

CRITERIA

C.R.I.T.E.R.I.A.S.r.l

sede legale:  
via Cugia 14  
09129 Cagliari  
tel 070 303583  
fax 070 301180

c.f. 02694380920  
p.iva 02694380920  
R.E.A. 217276  
cap.soc. € 10.400 i.v.  
criteria@pec.criteria.eu  
www.criteria.eu

città : ricerche : territorio : innovazione : ambiente

PREMESSA

FINALITÀ DELLO STUDIO

QUADRO METODOLOGICO

Metodologia di Piano

Struttura del Piano e relazioni progettuali

La cartografia di base

Processo partecipativo

Strumenti della fase di attuazione

Modello e strumenti per i beneficiari finali (adeguatezza)

Mechanismi di affiancamento e supporto all'Amministrazione Comunale

GRUPPO DI LAVORO

AGENDA STRATEGICA - CRONOPROGRAMMA

QUADRO ECONOMICO

COMUNE DI VILLAURBANA  
Provincia di Oristano

Piano Attuativo di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione

PIANO OPERATIVO

IL FUNZIONARIO RESP. AREA TECNICO  
ING. PAOLA SANDA



Maggio 2013

PREMESSA .....	2
FINALITÀ DELLO STRUMENTO ATTUATIVO .....	4
QUADRO METODOLOGICO .....	5
Metodologia di Piano.....	6
Struttura del Piano ed Elaborati progettuali .....	7
La cartografia di base.....	8
Processo partecipativo .....	8
Strumenti della fase di attuazione .....	9
Modalità e strumenti per i beneficiari finali/cittadinanza .....	12
Modalità di affiancamento e supporto all'Amministrazione Comunale .....	12
GRUPPO DI LAVORO .....	13
AGENDA STRATEGICA - CRONOPROGRAMMA .....	14
QUADRO ECONOMICO .....	15

### **Premessa**

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Villaurbana (sia le aree ricomprese nel Centro storico zona A e che quelle ad esso esterne del Centro di antica e prima formazione) si configura come uno strumento di attuazione del PUC redatto nel 2002 ed approvato con deliberazione CC 37 del 28.11.2002 pubblicato nel BURAS n° 6 del 28.02.2003.

Il Comune di Villaurbana, in una fase di copianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Sardegna, ha provveduto a verificare il perimetro dell'area del Centro di prima e antica formazione, già individuato negli elaborati cartografici del PPR, con atto ricognitivo disposto secondo quanto dettato dall'art. 2 delle NTA del PPR e ne ha delimitato in modo definitivo i confini (Determinazione N. 769/DG del 30/07/2007: Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Villaurbana).

Villaurbana è annoverata nell'elenco dei Comuni che hanno concluso l'iter per la verifica dei piani particolareggiati dei centri storici ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 4.8.2008 n.13 (Protocollo d'intesa tra il MIBAC e la RAS).

E' stata pertanto eseguita la verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Villaurbana, approvato con Delibera C.C. n°11 del 17/02/1993 ai sensi dell'Art. 52 NTA del P.P.R. – Aree Caratterizzate da Insediamenti Storici, con determinazione n. 54/D.G. del 22/01/2009 e relativi allegati, nei quali sono state evidenziate specifiche prescrizioni per il Piano Particolareggiato.

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

Nell'ottica di riqualificare il centro urbano ed in particolare il centro storico di Villaurbana sono stati effettuati o programmati diversi interventi quali:

- Restauro e ristrutturazione della "casa del Pane" 1989;
- Restauro e ristrutturazione del centro socio culturale (1989);
- Riqualificazione del centro storico e arredo urbano (primo stralcio funzionale) nel 2002;
- Restauro e risanamento conservativo della casa parrocchiale (2002);
- Riqualificazione del centro storico e arredo urbano (secondo stralcio funzionale) nel 2004
- Restauro Piazza Municipio (2004);
- Ristrutturazione centro polifunzionale (2010);
- riqualificazione funzionale ed architettonica della viabilità del centro urbano, Commerciale Annualità 2010;

Queste ed altre iniziative si inseriscono nell'orientamento strategico di valorizzare l'abitare tradizionale in termini storico-culturali, di qualità della vita nei piccoli centri urbani ed anche in termini di risparmio energetico e di suolo.

