



COMUNE DI GERGERI

PROVINCIA DI CAGLIARI

AREA TECNICA

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 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.

Il sindaco
Responsabile dell'Area Tecnica
Zecda Rossano

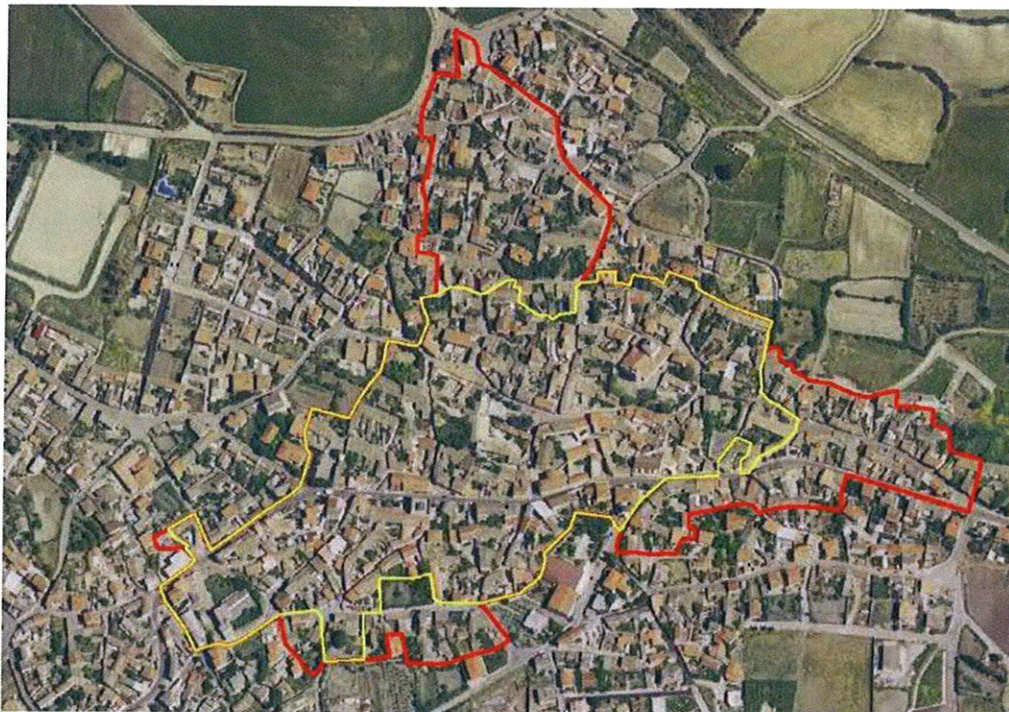
L'istruttore tecnico
Ing. Verdiana Anedda

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. FINALITA'	4
3. QUADRO METODOLOGICO	5
3.1. ELABORATI CHE COMPONGONO IL PIANO.....	6
3.2. PROCESSO PARTECIPATIVO.....	6
4. GRUPPO DI LAVORO.....	7
5. AGENDA STRATEGICA.....	7
6. QUADRO ECONOMICO	8
6.1. QUADRO ECONOMICO	8
6.2. COPERTURA FINANZIARIA.....	8

1. PREMESSA

Il perimetro del centro di antica e prima formazione del Comune di Gergei (definito con determinazione R.A.S. - Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. 1632/DG del 17/07/2008) include la zona omogenea A "centro storico" e parte della zona omogenea B "completamento residenziale" come definite nel vigente Piano Urbanistico Comunale.



Perimetro della
zona A del P.U.C.

Perimetro di cui
all'art. 52 comma
2 delle N.T.A.

Gli interventi edilizi all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione, sono disciplinati principalmente dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 21.09.2001, che rappresenta di fatto lo strumento attuativo esclusivamente per le aree incluse nella zona A "centro storico". Ciò non può che determinare notevoli difficoltà nella disciplina di tutti gli interventi che interessano la parte della zona B inclusa all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione.

Il vigente Piano Particolareggiato oltre a presentare un ostacolo "territoriale" per la sua attuazione, che limita il campo di azione alla zona A "centro storico", risulta carente di contenuti.

Gli interventi in atto per la valorizzazione del centro di antica e prima formazione comprendono:

- BANDO DOMOS 2006, in attuazione della Legge Regionale 13 ottobre 1998, n. 29 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna", che comprende più di 30 interventi di privati;

- BANDO BIDDAS 2008, in attuazione della Legge Regionale 13 ottobre 1998, n. 29 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna", che comprende 23 interventi di privati e un'opera pubblica;

Il comune di Gergei, negli anni precedenti, ha sviluppato programmi integrati e interventi mirati per il centro storico che hanno dato modo ai privati di intervenire nell'edificato storico, e al comune stesso di realizzare opere per la sua valorizzazione, comprendenti tra l'altro la sistemazione della viabilità e dell'arredo urbano.

2. FINALITA'

Da quanto esposto in premessa, risulta chiara la necessità di procedere con la redazione di un Piano Particolareggiato, dettagliato e di facile lettura, che interessi tutto il territorio all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione e che contenga tutti gli elementi che consentano di preservare, tutelare e valorizzare l'identità storica del territorio.

Sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, con il Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione si intende:

- Conservare la stratificazione storica mantenendo leggibili le fasi eventualmente diversificate
- Conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento
- Riconoscere e valorizzare i margini (cinta murata, recinti, percorsi)
- Evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche
- Promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive
- Favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici
- Individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica per sostituire parti incongrue ed incompatibili nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto
- Eliminare gli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie
- Unificare e coordinare gli elementi di illuminazione pubblica ed in generale gli elementi di arredo urbano
- Unificare le superfici pavimentate
- Disciplinare gli interventi di demolizione parziale o totale con o senza ricostruzione, per le opere edilizie incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle preesistenze storiche o per quelle che ostruiscono visuali determinanti

3. QUADRO METODOLOGICO

Il processo di definizione del Piano Particolareggiato si basa su alcuni principi fondamentali:

1. *Individuare gli obiettivi generali che portano alle scelte di piano* – prescrizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico regionale, necessità legate al contesto territoriale, non trascurabile il fattore legato al risparmio energetico
2. *Individuare e definire gli interventi su spazi pubblici* – analisi del contesto territoriale, valutazioni delle esigenze della comunità sulla base degli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale
3. *Individuare e disciplinare gli interventi ammissibili nelle costruzioni private* – analisi del patrimonio edilizio esistente, valutazioni sulla base degli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale,
4. *Schedare dettagliatamente le unità edilizie* - analisi del patrimonio edilizio esistente, valutazioni legate allo stato di conservazione degli elementi strutturali e decorativi, alla riconoscibilità di elementi storici
5. *Impostare gli elaborati di piano in modo semplice e comprensibile* – individuazione di una figura che coordini la predisposizione degli elaborati grafici e testuali, utilizzo di disegni e linguaggi semplici e univoci, creazione di files facilmente implementabili

Sul piano strettamente operativo, per la redazione del Piano Particolareggiato saranno sviluppate diverse fasi, avvalendosi anche della collaborazione con gli uffici regionali preposti, che possono essere così sintetizzate:

- **Ricerca di documenti storici** (cartografia, documentazione fotografica, documenti vari)
- **Analisi conoscitiva del contesto territoriale** (rilievi, analisi del patrimonio edilizio esistente, delle tipologie edilizie e degli elementi costruttivi e decorativi, analisi delle vicende storiche, analisi del contesto pianificatorio, analisi del tessuto urbano, della viabilità, e degli spazi pubblici, identificazione degli isolati)
- **Predisposizione degli elaborati di piano** uno degli obiettivi posti alla base della predisposizione degli elaborati di piano e la "facile lettura" da parte dei cittadini e dei tecnici, che devono poter comprendere chiaramente gli obiettivi e i contenuti del piano stesso, devono poter riconoscere facilmente l'immobile di proprio interesse e capire le prescrizioni previste;
- **Processo partecipativo**, garantendo il massimo coinvolgimento da parte della popolazione;
- **Iter di adozione e approvazione** secondo la normativa vigente in materia.

Dall'entrata in vigore del Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione l'attenzione sarà rivolta agli aspetti strettamente attuativi, sarà richiesto ai tecnici di presentare gli elaborati progettuali di ogni intervento anche in formato digitale, al fine di poter avere tutti i dati utili per il monitoraggio degli interventi.

Il piano sarà a disposizione di chiunque voglia prenderne visione, disponibile in formato cartaceo e digitale presso gli uffici comunali preposti, e in formato digitale nel sito internet ufficiale del comune di Gergei www.comune.gergei.ca.it.

Data l'importanza che il piano particolareggiato riveste nell'ottica di preservare, tutelare e valorizzare l'identità storica del territorio, e constatata la complessità delle operazioni e degli studi che vanno sostenuti per ottenere un piano di qualità e facilmente leggibile, risulta di fondamentale importanza una stretta collaborazione con gli uffici regionali preposti e con i loro team di supporto, secondo le modalità previste dagli stessi.

All'amministrazione regionale si chiede la massima disponibilità, anche in considerazione dei ristretti tempi per la predisposizione degli elaborati di piano, nello scambio di informazioni utili e nella programmazione di incontri operativi costanti; si chiede inoltre di fornire tutto il materiale di cui dispone, in formato cartaceo e digitale.

Le interazioni con la Regione saranno seguite dal coordinatore dell'ufficio del Piano Ing. Verdiana Anedda.

3.1. ELABORATI CHE COMPONGONO IL PIANO

Gli elaborati che compongono il piano comprendono:

- Relazione generale
- Relazione paesaggistica
- Fascicolo dei documenti storici
- Documentazione fotografica
- Norme tecniche di attuazione
- Abaco delle tipologie edilizie e degli elementi costruttivi e decorativi
- Schede delle unità edilizie
- Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico
- Planimetria con suddivisione dei comparti
- Planovolumetrico stato attuale e di progetto (per ogni comparto)
- Previsione degli interventi finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
- Piano del colore

3.2. PROCESSO PARTECIPATIVO

Il processo di partecipazione della popolazione nella stesura di un piano urbanistico risulta di fondamentale importanza per la completa riuscita e approvazione del piano stesso.

