



Comune di Siurgus Donigala
viale Kennedy
08040 Siurgus Donigala

Il Sindaco
Rag. Danilo Artizzu

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Roberto Lecca

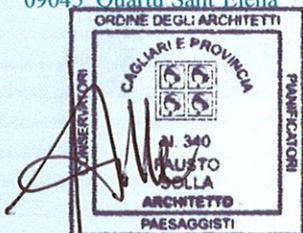
COMUNE DI SIURGUS DONIGALA



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

Professionisti incaricati:
Fausto Solla - Grazia M. De Simone
Architetti Associati
via Regina Elena 43
09045 Quartu Sant'Elena



dicembre 2012

Piano Operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il Centro di Antica Formazione del Comune di SIURGUS DONIGALA

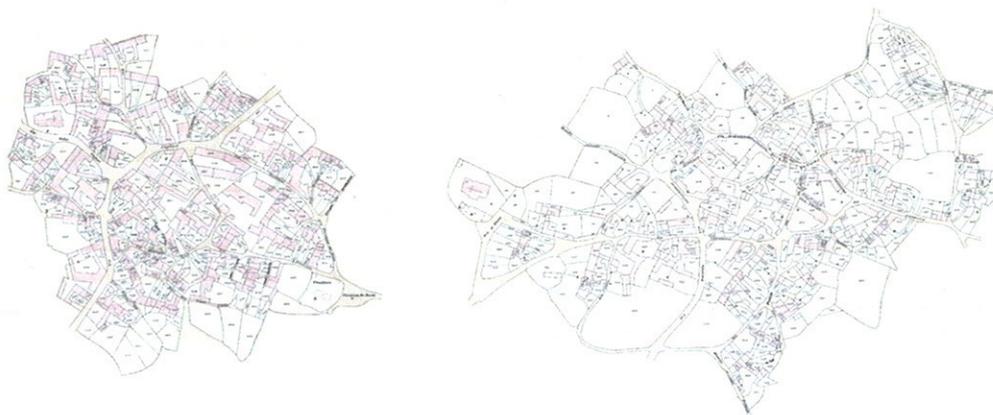


PREMESSA

Siurgus e Donigala sono due nuclei di antico impianto insediativo posti a circa un chilometro di distanza l'uno dall'altro, localizzati nell'ampio territorio collinare che fa da cerniera tra la Trexenta il Sarcidano e il Gerrei.

In posizione apparentemente periferica rispetto ad ognuna di queste aree culturali, gli insediamenti sono localizzati in un punto nevralgico lungo gli arcaici tratturi che attraversavano questi territori submontani, tutti convergenti a nord su Mandas e da qui alla Giara di Serri, vero antichissimo nodo territoriale della Sardegna centrale.

Entrambi gli insediamenti sono posti su crinale centrale della Sardegna, ai margini delle terrazze che da un lato, con Siurgus, dominano il versante occidentale che affaccia sulla Trexenta e sul Campidano, e dall'altro, con Donigala si affacciano il versante orientale, sulla valle del Mulargia e gli altopiano del Sarcidano, fino al Flumendosa. Vicini ma dissimili, denotano origini, modalità insediative e funzionali peculiari, il primo maggiormente strutturato e anticamente, sede della Curatoria, il secondo prettamente agricolo e di proprietà o fondazione "donnica" o "dominicale". Differenze che meritano un approfondimento analitico.



I due centri di Siurgus e Donigala come rappresentati nella cartografia catastale all'impianto (-1920)

Le differenze funzionali oltre che produttive (pastori da un parte e contadini dall'altra) ha di fatto nel tempo determinato una forte dualità con limitati legami urbanistici tra i due nuclei, tanto che solo nel 1860 con la realizzazione della strada provinciale da Senorbì a Nurri, si determina la costruzione di un reale percorso di collegamento tra i due centri.

L'unificazione amministrativa realizzata nel 1929 ha favorito la formazione di un'identità culturale unitaria ma permane ancora oggi vivo il senso di appartenenza alle rispettive comunità originarie.

L'espansione di questi ultimi decenni, ha saldato i due nuclei, e le trasformazioni, pur consistenti, interne ai tessuti originari non hanno cancellato il carattere rurale dell'antico impianto che ha conservato certamente la trama viaria e l'articolazione delle unità abitative. L'aspetto identitario è ancora fortemente presente nella popolazione e nella municipalità che si attiva alacremente con opere di manutenzione e valorizzazione degli spazi pubblici degli abitati storici.

