

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

## Piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il centro di antica formazione del COMUNE di LACONI



*Panorama di Laconi*

### 1. PREMESSA

*(Indicare lo stato dell'arte della pianificazione attuativa, le eventuali strategie comunali programmate ed in atto per la valorizzazione dei centri di antica e prima formazione in coerenza con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale)*

Il nucleo antico di Laconi è riconoscibile come un insediamento di mezza costa, a ridosso delle falesie dell'altopiano del Sarcidano, alla quota di importanti sorgenti, che sono la ragione della localizzazione abitativa.

E' posto a confine con le Barbagie, ma è culturalmente legato al controllo dei centri collinari della Marmilla. La sua localizzazione in un luogo di 'confine', è evidente sia negli aspetti geografici e morfologici del territorio, sia nelle vicende che hanno caratterizzato la sua storia, in particolare nella fase medioevale. E' terra di confine e allo stesso tempo terra di contaminazioni sotto gli aspetti della cultura materiale, linguistica e sociale.

L'insediamento urbano è caratterizzato dalla compresenza di elementi appartenenti agli ambiti culturali che in questo territorio convergono: Campidani e Marmilla, Sarcidano, Barbagia e Mandrolisai.

La posizione dell'abitato è determinata dalla collocazione strategica del sito che costituisce il punto di attraversamento obbligato sulla confluenza dei percorsi che provengono dal Campidano di Oristano e di Cagliari che in quel luogo si congiungono per proseguire a nord nei territori della Barbagia. Non è un caso, infatti, che sin dal tempo giudicale questo sito sia stato presidiato da un castello.

I tessuti urbani sono riconoscibili dall'articolazione e dalla dimensione della suddivisione particellare in cui sono evidenti alcune differenziazioni tipologiche importanti che possono a nostro giudizio essere individuati in quattro aggregazioni principali: vicinato di "Corongiu – Sant'Antonio", vicinato de "De Cresia - Su Acili", vicinato di "Prezzu", vicinato di "Funtana Figus" e le "espansioni" dei vicinati di "Romaore", "Pitziedda" e "Ruinas".

Le prime considerazioni in seguito ai sopralluoghi effettuati e alla conoscenza dell'abitato che deriva dalla rilevazione dell'abitato avvenuta in sede di redazione del Piano Particolareggiato di Attuazione del Centro storico ai sensi della legge urbanistica, mostrano un quadro dell'insediamento caratterizzato da una storia urbana che ha definito tessuti e tipologie edilizie differenziate in ragione di condizionamenti non solo geografici e geomorfologici, ma anche economici e sociali: si tratta infatti di un'area culturale di transizione in cui confluiscono i tipi del Campidano e della Barbagia. Le vicende storiche, economiche e sociali hanno portato alla identificazione di classi sociali differenziate (la nobiltà, la borghesia agraria e di piccola proprietà e il ceto bracciantile) che si sono insediate formando nuclei distinti caratterizzati anche dal punto di vista della tipologia urbana ed edilizia, determinando la particolare identità del luogo che deve essere salvaguardata.

Il tessuto urbano si mostra consolidato con la presenza consistente di edifici civili configurabili come residenza specialistica (palazzi nobiliari e ville dei primi del novecento).

Un elemento di notevolissima importanza paesaggistica è costituito dal verde storico e dalla quinta scenica del parco e del costone dolomitico su cui si attesta l'abitato. Tale bene identitario va assolutamente salvaguardato dal punto di vista paesaggistico soprattutto in ambito di pianificazione urbanistica generale.

Non emergono elementi di detrazione paesaggistica alla scala territoriale mentre alla scala urbana sono evidenti numerose soluzioni recenti di interventi sui tetti degli edifici che hanno modificato la geometria delle coperture determinando un impatto negativo sul paesaggio. Alla scala edilizia sono presenti numerosi elementi architettonici non consoni alle tipologie e tecnologie costruttive ricorrenti che determinano anche impatto visivo.

La superficie del centro matrice è di 152.300 mq con una superficie fondiaria di 119.800 all'interno della quale sono state individuate 527 unità edilizie.

