



COMUNE DI PIMENTEL

PROVINCIA DI CAGLIARI

Via Zanardelli, 1 - 09020 - Pimentel - CA

RELAZIONE METODOLOGICA – PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

“PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA
FORMAZIONE DEL COMUNE DI PIMENTEL IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.”



Il Responsabile del Servizio Tecnico

Geom. Marino Cappai

Il Professionista

Ing. Giovanni Cappai

PREMESSA

La presente relazione metodologica comprensiva di piano economico e finanziario è finalizzata all'aggiornamento del Piano Particolareggiato vigente nel centro di prima e antica formazione relativo all'abitato di Pimentel.

Attraverso il suddetto piano si dà l'avvio alla procedura di revisione del P.P. vigente definendo contenuti e modalità operative attraverso le quali intervenire nonché le specifiche sul cronoprogramma e sulle fasi progettuali in aderenza alle prescrizioni della R.A.S.

Con deliberazione di Giunta Regionale n°33/35 del 10/08/2011 la R.A.S. ha assegnato le risorse per la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima Formazione in adeguamento al PPR, ai comuni il cui territorio è totalmente escluso dagli ambiti costieri e con determinazione n° 4929 del 10/11/2011 la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza edilizia ha ripartito tali contributi destinando al comune di Pimentel la somma di € 45.609,89.

Attualmente il comune di Pimentel, in termini di pianificazione generale è dotato di un Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) entrato in vigore con deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 19/05/2006 e successiva pubblicazione BURAS del 20/06/2006 ed ha vigente il Piano Particolareggiato del centro storico (zona A) approvato al n° 4097 del BURAS n°37 del 06/12/1991.

Con determinazione R.A.S n°515/D.G. del 17/03/2009 è stato riperimetrato il nucleo di prima formazione chiamato anche Centro Matrice approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°22 del 11/11/2008.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
 ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
 Ufficio del Piano

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 515/D.G. del 17/03/2009
 Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

<p>CARTOGRAFIA STORICA</p>	<p>PIANO PARTICOLAREGGIATO</p>	<p>STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PUC del 2006</p> <p>Zonizzazione: A Centro storico B Espansione residenziale C Espansione residenziale D Industriali, artigianali e commerciali E Agricole F Turismo G Zone protette H Sanqueddu I Porti turistici J Area industriale K Altri</p> <p>Ortofito 17/2006</p>	<p>Nel PUC del comune di Pimentel è presente la zona A.</p> <p>Il Comune di Pimentel è dotato di Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°30 del 30/09/1991</p> <p>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°22 del 11/11/2008</p> <p>Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica f.to Paola Lucia Cannas</p>
		<p>Perimetro da PPR</p> <p>Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</p>	

PIMENTEL

VERIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

	<p>Perimetro PPR</p> <p>Perimetro verificato</p> <p>Area da riqualificare (Art.52 comma 5, P.P.R.)</p> <p>Responsabile R.A.S.</p> <p>Responsabile Comune</p>
--	--



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

19 Settembre 2008

PIMENTEL

Il centro storico di Pimentel rappresenta il 90% del suolo comunale e tale dato rende ancora più importante il ruolo del sistema di pianificazione e revisione del Piano Particolareggiato che dovrà avere

come prima finalità quella di evitare lo spopolamento del suo tessuto storico conservandone i caratteri storici ed identitari e nel contempo rivitalizzandolo, valorizzandolo e rendendolo più fruibile.

Già negli anni scorsi il centro storico è stato oggetto di alcune opere di valorizzazione tra le quali

- restauro e ristrutturazione di alcuni edifici di rilevanza storica attraverso BANDO BIDDAS, BANDO DOMOS e L 29/98

- riqualificazione di piazza Fontana - 1998

- riqualificazione dell'intera via Regina Margherita ed il recupero della struttura dell'ex Monte Granatico in essa ubicato - BANDO PIA anno 2011

FINALITA'

Il nuovo Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione ha come intento primario quello di sviluppare le indicazioni generali già contenute nel PUC e soprattutto l'adeguamento delle attuali norme di pianificazione agli indirizzi e ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

In particolare il piano dovrà avere la finalità di:

- riqualificare e tutelare il patrimonio edilizio esistente partendo dall'analisi del tessuto urbano e degli immobili che lo costituiscono conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Pimentel che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e su quella degli isolati così da recuperare i caratteri tipologici funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico;
- promuovere il restauro ed il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le interazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro, disciplinando gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali di decoro del tessuto tradizionale dei monumenti e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- riqualificare congiuntamente con il tessuto edilizio gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e i servizi;

- conferire un'immagine unitaria riconoscibile specifica del tessuto storico rendendo emergente l'identità del luogo e la sua specifica cultura insediativa;
- escludere i contenuti gravemente incompatibili con il nucleo tradizionale attraverso la progressiva eliminazione degli elementi deturpanti,
- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione di interventi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici al fine di migliorare peraltro l'offerta abitativa e con essa le economie locali.

