

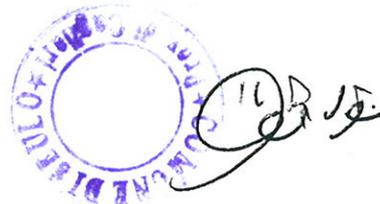


COMUNE DI SEULO
(Provincia di Cagliari)

Piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il Centro di
Antica e Prima Formazione del Comune di Seulo

INDICE

1. PREMESSA
2. FINALITA'
3. QUADRO METODOLOGICO
4. GRUPPO DI LAVORO
5. AGENDA STRATEGICA
6. QUADRO ECONOMICO





1. PREMESSA

Stato della pianificazione attuativa

Il Comune di Seulo è dotato di Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato dal Consiglio Comunale di Seulo con deliberazione n° 70 in data 28.11.1999; il P.U.C. recepisce integralmente la delimitazione e le norme del suddetto. Si fa presente inoltre che con determinazione n. 1221/DG del 08/11/2007 la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia della RAS prende atto della nuova delimitazione del centro di antica e prima formazione relativo al comune di Seulo, nei termini indicati nella delibera consiliare n. 44 del 30.09.2007 e che la cartografia allegata alla suddetta deliberazione sostituisce quella rappresentata nelle tavole del P.P.R.

Con determinazione n. 1664 DG del 11/08/2010 la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della RAS ha verificato la conformità del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Seulo, i cui contenuti sono riportati nelle schede allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 09/06/2009, dalla quale si evidenzia che **il Centro Matrice è più grande della zona A e comprende anche zone B e S4.**

Alla luce di quanto previsto dal P.P.R. per l'adeguamento dei Piani particolareggiati e in attuazione della D.G.R 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 - il Comune di Seulo risulta assegnatario di risorse per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, per la redazione del Piano ci si atterrà alle linee guida e ai contenuti minimi e indispensabili ai fini della redazione, che saranno concordati con la Regione nelle fasi di concertazione.



Strategie di valorizzazione

Il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione persegue gli obiettivi di tutela e sviluppo del patrimonio culturale e di gestione dell'ecosistema urbano secondo il **principio di precauzione** richiamato dalle NTA del PPR e, secondo quanto stabilito dall'art. 52 e 53 delle stesse, **promuove la riqualificazione del tessuto urbano**, delle emergenze architettoniche e il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze. Il P.P.C.S. è inoltre orientato alla ricucitura, alla riqualificazione e al riordino degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano.

La **strategia d'insieme** del piano è tesa ad incentivare forme di riuso compatibili con la vocazione originaria dei beni immobili e ad incentivare interventi che favoriscano un **riuso sostenibile** del patrimonio edilizio e del verde di pertinenza, in termini funzionali e prestazionali.

Si intende combinare **efficienza energetica e rispetto conservativo**: attraverso direttive tese al **recupero delle capacità energetico fondanti degli edifici storici** si possono stimolare **interventi di recupero non invasivi** che producano **aumento del valore storico** degli edifici e il raggiungimento di migliori livelli di benessere e **salubrità indoor**.

Effetto indiretto della strategia sarà l'incremento di una **economia locale di settore** e, in generale, l'insediamento di funzioni residenziali e produttive nel centro matrice, in linea anche con l'obbiettivo del GAL di incentivare le nuove politiche dell'ospitalità para-alberghiera diffusa e di qualità. E' inoltre prerogativa dell'Amministrazione perseguire, nella redazione degli elaborati di piano, **criteri di chiarezza e semplicità di lettura**, perfezionando anche la grafica delle planimetrie e dei prospetti, al fine di **rendere accessibile il piano anche a un pubblico di non tecnici**.



2. FINALITA'

Il P.P.C.S contiene l'analisi dei caratteri, delle tipologie e delle emergenze architettoniche del tessuto edilizio del centro matrice del Comune di Seulo; i dati vengono assunti quale base per attuare le **strategie di tutela e valorizzazione**. Il piano è uno **strumento operativo immediato**, che regola gli interventi che si vogliono realizzare nel centro storico e assicura un'adeguata tutela e valorizzazione del patrimonio esistente.

Si intende inoltre elaborare uno **strumento che sia accessibile a un pubblico di non tecnici al fine di incentivare gli interventi di recupero** anche diffondendo la conoscenza delle possibilità e degli incentivi offerti dallo strumento di pianificazione.

