

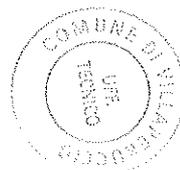


COMUNE DI VILLAPERUCCIO
Provincia di Carbonia Iglesias

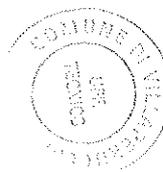
Piano Attuativo di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione

PIANO FINANZIARIO E OPERATIVO

MAGGIO 2013



PREMESSA.....	2
FINALITÀ DELLO STRUMENTO ATTUATIVO	3
QUADRO METODOLOGICO.....	4
Metodologia di Piano	5
Struttura del Piano ed Elaborati progettuali.....	6
Strumenti della fase di attuazione per i beneficiari finali/cittadinanza	7
Modalità di affiancamento e supporto all'Amministrazione Comunale.....	7
GRUPPO DI LAVORO.....	8
AGENDA STRATEGICA - CRONOPROGRAMMA	9
QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO	10



Premessa

Al fine di poter utilizzare il contributo originariamente assegnato dalla R.A.S. per la predisposizione del P.U.C. in adeguamento al P.P.R., per finanziare il Piano di riqualificazione in oggetto, nel presente piano finanziario è riportato il quadro economico che evidenzia le spese necessarie alla redazione del piano attuativo e la quota di cofinanziamento comunale, come richiesto dalla R.A.S. con lettera della D.G. Pianificazione Territoriale Urbanistica, prot. 37076 del 22/06/2012.

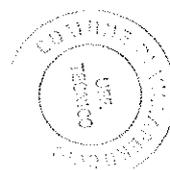
Il Piano Attuativo di Riqualificazione del centro di Villaperuccio si configura come uno strumento di attuazione del Piano di Fabbricazione nella porzione di zona territoriale omogenea "B - Zona di completamento vecchio nucleo urbano", che è stata individuata dal Piano Paesaggistico Regionale come Centro di antica e prima formazione.

Il Comune di Villaperuccio, in una fase di copianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Sardegna, ha provveduto a verificare il perimetro dell'area, già individuato negli elaborati cartografici del PPR, con atto ricognitivo disposto secondo quanto dettato dall'art. 2 delle NTA del PPR e ne ha delimitato in modo definitivo i confini con deliberazione consiliare n. 29 del 13/11/2008. Il completamento dell'iter di verifica della perimetrazione del Centro Matrice è avvenuto con determinazione della Regione Sardegna n. 425/D.G. del 06/03/2009.

Programmi ed iniziative comunali per la tutela, il riuso e la valorizzazione del centro storico.

Nell'ottica di riqualificare il centro urbano ed in particolare il centro storico di Villaperuccio sono in corso dei lavori di riqualificazione della piazza Chiesa, finanziati con il bando "Biddas" annualità 2008-2010.

Queste ed altre iniziative si inseriscono nell'orientamento strategico di valorizzare l'abitare tradizionale in termini storico-culturali, di qualità della vita nei piccoli centri urbani ed anche in termini di risparmio energetico e di suolo. Le diverse risorse ambientali del territorio di Villaperuccio possono essere interpretate come matrici di sviluppo territoriale sostenibile coniugato con un nuovo decoro e maggiori servizi nell'abitato. Il sistema urbanistico particolare con la scenografica via verso il fondale della chiesa e la teoria di case tradizionali costituiscono delle valenze da porre in evidenza, da tutelare e da rigenerare.

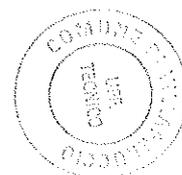


Finalità dello strumento attuativo

Il Piano attuativo di riqualificazione del Centro di antica e prima formazione è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno del perimetro verificato, teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso l'attuazione del Piano sono:

- riconoscere il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Villaperuccio che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Villaperuccio;
- riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;
- conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica;
- recepire istanze ed esigenze della comunità locale per rafforzare l'efficacia del corpus normativo del Piano;
- innescare un processo di riconoscimento dei valori storici dell'abitare tradizionale attraverso il racconto degli anziani alle nuove generazioni attraverso azioni dedicate nel processo partecipativo;
- sensibilizzare ed informare i tecnici operanti nel territorio relativamente all'opportunità di proporre soluzioni compositive coerenti con il tessuto edilizio storico in termini di funzionalità distributiva, tecniche costruttive e materiali ed elementi di finitura e decoro.



