



COMUNE DI SAN SPERATE

Cap. 09026 - Provincia di Cagliari

Via Sassari - Tel. 070/96040212-213

UFFICIO TECNICO

PIANO OPERATIVO METODOLOGICO

*per la definizione del piano particolareggiato del centro storico di antica e prima
formazione del Comune di San Sperate*

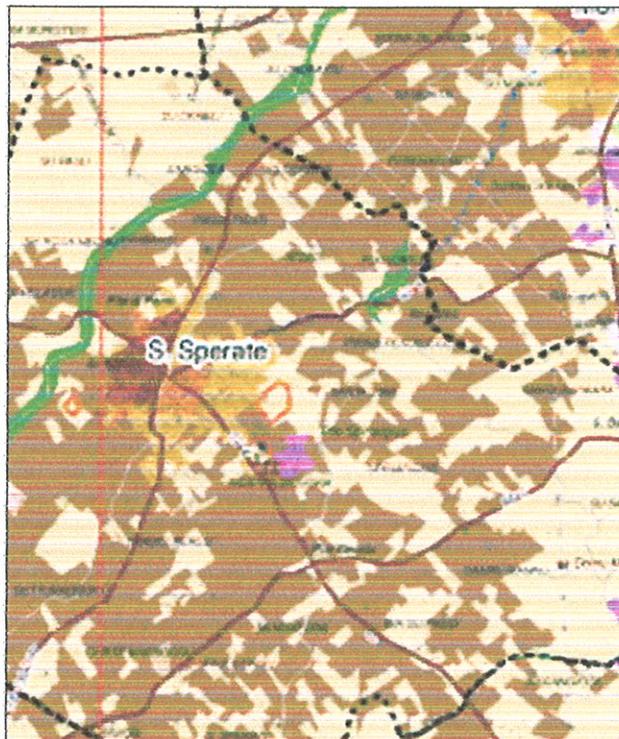
San Sperate Ottobre 2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Ing. Stefania MAMELI



1. PREMESSE

La Regione Autonoma della Sardegna, nell'ottica di incentivare la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima formazione in adeguamento al P.P.R. ha avviato una serie di iniziative di natura economica, organizzativa e di indirizzo e di supporto alle Amministrazioni Comunali finalizzate alla concreta attuazione degli interventi.



