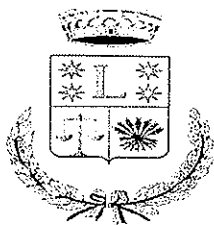


COMUNE DI LAERRU



COMUNE DI LAERRU

PROVINCIA DI SASSARI

Via Grazia Deledda n. 4

Tel. 079570013-079570063-079570274 fax 079570300

e-mail tecnico@comunelaerru.ss.itr

AREA TECNICO-MANUTENTIVA

PIANO OPERATIVO

Novembre 2012

PER LA PREDISPOSIZIONE DEL SERVIZIO PROFESSIONALE PER LA REDAZIONE DELL'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" COMPRESO NEL CENTRO MATRICE ALLE N.T.A. DEL P.P.R. REGIONALE.

A - PREMESSE

La Regione Autonoma della Sardegna, con D.G.R. n° 33/35 del 10.08.2011, ha stabilito di finanziare con le risorse regionali azioni regionali con azioni a supporto dei territori come rafforzamento ed integrazione delle attività di adeguamento dei P.P. al PPR.

CON determinazione n° 4929/AG del 10.11.2011, la R.A.S. ha approvato il programma di spesa che stabilisce ai Comuni appartenenti agli ambiti interni di paesaggio un contributo per la redazione del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione ed è stata stabilita in favore del Comune di Laerru una somma complessiva di € 25.298,10 (€ 11.243,60 per l'esercizio 2011 - € 14.054,50 per l'esercizio 2012), da erogarsi in seguito alla firma di un protocollo d'intesa con la Regione Sardegna.

VISTA la determinazione n° 3071/DG del 18.12.2008 relativa alla verifica di conformità del P.P. del centro storico zona A di Laerru, già approvato con D.C.C. n° 11 dell'11.04.2004;

VISTO il protocollo d'intesa firmato in data 18 gennaio 2012;

CONSIDERATO che il contributo totale della R.A.S. copre fino al 90% della spesa occorrente per cui il Comune di Laerru deve cofinanziare somme pari al 10% dell'importo necessario di € 28.109,00;

CHE, ai fini dell'erogazione del contributo, è necessario predisporre il piano operativo e finanziario, il sottoscritto responsabile dell'Area Tecnica ha provveduto alla redazione dello stesso con l'individuazione delle varie fasi di lavoro, della cartografia e degli elaborati necessari, nel seguente modo:

- 1) Affidamento dell'incarico professionale a professionista specializzato in urbanistica, con preferenza al progettista del P.P. vigente, in grado di redigere l'adeguamento in tempi brevi e con costi limitati;
- 2) Redazione delle linee guida da consegnare al professionista incaricato affinché provveda alla redazione degli elaborati grafici previsti dalle norme di attuazione del P.P.R. per ciò che

riguarda l'aggiornamento e la conformità di tutti gli isolati e gli immobili presenti nei comparti di sottozona A, perimetrati entro il centro matrice, secondo la perimetrazione indicata nell'atto ricognitivo a suo tempo approvato con determinazione n° 1438/DG in data 10.12.2007 dall'Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica,

SI ADOTTA

il seguente piano operativo.

A.1 - PERIMETRO DEL PIANO

Secondo la perimetrazione copianificata con RAS il centro matrice è totalmente ricompreso nella zona A, così come indicata nel PUC.

Il piano seguirà i nuovi metodi di pianificazione paesaggistica ed urbanistica secondo le ricerche del progetto LAB. Net plus nel quadro del P.O. Italia Francia "Marittimo" 2007-2013, utilizzando – se necessario – i supporti dei Laboratori della rete LAB.net plus.

Si seguirà la "Guida agli interventi in Centro Storico" e gli altri materiali frutto del seminario di Tramatzia in data 18.01.2012 e dell'incontro di Sassari il 27.02.2012.

B - IL PIANO OPERATIVO

1^ FASE: Affidamento incarico professionale già avvenuto con determinazione Servizio Tecnico n° 179 del 3.9.2012, nel rispetto delle procedure del D.Lgs. n° 163/2006 e della L.R. n° 5/2007, ad esperto urbanista, per lo sviluppo dei dati, il progetto di piano, le normative, in collaborazione con eventuali altri soggetti professionali dotati di competenze specifiche per l'elaborazione dei necessari supporti scientifici relativi alle aree a rischio PAI e alla verifica di assoggettabilità alla VAS del P.P. relativo al centro di antica e prima formazione.

