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

Contenuti minimi per la redazione del Piano Operativo per la definizione del Piano particolareggiato per il centro di antica e prima formazione

COMUNE DI SARULE

Premessa

Il Comune di Sarule attualmente gestisce il proprio centro matrice attraverso il Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale in data 06/02/2007 con delibera n.1. Di concerto con la Regione Sardegna, con l'ufficio della pianificazione urbanistica e territoriale, è stato approvato l'atto ricognitivo di Verifica del Centro Matrice - Determinazione n.27 del 05/09/2007.

Il piano particolareggiato e la Perimetrazione del Centro Matrice differiscono nei limiti di alcuni isolati, pertanto le zone B comprese nel centro matrice dovranno essere pianificate.

Di seguito viene descritta sinteticamente la pianificazione vigente.

Il P.P. del Centro Storico di Sarule ha come obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Sarule
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- l'analisi dei tessuti e dell'edilizia dell'insediamento storico

- l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
- l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili.

Il P.P. si articola per Unità di Intervento che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è stato scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano". Per ciascuna Unità di Intervento il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Sarule definisce le CATEGORIE DI INTERVENTO corrispondenti, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dall'art. 31 della L. 457/78 per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume:

- Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova Costruzione e ristrutturazione urbanistica

Allo stato attuale, il centro matrice è interessato da alcuni interventi di Riqualificazione, che andremo ad elencare:

1- CIVIS –POR FESR- Asse V . 2007-2013 –Itinerario dei graniti di Barbagia– Riqualificazione dei Percorsi identitari - € 812.349,29
2- PIA. NU 13/14 – Riqualificazione Via Nazionale - € 1.250.000,00
3- BIDDAS – Ristrutturazione di 30 edifici residenziali - € 250.000,00

FINALITÀ

Il centro matrice è il luogo deputato a svolgere un ruolo attivo e propulsivo entro un sistema territoriale complesso grazie agli intrinseci attributi differenziali che il nucleo antica e prima formazione contiene. Pertanto, la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Sarule ha come finalità

quelle di identificare, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato storico, degli elementi che rivestono particolare interesse ambientale ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato.

Gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro matrice sono:

- Riconoscere il tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Sarule che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati; recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico, come matrice della riqualificazione dell'abitato

- Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Sarule, disciplinando gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e 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 per i servizi; - Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici;

QUADRO METODOLOGICO

La Metodologia che si intende adottare prevede:

1- Riconoscimento e perimetrazione degli elementi a valenza storico culturale all'interno del Centro matrice e l'identificazione del relativo contesto urbano e paesaggistico;
2- Definizione di norme di salvaguardia e tutela del Centro matrice e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
3- Controllo degli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi, se incoerenti con gli obiettivi di piano;
4- Riconoscimento delle interrelazioni esistenti tra gli elementi urbani del centro matrice (edifici, recinzioni, pertinenze, corti,…) e tra la zona A e le aree limitrofe del contesto urbano

5- Individuazione di modalità per il migliore reinserimento degli edifici pubblici e privati che presentino caratteri di forte incoerenza, per tipologie volumetriche e materiali, dalle forme tradizionali
6- Promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

Lo schema della strutturazione delle diverse parti del Piano sarà composto da Macroattività:

METODOLOGIA E INDIRIZZI DI PIANO				
Definizione obiettivi e indirizzo del Piano	Coordinamento tra gruppo di lavoro e R.A.S.	Definizione requisiti di qualità del Piano	Condivisione e comunicazione con gli Enti	
RILIEVO DEL TESSUTO URBANO E DEGLI EDIFICI				
Reperimento materiale di base	Progettazione del sistema informativo del Piano (RAS)	Sopralluoghi per rilievo dello spazio urbano	Dossier fotografico	Rilievo analitico
ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI				
Evoluzione storica dell'insediamento e dei tipi edilizi	Strumento urbanistico vigente	Consistenza volumetrica e destinazioni d'uso	Stato di conservazione	Spazi pubblici e connessioni
DISPOSITIVI DEL PIANO				
Relazione del Piano e Norme tecniche di attuazione	Disciplina degli interventi Urbani e Urbanistici	Disciplina degli interventi edilizi	Abachi Edilizi	Database con RAS

Elenco Elaborati progettuali del Piano

- Relazione di Piano
- Relazione Paesaggistica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Disciplina degli interventi urbani/urbanistici
- Disciplina degli interventi edilizi
- Abachi edilizi

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

Il processo partecipativo che si intende attivare, prevede il coinvolgimento della popolazione al fine di rendere il piano uno strumento ancor più efficace quanto più, coloro che lo devono applicare ne colgano l'impostazione, il funzionamento, condividendo obiettivi e regole.

Per tali motivi si intende procedere attraverso:

ATTIVITA'	FASI	PREVISIONI
Riunioni e presentazioni all'Amministrazione Comunale	In itinere, in relazione alle fasi di consegna del progetto di massima e definitivo	Entro 60 giorni dalla approvazione della proposta di massima da parte dell'AC e non oltre 120 giorni dalla consegna del progetto di massima
Assemblee pubbliche	In Itinere, in relazione alle fasi di consegna del progetto di massima e definitivo	Entro 60 giorni dalla approvazione della proposta di massima da parte dell'AC e non oltre 120 giorni dalla consegna del progetto di massima

Strumenti per la gestione e modalità di utilizzo del Piano

L'utilizzo del piano da parte di qualsiasi utente è legato principalmente alla sua gestione, a tale fine L'amministrazione Comunale intende utilizzare canali per la comunicazione sul web, strumenti come 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.