L'elevata parcellizzazione proprietaria richiede nella pianificazione particolareggiata interventi di rifusione e accorpamento che, in ogni caso, preservino l'identità e l'originalità del luogo.

L'aspetto identitario è ancora fortemente presente nella popolazione che svolge diverse attività di manutenzione e valorizzazione delle unità edilizie. Inoltre l'ente locale ha avviato da tempo diverse iniziative volte alla salvaguardia ed alla valorizzazione dei caratteri storico-tradizionali dell'abitato.

Il centro storico che, come noto, è vincolato dalla legge 1497 del 1939 sulla protezione delle bellezze naturali, riveste infatti un ruolo primario nelle politiche di piano dell'amministrazione comunale non solo dal punto di vista urbanistico ma anche dal punto di vista programmatico in quanto la stessa amministrazione, per il rilancio dello sviluppo economico e sociale, punta molto sul settore turistico e dei servizi. Infatti sono state consistenti le attività di riqualificazione e di rivitalizzazione dell'intero abitato e del centro storico in particolare, che il comune ha da tempo intrapreso, orientate verso la salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali e alla

qualità dei servizi offerti tanto da essere riuscita ad ottenere la "bandiera arancione" che è il marchio di qualità turistico ambientale che il Touring Club Italiano destina alle piccole località dell'entroterra che si distinguono per l'eccellenza dell'offerta e la qualità dell'accoglienza.

L'aspetto urbanistico-edilizio relativo all'intervento privato è stato finora regolato dal Piano Urbanistico Comunale nel quale è individuata la zona A – Centro Storico, approvato nell'ultima versione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21.03.2005 e dal Piano Particolareggiato di Attuazione approvato in due stralci: il primo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 15.03.1996 e il secondo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 23.12.1999.



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 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 1187/D.G. del 30/05/2008  
Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

<p>CARTOGRAFIA STORICA</p>	<p>PIANO PARTICOLAREGGIATO</p>	<p>STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE PUC del 1998</p>	<p>Nel PUC del comune di Laconi è presente la zona A. Il Comune di Laconi è dotato di Piano Particolareggiato, approvato in primo stralcio con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 15/03/1996 e in secondo stralcio con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 84 del 23/12/1999</p>
	<p>Perimetro da PPR Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</p>		<p>Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 08/02/2008</p> <p>Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica F.to Paola Lucia Cannas</p>

LACONI

Allegato alla determinazione n. 1187/D.G. del 30/05/2008

Più recentemente sono state espletate tutte quelle attività di adeguamento normativo al Piano Paesaggistico Regionale e con Deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 08/02/2008, è stato approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, che ha ottenuto la definitiva approvazione con Determinazione Dirigenziale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. **1187** del **30/05/2008**.

L'attività di verifica ha definito un nuovo perimetro della zona di salvaguardia certamente più aderente alle caratteristiche dei tessuti edilizi, più ampio rispetto a quello della vigente zona A, che include nuove aree e ne esclude invece altre di più recente urbanizzazione e di minore interesse.

Successivamente nel febbraio 2012, l'Amministrazione comunale di Laconi con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 23.02.2012 ha approvato una ulteriore variante al PUC, in base alla quale, oltre a modifiche di minore rilievo, è stato inserito il Rione Piacenza in zona A, precedentemente in zona B. Tale zona ha i caratteri dell'edilizia popolare ad uso residenziale ed è sorta intorno agli anni 30 per accogliere le famiglie degli operai impiegati nei cantieri dell'impresa Piacenza che per loro aveva costruito alcuni fabbricati in questo rione periferico che ha successivamente acquisito la denominazione del cognome dell'imprenditore.

