

## COMUNE DI PADRIA (SS)



### PIANO OPERATIVO – FINANZIARIO

**“ADEGUAMENTO CON AGGIORNAMENTO COMPLESSIVO, AI SENSI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ALL’INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE.**



#### **Premessa**

**\_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**

Le esperienze di piano in ambito regionale e nazionale mostrano una fase di riconversione e un ritorno di interesse per i luoghi storici di un territorio, grazie anche alla diffusione di una cultura ambientale attenta a ricostruire relazioni tra valori storici e culturali che promuovono il riuso attraverso interventi di recupero e riqualificazione urbana.

I programmi europei nell'ambito dei fondi strutturali, sono l'ultimo tassello inserito dalle politiche comunitarie, al rinforzo della dimensione urbana. Questa volontà è resa esplicita in particolare nelle Linee guida, nel paragrafo "Il contributo della città alla crescita dell'occupazione" dove si espone la necessità della strutturazione di gruppi di reti per

ottenere un maggiore equilibrio fra lo sviluppo delle città più forti e il resto della rete urbana attraverso strategie partecipative e di tutoraggio per lo sviluppo dell'imprenditoria all'interno delle comunità.

Recenti provvedimenti, in ambito regionale e nazionale, ponendo l'accento sul sostegno e la defiscalizzazione, esprimono la volontà di una progressiva riappropriazione dei luoghi della memoria da parte delle comunità insediate, che inducono verso più complessi e strutturati processi economici alla scala urbana e territoriale. In Italia i centri storici minori, appartenenti a tessuti consolidati di relazioni e di sedimentazione di culture urbane, esprimono infatti una varietà di potenzialità e sono oggetto di progetti di riuso e rivitalizzazione che li inseriscono all'interno di reti territoriali. Tali reti, in cui ogni centro mantiene funzioni e ruoli specifici, promuovono le risorse locali attraverso strategie di marketing territoriale che hanno prodotto processi di rigenerazione in diversi ambiti regionali.

Le politiche locali hanno acquisito consapevolezza in merito alla necessità di dover promuovere a livello istituzionale la capacità di progettazione e gestione di programmi e progetti in grado di competere nell'acquisizione di finanziamenti comunitari e statali, attribuiti prevalentemente in base ai programmi di azioni integrate.

I campi di indagine esplorati dai recenti piani di recupero fanno riferimento al processo di ricostruzione del complesso di relazioni che derivano dall'analisi morfologica e tipologica del tessuto insediativo, dai caratteri architettonici, dalle tecniche costruttive.

I provvedimenti di legislazione urbanistica regionale tendono ad indirizzare gli interessi delle società locali verso il riutilizzo della città storica capace di coniugare esigenze di tutela con quelle dell'innovazione. I nuovi strumenti di gestione fanno riferimento ai "Programmi Urbani", ai "contratti di quartiere", ai "programmi di recupero urbano" che riferiscono la pianificazione e la gestione degli interventi di recupero al confronto e alla condivisione delle scelte tra istanze avanzate dai privati, dall'impresa e dagli enti pubblici.

In tutte le esperienze di piano si pone particolare accento alla volontà della comunità di salvaguardare i valori storici e culturali della propria identità, elemento fondamentale che consente al piano di riconoscere nuove condizioni di sviluppo in grado di perpetuare il radicamento sul territorio, di costruire occasioni di rifunzionalizzazione e ricostruzione.

Il piano particolareggiato, in questo senso, deve adottare un atteggiamento progettuale attuato attraverso azioni coordinate e condivise. Esse si inquadrano secondo obiettivi di rigenerazione non concepiti per parti, ma che assumono l'intero abitato come riferimento per i nuovi scenari di sviluppo della vita urbana della società locale.

In questa direzione il comune di Padria negli ultimi anni ha portato avanti alcune iniziative, quali:

- Recupero di Casa del Giudice Meloni e Casa Falchi, da destinare ad alloggi per l'edilizia agevolata. Importo € 822.000,00. Approvato con Delibera di Giunta n. 41 del 08.05.2014. In fase di realizzazione.

-Pavimentazione della Piazza del Municipio con lastricato in basalto, importo € 152.498,11. Approvato con delibera di Giunta n. 22 del 23/03/2012.

