

## Attuazione del DGR n. 33/35 del 10.08.2011

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

### PREMESSA

Indicare lo stato dell'arte della pianificazione attuativa, le eventuali strategie comunali programmate ed in atto per la valorizzazione dei centri di antica e prima formazione in coerenza con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale

Il comune di Ales è dotato di Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 26 del 08.05.2004.

Con determinazione n. 47/DG del 23.01.2008 è stato approvato l'Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Ales e della frazione di Zeppara. Con determinazione n. 1021/DG del 13.05.2008 è stata approvata la verifica di conformità del Piano Particolareggiato del centro storico ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale.

Secondo la verifica effettuata dall'Ufficio del Piano della Regione Sardegna, la relazione storica e tecnica e i contenuti grafici del Piano Particolareggiato risultano in linea di massima rispondenti alle richieste del PPR, ma necessitano di integrazioni, mentre per quanto concerne le norme tecniche diversi aspetti risultano assenti. Pertanto l'obiettivo che l'Amministrazione Comunale si prefigge è quello di dotarsi di un Piano in sintonia con le indicazioni del PPR, in funzione di una corretta gestione del patrimonio edilizio storico e del tessuto urbano, favorendo al contempo un utilizzo razionale delle risorse già presenti, contrastando l'abbandono e lo spopolamento del centro storico ed evitando di sfruttare il territorio circostante. Secondo i dati ISTAT del 2001 il 24% delle abitazioni del centro urbano di Ales e il 31% del centro urbano di Zeppara risultano disabitate.

### FINALITA'

In relazione alla premessa, descrivere le finalità dello strumento attuativo e di tutte le attività che verranno messe in campo per la sua redazione evidenziandone il nesso funzionale

Le azioni programmate all'interno del Piano Particolareggiato perseguono la volontà di migliorare la qualità della vita del centro urbano e del centro storico in particolare, promuovendo il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato, preservando l'identità culturale edificatoria tradizionale.

In particolare saranno messe in atto attività di:

- recupero del patrimonio edilizio storico con interventi volti a ripristinare le situazioni modificate e non coerenti, con ricadute sia sugli aspetti di carattere tecnico - costruttivo, sia sugli aspetti di funzionamento e rapporto degli spazi privati e pubblici;
- riqualificazione degli spazi aperti pubblici: dei punti di raccolta/incontro sociale (le piazze) e degli assi di comunicazione/collegamento (la viabilità);
- riqualificazione del patrimonio pubblico di interesse storico - culturale, per una maggiore fruizione degli stessi a servizio dei cittadini, sempre col presupposto di tutela e valorizzazione del Bene;
- favorire gli interventi tesi all'uso razionale delle risorse energetiche individuando e suggerendo metodologie di azione, sempre nel rispetto, tutela e salvaguardia del Bene.

## QUADRO METODOLOGICO

Il quadro metodologico dovrà definire:

1. La metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano ed i criteri posti a base delle scelte

La stesura del Piano presuppone una fase propedeutica di conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali, della storia. Attraverso una accurata indagine, conoscenza e interpretazione dei segni, dei processi, delle relazioni e delle trasformazioni avvenute e in atto di natura antropica e naturale, è possibile comprendere i rapporti tra elementi naturali (orografia, idrografia, giaciture), l'uomo, le funzioni e i ruoli nel sistema territoriale. Conoscere significa saper dare un significato agli oggetti territoriali, riconoscerne le valenze storiche, culturali, fisiche e ambientali, così da poter intervenire con nuove azioni che si saldino armonicamente e funzionalmente con il contesto preesistente. La conoscenza dei valori culturali si pone poi come forma di difesa dell'identità locale. Pertanto risulta necessario strutturare lo studio partendo da una dimensione geografica ed estenderlo poi a quella storica, (passando per la scala urbana per arrivare poi al singolo edificio ed alle sue componenti costruttive), per capire i secolari ed incessanti processi di trasformazione che "modellano" il territorio lasciando segni, più o meno incisivi, che sono poi quelli che si va ad indagare per definire gli interventi futuri.

Si fa presente che le indagini a scala territoriale e buona parte della scala urbana saranno acquisite dal Laboratorio per il centro storico istituito ai sensi dell'art.19 della Legge Regionale n.29 del 23 ottobre 1998, progetto LAB.net plus - Rete transfrontaliera per la valorizzazione dei paesaggi e delle identità locali" - Fondi P.O. Italia Francia Marittimo 2007-2013.

