

COMUNE DI NEONELI
Prov. Di Oristano



UFFICIO TECNICO

**PROTOCOLLO DI INTESA PER LA CONDIVISIONE DI FINALITÀ E METODOLOGIE
PER LA GESTIONE E LA 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**

(Attuazione della DGR in. 33/35 del 10-08-2011)

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

Il Responsabile Area Tecnica:

Geom. Gianfranco Urru



INDICE

PREMESSA

METODOLOGIA

- L'indagine diretta
- Scelte di Piano
- Comunicazione

COMPOSIZIONE GRUPPO DI LAVORO

CRONOPROGRAMMA

QUADRO ECONOMICO



PREMESSA

A seguito dell'attribuzione al Comune di Neoneli, quale ente appartenente all'ambito interno di paesaggio, del contributo per la redazione del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, avvenuto con Determinazione n. 4929/AG del 10/11/2011, si è provveduto alla successiva firma contestuale del protocollo di intesa nel gennaio del corrente anno, in occasione dell'apposito incontro tenutosi a Tramatza (OR).

In risposta all'invito della Regione Sardegna ad affrontare tali problematiche superando il limite della pianificazione classica il comune di Neoneli, con la presente relazione illustra il metodo e la tempistica con cui si affronterà la redazione del Piano Particolareggiato adeguandolo al centro matrice, come delimitato dalla regione Sardegna con determina n. 41/D.G. del 19/01/2009 e Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Neoneli, approvato con D.A. n°1539 del 08/10/1987. Il centro di antica a prima formazione contiene la zona A (Centro storico).

Il Comune di Neoneli ha come primo obiettivo la messa in essere di una strumentazione urbanistica, operativa per tutta l'area individuata come zona A, tale da disciplinare la conservazione, il restauro ed il ripristino di ciò che permane della cultura materiale, storica e artistica passata nel centro abitato. Lo strumento del Piano Particolareggiato in coerenza con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, è tanto più efficace quanto più coloro che lo devono applicare ne colgono l'impostazione, il funzionamento, lo sentono proprio e ne condividono gli obiettivi e le regole.

“Le analisi interpretative dei processi di costruzione della città, riferite alle componenti economiche, sociali, urbanistiche e architettoniche, vengono così finalizzate a comprendere le ragioni e le regole dell'organizzazione dello spazio urbano e i suoi elementi ordinatori. A esse dovranno riferirsi le proposizioni di recupero e riuso perché risultino coerenti con quel particolare contesto nel quale la comunità, riconoscendo le radici della propria identità, assuma atteggiamenti consapevoli anche per affermare il proprio modello di sviluppo. In tal senso, ragionevolmente, il centro storico può ancora rappresentare il luogo della continuità delle storie locali, divenendo parte integrante di una realtà territoriale complessa tesa a conseguire un disegno unitario di sviluppo che non lo isoli più entro il limite di una "zona urbanistica particolare".¹

Nell'elaborazione del PP si attinge all'esperienza maturata dalla Regione Sardegna attraverso i laboratori sperimentali per il recupero dei centri storici, in attuazione dell'articolo 7 della legge regionale n.45 del 22 dicembre 1989, che ha posto in evidenza l'impossibilità di elaborare una metodologia univoca che potesse affrontare la pianificazione di tutte le realtà regionali.

METODOLOGIA

L'Amministrazione Comunale si è formalmente impegnata al perseguimento degli obiettivi favorendo la collaborazione e il raccordo tra le attività della propria struttura tecnica preposta alla redazione dello strumento attuativo e quelle della Direzione Generale Servizio Politiche Aree Urbane della Regione Sardegna e del gruppo multidisciplinare del *Laboratorio per la valorizzazione dei paesaggi e delle identità locali*, partecipando fattivamente alla fase di sperimentazione della metodologia e degli strumenti operativi messi a disposizione dall'Amministrazione regionale per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico, altresì:

- coinvolgere, nella formazione dello strumento attuativo, le professionalità locali nella redazione del piano per assicurare una sua efficace attuazione;
- garantire una completa, adeguata e corretta informazione della cittadinanza nelle varie fasi di sviluppo del piano, coinvolgendola con opportuni strumenti partecipativi, assicurando la condivisione di strategie ed idee, la negoziazione fra le parti e la definizione di scelte partecipate; accettare le modalità di erogazione dei finanziamenti e di rendicontazione delle spese indicata dall'Amministrazione Regionale.