- Recupero dell'ex Convento Franciscano. Opere pubbliche cantierabili, importo € 495.000,00. Approvato con Delibera di Giunta n. 27 del 28.03.2011

-Bando Biddas 2008. Recupero delle case di privati all'interno del centro matrice, spesi € 88.605,00. Approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 35 del 14/12/2008

-Bando Domos 2006. Recupero case di privati, interne al centro matrice. Impiegati

€ 112.530,00. Approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 50 del 06/11/2006

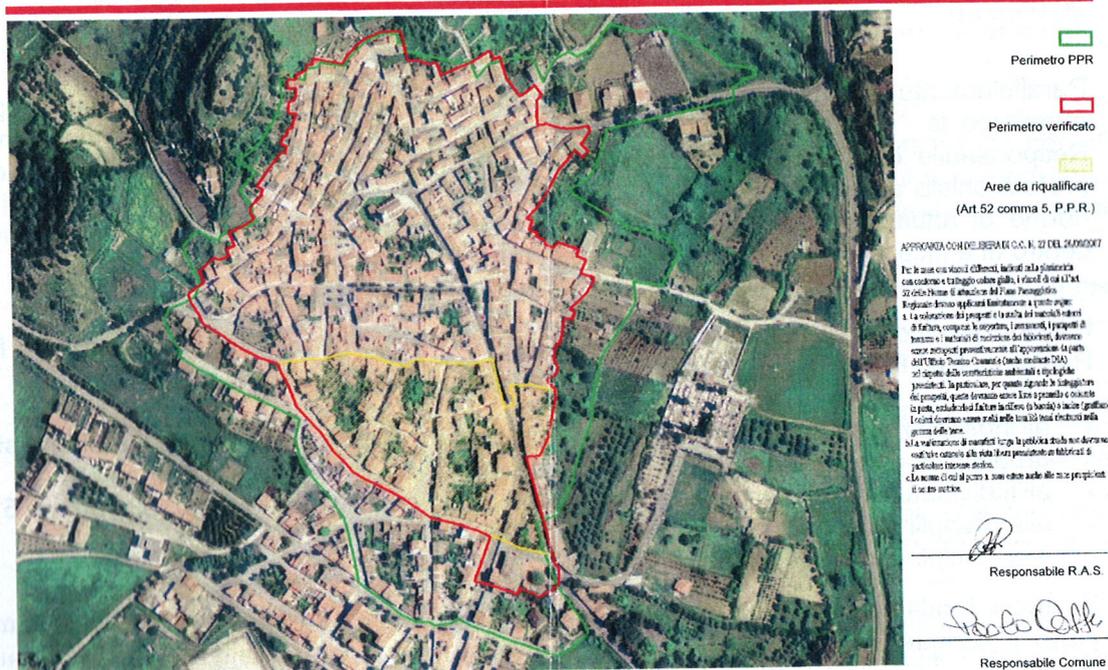
Per portare avanti in modo efficace questi e altri programmi, ha necessità di aggiornare i suoi strumenti urbanistici, che consistono nel:

- Piano Particolareggiato (PPA) del centro storico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°26 in data 26/09/2007;
- Piano Particolareggiato n. 1 della zona B dell'abitato approvato con Deliberazione del C.C. n° 19 in data 29/03/1989;
- Piano Particolareggiato n. 2 della zona B dell'abitato, approvato con Deliberazione del C.C. n° 15 in data 01/06/1991.

In occasione della verifica di conformità del Piano Particolareggiato vigente con le norme e prescrizioni previste dall'art. 52 delle norme di attuazione del P.P.R., la Determinazione N. 43/DG del 19/01/2009 dell'Assessorato agli EE.LL.FF. e UU. ha dato atto che:

- a. il perimetro del centro di antica e prima formazione di cui all'art. 51 delle NTA del PPR ricomprende ulteriori aree oltre quelle delimitate del centro storico dei Piani Particolareggiati suddetti, così come individuate in sede di copianificazione nella determinazione n° 347/D.G. del 04/03/2008, del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, concernente la verifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Padria;

#### VERIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE



- b. le osservazioni e prescrizioni riepilogate nelle tavole 1/8 - 2/8 - 3/8 - 4/8 - 5/8 - 6/8 - 7/8 e 8/8 allegate alla determina, sono state definite con riguardo ai dispositivi del PPR, e più specificatamente con riferimento alle definizioni, prescrizioni e indirizzi contenuti negli artt. 51, 52, 53 delle NTA, riportate nella relazione istruttoria (Allegato A);

- c. il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione deve essere integrato nei contenuti valutati insufficienti o carenti dal presente atto e meglio specificati nelle tavole e allegati, entro e non oltre la data di adeguamento dello strumento urbanistico comunale al PPR, con specifica attenzione alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico culturale e/o dei beni identitari, che dovranno essere corredate da apposita disciplina di tutela;
- d. le previsioni di natura urbanistica eventualmente presenti nei Piani Particolareggiati del centro storico relative a variazioni di volumetrie, di aumenti di altezza, o che prevedano la realizzazione di sopraelevazioni, che non risultino sufficientemente armonizzate nel contesto o in contrasto con l'art. 52 delle NTA sopra richiamate, devono considerarsi sospese in ragione della vigenza della disciplina del PPR.

