



COMUNE DI SAGAMA
PROVINCIA DI ORISTANO

Area Tecnica

Attuazione della D.G.R. 33/35 del 10.08.2011

Protocollo di intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

Il Responsabile dell'Area Tecnica
geom. Graziella Mette

Sagama novembre 2014

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce il Piano operativo e finanziario definito dall'Amministrazione Comunale di Sagama, che illustra la metodologia che si intende adottare per la redazione del Piano Particolareggiato, la composizione del gruppo di lavoro e le professionalità coinvolte, le attività da sviluppare e il cronoprogramma delle attività.

Il Piano operativo costituisce il punto di partenza, e lo strumento di programmazione al fine di definire l'iter di redazione del Piano Particolareggiato secondo le nuove indicazioni della Regione Autonoma della Sardegna.

Con deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011 la Regione Sardegna ha stanziato le risorse economiche e con determinazione n. 4929/AG del 10.11.2011 la Regione ha approvato il programma di spesa che attribuisce ai comuni appartenenti agli ambiti interni di paesaggio un contributo per la redazione del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione.

In occasione del seminario "Territorio Paesaggio Storia Identità, del 18.01.2014 la Regione e i Comuni destinatari dei finanziamenti hanno sottoscritto il "Protocollo di intesa per la condivisione delle finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale". Il protocollo definisce la collaborazione tra le parti, gli impegni, le modalità di erogazione delle risorse e di supporto da parte della RAS all'attività svolta dai comuni.

Nell'ambito di tale rapporto di collaborazione, Il Piano Operativo è finalizzato a:

- definire la classificazione urbanistica delle aree ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione e quali siano gli strumenti di pianificazione esistenti;
- fornire un quadro approfondito all'Amministrazione Regionale della metodologia che si intende intraprendere per la redazione del Piano;
- definire gli obiettivi del Piano, operatività e tempistica per la redazione e l'approvazione;
- individuare le risorse umane ed economiche per la redazione del Piano.

2. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del comune di Sagama, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed in attuazione della DGR n. 33/35 del 10 agosto 2011, si configura come lo strumento necessario per l'adeguamento del Piano Particolareggiato vigente, approvato nel maggio 2005, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale ed allo stesso tempo estenderne la disciplina edilizia ed urbanistica particolareggiata al centro matrice, ambito di salvaguardia paesaggistica identificato dal PPR.

Il Comune di Sagama è dotato di un Piano Urbanistico Comunale – PUC, vigente dal 2007, redatto in riferimento alla LR 45/89. Il PUC identifica la Zona A Centro storico per la quale è stato approvato il PPR, approvato con Determinazione della direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 202/DG del 11 febbraio 2008, ha identificato l'ambito del Centro di antica e prima formazione quale ambito di salvaguardia paesaggistica dei caratteri storico culturali e identitari di Sagama. L'ambito di salvaguardia paesaggistica, identificato con l'approvazione del PPR, comprende l'intero Centro storico e un isolato della zona B1 di completamento (ristrutturazione).

Ai sensi del comma 2 dell'art.52, I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

- quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;

- funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
- assi e poli urbani;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;
- stato di conservazione del patrimonio storico;
- criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

L'Amministrazione comunale ha approvato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26.11.2007, l'atto ricognitivo del perimetro del Centro di antica e prima formazione, identificato dal PPR e verificato alla scala locale in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS. Il perimetro del Centro di antica e prima formazione è stato definitivamente approvato con Determinazione della direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 202/DG del 11 febbraio 2008 e tiene conto dell'edificato testimoniato dalle carte catastali storiche e delle trasformazioni e sostituzioni edilizie che l'insediamento originario ha subito nel corso degli anni.



Estratto della Tavola allegata alla Determina n. 202/DG del 11.02.2007. In rosso è riportata la perimetrazione del centro matrice del comune di Sagama verificata in sede di co-pianificazione tra regione e comune. In verde è evidenziato il perimetro del PPR.