Le diverse risorse ambientali del territorio di Villaurbana possono essere interpretate come matrici di sviluppo territoriale sostenibile coniugato con un nuovo decoro e maggiori servizi nell'abitato. Il sistema urbanistico storico con la teoria di case tradizionali ed il tessuto viario articolato in percorsi e vicoli con scorci panoramici sui territori della Giara, costituiscono delle valenze da porre in evidenza, da tutelare e da rigenerare.

## Finalità dello strumento attuativo

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

E' necessario riordinare, estendere alle aree del Centro di prima e antica formazione esterne alla zona urbanistica A ed aggiornare i materiali e gli strumenti finora elaborati che consistono in:

- > Piano Particolareggiato della zona urbanistica A (Studio Badas, 1992) Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Villaurbana approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 in data 17/02/1993;
- > Studio per atto ricognitivo del perimetro del Centro di antica e prima formazione (Studio associato Egeria di Lutz, 2007)

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

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

### **Quadro metodologico**

La redazione del Piano in oggetto nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari delle aree del centro di antica e prima formazione, esterne alla zona di Centro Storico di Villaurbana ed integrare gli studi fin qui elaborati con tutti quegli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali sono distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato. E' altresì finalità del Piano promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni.

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

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

## Metodologia di Piano

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

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

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

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

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

## Struttura del Piano ed Elaborati progettuali

Gli elaborati di Piano consisteranno in una revisione degli strumenti urbanistici attuativi e degli studi finora elaborati e nella nuova elaborazione di analisi, abachi, normativa per le aree del Centro di antica e prima formazione esterne alla zona di Centro Storico già oggetto di pianificazione.

La riformulazione del Piano conterrà:

### Elaborati testuali

---

RT - Relazione Tecnica di Piano

RT1 - Relazione Demografica

RT2 - Linee guida per gli edifici in terra cruda

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

NTA1 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione

NTA2 - Abaco dei Tipi di Unità Minime di Intervento

NTA3 - Schede delle Unità Minime di Intervento

NTA4 - Edifici e spazi pubblici

### Elaborati cartografici

---

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

### Partecipazione

---

Opuscolo divulgativo



### La cartografia di base

Le indagini analitiche sul tessuto edilizio e sugli spazi pubblici devono essere rappresentate su di una base cartografica quanto più possibile esatta e recente.

In particolare è previsto l'uso della base cartografica utilizzata per il Piano Particolareggiato redatto per la zona A con l'aggiornamento e l'estensione dell'area oggetto di Piano, che è di circa 13 Ettari.

### Processo partecipativo

Per il raggiungimento degli obiettivi prefissati e soprattutto per rafforzare gli effetti sull'insediamento storico nel breve e medio periodo, è importante trasferire la volontà politica e le motivazioni alla base delle scelte urbanistiche e tecniche alla comunità locale in un'ottica di rigenerazione identitaria delle valenze storiche e culturali della propria città.

In tal senso si intende promuovere strategicamente azioni partecipative per sensibilizzare i cittadini e gli attori locali e per renderli parte attiva del processo di pianificazione connotare di efficacia e concretezza lo scenario di riqualificazione progettato.

Tale attività di interazione con i cittadini, i destinatari finali del Piano, non solo permette l'effettiva applicabilità degli apparati normativi una volta vigenti, ma permette la focalizzazione degli obiettivi specifici basata sulle reali esigenze della cittadinanza e avvia la condivisione e la riappropriazione dei valori culturali dell'abitare.