2^ FASE: Acquisizione della cartografia di base e dei seguenti dati:

- foto aeree centro urbano (2012) dalle quali l'Amministrazione comunale provvederà a restituire i DB alla scala 1:1.000;
- DTM e DSM passo 1 m;
- Specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1000;
- Progetto di vestizione;
- Foto oblique centro matrice con risoluzione 5 centimetri (Pictometry).

3^ FASE: Affidamento incarico al Servizio Tecnico per il coordinamento e per la gestione e implementazione dei dati di competenza comunali (riordino dei dati sulle concessioni, autorizzazioni, dati statistici, implementazione dei DB regionali, stampa degli elaborati, plottaggi, ricerche archivio comunale, ecc.).

4^ FASE: Evidenziazione degli elaborati grafici e testuali da coordinare e sottoporre all'esame delle assemblee pubbliche e degli organi amm/vi e politici.

Si riporta – qui – un elenco non esaustivo degli elaborati, tenendo conto della eventuale necessità di ulteriori sviluppi lungo l'iter del P.P.:

- 1) Relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione,
- 2) Relazione storica,
- 3) Tabella conteggi piani volumetrici,

- 4) Carte geologiche, idrogeologiche, ecc,
- 5) Carte relative alla lettura della geografia e al paesaggio urbano del centro storico,
- 6) Stralcio del P.U.C. e del P.P. vigente,
- 7) Planimetria beni identitari e paesaggistici con i perimetri di tutela assoluta e condizionata,
- 8) Foto aeree,
- 9) Planimetria stato di conservazione e stato di degrado del patrimonio edilizio esistente,
- 10) Delimitazione degli isolati su base catastale e su base aerofotogrammetrica,
- 11) Planimetria destinazione d'uso attuale del piano terra,
- 12) Planimetria numero dei piani,
- 13) Trama viaria, elementi delle pavimentazioni e dell'arredo urbano,
- 14) Geografia urbana, assi, poli, margini, opere incongrue, vuoti urbani,
- 15) Tipologie immobili e classificazione storica dei fabbricati,
- 16) Categorie d'intervento ammissibili,
- 17) Profili regolatori con descrizione delle facciate e, ove possibile, anche delle caratteristiche di ciascun edificio anche all'interno e nei cortili,
- 18) Mutazioni edilizie,
- 19) Abaco elementi costruttivi della tradizione edilizia locale,
- 20) Repertorio fotografico edificio per edificio,
- 21) Particolari fotografici (portali, roste, lunette, panche esterne, ecc.),
- 22) Carta dei tetti e delle coperture,
- 23) Quant'altro necessario per l'approvazione da parte della R.A.S., ai sensi dell'art. 9, L.R. n° 28/98.

La scheda relativa al lotto sarà suddivisa in 6 diverse sezioni:

- 1 - inquadramento
- 2 - sezione tecnica
- 3 - sezione descrittiva
- 4 - monitoraggio e gestione
- 5 - indirizzi per il progetto
- 6 - planimetrie.

5^ FASE: Processo formativo del P.P.

Lo sviluppo della pianificazione del centro di antica e prima formazione sarà oggetto di incontri tra i tecnici incaricati, gli amministratori e la popolazione.

Le riunioni potranno divenire assemblee aperte ai residenti e a coloro che sono interessati al recupero della parte più antica di Laerru (processo partecipativo)

I contributi delle varie componenti della comunità locale saranno vagliati e costituiranno la base "partecipata" del processo di formazione del piano.

6^ FASE: Studio di massima

I tecnici, entro 4 (quattro) mesi dal giorno della stipula della convenzione, dovranno consegnare uno studio di massima costituito con gli elaborati indicativi sopra elencati, redatti in stesura sommaria.

L'A.C., prima della definitiva stesura del piano, formulerà, sullo studio di massima, le proprie osservazioni e indicherà, se del caso, istruzioni e direttive, per iscritto.

7^ FASE: Tempi consegna elaborati definitivi

Entro 60 giorni, decorrenti dalla ricezione delle istruzioni, il professionista dovrà consegnare all'A.C.

gli elaborati definitivi, in numero di 2 esemplari cartacei e in formato digitale (CD).

