

Regione Autonoma della Sardegna
Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Comune di Bultei – Provincia di Sassari
Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione
...adeguamento al P.P.R. – Piano Paesaggistico Regionale

Attuazione della D.G.R. n° 33/35 del 10/08/2011

Piano operativo e finanziario

...c.f.r. R.A.S./D.G. Pianificazione Urbanistica Territoriale Prot. n° 0007273 del 09/02/2012

Bultei, addì Ottobre 2012

il Relatore
Dott. Ing. Gianluigi Becciu

il Responsabile del Servizio
Geom. Antonio Correddu

1. PREMESSA

Richiamati:

- il *P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale*, esecutivo per D.C.C. n° 46/1994 del 26/08/1994, così in CO.RE.CO./CA Prot. n° 1085/02/1994 del 14/10/1994, seduta del 07/12/1994 che confina, ...[indipendentemente dal non attivato iter tecnico – amministrativo di adeguamento del medesimo al P.P.R. – Piano Paesaggistico Regionale (da qui in poi P.P.R.) e, dunque, in assenza della perimetrazione definitiva del Centro di antica e prima formazione concordata con gli uffici competenti dell'Amministrazione Regionale], una zona con le caratteristiche del nucleo abitativo di antica e prima formazione definendolo “.....omissis..... parte del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, di particolare pregio ambientale o tradizionale...”;
- il *P.P. – Piano Particolareggiato del Centro Storico*, vigente per approvazione con D.C.C. n° 53/2000 del 15/12/2000, così in B.U.R.A.S. Parte Terza n° 32 del 10/10/2000 al n° 5936, ricostituito con correzioni e/o sostituzioni delle previgenti prescrizioni, per coerenza a quanto disposto in art. 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., conformità comma 1, art. 14 L.R. 23/10/2009 n° 4 dell'Ottobre 2011, ...[rif. D.C.C. n° 31 del 21/11/2011], in corso di verifica da parte del competente Servizio per la Tutela Paesaggistica, (da qui in poi U.T.P./SS);
- le *Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R.* adottate con Deliberazione della Giunta Regionale n° 22/3 in data 24 maggio 2006 ed approvate dalla medesima con Deliberazione n° 36/7 del 5 settembre 2006 ed in particolare il combinato disposto di cui all'art. 52 "Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni" ed all'art. 53 "Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi";
- l'art. 14, comma 1, della L.R. 23/10/2009, n° 4 che dispone:
L'articolo 2 della legge regionale n° 13 del 2008 è sostituito dal seguente:
"Art. 2 {Disciplina per le aree all'interno dei centri di antica e prima formazione}
.....omissis..... ”;
- il *Protocollo di Intesa*, 18/01/2012, 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 P.P.R.”;
- la *Nota R.A.S./Ass. EE.LL. Fin. Urb. D.G. Pianificazione Urbanistica Territoriale* n° 0007273 del 09/02/2012 ...indicazioni operative;

il presente Piano Operativo e Finanziario, al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, porrà in capo all'Ente Locale, (da qui in poi E.L.) il preminente interesse programmatico al recupero, alla riqualificazione, al riuso del centro storico e degli eventuali insediamenti storici minori e vi provvederà rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali connessi ad un patrimonio edilizio-urbanistico consolidato nel quale, allo stato, si riconosce un tessuto urbanistico connettivo costituito da vie, spazi pubblici, ed isolati, reso invariato nel tempo, prevalentemente formato da tipologie edilizie omogenee e da elementi architettonici omogenei e diffusi.

Il P.P., ...[esteso all'intera perimetrazione del Centro di antica e prima formazione concordemente identificato], dovrà, dunque, tradurre in pratica, mediante l'esecuzione delle opere previste, l'acquisizione al patrimonio comunale di terreni, l'obbligo di ultimare le costruzioni entro termini stabiliti attraverso una disciplina specifica, l'assetto definitivo delle zone, degli ambiti o dei comparti interessati.

Nel rispetto dei contenuti del P.P.R., il P.P., altresì, proporrà prescrizioni integrative e fisserà lievi modifiche all'assetto della zona considerata per mezzo di specifici/ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente o per la realizzazione ed il completamento di opere ed infrastrutture mancanti

2. FINALITA'

Il P.P. dovrà disciplinare la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi costruiti ed i luoghi non edificati di rilevanza storica, ambientale o tradizionale ricompresi nella perimetrazione, definitiva/concordata, del Centro di prima e antica formazione del Comune di Bultei.

A tal fine il P.P. dovrà individuare puntualmente tutti i caratteri di valore storico-tradizionale e disporre un insieme organico di analisi e di norme tese a:

- *tutelare, conservare e restaurare* le parti dell'abitato e gli edifici riconosciuti di carattere e di formazione storica;
- *ricondere* il Centro Storico ad un assetto coerente con quello di originaria formazione storica;
- *riqualificare* il patrimonio edilizio, i manufatti e gli spazi pubblici incongrui con l'assetto storico e strutturale, regolandone le trasformazioni ed il progressivo riadeguamento, in coerenza con i caratteri tipologici e costruttivi originari;
- *mitigazione e progressiva eliminazione* degli elementi dissonanti, o loro sostituzione, guidata da norme, indicazioni tipologiche e normative specifiche conformate sul carattere storico del patrimonio edilizio tradizionale locale.

3. PAESAGGIO URBANO

Il paesaggio urbano del "Villaggio" di Bultei è qualcosa di più di colori, intonaci e finiture di facciata, sicuramente in questo. *effetto ambiente*, la conservazione ha un peso rilevante, ma risulta imprescindibilmente legata a tutti gli altri aspetti che compongono la scena urbana ...dimensioni, forme, stili, tipologie edilizie, percorsi e mobilità, pavimentazioni, utilizzazioni ed abitudini di comportamento, ecc.

La riscoperta del *paesaggio urbano* come realtà ed ambiente porterà a leggere e studiare molte cose che si erano dimenticate e, contemporaneamente, riverserà sugli utenti aspettative e molti desideri di riappropriazione dell'immagine stessa del paese/villaggio.

Da qui l'esigenza di conoscere il proprio paese, le storie dei luoghi, le trasformazioni urbane, si ritroverà il fascino per le cose semplici e per quel senso di identità e di appartenenza che ci farà sentire coinvolti e presenti.

