



COMUNE DI GUASILA

PROVINCIA DI CAGLIARI

VIA GAETANO CIMA 7 – 09040 GUASILA (CA)

TEL. 070/983791 FAX 070/986005 P.I. 01279960924 C.F. 80007250923

UFFICIO TECNICO



PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO per la definizione del Piano Particolareggiato per il Centro di Antica e Prima Formazione

Attuazione della DGR n. 33/35 del 10.8.2011

Protocollo di Intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale



IL SINDACO
Gianluigi Lilliu



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Ing. Claudio Fenu

Allegato alla Deliberazione di G.C. n° 126 del 19/12/12

1. PREMESSA

Con Deliberazione di Giunta Regionale n°33/35 del 10/08/2011 la Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ha assegnato le risorse, per la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, ai Comuni (tra cui Guasila) il cui territorio è totalmente escluso dagli ambiti costieri di paesaggio del PPR.

Con Determinazione n°4929/AG del 10/11/2011, la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia ha ripartito i contributi per l'adeguamento dei suddetti Piani, destinando nello specifico al Comune di Guasila la seguente somma di 56.918,43 €, quale contributo regionale.

In data 18/01/2012 la Regione e i Comuni della Sardegna ricompresi negli ambiti interni del PPR, così come individuati dalla deliberazione di Giunta Regionale n°33/35 del 10/08/2011, hanno siglato a Tramatzza il *Protocollo di Intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale*.

Tale protocollo definisce l'oggetto e le finalità, le modalità attuative e gli impegni delle parti, il trasferimento delle risorse, la divulgazione dei dati e la durata.

Con successive note esplicative la RAS ha ulteriormente precisato alcuni aspetti relativi alla cartografia di base per la redazione dei Piani, ai contenuti e alle procedure degli stessi, oltreché sul finanziamento concesso.

L'ultimo Piano Particolareggiato - Piano Particolareggiato del Vecchio Centro (ZONA A) - è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 07/02/2006, preceduto dal Piano approvato con Decreto RAS n°1281/U del 13/09/1989.

Con Determinazione RAS N. 2385/DG del 15/10/2008 è stato ripеримetrato, d'intesa tra il Comune di Guasila e l'Ufficio del Piano Regionale, il nucleo di prima formazione, chiamato anche *Centro Matrice*, tenuto conto del PUC del 2004 e del Piano Particolareggiato del 2006.

A causa della mancata pubblicazione sul BURAS del Piano Attuativo del 2006 l'iter non è stato portato a termine e pertanto il Piano tuttora vigente è quello del 1989.

Nonostante le date recenti degli strumenti di pianificazione comunale, sia generale sia attuativo (se si considera il Piano del 2006), gli stessi essendo antecedenti all'approvazione del PPR - Primo ambito omogeneo, di cui alla deliberazione n°36/7 del 05/09/2006, non sono stati redatti secondo gli indirizzi e le prescrizioni ivi previste.

Il Comune di Guasila pertanto ritiene opportuno attuare una strategia per la valorizzazione del proprio patrimonio costruito storico, in coerenza con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, grazie alla possibilità offerta dalla redazione del Piano Particolareggiato per il Centro di Antica e Prima Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, avvalendosi della preziosa collaborazione degli Uffici Regionali *per la condivisione di metodologie di gestione, valorizzazione e rivitalizzazione dei paesaggi, con particolare riferimento ai centri di antica e prima formazione, attraverso un'azione concorde e coordinata che consenta ed agevoli il confronto, lo scambio di conoscenze ed ogni fattiva forma di collaborazione volta al perseguimento dell'obiettivo comune.*

Al fine di contrastare il consumo di suolo e il rischio di spopolamento del tessuto storico guasilese, che conserva ancora nel suo impianto urbanistico rilevanti tracce della formazione remota e delle originarie funzioni, da preservare per le future generazioni, l'Amministrazione Comunale intende promuovere, con il nuovo Piano Particolareggiato, la conservazione dei caratteri storici e identitari e allo stesso tempo rivitalizzare il centro storico, mediante azioni di riuso e di riqualificazione del patrimonio storico.