Con riferimento alle attività di pianificazione particolareggiata, si fa presente che nel marzo 2010 il Comune di Laconi, a seguito di bando pubblico con procedura aperta, ha affidato all'arch. Franco Galdieri l'incarico per la redazione del "Piano Particolareggiato del Centro Storico" a seguito di un finanziamento dell'Assessorato regionale agli Enti locali, Finanze e Urbanistica, a valere sul programma di spesa dell'anno 2005. Il professionista avviò lo studio nella parte urbanistica, eseguendo tutti i rilievi planimetrici e dei prospetti della zona "A", presentando successivamente nel luglio 2011 lo studio preliminare. Successivamente, con Determina del Responsabile del servizio tecnico n. 828 del 12.12.2012 è stata integrata e modificata la determina n. 82 del 03.03.2010 aggiungendo i servizi di adeguamento del Piano particolareggiato del Centro matrice e Centro storico al Piano Paesaggistico Regionale e della variante al Piano Urbanistico Comunale, a seguito della quale in data 12.12.2012 è stata stipulata la convenzione integrativa.

## 2. FINALITÀ

*(In relazione alla premessa, descrivere le finalità dello strumento attuativo e di tutte le attività che verranno messe in campo per la sua redazione evidenziandone il nesso funzionale)*

Il nuovo Piano Particolareggiato di Attuazione del Centro Storico, avrà la funzione di sviluppare le indicazioni generali già contenute nel P.U.C. e soprattutto di adeguare le indicazioni di pianificazione e la normativa vigente agli indirizzi e ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

In particolare il piano avrà la finalità:

- di riqualificare e tutelare il patrimonio edilizio;
- di rendere emergente l'identità del luogo e la sua specifica cultura insediativa;
- di ottenere, insieme al recupero dell'identità, la qualificazione dell'offerta abitativa e, attraverso l'attività propria del riuso, la promozione delle conoscenze e l'incentivazione delle economie locali.

Il Piano dovrà porre le basi per creare un ambiente urbano qualificato con attività ed interventi che, attraverso la partecipazione dei cittadini, siano in grado di dare insieme soluzioni compatibili e risposte specifiche alle loro aspettative:

- integrando e valorizzando gli spazi collettivi - a questo scopo è stato previsto lo svolgimento di un concorso di idee di progettazione per il quale sono state destinate delle somme nel quadro economico del presente programma -;
- rispondendo ai problemi della mobilità veicolare e di parcheggio a basso impatto ambientale;
- promuovendo l'avvio di nuove attività economiche all'interno dell'abitato storico.

### 3. QUADRO METODOLOGICO

(Il quadro metodologico dovrà definire:

1. la metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano e i criteri posti a base delle scelte
2. lo schema della strutturazione delle diverse parti del piano
3. l'elenco degli elaborati del piano
4. fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo, ove previsto
5. gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione
6. gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali
7. le modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'Amministrazione regionale in termini di strumenti e professionalità)

#### 3.1 Metodologia e criteri posti alla base della pianificazione

La pianificazione di dettaglio del centro di antica formazione sarà rivolta a disciplinare gli interventi utili per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici e architettonici e, parallelamente, a 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, giunto fino alla configurazione attuale, attraverso una molteplicità di adeguamenti e trasformazioni, simile ad altri centri dell'area culturale di appartenenza, ma comunque distinto e particolare negli aspetti di dettaglio che costituiscono l'identità del luogo e della sua gente.

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 finalizzato alla gestione urbanistica ed edilizia.

Al fine di elaborare un'adeguata normativa di salvaguardia e di conservazione del *paesaggio*, tale ricostruzione inoltre, non potrà prescindere da più ampie valutazioni degli aspetti territoriali e ambientali, fondamentali per la comprensione della geografia del luogo e per la percezione del rapporto tra il costruito e gli elementi naturali, per interpretare quegli aspetti "paesaggistici" che fino ad oggi non sono stati sufficientemente approfonditi.

Il Piano si porrà come strumento fondamentale di conservazione delle permanenze, di ripristino delle manomissioni, di indirizzo per gli adeguamenti, di ricucitura culturale e di continuità con i processi e i metodi operativi maturati spontaneamente e propri del patrimonio edilizio esistente.

