



Comune di Orroli
via Cesare Battisti 25
08030 Orroli

Il Sindaco
Ing. Antonio Orgiana

Il Responsabile del Servizio Tecnico
~~Comm.~~ Efisio Orrù

IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO

Dot. Ing. Efisio Orrù



COMUNE DI ORROLI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

Professionisti incaricati:



IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO

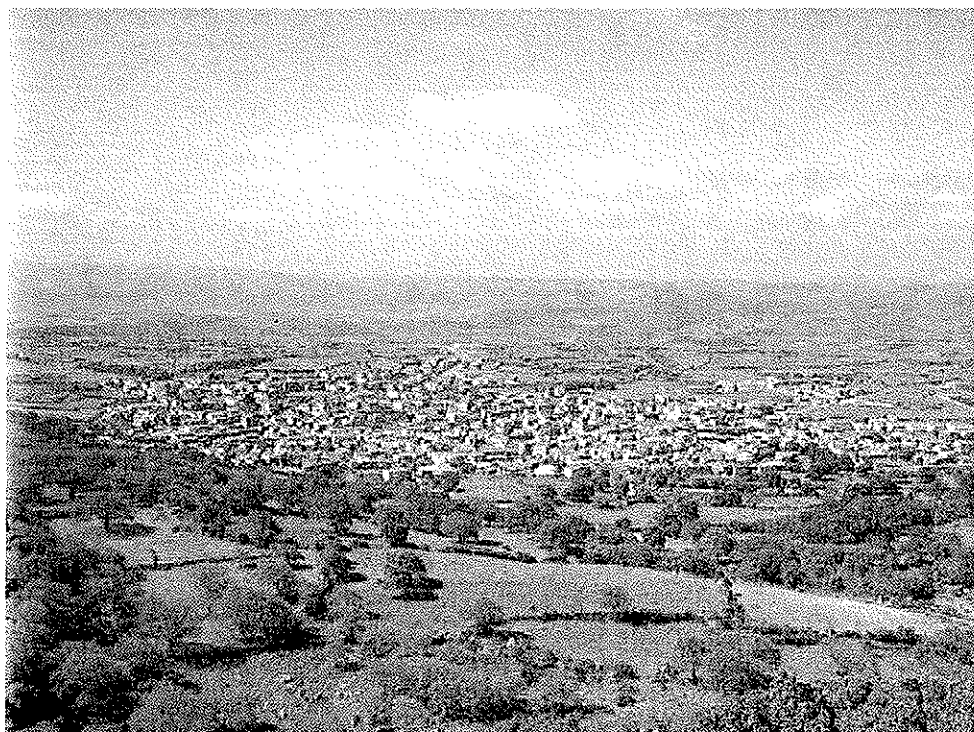
Dot. Ing. Efisio Orrù

gennaio 2013

**Piano Operativo per la definizione del
Piano Particolareggiato per il Centro di Antica Formazione
del Comune di ORROLI**

INDICE

1	Il luogo	pag. 1
2	Lo stato della pianificazione urbanistica	
3	Stato attuale e criticità	“
4	Finalità del Piano Particolareggiato	“
5	Quadro metodologico	“
6	Gruppo di lavoro	“
7	Crono programma	“
8	Quadro Economico	“



1. Il luogo

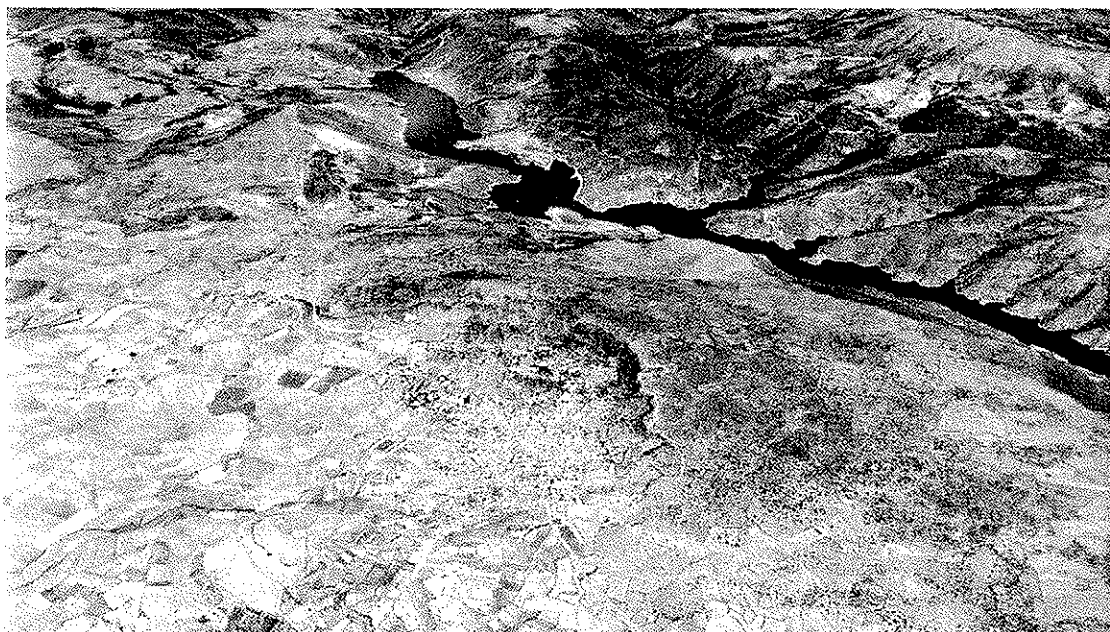
Orroli è un centro del Sarcidano, zona interna della Sardegna, tra la Trexenta, il Siurghese e le Barbagie. L'abitato, alla quota di circa 500 slm, è situato a ridosso del costone meridionale dell'Altopiano di Pran'e Muru, imponente formazione basaltica che delimita, sul versante opposto, la stretta valle del Flumendosa, confine naturale e culturale della regione con la Barbagia di Seulo.