E tutto ciò si innesterà con la crescente richiesta di interventi nel centro storico *...rifacimenti di facciata, ristrutturazioni, risanamenti conservativi, ecc.*, che dimostra non solo un'esigenza di recupero funzionale e di abitabilità del patrimonio edilizio, ma anche un bisogno di riappropriazione della scena urbana come elemento vitale dell'azione sociale, *che dovrà però essere regolamentata e maggiormente controllata per non permettere che alla l'incuria dell'oblio si sostituisca un "degrado della libertà d'azione"*.

4. QUADRO METODOLOGICO

La lettura tipologica degli oggetti edilizi sarà finalizzata, dunque, alle ipotesi d'intervento e costituirà un quadro di riferimento progettuale sia per la valutazione delle possibilità operative che per la definizione dei nuovi modelli tipologici proponibili.

L'edificato presenta caratteri omogenei con una tipologia monofamiliare.

La forma di degrado più evidente è dovuta all'usura delle protezioni all'acqua ed alla carente situazione igienico-sanitaria prodottasi a seguito di interventi generalizzati di saturazione della proprietà fondiaria.

Alla rivitalizzazione del patrimonio immobiliare, oltre alle motivazioni di ordine storico culturale legate all'esigenza di salvaguardare le costruzioni di carattere storico – artistico, sottenderanno soprattutto ragioni di carattere economico e sociale.

Infatti, si va affermando ed ampliando, tra la classe dirigente e nell'opinione pubblica, criteri di saggia economia, che non ammettono più lo "spreco" insensato del patrimonio rappresentato dal costruito, *spesso abbandonato o sottoutilizzato a favore del nuovo.*

Spreco che vuol dire rilascio delle attrezzature ed impianti al servizio del costruito, spreco di aree verdi, spreco di gruppi sociali omogenei che altrimenti si disperderebbero nella periferia.

A ciò aggiungasi l'inversione di tendenza con la rivalutazione dell'ambiente tradizionale come fatto sociale e psicologico di attualità.

Infatti, il clima asettico riscontrabile nella maggior parte dei nuovi insediamenti, pur se tecnicamente apprezzabili, non soddisfa più.

In realtà oggi, la popolazione inurbata è, coscientemente od inconsciamente, alla ricerca di una "propria identità", e questa propria identità, la trova o crede di trovarla, riavvicinandosi alle antiche strutture urbane, ai luoghi in cui storia e tradizioni hanno lasciato traccia della "comunità umana" che li ha, nel volgere dei tempi, costruiti, plasmati, abitati, in cui eventi e generazioni hanno lasciato sovrapposizione di segni e messaggi, oggi più che ieri recepiti, differenti per le differenti comunità insediate, che di queste rappresentano, quindi, quell'identità cui così ansiosamente si aspira.

L'esigenza di una migliore e più razionale utilizzazione delle risorse concederà, inoltre, il non trascurabile risultato, dal punto di vista sociale, della conservazione dei residenti.

Le attuali condizioni socio – economiche, poi, non favoriscono lo sviluppo dell'edilizia, sia per la scarsità ed il prezzo elevato delle aree fabbricabili, sia per i relevantissimi oneri finanziari connessi alle nuove urbanizzazioni.

L'attuale precaria situazione conservativa ed il degrado di molta parte del vecchio nucleo urbano è principalmente dovuto al suo progressivo scadere di interesse, in genere strettamente legato alle suggestioni che in "era industriale" ...insediamenti di Ottana e dintorni, venivano esercitando sulla popolazione, le nuove zone del territorio, considerate più adatte alle mutate esigenze di vita e meglio proporzionate alle "indicazioni" della civiltà dei consumi.

Ne è derivato un "vuoto funzionale" colmato materialmente con lo stratificarsi nelle vecchie strutture edilizie di popolazione appartenente a classi sociali via via sempre più povere, con la conseguenza di un pressoché sistematico frazionamento interno degli edifici originari, per la maggior parte unifamiliari, ed a volte, la loro ricomposizione in alloggi plurifamiliari di basse od infime caratteristiche, ottenuta con la costruzione di solai e soppalchi, la suddivisione degli ambienti, il progressivo smantellamento delle attrezzature di servizio, la chiusura degli spazi interni, degli orti, delle corti ed il loro adattamento a vani abitabili e di servizio, onde soddisfare la necessità base di offrire un accettabile "modus vivendi".

L'abolizione delle superfetazioni, con l'abbattimento delle strutture posticce od incongruenti, la restituzione delle spazature e della distribuzione interna originaria, l'apertura o la chiusura di vani, l'introduzione di impianti igienici e tecnologici indispensabili alla rivalutazione edilizia dell'edificio, costituiranno la sostanza che l'ipotesi pianificatoria, in proposta, concederà nel rispetto massimo delle peculiarità dell'oggetto del nostro operare.

In conclusione il risanamento del patrimonio edilizio da parte dell'operatore pubblico o privato dovrà risultare finalizzato a due obiettivi prioritari:

- il miglioramento delle condizioni complessive del contesto ambientale dell'insediamento
- l'adeguamento dello standard abitativo ai requisiti dell'edilizia di nuova costruzione.

4.1 SINTESI DELLE STRATEGIE

Il P.P., mutuando gli orientamenti definiti con il P.P.R., Titolo II – Assetto storico culturale, specificatamente:

➤ con Art. 47 – *Assetto storico culturale*

Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari

.....omissis.....

➤ con Art. 52 – *Aree caratterizzate da insediamenti storici ...Prescrizioni*

.....omissis.....

➤ e con Art. 53 – *Aree caratterizzate da insediamenti storici ...Indirizzi*

.....omissis.....

si prefiggerà, attraverso una operatività immediata, di restituire un ruolo funzionale ed un futuro al contesto urbano storico.

La normativa del P.P. verrà fondata sull'analisi e classificazione delle "unità storico tradizionali", che consentiranno di definire le categorie di intervento ammissibili per ciascuna di esse e, quindi,

permetterà l'intervento diretto dei proprietari interessati.

Lo studio sistematico del contesto storico, che darà luogo alla *formazione di un sistema informativo*, dovrà permettere, inoltre, di articolare maggiormente le categorie di intervento, prescrivendo che in una serie di casi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione siano sottoposti a vincoli morfologici, e regolati da apposite "schede di intervento", allegate alle Norme di Attuazione del P.P.

L'obiettivo sarà evidentemente quello di favorire la ricostituzione delle "quinte" urbane alterate, evitando gli effetti negativi che si sostanziano nel fatto che la somma dei singoli interventi, pur formalmente corretti, non ricostituiscono *l'immagine storica d'insieme*, ma si limitano a cristallizzare lo stato attuale.

