

COMUNE DI SEUI

Provincia di Ogliastra



PIANO OPERATIVO METODOLOGICO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL **PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

1. PREMESSA

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario definito dall'Amministrazione Comunale di Seui per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

Il Piano Operativo costituisce il punto di partenza, e insieme lo strumento di programmazione, dell'iter di redazione e approvazione del Piano Particolareggiato secondo la nuova procedura definita dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Il comune di Seui è dotato di Piano Particolareggiato del centro storico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°56 del 14/09/1996.

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°17 del 21/10/2008 e con Determinazione n. 516 del 17/03/2009 della R.A.S.

Il Piano Operativo ha il compito di chiarire quale sia la classificazione urbanistica delle aree ricadenti all'interno del Centro di antica e prima formazione e quali siano gli strumenti di pianificazione vigenti, inoltre fornisce un quadro esaustivo all'Amministrazione Regionale della metodologia che si intende seguire per la redazione del Piano.

Il Piano Operativo definisce gli obiettivi e i contenuti del Piano Particolareggiato, la metodologia operativa e tempi di redazione e approvazione; individua le risorse umane ed economiche

destinate alla redazione del P.P.; favorisce la collaborazione tra gli Enti coinvolti nel processo di pianificazione e agevola la definizione di uno strumento di pianificazione di elevata qualità.

2. FINALITA'

L'Amministrazione Comunale intende avvalersi del Piano Particolareggiato, quale strumento attuativo per poter migliorare la qualità della vita del centro urbano e del centro storico, promuovendo il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato. Si rende inoltre necessario disciplinare gli interventi sull'edificato recente al fine di permettere l'ampliamento degli stessi o l'edificazione di lotti residui.

L'Amministrazione Comunale di Seui intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per:

- sottoporre il Piano Particolareggiato della Zona A ad una verifica generale da condurre sia attraverso indagini sul campo che attraverso le risorse cartografiche e fotografiche contenute nella banca dati della R.A.S.
- aggiornare il Piano Particolareggiato della Zona A integrandolo dove opportuno e necessario per colmare le eventuali carenze rilevate, essendo stato approvato nel 1996.
- redigere il Piano Particolareggiato della porzione di Zona "B" compresa all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, estendendo la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice.
- dotare il Centro Matrice di uno strumento di pianificazione attuativa moderno ed efficace, conforme ai contenuti e alle prescrizioni del P.P.R., capace di regolare le trasformazioni future nel rispetto dei caratteri dell'edificato storico.

3. IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI SEUI

Come richiesto dall'art. 52 comma 2 del Piano Paesaggistico Regionale, il Comune di Seui ha provveduto ad individuare in modo dettagliato il tessuto di antica e prima formazione verificando la perimetrazione proposta dallo stesso P.P.R.

L'attività di verifica è stata svolta, come previsto dall'art. 52, analizzando i seguenti fattori: quadro geografico, assi e poli urbani, caratteri dell'edificato, tessuto urbano e sua evoluzione, caratteri tipologici e costruttivi degli edifici e loro grado di conservazione.





 Perimetro da PPR

 Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Centro Matrice del Comune di Seui. Stralcio dell' allegato alla determinazione n. 516/D.G. del 17/03/2009 della R.A.S.

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°17 del 21/10/2008 e con Determinazione n. 516 del 17/03/2009 della R.A.S.

Il Nucleo di primo impianto e antica formazione del Comune di Seui, dal punto di vista urbanistico comprende la zona A – Zona di interesse storico-ambientale – e alcuni isolati appartenenti alla zona B – Zona di riqualificazione edilizia del vecchio impianto urbano – così come individuate dal Piano Urbanistico Comunale.

La Zona A del P.U.C. coincide con la parte più antica del centro urbano, oggi costituita sia da isolati che conservano l'originario impianto urbanistico e storico - architettonico che da isolati, o porzioni di isolato, in cui tale caratterizzazione risulta alterata in parte da ampliamenti successivi.

La Zona B individua distinti comparti urbani posti a diretto contatto con la zona di interesse storico - ambientale. Tali comparti hanno caratteristiche del tutto simili alla zona A ma si distinguono per la presenza di significativi interventi di sostituzione edilizia che hanno reso opportuna una differente classificazione urbanistica.