Ambito territoriale importantissimo sia sotto il profilo ambientale che dell'insediamento umano protostorico e preistorico, ospita, fin dalle immediate vicinanze dell'abitato, importanti monumenti archeologici delle due epoche: le interessantissime Domus de Janas di "su Monti", realizzate su massi erratici, ed una miriade di siti nuragici, torri, villaggi, tombe di giganti, pozzi sacri, che costituiscono un vero "sistema insediativo" diffuso su tutto l'altopiano che culmina con la reggia del Nuraghe Arrubiu.

Incorniciato dal suggestivo anfiteatro naturale de "sa Corona Arrubia", originato dallo sprofondamento della bocca di un vulcano, ormai inattivo di millenni, le cui pareti residue di pietra basaltica sono ricoperte dai muschi rossi secolari, l'insediamento, presenta più nuclei matrice di origini antichissime, testimoniate principalmente dall'arcaico tessuto edilizio della zona adiacente il nuraghe e la chiesa di san Nicola, quasi certamente il primo impianto insediativo, e, dal non meno interessante, più recente e più ordinato, tessuto che si sviluppa a ridosso delle due chiese intitolate a san Vincenzo Martire e San Vincenzo Ferreri.

Orroli ha avuto nel corso degli anni, '70/80 un forte sviluppo edilizio che si è manifestato con la costruzione di numerosi edifici residenziali concentrati fortunatamente nelle nuove zone di espansione, ed interessando limitatamente i tessuti storici.

Grande attenzione è stata riposta dalle Amministrazioni comunali che si sono avvicinate in questi ultimi 20 anni, alla valorizzazione delle risorse archeologiche e culturali ed alla valorizzazione del centro storico.



2. Lo stato della pianificazione urbanistica

L'aspetto urbanistico-edilizio relativo all'intervento privato nella zona A – Centro Storico – sottozone “San Nicola” e “San Vincenzo”, è stato regolato dal Piano Particolareggiato di Attuazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 71 del 09.10.1999.

Recentemente è stato approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione ed espletata, in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, la verifica di conformità del Piano Particolareggiato di Attuazione del centro storico al Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR, con Determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 454/D.G. del 11.03.2009 .

L'attività di verifica ha definito una limitata modifica al perimetro della zona di salvaguardia, includendo alcune aree marginali presenti nella cartografia storica dei primi decenni del '900, in cui permangono parti di tessuto edilizio con caratteristiche tipologiche storico-tradizionale.