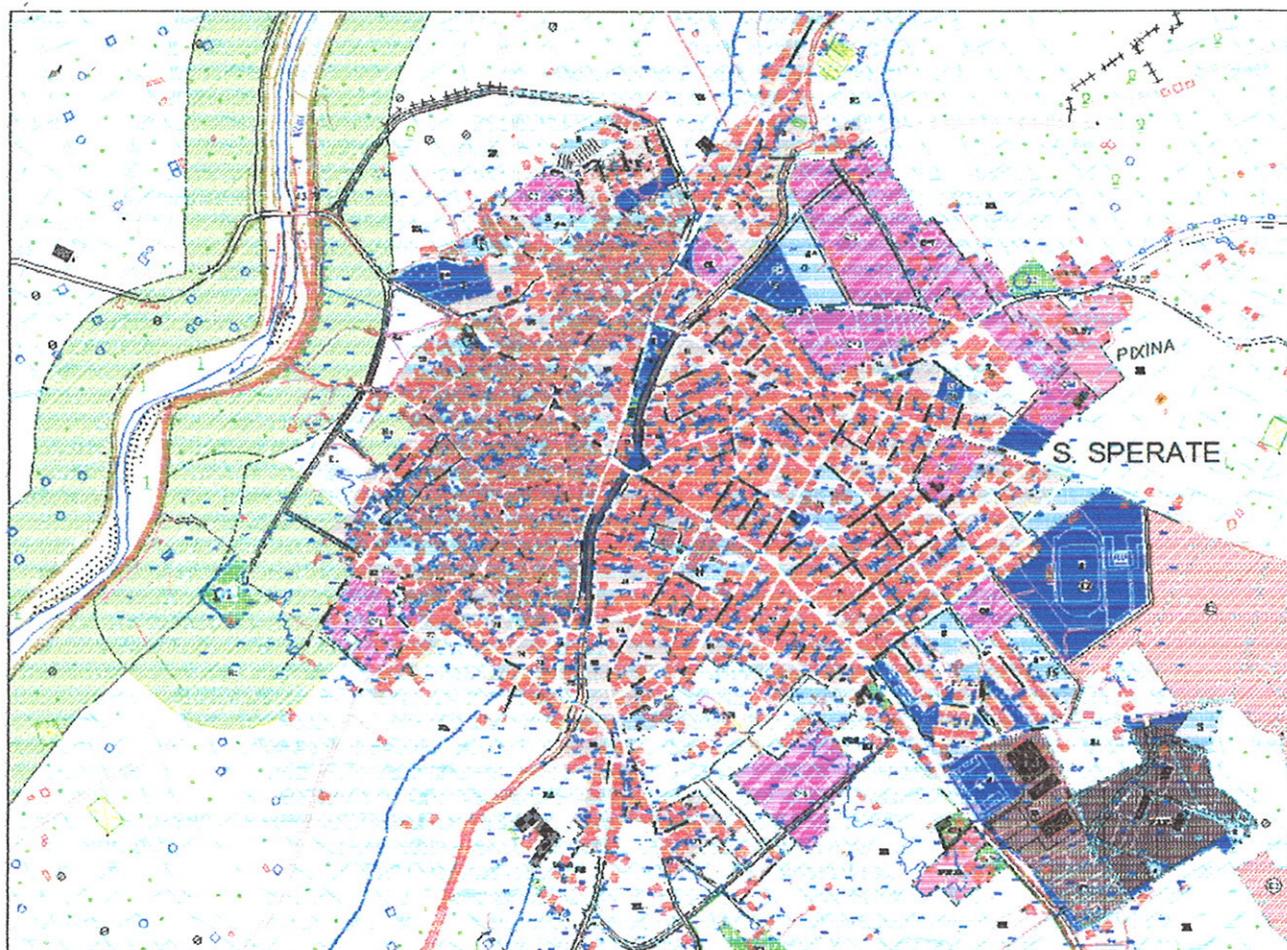
Stralcio P.P.R.

Con Deliberazione della Giunta Regionale 33/35 del 10.08.2011 avente ad oggetto: "Contributo ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale – Criteri di riparto per l'annualità 2011-2012", sono stati stabiliti i criteri di riparto delle risorse disponibili per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di antica e Prima formazione in adeguamento al PPR, nonché stabilito che i contributi assegnati possono essere utilizzati anche per spese connesse alla redazione degli strumenti generali comunali di motivata istanza.

2. IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI SAN SPERATE

2.1. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA E DATI DIMENSIONALI

La perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di San Sperate, risultato dall'indagine conoscitiva e dalla successiva attività di verifica svolta dall'Ufficio di Piano della R.A.S. è stato definitivamente approvato con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia N. 11831 del 30.05.2008.



TAV. 6 del vigente P.U.C

Dal punto di vista urbanistico ricade:

- *Totalmente in Zona omogenea "A – Centro Storico";*
- *Parzialmente in Zona omogenea "B – Completamento residenziale";*
- *Parzialmente in Zona omogenea "C – Espansione residenziale";*

La tabella allegata a margine della presente relazione (Allegato 1), illustra nel dettaglio i dati dimensionali di ciascuna zona omogenea riportata.

2.2. CARATTERICHE

La zona omogenea A – Centro Storico è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato del centro Storico, attualmente vigente in quanto approvata con Deliberazione C.C. n. n. 7 del 17.01.1985 (Decreto Ass. EE.LL. n. 682/U del 08.07.1986). Tale strumento non è però mai stato sottoposto all'approvazione ex art. 9 della L.R. 28/2008 e pertanto nel 2003, a seguito della sottoscrizione del protocollo d'intesa tra il Comune e la RAS per la gestione di un contributo regionale stanziato nel 2000, con successivi provvedimenti amministrativi si è proceduto ad affidare a professionista esterno, arch. Alceo Vado l'incarico per la redazione di un nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico e sono state avviate le fase operative di ricognizione e di lavoro. Pur essendo terminata l'elaborazione del piano, l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale ha interrotto le procedure amministrative legate all'approvazione e l'Amministrazione ha ritenuto opportuno valutare le modalità di adeguamento alle nuove disposizioni normative regionali cogenti.