L'indagine diretta

L'esigenza di comprendere a fondo le caratteristiche del sistema urbano ci spinge alla realizzazione di un'accurata indagine diretta sulla totalità del patrimonio edilizio attraverso il rilievo di tutte le unità edilizie e la successiva ricostruzione cartografica, nella scala 1:200, delle piante e dei prospetti, aggregando le unità edilizie in isolati. "Attraverso la conoscenza di questi elementi e la loro interpretazione si possono ricostruire le immagini collettive che hanno strutturato, attraverso il tempo, l'ambiente urbano e hanno attribuito allo spazio e agli oggetti edilizi funzioni sociali e culturali e valore economico. In tal modo possono essere attribuite funzioni e valenze vitali ai luoghi della città storica e istituite relazioni innovative con le altre parti della città contemporanea."² La finalità di questo passaggio è l'elaborazione una scheda informativa, contenente dettagliate informazioni su: consistenza (superficie, volume, etc.), tipologie edilizie, caratteristiche costruttive, dotazioni tecnologiche, elementi architettonici, stato di conservazione, destinazione e grado d'uso, nonché proprietà e/o composizione del nucleo familiare residente delle unità edilizie, della composizione degli isolati e dei rapporti che fra essi intercorrono. La schedatura delle unità edilizie è completata da una documentazione fotografica di supporto, relativa ad ogni singola unità edilizia. L'imponente documentazione conoscitiva sarà successivamente aggregata in carte tematiche generali da cui è possibile ricavare una lettura sintetica e unitaria sul complesso delle caratteristiche del tessuto urbanistico edilizio del centro matrice.

Scelte di Piano

Intento del Piano Particolareggiato e quello di comprendere le regole (morfologiche, architettoniche e urbanistiche) che hanno orientato nel tempo la produzione dello spazio pubblico e dell'edificato e le tecnologie tradizionali e materiali locali da costruzione che hanno contribuito a dare, attraverso il tempo, forma e carattere unitario al paesaggio urbano. La loro messa in luce non soddisfa le necessità della comunità che, attraverso il piano, persegue fini pianificatori e non solo conservativi. Su questo punto si sono scontrati negli anni le esigenze dei diversi soggetti coinvolti.

Esse devono essere completate e aggiornate adeguatamente, inserite in una chiara idea portante che evidenzia la struttura del centro storico delimitato dal centro matrice e che delinea il suo sviluppo.

La definizione di una idea guida strutturante permetterà di comunicare semplicemente i processi e le scelte del piano riconfigurando l'identità del centro. La legittimazione del progetto si fonda dunque non soltanto nella capacità di far corrispondere alle necessità reali del nostro tempo la permanenza delle vecchie strutture fisiche, ma anche "nella conservazione della grammatica e sintassi morfologica ancora riconoscibili in ciascuna realtà, reinterprete nella riproposizione innovativa degli usi per la città contemporanea. Recuperare quindi nel senso di compiere interventi non soltanto atti a rivalutare, con innovative proposizioni di riuso, il patrimonio edilizio ma soprattutto mirati a ricomporre storie degli abitanti e funzioni urbane interrotte dall'affermarsi di interessi che, rivolti in modo esclusivo alla città nuova, hanno finito per spegnere i processi vitali del centro storico."³

Il piano si propone di conseguire le seguenti finalità specifiche:

- Definire l'assetto territoriale originario attraverso la mappatura e il recupero della trama definita da recinzioni storiche, che esse siano muri a secco o siepi, colture specializzate e ricoveri rurali.
- Identificare l'assetto urbanistico originario attraverso la relazione con la rete infrastrutturale storica di accesso e comunicazione all'abitato, le rotte commerciali, religiose e della transumanza anticamente utilizzate e che hanno disegnato il territorio.
- Conservare l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti funzionali, completamenti tipologici ed allineamenti in genere. Consentire comunque, in presenza di adeguati spazi liberi, qualora vi fosse l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni;
- Salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale;
- Incentivare il recupero, la valorizzazione e la cura dei cortili, corti comuni e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;
- Sanare le situazioni di degrado e favorire, ove possibile, il recupero degli edifici degradati;
- Facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili;
- Favorire una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese, di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale. La cultura edilizia sarà tradotta avendo come riferimento l'esperienza tecnica maturata e divulgata dalla Regione attraverso i Manuali del recupero⁴ e verificandone la corrispondenza nella realtà locale per poi essere inseriti all'interno del Piano Particolareggiato.
- Agevolare oltre la destinazione d'uso residenziale anche le attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con i caratteri della zona e che possano rivitalizzare il nucleo antico attraverso funzioni originarie o quantomeno con esse compatibili;
- Trovare soluzioni adeguate per eventuali problemi ed incongruenze specifiche.