Il perimetro del centro storico come individuato dal PUC vigente

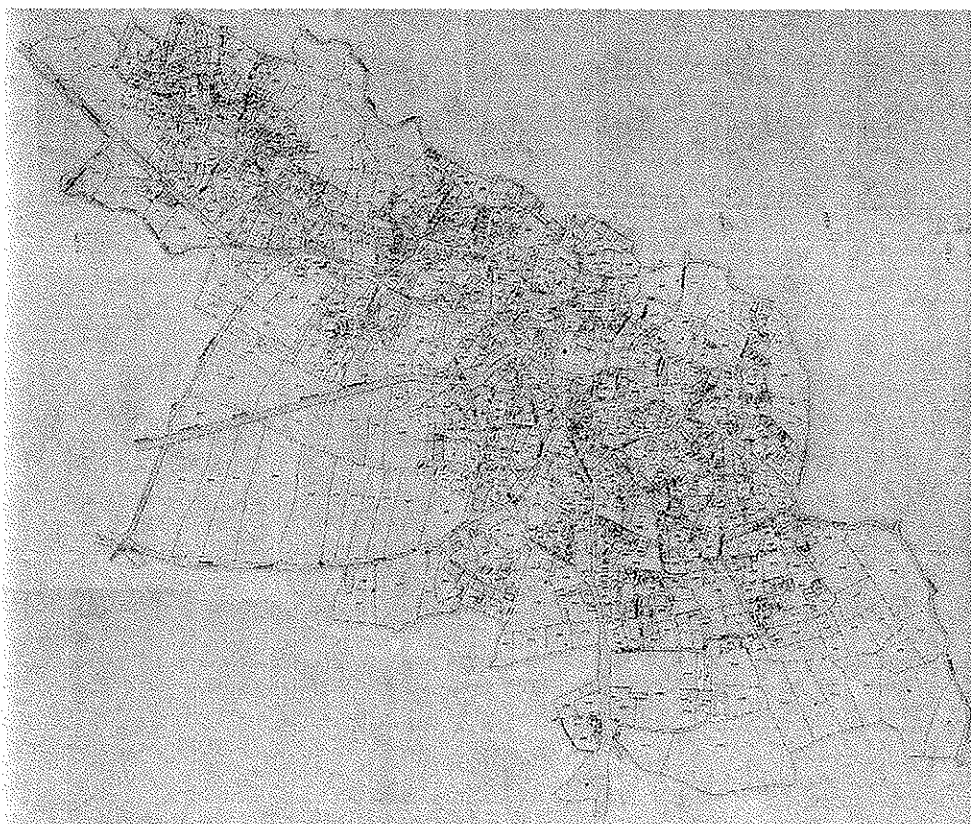
E' stato inoltre riconosciuto che il Piano Particolareggiato del centro storico vigente, risulta conforme agli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del PPR, relativamente agli aspetti riepilogati nell'allegato A, e che è necessario ampliare gli studi sui contenuti geografici e paesaggistici.

Per questa ragione il Comune dovrà dotarsi di una variante al Piano Urbanistico Comunale che adegui il perimetro della zona A alle aree del Centro Matrice vincolate dal PPR.

L'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione, con Determinazione n. 4929 del 10.11.2011, in attuazione alla DGR n. 33/35 del 10.08.2011, ha approvato il programma di spesa che attribuisce, al comune di Orroli un finanziamento per l'adeguamento del P.P.

Considerato che non sarà necessario estendere l'area di indagine e di piano, poiché il perimetro della zona A risulta coincidente con il "Centro Matrice", e che sono stati già condotti gli studi sul quadro geografico, sulle reti insediative territoriali, sui tessuti urbani e la tipologia edilizia, ed effettuati i rilievi dei fronti stradali, che si potrà disporre della consistente documentazione grafica e documentaria contenuta negli elaborati allegati alle numerose concessioni edilizie rilasciate all'interno della zona in questi ultimi 20 anni, e che l'integrazione delle schede edilizie potrà essere completata attingendo informazioni dalle pictometrie aeree a 45°, l'Amministrazione Comunale, ha presentato istanza all'Assessorato per ottenere l'autorizzazione a stracciare una parte delle somme messe a disposizione per la redazione del P.P., destinandole a compensi per la redazione del P.U.C. in corso di elaborazione.

La modalità di ripartizione è dettagliata nel Quadro finanziario contenuto nel presente documento.



Carta catastale all'impianto (1920 circa)

3. Stato attuale e criticità

Il Piano Particolareggiato vigente ha suddiviso il centro storico di Orroli in due comparti, San Nicola e San Vincenzo, che corrispondono ai due ambiti insediativi dell'abitato che si differenziano tra loro per struttura urbanistica ed consistenza edilizia. Di fatto si tratta di due strumenti attuativi predisposti in periodi diversi e da diversi professionisti, ciò nonostante entrambi presentano la stessa metodologia di analisi utilizzata ed identica normativa di attuazione. Ciò ha di certo rappresentato una uniformità di modalità di interventi su quali, a distanza di tempo, occorre valutare gli effetti e riflettere sulle modalità di adeguamento alla luce della vigente normativa paesaggistica e le finalità che oggi dovranno essere perseguite.

L'istruttoria effettuata dagli uffici regionali sul merito degli strumenti urbanistici vigenti attività ha messo in evidenza alcune carenze di analisi da approfondire e alcune perplessità relative alle modalità di intervento, sottolineando la criticità relativa alla possibilità di effettuare interventi di ampliamento e sopraelevazione e in alcuni casi di demolizione e ricostruzione.

Premesso che le indicazioni progettuali trovano supporto nell'analisi tipologica, costruttiva e sulla consistenza e lo stato di conservazione degli edifici, è plausibile, anche a distanza di tempo, un approfondimento analitico che tenga conto nel merito, per singolo corpo di fabbrica, la presenza di elementi rilevanti ai fini della salvaguardia paesaggistica e dell'identità culturale individuate come prioritarie dal Piano Paesaggistico Regionale.

Occorre sottolineare, facendo riferimento al periodo di formazione dei P.P. vigenti ed alla situazione di fatto allora rilevata, che si sperimentava la regolamentazione dell'intervento privato sul patrimonio esistente, dopo anni di abbandono e di diffidenza non solo sul valore storico ma anche su quello immobiliare e sulle concrete possibilità di riutilizzo degli stessi, che non poteva far leva sul concetto di "identità culturale", certamente più sentito oggi di allora.

