



# COMUNE DI SEDILO

Provincia di Oristano

## Area Tecnica

---

**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**

### **Piano Operativo e Finanziario**

**Il Responsabile Area Tecnica**  
geom. Antonino Faedda



**Sedilo li Maggio**

**2012**

## Finalità

A seguito dell'attribuzione al Comune di Sedilo, 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 Tramatzza (OR).

L'obiettivo che si intende conseguire è finalizzato alla predisposizione di una serie di azioni che nell'ottica di incidere positivamente nel miglioramento della qualità urbana ed ambientale, possano capitalizzare al meglio le disponibilità economiche attribuite assicurando una pianificazione funzionale alle peculiarità del territorio, accessibile, di immediata e naturale interpretazione, di realistica attuazione.

## Quadro metodologico

Con d.ne di G.M. n° 24 del 19/03/2012 l'Amministrazione Comunale si è formalmente impegnata a collaborare 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.

La fase operativa che si intende mettere in atto, segue una metodologia logistica ed organizzativa che è efficacemente sintetizzata nelle azioni pianificatorie/quadro economico di seguito evidenziato:

• Finanziamento Regionale Competenza 2011	€ 51.437,05
• Finanziamento Regionale Competenza 2012	€ 64.296,31
• Cofinanziamento Comunale iscritto in Bilancio all'intervento 2090106, cap. 2012	€ 12.858,86
TOTALE RISORSE	€ 128.592,22

## RIPARTIZIONE SPESE

1. Adeguamento del vigente P.U.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 16/04/2003 alle intervenute prescrizioni urbanistiche del P.P.R. , - Estensione della vigente Zona A Centro Storico attualmente inferiore al Centro Matrice, fino a farli coincidere - .  
Stima di spesa € 40.000,00.
2. Elaborazione ed adeguamento al P.P.R. del Piano Particolareggiato Centro Matrice/Zona A Centro Storico - Piano/Progetto del Colore integrativo del P.P. - .  
Stima di spesa € 40.000,00.
3. Revisione ed aggiornamento al P.P.R. del Piano Particolareggiato Zona A2 San Costantino approvato nel 1995.  
Stima di spesa € 18.592,22.
4. Attività professionale di Coordinatore Progettuale/Pianificatore e supporto al R.U.P. delle azioni.  
Stima di spesa € 12.000,00;
5. Prestazione Professionale di creazione e gestione database, creazione e gestione portale informatico, supporto grafico processo partecipativo e stampe , oneri incentivanti d.lgs. 163/2006 art. 92. - L.R. 5/2007 art. 12. personale interno Area Tecnica .  
Stima di spesa € 18.000,00

- Analisi;
- Struttura;
- Rappresentazione;
- Divulgazione;
- Partecipazione interattiva.

Per ciò che concerne le attività di analisi e struttura, queste rappresentano il fulcro iniziale delle fasi operative, nel quale si procede alla progettazione e strutturazione effettiva del Piano. Questo momento vede il coinvolgimento di un professionista qualificato al quale viene conferito l'incarico specifico della redazione dello strumento urbanistico in esame. Il Professionista provvederà ad un'analisi puntuale e profonda della struttura urbana in tutti i suoi caratteri specifici, condizione questa necessaria alla successiva strutturazione del Piano che porterà alla stesura degli elaborati grafici ed allegati di supporto.

L'Amministrazione intende mettere in atto una fase, contestuale alla redazione delle suddette azioni pianificatorie che prevede la rappresentazione dell'attuale skyline del Centro Matrice, che coinciderà per intero col Centro Storico, attraverso la restituzione metrica e fotografica dei più significativi profili stradali ricadenti all'interno del centro matrice. La struttura viaria, caratterizzata da viabilità a sezione talvolta stretta, sarà interessata da apposita restituzione fotografica, con software adeguato, di tutte le unità edilizie selezionate, in una visione organica e complessiva, coordinate dal professionista incaricato della redazione dello strumento e realizzate da personale qualificato.