Nel 2011, a tal fine è stato affidato l'incarico di redazione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico al R.T.P. con capogruppo l'Ing. Giovanni Perfetto, con risorse totalmente a carico del Bilancio comunale. Non essendo stati raggiunti i risultati attesi, con Determinazione UT n. 165 del 12.08.2013 è

stata sciolta la convenzione di incarico.

Con Determinazione Dirigenziale n.4929/AG del 10.11.2011 la R.A.S. ha approvato il programma di spesa dove il Comune di San Sperate è stato individuato tra i beneficiari delle risorse per le annualità 2011 – 2012, prevedendo un contributo di € 80.289,36. ove l'Amministrazione è impegnata a cofinanziare il Piano Operativo con una quota minima del 10%. In realtà la somma che potrà essere erogata dalla R.A.S. è pari a soli € 24.266,77 (vedasi nota della R.A.S. Servizio Politiche per le aree urbane prot. n. 32644 del 04.06.2012, di cui si allega copia), a seguito del mancato rispetto dei termini e delle condizioni del contributo regionale del 2000.

Pertanto l'Amministrazione intende usufruire di tale contributo e ha stanziato risorse comunali ulteriori rispetto al cofinanziamento minimo per avviare una nuova fase unitaria e definitiva per la redazione di un Nuovo Piano Particolareggiato limitato al solo Centro di antica e prima formazione in adeguamento all'art. 52 delle NTA del P.P.R.).

Alla data attuale, alla luce della oggettiva differente situazione edificatoria e normativa delle aree comprese all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione (per brevità chiamato Centro Matrice), l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno e ragionevole attivare la procedura di variante urbanistica della zonizzazione del P.U.C. vigente per ridefinire i nuovi confini del centro storico nell'ottica finale di farli coincidere con i confini stabiliti per il Centro Matrice.

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1. OBIETTIVI E FINALITA'

La base del nuovo Piano Particolareggiato sarà la conoscenza. Il nuovo strumento attuativo avrà i seguenti obiettivi:

- Incrementare le conoscenze sullo sviluppo del centro storico e individuare gli elementi che ne hanno guidato lo sviluppo
- Conoscere il passato per calibrare meglio interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- Individuare una strategia guida per la conservazione e sviluppo del centro storico;
- Migliorare la qualità dell'abitare all'interno del centro storico con gli attuali stili di vita;

Tali punti ben si sposano con l'idea che l'unico modo per preservare il centro storico è tenerlo abitato

3.2. ARTICOLAZIONE FASI DI LAVORO

Come già evidenziato, il lavoro dell'architetto Vado costituisce un punto di partenza per ciò che riguarda la ricerca storica e documentaria e in parte per la lettura e analisi del territorio. Tale lavoro restituisce una buona immagine del centro storico di San Sperate al 2005. Tale documentazione purtroppo non è collegata alle evoluzioni storiche dell'edificato, non è stata fatta alcuna sovrapposizione con le carte catastali del passato, non è presente un riferimento certo al percorso di trasformazione che ogni singola unità ha avuto nel tempo. Il lavoro di rilievo è basato su sopralluoghi eseguiti all'esterno delle unità immobiliari, è quindi necessario riprendere le analisi con le fotografie oblique e con la sovrapposizione delle mappe catastali. Non è presente un database georeferenziato delle unità. Consapevoli di tali carenze, l'ufficio tecnico comunale e l'amministrazione procederà in collaborazione con gli uffici della Regione Autonoma della Sardegna al reperimento della documentazione necessaria, all'analisi dei dati e all'elaborazione di una strategia che guiderà la redazione del Piano Particolareggiato. Il gruppo di lavoro sarà coordinato dall'ufficio tecnico comunale di San Sperate e si avvarrà di professionalità esterne per la produzione dei documenti necessari e la diffusione ai fini del coinvolgimento della cittadinanza e degli attori economici e istituzionali.