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 significanti degli edifici e dell'ambiente urbano, sia le tendenze di trasformazione in atto, 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 strutturazione delle diverse parti del piano

1	<b>RICERCA STORICO DOCUMENTARIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Cartografia storica</b></li> <li>- <b>Documenti storici</b></li> <li>- <b>Vecchie fotografie</b></li> <li>- <b>Iconografie</b></li> <li>- <b>Supporti fotografici e cartografici recenti</b> (aerofotogrammetrie, ortofoto, pictometrie, database multiprecisione)</li> </ul>
2	<b>INDAGINE CONOSCITIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rilievi grafici e consistenza del patrimonio edilizio</b></li> <li>- <b>Rilievi fotografici</b></li> <li>- <b>Compilazione scheda di indagine delle unità edilizie</b></li> <li>- <b>Rilevazione dei caratteri degli spazi pubblici</b></li> <li>- <b>Individuazione degli elementi di caratterizzazione e rilevanza paesaggistica</b></li> <li>- <b>Indirizzi politico-amministrativi</b></li> <li>- <b>Aspettative della comunità locale (istanze generali e specifiche)</b></li> </ul>
3	<b>LETTURA E ANALISI DEL TERRITORIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Letture e analisi del contesto geografico, territoriale e urbano</b></li> <li>- <b>Ricostruzione delle vicende storiche, urbanistiche ed edilizie, anche sotto il profilo sociale ed economico</b></li> <li>- <b>Letture e analisi dei caratteri dell'edificato, dei tessuti, del sistema dei percorsi e delle tipologie edilizie</b></li> <li>- <b>Valutazione dello stato di conservazione dell'edificato e degli elementi di rilevanza e di detrazione paesaggistica</b></li> <li>- <b>Letture e interpretazione della funzione degli spazi pubblici nel contesto urbano, degli spazi aperti del verde</b></li> </ul>
4	<b>PROGETTO</b>	<p><b>Progetto urbanistico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definizione dell'orientamento e del metodo progettuale</li> <li>- definizione delle previsioni di piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi ammissibili</li> <li>- definizione del regime dei vincoli, delle prescrizioni e delle indicazioni</li> <li>- valutazione della consistenza edilizia di progetto</li> <li>- definizione della normativa di piano</li> <li>- definizione del piano finanziario degli interventi pubblici</li> </ul> <p><b>Progetto paesaggistico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valutazione dell'impatto paesaggistico dei volumi di progetto</li> <li>- verifica di assoggettabilità del piano alla VAS</li> <li>- definizione delle modalità di riqualificazione urbana e di mitigazione degli elementi di detrazione Paesaggistica</li> <li>- progettazione esemplificativa di due isolati significativi</li> </ul>

Il Piano affronterà la conoscenza del patrimonio edilizio con attività analitiche alle diverse scale: paesaggistica, urbana, edilizia, di dettaglio costruttivo.

L'unità edilizia, elemento principale di riferimento analitico e operativo, sarà rappresentata dall'edificio singolo o dal complesso di edifici, principali e annessi, aventi unitarietà di utilizzo, residenziale o specialistico, significativo sotto gli aspetti tipologici e paesaggistici.

Le unità edilizie saranno riconoscibili con opportuni perimetri all'interno dei singoli isolati o aggregazioni di isolati urbani, accomunati da specifiche connotazioni urbane, attestati su un percorso gerarchicamente predominante, o connessi a singole polarità urbane, che saranno desunte dalle analisi operate alla scala urbana e paesaggistica. Ogni U.E. sarà analizzata in relazione ai singoli "volumi elementari" che la compongono e la caratterizzano per consistenza, tipologia edilizia e costruttiva, posizione del contesto urbano e paesaggistico, per qualità e valore architettonico, presenza o meno di criticità.

Tutti elementi che costruiranno il fondamento delle indicazioni progettuali.

#### Le indicazioni di piano.

L'isolato o il comparto sarà indispensabile per il riferimento dell'U.E. e della scheda analitico-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 e delle norme di attuazione.

Gli elaborati grafici definiranno, con un sistema di consultazione incrociata, l'ingombro planovolumetrico della situazione attuale e il massimo ingombro plano-volumetrico (la sagoma) della situazione di progetto, definiti come livelli di piano per ogni volume elementare. Gli elaborati grafici conterranno inoltre un elaborato che riporterà i profili viari delle principali vie e piazze della situazione esistente e, con un valore prevalentemente indicativo, la situazione di progetto che evidenzierà nel prospetto, le variazioni possibili rispetto alla situazione esistente.

