

Comune di Orani

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

Contenuti minimi per la redazione del Piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione.

Premessa

Per poter indicare lo stato dell'arte della pianificazione attuativa del Comune di Orani, occorre precisare quanto segue:

Attualmente gli strumenti di pianificazione generale sono:

- P.R.G. – strumento in vigore ed approvato nel 1982;

- P.U.C. – adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 27/02/2010 e n° 15 del 03/03/2010 ed in attesa dei seguenti atti per poter essere approvato definitivamente:

1. Verifica di coerenza del Piano Particolareggiato (approvato nel 1995) con i criteri ed indirizzi previsti dall'art.52 delle N.T.A. del P.P.R. secondo le indicazioni fornite dalla R.A.S. – Dir. Gen. Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, con nota n°6915/DG del 12/03/2009 ed assunta al n.s. prot. n°1889 del 12/03/2009;

2. Adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I.;

3. V.A.S. del P.U.C..

La verifica di coerenza del Piano Particolareggiato di Orani al P.P.R., riguarda gli isolati all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione, approvato con Determinazione n°2346/DG del 26/10/2009 della Dir. Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

Pertanto con la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione, il Comune di Orani avrà a disposizione un nuovo piano attuativo, coerente con le direttive del P.P.R. ed aggiornato dal punto di vista cartografico, che sostituirà, all'interno del perimetro di antica e prima formazione, il vecchio Piano Particolareggiato che comunque rimarrà in vigore per quelle parti di territorio, individuate dal P.R.G. e dal P.U.C. come Zona "A" e "B", al di fuori del centro matrice.

Finalità

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione è teso allo studio delle caratteristiche peculiari del tessuto urbano del nucleo antico, al fine di tutelare i valori storici, architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinare il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

01. Approvazione della Giunta Comunale del Piano Operativo ed accantonamento somme comunali per la predisposizione del P.P. – tempo previsto: **7 gg** – vedi data di approvazione della Delibera di Giunta del Comune di Orani allegata alla presente;
02. Determina a contrarre del Responsabile del Servizio tecnico con le indicazioni per avviare la procedura di affidamento dell'incarico di progettazione del P.P. del centro di antica e prima formazione – tempo previsto: **7 gg**;
03. Determina di aggiudicazione dell'incarico del Responsabile del Servizio Tecnico - tempo previsto: **7 gg**;
04. Redazione del P.P. – tempo previsto: **180 gg**;
05. Adozione del P.P. con Delibera di Consiglio Comunale – tempo previsto: **15 gg**;
06. Deposito del PP entro 15 giorni dall'adozione presso la segreteria del Comune per 30 giorni a disposizione del pubblico e il relativo avviso all'albo del Comune, sui manifesti e nei quotidiani, e il contemporaneo inoltro del PP e della Del. del Consiglio Comunale all'UTP territorialmente competente per le opportune osservazioni – **35 gg**;
07. Osservazioni da parte dei cittadini - **30 gg**;
08. L'accoglimento o il rigetto delle eventuali osservazioni (dell'UTP e/o cittadini) da parte del Consiglio Comunale e l'approvazione del PP da parte del Consiglio Comunale - **22 gg**;
09. invio all'UTP della Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano e degli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni - **7 gg**;
10. ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art.9, comma 5 della L.R. n. 28/98 – **60 gg**;
10. Pubblicazione del PP sul BURAS da parte del Comune e relativa entrata in vigore di esso – **15 gg**.
- GIORNI COMPLESSIVI PREVISTI PER IL PP SONO 385 PARI A CIRCA 13 MESI A PARTIRE DALLA DATA DI APPROVAZIONE DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE ALLEGATA AL PRESENTE DOCUMENTO**

Quadro Economico

L'intera somma di **47.194,92 €** verrà utilizzata per le spese tecniche ripartite nel seguente modo:

42.475,43 € - contributi RAS

4.719,49 € - cofinanziamento Comune di Orani

47.194,92 € - costo complessivo del P.P.

Questo tipo di atteggiamento, verso i centri storici, è stato promosso dalla R.A.S. e recepito dai Comuni con la Legge Regionale n°29/1998, in cui all'art.1 si afferma che "la R.A.S., anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali".

Gli interventi che vengono promossi dalla R.A.S. mediante programmi pluriennali dei centri storici, sono principalmente i seguenti:

- Programmi integrati, in cui i Comuni intervengono sul tessuto urbanistico ed edilizio da risanare, tutelare e valorizzare;
- Interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi;
- Interventi di recupero primario delle singole unità immobiliari.

