

COMUNE DI TULA

(Provincia di Sassari)



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



ATTUAZIONE DELLA DGR N.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

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Dottore Agronomo Marco Spano

IL SINDACO
Dr. Andrea Becca



Premessa

La strumentazione urbanistica vigente del Comune di Tula identifica la zona omogenea A Centro Storico per la quale è stato approvato il relativo Piano Particolareggiato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°31 del 21.04.1993.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6/2008 viene approvato il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione definito dal Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. n. 8/2004; successivamente con Determinazione n.2342/DG del 25/10/2009, la Regione Autonoma della Sardegna prende atto della delimitazione del centro di prima e antica formazione.

Il centro matrice così individuato include sia la zona "A" (centro storico) i cui interventi edilizi sono regolamentati dal Piano Particolareggiato, che la zona A1 costituita da 7 isolati ed alcune aree della zona "B" (completamento residenziale).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 11/04/2011 vengono individuati i beni residui interni al centro matrice e viene approvato il documento di "Verifica di coerenza del piano particolareggiato".

Attraverso l'adeguamento del vigente Piano Particolareggiato al Piano Paesaggistico Regionale, verrà definito uno strumento di guida puntuale per gli interventi da realizzarsi all'interno della nuova perimetrazione del centro di prima e antica formazione, che integri quanto già contenuto nel vigente piano particolareggiato, per aggiornarlo e nel contempo estenderlo a tutto il Centro Matrice.

Nell'ottica di valorizzare il centro urbano, ed in particolare il Centro di antica e prima formazione di Tula, sono già stati effettuati o programmati diversi interventi quali:

- riqualificazione urbana del centro storico
- recupero primario di edifici storici
- interventi sulla rete di illuminazione pubblica del centro storico finalizzati al risparmio energetico.

Queste ed altre iniziative si inseriscono nell'orientamento strategico di valorizzare l'abitare tradizionale in termini storico- culturali, di qualità della vita nei piccoli centri urbani ed anche in termini di risparmio energetico e di suolo.

Le diverse risorse ambientali del territorio di Tula possono essere interpretate come matrici di sviluppo territoriale sostenibile coniugato con un nuovo decoro e maggiori servizi nell'abitato.

Il sistema urbanistico del centro storico, si sviluppa intorno alla Chiesa di S. Elena mentre l'insieme di case tradizionali costituisce un patrimonio da evidenziare, tutelare e recuperare.

Finalità

Il Piano Particolareggiato nasce dall'esigenza di individuare, valorizzare recuperare e salvaguardare la struttura originaria dell'intero nucleo abitativo storico, con particolare riferimento a quei componenti di rilievo storico architettonici da conservare e tramandare.

Tali componenti dovranno essere considerati sia singolarmente, sia in coerenza con l'intero contesto.

All'interno di uno strumento attuativo che interessa il centro storico è sicuramente fondamentale un attento studio approfondito delle caratteristiche, dei materiali degli strumenti architettonici risalenti al passato e l'esame di un metodo di intervento che tenda a riportare nel tempo queste caratteristiche, in un'attenta connessione tra passato e futuro.

Partendo da questi presupposti, l'obiettivo fondamentale sarà quello di preservare i caratteri costruttivi che hanno rappresentato il passato, valorizzando così il patrimonio edilizio e permettendo al contempo di innalzare la qualità abitativa del paese.

In maggior dettaglio, gli obiettivi generali da perseguire attraverso l'attuazione del Piano possono essere individuati come segue:

1. riconoscere il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia di Tula che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;
2. promuovere il recupero degli edifici storici tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Tula;
3. riqualificare congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici l'arredo urbano la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;
4. conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica del centro storico;
5. recepire istanze ed esigenze della comunità locale per rafforzare l'efficacia del corpus normativo del Piano;
6. innescare un processo di riconoscimento dei valori storici dell'abitare tradizionale attraverso il racconto degli anziani alle nuove generazioni attraverso azioni dedicate nel processo partecipativo;
7. sensibilizzare ed informare i tecnici che operano nel territorio relativamente all'opportunità di proporre soluzioni coerenti con il tessuto edilizio storico in termini

di funzionalità distributiva, tecniche costruttive e materiali ed elementi di finitura e decoro.

Relativamente agli obiettivi specifici il Piano dell'insediamento storico è volto a:

- 1) recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Tula, come matrice di riqualificazione dell'abitato;
- 2) garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- 3) favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso meccanismi incentivanti e dispositivi normativi di semplice interpretazione;
- 4) riconoscere gli elementi a valenza storico culturale all'interno del Centro di antica e prima formazione e perimetrale il relativo contesto urbano e paesaggistico sottoposto a tutela;
- 5) orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale;
- 6) migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

Quadro metodologico

E' utile sottolineare il quadro metodologico alla base della redazione del Piano strutturato per conseguire la coerenza con il quadro normativo di riferimento, aderenza con le disposizioni aggiornate degli uffici della RAS preposti alla verifica del Piano stesso e innovazione relativamente agli aspetti dell'organizzazione dei dati, della rappresentazione dei contenuti e dell'efficacia del corpo normativo.

Dal punto di vista metodologico - operativo si procederà primariamente alla contestualizzazione degli obiettivi specifici rimodulati sui caratteri significativi dell'edificato e sui tratti identitari storici riconoscibili allo stato attuale. Tali obiettivi specifici verranno sottoposti all'Amministrazione Comunale per una condivisione e l'eventuale integrazione.

Per dare avvio all'elaborazione della fase di costruzione del Quadro conoscitivo verrà quindi validata la cartografica aerofotogrammetria (esistente o di nuova realizzazione) e reperiti i documenti di base (strumenti urbanistici, progettualità in corso, vincoli).