4. Finalità da perseguire con l'adeguamento del Piano Particolareggiato

Riformulando gli obiettivi contenuti nella pianificazione vigente, il nuovo Piano Particolareggiato di Attuazione del Centro Matrice, avrà la funzione di sviluppare le indicazioni generali agli indirizzi ed ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, ed in particolare con la finalità principale di ***“recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa;***

Parallelamente si ritiene di dover, completando gli interventi avviati di valorizzazione degli spazi collettivi, perseguire gli obiettivi **strategici:**

- di integrare il centro matrice dei servizi indispensabili con l'obiettivo di innalzare la qualità della vita;
- di stimolare il rientro della popolazione residente all'interno del centro matrice attraverso forme di agevolazione fiscale;
- di promuovere all'interno dell'abitato storico l'avvio di nuove attività economiche con iniziative che valorizzino le risorse locali e l'identità culturale;
- di coinvolgere la cittadinanza in un processo di partecipazione in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini;

Il piano dovrà perseguire inoltre gli obiettivi urbanistici:

- di tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali;
- di approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali;
- di rispondere ai problemi della sosta veicolare con soluzioni a basso impatto;

e paesaggistici:

- individuando modalità di intervento adeguate alle peculiarità paesaggistiche ed ambientali e ai caratteri architettonici dell'insediamento storico:
 - o limitando all'indispensabile le modificazioni volumetriche ed architettoniche;
 - o contenendo gli interventi di arricchimento decorativo e valorizzando l'essenziale sobrietà dell'ambiente costruito;
 - o conservare l'arcaicità delle soluzioni costruttive.

4. Quadro metodologico

3.1 Metodologia e criteri posti alla base della pianificazione

La normativa del PPR con l'art. 52 introduce una evoluzione concettuale e operativa in materia di centri storici, stabilendo il principio che tutto il patrimonio che conserva **rilevanti tracce** delle sue valenze storiche **può** essere assoggettato a manutenzione ordinaria e straordinaria. Con ciò la norma non vuole imporre una pratica solamente restrittiva nell'intervento sul patrimonio edilizio esistente, quanto sottolineare la necessità di salvaguardare le "tracce" dell'identità culturale pur in contesti spesso fortemente compromessi o "radicalmente alterati e non riconoscibili" sui quali prevede ed auspica, per il recupero degli stessi valori culturali, *il prevalere della modificazione sulla conservazione*, ammettendo anche la demolizione con o senza ricostruzione, la ristrutturazione edilizia o persino urbanistica, in un quadro di regole che tengano a riferimento il contesto che incorpora le "tracce storiche" ed i "valori paesaggistici".

Il riconoscimento di tali valori deve essere supportato da una grande operazione di conoscenza del patrimonio culturale della comunità insediata e delle cultura materiale che ha prodotto l'ambiente costruito, su cui fondate il progetto di recupero.

Un processo che potrà dare i migliori frutti solamente con un reale coinvolgimento e la "partecipazione della comunità", con azioni di integrazione fra le parti coinvolte nella predisposizione dello strumento, che consentano di dettare gli indirizzi progettuali limitando il rischio di un piano prettamente vincolistico, una gabbia dalla quale evadere, ma il veicolo per un progetto di qualità, che consenta il raggiungimento degli obiettivi del PPR di riqualificazione identitaria.

Il Piano Particolareggiato vigente, che ormai risale a circa 13 anni orsono, contiene in buona parte gli elementi richiesti dal P.P.R. riconosciuti in sede di co-pianificazione con la RAS, con corrette modalità di elaborazione e di riconoscimento dei caratteri identitari sottoposti a tutela dal piano, che tuttavia devono essere integrati con una lettura degli elementi di valenza paesaggistica ed indicazioni specifiche.

La pianificazione di dettaglio del centro di antica formazione sarà rivolta a disciplinare gli interventi utili per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, architettonici, paesaggistici e, parallelamente, a dare risposta in modo compatibile ai problemi di adeguamento delle vecchie costruzioni all'uso contemporaneo.

L'aspetto normativo, quale documento di sintesi della pianificazione, sarà supportato da una approfondita attività di conoscenza del patrimonio edilizio e culturale, condotta con rigore metodologico e con l'intento di individuare oltre alle consuete tipizzazioni, quelle peculiarità locali, quelle modalità storicizzate di comportamento della comunità, quei saperi esecutivi, che hanno determinato la costituzione degli attuali caratteri morfologici, tipologici e funzionali propri del tessuto edilizio che costituiscono l'identità del luogo e della suoi abitanti.

La ricostruzione dei processi storici di formazione dell'abitato e di sviluppo del tessuto edilizio, fino al dettaglio dei tipi edilizi e dei caratteri costruttivi, rappresenterà l'attività principale per la definizione del Piano Particolareggiato, con la predisposizione di un articolato normativo finalizzato alla gestione urbanistica ed edilizia.