QUADRO METODOLOGICO

Dette le finalità del Piano risulta, in prima analisi, importante definire i requisiti fondamentali di tale intervento per poi approfondire la metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del Piano stesso come criteri alla base di tali scelte metodologiche.

Il Piano, nello specifico, dovrà essere:

- **valido, fattibile e conveniente:** le scelte tecniche dovranno corrispondere ai reali bisogni della comunità locale ed essere tali per cui il sistema normativo consenta ai singoli cittadini di realizzare i migliori adeguamenti funzionali delle abitazioni, nei limiti delle buone regole tecniche e del rispetto dei valori storici e tradizionali presenti, privilegiando comunque i principi del minimo intervento e della reversibilità degli interventi stessi.

FASE OPERATIVA

Il lavoro per la redazione del Piano particolareggiato sarà articolato in due fasi distinte temporalmente per ovvie ragioni di complessità e dimensione operativa, ma in stretta correlazione e consequenziali sotto l'aspetto qualitativo:

- a) fase di indagine, individuazione e catalogazione delle U.E.
- b) elaborazione dei dati raccolti, fase di definizione della progettazione

a) fase di indagine, individuazione e catalogazione delle U.E.

La prima fase non può prescindere dall'approfondita attività di conoscenza del patrimonio edilizio culturale con l'intento di individuare, oltre alle consuete tipizzazioni, quelle peculiarità locali che hanno

determinato gli attuali caratteri morfologici, tipologici e funzionali propri del tessuto edilizio, giunto fino alla configurazione attuale attraverso una molteplicità di adeguamenti e trasformazioni comuni ad altri centri con la stessa cultura di appartenenza ma comunque distinte in particolare negli aspetti di dettaglio che costituiscono l'identità del luogo e della sua gente.

La ricostruzione dei processi storici di formazione dell'abitato e dello sviluppo del tessuto edilizio fino al dettaglio dei tipi edilizi e dei caratteri costruttivi, rappresenterà l'attività principale per la definizione del piano particolareggiato con la predisposizione di un efficiente strumento finalizzato alla gestione urbanistica.

Punto di partenza dovrà essere dunque un articolato sistema di raccolta delle informazioni tra cui notizie storiche documentarie, testimonianze archeologiche, toponomastiche e linguistiche, conoscenze e memorie popolari, documentazioni cartografiche storiche e recenti e tutte le informazioni contenute nel grande patrimonio materiale e culturale proprio dei manufatti edilizi. Sarà quindi compiuta un'indagine analitica su ogni unità abitativa con la realizzazione di un rilievo fotografico e la compilazione in sito della scheda di analisi su ogni u.e. per indicarne peculiarità o elementi di contrasto in riferimento ai caratteri architettonici tipologici .

Tale operazione si imposterà su alcune definizioni di riferimento:

- *il comparto*, che presenta omogeneità storico-architettoniche, in cui sono presenti tipologie recenti e tipologie storicizzate; tale fenomeno condiziona la fase progettuale così da adottare parametri di valutazione e quindi normative differenziate all'interno dello stesso comparto; esso risulta delimitato da segmenti di viabilità consolidata.
- *l'unità edilizia*, intesa come spazio planovolumetrico avente omogenea continuità e destinazione d'uso.
- *il volume elementare*, inteso come elemento tridimensionale avente configurazione e caratteristiche proprie.

Infatti, il Piano, affronterà la conoscenza del patrimonio edilizio con attività analitiche alle diverse scale, paesaggistica, urbana, edilizia, di dettaglio costruttivo. L'unità edilizia, elemento principale di riferimento analitico operativo, sarà rappresentata dall'edificio singolo o del complesso di edifici principali e annessi aventi unitarietà di utilizzo residenziale specialistico, significativo sotto gli aspetti tipologici paesaggistici. Le unità edilizie saranno riconoscibili con opportuni perimetri all'interno dei singoli isolati.

Nelle schede saranno annotati tutti gli elementi indispensabili per la definizione delle tavole di analisi:

- il numero dei piani
- i caratteri strutturali dell'edificio
- lo stato di conservazione
- i particolari architettonici
- la destinazione d'uso
- i caratteri epidermici dell'edificio

- il tipo d'uso
- le caratteristiche tipologiche
- le superfetazioni
- le particolarità dell'edificio

b) elaborazione dei dati raccolti, fase di definizione della progettazione

Partendo dagli elementi individuati nella fase precedente e dalle condizioni vincolistiche del piano urbanistico comunale, il risanamento del patrimonio edilizio dovrà essere finalizzato a due obiettivi prioritari:

- al miglioramento delle condizioni complessive del contesto ambientale dell'insediamento,
- all'adeguamento dello standard abitativo ai requisiti dell'edilizia di nuova costruzione.