Si è verificata anche la problematica della differente individuazione nel P.P.R. del *Centro Matrice dei Nuclei di Vecchia e Antica Formazione* che non coincideva con l'area del centro storico, come delimitata nel Piano Urbanistico Comunale e disciplinata dal Piano Particolareggiato.

Per questo, a seguito di un tavolo di concertazione tra il Comune di Padria e i funzionari regionali dell'Ufficio del Piano dell'Assessorato agli EE.LL.FF. e UU., presso l'Assessorato Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, è avvenuta la definitiva approvazione da parte della RAS dell'atto ricognitivo del perimetro del *Centro Matrice del Nucleo di Vecchia e Antica Formazione* con Determinazione dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n.932 del 12/09/2007 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 26.09.2007

Parallelamente a queste azioni, si è stabilito l'adeguamento del Piano Particolareggiato attraverso la costituzione dell'Ufficio del Piano, a cui è seguita la Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, n. 67 del 27.06.2014, per l'affidamento dell'incarico a professionista esterno, per "l'adeguamento con aggiornamento complessivo, ai sensi delle norme di attuazione del P.P.R., del Piano Particolareggiato all'interno del perimetro del centro di antica a prima formazione.

Il Piano Particolareggiato del Comune di Padria sarà adeguato alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. N. 8 del 2004.in relazione:

- all'individuazione dei tessuti urbani che presentano tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico (art. 52 comma 3 e 4).
- all'individuazione di tessuti alterati a livello edilizio e infrastrutturali (art. 52 comma 5);
- alla disciplina dei beni paesaggistici e altri beni pubblici (art. 8);
- alla disciplina dei beni identitari (art. 9).

Si ritiene fondamentale, nella fase preparatoria del piano, la rilevazione diretta del patrimonio edilizio compreso all'interno del centro matrice per consentire l'aggiornamento esaustivo della cartografia sia del rilievo aerofotogrammetrico, fornito dall'Amministrazione, sia della planimetria catastale che si acquisirà dall'Agenzia del Territorio o dalla Regione Sardegna. L'aggiornamento consentirà così di integrare le porzioni di tessuto edilizio sorte o modificate nel periodo intercorso tra la redazione della cartografia e la redazione del piano.

## **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 piano di recupero si propone, interpretando i valori storici del centro urbano di Padria, di promuovere un sistema di regole fondate sulla comprensione delle specificità dell'impianto, dei manufatti e dei rapporti che si costituiscono con i luoghi, ma anche la sua possibile evoluzione orientata ai principi della sostenibilità. Il piano prende le distanze dalla ricerca di un ordine formale pre-stabilito da imporre al tessuto storico e alle sue unità edilizie e in questo senso non definisce aprioristicamente le categorie della conservazione (restauro, recupero, riqualificazione, ecc.), ma le stabilisce in relazione all'uso e allo stato di conservazione dell'edificio e del singolo corpo di fabbrica, sempre in riferimento alla sua rilevanza (ruolo e funzione) nell'ambito dell'isolato e più in generale del centro urbano.

Per questo il tema centrale dello strumento di attuazione sarà il progetto del recupero di ciò che mantiene una riconoscibilità storica dell'identità del centro, ma anche il progetto della trasformazione e dell'adeguamento alle esigenze della vita contemporanea, al fine di non ricadere in atteggiamenti esclusivamente vincolistici che mirano al solo progetto della conservazione. Per questo saranno proposte soluzioni o modeste modifiche che rispondono ad esigenze di qualità e funzionalità dell'unità abitativa in rispetto del mantenimento dei caratteri storici dell'isolato e più in generale dell'impianto di Padria.

## **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**

Sulla base degli studi preliminarmente condotti per l'elaborazione del Piano Particolareggiato si prenderà in considerazione un perimetro del centro storico che tiene conto del mantenimento dei caratteri di riconoscibilità dell'impianto storico in relazione ai seguenti elementi:

- alle relazioni con il contesto territoriale e in particolare con le strutture storico-ambientali presenti (rifiuti, rilievi, forme dell'appoderamento, viabilità storica)
- al tessuto insediativo di impianto storico, rappresentato dagli isolati
- ai caratteri tipologici e costruttivi che fanno riferimento alle unità edilizie dell'isolato
- alla specificità storiche dei singoli corpi di fabbrica che compongono le unità edilizie
- alle nuove modalità di edificazione in lotti liberi, inclusi nel perimetro, che si relazionano direttamente ad alcuni elementi storico-ambientali che concorrono alla definizione dei caratteri identitari del centro storico di Padria.