Al fine di elaborare un'adeguata normativa di salvaguardia e di conservazione del *paesaggio urbano storicizzato*, tale ricostruzione, non potrà prescindere da più ampie valutazioni degli aspetti territoriali e ambientali, determinanti per la comprensione della geografia del luogo e per la percezione del rapporto tra il costruito e gli elementi naturali, per interpretare quegli aspetti "paesaggistici" che fino ad oggi non sono stati sufficientemente approfonditi.

L'analisi sarà condotta su quattro scale concorrenti finalizzate alla conoscenza come definita dal comma 2 dell'art. 52 delle NTA del PPR, attraverso la ricostruzione:

- a. del quadro geografico – naturale nelle componenti orografiche e idrografiche;
- b. delle ragioni dell'insediamento in relazione al luogo, alle aree produttive, alle funzioni ed ai ruoli territoriali;
- c. delle fasi formative, di sviluppo, dell'insediamento di antica e prima formazione, degli assi e dei polarità urbane;
- d. del riconoscimento dei caratteri storici, tipologici, architettonici e sociali

Il Piano si porrà come strumento fondamentale per il riconoscimento del "**valore**" di ogni singolo organismo edilizio, distinguendone il grado di **conservazione/trasformazione** a cui sarà connessa la categoria degli interventi possibili al fine di conseguire la conservazione delle permanenze, il ripristino delle manomissioni, gli indirizzi di metodo per gli adeguamenti, e per lo ristabilimento della continuità culturale attraverso i processi e i metodi operativi maturati spontaneamente e propri del patrimonio edilizio locale.

La parte progettuale sarà metodologicamente fondata sull'analisi dei tessuti urbani e dei tipi edilizi, sintetizzati e riassunti in abachi di riferimento e recepiti nella definizione delle modalità di intervento e nel sistema normativo.

Il sistema di raccolta delle informazioni incrocerà dati e notizie storiche documentarie, testimonianze archeologiche, toponomastiche e linguistiche, conoscenze e memorie popolari, documentazioni cartografiche storiche e recenti, nonché le informazioni contenute nel grande patrimonio materiale e culturale e proprie dei manufatti edilizi e delle strutture urbanistico - territoriali.

Sarà compiuta un'indagine analitica su ogni unità abitativa, con la compilazione di apposite schede che consentiranno di registrare sia le caratteristiche più significative degli edifici e dell'ambiente urbano, sia le tendenze di trasformazione in atto e le criticità alle quali il Piano dovrà dare risposta.

Le "Linee guida per la Tutela del Paesaggio nei Centri di antica e prima formazione" messe a punto recentemente dall'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, costituiranno un riferimento imprescindibile nella definizione degli interventi e degli indirizzi del piano che si andrà a costruire, coerentemente con le norme del PPR.

Di particolare interesse sarà la compilazione di un "quadernetto" che attraverso l'analisi degli interventi recenti classifichi in maniera semplice e diretta, in una gamma di esempi, le modalità cui riferirsi e quelle da evitare.

3.2 Schema delle elaborazioni previste per la formazione del piano

La costruzione delle informazioni necessarie alla conoscenza si articolerà sui seguenti campi di ricerca:

RICERCA STORICO DOCUMENTARIA

- Cartografia storica
- Documenti storici, testuali, grafici, iconografici e fotografici
- Supporti cartografici e aerofografici recenti (aerofotogrammetrie, ortofoto, pictometrie,)

LETTURA E ANALISI DEL TERRITORIO

- Lettura e analisi del contesto geografico, territoriale e urbano
- Ricostruzione delle vicende storiche, urbanistiche ed edilizie, anche sotto il profilo sociale ed economico
- Lettura e analisi dei caratteri dell'edificato, percorsi, tessuti, tipologie edilizie
- Datazione, Qualità architettonica e stato di conservazione dell'edificato
- Elementi di rilevanza o detrazione paesaggistica
- Lettura e interpretazione della funzione degli spazi pubblici nel contesto urbano, degli spazi aperti del verde

INDAGINE CONOSCITIVA SUL PATRIMONIO EDILIZIO

- Rilievi grafici e consistenza del patrimonio edilizio
- Rilievi fotografici
- Individuazione delle unità edilizie e compilazione scheda di indagine
- Rilevazione dei caratteri degli spazi pubblici
- Individuazione degli elementi di rilevanza e/o detrazione paesaggistica
- Acquisizione degli indirizzi politico-amministrativi
- Acquisizione delle aspettative della comunità locale (istanze generali e specifiche)

PROGETTO URBANISTICO / PAESAGGISTICO

- Metodo progettuale
- Previsioni di piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi ammissibili
- Definizione del regime dei vincoli, delle prescrizioni e delle indicazioni
- Valutazione della consistenza edilizia di progetto
- Valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi di progetto
- Definizione delle modalità di riqualificazione urbana e di mitigazione degli elementi di Detrazione paesaggistica
- Definizione della normativa di piano
- Definizione del piano finanziario degli interventi pubblici

3.3 Il metodo progettuale - Le indicazioni di piano.

L'unità edilizia sarà l'elemento principale di riferimento analitico e operativo, individuata con opportuni perimetri all'interno dei singoli isolati o aggregazioni di isolati urbani, accomunati da specifiche connotazioni urbane.