3. QUADRO METODOLOGICO

L'Amministrazione Comunale ritiene che sia utile dividere il processo di elaborazione del Piano Particolareggiato in due fasi: analisi e progetto.

L'**analisi** potrà riprendere e riesaminare i dati contenuti sia nell'ultimo Piano del 2006, che quelli contenuti nel Piano del 1989, aggiornando e completando le parti ritenute carenti. Sarà necessario inoltre operare un adeguamento del materiale di cui l'Amministrazione dispone, secondo i formati grafici e cartografici richiesti dalla Regione.

Il **progetto** invece, attenendosi a quanto disciplinato dalle norme di attuazione del PPR, di cui i precedenti Piani attuativi non tenevano conto, se ne discosterà maggiormente e verrà creato già con le nuove impostazioni informatiche stabilite dalla RAS.

Le disponibilità economiche e la data recente dell'ultimo Piano redatto hanno imposto di optare per l'aggiornamento dei profili stradali (relativi allo stato di fatto) in formato vettoriale, già contenuti nel suddetto Piano.

Segue uno schema della strutturazione delle due parti in cui articola il piano:

ANALISI	PROGETTO
Riguarda lo studio del contesto, indispensabile base di partenza per la definizione di un progetto che dia buon esito.	Riguarda lo sviluppo applicativo delle soluzioni scaturite dalla precedente fase di conoscenza.
I mezzi testuali, grafici e cartografici attraverso cui si esplicherà dovranno essere semplici e comprensibili anche ai non addetti ai lavori.	I mezzi testuali, grafici e cartografici attraverso cui si esplicherà dovranno essere semplici e comprensibili anche ai non addetti ai lavori.
Grazie ai contributi derivanti dal processo partecipativo dovrà condurre a scelte partecipate da proporre in fase progettuale.	Grazie al processo partecipativo dovrà condurre alla più ampia condivisione delle scelte progettuali in esso contenute.

Gli elaborati previsti nel piano sono i seguenti:

- Relazione
- Relazione Paesaggistica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Abachi (tipi edilizi, elementi costruttivi, tecniche costruttive, materiali, colori, elementi di arredo, ecc.)
- Schede di analisi e di intervento per ogni unità
- Inquadramento territoriale
- Analisi dell'edificato (individuazione di ogni unità con relativa suddivisione in volumi, superfici coperte e aree di pertinenza; tipologie tradizionali e non; epoca di costruzione; piani fuori terra; stato di conservazione, tipologia delle coperture e orientamento delle falde)
- Progetto delle trasformazioni edilizie proposte (individuazione per ogni unità della relativa eventuale nuova suddivisione in volumi, superfici coperte e aree di pertinenza; proposta delle tipologie ammissibili per ogni unità su cui sono previsti interventi di sostituzione edilizia al fine di migliorarne la qualità architettonica in relazione al contesto storico di appartenenza; piani fuori terra; tipologia delle coperture e orientamento delle falde)
- Prospetti attuali e da progetto
- Servizi e sottoservizi pubblici attuali e da progetto
- Studio degli spazi pubblici, arredi urbani, spazi collettivi e aree verdi;
- Piano Finanziario
- Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Il processo partecipativo è una componente importante del Piano in quanto consente di creare delle occasioni favorevoli alla divulgazione del Piano e dei contenuti applicativi in esso contenuti per gli interventi sugli edifici sia tradizionali che non tradizionali. Inoltre il coinvolgimento delle professionalità locali, per assicurare una sua efficace attuazione, così

come il garantire una completa, adeguata e corretta informazione della cittadinanza nelle varie fasi di sviluppo del piano, rientrano tra gli impegni che l'Amministrazione Comunale di Guasila, come tutte le altre, ha preso in sede di sottoscrizione del Protocollo di Intesa, siglato a Tramatzà.

