

## **Comune di Villa Verde**

Provincia di Oristano

via Indipendenza n° 3  
09090 VILLA VERDE (OR)



## **Comunu de Bàini**

Provincia de Aristanis

bia Indipendèntzia n° 3  
09090 BÀINI (OR)

Telefono 0783939023 – Telefac-s 0783 939000 - C.F. e P. IVA 00073870958

Internet: <http://www.comune.villaverde.or.it>

E-mail: [ut.villaverde@tiscali.it](mailto:ut.villaverde@tiscali.it)

Protocollo n°

# PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

## **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. FINALITA'**
- 3. QUADRO METODOLOGICO**
- 4. GRUPPO DI LAVORO**
- 5. AGENDA STRATEGICA**
- 6. QUADRO ECONOMICO**

## 1. PREMESSA

Il presente incarico nasce dalla necessità da parte dell'Amministrazione e dalle crescenti richieste dei cittadini di disporre di strumenti di riferimento per la gestione delle trasformazioni nelle aree interne ai nuclei storici e nelle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari, in linea con i criteri di tutela paesaggistica forniti dal PPR e dalle recenti norme in materia di pianificazione urbanistica. La Legge Regionale 12 agosto 1998, n 28 prevede, tra l'altro, la delega al Comune in materia di tutela paesaggistica all'interno delle aree e dei nuclei storici.

Il principale obiettivo da conseguire è quello ampiamente richiamato dall'art. 52 delle NTA del PPR, ossia la riqualificazione e il recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio storico, attraverso la mitigazione o eliminazione di eventuali elementi incongrui.

Il Comune di Villa Verde è dotato di strumento urbanistico generale (Piano di Urbanistico) adottato, nel suo ultimo aggiornamento, con deliberazione del C.C. n° 10 del 28.03.2008.

Con riferimento al Centro Storico il Comune di Villa Verde è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 25/02/2002

Con gli articoli 4 e 107 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico viene prescritto l'obbligo all'adeguamento dei Piani Urbanistici comunali agli indirizzi e alle prescrizioni del PPR.

Il Comune di Villa Verde 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° 25 del 18/06/2007 provvedendo alla ridefinizione del perimetro così come concordato in sede di copianificazione con la RAS (determinazione n 1006/D.G. del 25/09/2007).

Il Piano Particolareggiato del centro storico ha concluso l'iter di verifica di conformità, ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR, con determinazione n 829/DG del 05/05/2008.

Da tale verifica è emerso principalmente che il Piano dovrà essere integrato nei contenuti valutati come insufficienti o non presenti:

- Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione;
- Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici;
- Disciplina della ristrutturazione fino alla definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, arredo urbano;
- Disciplina su sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc;

- Disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano;
- Previsione di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni e accorpamenti);
- Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie);
- Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori);
- Disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici;
- Disciplina relativa agli arredi urbani;
- Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso.

Come confermato dai risultati della verifica di coerenza del PPCS, appare urgente la necessità di avere a breve una normativa di settore che disciplini, anche attraverso l'uso di linee guida, l'attività edilizia legata all'installazione degli impianti tecnologici sia pubblici che privati.

Si riportano di seguito interventi programmati ed in atto per la riqualificazione ed il recupero del tessuto insediativo del centro matrice utili a rappresentare la coerenza delle linee strategiche dell'amministrazione Comunale rispetto gli obiettivi del PPR:

- Bando Civis

La Giunta Comunale ha approvato il progetto esecutivo relativo agli interventi nell'ambito del progetto "Civis", vale a dire la ristrutturazione della "ex Casa Crobeddu Costante" e del vecchio frantoio "ex casa Turnu";

- Bando Biddas

La Giunta ha approvato il progetto definitivo per la realizzazione della nuova biblioteca comunale nella "ex casa Crobeddu Luigi". Ora il progetto verrà inviato alla Regione, che dovrebbe dare il "via libera" anche per il trasferimento dei fondi ai privati che sono stati finanziati.

Si spenderanno € 681.128,10 per il Civis ed € 132.225,43 per il Biddas di finanziamento regionale e comunale.

## **2. FINALITÀ**

Il nuovo P.P., nel suo adeguamento alle prescrizioni del art. 52 del PPR, si propone di salvaguardare tutti gli elementi di particolare rilievo, anche in quanto testimonianze del passato, di contrastare i fenomeni di omologazione dell'ambiente costruito, di coordinare tutti gli interventi sia pubblici che privati nel rispetto dei caratteri tradizionali salvaguardando le peculiarità dell'impianto del centro di prima e antica formazione. La salvaguardia dei caratteri tradizionali nel suo insieme dovrà realizzarsi anche con interventi volti al ripristino dei caratteri costruttivi e tipologici delle volumetrie esistenti, all'analisi e alla definizione dei vuoti urbani eventualmente presenti, alla

ricucitura, riqualificazione e riordino degli spazi pubblici, ivi compresi gli elementi di arredo urbano.

