DG del 07/09/2009 viene attestato l'esito delle procedure di intesa della verifica di conformità al Piano Paesaggistico Regionale del Piano Particolareggiato del centro storico, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. 13/2008.

**Attraverso l'adeguamento del vigente Piano Particolareggiato al Piano Paesaggistico Regionale, verrà definito uno strumento di guida puntuale per gli interventi da realizzarsi all'interno della nuova perimetrazione del centro di prima e antica formazione, che integri quanto già contenuto nel vigente piano particolareggiato, per aggiornarlo e nel contempo estenderlo a tutto il Centro matrice.**

Nell'ottica di valorizzare il centro urbano, ed in particolare il Centro di antica e prima formazione di San Nicolò Gerrei, sono già stati effettuati o programmati diversi interventi quali:

- riqualificazione urbana del centro storico;
- recupero primario di edifici storici (chiesa parrocchiale, ex casa comunale);
- interventi sulla rete di illuminazione pubblica del centro matrice finalizzati al risparmio energetico.

Queste ed altre iniziative si inseriscono nell'orientamento strategico di valorizzare l'abitare tradizionale in termini storico-culturali, di qualità della vita nei piccoli centri urbani ed anche

in termini di risparmio energetico e di suolo. Le diverse risorse ambientali del territorio di San Nicolò Gerrei possono essere interpretate come matrici di sviluppo territoriale sostenibile coniugato con un nuovo decoro e maggiori servizi nell'abitato. Il sistema urbanistico particolare con la scenografica via verso il fondale della chiesa e la teoria di case tradizionali costituiscono delle valenze da porre in evidenza, da tutelare e da rigenerare.

### **Finalità**

Il piano particolareggiato nasce dall'esigenza di individuare, valorizzare, recuperare e salvaguardare la struttura originaria dell'intero nucleo abitativo storico, con particolare riferimento a quei componenti di rilievo storico architettonici da conservare e tramandare. Tali componenti dovranno essere considerati sia singolarmente, sia in coerenza con l'intero contesto.

All'interno di uno strumento attuativo che interessa il centro storico è sicuramente fondamentale un attento studio approfondito delle caratteristiche, dei materiali, degli strumenti architettonici risalenti al passato e l'esame di un metodo di intervento che tenda a riportare nel tempo queste caratteristiche, in un'attenta connessione tra passato e futuro. Partendo da questi presupposti, l'obiettivo fondamentale sarà quello di preservare i caratteri costruttivi che hanno rappresentato il passato, valorizzando così il patrimonio edilizio e permettendo al contempo di innalzare la qualità abitativa del paese.

In maggior dettaglio, gli obiettivi generali da perseguire attraverso l'attuazione del Piano possono essere individuati come segue:

1. riconoscere il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di San Nicolò Gerrei che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;
2. promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di San Nicolò Gerrei;
3. riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;
4. conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica;
5. recepire istanze ed esigenze della comunità locale per rafforzare l'efficacia del corpus normativo del Piano;

6. innescare un processo di riconoscimento dei valori storici dell'abitare tradizionale attraverso il racconto degli anziani alle nuove generazioni attraverso azioni dedicate nel processo partecipativo;
7. sensibilizzare ed informare i tecnici operanti nel territorio relativamente all'opportunità di proporre soluzioni compositive coerenti con il tessuto edilizio storico in termini di funzionalità distributiva, tecniche costruttive e materiali ed elementi di finitura e decoro.

Relativamente agli obiettivi specifici il Piano dell'insediamento storico è volto a:

1. recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di San Nicolò Gerrei, come matrice di riqualificazione dell'abitato;
2. garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
3. favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso meccanismi incentivanti e dispositivi normativi di semplice interpretazione;
4. riconoscere gli elementi a valenza storico culturale all'interno del Centro di antica e prima formazione e perimetrare il relativo contesto urbano e paesaggistico sottoposto a tutela;
5. orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale;
6. migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

### **Quadro metodologico**

E' utile sottolineare il quadro metodologico alla base della redazione del Piano strutturato per conseguire la coerenza con il quadro normativo di riferimento, aderenza con le disposizioni aggiornate degli uffici della RAS preposti alla verifica del Piano stesso e innovazione relativamente agli aspetti dell'organizzazione dei dati, della rappresentazione dei contenuti e dell'efficacia del corpo normativo.

