

Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione.

PIANO OPERATIVO.

Premessa

Il Comune di Sindia attualmente non è dotato di Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione approvato bensì solo adottato con delibera del Consiglio Comunale n.02 del 29/04/2014.

Con determinazione n.1205/DG del 07/11/2007, in sede di co-pianificazione con la Regione, era stato definito il perimetro del Centro Matrice.

In data 10/07/2014 Il Piano Particolareggiato è stato inviato al Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Nuoro e Ogliastra per l'approvazione ai sensi dell'art.9 L.R. n.28/98 e ss. ,mm. ii.

Con nota della Direzione generale pianificazione urbanistica Territoriale Prot. N° 0019293 del 29/04/2015, venivano richieste integrazioni e adeguamenti, in quanto il piano, pur adeguato dal punto di vista metodologico, risultava carente di una lettura storico-ambientale e poco puntuale nello studio delle unità edilizie.

L'obbiettivo che l'Amministrazione si prefigge è quello di dotarsi di un Piano in sintonia con le indicazioni del PPR, in funzione della corretta gestione del patrimonio edilizio storico e del tessuto urbano, favorendo al contempo un utilizzo razionale delle risorse già presenti, contrastando l'abbandono e lo spopolamento del centro storico ed evitando lo sfruttamento del territorio circostante.

Finalità.

Le azioni programmate all'interno del Piano Particolareggiato hanno come fine il miglioramento della qualità di vita nel centro urbano e nel centro storico promuovendo il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e spesso abbandonato, preservando nel contempo l'identità culturale edificatoria tradizionale.

In particolare saranno messe in atto le attività di:

- recupero del patrimonio edilizio storico finalizzato al riutilizzo delle abitazioni vuote, con interventi di ripristino e rimozione di elementi non coerenti, attraverso azioni di carattere tecnico-costruttivo;
- riqualificazione e studio sulla fruibilità degli spazi aperti pubblici: dei punti di

raccolta/incontro sociale e degli assi di comunicazione/collegamento;

- riqualificazione del patrimonio pubblico esistente di interesse storico-culturale.

La fase operativa che si intende mettere in atto consisterà nella stesura di tutti gli elaborati grafici e relazionali seguendo una metodologia così sintetizzata:

- Reperimento della cartografia storica e richiesta da parte dell'Amministrazione comunale del materiale fornito dall'Amministrazione regionale (Foto aeree, foto oblique centro matrice con risoluzione 5 m, progetto di vestizione, ortofoto ecc.)
- Inquadramento geografico che evidenzii i rapporti che intercorrono tra le diverse componenti naturali e antropiche evidenziando il ruolo ed i rapporti tra centro abitato e territorio al contorno.
- Lettura storico-ambientale che descriva la genesi dell'impianto urbano, attraverso l'analisi della cartografia storica, al fine di individuare la conformazione del tessuto originario a fini conservativi.
- Studio sulla fruibilità degli spazi pubblici e delle vie, slarghi e piazze.
- Studio delle unità edilizie con la valutazione delle intere unità comprensive dei lotti e relative pertinenze ed elaborazione di schede che contengano i necessari dati identificativi degli edifici (localizzativi, descrittivi, stato di conservazione, dimensionali, fotografici e dispositivi).
- Predisposizione di un abaco tipologico e di un abaco sui caratteri costruttivi.
- Individuazione degli interventi edilizi possibili per le singole unità edilizie.
- Prescrizioni e indirizzi puntuali di tipo materico, tecnologico-costruttivo e di insieme, con l'obiettivo di prevedere interventi che migliorino l'accessibilità e la funzionalità delle unità edilizie, orientando verso la rimozione degli elementi incongrui.
- Integrazione delle Norme tecniche di attuazione con prescrizioni sui caratteri costruttivo, sugli spazi liberi e sulle aree interne, oltre che prescrizioni specifiche per la localizzazione degli impianti tecnologici e dell'arredo urbano.
- Definizione di fasi e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo.

Quadro metodologico.

Il piano in itinere, già adottato, sarà sottoposto ad una verifica generale ed ad un aggiornamento cartografico ed informatico da eseguire alla luce dei nuovi strumenti messi in campo dalla RAS che il Comune provvederà a richiedere (foto aeree dei centri urbani, volo 2012, foto oblique, cartografia storica etc).

Sulla base cartografica quanto più possibile esatta e recente, si ripartirà dalla fase propedeutica, "**Fase conoscitiva**", di analisi e conoscenza del territorio, individuando i segni, le relazioni ed i processi di trasformazione strutturali avvenuti e in atto, sia di natura antropica che naturale, riconoscendo gli elementi di trasformazione ed evidenziando i rapporti che intercorrono tra centro abitato e la rete territoriale al contorno. Verrà approfondito il rilievo di tutte le unità edilizie, procedendo con la successiva ricostruzione cartografica.

Si procederà alla successiva "**Fase progettuale**", in cui verranno definiti ed approfonditi gli indirizzi del Piano, alla luce delle conoscenze acquisite in fase di analisi ed in relazione ai valori e criticità scaturiti da quest'ultima. La definizione degli interventi sarà finalizzata a garantire la conservazione di ciò che ancora mantiene carattere storico, a "correggere" eventuali elementi incoerenti, indirizzando i nuovi interventi secondo delle regole che garantiscano la conservazione dell'identità e dei valori culturali.