L'articolazione degli interventi pianificatori si divideranno in due fasi: la prima delle quali vede lo studio della struttura territoriale nelle sue principali relazioni con il tessuto socio/economico/ambientale. Questa fase è riassunta nelle tavole grafiche e tematiche che rappresentano l'analisi tipo-morfologica, la consistenza dei fabbricati e l'epoca di costruzione. La fase di studio rappresenta la base dei presupposti per la seconda fase in cui le scelte progettuali sono riassunte negli elaborati pianificatori. Nei Piani attuativi la scheda, per ogni unità edilizia, analizza i caratteri dei singoli corpi di fabbrica e ne richiama gli interventi di trasformazione previsti. A corredo delle tavole di progetto vengono affiancati degli elaborati grafici rappresentativi, in una visione sinottica, delle dinamiche di trasformazione, sia nella configurazione del tessuto edilizio, che nella struttura territoriale extraurbana.

Gli allegati rappresentano in forma illustrativa e prescrittiva, come strumento normativo, le scelte tecnico/amministrative e ne consentono l'uso e la gestione nella fase applicativa.

I rilievi e le rappresentazioni grafiche/informatiche costituenti lo studio della struttura territoriale di supporto alle azioni pianificatorie saranno le seguenti:

- RILIEVO AEREO in scala fotografica 1:3000 del Centro Matrice e Zona A2 San Costantino valido per una redazione di cartografia, volumetria e carta dei tetti in scala 1:500 per circa 53 ettari.
- RILIEVO AEREO in scala fotografica 1: 8000 del Centro Urbano valido per una redazione di cartografia e volumetria in scala 1:2000 per 90 ettari
- RILIEVO AEREO in scala fotografica 1:15000 del Territorio Comunale per 6.800 ettari circa valido per una ortofotocarta in scala 1:4000.

Realizzazione di CD-ROM contenente la scansione dei fotogrammi.

#### **CENTRO MATRICE/ZONA A2 :TOPOGRAFIA - CARTOGRAFIA – VOLUMETRIA –**

- Rilievi topografici da eseguirsi in loco per l'inquadramento geodetico alla rete nazionale IGM. Tutte le misurazioni saranno effettuate con GPS.
- Redazione di cartografia numerica in scala 1:500 del Centro Matrice/Zona A2 per 53 ettari. Saranno rappresentati tutti gli elementi di origine naturale e artificiale presenti sulle aerofotostampe. I fabbricati saranno rappresentati per il loro ingombro a terra. Nelle zone non rappresentabili tramite curve di livello, ogni **0,50 mt.** per la scala **1:500**, l'altimetria sarà rappresentata da quote riferite ad elementi ben definiti altimetricamente (incrocio assi strada, cambi di pendenza stradale, cortili interni, ecc.). Saranno riportati tutti i punti di inquadramento, capisaldi di livellazione, punti di raffittimento e punti di appoggio che cadano nell'area rilevata.

- **Volumetria del Centro Matrice/Zona A2**

Tale servizio comporterà la predisposizione di elaborati di disegno perfettamente sovrapponibili alle tavole cartografiche in scala 1:500 e 1:2000 e contenenti:

- limiti degli isolati (assi strada)
- numerazione degli isolati
- numerazione di ogni singolo corpo di fabbricato oggetto di computo volumetrico.

Verrà predisposto un tabulato informatico che fornirà ai cittadini i dati riferiti a:

**ISOLATO:**

- volumi totali;
- superficie totale non edificata;
- superficie totale edificata;
- superficie totale.

**FABBRICATI:**

- numero del fabbricato;
- volume;
- quota al suolo;
- quota alla gronda;
- altezza;
- coordinate del baricentro.

**CENTRO URBANO: AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA E VOLUMETRIA SCALA 1:2000**

Verrà aggiornata la cartografia realizzata nel 2001, ivi compresi i toponimi stradali.

Si riporta di seguito, altresì, l'elenco degli obiettivi strategici che l'Amministrazione Comunale intende evidenziare e porre in rilievo mediante l'attuazione delle azioni pianificatorie generali ed attuative individuate :

- a) individuazione e regolamentazione della matrice di sviluppo del centro di antica e prima formazione comprensivo anche del centro di fondazione moderno e contemporaneo, degli elementi dell'insediamento rurale sparso;
- b) la rete infrastrutturale storica che comprende la viabilità storica (camminos, cammineddos) , rotte commerciali antiche, percorsi storici della transumanza e da ultimo del pellegrinaggio religioso;
- c) le trame ed i manufatti del paesaggio storico-culturale, considerati anche nella loro valenza ecologica: recinzioni storiche (principalmente in pietre murate a secco), siepi (di fico d'india, rovo, o altre specie spontanee) e colture storiche specializzate (vigneti, oliveti, etc...), ricoveri rurali quali pinnettos . Luoghi caratterizzati da forte identità in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.