Inoltre, per progettare il recupero del centro storico, dei caratteri dell'impianto, delle tipologie edilizie considereranno come invarianti di progetto alcuni elementi sulla base dei quali si costruiranno alcune regole per la progettazione degli interventi nelle unità edilizie:

- la salvaguardia dell'unità dell'isolato;
- l'allineamento di eventuali nuovi corpi di fabbrica al limite dell'isolato.

Questi elementi concorrono alla definizione dei caratteri identitari del centro storico di Padria e sono le unità di riferimento e la base progettuale delle norme di attuazione del piano.

Il piano particolareggiato definisce due elementi fondamentali per regolare il recupero del centro storico: gli isolati e le unità edilizie.

Gli isolati, esito dell'accorpamento delle singole unità edilizie, saranno oggetto di una rilevazione puntuale sia in relazione ai caratteri originari di impianto, che definiscono il rapporto con la strada e con gli spazi pubblici, sia in relazione alla localizzazione dei corpi di fabbrica nel suo interno. La definizione di questi caratteri saranno esplicitate nelle tavole di progetto di ciascun isolato in cui è stata curata la rappresentazione dello stato di fatto, la consistenza del patrimonio edilizio, le tipologie storiche presenti, lo stato di conservazione e le possibilità di trasformazione futura.

Ogni unità edilizia, che si organizza nell'isolato, sarà scomposta in diversi livelli di analisi al fine di verificarne lo stato di conservazione dei caratteri tipologici e costruttivi. Nelle tavole di progetto delle singole unità edilizie saranno esplicitate le categorie di intervento che possono essere effettuate al fine di mantenere gli elementi di riconoscibilità storica dei singoli corpi di fabbrica e dell'intero organismo edilizio, tenendo conto della sua funzionalità. Nelle schede l'edificio viene discretizzato secondo i criteri di scomposizioni proposti dalla norma UNI 8290 che reca le linee guida per la classificazione e la terminologia del sistema tecnologico in edilizia.

I caratteri identitari che ogni singola unità presenta attualmente definiscono "lo stato di conservazione delle unità edilizie". Questi verranno individuati mediante "schede di rilevazione" allestite dal piano e compilate per ogni singolo organismo edilizio.

Nel centro storico emergono differenti livelli di conservazione/trasformazione che potranno essere ricondotti a quattro situazioni differenti a cui il piano farà corrispondere le sotto articolazioni della zona A: A1, A2, A3, A4.

<p>1. <i>Edifici di pregio che hanno conservato i caratteri originari:</i> sono organismi edilizi che complessivamente o in alcune parti presentano caratteri tipologici e costruttivi originari e di pregio, in relazione alla struttura dell'edificio, ai particolari costruttivi e di decoro.</p> <p>2. <i>Edifici minori che hanno conservato i caratteri originari:</i> sono organismi edilizi che compongono la maggior parte del tessuto storico del comune, sono composti da corpi di fabbrica che mantengono i caratteri originari dell'impianto, dei caratteri costruttivi e della distribuzione interna.</p>	A1
<p>3. <i>Edifici che hanno subito modifiche e alterazioni con l'aggiunta di corpi di fabbrica tipologicamente incompatibili:</i> le modifiche e le alterazioni in questo caso rendono difficile il riconoscimento dell'impianto originario, il carattere tipologico dell'unità edilizia, si altera in questo caso il rapporto tra spazi aperti e superficie coperta, l'accesso alla strada.</p>	A2
<p>4. <i>Edifici di nuova costruzione tipologicamente incompatibili:</i> si tratta di costruzioni recenti, talvolta a seguito di demolizione di edifici storici preesistenti, che hanno alterato l'assetto planivolumetrico dell'unità edilizia rispetto ai caratteri storico-tipologici dell'isolato in cui si localizzano. I casi più frequenti sono quelli in cui l'edificio sorge al centro del lotto.</p>	A3
<p>5. <i>Ruderi:</i> sono le Unità Edilizie che contengono ex fabbricati la cui condizione di conservazione rende impossibile qualsiasi operazione di recupero o ristrutturazione a partire dal dato originario.</p>	A4

Gli interventi prescritti per ogni unità edilizia (unità di intervento) e per ogni corpo di fabbrica (unità minima di intervento) saranno indicati nelle Tavole degli Isolati e dei profili stradali e le Schede delle Unità di Intervento.