Ogni U.E. sarà analizzata per posizione del contesto urbano e paesaggistico, per qualità e valore architettonico, presenza o meno di criticità espressi sui singoli "corpi di fabbrica" che la compongono aventi unitarietà significativa e la caratterizzano per consistenza, tipologia edilizia e costruttiva funzionalità, corpi principali ed annessi.

Tali elementi saranno riassunti all'interno di una scheda analitica e costituiranno il fondamento delle prescrizioni e delle indicazioni progettuali.

L'isolato o il comparto sarà indispensabile per il reperimento dell'U.E. e della relativa scheda analitica e progettuale. Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti, compresi nelle aree soggette al Piano Particolareggiato sarà regolato dalla consultazione congiunta degli elaborati grafici, delle schede delle unità edilizie, delle norme di attuazione e degli abachi di riferimento tipologico e costruttivo.

Gli elaborati grafici e la scheda definiranno lo **stato attuale** per ogni corpo di fabbrica, definendo la consistenza edilizia attraverso l'ingombro plano-volumetrico, l'altezza o livelli di piano, la qualità architettonica ovvero la permanenza o meno dei caratteri identitari da tutelare, lo stato di conservazione, la presenza di elementi di pregio o di detrazione architettonica e paesaggistica.

Definiranno altresì per ogni corpo di fabbrica le **previsioni di progetto** indicando la categoria di intervento ammessa, conservativa o di adeguamento-trasformazione, in ampliamento o in sopraelevazione, o da demolire, indicando il massimo ingombro plano-volumetrico (la sagoma) dei corpi esistenti e di progetto, ponendoli a confronto su due elaborati cartografici abbinati.

Le informazioni saranno completate con i profili viari delle principali vie e piazze sia della situazione esistente che di quella di progetto, indicando le variazioni possibili e il rispetto degli aspetti paesaggistici esistenti.

Gli interventi di progetto ammessi saranno leggibili incrociando gli elaborati grafici con le schede analitiche che riporteranno oltre alle indicazioni normative sulle categorie e le modalità di intervento, tutti i riferimenti di dettaglio per la valutazione complessiva degli interventi, in modo particolare di quelli di trasformazione, adeguamento o incremento, la loro armonizzazione con il contesto e il controllo paesaggistico del risultato finale, costituito dall'abaco delle tipologie edilizie e dei caratteri costruttivi, contenente le modalità esecutive degli elementi edilizi e architettonici ricorrenti, riscontrati durante i rilievi effettuati.

Gli edifici che rivestono particolare interesse architettonico o ambientale, gli elementi decorativi e di arredo urbano, saranno catalogati e sottoposti a particolari cautele d'intervento ed elencati in una specifica "Rubrica" ragionata.

3.4 - Aspetti urbanistici e paesaggistici generali

Il piano non conterrà solo indicazioni e prescrizioni di carattere edilizio-architettonico, ma valuterà quali interventi alla scala urbana siano ritenuti utili e necessari per dotare il Centro Matrice o di Antica e Prima Formazione, di spazi e servizi pubblici atti a migliorare la fruizione urbana, sia in termini di percorribilità pedonale e veicolare, sia di incentivo alla permanenza ed alla nuova localizzazione di attività economiche e culturali a supporto della prevalente destinazione residenziale.

3.8 - Strumenti per la gestione attuativa del piano

La gestione del PPA, e la sua corretta applicazione, sarà condotta da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune con il supporto e la consulenza del professionista incaricato per un periodo iniziale ma significativo a supporto dei cittadini, tecnici progettisti e della struttura interna comunale.

La fase di attuazione è senza dubbio quella più complessa e per evitare errate interpretazioni la l'applicazione del piano sarà reso di facile comprensione attraverso la predisposizione di un "*quaderno illustrativo*" che, con un linguaggio semplice e schematico, ne illustri gli elaborati, ne tracci la modalità più corretta per la lettura dei dati, per la comprensione dei contenuti e degli obiettivi del piano e attraverso quali interventi raggiungerli, in modo da poter riconoscerne l'adeguatezza alle caratteristiche del proprio immobile.

3.9 Supporto dell'Amministrazione regionale alla redazione del piano

Per la complessità delle attività e le elevate competenze urbanistiche e paesaggistiche necessarie per la pianificazione e la gestione degli interventi nel nucleo storico richiede, il Comune intende avvalersi della collaborazione della struttura regionale dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica e con il LAB.net, il laboratorio regionale di supporto alle attività di pianificazione paesaggistica, programmando periodici incontri formativi e di scambio durante le attività di elaborazione del piano.

