

ACCORDO ISTITUZIONALE

per la definizione di azioni congiunte per 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 DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE Unione dei Comuni del Meilogu

Comuni di:

Banari, Bessude, Bonnanaro, Bonorva, Borutta, Cheremule, Cossoine, Giave, Pozzomaggiore, Semestene, Siligo, Thiesi, Torralba

1 PREMESSA

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 33/35 del 10 agosto 2011, ai comuni di Banari, Bessude, Bonnanaro, Bonorva, Borutta, Cheremule, Cossoine, Giave, Pozzomaggiore, Semestene, Siligo, Thiesi, Torralba dell'Unione di Comuni del "Meilogu" sono stati destinati contributi per la redazione degli strumenti attuativi dei centri di antica e prima formazione, anche al fine di pianificare idonei strumenti attuativi di gestione delle trasformazioni territoriali.

L'Unione di Comuni persegue come obiettivo il riconoscimento dell'identità e sui valori culturali finalizzata all'uso e riuso sostenibile del proprio patrimonio architettonico. Identità locale del patrimonio architettonico, insediativo, dei paesaggi e della cultura edificatoria tradizionale che deve essere capita, conservata e gestita.

L'obiettivo principale dell'Unione dei Comuni del Meilogu è quello di dotarsi di Piani Particolareggiati per i Centri di Antica e prima formazione coerenti con le indicazioni contenute nel PPR, per il recupero e la valorizzazione dei propri centri storici che, seppure ognuno con le proprie peculiarità, condividono il territorio e il processo di antropizzazione di esso, quindi la storia che li ha generati.

L'Unione dei Comuni si avvarrà del supporto e delle attività del Laboratorio per il Centro Storico con sede in Cheremule per quanto concerne la fase conoscitiva del territorio e dei centri urbani.

Le analisi condotte dal Laboratorio hanno come fine ultimo l'elaborazione di un processo conoscitivo volto ad individuare il *genius loci*, evidenziando l'insieme delle caratteristiche socioculturali, architettoniche, di linguaggio, di abitudini che caratterizzano il territorio dell'Unione dei Comuni del Meilogu attraverso una lettura trasversale che riguarda le caratteristiche proprie dell'ambiente interlacciate con l'uomo e il modo in cui vive il territorio, fornendo così l'*incipit* che risulta indispensabile in fase di pianificazione, nella prospettiva di una salvaguardia attiva e di una progettazione

- Le attività direttamente incidenti sugli esiti del recupero, quali l'analisi del degrado e la costituzione di Linee guida e di buone pratiche per il recupero;
- l'indagine sul quadro delle attività in essere e di quelle potenzialmente attivabili per la rivitalizzazione delle parti più degradate e a basso utilizzo del centro storico, in una prospettiva di coinvolgimento dell'intera comunità nel programma di salvaguardia e riqualificazione;
- una fase progettuale che, assumendo come riferimento i valori storici, miri all'uso e riuso coerentemente con la conservazione del patrimonio residuo nella sua autenticità, fornendo anche programmi di intervento per i contesti già trasformati in maniera incongrua.

3 QUADRO METODOLOGICO

3.1 *Metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano e i criteri posti a base delle scelte*

Nella Normativa del PPR, ed in particolare nell'assetto storico-culturale (artt. 52 e seguenti), si realizza una sostanziale evoluzione dei riferimenti concettuali e operativi in materia di centri storici rispetto al quadro di riferimento precedente. Infatti, al comma 3 dell'art. 52 viene stabilito il principio che tutto il patrimonio che conserva "rilevanti tracce" delle sue valenze storiche può essere assoggettato soltanto a manutenzione e restauro. Naturalmente, è ben noto che nei centri storici della Sardegna si possono dare molto spesso casi nei quali i tessuti edilizi conservativi sono mescolati, qualche volta in modo inestricabile, con quelli che lo stesso art. 52 definisce "radicalmente alterati e non riconoscibili". Per questi, e solo per questi, la norma registra il prevalere della modificazione sulla conservazione, e prevede che ci si regoli di conseguenza ammettendo anche la demolizione, con o senza ricostruzione, e la ristrutturazione edilizia. Nello stesso tempo la norma sottolinea che tale modificazione interviene pur sempre su un contesto che è ancora complessivamente riconosciuto come storico, e quindi incorpora valori paesaggistici nei quali il termine di riferimento è ancora costituito dalle "tracce storiche" perduranti.

Esperienze istituzionali di livello regionale e locale, casi sempre più diffusi di "buone pratiche" dell'intervento sul patrimonio insediativo storico, "maturità culturale" del recupero: tutto ciò costituisce la premessa per una profonda riforma delle strategie operative per il recupero e la valorizzazione del patrimonio. Questi "nuovi orientamenti" sono principalmente basati:

- sull'esigenza di nuove e più profonde basi di conoscenza delle nostre risorse, su cui fondare il nuovo progetto di recupero;
- sul riconoscimento del nesso inscindibile con i valori storico culturali e con le culture materiali della costruzione dell'ambiente di vita;
- su un approccio attivo fondato sulla partecipazione delle comunità, su forme di coinvolgimento dei protagonisti e dei portatori di interessi sotto forma di "Agenzie" e di "Laboratori" per il recupero;

Inoltre, occorrerà comunque riferirsi a concetti codificati quali quelli di Organismo edilizio ed Unità Minima d'Intervento.