L'abaco definirà le regole di realizzazione per gli interventi di recupero e restauro conservativo, per le prescrizioni tecniche dettate nello specifico dalle norme di attuazione, che consentiranno di salvaguardare i caratteri costruttivi e tipologici dell'unità edilizia.

La struttura dell'abaco comprende due parti: nella prima sono contenuti i caratteri costruttivi e architettonici, i relativi contenuti formali, i materiali, i nodi costruttivi utili agli interventi di recupero e restauro conservativo; nella seconda sono rappresentate le soluzioni costruttive, distributive e tipologiche relative agli interventi ex novo.

L'abaco, in quanto strumento operativo sia per la progettazione che per la valutazione dei progetti, avrà il compito di evidenziare una molteplicità di casi rappresentativi riferiti alle tipologie storiche presenti nel centro urbano.

Come specificato precedentemente il Piano Particolareggiato definisce e precisa le categorie d'intervento previste dall'art. 31 della L. 457/78. Per la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche del centro storico saranno proposte ulteriori specificazioni, in seguito a una rilevazione e interpretazione puntuale delle modalità di recupero di ciascuna situazione presente nelle unità edilizie e in particolare allo stato di conservazione dei corpi di fabbrica.

Le opere di trasformazione edilizia previste nel centro storico riguarderanno principalmente il recupero dei corpi di fabbrica esistenti sia come incremento di volume di parte di un edificio sia come ampliamento previa demolizione, ma definirà anche le modalità per le nuove costruzioni.

## 2. lo schema della strutturazione delle diverse parti del piano

<b>1</b>	<b>RICERCA STORICO DOCUMENTARIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cartografia storica</li> <li>- documenti storici</li> <li>- supporti fotografici d'epoca</li> </ul>
<b>2</b>	<b>INDAGINE CONOSCITIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identificazione struttura urbana</li> <li>- individuazione isolati storici</li> <li>- rilievi grafici e consistenza del patrimonio storico</li> <li>- riconoscimento dei beni paesaggistici e identitari</li> <li>- Il rilievo del colore per gli edifici si articolerà in :</li> <li>- rilievo diretto sulle facciate con cataloghi di codifica relativamente ai colori degli intonaci presenti in facciata;</li> <li>- stratigrafie;</li> <li>- mappature cromatiche;</li> <li>- schede dei singoli edifici comprendenti dati relativi ai colori rilevati in riferimento ai singoli elementi di facciata.</li> <li>- indagini sulla composizione della popolazione e del patrimonio storico</li> <li>- rilievi fotografici</li> <li>- compilazione schede di indagine delle unità edilizie</li> <li>- rilevazione dei caratteri degli spazi pubblici e degli elementi di caratterizzazione paesaggistica</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- aspettative della comunità locale</li> </ul>
<b>3</b>	<b>LETTURA DEL TERRITORIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lettura e analisi del contesto territoriale e urbano</li> <li>- ricostruzione delle vicende storiche, urbanistiche ed edilizie, anche sotto il profilo sociale ed economico</li> <li>- lettura e analisi dei caratteri dell'edificato, dei tessuti, degli spazi pubblici e delle tipologie edilizie</li> <li>- valutazione dello stato di conservazione dell'edificato</li> <li>- lettura e interpretazione della relazione fra edificato storico, spazi pubblici e gli elementi di valenza ambientale che strutturano l'urbano</li> </ul>
<b>4</b>	<b>PROGETTO</b>	<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 delle normative di piano</li> <li>- definizione del piano finanziario degli interventi pubblici</li> <li>- valutazione dell'impatto paesaggistico degli elementi di progetto</li> <li>- verifica di assoggettabilità del piano alla VAS</li> <li>- definizione delle modalità di riqualificazione urbana in relazione alla struttura ambientale dell'area vasta.</li> </ul>

### 3. l'elenco degli elaborati del piano

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, che interessa il territorio individuato dai precedenti articoli, sarà costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme di attuazione
- Tabelle Parametriche
- P.U.C. Zonizzazione del centro urbano (Aerofotogrammetrico 1:2.000)
- Planimetria catastale (scala 1:1000)
- Planimetria generale di progetto con delimitazione del centro storico, degli isolati e delle unità edilizie. Livello 1° (scala 1:1000)
- Planimetria generale di progetto con delimitazione del centro storico, degli isolati e delle unità edilizie. Livello 2° (scala 1:1000)
- Planimetria generale di progetto con delimitazione del centro storico, degli isolati e delle unità edilizie. Livello n.° (scala 1:1000)
- Planimetria generale di progetto con delimitazione del centro storico, degli isolati e delle unità edilizie. Livello copertura (scala 1:1000)
- Zonizzazione Tipologica (scala 1:1000)
- Planimetria stato di conservazione
- Tipologie di situazioni ricorrenti dello spazio edificato