La fase conoscitiva si avvarrà di diverse fonti per il reperimento delle informazioni. Le fonti saranno di tipo diretto o indiretto; per quanto riguarda le fonti indirette si tratterà di consultare, confrontare e analizzare la cartografia (storica e odierna); per quanto concerne invece la conoscenza diretta si procederà ad effettuare sopralluoghi, ricognizioni e relativi rilievi (metrici, grafici e fotografici), per capire il funzionamento del centro storico e del tessuto urbano, le relazioni che intercorrono tra gli spazi aperti e chiusi, pubblici e privati, per conoscere lo stato di consistenza dell'edificato, riconoscere e catalogare le tecniche costruttive, identificare lo stato di mantenimento dei caratteri tradizionali, identificare eventuali incoerenze e criticità. Seguirà poi la fase di restituzione dei rilievi effettuati e la messa a sistema con le informazioni acquisite in maniera indiretta.

Si procederà poi con la fase progettuale. Questa sarà fortemente condizionata dai risultati ottenuti in fase analitica, in particolare si terrà conto: delle relazioni che intercorrono tra gli isolati e tra i singoli edifici, della dimensione percettiva degli spazi, oltre che delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, ma anche delle criticità che emergeranno. La definizione degli interventi sarà finalizzata a garantire la conservazione di ciò che ancora mantiene carattere storico, la "correzione" di eventuali interventi incoerenti, indirizzando i nuovi interventi secondo delle regole che garantiscano la conservazione dell'identità e dei valori culturali.

2. Lo schema della strutturazione delle diverse parti del piano

Il piano sarà composto da una parte testuale e da una grafica, nella parte testuale trovano posto le varie relazioni, le norme e le schede (costituite anche da una parte grafica e fotografica), mentre nella parte grafica rientrano tutte le tavole, dalla scala territoriale, di inquadramento e analisi, alla scala urbana, fino alla scala di dettaglio con gli abachi.

3. L'elenco degli elaborati del piano

- Relazione storica
- Relazione tecnica – generale

- Norme tecniche di attuazione
- Schede delle unità edilizie

Tavole:

- Inquadramento territoriale (rappresentazione delle forme del territorio, delle funzioni, margini e polarità, delle relazioni intercorse tra sistema territoriale e processo di antropizzazione, individuazione ed interpretazione delle criticità in atto)
- Inquadramento urbano (individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, inquadramento rispetto allo strumento urbanistico vigente, forma e genesi del sistema urbano, individuazione dei percorsi storici strutturanti il sistema, definizione del tessuto urbano e riconoscimento delle trasformazioni, sintesi delle espansioni urbane, individuazione dei beni identitari, del verde storico, degli spazi aperti, dell'arredo).
- Isolati e unità abitative (consistenza volumetrica, numero piani, stato delle proprietà, destinazione d'uso e stato -in uso o abbandonato-, abaco dei tipi edilizi, planimetria delle coperture, profili degli isolati di fatto e di progetto)
- Schede degli edifici (dati di inquadramento catastale e localizzazione, inquadramento planimetrico, rilievo fotografico recente e che rappresenti il fabbricato inserito nel contesto in rapporto con gli edifici limitrofi, destinazione d'uso, censimento dei materiali e stato di conservazione dei componenti del corpo di fabbrica, datazione, stato di consistenza e conservazione, presenza di elementi di pregio, attribuzione del valore storico, dati piano - volumetrici di fatto e di progetto, indicazione degli interventi ammessi, prescrizioni)
- Schede dei beni paesaggistici e identitari (localizzazione, inquadramento planimetrico, rilievo fotografico, indicazioni relative alla loro tutela)

#### 4. Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo, ove previsto

Al fine di garantire una migliore riuscita di applicazione del piano, è necessario che questo sia condiviso dalla popolazione, non imponendolo come rigida forma di governo ma piuttosto come governance, saranno pertanto attivati dei processi di partecipazione durante i quali i cittadini saranno coinvolti nelle scelte del piano, prendere parte attivamente all'indagine conoscitiva, anche e soprattutto per quanto concerne i problemi, le criticità in atto e le esigenze. Tale operazione inoltre si ripercuoterà positivamente in fase di pubblicazione del piano presso la Segreteria, prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, riducendo notevolmente la possibilità di osservazioni eventualmente mosse dai cittadini stessi.