L'Affiancamento richiesto all'Amministrazione Regionale in termini di strumenti e professionalità riguarda:

- la possibilità di reperire materiale cartografico per le attività in materia di redazione degli strumenti urbanistici
- consulenze con figure professionali specializzate che possano fornire un supporto tecnico operativo alla redazione del Piano.

CARTOGRAFIA
Foto aeree centro urbano zone interne (anno volo 2012)
DTM e DSM passo 1m centro urbano zone interne (anno volo2012)
Specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1000/1:2000
Progetto di vestizione
Foto oblique centri matrice con risoluzione 5 centimetri

FIGURE PROFESSIONALI
Grafico
Informatico
Agronomo
Geologo

GRUPPO DI LAVORO

Il metodo progettuale che si intende applicare nella Redazione del Piano Particolareggiato del centro di Antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, non può prescindere dalle specifiche caratteristiche del team di progettazione e dei professionisti che interverranno in fase progettuale e realizzativa.

EssePi Engineering srl è una Società di Ingegneria strutturata per eseguire progettazioni multidisciplinari integrate. Il suo patrimonio tecnico è costituito da 4 Ingegneri Senior, 4 Ingegneri Junior, 3 Architetti Senior, 6 Disegnatori CAD, 2 Agronomi, 2 Geologi , da una "banca progetti" alimentata in anni di attività, da strumenti hardware e software, sempre aggiornati ed innovativi. La EssePi Engineering, come si può notare è strutturata in sei settori disciplinari, coordinati da una Direzione di progetto alla quale fanno capo anche le attività amministrative, nonché dotato di un ufficio gare. Lo studio dispone di due sedi operative, una a Nuoro l'altra a Cagliari, aventi una superficie complessiva di mq. 500 . Il costante e continuo rapporto con l'area d'intervento e la committenza è garantito dall' Ing. Salvatore PINNA, che rappresenta per lo studio un efficace ed efficiente punto di riferimento nel campo dell'organizzazione del lavoro e della collaborazione tra le varie sedi dello Studio. La multidisciplinarietà dello studio è rafforzata dalla presenza, come anticipato, di Ingegneri, Architetti ,Agronomi, Geologi e Geometri che vantano una marcata esperienza, e le richieste competenze, nel settore delle Opere Pubbliche e dell'Urbanistica.

Edilogica srl - Esperienza e metodo, conoscenza del contesto culturale fisico e territoriale , gestione "manageriale" del progetto. L' Ing. Francesco CHESSA opera in Sardegna, dove, con ruoli di grande rilievo, ha partecipato a progetti importanti e complessi di natura civile-edile ed urbanistica.

Anna Paola SABA Architetto – presta servizi di Architettura sia nel settore delle opere pubbliche e in particolare, relativamente alle lavorazioni previste in queste attività di programmazione urbanistica e nel campo del Restauro e valorizzazione dei centri storici. I servizi prestati riguardano quelli previsti dalle normative vigenti in materia di lavori pubblici: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva; direzione e contabilità dei lavori, rilievi .

AGENDA STRATEGICA

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Sarule avrà durata fino all'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale e alla pubblicazione nel B.U.R.A.S.

FASE	ELABORATI/ ATTIVITA'	PREVISIONI DI CONSEGNA
Inizio procedimento	Stipula convenzione Comune e Ras	Tramatza, 18/01/2012
Protocollo Regione e Amministrazione	Deliberazione n.33/35 del 10/08/2011	13/12/2011 prot n.2479
Affidamento incarico professionale	Firma dell'Accordo	12/04/2012
Struttura metodologica di Piano	Definizione Piano Operativo	28 febbraio 2013
Coordinamento gruppo di lavoro	Organizzazione lavori	In Itinere
Reperimento materiali e operazioni di avvio del processo di Piano	Sopralluoghi per rilievo dello spazio urbano e Dossier fotografico	Entro 180 giorni dalla condivisione del piano metodologico, degli obiettivi di Piano e dalla consegna degli elaborati cartografici di base
Rappresentazione del Piano	Elaborazione tavole del contesto storico e Elaborazione dello stato di fatto delle UE nel Centro Matrice	Entro 120 giorni dalla condivisione del piano metodologico, degli obiettivi di Piano e dalla consegna degli elaborati cartografici di base
Condivisione e comunicazione con gli Enti	Riunioni/Assemblee	Entro 60 giorni dalla consegna della proposta di massima
Dispositivi di Piano	Elaborati progettuali	Entro 120 giorni dalla approvazione della proposta di massima da parte dell'AC
Approvazione paesaggistica del Piano	Deliberazione ai sensi dell'art.9,comma 5 della L.R.n.28/98 da parte della RAS	Entro 120 giorni dalla approvazione definitiva del PP da parte dell'AC
Fine procedimento	Pubblicazione sul BURAS	Entro il 18/01/2014

QUADRO ECONOMICO

VOCE	*IMPORTO*	*IMPORTO TOTALE*
Onorario	€ 32.204,74	
Inarcassa 4%	€ 1.288,19	
Imponibile IVA	€ 33.492,93	
IVA di legge 22%	€ 7.369,05	
TOTALE SERVIZIO		**€ 40.861,38**
Cartografia del Centro Matrice del Centro Storico in scale 1:500	€ 15.500,00	
IVA di legge al 22%	€ 3.410,00	
TOTALE CARTOGRAFIA		**€18.910,00**
TOTALE SPESE		**€ 59.771,38**

Cofinanziamento Comunale (Cap.13470/3)	€ 22.000,00
Finanziamento Regionale	€ 37.771.38
TOTALE	**€ 59.771,38**