

**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**

**COMUNE di GENONI (OR)**

**Piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione**

**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 Genoni fa parte della regione storica del Sarcidano ed è ubicato sul lato sud-orientale della collina denominata "Santu Antine".

Comprende un territorio abbastanza vasto che si estende per 4.390 ettari dal Sarcidano alle sponde rocciose di Scala Pomposa, di Bruncu Suergiu, di Scala Seremida, sul versante sud-occidentale dell'altopiano della Giara, di fronte alle colline della Marmilla.

In tutto il territorio predomina la presenza di un ricco patrimonio storico ed archeologico.

Il Comune è dotato di Piano Urbanistico Comunale, nel quale è individuata la zona A – Centro Storico, e di Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.118 del 21.10.1986.

Dalle prime osservazione si evince che il Centro Storico, soprattutto nel nucleo originario, presenta caratteri di forte integrità ed organicità.

Anche le recenti azioni di arredo urbano, ad opera dal Comune, consistenti nella ripavimentazione di gran parte delle strade del nucleo storico, si sono mosse secondo una logica conservativa e in armonia con le preesistenze.

Al fine di definire uno strumento normativo, per il centro storico, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, in grado di consentire un'appropriata riqualificazione urbanistica e di disciplinare sia gli interventi pubblici che privati, in esecuzione della Determinazione n. 116 del 05.10.2012 - CIG: 461463339E, il Comune ha attivato la procedura di adeguamento dello strumento urbanistico in suo possesso.



Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 21.03.2007 il Comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di Copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS.

Con la verifica si è definita una nuova perimetrazione del centro storico più ampia, comprendendo parte delle aree delle zone B e G.

La procedura di verifica ha, inoltre, messo in evidenza la necessità di integrare il piano nei contenuti paesaggistici messi in evidenza nell'allegato 1/4 alla determinazione n.3057/D.G. del 17.12.2008.

Il Comune ha proceduto, pertanto, ad un'indagine esplorativa per la ricerca di manifestazioni di interesse all'affidamento di un incarico professionale di importo inferiore ai 100.000,00 euro, per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, previo espletamento di apposita procedura negoziata ai sensi degli art.91, commi 2 e 57 comma 6 del D.Lgs 12.04.2006, n.163 e ss.mm.ii., l'incarico è stato aggiudicato al gruppo di lavoro (R.T.P.) rappresentato dall'Ing. Antonella Saba, con sede in Via Lanusei n.14 – Cagliari, ed in data 21.06.2013 è stata stipulata la convenzione per al redazione del nuovo Piano Particolareggiato

### **Finalità**

*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*

Essendo il Comune di Genoni in possesso di un Piano Particolareggiato per il Centro Storico redatto da oltre vent'anni, non più rispondente alle necessità subentrate, per una maggiore tutela dell'antico insediamento è pertanto necessario provvedere al riesame e ristudio del piano stesso.

Occorre, inoltre, adeguare il piano alle nuove disposizioni normative ed in modo specifico a quelle della L.R. n.8/2004, Piano Paesaggistico Regionale.

Pertanto, in conformità a quanto osservato e disposto in sede di Copianificazione con la determinazione n.3057/D.G. del 17.12.2008, il Piano Particolareggiato del Centro Storico, coerentemente agli indirizzi di salvaguardia e tutela dei Centri Matrice contenuti nel P.P.R., avrà un carattere prettamente conservativo ma volto alla riqualificazione del tessuto urbanistico e dell'edificato, per operare un assetto del territorio che ottimizzi il riutilizzo del costruito preservandone al contempo la memoria e l'identità.





Gli interventi di demolizione e la conseguente ricostruzione, saranno consentiti unicamente nei casi di edifici estranei al contesto urbanistico, sia per il tipo edilizio adottato sia per le tecniche costruttive ed i materiali, al fine di preservare i caratteri principali del centro storico.

Saranno proposti interventi di riqualificazione per quelle parti del tessuto edilizio fortemente degradate o irrisolte, miranti alla proposizione di un nuovo scenario congruente con l'organismo storico.

L'orientamento del Piano sarà, pertanto, quello della tutela del Centro Storico al fine di mantenere e nel contempo rivalutare le caratteristiche peculiari dell'Antico Centro; in tal modo il Centro Storico potrà assumere un nuovo ruolo nell'ambito del territorio e divenire una risorsa per l'intero Comune.

\

### **Quadro metodologico**

*Il quadro metodologico dovrà definire:*

- 1. la metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano e i criteri posti a base delle scelte*
- 2. lo schema della strutturazione delle diverse parti del piano*
- 3. l'elenco degli elaborati del piano*
- 4. fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo, ove previsto*
- 5. gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione*
- 6. gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali*
- 7. le modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'Amministrazione regionale in termini di strumenti e professionalità*

1) La metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano prevede:

- la fase di studio sulla consistenza dell'edificato e del contesto territoriale condotta con indagini dirette in loco e con studi su fonti documentali.