Dal punto di vista metodologico-operativo si procede primariamente alla **contestualizzazione degli obiettivi specifici** rimodulati sui caratteri significativi dell'edificato e sui tratti identitari storici riconoscibili allo stato attuale. Tali obiettivi specifici

vengono sottoposti all'Amministrazione Comunale per una **condivisione** e l'eventuale integrazione.

Per dare avvio all'elaborazione della fase di costruzione del **quadro conoscitivo** viene poi validata la cartografia aereofotogrammetrica (esistente o di nuova realizzazione) e reperiti i documenti di base (strumenti urbanistici, progettualità in corso, vincoli).

Si procede poi all'individuazione e numerazione degli isolati e delle **unità minime di intervento** nel tessuto edilizio. Dopo aver sistematizzato il sistema di archiviazione si eseguono i sopralluoghi per il **rilievo** metrico, tipologico, costruttivo, fotografico dell'edificato e degli spazi urbani. I dati raccolti vengono archiviati nel sistema informatizzato georiferito (GIS) e nel data base specifico per le schede delle singole unità minime d'intervento e si passa contestualmente all'**archiviazione** ed all'elaborazione della **rappresentazione cartografica** dell'analisi con l'ulteriore individuazione e numerazione univoca dei singoli fabbricati, manufatti accessori e spazi aperti e corti delle unità minime di intervento. A questo punto del lavoro si procede all'impostazione della **Relazione generale** di Piano con i suoi allegati. Vengono poi perimetrati gli areali di tutela integrale e di tutela condizionata paesaggistica dei **Beni Identitari** presenti nel Centro di prima e antica formazione e definiti gli **Ambiti normativi** del Piano.

Si può successivamente passare all'elaborazione dei Dispositivi progettuali di Piano (**Norme Tecniche di Attuazione** con gli Allegati normativi relativi agli abachi degli elementi architettonici e del colore, alle modalità di installazione degli impianti fotovoltaici, alla riqualificazione degli spazi pubblici e con le tavole di Piano) coerenti con gli obiettivi specifici individuati ed alla definizione degli interventi per le singole unità minime d'intervento e per gli edifici e gli spazi aperti pubblici.

Gli elaborati previsti per la stesura del piano sono i seguenti:

#### Relazione generale

Allegati:      RT1 - Relazione Demografica  
                  RT2 - Linee guida per gli edifici in terra cruda

#### Norme Tecniche di Attuazione

- Allegato NTA 1:      Abachi degli elementi architettonici caratterizzanti il centro di antica e prima formazione
- Allegato NTA 2:      Impianti fotovoltaici
- Allegato NTA 3:      Schede delle Unità minime di intervento
- Allegato NTA 4:      Edifici e Spazi Pubblici
- Allegato NTA 5:      Abaco del colore

## Tavole

### Quadro analitico e conoscitivo

01. Aereofotogrammetrico e altimetrie
02. Evoluzione storica dell'insediamento
03. Edificato storico
04. Edificato storico esistente (datazione degli edifici)
05. Percorsi storici e beni identitari
06. Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro di antica e prima formazione
07. Inquadramento catastale
08. Analisi delle coperture e rilevazione dei numeri civici
09. Consistenza volumetrica
10. Zonizzazione di piano
11. Stato delle proprietà
12. Destinazione d'uso dei piani terra e condizione di occupazione
- 13-nn. Profili degli isolati
- nn. Spazi verdi, corti e aree pavimentate

### Quadro progettuale

- nn. Elementi caratterizzanti l'edificato: individuazione generale degli interventi
- nn. Tipi edilizi: definizione dei caratteri compositivi delle unità minime d'intervento per la coerenza delle trasformazioni (Abaco delle tipologie edilizie)
- nn. Ambiti di intervento e organizzazione funzionale del centro matrice (individuazione delle destinazioni d'uso per la rivitalizzazione economica e sociale, elementi distributivi e funzionali degli spazi pubblici)

## **Gruppo di lavoro**

La redazione del Piano sarà affidata ad un gruppo di lavoro costituito dalle figure professionali di architetti e ingegneri esperti nel settore di pianificazione.

Il gruppo sarà composto da:

### Ufficio Tecnico Comunale

- Ingegnere Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

### Tecnici incaricati

- Architetto esperto in pianificazione urbanistica.

