



# COMUNE DI MEANA SARDO

Attuazione della DGR n. 33/35 del 10.08.2011 Contributo ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Criteri di riparto per l'annualità 2011 e 2012".

**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.**

## Piano Operativo

### Premessa

#### STATO DELL'ARTE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Meana Sardo è il PUC approvato con Delibera C.C. N. 25 del 19.07.2002. In data 11.10.2003 tale approvazione è stata pubblicata sul buras n. 32 .

L'ultima variante è stata approvata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 19.08.2011, mentre con delibera di consiglio comunale n. 53 del 18.11.2011 sono state recepite le prescrizioni della Regione Autonoma della Sardegna alla variante stessa. Quale strumento attuativo, il Piano Particolareggiato per il centro storico è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 07.11.2011. In tale Piano sono disciplinate le aree classificate come zona A.

L'atto ricognitivo di ripermimetrazione del Centro Matrice è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 08.10.2008, n. 54.

Il piano è stato predisposto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Tuttavia si rende necessario completare il piano con lo studio più dettagliato di alcuni areali ricompresi nel centro matrice, ma fuori dalla zona A, nonché delle unità edilizie che ricadono in zona B che sono fuori dal centro matrice e che presentano caratteristiche tipologiche Meanesi e sono prospicienti alla zona A ed areali suddetti.

É' pertanto intenzione dell'Amministrazione implementare e aggiornare il Piano al fine di renderlo uno strumento per la valorizzazione, il recupero e il riuso dell'intero centro di antica e prima formazione in coerenza con gli obiettivi del PPR.

A partire dalla revisione del Piano Particolareggiato sarà approfondita la fase di analisi d'insieme del centro abitato al fine di individuare gli elementi strutturali e strutturanti, definire gli interventi di recupero e di riqualificazione necessari per la tutela dell'identità dei luoghi e l'immagine del centro nel suo insieme, progettando le fasce di transizione tra il vecchio e il nuovo tessuto edilizio e gli interventi di riqualificazione necessari.

### Finalità

L'Amministrazione comunale di Meana Sardo, alla luce delle risorse concesse dall'Assessorato all'Urbanistica, viste le indicazioni di cui alla premessa, intende affidare l'incarico per la revisione e implementazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

La finalità pertanto, oltre che quella di ottenere uno strumento attuativo che sia coerente con i principi della pianificazione paesaggistica regionale, è quella di elaborare un Piano Particolareggiato nel quale siano contenute le linee programmatiche e strategiche che l'Amministrazione comunale intende perseguire, che riguardano sostanzialmente la valorizzazione e il recupero del centro abitato con particolare riguardo al centro storico e al tessuto urbano ad esso direttamente connesso.

### **Quadro metodologico**

Come anticipato in premessa, poiché il Piano Particolareggiato contiene già azioni e indicazioni finalizzate al riuso del patrimonio architettonico e urbano storico in linea con i principi del Piano Paesaggistico Regionale, lo studio estenderà tali analisi a tutte le aree comprese all'interno del centro di prima e antica formazione e svilupperà la parte di analisi e di progetto relativa agli elementi di genesi e ai caratteri morfologici per la definizione di strategie e linee di intervento volte a preservarne e riproporne la dimensione relazionale.

Pertanto, oltre l'approfondimento degli elaborati già contenuti nel Piano, sarà analizzato il quadro geografico del territorio (orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture), le funzioni e i ruoli nelle reti insediative territoriali, la presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale e di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze, i caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano. In particolare, si intende implementare gli elaborati del Piano attraverso la rivisitazione delle schede relative agli edifici, un piano dettagliato del colore, la redazione di adeguate norme per le aree contermini il Centro Storico, la definizione di materiali, arredo urbano, cartellonistica e tipologia delle pavimentazioni pubbliche, impiantistica, etc.

### **Il metodo**

Il piano si configurerà come un progetto complesso fortemente trainato dall'intervento pubblico e realizzato attraverso un processo cooperativo tra i diversi attori, gli abitanti, il comune, le scuole, le associazioni. Al fine di garantire un'azione organica il piano prevederà uno schema di attuazione per comparti che, secondo una programmazione complessiva, individui delle priorità di intervento, dei tempi e delle risorse necessarie.