In particolare il processo partecipativo si intende condurlo attraverso le seguenti fasi:

<i>Fasi PP</i>	<i>periodo</i>	<i>attività</i>	<i>strumenti</i>
Fase PP1	all'avvio delle attività di pianificazione	<b>Condivisione del Piano di Comunicazione e di partecipazione</b> con l'Amministrazione Comunale, l'Ufficio Tecnico ed i professionisti incaricati della redazione del Piano	Incontri di copianificazione
Fase PP2	parallelamente alla redazione del Piano	<b>Informazione</b> alla cittadinanza sull'avvio del Piano e raccolta adesioni specifiche per gli incontri e le attività	Poster con affissione pubblica e news sul web (pagina dedicata)
Fase PP3	alla consegna definitiva del Piano	<b>Produzione e diffusione del materiale divulgativo</b>	Pieghevole sintetico e pagina web nel sito ufficiale del Comune
Fase PP4	in fase di adozione del Piano	<b>Incontro con la cittadinanza</b>	Assemblea pubblica

### **Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica - Geotecnica**

Nell'ambito del procedimento di adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro storico di Villaurbana al P.P.R., si procederà alla redazione degli Studi di Compatibilità Idraulica e di Compatibilità Geologica e Geotecnica, così come previsto dalle Norme di Attuazione del P.A.I. (di seguito N.A.) che, all'art. 8 c. 2, recitano "Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrare dal PAI, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i Comuni - tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Le conseguenti valutazioni comunali, poste a corredo degli atti di piano costituiscono oggetto delle verifiche di coerenza di cui all'articolo 32 commi 3, 5, della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002) [...]"

Tali studi, costituenti parte integrante dello strumento urbanistico in oggetto, sono finalizzati a verificare la coerenza dello stesso relativamente alle condizioni idrogeologiche del territorio comunale e i loro contenuti devono essere rispondenti ai criteri indicati negli Allegati E (per la Compatibilità Idraulica) ed F (per la Compatibilità Geologica e Geotecnica) delle N.A.

In particolare, lo Studio di Compatibilità Idraulica analizzerà il territorio oggetto degli interventi, relativamente alle caratteristiche geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche e geopedologiche e alle analisi idrologiche finalizzate alla definizione della piena di riferimento, alle analisi idrauliche delle aste fluviali e delle aree di allagamento, ai processi erosivi in alveo e nelle aree di allagamento, al fine di individuare le aree maggiormente soggette a pericolo idraulico e di indirizzare le scelte pianificatorie verso le soluzioni garanti di un adeguato livello di sicurezza per la salvaguardia della salute pubblica e ambientale; lo Studio è volto inoltre a verificare se per effetto del piano attuativo in questione, venga o meno aggravato l'esistente livello di rischio idraulico o ancorché pregiudicata la possibilità di riduzione di tale livello.

Vengono pertanto stimati gli effetti che le scelte del Piano potrebbero indurre relativamente a:

- modificazione dei livelli di pericolosità attualmente riconosciuti;
- modificazione delle modalità di deflusso delle acque di piena e di quelle zenitali;
- modificazione dei caratteri ambientali a contorno dell'antropizzazione derivante dalle opere costruite.

Nella valutazione vengono verificate le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata conseguenti alle previste mutate caratteristiche territoriali e vengono individuate idonee misure compensative, il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque o la realizzazione di nuovi volumi di invaso, finalizzate a non modificare il grado di permeabilità del suolo e le modalità di risposta del territorio agli eventi meteorici. Viene

quindi definita la variazione dei contributi specifici delle singole aree prodotte dalle trasformazioni dell'uso del suolo e verificata la capacità della rete drenante di sopportare i nuovi apporti.

Lo Studio di Compatibilità Idraulica può altresì prevedere, laddove necessario, la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione del pericolo.

Ai sensi del PAI, lo Studio di Compatibilità Idraulica deve essere realizzato conformemente a quanto disposto dall'art. 24 delle N.A. con particolare riferimento al comma 3 che recita "lo Studio di Compatibilità Idraulica:

- a. è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
- d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto."