Il piano sarà composto da elaborati testuali ed elaborati grafici.

La parte testuale sarà composta da elaborati relazionali quali norme e schede, mentre gli elaborati grafici comprenderanno tavole a scala territoriale, di inquadramento e analisi, e a scala urbana fino alla scala di dettaglio degli abachi con indicazioni progettuali.

Elenco degli elaborati di piano:

Elaborati testuali

- Relazione storica
- Relazione tecnica -illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Schede di indagine e di intervento delle unità edilizie;

Elaborati grafici

- Inquadramento territoriale (rappresentazione delle forme del territorio, delle

relazioni intercorse tra il sistema territoriale e il processo di antropizzazione, individuazione ed interpretazione delle criticità in atto);

- Inquadramento urbano (individuazione del centro di antica e prima formazione, dello strumento urbanistico vigente);
- Individuazione del patrimonio edilizio privato e pubblico, degli spazi aperti privati e pubblici;
- Analisi dello stato di conservazione del patrimonio edilizio;
- Analisi storica del patrimonio edilizio;
- Analisi della consistenza tipologica;
- Analisi della densità edilizia;
- Tipologie di intervento edilizio con indicazione degli interventi ammissibili;
- Schede delle unità edilizie riportanti lo stato di fatto e lo stato di progetto (contenenti i dati identificativi, dimensionali, fotografici e gli interventi ammissibili);
- Abaco delle tipologie edilizie;
- Abaco degli elementi architettonici e degli elementi incongrui.

Fasi attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo:

Al fine di garantire una migliore riuscita di applicazione del piano, è necessario che questo sia condiviso con la popolazione. Pertanto saranno attivati dei processi di partecipazione durante i quali i cittadini saranno coinvolti nelle scelte del Piano, anche nella fase conoscitiva soprattutto per quanto concerne i problemi e le criticità in atto.

FASE	ATTIVITA'	STRUMENTI
1. Divulgazione /informazione	Informazione rivolta alla popolazione circa l'avvio della procedura di revisione e completamento del Piano.	Comunicazioni scritte attraverso manifesti e/o locandine, o attraverso il sito Web del Comune.
	Illustrazione della metodologia di condivisione e partecipazione alla fase analitica e conoscitiva	Assemblea pubblica con la popolazione e tecnici locali
2. Indagine	Raccolta di eventuale documentazione di carattere storico di proprietà privata (fotografie documenti etc) di testimonianze orali circa le tecniche costruttive tradizionali o elementi storici di vario genere	Assemblea pubblica e/o predisposizione di questionari
3. Progetto	Presentazione e discussione con la cittadinanza e le figure professionali coinvolte, delle proposte progettuali presenti nella fase definitiva del Piano.	Assemblea pubblica.

Strumenti e modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali:

Il piano sarà messo a disposizione dei cittadini e tecnici in formato digitale, scaricabile direttamente dal sito web del Comune.

Professionalità.

Il Comune provvederà all'individuazione di un professionista esterno secondo la normativa vigente relativa all'affidamento di incarichi professionali, che si occuperà della revisione del Piano già adottato e di tutte le integrazioni necessarie. Quest'ultimo dovrà avvalersi dei collaboratori che verranno ritenuti opportuni in funzione delle ricerche e ulteriori analisi da eseguire.

Cronoprogramma.

FASI: (febbraio 2016 - marzo 2017)	DURATA ATTIVITÀ
A - Analisi e conoscenza	90 gg
B - Assemblea pubblica con la comunità locale	1 g
C - Progetto di Massima	60 gg
D - Assemblea pubblica con la comunità locale	1 g
E - Progetto definitivo	60 gg
F - Assemblea pubblica con la comunità locale	1 g
G - Adozione da parte del Consiglio Comunale	30 gg
H - Deposito del PP a disposizione del pubblico e relativo avviso all'Albo del Comune, su manifesti e quotidiani con inoltro contemporaneo all'UTP territorialmente competente per le opportune osservazioni.	30 gg
I - Osservazione da parte dei cittadini.	30 gg
L - Accoglimento o rigetto delle eventuali osservazioni dei cittadini da parte de CC e conseguente approvazione. Inoltro all'UTP della delibera di approvazione del Piano e degli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni	60 gg
M - Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n.28/9830 gg Pubblicazione sul BURAS e relativa entrata in vigore	30 gg

del Piano

Risorse e quadro economico.

FINANZIAMENTO REGIONALE: € 29.700,00

COFINANZIAMENTO COMUNALE: € 3.300,00

RIPARTIZIONE DELLE SPESE:

A. Onorari e spese tecniche compresi IVA e CNPAIA: € 30.000,00

B. Risorse per materiale illustrativo per l'attivazione del processo partecipativo: € 0,00

C. Risorse per pubblicazione in formato digitale sul sito web: € 3.000,00

Sindia, li 10/02/2016

Il Responsabile del procedimento

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "UFFICIO TECNICO" and "P. 10/02/2016".