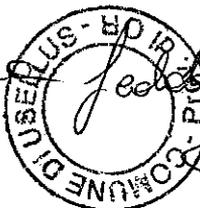


COMUNE DI USELLUS

Via Elenonora D'Arborea 58
09090 Usellus (OR)
tel 0783 938001, fax 0783 938407
info@comune.usellus.or.it
P.I. 00073880957

PIANO OPERATIVO

REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA
FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Angelica

L'UFFICIO DI PIANO
Ing. Angelica SEDDA
Geom. Imazio MELIS

Indice generale

1PREMESSA.....	2
2METODOLOGIA OPERATIVA.....	3
3STRUTTURA DEL PIANO.....	4
4LA CARTOGRAFIA.....	5
5NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	8
6PROCESSO PARTECIPATIVO.....	9
7CRONOPROGRAMMA.....	10
8GRUPPO DI LAVORO.....	11
9QUADRO ECONOMICO E FINANZIARIO.....	11

1 PREMESSA

Obiettivo generale dell'Amministrazione Comunale attraverso l'avvio della procedura di redazione del Piano Attuativo di Riqualificazione del centro storico di Usellus è quello di fornire uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale nelle zone territoriali omogenee A e di quelle che sono state individuate dal piano paesaggistico regionale come Centro di antica e prima formazione.

L'Ente ha già provveduto in fase di copianificazione con l'ufficio di Piano della Regione Sardegna a verificare il perimetro dell'area, che preliminarmente era già stato individuato nella cartografia PPR, procedendo attraverso l'atto ricognitivo ai sensi dell'art. 2 delle NTA del PPR e delimitandone in maniera definitiva i rispettivi confini.

L'Amministrazione Comunale, consapevole che il processo di sviluppo del territorio ha come tappa obbligata quella della valorizzazione dei centri storici e in particolare dei centri di antica e prima formazione che di per se rappresentano il nucleo più antico della struttura insediativa del centro urbano e consapevole che il mantenimento di detti caratteri tipologici ed elementi identitari sono fondamentali al mantenimento dell'attrattività dei piccoli centri, al fine di evitarne lo spopolamento e al contempo favorire un consumo razionale delle risorse senza depauperare il territorio, ha già provveduto nel corso degli anni ad effettuare diversi interventi tra i quali:

- Riqualificazione di parte della viabilità urbana;
- Interventi di recupero di diversi immobili all'interno del centro storico di proprietà dell'ente per la localizzazione di servizi alla collettività.

Gli interventi portati avanti dall'Amministrazione Comunale ricalcano la volontà di aumentare la qualità della vita del centro urbano preservarne l'identità storica e culturale potenziarne i servizi e incentivare la permanenza nel centro urbano.

La realizzazione di detti obiettivi dovrà essere perseguita attraverso l'attuazione del piano, che nella sua predisposizione si pone come finalità quelle di:

- recuperare i caratteri tipici dell'architettura locale e delle sue diverse testimonianze nei diversi periodi storici;
- favorire l'apporto dei privati al processo di riqualificazione del centro storico incentivando gli interventi di recupero e mettendo a disposizione degli stessi una normativa di facile interpretazione;
- favorire gli interventi tesi all'uso razionale delle risorse energetiche individuando precise metodologie di azione e realizzazione nel rispetto delle misure di tutela e salvaguardia;
- individuare gli elementi di particolare pregio e valenza storico culturale e perimetrare opportunamente le aree da sottoporre a tutela.

2 METODOLOGIA OPERATIVA

La redazione del piano particolareggiato può essere sostanzialmente scissa in due fasi principali:

- la fase della conoscenza: verrà condotta attraverso lo studio della cartografia storica e con il concorso di tutte le fonti documentali che si è in grado di reperire (immagini, filmati, testimonianze utili al riconoscimento della matrice fondativa, delle linee di sviluppo dell'insediamento e delle dinamiche in corso che ne indeboliscono la struttura, dei cambiamenti che hanno interessato la comunità, le sue abitudini ed esigenze. Questa prevede l'esame del contesto territoriale ad una scala crescente che passa dall'analisi di contesto fino alle singole unità abitative. A questo proposito il quadro conoscitivo sarà completato con la presa in esame della cartografia attuale (aerofotogrammetrico in scala 1:2000) sovrapposta con gli strumenti urbanistici esistenti e con la perimetrazione del centro di antica e prima formazione così come individuato dalla Regione in ottemperanza a quanto prescritto dal PPR e, aumentando il livello di dettaglio, si passerà all'individuazione e numerazione degli isolati e delle unità minime d'intervento all'interno del tessuto edilizio. Si eseguiranno i sopralluoghi per il rilievo metrico, tipologico, costruttivo e fotografico dell'edificato, degli spazi urbani e dei beni indentitari grazie ai quali si completerà la cartografia, la rappresentazione grafica e la caratterizzazione delle unità (localizzazione, dati tecnici, stato di conservazione).
- La fase progettuale: sulla base delle informazioni raccolte nella fase precedente relativamente alle relazioni fisiche, percettive e dimensionali tra le diverse componenti verrà impostata l'idea portante del piano e strutturate le regole di comportamento orientate alla salvaguardia e tutela del patrimonio edilizio e dell'identità dei luoghi. Gli scenari progettuali saranno funzione delle criticità e delle priorità individuate durante l'analisi delle aree e saranno riferiti alle strade, alle piazze, ai vuoti urbani e alle singole unità edilizie. Si definiranno gli interventi necessari a garantire la conservazione e ad eliminare le superfetazioni e tutte le situazioni non congrue. Si definiranno inoltre gli interventi ammissibili in funzione della compatibilità con le finalità del piano e con le potenzialità individuate nella fase conoscitiva. In questa fase sarà redatta la relazione generale in cui saranno descritte le finalità e l'impostazione del piano, il documento delle norme tecniche di attuazione con tutti gli allegati relativi agli abachi degli elementi architettonici e le schede d'intervento.