L'Amministrazione comunale ha avviato con la deliberazione del consiglio comunale N.° 28 del 28.09.2009, la procedura di intesa ai sensi del comma 2 art. 2 della Legge Regionale 4 agosto 2008, N.13, volta alla definizione della analitica delimitazione delle aree caratterizzate dai beni paesaggistici Nuraghe Muristene, Nuraghe Mulineddu, protonuraghe Mulineddu, chiesa Santa Croce, Chiesa San Gabriele Arcangelo. La perimetrazione dei beni identirari è stato definitivamente approvato con Determinazione della direzione Generale della Pianificazione

Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 196/DG del 4 Marzo 2010 e tiene conto dell'analitica delimitazione dell'area caratterizzata dai beni paesaggistici volta alla definizione del perimetro di tutela dei beni interessati.

Tale perimetrazioni sono stata precisate in sede di elaborazione del Piano Particolareggiato.



Estratto della Tavola allegata alla Determina n. 196/DG del 4 marzo 2010. In rosso è riportata la perimetrazione di tutela integrale, in giallo il perimetro di tutela condizionata in beni sono indicati puntualmente.

3 LA STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

La stesura del Piano Particolareggiato presuppone una fase propedeutica di conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali, della storia.

L'analisi del centro di antica e prima formazione di Sagama si è fondata su una attenta e approfondita attività di analisi e interpretazione del contesto, al fine di individuarne gli elementi che concorrono alla definizione della realtà locale. Comprendere l'identità dei luoghi ha implicato interessarsi del territorio in tutti i suoi aspetti, perseguendo una conoscenza ampia e approfondita soprattutto attraverso l'esperienza diretta.

La nascita dei sistemi informativi ha rivoluzionato il modo di documentare l'architettura tradizionale, consentendo di integrare i dati descrittivi di un manufatto (gli attributi) con la relativa documentazione grafica. Ne risulta un efficace ambiente di "sintesi delle conoscenze", dotato di un ottimale livello di archiviazione e fruizione di dati la cui architettura gioca un ruolo determinante in vista delle finalità progettuali: da essa dipendono, infatti, le possibili chiavi di lettura e di relazione delle informazioni in esso contenute.

I sistemi informativi geografici (GIS) sono in grado di offrire alla ricerca storica una serie di strumenti particolarmente utili per lo studio del territorio e delle sue trasformazioni nel tempo. L'applicazione del GIS per lo studio e l'analisi del centro storico del comune di Sagama

rappresenta un meccanismo capace di integrare la conoscenza delle trasformazioni del passato con la gestione del presente e con la programmazione dello sviluppo futuro del territorio.

L'obiettivo principale è la ricostruzione dell'evoluzione storica attraverso l'elaborazione e l'analisi congiunta di fonti quali i catastali e le cartografie sia storiche che attuali.

A questo fine sono stati sperimentati dei percorsi analitici, basati sulla possibilità di integrare e far interagire tra loro dati storici di diverse origini e caratteristiche. Il metodo seguito ha richiesto la selezione e la successiva rielaborazione (interpretazione dei dati e informatizzazione) di un vasto insieme di informazioni storico-geografiche, allo scopo di identificare e descrivere relazioni, caratteristiche e tendenze della fenomenologia territoriale garantendone inoltre la rapida e comprensibile visualizzazione. I risultati che derivano da tale approccio consentono la lettura delle trasformazioni del territorio nella loro complessità spazio-temporale.

4. AZIONI DI PIANO

Come fine fondamentale il piano particolareggiato si pone il mantenimento dei caratteri di riconoscibilità dell'impianto in relazione a tre elementi, quali il tessuto urbano di impianto storico, rappresentato dagli isolati; i caratteri tipologici e costruttivi originari che fanno riferimento alle unità edilizie dell'isolato; la specificità storiche dei singoli corpi di fabbrica che compongono le unità edilizie. In particolar modo, in ottemperanza alla normativa vigente e vista l'importanza e la potenzialità del centro storico di Sagama, il piano particolareggiato si pone i seguenti obiettivi:

- conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfettazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- predisporre attività sociali e culturali di supporto alla politica di recupero architettonico e urbanistico;
- individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto;
- progettare gli interventi di restauro e riuso degli edifici di pregio storico, sia civili che religiosi E creare dei percorsi turistico-culturali con misure atte a garantire la fruibilità di tutti i monumenti presenti;
- eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie;
- operazioni di demolizione parziale o totale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle preesistenze storiche, o per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità;
- Adeguare le opere di urbanizzazione primarie e i servizi.

Per raggiungere tali obiettivi nelle norme sono previste alcune prescrizioni tecniche che consentono di mantenere i caratteri costruttivi e tipologici dell'unità edilizia e specificano l'utilizzo dei materiali e le modalità di esecuzione.