L'**organismo edilizio** è il complesso di spazi aperti e di edifici, tipologicamente e costruttivamente omogenei nell'originario impianto morfologico, che rappresentano una unità funzionale del tessuto edilizio, originariamente residenziale o produttivo. Ad esso fa riferimento l'analisi storico tipologica e paesaggistica come unità minima analitica, per quanto all'interno siano identificati cartograficamente e classificati i corpi di fabbrica, gli edifici e gli spazi aperti componenti.

A tale unità corrisponde l'**Unità Minima di Intervento (UMI)**, definita quale ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi, e sul quale è possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo qualità ragionevoli di distribuzione interna e di "decoro urbano". Ove possibile l'UMI corrisponderà alla unità immobiliare catastale.

3.2 Schema di strutturazione delle diverse parti del piano

In sintesi, la procedura può essere rappresentata da quattro passaggi fondamentali:

a. la costruzione della conoscenza a livello territoriale sul centro di antica e prima formazione riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali. Il riferimento di base della procedura messa in atto è il comma 2 dell'art. 52 delle NTA del PPR che prevede la messa a punto di una serie articolata di analisi:

- quadro geografico articolato nelle componenti dell'orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture;
- reti insediative territoriali articolate per funzioni e ruoli;
- assi e poli urbani;
- margini, cinta murata o recinti, percorsi;
- complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- edificato, classificato per caratteri, tessuti e tipologie edilizie;
- corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche recinzioni e relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi;
- spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
- verde storico, pubblico e privato, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- altre tracce testimonianza dell'origine storica dell'insediamento;
- parti incongrue ed incompatibili.

Si tratta naturalmente di un percorso di conoscenza e interpretazione non standardizzabile.

Tavole di progetto: gradi di trasformabilità dei singoli corpi di fabbrica e idonee rappresentazioni delle trasformazioni ammesse e previste dal piano (scala di riferimento 1:200);

Tavole di progetto: indicazioni per la redazione dei progetti delle principali superfici pubbliche, tipologie di urbanizzazioni e impianti di rete (scala di riferimento: 1: 100, con dettagli a maggiore scala);

Normativa Tecnica di Attuazione (generale e riferita al recupero dei caratteri costruttivi).

3.4 fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo, ove previsto

Il Piano Particolareggiato verrà orientato dal processo della partecipazione e della condivisione. Le fasi di attivazione possono essere così schematizzate:

Fase 1. Condivisione degli obiettivi e delle strategie. In questa fase le linee di impostazione generale del Piano verranno divulgate anche mediante opportuno materiale illustrativo.

Fase 2. Condivisione della conoscenza. Successivamente alla restituzione dei primi rilievi, tale materiale, opportunamente allestito, sarà messo a disposizione degli utenti al fine di costituire fattore di autoriconoscimento. Per di più la socializzazione della conoscenza, e la sua eventuale messa in discussione e correzione, mette il Piano al riparo dal senso di estraneità che caratterizza il rapporto del sapere comune rispetto al sapere esperto. Il Comune si impegna quindi ad organizzare tale attività secondo modalità logistiche e operative consone alle esigenze degli utenti finali.

Fase 3. Discussione pubblica delle impostazioni del progetto, in coerenza con gli obiettivi e le strategie definite nella fase 1. Verranno progressivamente esposti in assemblee pubbliche (anche organizzate mediante l'individuazione e la sollecitazione partecipativa degli stakeholders) i punti salienti del percorso progettuale, anche con simulazioni grafiche.

Fase 4. Dopo il percorso istituzionale di approvazione, l'Amministrazione comunale, con il supporto dell'Unione, provvede ad elaborare idonei supporti informativi, che consentano ai cittadini di superare gli ostacoli burocratici e tecnici alla sua effettiva comprensione e condivisione da parte della comunità.