4. PROPRIETA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

4.1 OBIETTIVI

L'obiettivo generale del Piano è quello di contribuire a fare del nucleo antico un luogo qualificato dal punto di vista architettonico ed ambientale, un luogo ospitale, vivibile e appetibile per nuovi residenti e nuove attività, contrastando il fenomeno dello spopolamento.

L'abbandono del nucleo antico, comporta, infatti, la perdita della sua peculiare forma di socialità, della memoria e dell'identità della comunità insediata, dei saperi legati alle tecniche costruttive e alle attività tradizionali ed artigianali; la mancata manutenzione dell'ambiente storico costruito e il conseguente decadimento fisico e strutturale.

Per realizzare l'obiettivo generale il P.P. individua i seguenti obiettivi specifici:

- riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri della tradizione abitativa;
- conservare il tessuto storico conoscere e comprendere i processi evolutivi ed aggregativi che lo hanno generato;
- conservare il rapporto tra lo spazio pubblico della strada e quello privato dell'abitazione;
- recuperare e riutilizzare gli edifici degradati e più in generale il patrimonio edilizio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale;
- ricostruire, risanare i luoghi interessati da grandi e piccole trasformazioni, recuperare il degrado determinato talvolta dall'abbandono e talvolta dal sovra utilizzo;
- scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.

Per realizzare l'obiettivo generale e gli obiettivi specifici il Piano definisce, quali strumenti operativi, gli indirizzi e le norme che regolano le trasformazioni possibili e le modalità d'uso del patrimonio edilizio e degli spazi liberi ed esso connessi.

Nel dettaglio, nell'ambito del P.P. saranno sviluppati i seguenti contenuti:

1. Conoscenza del sistema urbano e territoriale:
 - analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento;
 - analisi morfologica e funzionale del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;
 - analisi del contesto pianificatorio.
2. Conoscenza del sistema edilizio:



- analisi del patrimonio edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, costruttivi e materici e definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Seui;
 - definizione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio: tipi edilizi, coperture, datazione, conservazione tipologica.
3. Isolati e unità edilizie:
- Individuazione degli isolati e delle singole unità edilizie in essi contenute e la successiva definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto.
4. Relazione illustrativa dei caratteri e degli elementi emersi in fase di analisi e rappresentati cartograficamente.
5. Norme tecniche di attuazione generali.

4.2 METODOLOGIA OPERATIVA

Attraverso il finanziamento concesso dalla R.A.S. si coglie l'occasione per dotare il comune di uno strumento più avanzato ed aggiornato, in grado di indirizzare, coordinare e governare gli interventi realizzabili all'interno del nucleo antico.

Alla base del processo di redazione del nuovo Piano Particolareggiato vi è la valutazione dell'attività svolta dal precedente strumento di pianificazione attuativa e delle trasformazioni avvenute durante il periodo della sua operatività.

Il Piano Particolareggiato del centro storico è stato approvato nel 1996 e sarà, pertanto, sottoposto ad una revisione completa di tutte le sue parti (analisi, progetto e normativa) finalizzata a far emergere i punti di forza e i punti di debolezza/inadeguatezza e, in particolare a:

- analizzarne i contenuti e valutare gli effetti generati dalla sua applicazione;
- rafforzarne l'apparato conoscitivo;
- aggiornarlo dal punto di vista concettuale e cartografico;
- potenziarne gli elementi di forza e migliorarne i punti di debolezza e criticità;
- analizzarne l'apparato normativo;
- sviluppare i contenuti di carattere paesaggistico ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR;
- adeguarlo alle più moderne tecniche di pianificazione e ai principi di tutela e valorizzazione.

Per quanto attiene la metodologia operativa, saranno svolte le seguenti attività raggruppate in tre macrofasi tra loro interconnesse:



FASE 1: Analisi e conoscenza

FASE 2: Progetto di massima

FASE 3: Progetto definitivo

FASE 1: Analisi e conoscenza

Una buona analisi e un'approfondita conoscenza del contesto sono indispensabili per la definizione di un progetto coerente ed efficace.

Il processo di analisi e conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il Centro Matrice in particolare, avrà quale punto di partenza, il Piano Particolareggiato del Centro Storico e sarà svolto attraverso indagini condotte sul campo e attraverso l'ausilio degli strumenti cartografici e fotografici più recenti, tra i quali quelli messi a disposizione della R.A.S.

In generale, per l'area del Centro Storico, il lavoro sarà finalizzato a verificare, approfondire e integrare le conoscenze acquisite con il Piano esistente. Per la zona B lo studio sarà condotto ex novo non essendoci alla base alcuno strumento particolareggiato di cui tener conto.