Gli elementi architettonici strutturali e di finitura presenti nelle unità edilizie storiche dovranno essere salvaguardati nel rispetto assoluto della loro forma, dimensione, materiale e colore.

Si tratta di un programma organico che mira ad innescare un complesso meccanismo che permetterà una più congrua fruizione del patrimonio architettonico e storico-artistico, ponendo le basi per una ricaduta economica pure nel settore turistico.

5. CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Misura in cui il Piano Particolareggiato stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Il centro storico deve rinascere grazie ad una pluralità di strumenti e diventare oggetto di sovrapposizioni e interconnessioni tra fonti di finanziamento diverse e procedure operative. Le opere di recupero urbano e di riqualificazione devono essere accompagnate da una serie di azioni volte alla creazione di nuove attività economiche, formazione e occupazione e servizi sociali. In questo modo si potrebbe mantenere in vita il paese attraverso lo sviluppo delle proprie capacità endogene che, inoltre, arresterebbero il processo di degrado.

Il piano particolareggiato prevede, infatti, le seguenti possibilità:

- incentivazioni per attività residenziali paracicettive mediante l'organizzazione di un albergo diffuso o orizzontale;
- contributi alle famiglie per riattare le proprie case in cambio dell'impegno ad aprire le abitazioni ai turisti;
- spazi per attività dilettantistiche in campo artistico (per esempio murales, statue, ecc.);
- sostegni alle fasce più deboli della popolazione con l'attivazione attività legate al centro sociali per anziani e l'istituzione di scuole per giovani artigiani;
- incentivazione del processo di recupero abitativo con la creazione di un laboratorio edile per attività di assistenza e formazione delle maestranze, capaci di operare nel difficile terreno del restauro.

La rivitalizzazione del centro storico può diventare realtà solo a condizione che si mettano in moto i fattori produttivi, le forze sociali ed economiche del paese attraverso linee precise di intervento proposte dall'amministrazione comunale.

La filosofia è quella di costituire un quadro di riferimento per il rilancio del centro storico entro il quale potranno decollare le strategie che gli operatori potranno esprimere nel rispetto di norme atte, soprattutto, a garantire il controllo di qualità del percorso di trasformazione.

In questo modo sarà possibile conciliare il miglioramento e la tenuta dell'attuale qualità ambientale e della vita con uno sviluppo economico e occupazionale che inserisca sagama in un contesto più partecipe nell'area della costa centro occidentale dell'Isola.

La scelta è quella di evitare l'esodo dei residenti a favore di trasferimenti nei vicini centri e di rivitalizzare il nucleo più antico del paese, riducendo almeno la tendenza allo spopolamento che, oltre a stravolgere il tessuto sociale della parte vecchia dell'abitato ne favorisce il decadimento.

6. SCHEMA DELLA STRUTTURA E DELLE DIVERSE PARTI DEL PIANO

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

- una prima parte conoscitiva, dedicata all'analisi e al rilievo
- Una seconda parte progettuale, parametrica e normativa.

FASE 1 - Analisi e conoscenza

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

Il processo di analisi e conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il centro urbano in particolare avrà quale punto di partenza il Piano particolareggiato vigente e è

sarà svolto attraverso indagini sul campo e con l'ausilio degli strumenti cartografici e fotografici più recenti.

In particolare la prima fase sarà così articolata:

- analisi dei contenuti del Piano Particolareggiato vigente
- individuazione degli isolati e delle unità edilizie e verifica sul campo degli aspetti modificati dall'approvazione dello stesso P.P. ;
- analisi e caratteristiche degli isolati e delle unità edilizie,
- indagine fotografica di supporto;
- analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del centro di antica e prima formazione.

FASE 2 – Progettazione

Attraverso il progetto vengono definiti gli indirizzi di Piano e la definizione delle norme che ne regolano l'uso, le trasformazioni e la tutela.