Si intende, quindi, promuovere degli interventi di recupero e riqualificazione supportati da norme ed indicazioni che nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità dei medesimi favorendo ed incentivando le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno del Centro di antica e prima formazione.

Il P.P., in sostanza, *sarà un piano orientato fortemente alla "conservazione"*.

Le trasformazioni saranno poche e sostanzialmente limitate a ripristinare le volumetrie esistenti di rilevanza storica, ambientale o tradizionale disponendo quanto normativamente ritenuto necessario per ricomporre e riqualificare manufatti e costruzioni non coerenti od incongrui rispetto all'immagine storica del "Villaggio" Bultei.

Se, quindi, il progetto di organizzazione dello spazio rappresenta virtualmente per ogni comunità locale un progetto di società, il P.P. strumentalmente costituirà per il paese Bultei *"un disegno aperto"* nell'ambito del quale, eventualmente, volgendo a fini sociali e produttivi le iniziative private e imprenditoriali, si incardineranno le azioni strategiche per la riappropriazione dei luoghi storici e si razionalizzerà la domanda di riuso degli oggetti edilizi.

Potranno così essere riproposti all'uso quei luoghi dai quali divenga possibile stabilire nuovi sinergici legami con il contesto fisico del paese recente e con il suo territorio.

Gli interventi di carattere strategico ed il ruolo sinergico diverranno così gli elementi portanti per avviare un processo di riqualificazione in grado di sostenere il tessuto produttivo artigianale e di rigenerare, in forme complementari agli interventi di riuso, la sua diffusione favorendo arti e mestieri tradizionali di qualità e specializzazione.

Nella proposizione delle strategie più generali per la riappropriazione ed il riuso del contesto storico, secondo le specificità ed i differenti ruoli delle "Regioni" che confinano al loro interno le Unità Edilizie quali: *Nostra Sinora, S. Pedru, S. Antonio, Su Montrigu e Secus su Riu alla sinistra dello scorrimento del rio e, S. Margherita, S. Rughe, Su Corru, Su Traineddu, Ainu de Furca, Sa Godina, Sa Funtana, S. Nicolò e Sa Ficarva alla sinistra,*

saranno individuate le seguenti azioni-obiettivo:

- *permanenza della residenza attuale* ...[in condizioni di una migliore qualità urbana complessiva];
- *immissione di nuova residenza* ...[secondo la valutazione di soglie di ammissibilità predefinite], quali le condizioni di accessibilità e sosta e la verifica dei gradi di trasformabilità del patrimonio edilizio;
- *permanenza e valorizzazione* degli usi, delle risorse culturali e ambientali presenti;
- *incentivazione* della presenza stabile dei flussi turistici residenziali;
- *interventi pubblici infrastrutturali di sostegno* coerenti con i caratteri tipologici tradizionali;

L'avvio di queste azioni consentirà di dare corso, anche sotto il profilo delle ricadute economiche, ad una stagione fervida di "sperimentazioni guidate" capaci di rinnovare per il recupero edilizio cicli di produzione altamente specializzati nella riproposizione delle tecnologie e nell'uso dei materiali tradizionali da costruzione.

Riepilogando dunque, l'obiettivo di fondo che il P.P. si porrà, in un'ottica di sviluppo sostenibile, è quello di riuscire ad attivare azioni ed interventi che producano un significativo miglioramento della qualità dell'abitare nel Centro di antica e prima formazione.

Azioni ed interventi che, in ogni caso, non potranno essere confinati alla sfera dell'urbanistica e dell'architettura ma che riguarderanno fondamentali tematiche quali:

- *la salvaguardia* delle identità socio-culturali;
- *il potenziamento* della fruibilità delle aree e dei servizi;
- *la riqualificazione e potenziamento* della dotazione dei servizi

4.2 SOSTENIBILITA'

Lo scenario di sviluppo concesso dal P.P. riprenderà il principio di "*conservazione sostenibile*" nel rispetto di uno sviluppo sostenibile come enunciato, in termini generali, dall'art. 3 quater del D. Lgs. n. 152/2006, che in sintesi richiede:

- a) *che venga garantito* che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non comprometta la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future;
- b) *che l'E.L. privilegi*, nelle proprie scelte, la tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale;
- c) *che venga individuato* un equilibrato rapporto, tra le risorse da risparmiare e quelle da trasmettere, nell'ambito delle risorse ereditate, perché le dinamiche della produzione e del consumo prevedano la salvaguardia ed il miglioramento dell'ambiente, applicando il principio di solidarietà;
- d) *la salvaguardia* degli ecosistemi naturali dalle modificazioni negative che possono essere prodotte dalle attività umane;

Su questi ultimi aspetti, e con riferimento ai singoli punti elencati, l'esame dello scenario di sviluppo che si prospetta con l'operatività del P.P. consente di affermare che:

- punto a) *Il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali sarà garantito dall'uso e dal riuso del patrimonio edilizio esistente, ...miglior premessa per conservare inalterata la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future;*
- punto b) *La tutela dell'ambiente nelle sue componenti di bene paesaggistico d'insieme – Centro di antica e prima formazione e del patrimonio storico culturale rappresentato dalle singole Unità Storico Ambientali sarà alla base e principio ispiratore del P.P., che tradurrà tale principio in regole applicative pratiche, in grado di garantire la conservazione del patrimonio ambientale e culturale complessivo, da trasmettere alle generazioni future;*
- punto c) *Il principio ispiratore della conservazione, alla base della redazione del P.P. si tradurrà in una serie di regole che consentiranno la corretta gestione delle risorse ereditate, costituite dal patrimonio ambientale, culturale, storico ed edilizio del Centro Storico, gestione che nel concreto consente di minimizzare gli impatti della dinamica della produzione per soddisfare l'esigenza dell'abitare, in quanto tale bisogno viene soddisfatto con l'utilizzo od il recupero di costruzioni esistenti, spesso degradate ed abbandonate, evitando il consumo di nuovo territorio e le relative opere di urbanizzazione;*
- punto d) *Gli ecosistemi presenti nel territorio comunale convivono da secoli con il Centro di antica e prima formazione e l'attuazione del P.P., volto come detto alla conservazione, non produrrà modificazioni negative.*

Può invece affermarsi che la mancata attuazione del P.P., generando l'esodo dal Centro Storico, avrebbe senz'altro l'effetto di produrre nuovo consumo di territorio e nuove attività di trasformazione, potenzialmente in grado di produrre effetti negativi sugli ecosistemi presenti sul territorio.