- Planimetria Isolati e profili stradali regolatori: Stato di fatto, Progetto
- Prescrizioni Piano volumetriche dei singoli isolati per ogni livello compresa la copertura (scala 1:500), (scala 1:200)
- Fascicolo Schede delle unità d'intervento:
- Schede delle singole Unità Edilizie, contenenti, l'inquadramento rispetto all'isolato, lo stato di fatto, la documentazione fotografica, il progetto, le prescrizioni piano volumetriche, le categorie d'intervento, articolate per corpo di fabbrica, secondo i livelli compresa la copertura, le indicazioni dei caratteri tipologici e costruttivi oggetto di intervento specifico. (scala 1:500)
- Abaco dei caratteri tipologici e costruttivi indicante i caratteri tipologici, volumetrici, architettonici e i particolari costruttivi dell'edificazione ammessa.
- Planimetria viabilità, spazi e verde pubblico (scala 1:1000)
- Documentazione fotografica a colori dei profili stradali (scala 1:200)
- Identificazione planimetrica delle aree soggette ad esproprio.
- Relazione sommaria di spesa e piano particellare d'esproprio per l'acquisizione delle aree destinate a pubblica viabilità.
- Sezioni tipo di strade e spazi pubblici.
- Prescrizioni sulle cromie di facciata: relazione tecnica sull'iter progettuale e le scelte di intervento, sulla caratterizzazione e sullo stato di conservazione delle facciate, specifiche tecniche di intervento sulle facciate;
- tavolozza dei colori tradizionali e tavolozza dei principali accostamenti;  
     Progetti di colorazione di facciate significative in scala idonea;  
     Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Colore.

Ogni intervento di trasformazione nelle Unità di intervento dovrà attenersi ai criteri di progettazione fissati dalle norme, rispettando le destinazioni d'uso consentite nelle singole zone e le condizioni di edificabilità in relazione ai parametri dimensionali.

#### **4. fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo**

Il progressivo estendersi del valore del centro storico, non più attribuito alle sole emergenze monumentali, ma ampliato a tutta la matrice storica urbana e al suo sistema di stratificazione di segni, spinge a sviluppare anche un atteggiamento progettuale nuovo e più complesso, che non si limiti alla sola salvaguardia degli elementi costruttivi tradizionali o alle tipologie storiche, ma che si ponga l'obiettivo di strutturare un processo di sviluppo sinergico fra la salvaguardia fisica e la riappropriazione funzionale del tessuto storico, spesso abbandonato per incompatibilità delle esigenze e funzioni indispensabili alla vita contemporanea.

Per questo la fase preliminare del lavoro del piano, dopo una prima ricognizione del patrimonio edilizio finalizzata alla valutazione della consistenza, dell'articolazione, della funzionalità e dello stato di conservazione, si concentrerà sulla programmazione di obiettivi, strategie di intervento e possibili modalità di attuazione.

La fase di programmazione si concluderà con un programma operativo pluriennale che individui le strategie complessive, a scala urbana, da adottare per il recupero del centro storico. E' in questa fase di sviluppo programmatico, che si prevede il maggior coinvolgimento degli abitanti nel processo di piano. L'ufficio del piano, in base ai propri studi definirà dei sub-ambiti specifici sui quali gli abitanti saranno chiamati ad identificare delle problematiche e a definire le ipotesi di soluzione.

La parte operativa del processo si svolgerà in due momenti di interazione:

**Prima fase:** si prefigura una serie di incontri fra tutti i soggetti interessati, che abbiano titolarità istituzionale o no, quindi cittadini operanti sul territorio: tecnici progettisti, imprese edili, aziende agricole/produzioni, associazioni sportive e l'ufficio del piano su temi specifici. Si utilizzerà quindi lo strumento dell'analisi swot per la redazione della Descrizione

Fondativa, e in particolare si svolgeranno incontri con gli interlocutori privilegiati per la costruzione condivisa del Documento degli Obiettivi :

Primo incontro:

- \_ individuare le relazioni che coinvolgono territorio, soggetti e economie;
- \_ far emergere da ciascuna proposta le relazioni che richiamano politiche per concretizzare le quali occorrono azioni;
- \_ stimolare la capacità auto-organizzativa del territorio
- \_ discussione sui contributi più significativi emersi dall'incontro di alcune proposte (soggetti portatori di interessi)

Secondo incontro:

- \_ Presentazione del Documento degli Obiettivi elaborato dall'ufficio del piano;
- \_ presentazione delle dell'"analisi SWOT " da distribuire alla popolazione ed in particolare agli interlocutori privilegiati e agli organismi istituzionali ed amministrativi.