3 STRUTTURA DEL PIANO

- Relazione generale;
- Norme tecniche di attuazione;
- Abachi degli elementi architettonici caratterizzanti il centro storico;
- Schede delle unità edilizie;
- Tavole:
 - stato di fatto*
 - cartografia di base (aerofotogrammetrico e altimetrie);
 - strumento urbanistico vigente e individuazione del centro di prima e antica formazione;
 - evoluzione storica dell'insediamento;
 - edificato storico esistente;
 - percorsi storici e beni identitari;
 - analisi delle coperture e identificazione dei numeri civici;
 - consistenza volumetrica;
 - stato delle proprietà;
 - destinazione d'uso dei piani fuori terra e condizione di occupazione;
 - profili degli isolati;
 - spazi verdi, corti e aree non pavimentate;
 - stato di progetto:*
 - elementi caratterizzanti l'edificato: individuazione generale degli interventi;
 - tipi edilizi: definizione dei caratteri compositivi delle unità minime d'intervento per la coerenza delle trasformazioni;
 - ambiti d'intervento e organizzazione funzionale del centro matrice.

4 LA CARTOGRAFIA

La redazione della cartografia deve necessariamente partire da una cartografia di base idonea e quanto più aggiornata e recente al fine di consentire la corretta elaborazione delle carte di sintesi e tematiche del Piano Particolareggiato per il centro storico.

Così come specificato nella Circolare Ministeriale dei Lavori Pubblici 7 luglio 1954, n. 2495, per l'elaborazione di carte di sintesi e tematiche dei Piani Particolareggiati, la cartografia di base idonea può essere realizzata alla scala 1:2.000 o 1:1.000, senza alcuna necessità di planimetrie a scale diverse o altre elaborazioni di insieme. Per ciò che concerne le elaborazioni di dettaglio relative agli aspetti edilizi e ai tipi architettonici, invece, queste saranno riservate alle eventuali schede conoscitive e progettuali del singolo lotto per le quali possono essere utilizzati supporti fotografici o grafici alla scala non inferiore ad 1:200.

In particolare verranno messe a disposizione del gruppo di progettazione i seguenti dati cartografici:

- unione delle carte De Candia al fine di favorire la ricostruzione del quadro territoriale storico;
- dettagli della Carta De Candia e della carta storica del 1939 al fine di consentire attraverso la lettura e la sovrapposizione una corretta perimetrazione degli isolati storici;
- ripresa aerea e Ortofoto;
- cartografia numerica plano-volumetrica in scala 1:2000 o superiore, restituita in formato cad 3d e con Database Topografico conformemente alle specifiche tecniche stabilite dal decreto ministeriale con il quale si stabilisce l'Adozione del Sistema di riferimento geodetico nazionale contenente:
 - computi volumetrici;
 - analisi delle coperture e rilevazione dei civici dei fabbricati;
 - profili stradali e modelli 3d fotorealistici;
 - profili stradali vettoriali;
- foto oblique del centro matrice.