Lo Studio di Compatibilità Geologica e Geomorfologica analizza il territorio oggetto degli interventi, relativamente alle caratteristiche geologiche e litostratigrafiche su area vasta e di dettaglio, all'origine e alla natura dei litotipi in merito a stato di alterazione, fratturazione e degradabilità, ai lineamenti geomorfologici e ai processi morfologici e al loro stato di attività, ai caratteri geostrutturali e allo schema di circolazione idrica superficiale e sotterranea, al fine di individuare le aree maggiormente soggette a pericolo geomorfologico e di indirizzare le scelte pianificatorie verso le soluzioni garanti di un adeguato livello di sicurezza per la salvaguardia della salute pubblica e ambientale; lo Studio è volto inoltre a verificare se per effetto dei contenuti del Piano, venga o meno aggravato l'esistente livello di rischio da frana o ancorché pregiudicata la possibilità di riduzione di tale livello.

Vengono pertanto stimati gli effetti che le scelte del Piano potrebbero indurre relativamente a:

- modificazione dei livelli di pericolosità attualmente riconosciuti;
- modificazione dei livelli di rischio da frana esistenti;
- modificazione dei caratteri ambientali a contorno dell'antropizzazione derivante dalle opere costruite.

Nella valutazione vengono determinate, laddove presenti, le interferenze che le nuove scelte pianificatorie condotte dallo strumento urbanistico in adeguamento, apportano sulla stabilità dei versanti e, più in generale, sull'equilibrio geologico e geomorfologico esistente nell'area di interesse prima dell'applicazione del Piano.

Lo Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica può altresì prevedere, laddove necessario, la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione del pericolo.

Lo Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica deve essere realizzato conformemente a quanto disposto dall'art. 25 delle N.A. con particolare riferimento al comma 3 che recita "lo Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica:

- a. è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;
- d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto."

Sia lo studio di compatibilità Idraulica e che quello di compatibilità Geologica - Geotecnica, prevedono la redazione di una relazione che analizzerà gli aspetti fisici dell'area, le caratteristiche meteorologiche, gli scenari ante operam e post operam. A corredo delle due relazioni verranno prodotte le apposite cartografie.

### **Strumenti della fase di attuazione**

- Schede delle singole unità minime di intervento con lo stato analitico di base, la precisa configurazione degli interventi suddivisi per categoria e per fabbricato/manufatto/spazio di riferimento e con la localizzazione dell'eventuale cubatura residua assentibile.
- Dossier di buone pratiche delle Amministrazioni Comunali costruito in base ad esperienze positive in territori confrontabili.

### **Modalità e strumenti per i beneficiari finali/cittadinanza**

- Schede delle singole unità minime di intervento con lo stato analitico di base, la precisa configurazione degli interventi suddivisi per categoria e per fabbricato/manufatto/spazio di riferimento e con la localizzazione dell'eventuale cubatura residua assentibile.
- Estratto sintetico del Piano con la sintesi delle modalità d'uso del quadro conoscitivo e dei dispositivi normativi.
- Dossier di buone pratiche di progettazione/riqualificazione degli immobili privati costruito in base ad esperienze positive in territori confrontabili.

### **Modalità di affiancamento e supporto all'Amministrazione Comunale**

- Costituzione dell'Ufficio del Piano
- Fornitura di elaborati e data base editabili ed aggiornabili dall'Ufficio Tecnico Comunale con modalità opportunamente prestabilite condivise
- Simulazione di istruttoria di pratica di richiesta di intervento per testare le modalità di utilizzo del Piano
- Dossier sintetico di buone pratiche, esito di attività similari in altri contesti confrontabili, poste in essere nella fase di attuazione di Piani di riqualificazione del centro storico
- Esplicitazione degli elementi di coerenza del Piano del Centro Matrice con il PUC
- Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica – Geotecnica a corredo del Piano, come previsto dall'articolo 8 delle Norme di Attuazione del PAI