Quello che segue è uno schema sintetico e riassuntivo delle fasi di lavoro dei gruppi coinvolti nell'elaborazione. In particolare sono messi in evidenza anche i momenti di condivisione del lavoro con

la cittadinanza:

A) Check point: illustrazione della strategia progettuale – acquisizione di prime indicazioni sul rapporto con la cittadinanza

Soggetti coinvolti: AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI + CITTADINANZA

1) RICERCA STORICA DOCUMENTARIA

- Cartografia storica *PROGETTISTI + RAS*
- Documenti storici *PROGETTISTI*
- Vecchie fotografie *PROGETTISTI*
- Supporti fotografici e cartografici recenti (aerofotogrammetrie, ortofoto, pictometrie, database multiprecisione) *PROGETTISTI+ RAS*

2) LETTURA E ANALISI DEL TERRITORIO

- Lettura e analisi del contesto geografico, territoriale e urbano *PROGETTISTI*
- Analisi delle dinamiche insediative in relazione ai fattori ambientali caratterizzanti lo sviluppo urbanistico ed edilizio *PROGETTISTI*
- Lettura e analisi dei caratteri dell'edificato, dei tessuti, del sistema dei percorsi e delle tipologie edilizie *PROGETTISTI*
- Lettura e interpretazione della funzione degli spazi pubblici nel contesto urbano, degli spazi aperti del verde *PROGETTISTI*

B) Check point: Condivisione dei documenti, revisione e verifica delle prime indicazioni

Soggetti coinvolti: AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI

3) INDAGINE CONOSCITIVA - Rilievi grafici e consistenze del patrimonio edilizio - Rilievi fotografici *PROGETTISTI*

- Compilazione scheda di indagine delle unità edilizie e riconoscimento del valore storico del costruito, dello stato di conservazione nonché delle modifiche insediative in rapporto con le tipologie tradizionali *PROGETTISTI*
- Rilevazione dei caratteri degli spazi pubblici *PROGETTISTI*
- Indagini circa aspettative della comunità locale (Sondaggi con gruppi di lavoro/partecipazione pubblico) *CITTADINANZA + SOGG. ECONOMICI + PROGETTISTI*

C) Check point: Condivisione dati con L'AMMINISTRAZIONE E INCONTRO PUBBLICO PER PRESENTAZIONE DEI RISULTATI

Soggetti coinvolti: CITTADINANZA + SOGGETTI ECONOMICI + PROGETTISTI

4A) PROGETTO - Elaborazione PARZIALE del Piano particolareggiato Centro Storico

Questa fase vede l'elaborazione di uno schema di piano applicato a una porzione del centro storico, un confronto con l'ufficio regionale per la verifica del lavoro fatto

- Definizione del metodo progettuale *PROGETTISTI + RAS*
- Indirizzi politico-amministrativi *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI + RAS*
- Definizione previsioni di piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi ammissibili *PROGETTISTI+RAS*
- Definizione del regime dei vincoli, delle prescrizioni e delle indicazioni *PROGETTISTI + RAS*
- Valutazione della consistenza edilizia del piano *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI + RAS*
- Definizione del piano degli interventi pubblici *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI + RAS*
- Piano del colore *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI + ARTISTI LOCALI +RAS*

4B) PROGETTO - Elaborazione del Piano particolareggiato Centro Storico

Questa fase vede l'adeguamento del progetto parziale alle indicazioni fornite dagli uffici regionali e il completamento del piano.

- Estensione del metodo progettuale *PROGETTISTI + RAS*
- Indirizzi politico-amministrativi *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI + RAS*
- Estensione delle previsioni di piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi ammissibili *PROGETTISTI+RAS*
- Estensione del regime dei vincoli, delle prescrizioni e delle indicazioni *PROGETTISTI + RAS*
- Valutazione della consistenza edilizia del piano *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI + RAS*
- Definizione del piano degli interventi pubblici *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI + RAS*
- Piano del colore *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI + ARTISTI LOCALI +RAS*

5) Verifica di assoggettabilità alla VAS (già preventivamente avviata)

- Individuazione degli elementi di caratterizzazione e rilevanza paesaggistica *PROGETTISTI*
- Valutazione dell'impatto paesaggistico dei volumi di progetto *PROGETTISTI*