Pertanto, in relazione ai principi di sostenibilità:

- 1) *Il P.P. porrà un'attenzione particolare al recupero/riuso di edifici già esistenti, da destinare a residenze e servizi, consentendo un miglior accesso ai servizi anche di base, oggi assenti nel Centro Storico;*
- 2) *Il P.P. dovrà essere il risultato di un processo partecipativo;*
- 3) *Il P.P., nel rivitalizzare la microeconomia locale promuoverà una mobilità a modalità "dolce", fatta prevalentemente di piccoli spostamenti, e sostanzialmente pedonale, in ambito locale;*
- 4) *L'economia locale potrà giovare dei nuovi posti di lavoro creati dalle opportunità derivanti dall'attuazione del P.P.; le consonanti politiche di incentivazione attivate dal Comune ...il regime di aiuti de minimis, L.R. n.° 29 del 13 ottobre 1998 sulla tutela e valorizzazione dei centri storici, la ricettività locale, prevederanno, in molti casi, l'assunzione di residenti, minimizzando gli spostamenti e con positivi effetti sulla mobilità ed in definitiva sull'ambiente;*

- 5) *Saranno previsti interventi infrastrutturali e di sottoservizio per dotare le "Regioni" in cui la tradizione divide il contesto storico di Bultei, di un completo, moderno ed efficiente "sistema tecnologico" a servizio del patrimonio edilizio tradizionale.*
Per ciascuno dei servizi connessi al sistema l'Ente Locale attiverà tutto quanto necessario per una migliore attuazione possibile del principio dello sviluppo sostenibile, ovvero gli interessi alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale saranno oggetto di prioritaria considerazione per minimizzare gli impatti ambientali adottando un approccio ecosistemico che "contenga" l'uso delle risorse naturali e del territorio, la produzione di rifiuti e l'emissione di inquinanti;
- 6) *La protezione ambientale troverà conforto nel fatto che il riuso del patrimonio edilizio esistente minimizza l'uso delle risorse naturali, inteso sia come minor utilizzo di risorse destinate all'edificazione dei fabbricati che di quelle sottratte dal consumo del territorio, qualora non si riutilizzasse il patrimonio edilizio in degrado;*
- 7) *Sulla salvaguardia del patrimonio culturale e della qualità ambientale occorre solo richiamare che questa sarà la principale finalità del P.P., che intende valorizzare e salvaguardare l'attrattività del Centro Storico, tutelando ed agevolando la conservazione, ed incentivando il restauro del patrimonio storico, culturale ed architettonico presente e riconoscibile nel medesimo.*
- *negli interventi edilizi, al fine del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e di risparmio energetico, si incentiverà l'uso di risorse rinnovabili ed ecocompatibili.*

4.3 AREE OMOGENEE

I dati rilevati attraverso i rilievi "in campo" e la successiva schedatura configureranno l'omogeneità di ogni singola zona del Centro di antica e prima formazione, ovvero :

- *i campi tipologici : caratteristiche di degrado e di livello di integrazione qualitativa nel contesto del luogo urbano in esame;*
- *classificazione primaria dei tipi di materiale e di lavorazione;*
- *classificazione dei tipi di variazione formale dei parametri.*

Il concetto di *area omogenea* nasce dal bisogno di organizzare *planimetricamente* lo sviluppo e le trasformazioni del tessuto urbano, differenziando aree dove sono presenti tipologie storiche ed interventi di ricostruzione. Nella fattispecie, il Centro di antica e prima formazione di Bultei può considerarsi già esso stesso un'*area omogenea* in rapporto alla forma urbana configurata dallo sviluppo insediativo, e non dover, dunque, contemplare la creazione di successive ripartizioni.

Il database di ricerca e verifica, da predisporre, possiederà la capacità di interagire con tutte le qualità e le specificità dell'insediato, trovando delle obbligate relazioni con le prescrizioni edilizie e di arredo.

Schematicamente si riassumono le principali categorie di interazione :

- a) *Superfici e paramento*, che comprenderanno :
- *intonaci di facciata;*
 - *paramenti di facciata;*

- tinteggiature;
- particolari architettonici;
- b) Elementi di chiusura e di finitura:
 - finestre e porte;
 - inferriate, lunette, grate e cancellate;
 - lapidi e numeri civici;
- c) Impianti tecnologici;
- d) Coperture;
- e) Arredo funzionale urbano;

La lettura tipologica degli oggetti edilizi sarà, dunque, finalizzata alle ipotesi d'intervento e costituirà il quadro informativo sia per la valutazione delle possibilità operative che per la definizione dei nuovi modelli tipologici proponibili.

4.4 IL PROGETTO

La carenza di dati obiettivi per la determinazione dello stato di fatto, ...catasto, proprietà legittime, della porzione di territorio interessato alla pianificazione, renderà necessaria una rilevazione "in campo" del patrimonio immobiliare insistente.

L'analisi puntuale dei fondamentali parametri urbanistici ed edilizi e degli aspetti qualitativi delle singole unità abitative, raccolte per "regione ed isolato", costituirà un processo informativo che dovrà consentire una classificazione grafica sinottica dello stato generale del Centro di antica e prima formazione confinato.

I dati parametrici acquisiti saranno catalogati in elaborati per "Analisi dello stato di fatto", qui di seguito riportati:

- Tav. 1 – Estratto del P.U.C. La zonizzazione
- Tav. 2 – Estratto del P.P.R. La zonizzazione
- Tav. 3 – Centro di antica e prima formazione La perimetrazione definitiva
- Tav. 4 – Il catasto storico
- Tav. 5 – Le Unità immobiliari
- Tav. 6 – Le Destinazioni d'uso
- Tav. 7 – Il Livello di occupazione degli alloggi
- Tav. 8 – Le condizioni strutturali
- Tav. 9 – Le coperture
- Tav. 10 – Le Volumetrie ed i rapporti di copertura

La classificazione, così costituita, sarà l'elemento direttore della progettazione del P.P.

L'analisi e lo studio della complessiva situazione di ciascuna proprietà immobiliare, alla luce dei parametri citati, configurerà poi la base per l'attribuzione della medesima ad una classe di intervento, oggetto di specifica grafica "caso per caso".

4.5 CLASSIFICAZIONE DEGLI ORGANISMI EDILIZI E METODICA D'AZIONE

L'attuazione del P.P. consisterà, dunque, nel proporre mediante una serie articolata di *Classificazioni fisico – tipologiche* e di *Categorie d'intervento*, ad esse correlate, la soluzione dei problemi "caso per caso" attraverso lo strumento dell'Autorizzazione/Concessione.