L'identificazione dell'isolato e del comparto sono indispensabili per il reperimento dell'unità edilizia e della scheda analitico progettuale. Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti compresi nelle aree soggette al piano particolareggiato sarà regolato dalla consultazione congiunta degli elaborati grafici, delle schede delle u.e. e delle norme di attuazione.

Gli elaborati grafici definiranno, con sistema di consultazione incrociata, l'ingombro plano-volumetrico della situazione attuale ed il massimo ingombro plano-volumetrico della situazione di progetto definiti come livelli di piano per ogni volume elementare. Gli elaborati grafici saranno compresi dei profili viari delle principali vie e piazze nella situazione esistente e, con un valore prevalentemente indicativo, della situazione di progetto che evidenzierà nel prospetto le variazioni possibili rispetto alla situazione esistente.

Ogni scheda di progetto riporterà gli interventi ammessi relativi ad ogni singola unità edilizia attraverso l'individuazione di un sistema incrociato di indicazioni che classificheranno la stessa entro schemi tipologici di intervento e specificheranno la classe di Intervento Massima Ammessa cioè il livello di trasformabilità, imporranno vincoli, daranno indicazioni e prescrizioni particolari. Edifici che rivestono particolare interesse storico artistico, documentario e ambientale, gli elementi decorativi e di arredo urbano, saranno individuati e segnalati nella scheda; un catalogo tipologico di elementi edilizi architettonici raccoglierà i caratteri e le modalità esecutive degli elementi edilizi e architettonici maggiormente ricorrenti.

Il piano non conterrà solo indicazioni e prescrizioni di carattere edilizio architettonico ma valuterà quali interventi alla scala urbana siano ritenuti utili e necessari per dotare il centro matrice o di antica e prima formazione di spazi e servizi pubblici atti a migliorare la fruizione urbana, sia in termini di percorribilità pedonale e veicolare sia di incentivare la permanenza e la nuova localizzazione di attività economiche culturali a supporto della prevalente destinazione residenziale.

Gli allegati al piano rappresenteranno in forma illustrativa e prescrittiva, come strumento normativo, le scelte del piano e ne consentiranno l'uso e la gestione nella fase applicativa.

Per la complessità delle attività e le elevate competenze urbanistiche e paesaggistiche, necessarie per la pianificazione e la gestione degli interventi nel nucleo storico, sarà necessaria la collaborazione tra il comune e la struttura Regionale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze e Urbanistica e con il LAB.net, il laboratorio regionale di supporto alla pianificazione paesaggistica, programmando periodici incontri formativi e di scambio durante le attività di elaborazione del piano.

Inoltre l'ufficio tecnico comunale parteciperà attivamente alla redazione del piano seguendone tutte le fasi di elaborazione e fornendo elaborati e conoscenze in possesso dell'ufficio, mettendo a disposizione l'archivio delle concessioni edilizie e dei lavori pubblici realizzati.

Sarà poi fondamentale il suo apporto testando nel concreto l'attuazione delle normative e la sua attinenza rispetto alla prassi amministrativa adottata.

Schematicamente l'approccio metodologico sarà così strutturato:

1	RICERCA STORICO DOCUMENTARIA	<ul style="list-style-type: none"> - Cartografia storica - Documentazione storica - Supporti cartografici e fotografici recenti (aerofotogrammetrie, ortofoto, CTR, database multimediali)
2	INDAGINE CONOSCITIVA	<ul style="list-style-type: none"> - Rilievi grafici e consistenza del patrimonio edilizio - Rilievi fotografici - Compilazione schede di indagine delle u.e. - Rilevazione dei caratteri degli spazi pubblici - Individuazione degli elementi di caratterizzazione e rilevanza paesaggistica
3	LETTURA E ANALISI DEL TERRITORIO	<ul style="list-style-type: none"> - Lettura e analisi del contesto geografico, territoriale e urbano - Ricostruzione delle vicende storiche, urbanistiche ed edilizie - Lettura e analisi dei caratteri dell'edificato, dei tessuti, del sistema dei percorsi e delle tipologie edilizie - Valutazione dello stato di conservazione dell'edificato e degli elementi di rilevanza e di incongruità paesaggistica - Lettura e interpretazione della funzione degli spazi pubblici nel contesto urbano, degli spazi aperti, del verde.
4	PROGETTO	<p>PROGETTO URBANISTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definizione dell'orientamento e del metodo progettuale - Definizione delle previsioni di piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi ammissibili - Valutazione della consistenza edilizia di progetto - Definizione della normativa di piano - Definizione del piano finanziario degli interventi pubblici <p>PROGETTO PAESAGGISTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valutazione dell'impatto paesaggistico dei volumi di progetto - Verifica di assoggettabilità del piano alla VAS - Definizione delle modalità riqualificazione urbana e di mitigazione degli elementi incongrui a livello paesaggistico