- e la fase di progetto che sarà caratterizzato da un aspetto prevalentemente conservativo e sarà volto a disciplinare gli interventi utili per la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

2) Il Piano sarà costituito, pertanto, da una prima serie di documenti d'indagine, volti a descrivere gli elementi e l'evoluzione della struttura paesaggistica ed insediativa nel suo complesso di strade e piazze, edifici ed isolati, come si sono evoluti e stratificati nel tempo.

La seconda serie di documenti costituisce il progetto in cui si definiscono i dettagli del piano caratterizzato da intenti di recupero e riqualificazione.

Saranno analizzati il tessuto urbano e i tipi edilizi e verranno sintetizzate in profili grafici, tabelle e abachi di riferimento, le modalità di intervento.



Come detto precedentemente l'esito della Copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS ha condotto alla definizione di una nuova perimetrazione del centro storico più ampia, rispetto a quella prevista precedentemente, comprendendo parte delle aree individuate dal P.U.C. vigente come zone B e zone G.

Il nuovo piano metterà, pertanto, in evidenza, nell'ambito di questa nuova perimetrazione, un secondo perimetro enucleato nel primo, al fine di rimarcare i diversi caratteri del centro abitato.

In questo modo il perimetro più interno metterà in evidenza il nucleo più antico, denominato Nucleo A1, circondato da una zona sempre meritevole di tutela, ma caratterizzata prevalentemente da un edificio più recente, denominata Nucleo A2.

In questo senso potrebbe rendersi necessario lo sviluppo di elaborati grafici differenziati per lo studio delle differenti tipologie di edificio.

Il progetto per il nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico avrà un carattere prevalentemente conservativo per entrambi i nuclei definiti, e prevederà un eventuale aumento delle volumetrie solo in quei casi in cui si riterrà di dover intervenire per garantire omogeneità e continuità nel tessuto urbano esistente, e sarà indirizzato allo studio delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici, evidenziando quelli che sono i vizi presenti e le difformità dalle forme tipologiche, architettoniche tradizionali.

3) Nello specifico gli elaborati di piano saranno:

- stralcio del PUC vigente con l'individuazione delle zone oggetto di PP
- stralcio delle NA concernenti la zona di PP
- planimetrie di indagine dello stato attuale delle zone oggetto di PP
- planimetria catastale delle proprietà
- indagine degli edifici esistenti, della loro tipologia e destinazione e delle loro condizioni statico igieniche
- documentazione fotografica di tutti gli immobili
- grafici indicanti i profili regolatori dell'edilizia lungo vie e piazze
- Relazione illustrativa del progetto
- Norme tecniche di attuazione
- tavole di progetto e prescrizioni speciali con relative tabelle parametriche, indicanti i profili dell'edilizia con annessa documentazione fotografica
- abachi dei particolari architettonici





— ogni altro elaborato o allegato ritenuto necessario per il conseguimento delle approvazioni di legge.

4) La formazione del Piano prevedrà la partecipazione oltre che dei progettisti e degli amministratori anche dei fruitori ultimi del piano; saranno organizzate incontri e riunioni pubbliche per illustrare le risultanze delle indagini, le prospettive progettuali possibili e gli obiettivi che si intendono raggiungere.

L'Amministrazione Comunale fornirà il quadro di riferimento normativo generale al Piano Particolareggiato, nonché i dati di base per il quadro della situazione abitativa e delle attività produttive.

5) La gestione del Piano e la sua applicazione saranno coordinate da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune.

6) Il Piano sarà elaborato e reso in formati adatti da essere gestiti dal sistema informativo regionale in corso di elaborazione e tali da poter essere facilmente recepiti da qualsiasi sistema territoriale informatizzato, in grado di restituire in modo automatico cartografie tematiche ed essere visibile sul web.

7) il Comune usufruirà degli strumenti messi a disposizione da parte della Regione, nello specifico:

- cartografia (1:2.000 e 1:10.000)
- ortofoto
- volo a 45°
- data base se richiesto dalla R.A.S.

Qualora tali strumenti, ritenuti indispensabili per procedere alla stesura del Piano, non fossero disponibili, sarà cura dell'Amministrazione Comunale fornire al Gruppo di lavoro materiale condiviso come base del lavoro da sviluppare.

### **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.*

Il gruppo di progettazione è costituito da due ingegneri con notevole esperienza nel settore della pianificazione urbanistica e da un architetto che si avvarranno della collaborazione di due ingegneri laureati da meno di cinque anni e due esperti di grafica e renderizzazione.