Le fasi, le attività e gli strumenti per l'attivazione del processo previsti sono:

FASI	ATTIVITA'	STRUMENTO
Analisi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presentazione della parte di Analisi 2. Messa a fuoco delle criticità 3. Ricerca soluzioni e indicazioni progettuali 	Riunioni con Amministratori
		Riunione con le professionalità locali
		Riunione pubblica con tutta la cittadinanza
Progetto	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presentazione di una prima parte di Progetto rappresentativa delle caratteristiche del centro storico 2. Messa a fuoco delle criticità 3. Ricerca soluzioni e perfezionamento delle indicazioni progettuali 	Riunioni con Amministratori
		Riunione con le professionalità locali
		Riunione pubblica con tutta la cittadinanza

Gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione, in linea con quanto previsto per la redazione dello stesso saranno di facile utilizzo al fine di agevolare l'aggiornamento del Piano in seguito agli interventi che verranno attuati nel corso del tempo a cura dell'Ufficio tecnico comunale.

Per quanto riguarda invece gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali si opterà per la costante pubblicazione in una apposita sezione del sito internet comunale.

Le modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'Amministrazione regionale in termini di strumenti e professionalità saranno definiti solo dopo l'affidamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'incarico per la redazione del piano attuativo, in quanto dovranno essere concordate con i professionisti incaricati.

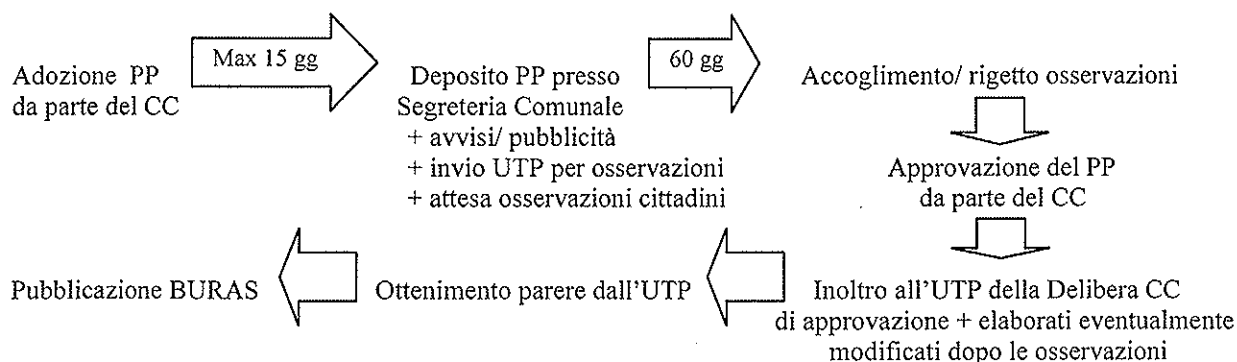
- professionisti per l'acquisizione o l'aggiornamento della cartografia in possesso dell'Amministrazione Comunale e la creazione del relativo database secondo le specifiche RAS;
- professionisti esperti nella redazione di piani particolareggiati dei centri storici;
- professionisti esperti nelle elaborazioni grafiche, cartografiche e gis.

5. AGENDA STRATEGICA

ATTIVITA'	SOGGETTI COINVOLTI	DURATA (in mesi)											
		1 Gen 2013	2 Feb 2013	3 Mar 2013	4 Apr 2013	5 Mag 2013	6 Giu 2013	7 Lug 2013	8 Ago 2013	9 Set 2013	10 Ott 2013	11 Nov 2013	12 Dic 2013
redazione cartografia e database secondo le specifiche RAS	professionisti da individuare												
Analisi: Inquadramento territoriale	professionisti da individuare												
Analisi: individuazione unità e suddivisione interna	gruppo di lavoro misto												
Analisi: Schede per ogni unità	gruppo di lavoro misto												
Analisi: individuazione tipologie tradizionali e non	gruppo di lavoro misto												
Analisi: individuazione epoca di costruzione	gruppo di lavoro misto												
Analisi: individuazione piani fuori terra	gruppo di lavoro misto												
Analisi: individuazione stato di conservazione	gruppo di lavoro misto												
Analisi: individuazione tipologia delle coperture e orientamento delle falde	gruppo di lavoro misto												
Analisi: aggiornamento Prospetti attuali	professionisti da individuare												
Analisi: Abachi (tipi edilizi, elementi costruttivi, tecniche costruttive, materiali, colori,	gruppo di lavoro misto												