In sostanza, *utilizzando il complesso dei dati stratificati del Sistema informativo, si costruirà un'articolazione dei singoli organismi edilizi* identificati da un insieme interrelato di parametri:

- *tipologici* ovvero, organismi pluripiano mono o bicellulari, organismi edilizi sostituiti in parte e/o intasati
- *di degrado* ovvero lo stato fisico : ottimo, buono, mediocre, fatiscente, rudere; tipologico: intasamento, superfetazione
- *edilizi* numero dei piani – 1, 2, o più, giardini, orti, cortili, rustici e manufatti accessori ...densità e rapporti di copertura

Questa divisione in classi costituirà il presupposto della attribuzione di ciascuna unità edilizia ad una delle 9 categorie di intervento che saranno previste.

Ovvero, tecnicamente:

- **A1** – *Organismi edilizi di valore storico tradizionale*, nei quali è assolutamente prevalente e riconoscibile la dimensione della continuità e dell'identità;
- **A2** – *Organismi edilizi che conservano significativi caratteri tradizionali*, investiti da fenomeni di sostituzione e/o degrado, ovvero riconducibili al contesto;
- **A3** – *Organismi edilizi parzialmente sostituiti rispetto alla struttura preesistente*, ma non incompatibili con la tipologia originaria;
- **A4** – *Organismi edilizi che conservano caratteri tradizionali a valenza ambientale riconducibile al contesto*, in genere a forte degrado, a volte disabitati per inabitabilità;
- **A5** – *Organismi edilizi a valenza tradizionale, per numero e collocazione di presenze, potenzialmente non riconducibile al contesto*;
- **A6** – *Organismi edilizi a valenza tradizionale alterata da superfetazioni ed inserimenti architettonici incompatibili con il contesto*;
- **A7** – *Organismi edilizi che hanno subito trasformazioni sostitutive in contrasto*, difficilmente sanabile, con il contesto tradizionale per volumetria, caratteri tipologici ed architettonici;
- **A8** – *Organismi edilizi di interesse generale prevalentemente sostituiti rispetto alla struttura preesistente ma riconducibili al contesto*;
- **A9** – *Organismi edilizi privi di fabbricati ...sedime di edificio tradizionale parzialmente o completamente privo di consistenza volumetrica [vuoto per demolizione]*;
- **Giardini, orti, cortili:** *ambiti non edificati interni alle unità edilizie*;
- **rustici e manufatti accessori:** *costruzioni ed opere facenti parte dell'organismo edilizio funzionali all'abitazione od al lavoro tradizionale.*

4.6 IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'attivazione del *processo partecipato o decisionale inclusivo* e cioè il coinvolgimento, durante l'iter propositivo del P.P., da parte dell'E.L. di enti, soggetti privati, associazioni o comuni cittadini in gruppi e nei singoli, nelle scelte compiute dal medesimo, *sarà momento fondante del procedimento di pianificazione del Centro di antica e prima formazione*, di gestione delle risorse paesistiche e ambientali e di valorizzazione dell'edificato storico.

L'istituto citato sarà tanto più efficace quanto più l'E.L. riuscirà a sviluppare, nei soggetti coinvolti/partecipanti, che dovranno sentirlo come proprio, l'interesse a quel problema facendoli partecipare alle scelte e non fermandosi solo al confronto/coinvolgimento degli attori locali.

Ovvero, l'ipotesi di avviare un *processo decisionale inclusivo* nasce dal fatto che l'E.L. si aspetta di non riuscire ad arrivare ad una decisione efficace senza il contributo dei soggetti coinvolti, perchè le decisioni prese potrebbero non essere messe in pratica o esserlo a costo di grandissimi sforzi e difficoltà.

Il processo partecipativo finalizzato alla redazione/approvazione del P.P. *sarà un elemento strategico per la redazione condivisa del P.P.* e costituirà una importante occasione per riqualificare i rapporti tra cittadini e istituzioni locali, ovvero configurare una sintesi tra norme ed esigenze condivisa intesa come "una modalità di pianificare, erogare e valutare i servizi con il coinvolgimento degli utenti finali".

All'uopo il processo partecipato sarà composto da due fasi fondamentali:

- a) **l'E.L. ascolta i cittadini;**
- b) **decide anche il cittadino**

Nella **prima fase a)**, l'E.L. raccoglierà tutte le richieste d'intervento fatte dai cittadini impegnandosi, prima dell'inizio della **seconda fase b)**, a catalogarle e a comporle per tipologia in tre distinti settori:

- 1) *Segnalazioni*: sono quegli interventi che riguardano l'ordinaria manutenzione del tessuto connettivo del Centro di antica e prima formazione e sul quale non c'è un grosso potere decisionale da porre in essere; sono, in altri termini, interventi di piccola/media entità (ma non per questo meno importanti), che l'E.L. non ha realizzato perchè momentaneamente impossibilitato o semplicemente perchè non era al corrente dello stato delle cose.
Una volta acquisite, tutte le segnalazioni di tutte le "regioni", confinate nel Centro di antica e prima formazione, verranno accorpate e ammesse al controllo/verifica degli uffici tecnici per l'ammissibilità realizzativa nel tempo.
- 2) *Interventi di "Regione"*: riguardano gli interventi sul costruito storico sui quali il potere del P.P. è decisivo e la realizzazione di una richiesta sarà contestualizzata nell'ambito della normativa superiore vigente per assicurarne l'ammissibilità, *si che sia sempre fatto salvo il "principio della conservazione funzionale"*; sono usualmente opere di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi l'edificio, inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni con o senza ricostruzione.

Anche queste saranno schedate e consegnate all'interno della seconda fase assemblare e nella quale i cittadini potranno materialmente verificare/acquisire/modificare le aspettative di cui alla richiesta.

- 3) *Interventi di zona*: sono quelle richieste che riguardano il Centro di antica e prima formazione e non solo la "Regione" di riferimento. Essi sono normalmente "macro-interventi" strutturali che impegnano il P.P. in maniera piuttosto importante. Anche in questo caso le richieste verranno estrapolate e schedate, sì che i cittadini possano esprimere la propria preferenza; in questo caso l'E.L. prenderà, a titolo di solo sondaggio, questo strumento per uno sviluppo condiviso dalla comunità insediata/insediabile nel Centro di antica e prima formazione.