L'obiettivo della partecipazione popolare è quello di garantire ai cittadini, alle formazioni sociali e agli operatori economici, il massimo coinvolgimento nella gestione degli strumenti che interessano le trasformazioni urbane, sostenendo un concreto dialogo che conduca a scelte condivise e ad un appropriato uso delle risorse.

Il processo partecipativo è organizzato dal responsabile dell'Area Tecnica, supportato dall'Ufficio del Piano, e si sviluppa su diversi livelli:

- **informazione**, consistente sostanzialmente nella pubblicizzazione della notizia di avvenuta predisposizione della bozza di piano e di tutte le informazioni idonee a illustrare con trasparenza il piano stesso, nell'albo pretorio, nel sito internet ufficiale dell'ente, mediante affissione di manifesti, nel profilo ufficiale facebook, via mail e via sms;
- **consultazione**, i soggetti interessati possono consultare gli elaborati che costituiscono la bozza di piano;
- **incontri partecipativi**, saranno convocate, con la massima divulgazione, riunioni pubbliche in cui verrà presentata e illustrata nel dettaglio la bozza di piano e in cui i partecipanti potranno presentare osservazioni e proposte, anche scritte; per ogni riunione sarà predisposto apposito verbale;
- **monitoraggio**, finalizzato a garantire l'accesso agli atti e alle procedure che hanno caratterizzato l'intero processo partecipativo.

Tutti gli atti, le istanze, i verbali e in generale tutti i documenti inerenti il processo partecipativo, saranno raccolti nel **"documento della partecipazione"**.

4. GRUPPO DI LAVORO

Per la redazione del piano particolareggiato è stato istituito un **Ufficio del Piano** costituito dalle seguenti figure:

- **Coordinatore e progettista**: Ing. Verdiana Anedda, dipendente a tempo pieno e indeterminato presso il Comune di Gergei
- **Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**: Università degli studi di Cagliari –
- **Analisi conoscitiva dei valori architettonici, storici e tipologici**: Ing. Verdiana Anedda - Ing. Luigi Serra
- **Analisi degli aspetti energetici**: Ing. Verdiana Anedda - Ing. Luigi Serra
- **Esperto in pianificazione urbanistica e tutela del paesaggio**: Ing. Sergio Barracciu
- **Rilievi e restituzioni grafiche e digitali**: Ing. Luigi Serra - Ing. Verdiana Anedda

5. AGENDA STRATEGICA

Le tempistiche previste per la conclusione dell'iter per la formazione, adozione e approvazione del Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione sono riassunte nel cronoprogramma riportato di seguito:

FASE DI LAVORO		DATA PRESUNTA INIZIO	DATA PRESUNTA FINE
1	AVVIO PROCEDURA	18 gennaio 2012	-
2	COSTITUZIONE GRUPPO DI LAVORO E AFFIDAMENTO INCARICHI	21 novembre 2012	28 novembre 2012
3	PREDISPOSIZIONE PIANO OPERATIVO - FINANZIARIO	28 novembre 2012	16 gennaio 2013
4	COORDINAMENTO GRUPPO DI LAVORO	16 gennaio 2013	26 giugno 2013
5	RILIEVI, ANALISI E RESTITUZIONI GRAFICHE E DIGITALI	16 gennaio 2013	17 aprile 2013
6	PREDISPOSIZIONE BOZZA DI PIANO	17 aprile 2013	01 maggio 2013
7	PROCESSO PARTECIPATIVO	01 maggio 2013	15 maggio 2013
8	INCONTRI CON GLI ENTI PREPOSTI	08 maggio 2013	19 giugno 2013
9	PREDISPOSIZIONE DEL PIANO	19 giugno 2013	26 giugno 2013
10	ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PIANO	26 giugno 2013	11 settembre 2013
11	APPROVAZIONE PAESAGGISTICA DEL PIANO	11 settembre 2013	15 gennaio 2014

6. QUADRO ECONOMICO

6.1. QUADRO ECONOMICO

1.	PRESTAZIONE PROFESSIONALE PER LA REDAZIONE DEL PIANO E IL COORDINAMENTO	€	16.000,00
2.	COLLABORAZIONI PROFESSIONALI RILIEVI, ANALISI CONOSCITIVE, RESTITUZIONI GRAFICHE <i>(ONORARI E SPESE PROFESSIONALI)</i>	€	49.200,00
3.	VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA V.A.S.	€	2.600,00
4.	PROCESSO PARTECIPATIVO	€	200,00
TOTALE		€	68.000,00

6.2. COPERTURA FINANZIARIA

CONTRIBUTO R.A.S.	€	54.095,69	79,55%
COFINANZIAMENTO COMUNE	€	13.904,31	20,45%
<i>DI CUI FONDI GIA' STANZIATI IN BILANCIO</i>	€	7.000,00	10,29%
<i>DI CUI FONDI DA STANZIARE NEL BILANCIO 2013</i>	€	6.904,31	10,16%
TOTALE	€	68.000,00	100%