Tali obiettivi costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale, rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato ad economia agro-pastorale .

Le successive fasi del programma operativo prevedono un passaggio divulgativo a carattere locale, costituito dal progetto grafico di un pieghevole che illustri la struttura delle azioni pianificatorie e ne evidenzii gli obiettivi ed i concetti essenziali. L'attività suddetta sarà realizzata dal professionista incaricato della redazione dello strumento con l'assistenza di un professionista esperto in grafica.

In ultima analisi, nella fase di applicazione e di gestione, l'amministrazione intende promuovere un coinvolgimento partecipativo dei principali attori che attorno alle attività del Piano gravitano: i privati cittadini ed i professionisti. A tal fine intende creare i presupposti per dar vita a questo progetto con la realizzazione di un portale interattivo da inserire nel sito web dell'Amministrazione, consultabile dai privati cittadini e professionisti, in cui sia possibile navigare attraverso la struttura del Piano nei suoi elaborati grafici ed allegati.

E' previsto, in questa fase, l'inserimento di tutte le informazioni (cartografie, zonizzazioni, prescrizioni di piano etc...) all'interno di database consultabili graficamente attraverso un sistema GIS opportunamente integrato all'interno del portale informatico del comune di Sedilo che permetta agevolmente di consultarne la pianificazione e monitorare l'uso e la gestione del territorio.

Tale attività sarà realizzata da uno o più professionisti, esperti in gestione di dati GIS e di procedure informatiche, opportunamente coordinati dal professionista incaricato della redazione del piano e con l'assistenza, da richiedere in tal caso, da parte degli uffici tecnici regionali ai quali verrà chiesto supporto per le procedure di integrazione tra le competenze ed i supporti informatici da utilizzare.

Il coinvolgimento partecipativo sarà infine garantito da laboratori didattici che prevederanno incontri di studio ed approfondimento tra personale specializzato nelle tecniche del restauro, professionisti del settore, professionisti operanti nel territorio, ditte e residenti, imprese ed artigiani locali. Gli incontri verteranno su piccoli seminari e lezioni frontali volte a esaltare le caratteristiche costruttive e le qualità architettoniche oggetto del patrimonio storico architettonico presente nel territorio di Sedilo.

## Gruppo di lavoro esterno ed interno

Il gruppo di lavoro di ogni azione pianificatoria sarà composto da diversi soggetti e coinvolgerà le seguenti professionalità prioritariamente locali, qualora presenti in loco, congiuntamente e secondo le specifiche competenze specialistiche l'Ingegnere e/o Architetto (capogruppo), affiancato da Geologo, Agronomo, Geometra, Archeologo (consulenti), altresì :

- Professionista specializzato per la rappresentazione degli skyline fotometrici;
- Professionista esperto in sistemi GIS;
- Professionista esperto in grafica;
- Professionista esperto in informatica per l'avvio e la gestione del portale;

Il gruppo di lavoro sarà coordinato e coadiuvato dal personale interno dell' Ufficio Tecnico Comunale costituito da :

- Responsabile Area Tecnica R.U.P. - Istruttore Direttivo Tecnico Cat. D
- Ingegnere - " " " Cat. D
- Istruttore Amministrativo - " " " Cat. C

Sarà garantita l'attuazione di ogni singolo intervento per le fasi della progettazione, dell'affidamento e dell'esecuzione, con l'appoggio tecnico ed organizzativo di un idoneo professionista Ingegnere/Architetto Coordinatore Progettuale/Pianificatore e supporto al R.U.P., da selezionare mediante valutazione ponderata, ad evidenza pubblica, dei curricula e attitudine professionale, al fine di assicurare, in ogni fase di attuazione degli interventi, il rispetto dei tempi di realizzazione, il corretto svolgimento delle procedure, il controllo sui livelli di prestazione, di qualità e di prezzo determinati in coerenza alla copertura finanziaria, segnalare eventuali disfunzioni, impedimenti o ritardi nell'attuazione degli interventi e fornire all'amministrazione i dati e le informazioni relativi alle principali fasi di svolgimento del processo attuativo, necessari per l'attività di coordinamento, di indirizzo e di controllo di competenza del Comune di Sedilo.