FASE	ATTIVITA'	STRUMENTI
1. Divulgazione/informazione	Informazione della popolazione circa l'avvio della procedura di redazione del piano	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine, e orali attraverso megafono comunale
	Illustrazione della metodologia di condivisione e partecipazione alla fase analitica e conoscitiva	Assemblea pubblica
2. Indagine	Raccolta di eventuale documentazione di carattere storico di proprietà privata (fotografie, documenti, ecc.), di testimonianze orali circa le	Assemblea pubblica. Predisposizione di questionari

	tecniche costruttive tradizionali o di elementi storici di vario genere in ordine al territorio e all'urbano.  Indagine circa le problematiche e le criticità eventualmente presenti	
3. Progetto	Presentazione e discussione con la cittadinanza e le figure coinvolte, delle proposte progettuali riportate nel piano in fase definitiva.	Assemblea pubblica

5. Gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione

Dopo aver coinvolto fattivamente i cittadini e gli operatori tecnici durante la fase di predisposizione del piano, si ritiene sia utile "formarli", in particolare fornendo loro le conoscenze necessarie per gli interventi sugli immobili all'interno del centro storico e di antica e prima formazione. Sarà pertanto predisposta una guida contenente indicazioni di carattere pratico circa i materiali, le tecniche esecutive e tutto ciò che concerne gli interventi (anche minimi) di recupero primario, così da evitare "improvvisazioni" che potrebbero recare danno al bene e al centro storico in generale. Scopo della guida sarà quello di indirizzare i tecnici verso la scelta di procedure, tecniche, materiali, colori ecc. coerenti con le tradizioni locali, al fine di tutelare e conservare il centro storico e il suo aspetto, senza per questo rinunciare alle comodità delle abitazioni moderne. Tale guida sarà scaricabile in formato digitale dal sito del comune, a disposizione di chiunque ne abbia bisogno

6. Gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali

Il piano sarà a disposizione dei cittadini e dei tecnici in formato digitale, scaricabile dal sito del comune.

7. Le modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'amministrazione regionale in termini di strumenti e professionalità

Si ritiene possa essere utile avere il supporto da parte dell'AR durante le assemblee pubbliche con la popolazione, per gestire e condurre la fase di consultazione in maniera corretta e proficua, si richiede pertanto il supporto di una figura professionale esperto in azioni locali partecipate e sviluppo urbano sostenibile

**GRUPPO DI LAVORO**

Descrivere la composizione del gruppo di lavoro e le professionalità coinvolte nella redazione dello strumento attuativo e dell'eventuale processo partecipativo nonché le modalità di coinvolgimento delle strutture comunali.

Le figure professionali che si occuperanno della predisposizione del piano saranno ingegneri o architetti esterni all'AC e selezionati secondo la normativa vigente per l'affidamento di incarichi. Tali professionalità lavoreranno a diretto contatto col responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che sarà a disposizione per fornire informazioni e documentazione di base necessaria per il corretto svolgimento dell'incarico. Inoltre, come già specificato precedentemente, parte del lavoro di analisi sarà acquisita dal Laboratorio per il Centro Storico.

## AGENDA STRATEGICA

Dovranno essere identificate e descritte le attività previste secondo il quadro metodologico, la loro successione temporale, la durata delle stesse nonché i soggetti coinvolti. (VEDI CRONOGRAMMA)

CRONOGRAMMA													
	mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Verifica assoggettabilità a VAS da parte dell'UTP ai sensi della DGR 44/51 del 14.12.2010	■											
B	Processo partecipativo – fase 1	■											
C	Processo partecipativo – fase 2		■										
D	Predisposizione e Consegna proposta preliminare piano P			■									
E	Predisposizione e Consegna proposta definitiva piano P			■	■	■	■						
F	Processo partecipativo – fase 3					■							
G	Adozione PP Consiglio Comunale, pubblicazione segreteria, avviso albo pretorio, inoltro del PP e della delib.CC all'UTP per eventuali osservazioni							■					
H	Osservazioni da parte dei cittadini								■				
I	Esame osservazioni dell'UTP e/o dei cittadini) in CC									■			
L	Eventuale revisione e/o adeguamento										■		
M	Approvazione da parte del CC											■	
N	Inoltro all'UTP della deliberazione di CC di approvazione del piano											■	
O	Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/98												■
P	Pubblicazione del PP sul BURAS ed entrata in vigore												■

Il Responsabile Area Tecnica  
Dott. Ing. Marco Zucchi



QUADRO ECONOMICO PRESUNTO				
a)	Contributo R.A.S.	€	78.741,47	90,00%
b)	Cofinanziamento Fondi Bilancio	€	8.749,06	10,00%
<b>c)</b>	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>87.490,53</b>	<b>100,00%</b>
d)	Spese per incarico progettazione (IVA compresa)	€	55.000,00	62,86%
e)	Spese per eventuali voli, elaborazioni e stampe cartografiche	€	10.000,00	11,43%
f)	IVA 21% su d+e		13.650,00	15,60%
g)	Oneri collaboratori interni	€	1.749,81	2,00%
h)	Imprevisti, spese amministrative, pubblicazioni e spese di gara	€	3.090,72	3,53%
i)	Spese divulgazione/informazione	€	4.000,00	4,57%
<b>l)</b>	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>87.490,53</b>	<b>100,00%</b>

Il Responsabile Area Tecnica  
Dott. Ing. Maurizio Zucca