Il progetto sarà costruito attraverso i seguenti principi guida:

- Conservare la stratificazione storica e riqualificare la forma dei tessuti
- Preservare la reciprocità funzionale tra il tessuto edilizio e il tessuto dei vuoti
- Individuare livelli di tutela flessibili per morfologia e tipologia pesati su importanza e stabilità
- Ristabilire il ruolo centrale rispetto alla vita del centro abitato attraverso interventi integrati.

### **La partecipazione**

Alla base del processo di revisione del piano saranno attivati laboratori partecipati di progettazione che vedranno coinvolti gli abitanti per la creazione di un documento programmatico condiviso di indirizzo per la definizione delle strategie di rigenerazione urbana e di progettazione degli spazi pubblici.

Al fine di avere massima condivisione sarà volta particolare cura alla promozione e alla comunicazione del processo. Le tecniche e gli strumenti adottati saranno quelli più utili all'implementazione delle diverse fasi di costruzione del piano: i questionari nella fase di analisi, i focus group per la definizione delle scelte, gli incontri pubblici e i tavoli negoziali per la condivisione delle scelte.

### **Le fasi**

Il metodo seguito per la costruzione del piano si articolerà in due fasi distinte ma interconnesse e non consequenziali costituite dalla fase di analisi e dalla fase di progetto.

La fase di analisi prevede l'implementazione dello studio dell'ambito urbano e delle dinamiche in atto, allo scopo di individuare le determinanti della forma urbana e delle relazioni da rivelare, rafforzare o ricostruire nel progetto.

La fase di progetto, sulla base degli elementi rilevati nella fase di analisi, organizza ed esplicita un nuovo insieme di relazioni che costituiscono la base degli scenari di riconfigurazione.

Lo schema, il funzionamento e gli elaborati di piano

ANALISI		Regole riferimenti dell'impianto urbanistico	e
<p><u>Il contesto territoriale</u></p> <p>L'analisi del contesto territoriale, attraverso gli elaborati grafici e testuali rappresentativi del contesto territoriale in cui si localizza l'abitato, evidenzia le eventuali interazioni con il centro storico e contribuisce, sulla base della conoscenza della genesi del luogo e dello studio delle dinamiche avvenute ed in atto, alla definizione delle indicazioni di norma. Lo studio di tali dinamiche diventa, all'interno del piano, un elemento utile alla definizione delle prescrizioni e dei possibili scenari di progetto.</p>	<p>i. Costruzione dell'assetto territoriale e del sistema di relazioni</p> <p>ii. Individuazione degli elementi (ambientali, climatici, produttivi, morfologici) strutturanti l'insediamento</p> <p>iii. Localizzazione della rete infrastrutturale in riferimento alla rete storica e del sistema degli accessi</p> <p>iv. Individuazione del sistema insediativo territoriale, del ruolo dei centri nella rete e dello schema di funzionamento del sistema insediativo</p>	<p>Regole riferimenti dell'impianto urbanistico</p> <p>Caratteristiche tecniche del tessuto edilizio</p> <p>Tipi edilizi di riferimento</p> <p>Regole compositive e</p> <p>Finiture</p> <p>Schede di rilievo delle singole unità urbanistiche</p>	
<p><u>Il sistema urbano</u></p> <p>L'analisi è mirata a chiarire le dinamiche evolutive del centro urbano, il rapporto tra centro storico, espansioni recenti e margini, individuare gli elementi che strutturano la forma dell'insediamento e analizzare le dinamiche e la struttura della popolazione e dei servizi per la definizione dell'organizzazione complessiva del centro urbano</p>	<p>i. Individuazione delle determinanti della forma urbana</p> <p>ii. Ricostruzione dell'evoluzione insediativa storica, schema di espansione e rapporto tra abitato e attività produttive</p> <p>iii. Individuazione dello schema di funzionamento dell'ambito urbano, schema distributivo della popolazione e dei servizi</p>		
<p><u>Il Centro di antica e prima formazione</u></p> <p>La forma dell'insediamento è ricostruita a partire dal riconoscimento del centro matrice. L'esame delle carte catastali storiche consente la ricostruzione della struttura edilizia delineandone la tessitura. Lo studio e l'analisi della cartografia storica dell'evoluzione e del funzionamento del centro storico determina la definizione degli isolati e delle unità di intervento.</p>	<p>i. Verifica del perimetro centro matrice, del rapporto tra pieni vuoti, degli spazi collettivi e degli spazi privati;</p> <p>ii. Individuazione degli isolati e dei lotti, dei tipi edilizi e delle caratteristiche costruttive</p> <p>iii. Schema compositivo degli elementi strutturanti e di finitura</p>		



## Uso e gestione del piano

La documentazione generale sarà disponibile sul sito web del comune. Inoltre attraverso la predisposizione di un database di archivio dei dati di rilievo e delle specifiche di progetto aperto e predisposto per contenere i dati necessari al monitoraggio da parte della Amministrazione sarà possibile valutare l'efficacia del piano e il grado di attuazione.