La **seconda fase**, "*decide anche il cittadino*" vedrà il Cittadino ancora più protagonista, in quanto:

- si renderà conto delle risposte degli Uffici Tecnici a riguardo delle segnalazioni e degli interventi di zona espressi nella fase a);
- sarà edotto sulla ammissibilità o meno delle realizzazioni di cui alla richiesta/aspettativa d'intervento e potrà acquisire conoscenza degli indirizzi normati e, nel loro ambito, valutare realizzazioni consone e per esso soddisfacenti.

4.7 IL CONTROLLO DEL PIANO

La gestione degli interventi sulle singole unità edilizie sarà costituito, mediante un complesso integrato di elementi :

- da un lato il *controllo delle quantità*, ovvero delle volumetrie mediante gli indici;
- dall'altro, il *controllo dei profili* attraverso la loro regolazione;
- infine, non ultime, *le regole scritte e disegnate* sotto forma di *normativa e grafici sinottici*.

Alla norma spetterà la precisazione delle procedure e delle quantità in gioco, *ai grafici sinottici* competerà la definizione di una casistica e di un sistema di criteri di impostazione dell'intervento, la cui combinazione fornirà il quadro delle possibilità all'interno delle quali collocare la proposta di recupero e/o di trasformazione.

In sostanza, i grafici sinottici saranno fondati su alcuni presupposti:

- *l'obiettivo della razionalizzazione del paesaggio edilizio* all'interno del modello offerto dai tessuti storico tradizionali;
- *la misura della casa unifamiliare*;

Pertanto, si fisseranno:

- *le dimensioni e le tipologie per controllare l'impatto dei nuovi corpi di fabbrica in termini di introspezione rispetto alle unità edilizie contigue*.

Inoltre, i grafici sinottici avvieranno un altro settore di controllo ed orientamento di importanza fondamentale:

quello delle modalità costruttive, delle tecnologie e dei materiali mediante l'apposita classificazione delle tecnologie tradizionali:

- *murarie*

- *delle aperture*
- *degli infissi e serramenti*
- *delle coperture*

Ovvero, verranno definiti una gamma di elementi ...[da arricchirsi con il procedere del lavoro del "Laboratorio per il recupero"], che sono deputati ad integrarsi con gli schemi tipologici per ricostituire quel nesso originario e inscindibile tra organizzazione degli spazi e modalità costruttive senza il quale l'obiettivo del recupero appare assolutamente carente.

4.8 IL LABORATORIO PER IL RECUPERO

Oggi più che mai il tema del controllo e della gestione è assolutamente determinante rispetto all'insieme delle componenti del P.P.

In questo senso il P.P. predisporrà le condizioni per la proiezione nel tempo dei suoi effetti mediante

- la proposta di un *Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico* che già nelle fasi di produzione del P.P. [e del suo Sistema Informativo], entri nel vivo della costruzione, delle metodologie, delle conoscenze e dei criteri normativi.

Tale Ufficio dovrà, infatti, riorientare tecnicamente gli utenti del P.P. medesimo mediante un uso opportuno dei gradi di libertà dei grafici sinottici, *assumendo, quindi, compiti precisi di conoscenza, indirizzo e controllo;*

Struttura di iniziativa e promozione comunale, esterna e parallela nella gestione, dovrà supportare l'intervento sotto i profili delle procedure, della ricerca di finanziamenti, della sperimentazione tecnologica e gestionale del recupero pubblico e privato e costituire strumento facilitativo al suo utilizzo da parte dell'utenza finale.

4.9 AFFIANCAMENTI E SUPPORTI

Per quanto in nota R.A.S. D.G. – Pianificazione Urbanistica Territoriale Prot. n° 0013566 del 09/03/2012, *l'E.L. scrivente ritiene di praticare l'opzione 4 della nota medesima.*

Ovvero richiede al destinatario del presente Piano Operativo e Finanziario i dati cartografici così emarginati:

- foto aeree centri urbani ...[zone interne] (anno volo 2012) dalle quali l'Amministrazione comunale provvede a restituire DB alla scala 1:1000/1:2000;
- DTM e DSM passo 1 m centri urbani ...[zone interne] (anno volo 2012);
- specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1000/1:2000;
- progetto di vestizione;
- foto oblique centri matrice con risoluzione 5 centimetri;
- file Shape della perimetrazione del Centro di antica e prima formazione;
- mappe catastali di primo impianto ed attuali e la cartografia storica eventualmente disponibile

5 IL GRUPPO DI LAVORO

Il Gruppo di lavoro si porrà come obiettivo quello di formare elementi di conoscenza e riflessioni utili per lo studio e l'analisi dell'edificato storico con il fine di proporre soluzioni consone al suo recupero. Sarà necessario per raggiungere tale obiettivo, una scelta precisa di un P.P. che dovrà differenziarsi in base alle esigenze del luogo ma che, in ogni caso, sarà accomunato dalle stesse finalità. Con l'intento di gestire le varie competenze sarà, infatti, applicato un programma integrato in modo da avere un'analisi ed un progetto approfondito sotto ogni punto di vista.

Partendo da un attento studio dell'edificato dal punto di vista della sua evoluzione storica si arriverà, passando per il rilievo delle strutture e dei materiali, ad indagini mirate che comporteranno l'aiuto di tecnici e di strumentazioni consone.

L'applicazione informatica, poi, offrirà la possibilità di poter amministrare dati alfanumerici e dati geometrici, consentendo la gestione del patrimonio urbano; attraverso l'amministrazione di varie tipologie di dati, dalla cartografia territoriale al rilievo dettagliato, fornirà anche la facoltà di integrare, nella loro consultazione, le informazioni della ricerca effettuata e il progetto.

La lettura incrociata di tutti i dati acquisiti renderà possibile la gestione delle fonti documentarie (bibliografiche, archivistiche, fotografiche, iconografiche), delle ricerche che saranno state svolte dai vari tecnici come le indagini storiche, tipologiche, diagnostiche, integrandole con il P.P. e le norme tecniche per l'amministrazione del programma di recupero e conservazione.

Sarà, altresì, redatto uno *strumento interattivo dedicato a tutti gli utenti*, (cittadini proprietari, cittadini fruitori ecc.), interessati ad informazioni inerenti le modalità operative del P.P. e/o a dati propri di un comparto specifico.