B.2 - LA CRONOLOGIA

8^ FASE: Riepilogo tempi

A partire dal dic. 2012 (data di approvazione del piano operativo), i tempi previsti sono i seguenti:

1^, 2^ e 3^ fase = 100 gg. (già espletata)

- 10 (dieci) gg. per l'acquisizione della cartografia e dei dati di base;
- 180 (centottanta) gg. per la redazione tecnica degli elaborati nelle 2 fasi (120+60);
- 30 (trenta) gg. per l'istruttoria e l'esame preventivo;
- 30+30 gg. per la presentazione, l'adozione, i tempi di presentazione delle osservazioni, l'esame delle osservazioni e l'approvazione in C.C.;
- 90 (novanta) gg. per la verifica ai sensi dell'art. 9 della L.R. n° 28/98 da parte del Servizio Tutela Paesaggistica per la prov. di Sassari, dipendente dalla D.G. della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- pubblicazione sul BURAS del P.P.

In totale si ritiene che tutto l'iter si compirà in: circa 370 (trecentosettanta) giorni.

In definitiva, si ritiene che tutto l'iter si compierà entro il 31.12.2013.

B.3 - METODOLOGIA DA ADOTTARE

La metodologia che si adotterà per le attività connesse all'adeguamento del P.P., segue le linee guida delineate a seguito di diversi incontri (Tramatza, 18.01.2012 e Sassari 27.02.2012) con lo sviluppo del tema: "Territorio, paesaggio, storia e identità" relativo alla lettura della geografia del paesaggio urbano dei piccoli comuni della Sardegna.

In particolare, si procederà a:

- acquisizione degli strumenti cartografici così come disponibili presso la R.A.S.;
- analisi del contesto edificato con ricerche storiche presso le fonti documentali accessibili quali l'Archivio Storico Statale di Sassari;
- rilievo e analisi degli edifici allo stato attuale all'interno del perimetro del centro matrice;
- rilievo e analisi degli spazi aperti pubblici e privati;
- verifica degli strumenti pianificatori sovraordinati (PPR, PUP/PTP Prov. SS, PAI, PUC vigente);
- verifica della presenza di singoli beni paesaggistici e monumentali e identitari;
- individuazione dell'edificato storico (prima del 1950);
- verifica dell'eventuale interesse culturale per alcuni edifici privati;
- fonti intangibili (documenti comunali, carte De Candia, saperi locali, ecc.);
- coinvolgimento dell'Ufficio Tecnico Comunale e di giovani professionisti;
- aggiornamento cartografico della cartografia digitale comunale;
- riconoscimento della matrice fondativa e delle dinamiche demografiche e storiche dell'abitato;
- elementi identitari presenti (pozzi, lorigas, panche, ecc.);
- individuazione del sistema locale di relazioni culturali, funzionali e visuali;
- individuazione dei segni che hanno determinato la forma urbana, la trama viaria, gli schemi di connessione, le modificazioni del tessuto urbano, i rioni storici, ecc.;

- individuazione e caratterizzazione delle unità urbanistiche;
- descrizione delle unità minime immobiliari (UMI), calcoli piani volumetrici per ciascuna UMI;
- margini, poli, edifici incongrui, edifici di qualità, ruderi, vuoti urbani;
- murature storiche, muri a secco, coperture, finiture esterne;
- studio dei materiali locali.

B.4 - GRUPPO DI LAVORO

Lo sviluppo e l'adeguamento del P.P. sarà portato avanti con l'impiego delle risorse materiali e umane in misura adeguata.

In particolare, oltre all'utilizzo degli strumenti (hardware e software) in versione aggiornata (GIS, shape, applicativo GeoDB, ecc.), si utilizzeranno le professionalità ritenute necessarie.

In particolare, il gruppo di lavoro esterno sarà guidato dal coordinatore urbanista Ing. Francesco Bosincu, che dispone di una propria équipe con le figure professionali necessarie.

C - LE ANALISI NECESSARIE

Analisi morfologica

Questa parte dell'analisi riguarderà il rilievo degli immobili e dei tessuti, con nuova base cartografica. Le fasi preliminari della ricerca prenderanno in esame la storia e il contesto storico all'origine degli insediamenti, oltre alla descrizione della geografia del sito su cui insistono.

Analisi del tessuto connettivo

L'analisi basata su una serie di sopralluoghi in situ e sulla cartografia, porterà ad individuare i diversi livelli, distintivi per ordine di importanza, del tessuto connettivo:

- Livello urbano: costituisce il collegamento tra i principali luoghi di relazione e la sede su cui si attestano la maggior parte delle residenze e delle attività commerciali.
- Livello rionale: costituisce l'ossatura di collegamento secondaria rispetto al livello urbano e unisce i vari quartieri storici del centro matrice.
- L'ultimo livello è quello degli spazi aperti di uso privato, che si attestano soprattutto presso gli isolati di margine.