Ogni scheda riporterà gli interventi ammessi, relativi ad ogni singola unità edilizia, attraverso la individuazione di un sistema incrociato di indicazioni che classificheranno la stessa entro schemi tipologici d'intervento, V.T.I. (Variante Tipologica d'Intervento), specificheranno la Classe d'Intervento Massima Ammessa (C.I.M.A.), cioè il livello di trasformabilità, imporranno vincoli, daranno indicazioni e prescrizioni particolari.

Gli edifici che rivestono particolare interesse storico-artistico, documentario o ambientale, gli elementi decorativi e di arredo urbano, saranno individuati e segnalati nella scheda; verranno sottoposti a particolari cautele d'intervento ed elencati in uno specifico "Catalogo numerato dei vincoli".

Un "Catalogo tipologico di elementi edilizi e architettonici" raccoglierà i caratteri e le modalità esecutive degli elementi edilizi e architettonici maggiormente ricorrenti che saranno riscontrati durante i rilievi effettuati.

Il progetto si completerà con la redazione del progetto di due isolati significativi in cui saranno raccolti, in via esemplificativa, le principali modalità di intervento edilizio per la soluzione delle più complesse o ricorrenti problematiche edilizie, architettoniche, del restauro e funzionali.

### **3.3 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.

#### 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.

#### La partecipazione. Fasi, attività e strumenti per l'attivazione 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 da una partecipazione quanto più allargata oltre che ai professionisti, amministratori, gestori, in particolare ai 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 di raccogliere in maggior consenso intorno agli obiettivi.

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

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.

#### 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 dell' arch. Franco Galdieri, tecnico incaricato della redazione del PPA . Particolare interesse potrebbe rivestire la collaborazione con LAB.net e la costituzione, per un periodo iniziale, di un ufficio del piano per fornire consulenze specialistiche alla struttura interna comunale.

### **3.4 Strumenti e modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali**

La fase di attuazione è senza dubbio quella più complessa e per evitare errate interpretazioni a tutte le categorie di utenti, tecnici, progettisti e cittadini, 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.

### **3.5 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, il Comune intende avvalersi della collaborazione della struttura regionale dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica e con 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 costosa.

In particolare si richiede:

- la cartografia storica
- la cartografia aerofotogrammetria (1:2000; 1:10.000)
- le ortofoto
- le foto a 45°, pictometrie
- 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.

### **3.6 Modalità di coinvolgimento strutture comunali**

L'ufficio tecnico comunale parteciperà attivamente alla redazione del piano seguendone tutte le fasi di elaborazione e fornendo elaborazioni e conoscenze in possesso dell'ufficio, mettendo a disposizione l'archivio delle concessioni edilizie e degli interventi pubblici realizzati. Sarà poi fondamentale il suo apporto testando nel concreto l'attuazione della normativa e la sua attinenza rispetto alla prassi amministrativa adottata. A tale scopo, sarà costituito l'Ufficio del Piano di cui farà parte il responsabile del servizio tecnico, il personale addetto alle attività urbanistiche e dell'edilizia privata e il gruppo professionale esterno incaricato della redazione del Piano coordinato dall'arch. Franco Galdieri.

### **3.7 Elenco degli elaborati del piano**

L'iter progettuale prevedere 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 "la scheda di indagine" per la rilevazione di ogni unità edilizia, una prima analisi storica con la suddivisione in 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:

- 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA contenente l'analisi della tipologia territoriale, urbana ed edilizia
- 2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 3 - VARIANTI TIPOLOGICHE D'INTERVENTO (V.T.I.)
- 4 - ZONIZZAZIONE DEL P.U.C. - Scala 1:2.000 (riproduzione)