Si procederà quindi all'individuazione e numerazione degli isolati e delle unità minime di intervento nel tessuto edilizio. Dopo aver sistemato il sistema di archiviazione si eseguiranno i sopralluoghi per il rilievo metrico, tipologico, costruttivo, fotografico dell'edificato e degli spazi urbani. I dati raccolti verranno archiviati nel sistema informatizzato georiferito (GIS) e nel database specifico per le schede e delle singole unità minime d'intervento e si passerà contestualmente all'archiviazione ed all'elaborazione della rappresentazione cartografica dell'analisi con l'ulteriore individuazione e numerazione univoca dei singoli fabbricati, manufatti accessori e spazi aperti e corti delle unità minime di intervento. A questo punto del lavoro si procederà all'impostazione della Relazione Generale di Piano con i suoi allegati. Verranno poi perimetrali gli areali di tutela integrale e di tutela paesaggistica dei Beni Identitari presenti nel Centro di Prima e antica formazione e definiti gli Ambiti normativi del Piano. Successivamente si potranno elaborare i dispositivi progettuali di Piano (Norme Tecniche di Attuazione con gli Allegati normativi relativi agli abachi degli elementi architettonici e del colore, alle modalità di installa zone degli impianti fotovoltaici, alla riqualificazione degli spazi pubblici e con le tavole di Piano) coerenti con gli obiettivi specifici individuati ed alla definizione degli spazi aperti pubblici.

Gli elaborati previsti per la stesura del piano sono i seguenti:

Relazione generale

Allegati : RT1 – Relazione Demografica

RT2 – Linee guida per gli edifici

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato NTA 1: Abachi degli elementi architettonici caratterizzanti il centro di antica e prima formazione

Allegato NTA 2: Impianti fotovoltaici

Allegato NTA 3: Schede delle Unità minime di intervento

Allegato NTA 4: Edifici e Spazi Pubblici

Allegato NTA 5: Abaco del colore

Tavole

Quadro analitico e conoscitivo

01. Aerofotogrammetrico

02. evoluzione storica dell'insediamento

03. edificato storico

04. Edificato storico esistente (datazione degli edifici)
05. Percorsi storici e beni identitari
06. Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro di antica e prima formazione
07. Inquadramento catastale
08. Analisi delle coperture e rilevazione dei numeri civici
09. Consistenza volumetrica
10. Zonizzazione di piano
11. Stato delle proprietà
12. Destinazione d'uso del piano terra e condizione di occupazione
13. Profili degli isolati
14. Spazi verdi, corti e aree pavimentate
15. Elementi caratterizzanti l'edificato
16. Tipi edilizi

Gruppo di lavoro

La redazione del Piano sarà affidata alla figura professionale dell'architetto esperto nel settore di pianificazione urbanistica – centri storici e valorizzazione patrimonio storico culturale e di GIS.

Agenda strategica

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Tula prevede una tempistica strutturata in relazione all'ottemperanza procedurale della normativa di riferimento ed alle attività previste dal processo partecipativo. Come precedentemente esposto l'approccio alla pianificazione è orientato verso la partecipazione pubblica ed il coinvolgimento dei cittadini in ogni fase dell'implementazione di programmi, piani e progetti.

Elaborati	Tempi Presunti	Soggetti coinvolti
Analisi preliminari riguardanti l'inquadramento cartografico di base e redazione piano metodologico dettagliato	Entro 15 giorni dalla consegna della cartografia	Gruppo di lavoro
Processo partecipativo fase PP1 Condivisione obiettivi di Piano con l'amministrazione comunale e ufficio Tecnico	15 giorni	Gruppo di Lavoro – Amministrazione comunale
Consegna della proposta di massima del Piano	Entro 45 giorni condivisione del piano metodologico	Gruppo di lavoro

Consegna del Piano nella stesura definitiva	Entro 30 giorni dall'approvazione della proposta di massima del piano	Gruppo di lavoro amministratori
Processo partecipativo PP2 fase divulgativa e di comunicazione alla cittadinanza	15 giorni	Gruppo di lavoro – amministratori – cittadini - professionisti
Adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale e Pubblicazione e deposito presso la Segreteria comunale – contestuale invio all'ufficio Tutela del paesaggio	75 giorni	Consiglio Comunale e UTC
Processo partecipativo PP2 interazione con la cittadinanza	15 giorni	Gruppo di lavoro – amministratori – cittadini- - professionisti locali
Esame osservazioni pervenute (dai cittadini e dall'UTP) e proposta di accoglimento o rigetto delle stesse.	15 giorni	Gruppo di lavoro – amministratori
Eventuale revisione e/o adeguamento del Piano	15 giorni	Gruppo di lavoro
Approvazione definitiva (Approvazione paesaggistica art.9 comma 5 della l.28/98), recepimento osservazioni, rielaborazione eventuale e approvazione del C.C. adempimenti di legge vari (pubblicazioni etc).	Variabile in funzione della tempistica degli enti terzi coinvolti - max 90giorni	Gruppo di lavoro – amministratori – consiglio comunale – enti preposti
Processo partecipativo PP4 (assemblea pubblica di avvio fase attuativa); produzione e diffusione del materiale divulgativo finale	7 giorni	Gruppo di lavoro – amministratori – cittadini –professionisti locali – Unione dei Comuni
Totale giorni	337 giorni	

Quadro economico

Si riporta di seguito il quadro economico previsto per la realizzazione del piano:

CONTRIBUTO REGIONALE	28.027,29
CONTRIBUTO AMMINISTRAZIONE COMUNALE	3.114,10
TOTALE	31.141,39
SPESE TECNICHE PER LA REDAZIONE DEL PIANO	30.000,00
SPESE PER PUBBLICAZIONE SU STAMPA, COMUNICAZIONI	1.141,39
TOTALE	31.141,39