6) EVETUALE VAS - Definizione delle modalità di riqualificazione urbana e di mitigazione degli elementi di detrazione paesaggistica

PROGETTISTI

D) Check point: Condivisione dati con L'AMMINISTRAZIONE E INCONTRO PUBBLICO PER PRESENTAZIONE DEI RISULTATI

Soggetti coinvolti: CITTADINANZA + SOGGETTI ECONOMICI + PROGETTISTI

7) APPROVAZIONE - Approvazione con adozione del piano particolareggiato

- Trasmissione agli uffici regionali *PROGETTISTI*
- Elaborazione delle eventuali modifiche al piano secondo le indicazioni degli uffici regionali *PROGETTISTI*
- Approvazione formale da parte del comune di San Sperate *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI*
- Trasmissione agli uffici regionali per la tutela del paesaggio *PROGETTISTI*
- Elaborazione delle eventuali modifiche al piano secondo le indicazioni degli uffici regionali *PROGETTISTI*
- Approvazione definitiva *AMMINISTRAZIONE + PROGETTISTI*

3.3. GRUPPO DI LAVORO

La redazione del Piano Particolareggiato sarà affidato ad un gruppo di lavoro costituito dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale di San Sperate, coordinato dal Responsabile del Servizio Tecnico nonché Responsabile della futura gestione avvalendosi di professionalità esterne esperte, nello specifico:

- a) nella conoscenza storica, ambientale ed urbanistica dei luoghi, delle architetture tradizionali, nelle specificità e nelle identità del centro storico di San Sperate. La loro attività consisterà nella ricognizione dello stato dei luoghi attraverso l'identificazione puntuale delle caratteristiche di ogni edificio e la successiva compilazione del database.
- b) nell'elaborazione cartografica, nella gestione dei sistemi informativi territoriali applicati alla Pianificazione Territoriale, nella realizzazione del database multiprecisione e nell'elaborazione cartografica dei documenti di piano.

Si tratta di figure esperte che dovranno riordinare le informazioni geografiche, ambientali, architettoniche ed urbanistiche del territorio coinvolto dalla pianificazione, quali cartografie storiche, cartografie attuali, ortofoto storiche ed attuali e successivamente dedicarsi alla restituzione digitale e cartografica dei dati

Successivamente dovranno collaborare alla redazione operativa del piano, alla sua pubblicizzazione ed alla relativa diffusione, ai fini del coinvolgimento della cittadinanza e degli attori economici e istituzionali.

3.4. RISORSE FINANZIARIE E QUADRO FINANZIARIO

1. INCARICHI PER CONSULENZE SPECIALISTICHE	€ 62.200,00
2. QUOTA INCENTIVO UTC X PROGETTAZIONE	€ 4.000,00
3. PUBBLICAZIONI E MATERIALE DIVULGATIVO	€ 3.500,00
4. IMPREVISTI	€ 1.943,41
TOTALE	€ 71.643,41

Si precisa che il Comune ha deciso di integrare il finanziamento residuo regionale con fondi propri fino alla concorrenza complessiva del quadro economico di € 71.643,41

3.5. CRONOPROGRAMMA

vedi Allegato 2.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Ing. Stefania MAMELI



Allegato 1

CENTRO MATRICE			
	ZONA - A - (mq)	ZONA - B - (mq)	ZONA - C - (mq)
N			
1	4550,24	2122,31	1237,42
2	27624,93	2355,59	910,94
3	391,70	823,05	
4	1718,30	1904,83	
5	6575,85	560,32	
6	5955,23		
7	7049,70		
8	16351,26		
9	9568,35		
10	7002,89		
11	5723,82		
12	12121,67		
13	3568,58		
14	2000,29		
15	20697,55		
16	5727,85		
17	7321,42		
18	3860,57		
19	14469,14		
20	1761,80		
21	1883,63		
22	1401,76		
23	1113,08		
24	15239,51		
25	2327,68		
26	10591,45		
27	4311,11		
28	865,56		
29	3889,74		
30	1681,69		
31	2188,87		
32	2846,40		
TOT.	212381,62	7766,1	2148,36