GRUPPO DI LAVORO

ANAGRAFICA	TITOLO DI STUDIO	RUOLO SVOLTO E PROFILO PROFESSIONALE
GIOVANNI CAPPAL	LAUREA IN INGEGNERIA	Libero professionista coordinatore Redazione piani urbanistici e riqualificazione centri storici. Coordinatore piani attuativi legge 29
SILVIA LODDO	LAUREA MAGISTRALE IN CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI	Collaboratore Consulente diagnostica e rilevazione degrado materico e restauro. Esperienza nell'ambito di altri P.P. Operatore di progettazione CAD, elaborazione dati e grafica.
ELENA CAU	LAUREA IN INGEGNERIA EDILE/ARCHITETTURA	Collaboratore Operatore di progettazione CAD, 2D, 3D, elaborazione dati e grafica. Competenze urbanistiche e paesaggistiche.
FABIOLA CAPPAL	LAUREA IN EDILIZIA (Facoltà di Architettura)	Collaboratore Operatore di progettazione CAD, 2D, 3D, elaborazione dati e grafica
BRUNO CORDA	LAUREA IN INGEGNERIA CIVILE	Collaboratore esterno Operatore CAD esperto in rilevazione in ambito urbano, topografia, catasto. Addetto al controllo e alla produzione cartografica. Esperto GIS.

AGENDA STRATEGICA

Lo svolgimento delle attività sarà affrontato con il seguente cronoprogramma:

INIZIO DELLE ATTIVITA': SETTEMBRE 2015

ATTIVITA'	DURATA ATTIVITA'
Acquisizione e verifica degli strumenti messi a disposizione dalla RAS	3 settimane
Fase di programmazione e raccolta materiale e dati	4 settimane
Fase di indagine e rilievo	15 settimane
Fase di analisi e restituzione digitale rilievi	8 settimane
1° fase di progettazione redazione progetto urbanistico di massima	5 settimane
Assemblea pubblica con la comunità locale	1 giorno
Incontri con i privati cittadini direttamente coinvolti nelle scelte del piano	1 settimana
1° incontro con il Servizio tutela paesaggio (STP)	1 giorno
2° fase progettazione completamento progetto urbanistico e redazione progetto paesaggistico	5 settimane
2° incontro con il Servizio tutela paesaggio (STP)	1 giorno
3° fase progettazione completamento progetto urbanistico e redazione progetto paesaggistico	4 settimane

CONSEGNA PIANO AL COMUNE: LUGLIO 2016

Adozione del PP da parte del consiglio comunale, pubblicazione e inoltro all'STP	6 settimane
Osservazione da parte dei cittadini	4 settimane
Controdeduzioni consiglio comunale	3 settimane
Recepimento eventuali osservazioni dell'STP	4 settimane
Approvazione del piano	4 settimane
Inoltro STP	2 settimane
Parere STP	8 settimane
Pubblicazione BURAS ed entrata in vigore del Piano	4 settimane

CONCLUSIONE DELLE ATTIVITA': MARZO 2017

QUADRO ECONOMICO

Di seguito sono elencati i costi previsti per ciascuna delle attività inerenti la redazione del piano particolareggiato del centro storico in adeguamento al P.P.R.

SOMME A DISPOSIZIONE	PROVVEDIMENTO	DETTAGLIO FONDI	IMPORTO
Contributo RAS	Determinazione n° 4929/AG Prot.n° 67687 del 10/11/2011	Totale contributo	€ 45.609,89
Cofinanziamento comunale		quota 10%	€ 5.067,76
TOTALE RISORSE REDAZIONE PP			€50.677,65

RIPARTIZIONE DELLE SPESE		
ATTIVITA'	VOCI DI SPESA	IMPORTO PREVISTO
Acquisizione dopo rilievo fotografico e topografico della cartografia, volumetria, carta delle coperture, toponomastica e ricognizione	Costo della prestazione	€ 9.300,00
	IVA 22%	€ 2.046,00
	TOT.	€ 11.346,00
Progettazione Piano Particolareggiato del Centro Storico	Onorari	€ 30.600,00
	Inarcassa 4%	€ 1.224,00
	Imponibile	€ 31.824,00
	IVA 22%	€ 7.001,28
	TOT. Onorario	€ 38.825,28
Spese per attività inerenti i processi partecipativi, stampa di materiali, manifesti e volantini etc. compreso di IVA		€ 506,37
IMPORTO TOTALE		€ 50.677,65