1. Lo stato della pianificazione urbanistica

I due nuclei storici di Siurgus e Donigala sono stati dotati del Piano Particolareggiato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 17.02.2000.

Più recentemente sono state espletate le attività preliminari di verifica normativa al Piano Paesaggistico Regionale e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ^{16/CC} del 2008, è stato approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione, successivamente è stata espletata, in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, la verifica di conformità del Piano Particolareggiato di Attuazione del centro storico al Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR, che ha prodotto come documento finale la Determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 2467/D.G. del 24.10.2008.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 114 alla determinazione n. 2467/D.G. del 24/10/2008
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Siurgus Donigala, approvato con Delibera C.C. n°32 in data 17/02/2000.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato

b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione

Il nucleo storico verificato in sede di copianificazione comprende la zona A e parte della zona B

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A					
Descrizione	Presente	Non presente	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
			Sufficiente	Non sufficiente	
1 Relazione Storica e Tecnica					
2 Tavole					
Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b) c) d) e) f)		X			Da inserire in sede di integrazione P.U.C.
Inquadramento Urbanistico (Art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g) h) i) j)	X			X	Da inserire in sede di integrazione P.U.C.
Isolati e unità edilizie (Art. 52, comma 2, lett. a), e), f)	X		X		
Schede inquadramento	Adeguamento del sistema regolatorio cartaceo (art. 52, comma 2, lett. a) b) c) d) e) f) g) h) i) j)	X		X	Da inserire in sede di integrazione P.U.C.
	Esistenza di documentazione fotografica completa, aggiornata e accurata che tenga conto anche dei rapporti tra singoli corpi di fabbrica con i contesti	X		X	Da inserire in sede di integrazione P.U.C.
	Esistenza della pianimetria e della copertura	X		X	Da inserire in sede di integrazione P.U.C.
	Stato della facciata		X		Da inserire in sede di integrazione P.U.C.
	Epoca della costruzione (in funzione) e stato di conservazione	X		X	
Attribuzione del valore storico e del valore monumentale o il valore dell'emozione (testimonianza)	X			X	Da inserire in sede di integrazione P.U.C.
3 Schede beni paesaggistici e identitari					
-	Disciplina relativa alle tracci delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari		X		Da inserire in sede di integrazione P.U.C.

Perimetro della zona A del PUC

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica
 110 Paola Lucia Cammas

L'attività di verifica ha definito un nuovo perimetro della zona di salvaguardia più ampio di quello precedente, includendo alcuni isolati presenti nella cartografia storica dei primi decenni del '900, che certamente possiedono, se pur rimaneggiati, tracce del tessuto edilizio e tipologia edilizia storico-tradizionale.

Per questa ragione il Comune dovrà dotarsi di una variante al Piano Urbanistico Comunale che adegui il perimetro della zona A alle aree del Centro Matrice vincolate dal PPR.

E' stata inoltre verificata la rispondenza degli elaborati e i contenuti del Piano Particolareggiato vigente, alle disposizioni degli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del PPR, riepilogati nell' allegato A, rilevando delle insufficienze di elaborazione e di regolamentazione normativa che dovranno essere integrate degli aspetti paesaggistici.

Per far fronte all'adeguamento dello strumento urbanistico particolareggiato l'Amministrazione comunale ha avviato le procedure conferendo incarico ad un gruppo di professionisti qualificati impegnando le somme rese disponibili dall'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione con apposito programma di spesa approvato con DGR n. 33/35 del 10.08.2011, e che con Determinazione n. 4929 del 10.11.2011, attribuisce al comune di Siurgus Donigala un finanziamento per l'adeguamento del PP al PPR.

2. Finalità del Piano Particolareggiato

Il nuovo Piano Particolareggiato di Attuazione del Centro Storico, avrà la funzione di sviluppare le indicazioni generali e di adeguare lo strumento agli indirizzi ed ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, perseguendo le finalità:

- recuperare e valorizzare l'identità culturale dei nuclei storici e la loro peculiare e specifica cultura insediativa;
- riqualificare il patrimonio edilizio tutelando l'identità del luogo;
- frenare l'esodo della popolazione residente qualificando l'offerta abitativa;
- innalzare la qualità della vita nel centro matrice dotandolo di servizi adeguati, indicando le modalità per integrare e valorizzare gli spazi collettivi;
- rispondere in modo adeguato alle esigenze espresse dai cittadini, in conformità ai caratteri storici ed ambientali, attivando un processo di partecipazione in grado di formulare soluzioni compatibili;
- rispondere ai problemi della mobilità veicolare con soluzioni a basso impatto ambientale;
- promuovere le conoscenze tecniche ed incentivare le economie locali;
- promuovere l'avvio di nuove attività economiche all'interno dell'abitato storico con iniziative economiche che valorizzino le risorse locali nell'ambito di un disegno complessivo di recupero dell'identità.