Il piano promuove il **recupero delle capacità energetico fondanti degli edifici storici** attraverso interventi non invasivi tesi a migliorare le qualità prestazionali e il benessere indoor.

Le azioni e gli interventi del piano produrranno un significativo **miglioramento della qualità dell'abitare nel centro storico** e si ritiene di poter intervenire in maniera positiva sulla riqualificazione e potenziamento della dotazione dei servizi, sul potenziamento della fruibilità delle aree e dei servizi, sul potenziamento della mobilità non automobilistica.

Il P.P.C.S. consentirà di dare **vitalità alle attività economiche specializzate che si occupano di servizi e prodotti finalizzati al recupero edilizio**, alla riproposizione delle tecnologie e all'uso dei materiali tradizionali da costruzione.

Attività messe in campo per la redazione del P.P.C.S.:

Si possono di seguito descrivere le attività previste per la redazione del piano particolareggiato:

1) Inquadramento normativo e territoriale

1.1) Redazione di planimetrie generali a partire dalla cartografia ufficiale dei piani, di cui all'art. 52 comma 2 del Piano Paesaggistico Regionale.

2) Reperimento dei materiali di base e operazioni di avvio del processo di piano

2.1) Individuazione delle fonti di base per la ricerca storica. Reperimento e analisi critica di:

- Cartografia storica del territorio



- Cartografia storica del centro urbano
- Planimetria Catastale del centro urbano
- Ortofoto del Centro Storico
- Perimetrazione del Centro di antica e prima formazione
- Strumento urbanistico vigente: zona A
- Planimetria aereofotogrammetrica del Centro Storico
- Fotografie e immagini iconografiche

2.2) Progettazione del Sistema Informativo del Piano. L'amministrazione Comunale intende effettuare delle sedute pubbliche preliminari, finalizzate a recepire le criticità e le proposte della cittadinanza in merito alla stesura del Piano.

3) Rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici

In questa fase si usufruirà del supporto fornito dagli uffici regionali sulla base delle indicazioni operative in merito alla cartografia di base e ai dati messi a disposizione dei comuni di cui alla Comunicazione Prot. 09/0372012 n°0013566 trasmessa dalla DG Pianificazione Urbanistica Territoriale ai Sindaci dei Comuni della Sardegna.

L'amministrazione comunale possiede e utilizza un sistema informativo computerizzato (Sistema Informativo Geografico, GIS) che permette l'acquisizione, la registrazione, l'analisi, la visualizzazione e la restituzione di informazioni del territorio comunale, derivanti da dati geografici geo-referenziati. Pertanto, anche la cartografia del piano particolareggiato del centro matrice dovrà essere trasferita nella piattaforma di sistema, al fine di consentire un'ottimale gestione del piano stesso, concretizzando una migliore integrazione con gli altri strumenti di gestione del territorio. In linea con il programma di perfezionare e dare qualità alla gestione cartografica, si vuole usufruire di servizi di aziende specializzate, mirati ad ottenere i profili stradali fotografici georeferenziati e la modellazione tridimensionale degli isolati. Il servizio prevede fotografie di tutte le facciate delle case all'interno del centro storico, l'esecuzione dei profili vettoriali di tutte le strade, il raddrizzamento e georeferenziazione di tutte le fotografie che, opportunamente concatenate tramite fusione, rappresenteranno l'intera facciata stradale. Il lavoro verrà completato con la digitalizzazione dei profili vettoriali con aggiunta di porte, finestre, balconi, scale, marciapiedi, anomalie dell'intonaco. Il servizio inoltre comprende: originali cartografia 1:500 Centro Matrice; tabulato volumetrico nel formato Word; monografie dei punti topografici.

Per quanto riguarda la fase di analisi preliminare, sarà condotta ai fini di rilevare:



- assi storici di percorrenza
- nucleo originario del centro matrice
- caratteri costruttivi tradizionali
- caratteri distributivi e morfologici tradizionali
- riconoscimento delle emergenze a valenza storico culturale di maggiore pregio
- aperture e rapporto con il sistema viario
- individuazione emergenze architettoniche
- la capacità energetico fondanti degli edifici storici

3.1) sopralluoghi per il rilievo delle unità edilizie;

3.2) definizione formato delle tavole e definizione delle caratteristiche delle schede di rilevazione delle Unità Edilizie;

3.3) verifica periodica delle fasi del cronoprogramma e stesura dei rapporti intermedi di avanzamento dei lavori;

3.4) rilievo dei dati - altezza dei fabbricati; numero dei piani; destinazioni d'uso; stato di conservazione; stato di conservazione degli edifici; criticità in atto; problemi di recupero e riuso emergenti; materiali di copertura; materiali delle facciate; tipologia degli infissi; presenza di superfetazioni; stato degli impianti tecnologici; stato delle coperture -.