I principi e la metodologia individuati ed utilizzati per lo svolgimento della Fase 1 saranno però comuni ad entrambe le zone al fine di definire il quadro dello stato attuale dell'intero ambito, garantire l'uniformità di contenuti e redigere un Piano unico per tutto il Centro Matrice.

In particolare la prima fase sarà così articolata:

1. individuazione, analisi e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie. Per gli isolati compresi nella zona A, saranno verificati sul campo gli aspetti modificati dall'approvazione dello strumento attuativo esistente, mentre per gli isolati compresi in zona B l'analisi sarà condotta in assenza di precedenti studi.
2. indagine fotografica di supporto;
3. analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;

FASE 2: Progetto di massima

Attraverso il progetto di massima vengono definiti gli indirizzi e la struttura generale del Piano. Il Progetto di massima conterrà dunque:

1. la restituzione fotografica e grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella FASE 1;
2. la definizione degli abachi tipologici rappresentativi dei caratteri dell'edilizia tradizionale, quale modello per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione;
3. la definizione degli indirizzi generali della progettazione;
4. la verifica delle proposte progettuali generali e di dettaglio del precedente Piano Particolareggiato finalizzata a cogliere i punti di forza da confermare e valorizzare e le criticità da eliminare;
5. il progetto di alcuni isolati rappresentativi della casistica di situazioni presenti nell'ambito di progetto.



FASE 3: Progetto definitivo

Il progetto definitivo costituisce il progetto vero e proprio del Piano. Approfondisce i contenuti del progetto di massima ed estende a ciascun isolato e ciascuna unità edilizia la definizione delle norme che ne regoleranno l'uso, le trasformazioni e la tutela.

Tale metodologia operativa si traduce nella produzione di una serie di elaborati cartografici e descrittivi, tra i quali:

- Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;
- Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, datazione, conservazione tipologica;
- Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Seui;
- Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione.

5. GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITA' COINVOLTE

Il gruppo di lavoro che si occuperà della redazione del Piano Particolareggiato sarà costituito da professionisti esterni, affiancati dalla struttura tecnica comunale che fungerà da supporto, fornendo la documentazione e gli atti in loro possesso.

Il gruppo di lavoro al quale è affidato il servizio comprende le seguenti figure professionali:

- n. 1 Ingegnere Edile, Coordinatore del gruppo;
- n. 2 Ingegneri Edili;
- n. 1 Geometra.



6. RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

Il contributo concesso dalla R.A.S. per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice è pari al 90% della spesa sostenuta dal Comune di Seui ed è ritenuta ammissibile. L'Amministrazione comunale a sua volta, si impegna a cofinanziare il 10% della spesa totale secondo il seguente schema:

RISORSE FINANZIARIE

FONTE	%	€
a FINANZIAMENTO REGIONALE	90%	€ 46 791,38
b COFINANZIAMENTO COMUNALE	10%	€ 5 199,04
c TOTALE	100%	€ 51 990,42

QUADRO ECONOMICO PRESUNTO	%	€
d SPESE PER INCARICO DI PROGETTAZIONE (INCLUSO C.N.P.A.I.A. 4%)	76%	€ 39 500,00
e IVA 22%	17%	€ 8 690,00
f SPESE DIVULGAZIONE/INFORMAZIONE	7%	€ 3 800,42
g TOTALE	100%	€ 51 990,42

7. CRONOPROGRAMMA

FASE DI LAVORO	2014										2015						
	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	
Analisi del territorio e riordino delle conoscenze	■	■															
Restituzione delle informazioni raccolte ed elaborazione della progettazione di massima				■	■												
Incontri con l'amministrazione comunale e con la comunità						■	■										
Avvio della procedura di verifica di Assoggettabilità del Piano alla VAS							■	■									
Elaborazione della progettazione definitiva								■	■	■							
Adozione del PP da parte del Consiglio Comunale, pubblicazione e inoltro all'U.T.P.											■	■					
Acquisizione delle osservazioni dei cittadini, dell'U.T.P.													■				
Approvazione del PP da parte del Consiglio Comunale e inoltro all'U.T.P. e degli elaborati eventualmente modificati														■			
Parere dell'U.T.P., pubblicazione sul BURAS ed entrata in vigore															■	■	

IL RESP. U.T.C.
DR. CANNAS MARCELLO