3. Quadro metodologico

3.1 Metodologia e criteri posti alla base della pianificazione

La normativa del PPR con l'art. 52 introduce una evoluzione concettuale e operativa in materia di centri storici, stabilendo il principio che tutto il patrimonio che conserva *rilevanti tracce* delle sue valenze storiche *debba* essere assoggettato a manutenzione ordinaria e straordinaria. Con ciò la norma non vuole imporre una pratica solamente restrittiva nell'intervento sul patrimonio edilizio esistente, quanto sottolineare la necessità di salvaguardare le "tracce" dell'identità culturale pur in contesti spesso fortemente compromessi o "*radicalmente alterati e non riconoscibili*". Per la salvaguardia dei valori culturali, lo stesso articolo ammette il prevalere della **modificazione sulla conservazione**, considerando anche le categorie della demolizione con o senza ricostruzione, della ristrutturazione edilizia e persino della ristrutturazione urbanistica, condizionate alla costruzione di un quadro di regole che tengano a riferimento il contesto che incorpora le "tracce storiche" ed i "valori paesaggistici".

Il riconoscimento di tali valori non potrà che essere supportato da una grande operazione di conoscenza del patrimonio culturale della comunità insediata e della cultura materiale che è sta all'artefice dell'ambiente costruito, su cui fondare il progetto di recupero.

Un processo che potrà dare i migliori frutti solamente col reale coinvolgimento e la "partecipazione della comunità", ed azioni di collaborazione fra le parti coinvolte ed interessate alla predisposizione del nuovo strumento, che consentano di allargare la base delle adesioni e di dettare gli indirizzi del piano che altrimenti potrebbe non essere compreso, o peggio, essere visto come imposizione vincolistica, una gabbia dalla quale evadere, e non, come invece deve essere, un veicolo per un progetto allargato di qualità, che facendo propri gli obiettivi del PPR possa conseguire la riqualificazione identitaria dell'insediamento.

Il Piano Particolareggiato vigente, che ormai risale a circa 12 anni orsono, contiene solo parzialmente gli elementi richiesti dal P.P.R. , e sarà cura del lavoro di approfondimento integrarli come richiesto in sede di co-pianificazione.

Dovranno essere introdotte nuove modalità di raccolta e di elaborazione delle informazioni che conducano al riconoscimento dei caratteri identitari e degli elementi di valenza paesaggistica da trattare con indicazioni specifiche che la pianificazione di dettaglio dovrà disciplinare in modo adeguato per salvaguardare, recuperare, valorizzare i caratteri tipologici, architettonici, paesaggistici e, parallelamente, dare risposta in modo compatibile ai problemi di adeguamento delle vecchie costruzioni all'uso contemporaneo.

L'aspetto normativo, quale documento di sintesi della pianificazione, sarà supportato da una approfondita attività di conoscenza del patrimonio edilizio e culturale, condotta con rigore metodologico e con l'intento di individuare oltre alle consuete tipizzazioni, quelle peculiarità locali, quelle modalità storicizzate di comportamento della comunità, quei saperi esecutivi, che hanno determinato la costituzione degli attuali caratteri morfologici, tipologici e funzionali propri del tessuto edilizio che costituiscono l'identità del luogo e della popolazione insediata.

La ricostruzione dei processi storici di formazione dell'abitato e di sviluppo del tessuto edilizio, fino al dettaglio dei tipi edilizi e dei caratteri costruttivi, rappresenterà l'attività principale per la definizione del Piano Particolareggiato, con la predisposizione di un articolato normativo finalizzato ad un corretto intervento ed alla gestione urbanistica ed edilizia lineare e di facile lettura ed interpretazione..

Tale ricostruzione, non potrà prescindere da più ampie valutazioni degli aspetti territoriali e ambientali, determinanti per la comprensione della geografia del luogo e per la percezione del rapporto tra costruito ed elementi naturali, per interpretare quegli aspetti "paesaggistici" che fino ad oggi non sono stati sufficientemente approfonditi.