Quadro metodologico

La redazione del Piano in oggetto nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Villaperuccio e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato. E' altresì finalità del Piano promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni.

Relativamente agli obiettivi specifici il Piano dell'insediamento storico è volto a:

- recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Villaperuccio, come matrice di riqualificazione dell'abitato;
- garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso meccanismi incentivanti e dispositivi normativi di semplice interpretazione;
- riconoscere gli elementi a valenza storico culturale all'interno del centro storico e perimetrare il relativo contesto urbano e paesaggistico sottoposto a tutela;
- orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale;
- migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.



Metodologia di Piano

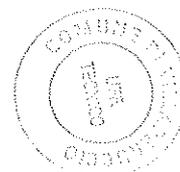
E' utile sottolineare il quadro metodologico alla base della redazione del Piano strutturato per avere coerenza con il quadro normativo di riferimento, aderenza con le disposizioni aggiornate degli uffici della RAS preposti alla verifica del Piano stesso e innovazione relativamente agli aspetti dell'organizzazione dei dati, della rappresentazione dei contenuti e della efficacia del corpo normativo.

Dal punto di vista metodologico-operativo si procede primariamente alla **contestualizzazione degli obiettivi specifici** rimodulati sui caratteri significativi dell'edificato e sui tratti identitari storici riconoscibili allo stato attuale. Tali obiettivi specifici vengono sottoposti all'Amministrazione Comunale per una **condivisione** e l'eventuale integrazione.

Per dare avvio all'elaborazione della fase di costruzione del **quadro conoscitivo** viene poi validata la cartografia aereofotogrammetrica (esistente o di nuova realizzazione) e reperiti i documenti di base (strumenti urbanistici, progettualità in corso, vincoli).

Si procede poi all'individuazione e numerazione degli isolati e delle **unità minime di intervento** nel tessuto edilizio. Dopo aver sistematizzato il sistema di archiviazione si eseguono i sopralluoghi per il **rilievo** metrico, tipologico, costruttivo, fotografico dell'edificato e degli spazi urbani. I dati raccolti vengono archiviati nel sistema informatizzato georiferito (GIS) e nel data base specifico per le schede delle singole unità minime d'intervento e si passa contestualmente all'**archiviazione** ed all'elaborazione della **rappresentazione cartografica** dell'analisi con l'ulteriore individuazione e numerazione univoca dei singoli fabbricati, manufatti accessori e spazi aperti e corti delle unità minime di intervento. A questo punto del lavoro si procede all'impostazione della **Relazione generale** di Piano con i suoi allegati. Vengono poi perimetrati gli areali di tutela integrale e di tutela condizionata paesaggistica dei **Beni Identitari** presenti nel Centro di prima e antica formazione e definiti gli **Ambiti normativi** del Piano.

Si può successivamente passare all'elaborazione dei Dispositivi progettuali di Piano (**Norme Tecniche di Attuazione** con gli Allegati normativi relativi agli abachi degli elementi architettonici, alle modalità di installazione degli impianti fotovoltaici, alla riqualificazione degli spazi pubblici e con le tavole di Piano) coerenti con gli obiettivi specifici individuati ed alla definizione degli interventi per le singole unità minime d'intervento e per gli edifici e gli spazi aperti pubblici.



Struttura del Piano ed Elaborati progettuali

Elaborati testuali

RT - Relazione Tecnica di Piano
RT1 - Relazione Demografica
RT2 - Linee guida per gli edifici in terra cruda

NTA - Norme Tecniche di Attuazione
NTA1 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione
NTA2 - Abaco dei Tipi di Unità Minime di Intervento
NTA3 - Schede delle Unità Minime di Intervento
NTA4 - Edifici e spazi pubblici