Attraverso la riqualificazione e il ripristino della identità storica del complesso edificato e dei relativi spazi pubblici, si intende avviare un processo di riorganizzazione dello spazio funzionale, che stimoli le iniziative private e imprenditoriali a fini sociali e produttivi favorendo, anche, il riuso dei manufatti edilizi.

Poiché il perimetro del centro matrice a cui va esteso il Piano, ingloba anche alcune zone B di completamento, sarà comunque prioritario risolvere la percezione del passaggio fra zona di completamento e nucleo storico, senza, comunque, alterare gli equilibri urbani presenti.

Per perseguire tale obiettivo, verranno individuati elementi e spazi urbani strategici al margine del vecchio perimetro del piano, che permettano di connettere in maniera sinergica l'insediamento storico con il contesto fisico della città nuova e con il suo territorio.

Le finalità principali che la Pubblica Amministrazione intende perseguire, attraverso gli interventi descritti sono i seguenti:

- Garantire la permanenza della destinazione residenziale attuale in condizioni di una migliore qualità urbana complessiva;
- Favorire la permanenza e valorizzazione degli usi delle risorse culturali e ambientali presenti;
- Favorire gli interventi pubblici infrastrutturali di sostegno (allestimento dei servizi sociali e tecnologici, realizzazione dell'arredo urbano, del verde, dei parcheggi e dei percorsi pedonali);
- Recupero della città storica.
- Promuovere interventi compatibili di riqualificazione energetica degli edifici

L'avvio di queste azioni consentirà di dare vitalità alle attività economiche specializzate che si occupano di servizi e prodotti finalizzati al recupero edilizio, alla riproposizione delle tecnologie e all'uso dei materiali tradizionali da costruzione.

Il Piano si pone quindi l'obiettivo principale di riuscire ad attivare azioni e interventi che producano un significativo miglioramento della qualità dell'abitare nel centro matrice. Attraverso il piano di strategie che si intende adottare si ritiene di poter intervenire in maniera positiva:

- sulla salvaguardia delle identità socio-culturali;
- sul potenziamento della fruibilità delle aree e dei servizi;
- sulla riqualificazione e potenziamento della dotazione dei servizi;

Poiché l'azione progettuale del P.P. è costitutiva dell'attività di riqualificazione urbana da realizzarsi in linea con gli obiettivi e le finalità sopracitate essa potrà realizzarsi coerentemente attraverso :

- la costruzione di una conoscenza di sfondo dei luoghi, la società e l'economia (fase della conoscenza);
- la lettura progettuale della struttura dell'insediamento urbano "storico" e della sua organizzazione e della sua organizzazione in relazione alle possibilità che si aprono al progetto (relazioni tra tipologia e morfologia, relazioni tra spazio interno e spazio esterno, relazioni tra materiali e tecniche costruttive);
- la lettura progettuale della struttura sociale ed economica e delle situazioni di disagio e potenzialità sociale nell'organizzazione dei servizi e di iniziative di imprenditorialità.

### **3. QUADRO METODOLOGICO**

Verrà messa a punto una metodologia di analisi, rilievo e studio, sviluppando, in particolare, le seguenti azioni:

- sviluppo di tutti gli elementi, analisi ed elaborati che rispondano ai requisiti e alle finalità indicate all'art. 52 delle N.T.A. del PPR;
- individuazione delle aree tutelate per legge (ex art. 142 del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);
- individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136, D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);
- individuazione degli immobili, delle aree tipizzate e dei beni paesaggistici (ex art. 134, D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);
- individuazione dei beni identitari (ex artt. 5 e 9 delle N.T.A. del P.P.R.);
- individuazione delle componenti di paesaggio con valenza storico-culturale;
- catalogazione e definizione delle tecnologie edilizie riferite alla struttura fisica del patrimonio edilizio e urbanistico;
- formulazione di progetti e di procedure di intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali locali e agli elementi di arredo urbano;
- indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute;
- predisposizione di tipologie d'intervento (abaco dei tipi edilizi);

#### **3.1. Schema della strutturazione delle diverse parti del piano**

Il piano, nella sua fase di aggiornamento può considerarsi costituito da due parti strettamente connesse fra loro in particolare:

- Una prima parte conoscitiva, dedicata all'analisi e al rilievo

- Una seconda parte progettuale, parametrica e normativa

L'analisi e il rilievo verrà realizzato secondo uno schema a piramide il cui dettaglio risulterà inversamente proporzionale all'area di intervento, di seguito si riporta la struttura delle diverse parti del Piano

#### Inquadramento Urbano

- il tessuto insediativo;
- le tipologie;
- le analisi tipologiche urbane;
- le emergenze monumentali;
- il verde storico (non presente);
- gli spazi e gli arredi pubblici;
- le aree con rilevanti tracce dell'assetto storico;
- le criticità;
- i singoli edifici alterati, parzialmente alterati e quelli non riconoscibili.

#### Isolati e unità edilizie

L'indagine, ai sensi dell'art. 52, comma 2, lettere e), i) e j) delle N.T.A. del PPR ha riguarderà:

- le caratteristiche dell'edificato, casa per casa;
- le tipologie edilizie;
- i singoli partiti costruttivi (zoccolatura, bucatore, cornici, modanature, ecc.);
- i rilievi architettonici di tutte le fronti su spazi pubblici;
- la valutazione dello stato del degrado;
- le criticità in atto.

I parametri e le norme sono racchiusi in una serie di diversi elaborati, la cui lettura attenta può portare il progettista, redattore del singolo progetto d'intervento, ad acquisire lo "spirito" delle regole che guideranno il recupero del centro matrice della città, così come previsti dal P.P..

I parametri si possono così riassumere:

a - profili fotografici regolatori in scala 1:200 sia dello stato attuale e dello stato di progetto

Si tratta non di schemi altimetrici, ma di veri e propri viste fotografiche in scala dell'edificato verso la strada. Verrà quindi fornita una rappresentazione che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto

b - scheda della singola unità immobiliare (U.M.I.)

In questa scheda è riportato il tipo o i tipi di intervento proposto per ciascuna unità individuata (lotto) con particolari annotazioni, a maggior comprensione dei profili e degli altri elaborati;

c - norme di attuazione

Le norme di attuazione contengono una notevole serie di particolari prescrizioni, norme sull'arredo urbano e soprattutto lo schedario delle opere e magisteri o abaco tipologico che dir si voglia.

### **3.2. Elenco degli elaborati del Piano**

1. Relazione Generale
2. Norme tecniche di attuazione
3. Abachi degli elementi architettonici
4. Schede delle unità edilizie
5. Evoluzione storica dell'insediamento
6. Edificato storico
7. Edificato storico esistente
8. Percorsi storici e beni identitari
9. Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro Matrice
10. Analisi delle coperture e rilevazione dei numeri civici
11. Consistenza volumetrica
12. Stato delle proprietà
13. Destinazione d'uso dei piani terra e condizione di occupazione
14. Profili attuali e di progetto
15. Corti e aree non pavimentate
16. Elementi caratterizzanti dell'edificato
17. Tipi edilizi
18. Ambiti di intervento

### **3.3. Fasi attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo**

L'amministrazione Comunale, intende effettuare delle sedute pubbliche preliminari, finalizzate a recepire le criticità e le proposte della cittadinanza in merito alla stesura del Piano.

### **3.4. Strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione:**

L'attuazione del Piano avverrà, naturalmente, previa approvazione dei progetti, con l'esecuzione degli interventi ammissibili. Sarà cura del Comune predisporre una relazione di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano, con cadenza annuale, da notificare ai competenti Uffici Regionali.

Tali contenuti saranno implementati nel sito Internet della Amministrazione Comunale. Inoltre, potrebbe essere opportuno, l'utilizzo di un software gestionale, collegato al Piano che permetta di gestire tutte le pratiche aperte sia sulle singole unità edilizie sia sugli interventi relativi agli spazi pubblici, dalla fase di relativa presentazione fino alla fase della conclusione. Tale strumento potrebbe facilitare, inoltre la redazione delle relazioni annuali di cui sopra.

In continuità con quanto realizzato negli anni precedenti, verranno inoltre attivate tutte le procedure volte a pubblicizzare le leggi di finanziamento regionale indirizzate al recupero del patrimonio edilizio.

### **3.5. Modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'amministrazione regionale in termini di strumenti e professionalità.**

Codesta Amministrazione, per il tramite dei propri tecnici incaricati, ha già provveduto a prendere contatti con gli uffici regionali preposti a fornire supporto tecnico in merito alla predisposizione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al P.P.R.