In particolare verranno programmati:

- due incontri congiunti con i funzionari del Servizio delle politiche per le aree urbane e del Servizio della Tutela del Paesaggio e con il laboratorio regionale LAB.net, uno nella fase preliminare e di impostazione del piano, per presentare e definire la metodologia di lavoro e gli indirizzi progettuali e l'altro in una fase più avanzata, durante la fase di pianificazione vera e propria.

Il Comune inoltre, intende usufruire di alcuni strumenti messi gratuitamente a disposizione da parte della Regione per la redazione del piano, che potranno essere di grande supporto soprattutto nelle fasi di indagine, rilievo e analisi e che potranno ridurre notevolmente i costi di questa parte del piano che come è noto è la più lunga e onerosa.

In particolare si richiede:

- la cartografia storica
- la cartografia aerofotogrammetria (1:2000; 1:10.000)
- le ortofoto
- le foto a 45°;
- database multi precisione (DBMP) collegabile alla cartografia (strumento utile anche per la futura gestione del piano);
- applicativo open source per l'elaborazione e gestione dati cartografici e del relativo DB.

3.10 Elenco degli elaborati del piano

L'iter progettuale prevedere la definizione iniziale di un piano di massima, nel quale sarà esposta e approfondita la metodologia di lavoro che verrà utilizzata per la realizzazione del

piano. Il progetto di massima conterrà il prototipo della "scheda di indagine" per la rilevazione di ogni unità edilizia, una prima analisi geografica, storica e della morfologia urbana, con la suddivisione in isolati o comparti omogenei e la bozza della normativa.

Il piano definitivo, definirà gli interventi consentiti attraverso gli elaborati grafici e i documenti fondamentali, che in linea di massima, saranno quelli di seguito riportati:

ELABORATI DI ANALISI:

- 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA contenente la descrizione della metodologia analitica e progettuale , i risultati delle indagini geografiche, storico-territoriali, urbana, tipologica ed edilizia e degli aspetti paesaggistici di rilievo; funzione e ruolo del centro abitato nella rete insediativa territoriale
- 2 - ANALISI DEL TESSUTO URBANO (margini, assi e poli urbani, caratteri dell'edificato)
- 3 - CARATTERI DELL'EDIFICATO, TESSUTI E TIPOLOGIE EDILIZIE
- 4 - COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E MONUMENTALE
- 5 - CARATTERI, SIGNIFICATIVITA', RAPPRESENTATIVITA' E FRUIBILITA' DELLO SPAZIO PUBBLICO, DELLE SUE SUPERFICI, DELL'ARREDO URBANO E DEL VERDE STORICO
- 6 - PLANIMETRIA DELLA GEOMETRIA DELLE COPERTURE Scala 1:500
- 7 - STATO DI CONSERVAZIONE E QUALITA' DEL PATRIMONIO STORICO
- 8 - CRITICITA', ELEMENTI DI DETRAZIONE PAESAGGISTICA E INTERVENTI DI MITIGAZIONE
- 9 - ZONIZZAZIONE DEL P.U.C. – DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE RAS (riproduzione)

ELABORATI PROGETTUALI

- 10 - PLANOVOLUMETRICO DELLO STATO ATTUALE Scala 1:500 (consistenza edilizia)
- 11 - PLANOVOLUMETRICO DI PROGETTO Scala 1:500 (interventi di progetto)
- 12 - PROFILI VIARI DI STATO ATTUALE E DI PROGETTO Scala 1:200
- 13 - ELENCO E SCHEDE DELLE UNITA' EDILIZIE - CONSISTENZA STATO ATTUALE E PROGETTO
- 14 - CATALOGO NUMERATO DEI ELEMENTI ARCHITETTONICI TUTELATI
- 15 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 16 – ABACO DELLE VARIANTI TIPOLOGICHE D'INTERVENTO
- 17 – ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI ED ARCHITETTONICI E TABELLE DEL COLORE
- 18 - PIANO FINANZIARIO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI DEL P.P.A.

Tutti i documenti saranno prodotti sia su base cartacea, sia in formato digitale. Inoltre i documenti grafici e alfanumerici e le schede delle unità edilizie con la relativa documentazione fotografica, saranno disposti in modo tale per essere inseriti in un Sistema Informatico Territoriale e nel geo-database regionale.

4. Gruppo di lavoro

Il gruppo di lavoro prevede la partecipazione di figure professionali esperte nell'analisi territoriale, urbana e delle tipologie edilizie e negli interventi di restauro e recupero del patrimonio edilizio esistente che saranno alla base di tutta l'attività analitica e di progettazione del piano particolareggiato.

I professionisti incaricati, la Società d'ingegneria **PROST srl**, direttore tecnico **arch. Franco Galdieri e lo studio associato archh. Fausto Solla e Grazia De Simone**, saranno i responsabili della redazione del piano particolareggiato. Per lo svolgimento dell'incarico, si avvarranno dei propri studi professionali e della collaborazione di altri professionisti esperti in pianificazione urbanistica e nel recupero del patrimonio edilizio.