Tutto il sistema dovrà essere sviluppato con tecnologie che, attraverso l'inserimento, la modifica e la consultazione dei vari dati, possano permettere di costituire una piattaforma che consenta una catalogazione degli edifici attraverso il rilievo e la documentazione completa ed approfondita del bene. In questo modo, si darà vita ad una serie di banche dati (suddivise per temi di ricerca), in grado di mettere a fuoco i nodi critici e l'indirizzo delle modalità del recupero, del restauro, degli edifici e del sistema urbano del Centro di antica e prima formazione.

ABACO DEL GRUPPO DI LAVORO	
INGEGNERE	<ul style="list-style-type: none">- Coordinatore logistico;- Capo progetto;- Rilievo delle strutture e dei materiali, il rilievo diretto, oltre ad approfondita campagna fotografica eseguita con l'utilizzo di fotocamera digitale, così da permettere un'agevole catalogazione informatica;- Analisi dell'organismo murario e più precisamente rilievo ed analisi delle coperture, dei solai, delle volte, dei soffitti, delle scale, delle pavimentazioni, delle superfici intonacate, dei dettagli costruttivi e delle finiture;- Conoscenza ed analisi dell'apparato strutturale;- Elaborazione di linee guida e/o soluzioni specifiche connesse alle problematiche locali;
STORICO DELL'ARCHITETTURA	<ul style="list-style-type: none">- Ricerca archivistica, documentaria, bibliografica, cartografica ed iconografica;- Conoscenza e catalogazione delle tipologie ricorrenti;
GEOMETRA	<ul style="list-style-type: none">- Rilievi topografici;- Coordinamento tra gruppo di lavoro ed ufficio tecnico comunale;- Ricerche catastali;
INFORMATICO	<ul style="list-style-type: none">- Elaborazioni dati schedatura;- Creazione di banche dati (documentaria, iconografica, fotografica, rilievo, materiali consigliati ecc.) aggiornabili, interattivi e facilmente fruibili;- Eventuale assistenza per modellazioni tridimensionali, elaborazioni di realtà virtuale e sistemi informatici interattivi;

6 AGENDA STRATEGICA

Il percorso metodologico ed operativo per la redazione del P.P. seguirà i seguenti livelli o le cosiddette fasi operative, nell'ordine:

per indagine storica e tipologica del costruito

6.1 *Individuazione e perimetrazione delle aree* ...[zone A e B, di recupero, di particolare valore ambientale] ed *individuazione di comparti di studio* ...[comprendenti più unità edilizie o meglio di "aree urbane omogenee"].

La "zonizzazione" di dette aree seguirà dei parametri specifici non semplicemente circoscritti all'isolato o al quartiere ma, piuttosto ricercati, in prima istanza, nei caratteri morfologici dell'impianto e nella datazione storica dei nuclei edilizi ed in un secondo momento nella eterogeneità dei manufatti architettonici di interesse storico-culturale, nella tipologia dei rivestimenti, nei degradi più ricorrenti e nelle caratteristiche ambientali.

Questa operazione si renderà necessaria al fine di valutare correttamente la conservazione e/o il recupero del costruito esistente, recupero che andrà valutato non solo settorialmente ma, soprattutto, in termini di contestualità e confronto con le problematiche comuni all'intera area omogenea. Il singolo fabbricato, i particolari architettonici e di corredo saranno messi in relazione con il comparto ovvero, con gli aspetti caratterizzanti l'ambiente costruito e l'ambiente naturale. Le varie aree omogenee di indagine andranno individuate e, delimitate su apposita cartografia in scala 1:500 o 1:1000.

Soggetti coinvolti: *Ingegnere, Storico dell'architettura e Geometra*

6.2 *Selezione di edifici campione* e successivo studio delle variabili inerenti gli elementi tecno-morfologici-costruttivi caratterizzanti le tecniche costruttive e il riconoscimento macroscopico dei materiali ...studio analitico, talchè sia possibile illustrare un quadro sintetico delle condizioni materiche presenti nel comparto oggetto di studio.

Soggetti coinvolti: *Ingegnere e Storico dell'architettura*

Durata presunta: *mesi due (02) Dicembre 2012/Gennaio 2013* ...corso attività punto 6.1 e 6.2

6.3 *Campagna di rilievo dati ed immagini fotografiche* seguendo un lay-out prestabilito.

Soggetti coinvolti: *Ingegnere e Geometra*

Durata presunta: *mesi uno (01) Febbraio 2013*

per codificazione/catalogazione delle tipologie ricorrenti

6.4 *Catalogazione dei dati* in un archivio sistematico ed informatizzato, redazione dei rilievi critici: restituzione grafica, puntuale e dettagliata, capace di rappresentare tutti gli elementi caratterizzanti la struttura dell'edificio.

Gli elaborati grafici riferiti alle superfici esterne degli edifici saranno redatti in scala non inferiore a 1:50 cioè in scala esecutiva. In riferimento alle metodologie di rilievo adottate gli elaborati saranno costituiti da un rilievo geometrico-materico ponendo particolare attenzione all'evidenza di tutti i componenti edilizi ed architettonici, gli eventuali impianti tecnologici, nonché gli elementi di arredo]

Soggetti coinvolti: *Ingegnere, Geometra e Informatico*

Durata presunta: *mesi due (02) Marzo/Aprile 2013*

per processo partecipativo

6.5 *L'E.L. ascolta i cittadini ...fase a):*

segnalazioni e aspettative d'intervento sulla singola Unità Edilizia, sul comparto e sulla intera zona investita dalla pianificazione

Soggetti coinvolti: *E.L., Gruppo di lavoro e i cittadini*

Durata presunta: *ambito temporale corso attività dal punto 6.1 al punto 6.4*

per schedatura dell'edificato

6.6 *Elaborazione delle informazioni acquisite*, secondo metodologie di lettura tematiche.

Graficamente le tavole tematiche saranno redatte in modo differente in relazione alla complessità del comparto da analizzare, relazionandosi direttamente al rilievo, sovrapponendosi ad esso, oppure essere allestite su carte autonome dove il rilievo è stato schematizzato nelle sue linee essenziali. Le informazioni saranno riportate, sia mediante campiture omogenee colorate o retinate, sia mediante un tipo di rappresentazione dove si assegneranno ai valori ed alle loro variabili, simboli, punti o numeri, al fine di illustrare le caratteristiche peculiari dello stato conservativo dell'organismo oggetto di indagine.

L'analisi dei materiali e del degrado costituirà la parte indispensabile del progetto d'intervento; la conoscenza dei materiali e del loro stato conservativo saranno informazioni necessarie per rivelare le motivazioni intrinseche che causano l'insorgenza dei fenomeni degenerativi.