## Supporto dell'Amministrazione regionale

Per tutte le fasi di predisposizione del Piano, è intenzione dell'Amministrazione comunale usufruire sia delle risorse umane in termini di supporto e di affiancamento che degli strumenti di cui l'Amministrazione regionale dispone. In particolare, si intende procedere di concerto con le professionalità degli Enti Locali e si intende utilizzare gli strumenti open source da queste elaborati. In particolare, per la fase di analisi saranno utilizzati in linea generale gli archivi, la cartografia storica, le ortofoto, i manuali per il recupero dei centri storici, le foto a 45°.

Per la fase di gestione sarà utilizzato il database collegabile con la cartografia.

## Gruppo di lavoro

Allo stato attuale non vi sono in corso incarichi professionali finalizzati alla revisione del Piano.

Pertanto, sarà cura dell'Amministrazione affidare un nuovo incarico a professionisti con rilevanti esperienze urbanistiche e paesaggistiche attraverso una selezione pubblica.

L'Amministrazione intende dunque coordinare il processo di Piano attraverso la collaborazione con professionisti esterni all'Amministrazione stessa. In particolare posseggono titolo alla partecipazione alla selezione per il conferimento del suddetto incarico i liberi professionisti, singoli, associati o raggruppati temporaneamente, come previsto dal comma 1, lettere d) – e) – f) – g) dall'art. 90 del D. Lgs. n. 163/2006, in possesso del seguente titolo di studio con relativa abilitazione all'esercizio professionale:

- Laurea in Architettura;
- Laurea in Ingegneria.

## Agenda strategica

Start up – Costituzione della struttura per la redazione del piano ( mesi 1 dalla ricezione della nota di approvazione del piano operativo da parte della RAS)

1. *Definizione del gruppo di lavoro*

Prima fase – Analisi (1 mese dalla costituzione della struttura)

1. *Rilievo architettonico (1 mese)*
2. *Analisi del sistema insediativo*
3. *Organizzazione e Attivazione dei laboratori di progettazione partecipata*

Seconda fase – Definizione di idee progettuali e strategie condivise (1 mese)

1. *Animazione locale per la definizione di strategie di piano condivise*
2. *Definizione delle linee progettuali di piano*

Terza fase – Elaborazione della documentazione finale per la consultazione del piano (2 mesi)

1. *Elaborazione cartografia, relazioni e norme tecniche*
2. *Elaborazione documentazione guida alla consultazione*

Quarta fase – Iter di approvazione (6 mesi)

1. Adozione del piano in Consiglio comunale
2. Deposito entro 15gg dall'adozione presso la segreteria del Comune per 30 gg 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 deliberazione del CC all'Ufficio tutela del paesaggio territorialmente competente per le opportune osservazioni;
3. Attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
4. 30gg per le osservazioni;
5. Accoglimento o rigetto delle osservazioni da parte del CC;
6. Conclusione della procedura di verifica di Assoggettabilità
7. Approvazione del piano da parte del CC;
8. Inoltro all'UTP della deliberazione di approvazione del piano e degli elaborati aggiornati all'accoglimento delle osservazioni;
9. Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della LR n. 28/98;
10. Pubblicazione del piano sul BURAS e relativa entrata in vigore

**Quadro Economico**

<b>Attività</b>	<b>Costo</b>
Rilievo architettonico	€ 6.000
Analisi del sistema insediativo	€ 6.000
Organizzazione e Attivazione dei laboratori di progettazione partecipata Animazione locale per la definizione di strategie di piano condivise Consulenza per facilitatori dei forum popolazione/tecnici locali	€ 1.017,01
Definizione delle linee progettuali di piano	€ 5.500
Elaborazione cartografia, relazioni specialistiche e norme tecniche	€ 16.000
Elaborazione documentazione guida alla consultazione Pubblicazione per la divulgazione del piano	€ 1.500
<b>TOTALE</b>	<b>€ 36.017,01</b>

Potranno esserci scostamenti dalle previsioni di questo piano, solo al fine del buon esito dell'intero procedimento.