La comunicazione

La comunicazione chiara e semplificata delle linee guida del piano, e degli scenari ai residenti permetterà un dialogo con la popolazione che permetterà l'affinamento della redazione del piano, una maggiore condivisione e una migliore applicazione nel tempo dello stesso. Durante la redazione del progetto di massima la redazione delle schede di analisi delle unità edilizie avverrà attraverso l'intervista ai singoli cittadini residenti raccogliendo così impressioni e suggerimenti.

Durante l'iter per la costruzione del Piano il gruppo di lavoro incontrerà la comunità per illustrare la metodologia di lavoro, avviando il confronto diretto con i residenti questo lavoro verrà protratto lungo la definizione del progetto di massima che definitivo.

Processi di comunicazione saranno attivati durante il processo di redazione del piano per instaurare un confronto attivo con gli enti preposti. Questo permetterà di mantenere l'aderenza alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale utilizzando le risorse e le competenze poste a disposizione dalla Regione.

Alla conclusione del processo approvativo l'accesso ai documenti del progetto sarà agevolata attraverso la possibilità di diffusione attraverso adeguati supporti informatici.



COMPOSIZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO

Responsabile del Procedimento	Organizzazione e raccordo attività con RAS
Arch. Senior	Capogruppo
Ing. Senior	Coordinamento Operativo
Arch. Junior (1)	Elaborazioni grafiche e progetto
Arch. Junior (2)	Elaborazioni grafiche e progetto
Geom. Senior	Rilievi e indagini catastali

CRONOPROGRAMMA

Il PP, in accordo con quanto previsto al punto 2.2. dell'allegato 1 alla D.G.R. 13/5 del 18-03-2012, la procedura prevede:

	01-02-2013
Indagine diretta, rilievo ed interviste;	mesi 1
Redazione progetto di massima;	mesi 1
Redazione progetto definitivo	mesi 2
L'adozione del PP da parte del Consiglio Comunale (CC);	mesi 1
Il deposito del PP entro 15 giorni dall'adozione presso la segreteria del Comune e per 30 giorni 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'UTP territorialmente competente per le opportune osservazioni;	mesi 1
Il termine di 30 giorni per le osservazioni da parte dei cittadini;	mesi 1
Accoglimento o il rigetto delle eventuali osservazioni (dell'UTP e/o dei cittadini) e l'approvazione del PP da parte del CC;	mesi 1
L'inoltro all'UTP della deliberazione del CC di approvazione del piano e degli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni;	mesi 1
Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 dell'art. 28/98 e pubblicazione del PP sui BURAS da parte del Comune e la relativa pubblicazione in vigore di esso.	mesi 1
	mesi 10 01-12-2013

QUADRO ECONOMICO

La fase operativa che si intende mettere in atto, segue una metodologia logistica ed organizzativa sintetizzata nelle azioni pianificatorie/quadro economico di seguito evidenziato, ricomprendendo anche le incidenze del finanziamento regionale di €. 38.214,90 (Ass.to Enti Locali ..) concesso al comune di Neoneli con determinazione n. 917/AG del 13.12.2005 e n. 924/AG del 15/12/2005:

Finanziamento Regionale Competenza 2006	€	38.214,90
Cofinanziamento Comunale (int. 2090106/3 r. '06)	€	11.785,10
TOTALE	€	50.000,00
Finanziamento Regionale Competenza 2011	€	14.616,17
Finanziamento Regionale Competenza 2012	€	18.270,20
Cofinanziamento Comunale (int. 2090106/2 r. '09)	€	3.654,04
TOTALE	€	36.540,41

RIPARTIZIONE SPESE

- Spese già sostenute per la redazione del Piano particolareggiato antecedentemente il P.P.R. sulla base del finanziamento attribuito nel 2005 al comune di Neoneli; €. 50.000,00.
- Aggiornamento della cartografia di piano e costruzione della documentazione conoscitiva del centro matrice (uso del suolo urbano, tipologie edilizie, tipologie delle coperture, altezza degli edifici, stato di conservazione degli edifici e schedature delle singole unità edilizie) € 14.540,41;
- Elaborazione ed adeguamento al P.P.R. del Progetto del Piano Particolareggiato del centro Matrice (attuale Zona A Centro Storico € 19.000,00);
- Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale, € 1.000,00;
- Prestazione Professionale di supporto grafico processo partecipativo e stampe /€ 2.000,00;

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom Gianfranco Urru