Soggetti coinvolti: *Ingegnere, Geometra e Informatico*

Durata presunta: *mesi due (02) Maggio/Giugno 2013*

per processo partecipativo

6.7 Decide anche il cittadino ...fase b):

verifiche, nuove acquisizioni, modifiche delle aspettative d'intervento di cui alla fase a) con rendicontazione delle risposte degli Uffici Tecnici a riguardo e, pertanto, sulle ammissibilità o meno delle richieste e, dunque, condivisione degli indirizzi del P.P. e, nel suo ambito, delle realizzazioni consentite e per il cittadino soddisfacenti.

Soggetti coinvolti: *L'E.L., Uffici Tecnici e Gruppo di lavoro*

Durata presunta: *fasi assembleari secondo necessità*

per elaborati grafici sintetici, analitici e normativa

6.8 Redazione di un repertorio di indirizzi di metodo in grado di guidare le operazioni di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia. In questa fase, derivata direttamente da quelle esplicate nei punti precedenti, prenderanno vita le linee guida del P.P., ovverosia l'insieme di regole che indicheranno le modalità operative per realizzare gli interventi su ogni singolo fabbricato, spazio privato o pubblico, mediante "scheda tipo" redatta per ogni Unità Edilizia (UE).

Soggetti coinvolti: *Ingegnere, Storico dell'architettura e Informatico*

Durata presunta: *mesi uno (01) Luglio 2013*

6.9 Relazione illustrativa generale, nella quale sarà pianificato il processo di "riqualificazione" del costruito storico al fine di poter disporre delle cognizioni per conservare e, dove possibile, ripristinare le tracce "autentiche" che connotano il luogo osservato.

Soggetti coinvolti: *Ingegnere e Storico dell'architettura*

Durata presunta: *mesi uno (01) Agosto 2013*

per procedura di approvazione del P.P.

6.10 Procedimento di legittimazione operativa del Piano costituito, nel rispetto delle prescrizioni di cui agli art. 20 e 21 della L.R. n° 45/89; all'uopo riscontrano le indicazioni a chiarimento di cui al punto 9 della Comunicazione R.A.S. D.G./Pianificazione Urbanistica Territoriale Prot. n° 0021315 del 11/04/2012.

Soggetti coinvolti: *Consiglio Comunale, cittadini, Ufficio Tutela Paesaggio/SS*

Durata presunta: *mesi quattro (04) Settembre/Dicembre 2013*

7 QUADRO ECONOMICO

Le attività di cui al punto 6, rese per la redazione del P.P., avranno i seguenti costi presunti:

7.1 PER L'INTERA PRESTAZIONEservizi di pianificazione urbanistica

• onorari e spese	€	34.026,28
• 4% INARCASSA	€	1.361,05
	<i>Totale</i>	€ 35.387,33
• 21% IVA	€	7.431,34
	<i>In uno</i>	€ 42.818,67

di cui:

• a programma di spesa		
...Det. n° 4929/G del 10/11/2011 Ass.EE.LL./R.A.S., il 90%, pari ad	€	38.536,80
• a Cap. 3215, Cod. 2.09.01.06 del Bilancio Comunale		
...Det. R.S.T.C. n° 51 del 14/05/2012, il 10%, pari ad	€	4.281,87
	In via definitiva	€ 42.818,67

7.2 PER ATTIVITÀ SPECIFICA

• <i>indagine storica e tipologica del costruito:</i>		
- individuazione e perimetrazione delle aree ed individuazione dei comparti di studio;		
- selezione e studio delle variabili inerenti gli elementi tecno-morfologici-costruttivi delle aree/comparti;		
- Campagna di rilievo dati ed immagini fotografiche	€	4.536,84
• <i>codificazione/catalogazione delle tipologie ricorrenti:</i>		
- catalogazione sistematica ed informatizzata dei dati e rilievi critici	€	6.805,26
• <i>processo partecipativo:</i>		
- l'E.L. ascolta i cittadini ...fase a);		
- decide anche il cittadino ...fase b)	€	2.268,42
• <i>schedatura dell'edificato:</i>		
- elaborazione delle informazioni acquisite secondo metodologie di lettura tematiche	€	6.805,26
• <i>elaborati grafici sintetici, analitici e normativa:</i>		
- redazione di un repertorio di indirizzi di metodo operativo;		
- relazione illustrativa generale del processo di "riqualificazione" del costruito storico		
- vestizione progettuale finale	€	13.610,50
	Sommatoria dei costi/attività ...onorari e spese	€ 34.026,28

INDICE

	pag.
1. PREMESSA	2
2. FINALITA'	3
3. PAESAGGIO URBANO	3
4. QUADRO METODOLOGICO	4
4.1 <i>SINTESI DELLE STRATEGIE</i>	5
4.2 <i>SOSTENIBILITA'</i>	7
4.3 <i>AREE OMOGENEE</i>	9
4.4 <i>IL PROGETTO</i>	10
4.5 <i>CLASSIFICAZIONE DEGLI ORGANISMI EDILIZI E METODICA D'AZIONE</i>	11
4.6 <i>IL PROCESSO PARTECIPATIVO</i>	12
4.7 <i>IL CONTROLLO DEL PIANO</i>	13
4.8 <i>IL LABORATORIO PER IL RECUPERO</i>	14
4.9 <i>AFFIANCAMENTI E SUPPORTI</i>	14
5. GRUPPO DI LAVORO	15
6. AGENDA STRATEGICA	16
per indagine storica e tipologica del costruito	
6.1 <i>Individuazione e perimetrazione delle aree ed individuazione di comparti studio</i>	16
6.2 <i>Selezione di edifici campione</i>	16
6.3 <i>Campagna di rilievo dati ed immagini fotografiche</i>	16
per codificazione/catalogazione delle tipologie ricorrenti	
6.4 <i>Catalogazione dei dati</i>	17
per processo partecipativo	
6.5 <i>L'E.L. ascolta i cittadini</i>	17
per schedatura dell'edificato	
6.6 <i>Elaborazione delle informazioni acquisite</i>	17
per processo partecipativo	
6.7 <i>Decide anche il cittadino</i>	18
per elaborati grafici sintetici, analitici e normativa	
6.8 <i>Redazione di un repertorio di indirizzi di metodo</i>	18
6.9 <i>Relazione illustrativa generale</i>	18
per procedura di approvazione del P.P.	
6.10 <i>Procedimento di legittimazione operativa del Piano</i>	18
7. QUADRO ECONOMICO	19