L'analisi sarà condotta su quattro scale concorrenti (territoriale – urbana – edilizia – costruttiva) finalizzata, come definita dal comma 2 dell'art. 52 delle NTA del PPR, alla conoscenza attraverso la ricostruzione:

- a. del quadro geografico – naturale nelle componenti orografiche e idrografiche;
- b. delle ragioni dell'insediamento in relazione al luogo, alle aree produttive, alle funzioni ed ai ruoli territoriali;
- c. delle fasi formative, di sviluppo, dell'insediamento di antica e prima formazione, agli assi ed alle polarità urbane;
- d. del riconoscimento dei caratteri storici, tipologici, architettonici e sociali .

Il Piano si porrà come strumento fondamentale per il riconoscimento del "**valore**" di ogni singolo organismo edilizio, distinguendone il grado di **conservazione/trasformazione** a cui sarà connessa la categoria degli interventi possibili al fine di conseguire la conservazione delle permanenze, il ripristino delle manomissioni, gli indirizzi di metodo per gli adeguamenti, e per lo ristabilimento della continuità culturale attraverso i processi e i metodi operativi maturati spontaneamente e propri del patrimonio edilizio locale.

La parte progettuale sarà metodologicamente fondata sull'analisi dei tessuti urbani e dei tipi edilizi, sintetizzati e riassunti in abachi di riferimento e recepiti nella definizione delle modalità di intervento e nel sistema normativo.

Il sistema di raccolta delle informazioni incrocerà dati e notizie storiche documentarie, testimonianze archeologiche, toponomastiche e linguistiche, conoscenze e memorie popolari, documentazioni cartografiche storiche e recenti, nonché le informazioni contenute nel grande patrimonio materiale e culturale e proprie dei manufatti edilizi e delle strutture urbanistico - territoriali.

Sarà compiuta un'indagine analitica su ogni unità abitativa, con la compilazione di apposite schede che consentiranno di registrare sia le caratteristiche più significative degli edifici e dell'ambiente urbano, sia le tendenze di trasformazione in atto e le criticità alle quali il Piano dovrà dare risposta.

Le "Linee guida per la Tutela del Paesaggio nei Centri di antica e prima formazione" messe a punto recentemente dall'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica,

costituiranno un riferimento imprescindibile nella definizione degli interventi e degli indirizzi del piano che si andrà a costruire, coerentemente con le norme del PPR.

Di particolare interesse sarà la compilazione di un "quadernetto" che attraverso l'analisi degli interventi recenti classifichi in maniera semplice e diretta, in una gamma di esempi, le modalità cui riferirsi e quelle da evitare.

3.2 Schema delle elaborazioni previste per la formazione del piano

La costruzione delle informazioni necessarie alla conoscenza si articolerà sui seguenti campi di ricerca:

RICERCA STORICO DOCUMENTARIA

- Cartografia storica
- Documenti storici, testuali, grafici, iconografici e fotografici
- Supporti cartografici e aerofografici recenti (aerofotogrammetrie, ortofoto, pictometrie,)

LETTURA E ANALISI DEL TERRITORIO

- Lettura e analisi del contesto geografico, territoriale e urbano
- Ricostruzione delle vicende storiche, urbanistiche ed edilizie, anche sotto il profilo sociale ed economico
- Lettura e analisi dei caratteri dell'edificato, percorsi, tessuti, tipologie edilizie
- Stato di conservazione dell'edificato
- Elementi di rilevanza o detrazione paesaggistica
- Lettura e interpretazione della funzione degli spazi pubblici nel contesto urbano, degli spazi aperti del verde

INDAGINE CONOSCITIVA SUL PATRIMONIO EDILIZIO

- Rilievi grafici e consistenza del patrimonio edilizio
- Rilievi fotografici
- Individuazione delle unità edilizie e compilazione scheda di indagine
- Rilevazione dei caratteri degli spazi pubblici
- Individuazione degli elementi di rilevanza e/o detrazione paesaggistica
- Acquisizione degli Indirizzi politico-amministrativi
- Acquisizione delle aspettative della comunità locale (istanze generali e specifiche)

PROGETTO URBANISTICO / PAESAGGISTICO

- metodo progettuale
- previsioni di piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi ammissibili
- definizione del regime dei vincoli, delle prescrizioni e delle indicazioni
- valutazione della consistenza edilizia di progetto
- valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi di progetto
- definizione delle modalità di riqualificazione urbana e di mitigazione degli elementi di detrazione paesaggistica
- definizione della normativa di piano
- definizione del piano finanziario degli interventi pubblici

3.3 Il metodo progettuale - Le indicazioni di piano.

L'unità edilizia sarà l'elemento principale di riferimento analitico e operativo, individuata con opportuni perimetri all'interno dei singoli isolati o aggregazioni di isolati urbani, accomunati da specifiche connotazioni urbane.