## **Gruppo di lavoro**

E' stato costituito un Ufficio del Piano composto da:

### Ufficio tecnico

**Ing. Paolo Sanna**, Responsabile Area - Lavori Pubblici

[tecnico@comune.villaurbana.or.it](mailto:tecnico@comune.villaurbana.or.it)

### Tecnici incaricati

#### **Criteria srl:**

**Paolo Falqui**, architetto esperto in pianificazione urbanistica.

**Laura Zanini**, architetto esperta in centri storici e valorizzazione del patrimonio storico culturale e progettazione partecipata.

**Margherita Monni**, ingegnere esperta in pianificazione urbanistica e paesaggistica.

**Roberto Ledda**, esperto in analisi territoriale integrata attraverso i Sistemi Informativi Geografici e nei settori degli applicativi GIS, desktop mapping e realizzazioni cartografiche.

**Daniela Tedde**, ingegnere esperta in pianificazione dei centri storici e dispositivi normativi urbanistici.

**Studio di ingegneria Ing. Francesco Fais**- [ingfrancescofais@gmail.com](mailto:ingfrancescofais@gmail.com) per la parte analitica del tessuto edilizio e gli spazi pubblici.

**Geologo Alessandra Cauli** - [alessandracauli@gmail.com](mailto:alessandracauli@gmail.com) per lo studio di Compatibilità Idraulica e Geologica – Geotecnica.

### Agenda strategica - Cronoprogramma

La redazione del Piano Particolareggiato del centro di Villaurbana prevede una tempistica strutturata in relazione all'ottemperanza procedurale della normativa di riferimento. Le attività hanno avuto avvio dalla data della determina di incarico e l'elaborazione effettiva partirà dalla firma delle convenzioni di incarico (maggio 2013) per concludersi con la pubblicazione sul BURAS entro il 18.01.2014.

Elaborati	Tempi
Consegna del cronoprogramma nonché delle analisi preliminari riguardanti l'inquadramento cartografico di base, il piano metodologico e gli obiettivi del "Piano"	entro 15 giorni dalla stipula delle convenzioni
Processo partecipativo fase PP1	Copianificazione con l'AC
Consegna della proposta di massima del "Piano"	entro 60 giorni dalla condivisione del piano metodologico, degli obiettivi del "Piano" e dalla consegna degli elaborati cartografici di base
Consegna del "Piano" nella stesura definitiva	entro 60 giorni dall'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di massima del "Piano", e comunque non oltre 90 giorni dalla consegna della proposta di massima
Processo partecipativo PP2	Publicità con poster e sul web
Adozione del "Piano" da parte del Consiglio Comunale e pubblicazione e deposito presso la Segreteria comunale. Invio all'UTP OR-MC della RAS per le osservazioni ai fini dell'approvazione paesaggistica ex art. 9 L.R. n. 28/98.	75 giorni
Processo partecipativo PP3	Materiali divulgativi
Esame osservazioni pervenute (privati cittadini e UTP OR_MC della RAS) e proposta di accoglimento o rigetto delle stesse.	15 giorni
Eventuale revisione e/o adeguamento del "Piano". Invio all'UTP OR-MC della RAS per la definitiva approvazione paesaggistica, prima della sua pubblicazione sul BURAS.	15 giorni
Approvazione definitiva (Approvazione paesaggistica, art. 9 comma 5 della L.28/98), approvazione del CC.	
Processo partecipativo PP4 Conclusione dell'incarico	Assemblea pubblica di avvio fase attuativa

Il programma dettagliato delle attività con relativo cronoprogramma in coerenza con quanto sinteticamente riportato prevede lo svolgimento delle seguenti Macroattività:

- Indirizzi di Piano
- Rilievo
- Conoscenza di sfondo
- Dispositivi di Piano

A loro volta le Macroattività si dettagliano in attività come esplicitato nella tabella riassuntiva e danno esito ai diversi elaborati su citati ed dettagliati nella tabella che segue:

	Macro attività	Elaborati/attività
Indirizzi di Piano	Struttura metodologica di Piano	Documento di indirizzo
		Impianto metodologico e dispositivi di Piano
		Definizione obiettivi di Piano
		Progettazione del Sistema Informativo del Piano
Indirizzi di Piano	Rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici	Definizione schede di rilevazione delle Unità Minime di Intervento Sopralluoghi per il rilievo delle unità edilizie; Dossier fotografico delle singole UMI Scheda per ogni singola UMI (Parte analitica)
		Implementazione del GIS e dei riferimenti alle UMI
Parte Analitica	Rappresentazione del Piano	00. Altimetria del Centro di prima e antica formazione 02b. Edificato storico esistente 02c. Datazione degli edifici 05. Stato delle proprietà e condizione di occupazione 06. Coperture e rilevazione toponomastica 07. Numero dei piani 08. Destinazione d'uso 09. Corti Spazi aperti e verde urbano 10. (I,II,III...). Profili attuali degli isolati Abaco degli elementi architettonici e costruttivi (Parte analitica)
		Studi Idro Geo
Dispositivi di Piano	Elaborati progettuali	01. Evoluzione storica dell'insediamento 02. Edificato storico 03. Percorsi storici e beni identitari 04. Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro matrice Tav. A Base strategica del Piano 11. Isolati, Unità Minime di Intervento 12. Ambiti di intervento 13. Elementi caratterizzanti l'edificato (interventi) 14. Tipi edilizi: definizione dei caratteri compositivi delle unità minime d'intervento per la coerenza delle trasformazioni
		Relazione Tecnica di Piano (Allegati: inquadramento demografico e linee guida per le costruzioni in terra cruda) Norme Tecniche di Attuazione Abaco degli elementi architettonici e costruttivi (Parte di indirizzo progettuale) Abaco dei Tipi di Unità Minime di Intervento Scheda delle Unità Minime di Intervento Edifici e spazi pubblici

Si specifica che le foto oblique per fare il dossier fotografico delle UE e l'aerofotogrammetrico e le altimetrie sono quelle fornite dalla RAS gratuitamente.



### Quadro economico

Il Comune di Villaurbana cofinanzia le operazioni di redazione del Piano e le attività ad esso connesse con il cofinanziamento minimo previsto mettendo a disposizione risorse dal proprio bilancio. Prevede il seguente quadro economico.

<b>SOMME A DISPOSIZIONE FONDI DI BILANCIO</b>	<b>€5.337,38</b>
<b>FINANZIAMENTO RAS</b>	<b>€ 48.040,40</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 53.377,78.</b>

Si precisa che gli incarichi avranno il seguente oggetto con relativa incidenza sui costi generali:

Incarico	Oggetto	Incidenza del costo
1-Parte Analitica	Consulenza per la parte analitica e geodatabase informatico del Piano	38,50%
2-Dispositivi di Piano	Consulenza per la parti relative a: coordinamento gruppo di lavoro, inquadramento storico urbanistico, dispositivi di Piano.	40,00 %
Processo partecipativo	Partecipazione e divulgazione	9,00 %
3-Studi IdroGeo	Consulenza per gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica - Geotecnica	12,50 %



**COMUNE DI VILLAURBANA  
(PROVINCIA DI ORISTANO)**

**UFFICIO TECNICO**

Via Roma 26. - C.A.P. 09080

Tel. 0783/44104 - 44636

C.F. - P.ta I.V.A. 00071740955 e-mail: [tecnico@comune.villaurbana.or.it](mailto:tecnico@comune.villaurbana.or.it) T.fax 0783/44030

Ing. Sanna Paolo , mail [tecnico@comune.villaurbana.or.it](mailto:tecnico@comune.villaurbana.or.it)

.tel 0783 44104