Elaborati cartografici

scala

A - Base strategica del Piano	1:1.500
00 - Altimetria del Centro di antica e prima formazione	1:1.000
01 - Evoluzione storica dell'insediamento	varie
02a - Edificato storico	1:1.000
02b - Edificato storico esistente	1:1.000
02c - Datazione degli edifici	1:1.000
03 - Percorsi storici e beni identitari	1:1.000
04 - Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro di antica e prima formazione	varie
05 - Stato delle proprietà e stato di occupazione	1:1.000
06 - Coperture e numeri civici	1:1.000
07 - Numero dei piani	1:1.000
08 - Destinazione d'uso	1:1.000
09 - Corti, spazi aperti e verde urbano	1:1.000
10 A - Profili attuali degli Isolati	1:200
11 - Isolati, Unità Minime di Intervento e Unità di Vicinato	1:1.000
12 - Ambiti di intervento	1:1.000
13 - Elementi caratterizzanti l'edificato (interventi)	1:1.000
14 - Tipi di Unità Minime di Intervento	1:1.000

Partecipazione

Opuscolo divulgativo



Strumenti della fase di attuazione per i beneficiari finali/cittadinanza

- Schede delle singole unità minime di intervento con lo stato analitico di base, la precisa configurazione degli interventi suddivisi per categoria e per fabbricato/manufatto/spazio aperto di riferimento e con la localizzazione dell'eventuale cubatura residua assentibile.
- Estratto sintetico del Piano con la sintesi delle modalità d'uso del quadro conoscitivo e dei dispositivi normativi.
- Incontro partecipativo per l'individuazione delle esigenze specifiche della comunità locale.

Modalità di affiancamento e supporto all'Amministrazione Comunale

- Costituzione dell'Ufficio del Piano
- Condivisione di ogni fase del processo pianificatorio e partecipativo con la comunità locale
- Fornitura di elaborati e data base editabili ed aggiornabili dall'Ufficio Tecnico Comunale con modalità opportunamente prestabilite e condivise
- Simulazione di istruttoria di pratica di richiesta di intervento per testare le modalità di utilizzo del Piano
- Esplicitazione degli elementi di coerenza del Piano del Centro Matrice con il futuro PUC in adeguamento al PPR

La cartografia di base

Le indagini analitiche sul tessuto edilizio e sugli spazi pubblici saranno rappresentate su base cartografica quanto più possibile esatta ed attuale grazie ad un rilievo diretto.

Per l'estensione verificata dell'area oggetto di Piano verranno elaborati i profili stradali ed individuati i dati volumetrici . Si utilizzeranno inoltre le foto oblique, l'aereofotogrammetrico ed i dati delle altimetrie forniti gratuitamente dalla RAS.



Gruppo di lavoro

La redazione del Piano è stata affidata ad un gruppo di lavoro interdisciplinare costituito dalle figure professionali di architetti e ingegneri esperti nel settore della pianificazione ed in particolare nei piani di riqualificazione dei centri storici ed altre figure tecniche di supporto. I soggetti coinvolti nel processo di elaborazione del Piano Particolareggiato sono:

Componente politico istituzionale

Giunta e Consiglio comunale per la definizione degli obiettivi e delle strategie di attuazione del Piano.

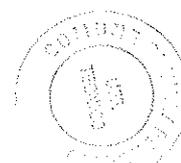
Ufficio Tecnico Comunale

Coordinamento tecnico e amministrativo: Responsabile Unico del Procedimento

Gruppo di lavoro dell'assistenza tecnica

Il gruppo di lavoro è composto dalle seguenti figure:

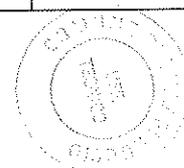
- Architetto esperto in pianificazione urbanistica;
- Architetto esperto in centri storici e valorizzazione del patrimonio storico culturale e progettazione partecipata, direttore tecnico;
- Ingegnere esperto nella normativa urbanistica particolareggiata di recupero e riqualificazione con il ruolo di coordinamento operativo;
- Esperto in analisi territoriale integrata attraverso i Sistemi Informativi Geografici e nei settori degli applicativi GIS, desktop mapping e realizzazioni cartografiche
- Ingegnere e architetto per il rilievo analitico del tessuto urbano, degli edifici e degli elementi architettonici, con competenze specifiche in rappresentazione del Piano attraverso gli applicativi CAD e GIS;
- Esperto nelle analisi socio economiche e demografiche;
- Esperto nel campo della facilitazione e progettazione partecipata con particolare riferimento alla gestione di gruppi di lavoro attraverso strumenti e tecniche consolidate in ambito nazionale ed europeo.