**Seconda fase:** L'obiettivo di questa fase di consultazione consiste nell'informare i soggetti coinvolti sugli aspetti caratterizzanti il nuovo piano invitando ad esprimere in merito osservazioni e suggerimenti per poter portare il nuovo PP già condiviso, in Giunta e quindi al Consiglio Comunale.

**Terza fase:** è un incontro collettivo di presentazione dei risultati che sintetizzi tutte le idee emerse nei laboratori precedenti e successiva alla fase di approvazione del progetto definitivo. E' il momento di introduzione al periodo delle osservazioni.

Al termine degli incontri si prevedono momenti intermedi che consentono sia di integrare e formalizzare le conoscenze all'interno dell'ufficio del piano, sia di rendere aggiornati i risultati ottenuti con delle sintesi da rendere pubbliche sia in forma cartacea che attraverso il portale istituzionale del Comune. Il fine di queste azioni di contorno, sarà sempre educativo: rendere la cittadinanza sempre più partecipe, attiva e abituata ad una gestione comune del territorio e delle sue risorse.

L'ufficio del piano, per avvicinare più cittadini possibili e renderli informati delle iniziative e dei resoconti degli incontri, si appoggerà ad un BLOG strettamente legato al sito istituzionale del comune che conterrà informazioni relative al progetto di piano e alle sue fasi di avanzamento, oltre a informazioni relative al significato e alla valenza del processo partecipativo. In tal modo si permetterà agli utenti di inviare suggerimenti concreti e pareri relativi agli eventuali interventi richiesti dai cittadini durante gli incontri realizzati in precedenza.

Sarà anche presentato un sondaggio con cui si chiede alla cittadinanza la propria preferenza su quanto debba essere fatto per migliorare le diverse aree del paese e le problematiche proposte.

## **5. gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione**

Uno degli aspetti operativi più rilevanti del piano è la possibilità di un suo aggiornamento continuo. L'Amministrazione comunale, infatti, ha la possibilità di aggiornare il piano sulla base delle Schede dell'Unità di Intervento relative alle unità edilizie, realizzate dai tecnici in fase di presentazione del progetto. Tali schede saranno predisposte in un fascicolo denominato "Fascicolo di aggiornamento del Piano Particolareggiato: Schede delle Unità di Intervento" in cui verranno raccolte tutte le schede di progetto oggetto di istruttoria. Tempi e modalità, potranno essere gestiti dal tecnico istruttore dell'Amministrazione Comunale.

L'aggiornamento consente di non rendere obsoleto il piano durante il periodo di vigenza e di poter garantire all'Amministrazione un insieme di informazioni testuali, cartografiche, dimensionali che potranno essere utilizzate per il monitoraggio delle trasformazioni del centro urbano, anche ai fini della predisposizione di nuovi progetti di finanziamento.

## **6. gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali**

Per la consultazione continua, l'Amministrazione Comunale intende utilizzare canali per la comunicazione sul web serviti da software open source. Creare un database collegato alla cartografia permette una facile consultazione del piano agevolando la lettura e la sua condivisione con la popolazione.

## **7. le modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'Amministrazione regionale in termini di strumenti e professionalità**

L'affiancamento richiesto all'Amministrazione Regionale in termini di strumenti riguardano principalmente la possibilità di reperire materiale cartografico utile alla costruzione di un rilievo il più accurato e prossimo alla realtà e la conseguente redazione degli strumenti urbanistici.

In particolare si richiedono:

- \_ Foto aerea centro urbano zone interne ( anno volo 2012)
- \_ DTM E DSM passo 1m centro urbano zone interne (anno volo 2012)
- \_ Specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1000/1:2000
- \_ Foto oblique centro matrice con risoluzione 5 centimetri
- \_ Cartografia Storica
- \_ Fogli Catastali in formato digitale

Rif. Bibliografici:

A cura di Maciocco G. (2010), *Il territorio, la memoria, il progetto* F. Angeli Milano

A cura di Maciocco G., Balestrieri M. Congiu T. (2011), *Il progetto urbano del territorio*, Franco Angeli, Milano

## **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 metodo progettuale che si intende applicare per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica formazione in adeguamento al PPR, non può prescindere da un gruppo di progettazione multidisciplinare sia in fase di progettazione che di realizzazione del Piano stesso.