3.5) acquisizione dei profili stradali fotografici georeferenziati e della modellazione tridimensionale degli isolati.

4) Fase di elaborazione delle tavole di piano e delle norme tecniche di attuazione:

4.1) organizzazione e conduzione delle riunioni e redazione dei verbali;

4.2) definizione di incontri per favorire il coordinamento del gruppo di lavoro;

4.3) stesura delle norme tecniche di attuazione;

4.4) elaborazione delle schede di intervento

5) Adempimenti per le procedure di adozione del piano



3. QUADRO METODOLOGICO

Metodologia da adottare per la definizione del piano

La metodologia di definizione del piano prevede la **redazione di schede di intervento e norme tecniche di attuazione**, come prodotto di un'analisi iniziale condotta in maniera puntuale sul tessuto edilizio, volta al riconoscimento degli assi storici di percorrenza e delle tipologie abitative, sugli elementi infrastrutturali, sul verde storico e sulle singole unità edilizie, diretto ad individuare materiali, tecniche costruttive tradizionali, uso storico degli spazi.

Dall'analisi storica urbana si passa alla fase di rilievo dei dati significativi, scelti secondo criteri che perseguono le strategie di piano citate in premessa. Le strategie progettuali emergeranno da una fase di confronto immediatamente successiva all'analisi stessa. **Gli indirizzi progettuali verranno raccolti in norme tecniche di attuazione, mentre i dati verranno sintetizzati in rappresentazioni grafiche, fotografiche e schede analitico-descrittive, forma che ne consente l'uso operativo.** Le rappresentazioni saranno elaborate in formato digitale e trasferite sul sistema software GIS attualmente in uso.

Si intende inoltre gestire il **coordinamento tra RAS e gruppo di lavoro nelle fasi di redazione** individuate e si intende inoltre **condividere il processo di redazione del piano in ogni sua fase attraverso iniziative di coinvolgimento della cittadinanza**, anche attraverso l'attivazione di un forum *online* e l'attivazione di incontri a cadenza costante.

Come specificato nella Circolare Ministeriale dei Lavori Pubblici 7 luglio 1954, n. 2495, per l'elaborazione di carte di sintesi e tematiche dei Piani Particolareggiati, la cartografia di base sarà realizzata alla scala 1:2.000 o 1:1.000, senza alcuna necessità di planimetrie a scale diverse o altre elaborazioni di insieme. Per ciò che concerne le elaborazioni di dettaglio relative agli aspetti edilizi e ai tipi architettonici saranno realizzate delle schede conoscitive e progettuali del singolo lotto alla scala non inferiore ad 1:200.



Schema delle parti del piano

Elaborati che documentano lo stato di fatto (di supporto agli elaborati di indirizzo)

- planimetrie che rappresentano l'evoluzione storica del fabbricato;
- planimetrie che rappresentano gli elementi e i beni da tutelare;
- raccolta degli abachi delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici ricorrenti
- prospetti fotografici su strada;
- altri documenti e tavole che rappresentano il tessuto urbano e le tipologie edilizie;

Elaborati di indirizzo

- relazione di piano;
- relazione paesaggistica;
- schede di intervento;
- norme tecniche di attuazione.

Elenco elaborati del piano

- Planimetria di individuazione edifici di valore storico, edifici da riqualificare o alterati, edifici di recente edificazione;
 - planimetria di individuazione di beni paesaggistici ed identitari;
 - planimetria di identificazione delle fasce di tutela dei beni paesaggistici ed identitari di progetto;
 - modello 3d in formato digitale con sovrapposizione foto realistica;
 - prospetti su strada fotorealistici;
 - raccolta abachi edilizi;
 - relazione di piano;
 - relazione paesaggistica;
 - schede di intervento;
 - raccolta degli abachi delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici ricorrenti;
- norme tecniche di attuazione, contenenti:

1. Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle



aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione

2. Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche dei materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici

3. Disciplina della ristrutturazione:

a. Materiali e tecnologie. Oltre all'indicazione della presenza della prescrizione, andrà segnalato se tale prescrizione riconduce a tecniche e materiali di tipo tradizionali-saranno da verificare le seguenti fattispecie:

i. Tipo e materiale di apparecchio murario

ii. Tipo e materiali di intonaco

iii. Tipo di tinteggiatura e colore comprovate da ricerche storiche documentate o analisi

iv. Tipologia e materiali di infisso

v. Tipologia e materiale di copertura

b. Disciplina su sistema infrastrutturale, stradale, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute etc)

c. Disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano

d. Previsioni di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni o accorpamenti)

e. Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie):

i. Prescrizioni relative agli impianti tecnologici pubblici sottotraccia (illuminazione, telefonici, tv, gas, ecc)

ii. Prescrizioni relative all'unificazione e riordino degli impianti tecnologici dei privati sulle facciate

iii. Prescrizioni relative ai contatori- posizionamento in luoghi interni o se non possibile in nicchie

iv. Prescrizioni relative alla possibilità di posizionamento e mitigazione di impianti puntuali che ovviamente non dovranno prospettare su viabilità pubblica quali:

v. impianti di condizionamento d'aria



vi. antenne paraboliche televisive e trasmettitori per la telefonia mobile

vii. corpi illuminanti

viii. prese d'aria per camini e caldaie

ix. pannelli solari e fotovoltaici

- f. Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori)
- g. Prescrizioni relative alla gerarchizzazione e localizzazione puntuale degli spazi in base ai quali allocare le insegne (mappe cittadine, avvisi pubblici ecc)
- h. Prescrizioni relative alla tipologia di insegna, dimensioni, colori.
- i. Disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici
- j. Prescrizioni relative alle sistemazioni stradali e spazi pubblici con utilizzo di materiali e tecniche locali
- k. Disciplina relativa agli arredi urbani
- l. Presenza di abachi contenenti prescrizioni su tipologie e materiali (illuminazione pubblica, panchine, cestini rifiuti ecc segnaletica turistica), in coerenza con la tradizione locale
- m. Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso



Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo

Nella redazione degli elaborati di piano si perseguiranno criteri di chiarezza e semplicità di lettura, ottenuti anche dal perfezionamento della grafica delle planimetrie e dei prospetti, che consentirà una maggiore **diffusione dei contenuti del piano**. A questo scopo, verranno progettati degli **incontri tra amministrazione e cittadinanza**; gli incontri serviranno quindi a costruire norme più chiare e, dall'altra, saranno necessari ad informare e creare uno strumento più in linea con le esigenze e i bisogni della collettività. Le scelte saranno il risultato di un **processo condiviso con la popolazione**, che sarà chiamata ad esprimersi, sia sulle criticità presenti sia sulle soluzioni previste sia su quelle scelte che, pur non derivanti da criticità manifestate, andranno ad incidere sulla comunità locale.

Si terrà in considerazione che le spese ammissibili per l'attivazione del processo partecipativo e per la stampa di materiali divulgativi, ai fini del finanziamento di cui al D.G.R 33/35 DEL 10.8.2011, non può essere superiore al 10% della spesa complessiva.

Strumenti per la gestione del piano dopo la sua approvazione

Il piano sarà visibile, dopo la sua approvazione, nel sito Internet della Amministrazione Comunale e sarà consultabile tramite piattaforma GIS dal personale dell'amministrazione. L'implementazione della piattaforma GIS già esistente permetterà di gestire in maniera ottimale tutte le pratiche di edilizia privata e pubblica. Sarà cura del Comune predisporre una relazione di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano, con cadenza annuale, da notificare ai competenti Uffici Regionali.

Strumenti per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali

Sarà cura dell' Amministrazione del Comune di Seulo fornire, **presso i propri uffici, tutto il supporto informativo necessario ad illustrare agli interessati gli strumenti attuativi** per la realizzazione degli interventi. Si intende inoltre pubblicare gli elaborati del Piano



Particolareggiato del Centro Storico sul sito internet comunale, in modo da garantire massima evidenza dei contenuti ai proprietari interessati, ai tecnici e agli operatori.

Le tavole di piano avranno un'elaborazione grafica tale da consentire una **lettura semplice ed intuitiva**; le norme di attuazione perseguiranno criteri di semplicità con l'obiettivo di favorire la comprensione e quindi facilitare l'utilizzo anche da parte di utenti che non siano dei tecnici.