Ogni U.E. sarà analizzata per posizione del contesto urbano e paesaggistico, per qualità e valore architettonico, presenza o meno di criticità espressi sui singoli "corpi di fabbrica" che la compongono aventi unitarietà significativa e la caratterizzano per consistenza, tipologia edilizia e costruttiva funzionalità, corpi principali ed annessi.

Tali elementi saranno riassunti all'interno di una scheda analitica e costituiranno il fondamento delle prescrizioni e delle indicazioni progettuali.

L'isolato o il comparto sarà indispensabile per il reperimento dell'U.E. e della relativa scheda analitica e progettuale. Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti, compresi nelle aree soggette al Piano Particolareggiato sarà regolato dalla consultazione congiunta degli elaborati grafici, delle schede delle unità edilizie, delle norme di attuazione e degli abachi di riferimento tipologico e costruttivo.

Gli elaborati grafici e la scheda definiranno lo **stato attuale** per ogni corpo di fabbrica, definendo la consistenza edilizia attraverso l'ingombro plano-volumetrico, l'altezza o livelli di piano, la qualità architettonica ovvero la permanenza o meno dei caratteri identitari da tutelare, lo stato di conservazione, la presenza di elementi di pregio o di detrazione architettonica e paesaggistica.

Definiranno altresì per ogni corpo di fabbrica le **previsioni di progetto** indicando la categoria di intervento ammessa, conservativa o di adeguamento-trasformazione, in ampliamento o in sopraelevazione, o da demolire, indicando il massimo ingombro plano-volumetrico (la sagoma) dei corpi esistenti e di progetto, ponendoli a confronto su due elaborati cartografici abbinati.

Le informazioni saranno completate con i profili viari delle principali vie e piazze sia della situazione esistente che di quella di progetto, indicando le variazioni possibili e il rispetto degli aspetti paesaggistici esistenti.

Gli interventi di progetto ammessi saranno leggibili incrociando gli elaborati grafici con le schede analitiche che riporteranno oltre alle indicazioni normative sulle categorie e le modalità di intervento, tutti i riferimenti di dettaglio per la valutazione complessiva degli interventi, in modo particolare di quelli di trasformazione, adeguamento o incremento, la loro armonizzazione con il contesto e il controllo paesaggistico del risultato finale, costituito dall'abaco delle tipologie edilizie e dei caratteri costruttivi, contenente le modalità esecutive degli elementi edilizi e architettonici ricorrenti, riscontrati durante i rilievi effettuati.

Gli edifici che rivestono particolare interesse architettonico o ambientale, gli elementi decorativi e di arredo urbano, saranno catalogati e sottoposti a particolari cautele d'intervento ed elencati in una specifica "Rubrica" ragionata.

3.4 - Aspetti urbanistici e paesaggistici generali

Il piano non conterrà solo indicazioni e prescrizioni di carattere edilizio-architettonico, ma valuterà quali interventi alla scala urbana siano ritenuti utili e necessari per dotare il Centro Matrice o di Antica e Prima Formazione, di spazi e servizi pubblici atti a migliorare la fruizione urbana, sia in termini di percorribilità pedonale e veicolare, sia di incentivo alla permanenza ed alla nuova localizzazione di attività economiche e culturali a supporto della prevalente destinazione residenziale.

3.5 - Informatizzazione dei dati e gestione del Piano

Il Piano particolareggiato sarà elaborato e restituito in formati adatti ad essere gestiti dal sistema informativo regionale in corso di elaborazione e tali da poter essere facilmente recepiti da un qualsiasi sistema territoriale informatizzato (GIS), in grado di elaborare e restituire in modo automatico cartografie tematiche ed essere visibili sul web.

3.6- La partecipazione. Fasi, attività e strumenti del processo partecipativo

La formazione di uno strumento urbanistico aderente alle specifiche esigenze di un luogo, dei suoi cittadini e della sua identità storica e culturale non può prescindere dal supporto che i professionisti incaricati potranno trarre dalla partecipazione, quanto più allargata, degli amministratori, dei gestori tecnici e amministrativi, in modo particolare dai fruitori finali del piano.