Tale suddivisione gerarchica degli spazi aperti sarà rappresentata graficamente e corredata di materiale fotografico.

Analisi dell'organizzazione urbana

Saranno individuati gli edifici più importanti e i luoghi di relazione.

I dati rilevati e rappresentati cartograficamente saranno confrontati con quelli relativi al tessuto connettivo in modo da poter formulare considerazioni sui criteri ordinatori dell'organizzazione urbana e della trama morfologica.

Analisi della crescita urbana

Lo studio riguarderà l'analisi dell'evoluzione storica dell'aggregato urbano.

Saranno realizzate delle carte dimostrative di quella che è stata la crescita urbana a partire dal centro storico. Per far questo saranno confrontate e sovrapposte le cartografie catastali di fine ottocento e dei primi del novecento con quelle attuali.

Da questa analisi emergeranno una serie di considerazioni sul periodo, le modalità e le cause che hanno determinato la crescita e lo sviluppo delle varie parti del centro matrice.

Analisi delle tipologie degli isolati

Una parte della ricerca di livello urbano prenderà in considerazione le varie e complesse tipologie di isolati presenti.

Attraverso l'analisi cartografica e i sopralluoghi in situ, si cercherà di attuare una schematizzazione utile per una maggiore comprensione delle differenze.

Si potranno ritrovare, seppur con lievi differenze, 4 o 5 tipi di isolati: isolato compatto di forma irregolare complessa con assenza o piccola presenza di spazi liberi all'interno, costituito da edifici a schiera con un solo affaccio; isolato di forma rettangolare costituito prevalentemente da edifici in linea con due affacci; isolato di forma irregolare e complessa con piccoli spazi liberi all'interno, che assumono l'aspetto di vere e proprie corti interne, costituito prevalentemente da edifici con un affaccio su strada e in qualche caso verso le corti interne; isolato di margine con edifici costituiti da due affacci uno dei quali verso la strada e l'altro verso il cortile, caratterizzati da spazio libero verso la periferia.

Analisi dell'architettura locale

Metodologia

Questo livello di analisi sarà realizzato effettuando rilievi puntuali dell'esistente sui singoli fabbricati non solo tra i più interessanti, di pregio architettonico o di architettura minore; quando possibile saranno utilizzati anche rilievi reperiti presso l'ufficio tecnico comunale.

Oltre alle rappresentazioni grafiche bidimensionali, piante, prospetti e sezioni, saranno sviluppati dei modelli tridimensionali, con i quali sarà possibile evidenziare e comprendere le volumetrie, la consistenza dell'edificio in relazione agli edifici circostanti e la costruzione degli spazi.

Dall'analisi si individueranno le tipologie edilizie più ricorrenti.

L'elaborazione di una scheda per ogni tipologia riscontrata consentirà di sintetizzare informazioni quali: caratteristiche distributive e costruttive, anche attraverso particolari costruttivi in scala 1:10 e 1:20 dei vari elementi.

Sviluppo dei vari livelli

Il Piano Particolareggiato si svilupperà su 2 livelli:

Analitico

Analisi storico-economiche

Analisi delle risorse ambientali, paesaggistiche e identitarie

Analisi paesaggistica, urbanistica e architettonica

Analisi del sistema edilizio in chiave sistemica e prestazionale rivolta alla diagnosi dell'edificato

Analisi delle possibilità di recupero.

Operative

Elaborazione di schede metodologiche per la tutela e la salvaguardia di ogni unità edilizia di memoria storica

Elaborazione di schede relative interventi compatibili con le specificità del costruito
Elaborazione delle strategie operative per la manutenzione dei sistemi edilizi presenti
Elaborazione di cartografie tematiche sull'evoluzione urbana del centro storico
Analisi degli interventi di recupero già effettuati.