Modalità di affiancamento e supporto da richiedere all'Amministrazione Regionale in termini di strumenti e professionalità

L'Amministrazione del Comune di Seulo intende attivare i contatti con gli uffici regionali preposti a fornire supporto tecnico in merito alla predisposizione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al P.P.R., in particolare con l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica -Servizio Sistema Informativo Territoriale Regionale-, **per l'acquisizione dei dati cartografici** messi a disposizione dei comuni e con il settore Insediamenti Storici, al fine di concordare i contenuti necessari alla stesura del piano e il relativo livello di dettaglio, dipendente da aspetti quali la dimensione del Comune, la rilevanza del centro di antica e prima formazione ed altri ancora da approfondire in fase di rilievo.

il Comune intende sostenere spese per voli e cartografia, **acquisendo autonomamente la cartografia e il relativo DataBase**; come da nota nr 13566 del 09/03/2012 si impegna ad **acquisire la cartografia secondo le specifiche regionali e consegnare alla RAS il materiale cartografico prodotto** alla scala 1:1000 o 1:2000, al fine di integrarlo con il DataBase Multiprecisione regionale.

L'Amministrazione Comunale intende inoltre procedere ad effettuare **riunioni periodiche** tra i tecnici incaricati e le figure responsabili dei settori RAS interessati, al fine di garantire un proficuo scambio di informazioni, finalizzato ad una condivisione dei contenuti, delle modalità di presentazione e della chiara leggibilità dei medesimi, che conduca ad una conseguente e naturale approvazione del Piano, nell'interesse di tutte le parti coinvolte nel processo di Pianificazione.



4. GRUPPO DI LAVORO

Il gruppo di lavoro e' composto dai tecnici:

- **Geom. Mario Franco Carcangiu**, Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di Seulo.
- **Ing. Francesca Diana**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n°6383, Dottore di Ricerca in Storia e Valorizzazione del Patrimonio Architettonico Urbano e Ambientale.
- **2 figure di Architetto o Ingegnere, cat. D**, con competenze specifiche nel campo della pianificazione territoriale, dell'analisi e del rilievo dell'architettura storica, figure esterne cui conferire un incarico per affiancamento e assistenza.

Durante le fasi di predisposizione del rilievo dell'esistente, delle modalità di rappresentazione e della verifica dei contenuti del piano, i progettisti coinvolti prenderanno i contatti necessari con gli uffici regionali, al fine di ottimizzare i tempi di predisposizione del Piano, individuando i contenuti essenziali e concordando, inoltre, la modalità di rappresentazione più adeguata che permetta una lettura chiara e immediata dei contenuti degli elaborati.



COMUNE DI SEULO
(Provincia di Cagliari)

AGENDA STRATEGICA

FASI	FIGURE COINVOLTE	TEMPISTICA		
		TEMPO NECESSARIO	DATA INIZIO	DATA FINE
0.1	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana.	6 settimane	4 Febbraio 2013	17 Marzo 2013
0.2	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana.	3 settimane	18 Marzo 2013	7 Aprile 2013
1	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana; Architetto o Ingegnere cat.D. esterno.	2 settimane	8 Aprile 2013	21 Aprile 2013
2.1	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana.	4 settimana	22 Aprile 2013	10 Maggio 2013
2.2	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana.	2 settimana	20 Maggio 2013	2 Giugno 2013
3.1	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana; Architetto o Ingegnere cat.D. esterno.	3 settimane	3 Giugno 2013	23 Giugno 2013
3.2	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana.	2 settimane	24 Giugno 2013	7 Luglio 2013
3.3	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana; Architetto o Ingegnere cat.D. esterno.	8 settimane	8 Luglio 2013	1 Settembre 2013



4.1	Fase progettuale - Elaborazione delle schede di intervento -	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana; Architetto o Ingegnere cat.D, esterno.	8 settimane	2 Settembre 2013	27 Ottobre 2013
4.2	Fase progettuale - Stesura delle norme tecniche di attuazione -	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana; Architetto o Ingegnere cat.D, esterno.	8 settimane	14 Ottobre 2013	8 Dicembre 2013
5	Adempimenti per le procedure di adozione del piano	Geom. Mario Franco Carcangiu, RUT; Ing. Francesca Diana.	4 settimane	9 Dicembre 2013	3 Gennaio 2014



QUADRO ECONOMICO

Importo lordo della convenzione RAS	33.223,61 euro
Cofinanziamento comunale (almeno 10%)	3.776,39 euro
Spese destinate all'ufficio del piano	0,00 euro
Spese finalizzate all'attivazione del processo partecipativo (max 10%)	1.000,00 euro
Spese relative a consulenze esterne	7.000,00 euro
Spese per acquisizione cartografia	29.000,00 euro
TOTALE	37.000,00 euro