Per conseguire questo fondamentale risultato nel modo più condiviso possibile, parallelamente alla raccolta ed alla elaborazione dello strumento, saranno organizzati incontri specifici e riunioni pubbliche per comunicare le risultanze degli studi, le prospettive progettuali possibili, gli obiettivi che si intendono raggiungere, al fine raccogliere in maggior consenso intorno agli obiettivi ed alle strategie da porre in atto per il loro raggiungimento.

Particolare attenzione sarà rivolta alla divulgazione delle conoscenze acquisite con la produzione di materiali informativi da far giungere alle famiglie coinvolgendo i ragazzi della scuola dell'obbligo, le associazioni culturali e sportive, i tecnici, le imprese, gli operatori economici.

L'assemblea sarà anche un'occasione per la comunità locale per riscoprire l'identità dei propri luoghi, per accrescere l'affezione per la propria storica e supportare le attività di rivitalizzazione.

In sintesi l'obiettivo sarà quello di avviare un processo decisionale partecipato, per garantire una valorizzazione del centro storico e una sua pianificazione realmente condivisa e dunque più facilmente attuabile.

3.7 - Modalità di coinvolgimento strutture comunali

L'ufficio tecnico comunale parteciperà attivamente alla redazione del piano seguendone tutte le fasi di elaborazione e fornendo le elaborazioni e le conoscenze in possesso dell'ufficio, mettendo a disposizione l'archivio delle concessioni edilizie e degli interventi pubblici realizzati, l'esperienza acquisita nell'attuazione del piano vigente in merito alle esigenze espresse dagli utenti, alla segnalazione di eventuali errori riscontrati negli elaborati di piano, le carenze, le rigidità o l'eccessiva flessibilità normativa riscontrata nell'attuazione del piano vigente rispetto alla prassi amministrativa adottata.

3.8 - Strumenti per la gestione attuativa del piano

La gestione del PPA, e la sua corretta applicazione, sarà condotta da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune con il supporto e la consulenza del professionista incaricato per un periodo iniziale ma significativo a supporto dei cittadini, tecnici progettisti e della struttura interna comunale.

La fase di attuazione è senza dubbio quella più complessa e per evitare errate interpretazioni la l'applicazione del piano sarà reso di facile comprensione attraverso la predisposizione di un "quaderno illustrativo" che, con un linguaggio semplice e schematico, ne illustri gli elaborati, ne tracci la modalità più corretta per la lettura dei dati, per la comprensione dei contenuti e degli obiettivi del piano e attraverso quali interventi raggiungerli, in modo da poter riconoscerne l'adeguatezza alle caratteristiche del proprio immobile.

3.9 Supporto dell'Amministrazione regionale alla redazione del piano

Per la complessità delle attività e le elevate competenze urbanistiche e paesaggistiche necessarie per la pianificazione e la gestione degli interventi nel nucleo storico richiede, il Comune intende avvalersi della collaborazione della struttura regionale dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica e con il LAB.net, il laboratorio regionale di supporto alle attività di pianificazione paesaggistica, programmando periodici incontri formativi e di scambio durante le attività di elaborazione del piano.

In particolare verranno programmati:

- due incontri congiunti con i funzionari del Servizio delle politiche per le aree urbane e del Servizio della Tutela del Paesaggio e con il laboratorio regionale LAB.net, uno nella fase preliminare e di impostazione del piano, per presentare e definire la metodologia di lavoro e gli indirizzi progettuali e l'altro in una fase più avanzata, durante la fase di pianificazione vera e propria.

Il Comune inoltre, intende usufruire di alcuni strumenti messi gratuitamente a disposizione da parte della Regione per la redazione del piano, che potranno essere di grande supporto soprattutto nelle fasi di indagine, rilievo e analisi e che potranno ridurre notevolmente i costi di questa parte del piano che come è noto è la più lunga e onerosa.

In particolare si richiede:

- la cartografia storica
- la cartografia aerofotogrammetria (1:2000; 1:10.000)
- le ortofoto
- le foto a 45°;
- database multi precisione (DBMP) collegabile alla cartografia (strumento utile anche per la futura gestione del piano);
- applicativo open source per l'elaborazione e gestione dati cartografici e del relativo DB.