Detta cartografia sarà la base su cui verranno sviluppate le carte di piano in particolare si evidenzia di seguito, attraverso il seguente schema, il processo la correlazione della cartografia di base e di quella definitiva che andrà a diventare la cartografia di piano:

PROCESSO PRODUTTIVO CARTOGRAFIA DI PIANO

FASE DELLA CONOSCENZA

BASE CARTOGRAFICA	ELABORAZIONE		PRODOTTO
Unione delle Carte De Candia Carta Storica del 1939 Ortofoto storica	Sovrapposizione delle fasi evolutive dell'edificato	Aerofotogrammetrico	Tav. Piano di Evoluzione storica del centro abitato Tav. Edificato storico Tav. Edificato storico ad oggi esistente Tav. Perimetrazione degli isolati storici e processo formativo
Cartografia plano volumetrica Ortofoto Foto oblique del centro matrice	Rilievo sul campo e analisi di dettaglio		Tav. Percorsi storici e Beni identitari Tav. Analisi Coperture e rilevazione civici; Tav. Consistenza volumetrica; Tav. Stato delle proprietà Tav. Delle destinazioni d'uso Tavv. Profili attuali Isolati Tav. Corti e aree non pavimentate
FASE PROGETTUALE			
Base Cartografica di progetto acquisita durante la FASE DELLA CONOSCENZA	Analisi di dettaglio e contestualizzazione degli obiettivi di piano		Tav. Elementi caratterizzanti dell'edificato Tav. Tipi edilizi – caratteri compositivi delle unità minime di intervento Tav. Ambiti di intervento

NOTA

L'Amministrazione Comunale vista l'urgenza di portare a termine la realizzazione del Piano particolareggiato in accordo con gli obiettivi di cui ai paragrafi precedenti si impegnerà a reperire una ripresa aerea aggiornata e la relativa restituzione aerofotogrammetrica comprendente una base dati relativa alle superfici, le altimetrie, le coperture e i volumi esistenti.

In seguito ad accordi intercorsi verbalmente con l'Amministrazione Regionale, constatato che la tempistica prevista per la fornitura della cartografia da parte della RAS risulta essere non compatibile con l'urgenza da parte dell'Amministrazione Comunale di Usellus di avere uno strumento urbanistico definito per poter riattivare l'attività edilizia (ormai bloccata da svariati anni)

del centro storico e del centro di antica e prima formazione degli abitati di Usellus ed Escovedu, si è optato per l'affidamento di incarico esterno con la garanzia da parte della ditta incaricata di fornire tutto il materiale necessario entro dicembre 2012 in modo da poter procedere più speditamente con la stesura del Piano.

In particolare il materiale cartografico aggiornato necessario alla redazione del piano sarà costituito da:

- cartografia numerica in scala 1:500 del centro matrice e centro storico;
- cartografia numerica in scala 1:2000 del centro urbano;
- carta dei tetti in scala 1:500;
- computi volumetrici in scala 1:500 e 1:2000;
- modellazione 3D e profili stradali in scala 1:500.

Si precisa che l'Amministrazione Comunale s'impegna a mettere a disposizione e consegnare alla RAS su adeguato supporto informatico tutto il materiale cartografico sopra menzionato.

5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parallelamente alla stesura degli elaborati cartografici di piano in concomitanza con la fase progettuale si provvederà all'elaborazione delle Norme Tecniche di Attuazione di tutti gli allegati previsti dalla normativa contenenti gli abachi degli elementi architettonici, le modalità di attuazione ed esecuzione degli interventi privati, la modalità di esecuzione e attuazione degli interventi pubblici, gli accorgimenti e le modalità di installazione degli impianti ad energie rinnovabili, la definizione degli interventi consentiti in relazione alle unità minime di intervento, il tutto in coerenza con gli obiettivi generali e particolari che hanno generato le scelte di piano.

La fase progettuale pertanto verrà portata avanti secondo lo schema seguente:

FASE PROGETTUALE

Base Cartografica di progetto acquisita durante la FASE DELLA CONOSCENZA	Analisi di dettaglio e contestualizzazione degli obiettivi di piano	Norme Tecniche di Attuazione Allegati: Abachi degli elementi architettonici del centro storico; Impianti ad energie rinnovabili modalità di installazione; Schede delle unità edilizie; Interventi su spazi ed edifici pubblici.
--	---	---

6 PROCESSO PARTECIPATIVO

Affinché il piano sia efficace è necessario che sia condiviso dalla popolazione e non imposto dall'alto e per questo motivo che verrà attivato un processo di partecipazione e coinvolgimento dei cittadini che, attraverso delle riunioni programmate, saranno informati e resi edotti della natura, importanza e finalità del piano e saranno invitati a partecipare attivamente al processo ricognizione dell'identità storica e culturale del paese nonché all'esame dei problemi e delle esigenze legate al vivere nel centro storico di Usellus e della frazione di Escovedu. Contestualmente a tale processo saranno esplicitati gli obiettivi del piano e ne saranno definiti di nuovi in funzione delle problematiche emerse al confronto pubblico e si metterà in evidenza il modo in cui essi verranno tradotti in azioni e come queste ultime debbano essere attuate in pratica.