Il Comune di Orani ha attivato il processo di riqualificazione del centro storico finanziando vari progetti e partecipando ai vari bandi regionali (civis, ecc).

Gli interventi, che principalmente sono stati eseguiti dal Comune di Orani, riguardano la sistemazione di spazi pubblici, opere di urbanizzazione primaria, realizzazione di pavimentazione stradale in pietra in diverse vie del centro storico ed il recupero di alcuni edifici storici di proprietà comunale.

Oltre agli interventi pubblici, sono stati recuperati molti immobili di proprietà privata, malgrado la crisi economica e la diminuzione, non preoccupante, della popolazione.

Con la redazione del Piano Particolareggiato del centro "matrice" si porrà una maggiore attenzione a quei valori paesaggistici che sono stati introdotti con la Legge Regionale n°8/2004.

Pertanto, l'amministrazione comunale coglie l'occasione del piano particolareggiato del centro "matrice" per studiare un recupero globale del centro storico, in cui si dovranno definire i metodi atti a far emergere le caratteristiche storiche del centro di Orani.

Parte di questo obiettivo è raggiungibile con delle norme che stabiliscano i criteri e i metodi di intervento per la riqualificazione degli spazi ed delle strutture pubbliche e private ed eliminando gli elementi incongrui con il centro storico (coperture in eternit, elementi tecnologici come ad esempio le unità esterne delle pompe di calore, cartellonistica, cornici ed elementi aggettanti, colori delle facciate, ecc).

La riqualificazione del tessuto urbano non sarà rivolta esclusivamente alla riqualificazione spaziale, ma si valuteranno strategie atte ad innescare processi che tendano, inoltre, al recupero socio-economico del centro di antica e prima formazione.

Quadro metodologico

1. Parte integrante del Piano Particolareggiato saranno le norme e le indicazioni atte a garantire:

- il rispetto delle caratteristiche architettoniche del centro storico di Orani;
- il recupero delle residenze e delle attività socio - economiche.

2. Il Piano Particolareggiato sarà composto essenzialmente da tre parti fondamentali:

- l'indagine ed il rilievo dello stato attuale degli immobili e del tessuto urbano;
- individuazione degli immobili e del tessuto urbano da recuperare e gli interventi possibili;

- norme ed indicazioni sulle tecniche costruttive, materiali da utilizzare, colori delle facciate e tutto ciò che è indispensabile per garantire il recupero del centro storico di antica e prima formazione nel rispetto dei valori storico culturali del centro.

3. Elenco elaborati:

TAV.01 -- Relazione

TAV. 02 -- Planimetria stralcio PUC e PRG

TAV. 03 - Mappe catastali storiche

TAV. 04 -- Planimetria catastale attuale

TAV. 05 -- Ambito di intervento -- numerazione degli isolati

TAV. 06 -- Fotografia aerea

TAV. 07 -- Planimetria del piano terra con individuazione della destinazione d'uso degli immobili

TAV. 08 - Rilievo planivolumetrico che comprende numero piani, tavole di planimetria, sezioni, fronti e rilievo-fotografico

TAV. 09 -- Stato di degrado delle unità edilizie

TAV. 10 -- Elementi di riconoscibilità storica e tipologica

TAV. 11 -- Profili attuali

TAV. 12 -- Abaco dei tipi edilizi

TAV. 13 -- Servizi pubblici canalizzati esistenti

TAV. 13 -- Pavimentazione stradale esistente

TAV. 14 -- Progetto con l'indicazione delle categorie d'intervento, planivolumetrico di progetto, nuove destinazioni d'uso per ogni tipo edilizio e/o unità edilizie e l'eventuale indicazione dei comparti da sottoporre a recupero unitario (planimetria).

TAV. 15 -- Profili in progetto

TAV. 16 -- Servizi pubblici canalizzati in previsione

TAV. 17 -- Norme di attuazione

TAV. 18 -- Schede edilizie per isolato con indicazione degli interventi previsti

TAV. 19 -- Piano finanziario

TAV. 20 -- Relazione paesaggistica

Per la redazione del P.P. verrà richiesta l'elaborazione su supporto cartaceo ed informatico (Cad, Gis, ecc) in modo da poter essere pubblicata sul sito internet del comune ed agevolare la consultazione degli utenti finali.

Gruppo di lavoro

Associazione temporanea di professionisti in cui verranno individuate due figure con la Laurea in Architettura.

Agenda strategica