## PROGETTO URBANISTICO

- 1 - PLANOVOLUMETRICO DELLO STATO ATTUALE Scala 1:500 (analisi della consistenza edilizia planovolumetrica)
- 2 - PLANIMETRIA DELLA GEOMETRIA DELLE COPERTURE Scala 1:500 (analisi morfologica delle coperture)
- 3 - PLANOVOLUMETRICO DEL PROGETTO Scala 1:500 (planovolumetria e trasformazioni di progetto)
- 4 - SCHEDE DELLE UNITA' EDILIZIE
- 5 - INDIVIDUAZIONE SU BASE CATASTALE DELLE AREE VINCOLATE DAL PIANO
- 6 - PROFILI VIARI DI STATO ATTUALE E DI PROGETTO DELLE PRINCIPALI VIE Scala 1:200
- 7 - ELENCO DELLE UNITA' EDILIZIE - CONSISTENZA DI STATO ATTUALE (calcolo dei volumi esistenti)
- 8 - ELENCO DELLE UNITA' EDILIZIE - CONSISTENZA DI PROGETTO (calcolo dei volumi massimi di progetto)
- 9 - PIANO FINANZIARIO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI DEL P.P.A.
- 10 - CATALOGO NUMERATO DEI VINCOLI
- 11 - CATALOGO TIPOLOGICO DI ELEMENTI EDILIZI E ARCHITETTONICI E TABELLE DEL COLORE

## PROGETTO PAESAGGISTICO

- 1 - RELAZIONE PAESAGGISTICA
- 2 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DEL PIANO ALLA PROCEDURA VAS
- 3 - QUADRO GEOGRAFICO: (orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture)
- 4 - FUNZIONE E RUOLO DEL CENTRO ABITATO NELLA RETE INSEDIATIVA TERRITORIALE
- 5 - ANALISI DEL TESSUTO URBANO (margini, assi e poli urbani, caratteri dell'edificato)
- 6 - COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E MONUMENTALE (edilizia specialistica e di base)
- 7 - CARATTERI, SIGNIFICATIVITA', RAPPRESENTATIVITA' E FRUIBILITA' DELLO SPAZIO PUBBLICO, DELLE SUE SUPERFICI, DELL'ARREDO URBANO E DEL VERDE STORICO
- 8 - CARATTERI DELL'EDIFICATO, TESSUTI E TIPOLOGIE EDILIZIE
- 9 - STATO DI CONSERVAZIONE E QUALITA' DEL PATRIMONIO STORICO
- 10 - CRITICITA' RILEVATE, ELEMENTI DI DETRAZIONE PAESAGGISTICA E INTERVENTI DI MITIGAZIONE
- 11 - TABELLE DEL COLORE
- 12 - BANCA DATI INFORMATICA DEL PIANO

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.

### **3.8 Attività di pianificazione eseguite e programmate**

Come indicato nella tabella del successivo punto 5 "Agenda strategica", il Piano, nella componente più specificatamente urbanistica, è stato avviato nel marzo 2010.

Attualmente il Piano risulta definito sia nelle attività di ricerca e indagine in quanto sono stati eseguiti parte dei rilievi grafici planimetrici, sia in quelle di lettura e analisi del territorio e delle singole unità edilizie di cui, per ciascuna di esse, sono state compilate le schede e prodotta la documentazione fotografica. E' stata inoltre avviata la fase progettuale che, dopo il necessario confronto con gli uffici regionali, sarà completata sia sotto l'aspetto urbanistico che sotto l'aspetto paesaggistico. Anche la normativa di piano è stata definita in una bozza preliminare.

Le attività che occorre completare sono quindi quelle urbanistiche, mentre devono essere totalmente eseguite quelle proprie dell'adeguamento al piano paesaggistico, in particolare quelle della trattazione degli spazi pubblici e quelle relative alla mitigazione degli elementi di detrazione paesaggistica. Dovrà inoltre essere realizzato il

caricamento dei dati nell'applicativo open source per l'elaborazione e gestione dei dati cartografici nel data base multi precisione. Si segnala che per questo aspetto stiamo disponendo autonomamente un nostro applicativo che sottoporremo all'attenzione del gruppo di lavoro regionale per il suo eventuale utilizzo.