elementi di arredo, ecc.)														
Riunioni: Presentazione della parte di Analisi	gruppo di lavoro misto													
Progetto: individuazione nuova suddivisione interna delle unità	gruppo di lavoro misto													
Progetto: proposta tipologie ammissibili	gruppo di lavoro misto													
Progetto: piani fuori terra	gruppo di lavoro misto													
Progetto: tipologia coperture e orientamento falde	gruppo di lavoro misto													
Progetto: Prospetti da progetto	gruppo di lavoro misto													
Progetto: Schede di intervento	gruppo di lavoro misto													
Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS	tecnico comunale													
Riunioni: Presentazione di una parte I di Progetto	gruppo di lavoro misto													
Relazione	professionisti da individuare													
NTA	professionisti da individuare													
Servizi e sottoservizi pubblici attuali e da progetto	gruppo di lavoro misto													
Piano Finanziario	gruppo di lavoro misto													

ATTIVITA'	SOGGETTI COINVOLTI	DURATA (in mesi)											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Adozione PP	Consiglio Comunale												



6. QUADRO ECONOMICO

Entrate

TIPOLOGIA DI RISORSA	PROVVEDIMENTO	DETTAGLIO FONDI	IMPORTO (€)
Contributo RAS pari al 90 % del totale	Determinazione n°4929/AG Prot. n°67687 del 10/11/2011 del Direttore del Servizio Affari generali e giuridici	quota fissa	19.285,71
		quota variabile	37.632,71
		Totale contributo	56.918,43
		competenza 2011	25.297,08
		competenza 2012	31.621,35
Cofinanziamento Comunale pari al 10 % del totale		Capitolo 616079/2 Impegno	6324,29
		Totale cofinanziamento	6.324,29
TOTALE RISORSE REDAZIONE PP			63.242,72

ATTIVITA'	VOCI DI SPESA	IMPORTO PREVISTO (€)
Acquisizione cartografia e relativo database secondo le specifiche RAS – scala 1:500	Onorario professionale per professionisti esterni all'Amm.ne Com.le	9.000,00
	Oneri per la sicurezza	750,00
	Imponibile IVA	9.750,00
	IVA (21%)	2.047,50
	Totale onorario	11.797,50
	Onorario professionale per collaudo	1.000,00
	IVA (21%)	210,00
Progettazione PP a cura di un gruppo di progettazione misto tra tecnici dipendenti dell'amministrazione e professionisti esterni	Totale onorario	1.210,00
	Onorario professionale per professionisti esterni all'Amm.ne Com.le	30.200,00
	Cassa di previdenza (4%)	1.208,00
	Imponibile IVA	31.408,00
	IVA (21%)	6.595,68
	Totale onorario	38.003,68
	Incentivi per tecnici dell'Amm.ne Com.le (max 30%)	6.060,00
Elaborazione processo di VAS a cura di tecnici dipendenti dell'amministrazione	Spese tecniche di supporto al R.U.P.	3.000,00
	Incentivi per tecnici dell'Amm.ne Com.le (30%)	600,00
Spese per l'attivazione dell'eventuale processo partecipativo per la costruzione del PP e per la stampa di materiali divulgativi (manifesti, volantini, ecc.) compresa IVA		2.500,00
Imprevisti		71,51
TOTALE		63.242,69