3.10 Elenco degli elaborati del piano

L'iter progettuale prevede la definizione iniziale di un piano di massima, nel quale sarà esposta e approfondita la metodologia di lavoro che verrà utilizzata per la realizzazione del piano. Il progetto di massima conterrà il prototipo della "scheda di indagine" per la rilevazione di ogni unità edilizia, una prima analisi geografica, storica e della morfologia urbana, con la suddivisione in isolati o comparti omogenei e la bozza della normativa.

Il piano definitivo, definirà gli interventi consentiti attraverso gli elaborati grafici e i documenti fondamentali, che in linea di massima, saranno quelli di seguito riportati:

ELABORATI DI ANALISI:

- 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA contenente la descrizione della metodologia analitica e progettuale , i risultati delle indagini geografiche, storico-territoriali, urbana, tipologica ed edilizia e degli aspetti paesaggistici di rilievo; funzione e ruolo del centro abitato nella rete insediativa territoriale
- 2 - ANALISI DEL TESSUTO URBANO (margini, assi e poli urbani, caratteri dell'edificato)
- 3 - CARATTERI DELL'EDIFICATO, TESSUTI E TIPOLOGIE EDILIZIE
- 4 - COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E MONUMENTALE
- 5 - CARATTERI, SIGNIFICATIVITA', RAPPRESENTATIVITA' E FRUIBILITA' DELLO SPAZIO PUBBLICO, DELLE SUE SUPERFICI, DELL'ARREDO URBANO E DEL VERDE STORICO
- 6 - PLANIMETRIA DELLA GEOMETRIA DELLE COPERTURE Scala 1:500
- 7 - STATO DI CONSERVAZIONE E QUALITA' DEL PATRIMONIO STORICO
- 8 - CRITICITA', ELEMENTI DI DETRAZIONE PAESAGGISTICA E INTERVENTI DI MITIGAZIONE
- 9 - ZONIZZAZIONE DEL P.U.C. – DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE RAS (riproduzione)

ELABORATI PROGETTUALI

- 10 - PLANOVOLUMETRICO DELLO STATO ATTUALE Scala 1:500 (consistenza edilizia)
- 11 - PLANOVOLUMETRICO DI PROGETTO Scala 1:500 (interventi di progetto)
- 12 - PROFILI VIARI DI STATO ATTUALE E DI PROGETTO Scala 1:200
- 13 - ELENCO E SCHEDE DELLE UNITA' EDILIZIE - CONSISTENZA STATO ATTUALE E PROGETTO
- 14 - CATALOGO NUMERATO DEI ELEMENTI ARCHITETTONICI TUTELATI
- 15 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 16 – ABACO DELLE VARIANTI TIPOLOGICHE D'INTERVENTO
- 17 – ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI ED ARCHITETTONICI E TABELLE DEL COLORE
- 18 - PIANO FINANZIARIO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI DEL P.P.A.

Tutti i documenti saranno prodotti sia su base cartacea, sia in formato digitale. Inoltre i documenti grafici e alfanumerici e le schede delle unità edilizie con la relativa documentazione fotografica, saranno disposti in modo tale per essere inseriti in un Sistema Informatico Territoriale e nel geo-database regionale.

4. Gruppo di lavoro

Il gruppo di lavoro dovrà prevedere la partecipazione di figure professionali esperte nell'analisi territoriale, urbana e delle tipologie edilizie e negli interventi di restauro e recupero del patrimonio edilizio esistente che saranno alla base di tutta l'attività analitica e di progettazione del piano particolareggiato.

L'incarico per la redazione del Piano Particolareggiato è stato conferito allo studio "FAUSTO SOLLA & GRAZIA M. DE SIMONE - ARCHITETTI ASSOCIATI, rappresentato dall'arch. Fausto Solla che sarà il responsabile del piano che per lo svolgimento dell'incarico si avvarrà dei collaboratori del proprio studio e di altri professionisti esperti in pianificazione urbanistica e nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il gruppo di lavoro disporrà del personale qui di seguito elencato:

ANAGRAFICA	TITOLO DI STUDIO	RUOLO PROFILO PROFESSIONALE
FAUSTO SOLLA Architetto Rappresentante legale dello studio associato	LAUREA IN ARCHITETTURA	<i>Liberò professionista incaricato della redazione del progetto urbanistico incaricato per la redazione del progetto paesaggistico Esperto in analisi territoriali e storico tipologiche e in pianificazione particolareggiata dei centri storici della Sardegna</i>
GRAZIA MARIA DE SIMONE Architetto Socio dello studio associato	LAUREA IN ARCHITETTURA	<i>Liberò professionista incaricato per la redazione del progetto paesaggistico Esperto in analisi territoriali e storico tipologiche e in pianificazione particolareggiata dei centri storici della Sardegna</i>
		<i>Collaboratore alla progettazione Esperto in pianificazione urbanistica particolareggiata dei centri storici e restauro dei monumenti</i>
		<i>Collaboratore alla progettazione Esperto in pianificazione del recupero del patrimonio edilizio esistente</i>
		<i>Collaboratore alla progettazione urbanistica Esperto in rilevazioni in ambito urbano ed elaborazioni CAD</i>
		<i>Esperto in elaborazioni CAD ed operatore dati su cartografia GIS</i>

5. CRONOPROGRAMMA

PROBABILE INIZIO DELLE ATTIVITÀ: GENNAIO 2013

ATTIVITA'	DURATA	SOGGETTI COINVOLTI
PROGRAMMAZIONE E RACCOLTA MATERIALI E DATI	(eseguita parzialmente)	STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO
FASE DI INDAGINE E RILIEVO	(eseguita parzialmente)	STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO
FASE DI ANALISI E RESTITUZIONE DIGITALE DEI RILIEVI	(eseguita parzialmente)	STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO
FASE DI ELABORAZIONE DELLA PROGETTAZIONE DI MASSIMA	4 settimane	STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO
PREPARAZIONE E INDIZIONE DELLA ASSEMBLEA PUBBLICA CON LA COMUNITÀ' LOCALE	2 settimane	STUDIO ASSOCIATO AMMINISTRAZIONE COMUNALE COMUNITA' LOCALE
INCONTRI CON I PRIVATI CITTADINI	1 settimana	STUDIO ASSOCIATO PRIVATI CITTADINI
ACQUISIZIONE E VERIFICA DEGLI STRUMENTI RAS	1 settimana	STUDIO ASSOCIATO
1° Incontro con Servizio delle Politiche per le Aree Urbane Servizio Tutela Paesaggio - Laboratorio LAB.net	1 giorno	STUDIO ASSOCIATO SERVIZIO POLITICHE AREE URBANE SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO
PROGETTAZIONE DEFINITIVA URBANISTICA E PAESAGGISTICA	8 settimane	STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO
2° Incontro con Servizio delle Politiche per le Aree Urbane Servizio Tutela Paesaggio Laboratorio LAB.net	1 giorno	STUDIO ASSOCIATO SERVIZIO POLITICHE PER LE AREE URBANE SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO LABORATORIO LAB.NET
PROGETTAZIONE DEFINITIVA URBANISTICA E PAESAGGISTICA	8 settimane	STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO
ADOZIONE DEL PP DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, PUBBLICAZIONE E INOLTRO ALL'UTP	6 settimane	CONSIGLIO COMUNALE E UFFICI COMUNALI UTP
ACQUISIZIONE DEL PARERE OSSERVAZIONE DA PARTE DEI CITTADINI	5 settimane	CITTADINI E ALTRI SOGGETTI UTP
CONTRODEDUZIONI CONSIGLIO COMUNALE	2 settimane	CONSIGLIO COMUNALE
PUBBLICAZIONE BURAS ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO	10 settimane	UFFICI COMUNALI

CONCLUSIONE DELLE ATTIVITÀ: DICEMBRE 2013

6. QUADRO ECONOMICO

Di seguito verranno elencati i costi previsti per ciascuna delle attività inerenti l'adeguamento del Piano Particolareggiato vigente al Piano Paesaggistico Regionale.

SOMME A DISPOSIZIONE:

Finanziamento RAS	€.	45.309,84
Cofinanziamento Comune 10 %	€.	<u>5.003,43</u>
		34
Totale somme a disposizione	€.	50.344,27

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER L'ADEGUAMENTO:

Onorari per la redazione del Piano Particolareggiato	€.	47.819,20
- per onorari netti		38.000,00
- contributo Inarcassa		<u>1.520,00</u>
- sommano		39.520,00
- per IVA 21%		<u>8.299,20</u>
- Totale		47.819,20

Fondo incentivazione art. 12 L. 163/2006	€.	621,25
Spese finalizzate al processo partecipativo	€.	400,00
Spese per pubblicazioni di legge ed imprevisti	€.	<u>1.503,82</u>

TOTALE SPESE IMPEGNATE	€.	50.344,27
-------------------------------	-----------	------------------