#### 4. GRUPPO DI LAVORO

*(Descrivere la composizione del gruppo di lavoro e le professionalità coinvolte nella redazione dello strumento attuativo e dell'eventuale processo partecipativo nonché le modalità di coinvolgimento delle strutture comunali)*

Il professionista incaricato, l'arch. Franco Galdieri, sarà il responsabile del progetto urbanistico e paesaggistico e per lo svolgimento dell'incarico, si avvarrà, oltre al personale di studio, dei servizi e del supporto hardware e software della società PRO.S.T. s.r.l. (Produzioni e Servizi Tecnici) della quale è Amministratore Unico e Direttore Tecnico e della ditta EXEDRA (elaborazione dati grafici copisteria, legatoria), oltre che della collaborazione di altri professionisti esperti in pianificazione urbanistica e nel recupero del patrimonio edilizio.

Lo studio professionale e le società indicate dispongono del personale qui di seguito elencato:

ANAGRAFICA	TITOLO DI STUDIO	RUOLO SVOLTO E PROFILO PROFESSIONALE
FRANCO GALDIERI	LAUREA IN ARCHITETTURA	Libero professionista incaricato per la redazione del progetto urbanistico e paesaggistico <i>Esperto in analisi territoriali e storico tipologiche e in pianificazione particolareggiata dei centri storici della Sardegna</i>
PROST srl	SOCIETÀ D'INGEGNERIA E DI SERVIZI INFORMATICI	Direttore tecnico e Amm. unico arch. Franco Galdieri <i>Società di servizi ingegneristici ed informatici, esperta in attività informatiche relative alla gestione di GIS</i>
FAUSTO SOLLA	LAUREA IN ARCHITETTURA	<i>Esperto in analisi territoriali e storico tipologiche e in pianificazione particolareggiata dei centri storici della Sardegna</i>
MIRIAM CAMBULI	LAUREA IN PIANIFICAZIONE URBANISTICA	Dipendente a tempo indeterminato della PROST <i>Responsabile settore progettazione e controlli di qualità per il settore progettazione e pianificazione urbanistica all'interno della PROST Esperta in rilevazioni in ambito urbano - Esperta in elaborazioni CAD</i>
MARIANO BOI	DIPLOMA DI GEOMETRA	Dipendente a tempo indeterminato della PROST <i>Operatore di progettazione CAD, 2D e 3D, esperto in informatica, esperto in rilevazioni in ambito urbano</i>
ANTONIO CURRELI	DIPLOMA DI GEOMETRA	Dipendente a tempo indeterminato della PROST <i>Operatore CAD, esperto in rilevazioni in ambito urbano, addetto al controllo della produzione cartografica</i>
FABRIZIO MUSU	LAUREA IN INGEGNERIA	Dipendente a tempo determinato della PROST <i>Operatore di progettazione CAD, 2D e 3D, esperto in informatica, rendering, etc...</i>
M. LETIZIA ANGIUS	LAUREA IN INGEGNERIA	Collaboratore della PROST <i>Operatore di progettazione CAD, 2D e 3D, esperta in informatica</i>
CINZIA LECCA	LAUREA IN INGEGNERIA	Collaboratore della PROST <i>Operatore di progettazione CAD, 2D e 3D esperta in informatica</i>

## 5. AGENDA STRATEGICA

(Dovranno essere identificate e descritte le attività previste secondo il quadro metodologico, la loro successione temporale, la durata delle stesse nonché i soggetti coinvolti)

Lo svolgimento delle attività sarà affrontato con il seguente cronoprogramma:

### INIZIO DELLE ATTIVITÀ: 3 MARZO 2010

ATTIVITA'	DURATA ATTIVITA'	SOGGETTI COINVOLTI
FASE PROGRAMMAZIONE E RACCOLTA MATERIALI E DATI	(eseguita)	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl
FASE DI INDAGINE E RILIEVO (prima parte)	(eseguita)	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl
FASE DI ANALISI E RESTITUZIONE DIGITALE RILIEVI (prima parte)	(eseguita)	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl

### RIPRESA DELLE ATTIVITÀ DOPO APPROVAZIONE PIANO OPERATIVO: 16 APRILE 2013

(a seguito dell'acquisizione degli strumenti messi gratuitamente a disposizione da parte della Regione)