Nello specifico sono indicati nell'elenco seguente la professionalità ed il ruolo assunto da ogni componente:



- Antonella Saba, ingegnere e capogruppo - progettista
- Giulia Bagnolo, ingegnere e progettista
- Francesca Picciau, architetto e progettista
- Maria Elena Piras, ingegnere e coprogettista
- Alessio Atzori, ingegnere e coprogettista
- Paola Saba, Interior designer- elaboratore grafico e renderista
- Simone Cardia, Interior designer- elaboratore grafico e renderista

L'ufficio tecnico del Comune collaborerà alle varie fasi di studio ed elaborazione del Piano mettendo a disposizione i dati e le conoscenze in suo possesso.

### **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.*

L'incarico sarà svolto dai professionisti fornendo il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione in adeguamento al Piano paesaggistico Regionale entro il termine di **180** giorni dall'affidamento dell'incarico, interrotto solo dai termini prescritti per legge e dai tempi necessari per l'acquisizione degli strumenti messi a disposizione dalla Regione; nel dettaglio gli stessi termini sono così fissati:

1. per la redazione del piano operativo **giorni 15** dalla sottoscrizione della convenzione di incarico (eseguita)
2. per la redazione dello studio e redazione delle bozze dei principali documenti di analisi necessari, **ulteriori giorni 30;**
3. per la redazione della bozza dei principali documenti del piano - **ulteriori giorni 30;**
4. per l'attivazione ed organizzazione del processo partecipativo finalizzato ad una pianificazione condivisa, **ulteriori giorni 15;**
5. per la consegna dei documenti completi di tutto il piano, necessari all'adozione da parte del Consiglio Comunale, **ulteriori giorni 45;**
6. per la risposta alle osservazioni al piano, **ulteriori giorni 15** dalla scadenza dell'inoltro delle osservazioni;
7. per l'eventuale modifica del piano a seguito dell'accoglimento delle osservazioni o recepimento di prescrizioni da parte di enti sovra ordinati, **ulteriori giorni 30** dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale;



## Quadro Economico

*Dovranno essere definite, per ciascuna attività, i costi previsti e le relative tipologie di spesa.*

**Ripartizione delle spese** per la redazione del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione del comune di Genoni in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

1. **Importo lordo a disposizione: 58.256,44 euro** (Di cui quota RAS € 52.430,83 e quota Comune € 5.825,61)

2. **Importo lordo della Convenzione del 21.06.2013 per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione, in adeguamento al P.P.R., € 33.221,76**

a) Onorario e spese	€ 26.400,00
b) contributo INARCASSA (4% onorario)	€ <u>1.056,00</u>
	Sommano a)+b) € 27.456,00
c) I.V.A. (21% di a+b)	€ <u>5.765,76</u>
	Importo complessivo a)+b)+c) € 33.221,76
d) ritenuta d'acconto (20% di a)	€ -5.280,00
	Importo da liquidare € 27.941,76

3. **Risorse resesi disponibili a seguito del ribasso d'asta nel conferimento dell'incarico : (58.256,44 - 33.221,76) euro = 25.034,68 euro**

**Tali risorse verranno utilizzate come riportato nel seguente prospetto:**

- I. Oneri per retribuire il geologo e l'ingegnere che verranno incaricati rispettivamente della redazione dello studio di compatibilità geologica e geotecnica e dello studio di compatibilità idraulica, dell'area interessata dalla pianificazione in oggetto, nel





rispetto dell'art. 8 delle vigenti norme di attuazione del vigente Piano di assetto  
Idrogeologico della Sardegna

Nello specifico gli onorari sono così ripartiti:

GEOLOGO	
a) onorario e spese	€ 5.266,57
b) contributo CASSA 2% onorario)	€ 105,33
Sommano a)+b)	€ 5.371,90
c) I.V.A. (21% di a+b)	€ 1.128,10
Importo complessivo a)+b)+c)	€ 6500,00
d) ritenuta d'acconto (20% di a)	€ - 1.053,31
Importo da liquidare al geologo	€ 5.446,69

INGEGNERE	
a) onorario e spese	€ 6.000,00
b) contributo CASSA 4% onorario)	€ 240,00
Sommano a)+b)	€ 6.240,00
c) I.V.A. (21% di a+b)	€ 1.310,40
Importo complessivo a)+b)+c)	€ 7.550,40
d) ritenuta d'acconto (20% di a)	€ - 1.200,00
Importo da liquidare al GEOLOGO	€ 6.350,40





- II. Spese per acquisizione di eventuale cartografia necessaria per l'ottenimento dei dati utili all'elaborazione del piano € 9.000,00
- III. Spese per la pubblicità e le attività partecipative correlate alla elaborazione del piano; € 1.984,28

Genoni, 14.09.2013

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch.J Pierino Porru)



*[Handwritten signature in blue ink]*