3.5 gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione

I Comuni del Meilogu considerano il Centro di Antica e Prima Formazione come una parte strategica per tutta la comunità e sceglie di investire in maniera significativa le proprie risorse tecniche per orientarne in senso positivo il recupero. A questo scopo, una apposita sezione dell'Ufficio Tecnico sarà destinata alla gestione degli aspetti più delicati del nucleo antico, considerando come prioritari a scala urbana i valori in esso incorporati. Inoltre, considerando che appare indispensabile una gestione in continuo del patrimonio urbano storico, si ritiene di estrema importanza gestire tra le altre cose:

1. l'aggiornamento in continuo dei data base del Piano, che diventerà l'archivio unico della conoscenza finalizzata al progetto del Centro Storico;
2. la gestione dei rapporti con gli utenti, ivi compresa l'attività di consulenza e "facilitazione" per le pratiche amministrative;

5 AGENDA STRATEGICA

Cosa?	Dove?	Chi?	Quando?	Procedura operativa
a. la costruzione della conoscenza a livello territoriale sul centro di antica e prima formazione riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali				
La geografia dei luoghi	livello territoriale	Elaborazioni: Laboratorio centro storico Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	Entro 3 mesi	Il materiale progettuale e di studio predisposto dal Laboratorio sarà messo a disposizione di ogni Comune tramite il Comune di Cheremule
Il sistema urbano	livello locale	Elaborazioni: Laboratorio centro storico Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	Entro 3 mesi	Il materiale progettuale e di studio predisposto dal Laboratorio sarà messo a disposizione di ogni Comune tramite il Comune di Cheremule
Il centro di antica e prima formazione	livello locale	Elaborazioni: Laboratorio centro storico Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	Entro 3 mesi	Il materiale progettuale e di studio predisposto dal Laboratorio sarà messo a disposizione di ogni Comune tramite il Comune di Cheremule
b. la costruzione della conoscenza puntuale sul costruito storico o contemporaneo incluso nel perimetro del centro matrice (formalizzata attraverso la messa a punto di un GIS).				
L'Unità Urbanistica	livello locale	Elaborazioni: Comuni con il supporto delle basi di analisi e conoscenza forniti dal Laboratorio per il centro storico Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	Entro 6 mesi	Il Comune rende noto il completamento di questa fase all'Unione che provvede a coordinare e istituire tavoli tecnici al fine di procedere alla verifica della progettazione con RAS e MiBAC.
c. definizione delle scelte di piano				
Idea Portante -	livello	Elaborazioni: Comuni	Entro	Il Comune rende noto il completamento di questa

L'importo di € 86.903,06 viene assoggettato ad un ribasso pari al 30% e pertanto si riduce ad **€ 60.832,14**.

PIANO FINANZIARIO

	Descrizione	Finanz. Regionale	Cofinanz. Comune	Totale
1	Det. 4929/AG del 10/11/2011 - annualità 2011	€ 30.873,53		€ 30.873,53
	Det. 4929/AG del 10/11/2011 - annualità 2012	€ 38.591,91	€ 7.718,38	€ 46.310,29
	TOTALI	€ 69.465,44	€ 7.718,38	€ 77.183,82

Quota R.A.S.	€	69.465,44	(90%)
Quota Comune	€	<u>7.718,38</u>	(10%)
Totale	€	77.183,82	(100%)

A) SPESE TECNICHE CONSULENTI ESTERNI

a) Onorari e spese	€	60.832,14	
b) C.N.P.A.I.A. 4%	€	2.433,29	
c) I.V.A. al 22% su a+b	€	<u>13.918,39</u>	
SOMMANO	€	77.183,82	

Prima parte della prestazione professionale prevede attività professionale di rilievo ed elaborazione cartografica

- RILIEVO PROSPETTICO PLANOALTIMETRICO
- RESTITUZIONE GRAFICA
- ELABORATI FINALIZZATI ALLA CORRETTA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- RESTITUZIONE IN AMBIENTE GIS COME DA PRESCRIZIONI

Seconda parte della prestazione professionale prevede attività professionale studio architettonico paesaggistico e inserimento nel contesto storico da tutelare.

L'unione di queste due prestazioni permette di dare luce ad un piano particolareggiato quale strumento idoneo al corretto utilizzo-trasformazione e recupero del centro storico e centro matrice fornendo i seguenti elaborati tecnici:

- RELAZIONE GENERALE
- RELAZIONE PAESAGGISTICA
- PLANIMETRIA STRALCIO P.U.C.
- PLANIMETRIA CATASTALE
- AMBITO DI INTERVENTO MAPPE CATASTALI STORICHE: ANALISI DELLA FORMA E DELLA STRUTTURA URBANA DEL CENTRO STORICO
- STATO DI DEGRADO DELL'UNITÀ EDILIZIA
- ELEMENTI DI RICONOSCIBILITÀ STORICA E TIPOLOGICA
- PLANIMETRIA TIPOLOGICA DI PROGETTO
- PROSPETTI ATTUALI E PROFILI REGOLATORI
- ABACO DEI TIPI EDILIZI
- PAVIMENTAZIONE STRADALE
- NORME DI ATTUAZIONE

Per un importo lordo pari a € 60.832,14

Composizione gruppo di lavoro

La struttura minima del gruppo di lavoro dovrà comprendere necessariamente le seguenti figure professionali:

- 1) **Ingegnere;**
- 2) **Architetto;**
- 3) **Tecnico GIS-CAD con esperienza professionale nell'ambito urbanistico;**


Il Responsabile
del Settore Urbanistica
Geom. Gavino Masala