ACQUISIZIONE E VERIFICA DEGLI STRUMENTI MESSI A DISPOSIZIONE DALLA RAS	1 settimana	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl
FASE DI INDAGINE E RILIEVO	1 settimana	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl
FASE DI ANALISI E RESTITUZIONE DIGITALE RILIEVI	1 settimana	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl
1° FASE PROGETTAZIONE REDAZIONE PROGETTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO DI MASSIMA	3 settimane	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl
ASSEMBLEA PUBBLICA CON LA COMUNITÀ' LOCALE	1 giorno	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl AMMINISTRAZIONE COMUNALE COMUNITA' LOCALE
INCONTRI CON I PRIVATI CITTADINI DIRETTAMENTE COINVOLTI NELLE SCELTE DI PIANO	1 settimana	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl PRIVATI CITTADINI
1° Incontro con Servizio delle Politiche per le Aree Urbane Servizio Tutela Paesaggio - Laboratorio LAB.net	1 giorno	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SERVIZIO POLITICHE PER LE AREE URBANE SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO LABORATORIO LAB.NET

2° FASE PROGETTAZIONE COMPLETAMENTO PROGETTO URBANISTICO E PROGETTO PAESAGGISTICO	3 settimane	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl
2° Incontro con Servizio delle Politiche per le Aree Urbane Servizio Tutela Paesaggio Laboratorio LAB.net	1 giorno	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SERVIZIO POLITICHE PER LE AREE URBANE SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO LABORATORIO LAB.NET
3° Fase PROGETTAZIONE REDAZIONE PROGETTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	3 settimane	STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl
ADOZIONE DEL PP DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, PUBBLICAZIONE E INOLTRO ALL'UTP	6 settimane	CONSIGLIO COMUNALE E UFFICI COMUNALI UTP
OSSERVAZIONE DA PARTE DEI CITTADINI	4 settimane	PRIVATI CITTADINI E ALTRI SOGGETTI UTP
INDIZIONE CONCORSO DI IDEE	contestuale	UFFICI COMUNALI
CONTRODEDUZIONI CONSIGLIO COMUNALE	2 settimane	CONSIGLIO COMUNALE STUDIO PROFESSIONALE ARCH. GALDIERI SOCIETA' PROST srl
INOLTRO UTP E PARERE UTP PUBBLICAZIONE BURAS ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO	9 settimane	UFFICI COMUNALI UTP

### CONCLUSIONE DELLE ATTIVITÀ: 27 DICEMBRE 2013

## 6. QUADRO ECONOMICO

(Dovranno essere definite, per ciascuna attività, i costi previsti e le relative tipologie di spesa).

Di seguito sono elencati i costi previsti per ciascuna delle attività inerenti la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al PPR.

### SOMME A DISPOSIZIONE PER PPA CONVENZIONE DEL 03.03.2010

Importo lordo della convenzione del 03.03.2010		€	68.295,06
Importo netto della convenzione del 03.03.2010	€	52.618,86	
Importi netti corrisposti	€	<u>10.523,77</u>	
Importo netto da corrispondere	€	42.095,09	

### SOMME A DISPOSIZIONE PER ADEGUAMENTO AL PPR E VARIANTE AL PUC

Finanziamento RAS	€	50.269,35
Cofinanziamento comunale 10%	€	5.585,48
Cofinanziamento comunale aggiuntivo	€	<u>-</u>
Totale finanziamento	€	55.854,83

### RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER ADEGUAMENTO AL PPR

Redazione dello strumenti urbanistici	€	49.706,80
Onorari netti	€	39.500,00
Contributo Inarcassa 4%	€	<u>1.580,00</u>
Sommano	€	41.080,00
Iva 21%	€	<u>8.626,80</u>
Totale	€	49.706,80

Spese destinate all'ufficio d'□ piano (25% del 30% dell'importo del servizio)	€	2.962,50
Spese finalizzate all'attivazione del processo partecipativo	€	<u>3.185,53</u>
Totale spese	€	55.854,83

Laconi, 3 aprile 2013



Il Responsabile del Servizio tecnico  
Ing. Massimo Dessanai

*Massimo Dessanai*