Sommariamente il processo partecipativo può schematizzarsi come di seguito indicato:

FASE	ATTIVITÀ	STRUMENTI
Fase della conoscenza	Informazione della popolazione sull'avvio della procedura di redazione del piano e illustrazione della metodologia di condivisione e partecipazione Incontri per ricognizione di: degli elementi storici quali testimonianze, immagini, fotografie; problematiche ed esigenze sociali del vivere quotidiano; problematiche legate alla regolamentazione tecnica degli interventi edili in centro storico	Assemblea pubblica Assemblea pubblica e/o incontri privati con cittadini e tecnici operanti nel territorio
Fase di progetto	Incontro con la cittadinanza e portatori d'interesse per la presentazione del piano nella sua stesura definitiva	Assemblea pubblica

7 CRONOPROGRAMMA

La redazione del piano particolareggiato osserverà la seguente cronologia operativa compatibilmente con i tempi tecnici imposti da normativa e in relazione alla durata delle attività previste nel processo partecipativo:

ATTIVITÀ	TEMPI
1. Verifica di assoggettabilità a VAS da parte dell'UTP ai sensi della D.G.R. 44/51 del 14/12/2010	Inizio: procedura avviata il 25/06/2012 Durata: massimo 90 giorni
2. Processo partecipativo 1. Materiale divulgativo.	Inizio: ottobre 2012 Durata: massimo 20 giorni
3. Consegna della proposta preliminare di piano	Entro febbraio 2013 (60 giorni dal ricevimento della cartografia di base)
4. Processo partecipativo 2. Materiale divulgativo.	Inizio: febbraio 2013 Durata: massimo 20 giorni
5. Consegna del piano nella versione definitiva	Entro maggio 2013
6. Processo partecipativo 3. Materiale divulgativo.	Inizio: maggio 2013 Durata: massimo 20 giorni
7. Adozione del piano da parte del Consiglio Comunale, pubblicazione e inoltro all'UTP al fine di acquisire le osservazioni in merito	Entro 10 giugno 2013
8. Deposito presso la segreteria comunale	Inizio: entro 25 giugno 2013 Durata: <u>30 giorni</u>
9. Osservazioni da parte dei cittadini e da parte dell'UTP	Inizio: 10 giugno 2013 Durata: <u>30 giorni</u>
10. Esame osservazioni pervenute e valutazione della possibilità di accoglimento o rigetto delle stesse	Inizio: entro 10 luglio 2013 Durata: 15 giorni
11. Eventuale revisione e/o adeguamento del piano	Inizio: 25 luglio 2013 Durata: 15 giorni
12. Approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale	Entro 05 agosto 2013
13. Inoltro all'UTP della delibera del CC di approvazione del Piano e di tutti gli elaborati eventualmente modificati e aggiornati in seguito all'accogliemnto delle osservazioni e ottenimento del parere da parte dell'UTP ai sensi dell'art. 9, comma 5, L.R. n. 28/98.	Inizio: entro 05 agosto 2013 Durata: massimo <u>120</u> giorni
14. Pubblicazione del piano particolareggiato sul BURAS da parte del Comune ed entrata in vigore dello stesso	Entro dicembre 2013

Si fa presente che le tempistiche previste nel presente cronoprogramma andranno riviste in caso la Verifica di assoggettabilità a VAS da parte dell'UTP ai sensi della D.G.R. 44/51 del 14/12/2010 dia esito positivo.

8 GRUPPO DI LAVORO

Al fine della redazione del Piano è stato costituito l'Ufficio di Piano che farà capo all'Ufficio Tecnico Comunale affiancato da professionisti esterni in particolare sarà composto da:

UFFICIO TECNICO:

Ing. Angelica SEDDA : Responsabile Area Tecnica ;

Geom. Ignazio MELIS: Settore edilizia privata

PROFESSIONISTI ESTERNI:

Ingegnere/Architetto

9 QUADRO ECONOMICO E FINANZIARIO

Di seguito si riporta il quadro economico finanziario in cui si evincono le somme e le relative incidenze percentuali messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale (A.C.) e i fondi richiesti a finanziamento dall'Amministrazione Regionale (A.R.) pari rispettivamente 30.000,00 € (39,24%) e 46.457,96 € (60,76%).

	VOCI DI SPESA	IMPORTI		ALIQUOTE
A1	Onorari progettazione IVA al 21 % e oneri previdenziali inclusi	€	39010,40	51,02%
A2	Spese fornitura cartografia di base aggiornata al 2012 IVA al 21 % inclusa	€	16335,00	21,36%
A3	Incentivo art. 92 D.Lgs. 163/2006	€	3720,00	4,87%
A4	Spese per divulgazione/informazione IVA al 21 % inclusa	€	4840,00	6,33%
A5	Imprevisti, spese amministrative, spese per pubblicità e spese varie	€	12552,56	16,42%
A = Σ Ai	Totale finanziamento	€	76457,96	100,00%
	Totale finanziamento a carico dell'A.C.	€	30000,00	39,24%
	Totale finanziamento a carico dell'A.R.	€	46457,96	60,76%