Tale metodologia operativa si traduce nella produzione di una serie di elaborati cartografici e descrittivi consistenti in :

1. RELAZIONE

- PREMESSA
- QUADRO GEOGRAFICO
- FUNZIONI E RUOLI NELLE RETI INSEDIATIVE
- ASSI E POLI URBANI
- GLI ABACHI DEI TIPI EDILIZIE E DEI PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- ABACO DEI COLORI
- LE AREE LIBERE
- L'ARREDO URBANO

2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- DISPOSIZIONI PRELIMINARI
- DEFINIZIONI DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
- MODALITÀ DI INTERVENTO
- NORME E PRESCRIZIONI GENERALI
- NORME PROCEDURALI

3. GLI ELABORATI

- STATO ATTUALE
- TAV. 1 INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE ALL'INTERNO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
- TAV. 2 INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI
- TAV. 3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI
- TAV. 4 DESTINAZIONE D'USO
- TAV. 5 UTILIZZO
- TAV. 6 LIVELLO DI PIANO
- TAV. 7 MATERIALI E FINITURE
- TAV. 8 COPERTURE
- TAV. 9 INFISSI
- TAV. 10 EPOCA DI COSTRUZIONE
- TAV. 11 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE LIBERE
- TAV. 12 GIUDIZIO
- TAV. 13 VALORE STORICO
- STATO DI PROGETTO

PROFILI REGOLATORI DELLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO

- SCHEDE DI ANALISI DELLE UNITA' EDILIZIE E TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI INDICI

4. RELAZIONE PAESAGGISTICA

7. GRUPPO DI LAVORO

Al fine di rispettare i tempi previsti dal protocollo d'intesa garantendo al contempo elevati livelli qualitativi , il servizio per la verifica per la verifica, l'integrazione e l'aggiornamento del piano Particolareggiato del Comune di Sagama è affidato a tecnici esterni alla struttura tecnica comunale.

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

n.° 1 responsabile del procedimento,

n. °1 Ing. Coordinatore capogruppo

N.° 1 Ing.

8. RISORSE FINANZIARE E QUADRO ECONOMICO

Il contributo concesso dalla RAS per la redazione del piano Particolareggiato del centro matrice è pari al 90 % della spesa sostenuta dal Comune di Sagama e ritenuta ammissibile .

L'Amministrazione comunale a sua volta, si impegna a cofinanziare il 10 % della spesa totale secondo il seguente schema:

QUADRO ECONOMICO				
	voce	incarico	importo	Importo totale
professionista	Onorario + inarcassa	Rilevamento dello stato di conservazione del patrimonio edilizio del centro storico	€ 7.884,80	
	IVA di legge		€ 1.608,49	
				€ 9.651,00
professionista	Onorario + inarcassa	Redazione piano particolareggiato adeguamento del piano alle norme del PPR	€ 20.349,00	
	IVA di legge		€ 4.069,80	
				€ 24.418,80
TOTALE SPESE				€ 34.069,80
RISORSE FINANZIARIE				
Finanziamento Regionale 90 %	Competenza 2011		€ 12.297,76	
	Competenza 2012		€ 15.372,21	
	Importo totale finanziamento		€ 27.669,97	
cofinanziamento comunale 10 %	Importo richiesto		€ 3.074,44	
Importo totale			€ 30.744,41	
Finanziamento Comunale anno 2010 iscritto in bilancio al cap.1086			€ 6.399,83	

CRONOPROGRAMMA

	ANNO 2013			ANNO 2014									ANNO 2015						
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
REDAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO																			
FASE AZIONE																			
Analisi e conoscenza																			
progetto																			
VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS																			
Avvio della procedura di verifica di Assoggettabilità del Piano a VAS																			
Stesura del rapporto preliminare e invio all'autorità competente																			
Provvedimento di verifica																			
ITER DI APPROVAZIONE																			
Istruttoria del Piano Particolareggiato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale																			
Adozione del Piano Particolareggiato da Parte del consiglio Comunale																			
Deposito presso la segreteria del comune e pubblicazione avvisi di deposito																			
Inoltro del P.P. e della Deliberazione di adozione del C.C. all'U.T.P. per le provincie di Oristano e del Medio Campidano																			
Perido di pubblicazione (30gg)																			
Osservazioni(30gg)																			
Istruttoria delle osservazioni (cittadini e UTP) e approvazione del P..P. da parte del C.C.																			
Inoltro all'UTP della deliberazione di Approvazione del Piano e degli elaborati eventualmente modificati a seguito all'accoglienza delle osservazioni																			
Ottenimento dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/98 (60gg)																			
Modifiche eventuali a seguito dell'istruttoria U.T.P.																			
Pubblicazione sul B.U.R.A.S. e relativa entrata in vigore																			