Il gruppo di lavoro disporrà del personale qui di seguito elencato:

ANAGRAFICA	TITOLO DI STUDIO	RUOLO PROFILO PROFESSIONALE
	LAUREA IN ARCHITETTURA	Libero professionista incaricato della redazione del progetto urbanistico incaricato per la redazione del progetto paesaggistico <i>Esperto in analisi territoriali e storico tipologiche e in pianificazione particolareggiata dei centri storici della Sardegna</i>
	LAUREA IN ARCHITETTURA	Libero professionista incaricato della redazione del progetto urbanistico incaricato per la redazione del progetto paesaggistico <i>Esperto in analisi territoriali e storico tipologiche e in pianificazione particolareggiata dei centri storici della Sardegna</i>
	LAUREA IN ARCHITETTURA	Libero professionista incaricato per la redazione del progetto paesaggistico <i>Esperto in analisi territoriali e storico tipologiche e in pianificazione particolareggiata dei centri storici della Sardegna</i>
	LAUREA IN SCIENZE GEOTOPOGRAFICHE ESTIMATIVE TERRITORIALI ED AMBIENTALI	<i>Collaboratore alla progettazione e pianificazione urbanistica - Esperta in rilevazioni in ambito urbano - Esperta in elaborazioni CAD Dipendente della società PROST srl</i>

5. CRONOPROGRAMMA

PROBABILE INIZIO DELLE ATTIVITÀ: FEBBRAIO 2013

Lo svolgimento delle attività sarà affrontato con il seguente cronoprogramma:

ATTIVITA'	DURATA	SOGGETTI COINVOLTI
PROGRAMMAZIONE E RACCOLTA MATERIALI E DATI	(eseguita parzialmente)	STUDI PROFESSIONISTI
FASE DI INDAGINE E RILIEVO	(eseguita parzialmente)	STUDI PROFESSIONISTI
FASE DI ANALISI E RESTITUZIONE DIGITALE DEI RILIEVI	(eseguita parzialmente)	STUDI PROFESSIONISTI
FASE DI ELABORAZIONE DELLA PROGETTAZIONE DI MASSIMA	4 settimane	STUDI PROFESSIONISTI
PREPARAZIONE E INDIZIONE DELLA ASSEMBLEA PUBBLICA CON LA COMUNITA' LOCALE	2 settimane	STUDI PROFESSIONISTI AMMINISTRAZIONE COMUNALE COMUNITA' LOCALE
INCONTRI CON I PRIVATI CITTADINI	1 settimana	STUDI PROFESSIONISTI PRIVATI CITTADINI
ACQUISIZIONE E VERIFICA DEGLI STRUMENTI RAS	1 settimana	STUDI PROFESSIONISTI
1° Incontro con Servizio delle Politiche per le Aree Urbane Servizio Tutela Paesaggio - Laboratorio LAB.net	1 giorno	STUDI PROFESSIONISTI SERVIZIO POLITICHE AREE URBANE SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO
PROGETTAZIONE DEFINITIVA URBANISTICA E PAESAGGISTICA	8 settimane	STUDI PROFESSIONISTI
2° Incontro con Servizio delle Politiche per le Aree Urbane Servizio Tutela Paesaggio Laboratorio LAB.net	1 giorno	STUDI PROFESSIONISTI SERVIZIO POLITICHE PER LE AREE URBANE SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO LABORATORIO LAB.NET
PROGETTAZIONE DEFINITIVA URBANISTICA E PAESAGGISTICA	8 settimane	STUDI PROFESSIONISTI
ADOZIONE DEL PP DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, PUBBLICAZIONE E INOLTRO ALL'UTP	6 settimane	CONSIGLIO COMUNALE E UFFICI COMUNALI UTP
ACQUISIZIONE DEL PARERE OSSERVAZIONE DA PARTE DEI CITTADINI	5 settimane	CITTADINI E ALTRI SOGGETTI UTP
CONTRODEDUZIONI CONSIGLIO COMUNALE	2 settimane	CONSIGLIO COMUNALE
PUBBLICAZIONE BURAS ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO	10 settimane	UFFICI COMUNALI

CONCLUSIONE DELLE ATTIVITÀ: GENNAIO 2014

SOMME A DISPOSIZIONE PER ADEGUAMENTO AL PPR

Finanziamento RAS	€	54.978,45
Cofinanziamento comunale 10%	€	6.108,72
Cofinanziamento comunale aggiuntivo	€	-
Totale finanziamento	€	61.087,17

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER ADEGUAMENTO PIANIFICAZIONE

Quota parte redazione strumento urbanistico generale PUC	€	30.000,00
Redazione dello strumento urbanistico particolareggiato PPA	€	30.201,60
Onorari netti	€	24.000,00
Contributo Inarcassa 4%	€	960,00
Somma	€	24.960,00
Iva 21%	€	5.241,60
Totale	€	30.201,60

Fondo incentivante art. 18 legge 109/94	€	-
Spese finalizzate all'attivazione del processo partecipativo	€	885,57
Totale spese	€	61.087,17