- Architetto esperto in centri storici e valorizzazione del patrimonio storico culturale e progettazione partecipata.
- Esperto in analisi territoriale integrata attraverso i Sistemi Informativi Geografici e nei settori degli applicativi GIS, desktop mapping e realizzazioni cartografiche.
- Ingegnere e/o architetto per gli aspetti normativi e di progetto, per il rilievo analitico del tessuto urbano, degli edifici e degli elementi architettonici, con competenze specifiche in rappresentazione del Piano attraverso gli applicativi CAD e GIS.
- Esperto nel campo della facilitazione e progettazione partecipata con particolare riferimento alla gestione di gruppi di lavoro attraverso strumenti e tecniche consolidate in ambito nazionale ed europeo.

### Agenda strategica

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di San Nicolò Gerrei prevede una tempistica strutturata in relazione all'ottemperanza procedurale della normativa di riferimento ed alle attività previste dal processo partecipativo. Come precedentemente esposto l'approccio alla pianificazione è orientato verso la partecipazione pubblica ed il coinvolgimento dei cittadini in ogni fase dell'implementazione di programmi, piani e progetti.

Elaborati	Tempi presunti	Soggetti coinvolti
Effettuazione del volo e consegna documentazione cartografica di base.	75 giorni a partire dal 05/11/2012	Ditta incaricata del volo
Analisi preliminari riguardanti l'inquadramento cartografico di base e redazione piano metodologico dettagliato	entro 15 giorni dalla consegna della cartografia	Gruppo di lavoro
Processo partecipativo fase PP1: Condivisione obiettivi di Piano con l'Amministrazione comunale e gli uffici tecnici	15 giorni	Gruppo di lavoro - Amministrazione comunale
Consegna della proposta di massima del "Piano"	entro 45 giorni dalla condivisione del piano metodologico	Gruppo di lavoro
Consegna del "Piano" nella stesura definitiva	entro 30 giorni dall'approvazione della proposta di massima del "Piano"	Gruppo di lavoro-amministratori
Processo partecipativo PP2: fase divulgativa e di comunicazione alla cittadinanza	15 giorni	Gruppo di lavoro - amministratori - cittadini - professionisti locali
Adozione del "Piano" da parte del Consiglio Comunale e pubblicazione e deposito presso la Segreteria comunale – contestuale invio all'Ufficio Tutela del Paesaggio	75 giorni	Consiglio Comunale e UTC
Processo partecipativo PP3: interazione con la cittadinanza	15 giorni	Gruppo di lavoro – amministratori – cittadini –

		professionisti locali
Esame osservazioni pervenute (dai cittadini e dall'UTP) e proposta di accoglimento o rigetto delle stesse	15 giorni	Gruppo di lavoro – amministratori
Eventuale revisione e/o adeguamento del "Piano"	15 giorni	Gruppo di lavoro
Approvazione definitiva (Approvazione paesaggistica, art. 9 comma 5 della L.28/98), recepimento osservazioni, rielaborazione eventuale e approvazione del CC., adempimenti di legge vari (pubblicazioni etc.)	Variabile in funzione della tempistica degli enti terzi coinvolti – max 90 giorni	Gruppo di lavoro – amministratori – consiglio comunale – enti preposti
Processo partecipativo PP4 (Assemblea pubblica di avvio fase attuativa); produzione e diffusione del materiale divulgativo finale	7 giorni	Gruppo di lavoro – amministratori – cittadini – professionisti locali – Unione dei Comuni
<b>TOTALE GIORNI</b>	<b>412 giorni (inizio il 05/11/12; termine il 22/12/1013)</b>	

## Quadro economico

Si riporta di seguito il quadro economico previsto per la realizzazione del piano:

CONTRIBUTO REGIONALE	€ 40.554,53
CONTRIBUTO AMM.NE COMUNALE	€ 4.506,06
<b>TOTALE FINANZIAMENTO</b>	<b>€ 45.060,59</b>
SPESE TECNICHE PER LA REDAZIONE DEL PIANO	€ 25.334,53
SPESE PER REDAZIONE CARTOGRAFIA	€ 14.220,00
INCENTIVI UTC	€ 1.000,00
PROTOCOLLO PARTECIPATIVO E MATERIALI DIVULGATIVI	€ 4.506,06
<b>TOTALE</b>	<b>€ 45.060,59</b>