Strumenti divulgativi

Il progetto mira, tra gli obiettivi primari, alla diffusione del lavoro svolto. In tale direzione sarà sviluppata una doppia comunicabilità di quanto elaborato, intesa come diverso canale informativo rivolto a due differenti utenti:

- Per le amministrazioni locali si metteranno a disposizione i diversi elaborati (file, shape, file GIS, file di testo) su supporto informatico digitale (CD, DVD);
- Per gli utenti (cittadini) sarà attivato un sito all'interno del portale internet del Comune, in cui saranno riportate le analisi effettuate. Il materiale pubblicato rappresenterà una sintesi degli studi svolti, in modo da agevolare la consultazione da parte di tutti.

Inoltre, verranno periodicamente predisposti degli incontri per la diffusione dello stato di avanzamento del P.P. e per il confronto sulle tematiche studiate.

D - IDEE E OBIETTIVI

La fase della conoscenza è condotta attraverso lo studio della cartografia storica e con il concorso di tutte le fonti documentali, testi, immagini, 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.

Gli obiettivi partono dal riconoscimento del sistema urbano, con l'individuazione dei segni che hanno determinato la forma urbana e delle dinamiche di funzionamento del sistema di riferimento per il progetto: morfologia urbana, spazio pubblico o collettivo e spazio privato, pieni e vuoti, struttura della popolazione insediata.

D.1 - L'IDEA PORTANTE

Il P.P. ha l'obiettivo di riqualificare e tutelare il patrimonio edilizio e l'identità dei luoghi, qualificando l'offerta dell'abitato e promuovendo le economie locali. Sarà l'idea portante del progetto di valorizzazione, codificata in funzione della vocazione del centro storico, che condiziona le scelte di piano.

E - ONORARIO E RIMBORSO SPESEA) ONORARIO BASE

E' dato dalla sommatoria di due termini, il primo riferito alla superficie ed il secondo alla cubatura (art. 8 Circolare LL.PP. 01.12.1969, n° 6679)

Ha 3,8	x f. 150.000 (Euro 77,4685) =	Euro	294,38
mc 190.000	x f. 15 (Euro 0,01) =	Euro	1.200,00

	Somma	Euro	1.494,38

B) ADEGUAMENTO DEL COMPENSO PER SUPERFICIE

Ai sensi dell'art. 8 della Circolare, si applica l'adeguamento per la superficie del P.P. pari a circa ha 3,8 per cui si ha un coeff. di adeguamento pari a 1,50 fino a 3 Ha, 1,3 fino a 5 Ha, per cui, interpolando, si ha:

Euro 1.494,38 x 1,42 =	Euro	2.122,02
------------------------	------	----------

C) ADEGUAMENTO ISTAT

Tariffa secondo le Circolari Ministero LL.PP. n° 6679/1969 e n° 22/1976, rivalutate secondo gli indici ISTAT fino a nov. 2011 (+ 1650,5)

Euro 2.122,02 x 16,505 =	Euro	35.023,94

Somma	B + C	Euro 37.145,96

D) INCREMENTO PER SPESE

Tab. B

Per onorari superiori a 41.316,55 , il rimborso spese è pari al 12% degli onorari, per 36.151,98 il rimborso è il 13% e per 37.145,96, interpolando linearmente, si ha:

Euro 37.145,96 x 0,1281% =	Euro	4.758,39

SOMMA	Euro	41.904,36

TOTALE ONORARI in c.t. Euro 41.900,00

Gli onorari vengono scontati di un ribasso del 46,689% circa e restano Euro 22.337,09.

La spesa necessaria verrà così finanziata:

	Descrizione	Finanz. Regionale 90%	Cofinanz. Comune 10%	Totale
1	Det.4929/AG del 10/11/2011 annualità 2011	11.243,60	1.249,29	12.429,89
2	Det.4929/AG del 10/11/2011 annualità 2012	14.054,50	1.561,61	15.616,11
	TOTALI	25.298,10	2.8140,90	28.109,00

Quota R.A.S.	€ 25.298,10	(90%)
Quota comunale	€ 2.810,90	(10%)
Totale	€ 28.109,00	(100%)

ONORARI RIDOTTI

a) Onorari e spese	Euro	22.337,09
b) C.N.P.A.I.A. (4%)	Euro	893,48
c) IVA al 21% su a + b	Euro	4.878,42

	SOMMANO	Euro 28.108,99
	ED IN C.T.	Euro 28.109,00

Il programma verrà attuato nei tempi previsti nel rispetto delle vigenti LL.RR. in materia di urbanistica e secondo quanto concordato con la Regione Autonoma della Sardegna in sede di protocollo d'intesa.

Laerru, 03-09-2012

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA



(Alessandro Schintu)

Tronzo Pomi