Agenda strategica - Cronoprogramma

La redazione del Piano attuativo di riqualificazione del Centro di antica e prima formazione di Villaperuccio prevede una tempistica strutturata in relazione all'ottemperanza procedurale della normativa di riferimento. L'approccio alla pianificazione è orientato verso la partecipazione pubblica ed il coinvolgimento dei cittadini.

Elaborati	Tempi presunti	Soggetti coinvolti
Aggiornamento cartografia di base	10 giorni	Gruppo di lavoro
Analisi preliminari riguardanti l'inquadramento cartografico di base e redazione piano metodologico dettagliato		
Processo partecipativo (Fase 1): condivisione obiettivi di Piano con la componente politica e tecnica dell'Amministrazione	7 giorni	Gruppo di lavoro UTC Amministrazione comunale
Consegna della proposta preliminare del Piano	entro 30 giorni dalla condivisione del piano metodologico	Gruppo di lavoro
Consegna del Piano nella stesura definitiva	entro 30 giorni dall'approvazione della proposta di massima del "Piano"	Gruppo di lavoro UTC, Amministrazione comunale
Processo partecipativo (Fase 2): fase divulgativa	7 giorni	Gruppo di lavoro UTC, Amministratori Cittadini Sito web
Adozione del "Piano" da parte del Consiglio Comunale e pubblicazione e deposito presso la Segreteria comunale. Invio all'UTP CI della RAS per le osservazioni ai fini dell'approvazione paesaggistica ex art. 9 L.R. n. 28/98.	40 giorni	Consiglio Comunale UTC/ Segreteria comunale
Pubblicazione e deposito presso la Segreteria comunale e contestuale Invio all'UTP CI della RAS per le osservazioni ai fini dell'approvazione paesaggistica ex art. 9 L.R. n. 28/98.	60 giorni	Segreteria comunale Enti preposti
Esame osservazioni pervenute (dai cittadini e dall'UTP) e proposta di accoglimento o rigetto delle stesse	7 giorni	Gruppo di lavoro UTC Amministratori
Eventuale revisione e/o adeguamento del Piano, approvazione del CC. Invio all'UTP CI della RAS per la definitiva approvazione paesaggistica, prima della sua pubblicazione sul BURAS.	7 giorni	Gruppo di lavoro
Approvazione definitiva (Approvazione paesaggistica, art. 9 comma 5 della L.28/98)	30 - 90 giorni <i>Variabile in funzione della tempistica degli enti terzi coinvolti</i>	Consiglio comunale Enti preposti
Pubblicazione del Piano nel BURAS	15 giorni	



Elaborati	Tempi presunti	Soggetti coinvolti
Processo partecipativo (Fase 3): Assemblea pubblica di avvio fase attuativa, con l'ausilio di materiale divulgativo finale	7 giorni	Gruppo di lavoro UTC, Amministratori Cittadini Professionisti locali
TOTALE GIORNI	200 - 260 giorni	

Tale tempistica con inizio del lavoro nel maggio 2013, permette la chiusura con pubblicazione del Piano sul B.U.R.A.S. entro il termine previsto del 18/01/2014.

Quadro economico finanziario

Il Comune di Villaperuccio cofinanzia le operazioni di redazione del Piano e le attività ad esso connesse con una somma superiore al cofinanziamento minimo previsto mettendo a disposizione risorse dal proprio bilancio.

Si riporta di seguito il quadro finanziario ed economico previsto per la realizzazione del Piano Particolareggiato:

Contributo Regionale	€ 21.346,34
Cofinanziamento Comunale	€ 2.653,66
Totale	€ 24.000,00

Spese tecniche per la redazione del piano	€ 17.500,00
Verifica assoggettabilità alla VAS / Relazione paesaggistica	€ 1.571,84
Totale spese tecniche	€ 19.071,84
Cassa di previdenza	€ 762,87
Totale	€ 19.834,71
IVA	€ 4.165,29
Totale	€ 24.000,00

Le spese per la redazione del Piano riguardano, oltre l'organizzazione dei dati per il sistema informativo geografico, la Verifica di assoggettabilità alla VAS e la Relazione di compatibilità paesaggistica.



	<p>COMUNE DI VILLAPERUCCIO PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS Piazza IV Novembre 09010 - VILLAPERUCCIO</p>	
---	---	--

Referente Ufficio Tecnico:

Geom. Elvio Curreli - *Responsabile Area Tecnica*

0781 950046

tecnico.villaper@tiscali.it