**N°1 ARCHITETTO COORDINATORE (Arch. Gianfranco Sanna)**

-Esperto in beni paesaggistici ed identitari, in materia di recupero o conservazione del patrimonio edilizio storico. Elaborazione delle norme e della cartografia relativa al patrimonio abitativo storico e studio delle soluzioni compatibili al suo sviluppo, recupero e conservazione, finalizzato all'adeguamento del PP al PPR.

-Esperto in Valutazione d'impatto ambientale e di rilievo ed elaborazione dei dati diretti e indiretti. Redige la VAS, compie un'analisi, con individuazione delle previsioni e delle prospettive del patrimonio storico abitativo, produttivo e turistico, finalizzata all'adeguamento del PP al PPR.

**N°2 ARCHITETTI/ URBANISTI CON MENO DI 5 ANNI DI ISCRIZIONE ALL'ORDINE**

-Esperti nell'uso di programmi cad per rappresentazioni bidimensionali e tridimensionali. Collaborazione alla progettazione e alla redazione grafica delle tavole di progetto, elaborazione grafica delle carte del piano, delle tavole di isolato e delle schede di unità, finalizzata all'adeguamento del PP al PPR.

-Esperti nell'uso di strumentazione per l'esecuzione e la restituzione di rilievi e di rappresentazioni grafiche con l'ausilio di cad. Esecuzione di rilievi con strumentazione elettronica e manuale per la redazione della cartografia.

RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO (Ing. Andrea Pinna)

-col ruolo di coordinamento interno all'ufficio tecnico comunale

### Agenda strategica

FASE	ELABORATI/ATTIVITA'	PREVISIONE CONSEGNA	DI
Affidamento incarico professionale	Firma dell'accordo Det. area tecnica n. 67 del 27/06/2014	27/06/2014	
Struttura metodologica del Piano	Definizione Piano Operativo	15/07/2014	
Inizio procedimento	Stipula convenzione Comune e RAS	01/09/2014	
Protocollo Regione e Amministrazione	Delibera-----	15/09/2014	
Coordinamento gruppo di lavoro	Organizzazione dei lavori	20/09/2014	
Reperimento materiali e operazioni di avvio del processo di Piano	Sopralluoghi per rilievo dello spazio urbano, delle unità del Centro Matrice e Dossier Fotografico	30/09/2014	
Rappresentazione del piano (Fase analitica)	Elaborazione delle schede di analisi delle unità edilizie del centro matrice, elaborazione delle tavole di rilievo di isolato e di tutto il centro matrice	31/12/2014	
Assoggettabilità Valutazione ambientale strategica di cui alla DGR 44/51 del 14/12/2010	Documento di Scoping: avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità del Piano a VAS	30/01/2015	
Rappresentazione del piano (Fase progettuale)	Elaborazione delle schede di progetto delle unità edilizie del centro matrice, elaborazione delle tavole di progetto di isolato e di tutto il centro matrice	28/03/2015	
Approvazione del Piano da parte del consiglio comunale	Adozione del PPCS	10/04/2015	

Condivisione e comunicazione con gli Enti	Publicazione adozione del PPCS e termini per la presentazione delle osservazioni. Assemblee con la cittadinanza ed enti. Invio elaborati del PPCS all'Ufficio tutela del Paesaggio per parere preventivo.	25/04/2015
Istruzione osservazioni		01/05/2015
Esame osservazioni da parte del Consiglio Comunale		31/05/2013
Eventuale adeguamento elaborati del PP alle osservazioni approvate		01/06/2012
Dispositivi del Piano	Approvazione definitiva del PPCS	10/07/2013
Approvazione paesaggistica del Piano	Invio elaborati del PPCS all'Ufficio tutela del Paesaggio per parere ai sensi del d.lgs. 42/2004	27/07/2013
Fine procedimento	Publicazione sul BURAS per esecutività PPCS	Entro 15 gg successivi emiss. Parere Ufficio Tutela Paesaggio

**Quadro economico**

Finanziamento RAS € 20.315,43  
Cofinanziamento Amministrazione Comunale € 10.020,30

**Totale** € **30.335,73**

**Spese previste**

a) Prestazione professionale per redazione Piano Particolareggiato, Compilazione norme di attuazione, ecc..

€ 20.000,00

b) Oneri previdenziali

€ 800,00

c) Iva al 22% su a+b

€ 4.576,00

Sommano

€ 25.376,00

d) Rilievi ed elaborazioni grafiche, stampe cartografia, materiale divulgativo ecc.

€ 4.700,00

e) Imprevisti

€ 259,73

**TOTALE** € **30.335,73**

Il responsabile dei servizi tecnici

Ing. Andrea Pinna