In particolare, Codesta Amministrazione è già in contatto con l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e urbanistica-Servizio Sistema Informativo Territoriale Regionale, per il recepimento dei dati cartografici messi a disposizione dei comuni e con il settore Insediamenti storici, al fine di concordare i contenuti necessari alla stesura del piano e il relativo livello di dettaglio, dipendente da aspetti quali la dimensione del Comune, la rilevanza del centro di antica e prima formazione ed altri ancora da approfondire in fase di rilievo.

Quale naturale prosecuzione di un rapporto quindi già instaurato, la Scrivente Amministrazione Comunale intende procedere ad effettuare riunioni periodiche tra i tecnici incaricati e le figure responsabili dei settori RAS interessati, al fine di garantire un proficuo scambio di informazioni, finalizzato ad una condivisione dei contenuti, delle modalità di presentazione e della chiara leggibilità dei medesimi, che conduca ad una conseguente e naturale approvazione del Piano, nell'Interesse di tutte le parti coinvolte nel processo di Pianificazione.

## **4. GRUPPO DI LAVORO**

Il gruppo di lavoro è composto da:

- Ing. Marcello Pilloni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n° 4943, Tecnico incaricato da Codesta Amministrazione Comunale;



- GeoEnGIS s.r.l. di Trudu Alberto e Utzeri Nicola, società di ricerca nel campo dell'ingegneria e per l'analisi e il progetto.

Durante le fasi di predisposizione del rilievo dell'esistente, delle scelte di rappresentazione e della verifica dei contenuti del progetto, i medesimi, prenderanno tutti i contatti necessari con gli uffici del Piano regionali, al fine di ottimizzare i tempi di predisposizione del Piano, individuando i contenuti essenziali del Piano stesso e concordando, inoltre, la modalità di rappresentazione più adeguata che permetta una lettura chiara e immediata dei contenuti degli elaborati, nell'ottica di perfetta rispondenza tra contenuti degli elaborati grafici e norme tecniche di attuazione sotto il profilo della definizione degli interventi ammissibili per ogni unità edilizia all'interno del singolo isolato.

Per quanto concerne, invece, gli aspetti relativi alle scelte progettuali, i progettisti, prenderanno atto delle richieste presentate da codesta Amministrazione e, date le modeste dimensioni della Comunità, le scelte saranno il risultato di un processo condiviso con la popolazione, che sarà chiamata ad esprimersi, sia sulle criticità presenti sia sulle soluzioni previste sia su quelle scelte che, pur non derivanti da criticità manifestate, andranno ad incidere sulla comunità locale.

Al fine di garantire un monitoraggio e un supporto nello svolgimento del Programma previsto per la redazione del Piano, Codesta Amministrazione intende nominare un "Referente" che si interfacerà con i progettisti, al fine di dirimere eventuali problematiche che dovessero insorgere; il referente sarà colui che svolgerà il ruolo di coordinamento tra progettisti e Amministrazione locale.



*Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Geom. Basilio Pusceddu*

# AGENDA STRATEGICA

	01-04-13	15-04-13	mag-13	giu-13	lug-13	ago-13	set-13	ott-13	nov-13	dic-13	gen-14	feb-14
Affidamento dell incarico												
Approntamento degli elaborati cartografici, rilievo dei profili fotografici e vettoriali e modellazione 3d												
Strutturazione del DB del centro matrice e creazione dei layout tematici												
Analisi di base e organizzazione dei dati secondo i criteri descritti nel quadro metodologico e loro inserimento nel DBDCM*												
Presentazione degli elaborati del piano in prima revisione												
Condivisione e comunicazione con gli enti analisi e recepimento delle eventuali integrazioni												
Presentazione degli elaborati del piano nella versione definitiva												
Approvazione Fine del procedimento												



Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Geom. Basilio Pusceddu

# Piano finanziario

	voce		importo	importo totale
Professionista				
	Onorario		€ 28.536,24	
	Inarcassa 4%		€ 1.141,45	
	Imponibile IVA		€ 29.677,69	
	IVA di legge 21%		€ 6.232,31	
	Totale servizio			€ 35.910,00
Elaborati cartografici	Elaborati cartografici del centro matrice in scala 1:500 e 1:200		€ 9.300,00	
	IVA di legge 21%		€ 1.953,00	
	Totale cartografia			€ 11.253,00
	Cofinanziamento comunale			€ 14.844,62
	Finanziamento regionale			€ 32.318,38
	<b>Totale spese</b>			<b>€ 47.163,00</b>



Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Geom. Basilio Pusceddu