

UFFICIO TECNICO

PIANO FINANZIARIO E OPERATIVO

RELATIVO ALL'ITER PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" (ESTESO A TUTTO IL CENTRO MATRICE) ALLE N.T.A. DEL P.P.R.

PREMESSO

- Che la Regione Autonoma della Sardegna ha stabilito di finanziare con le azioni a supporto dei territori come rafforzamento ed integrazione delle attività di adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR (D.G.R. n° 33/35 del 10.08.2011);
- Che con determinazione n° 4929/AG del 10.11.2011, la R.A.S. ha approvato un programma di spesa (contributo per la redazione del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione) stabilendo in favore del Comune di Nughedu S.N. una somma complessiva di € 35.307,80 (€ 15.692,35 per l'esercizio 2011 - € 19.615,44 per l'esercizio 2012), da erogarsi in seguito alla firma di un protocollo d'intesa con la Regione Sardegna, secondo modalità concordate;
- Che è stato firmato un protocollo d'intesa in data 18.01.2012 a ciò inerente;
- Che è necessario procedere all'adeguamento del vigente P.P. della zona A, approvato con delibera del C.C. n° 48 del 24.11.2006;
- Che il contributo della R.A.S. copre fino al 90% della spesa occorrente;
- Che il Comune deve cofinanziare il 10% dell'importo necessario;
- Che per l'erogazione del contributo è necessario predisporre un piano operativo e finanziario,

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto responsabile del procedimento geom. Massimiliano Langiu ha provveduto alla redazione dello stesso con l'individuazione dei tempi, delle varie fasi di lavoro, nel seguente modo:

- 1) Affidamento dell'incarico professionale diretto sotto i 40.000,00 € a professionista urbanista in grado di redigere l'adeguamento in tempi brevi e con costi limitati, che insieme al personale dell'Ufficio tecnico comunale costituirà il gruppo di lavoro;
- 2) Individuazione dei criteri di riferimento per lo sviluppo del piano, in relazione alle prescrizioni indicate nell'atto ricognitivo a suo tempo approvato con determinazione n° 1039/DG in data 02.10.2007 e negli elaborati consegnati al Comune in data 28.11.2012 dalla struttura tecnica regionale che segue i Laboratori di progettazione per la redazione dei nuovi P.P. dei centri di antica e prima formaione;
- 3) Individuazione degli elaborati minimi da redigere (meglio precisati in sede di stipula della convenzione professionale) quali:
 - 1) Relazione illustrativa generale;
 - 2) Relazione storica;

- 3) Normativa tecnica con recepimento delle N.T.A. del PPR;
- 4) Ambiti di paesaggio urbano, geografia urbana, evoluzione abitato;
- 5) Beni identitari e paesaggistici, con limiti di 1° e 2° perimetro presenti nel centro matrice;
- 6) Stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente (PEE);
- 7) Stato di degrado e problemi di recupero del PEE, manutenzione edilizia, repertorio fotografico;
- 8) Fabbricati in uso e fabbricati vuoti, classificazione storica edifici;
- 9) Destinazione d'uso immobili, categorie d'intervento ammissibili con assegnazione delle classi di trasformabilità alle singole unità edilizie;
- 10) Numero dei piani, destinazione d'uso dei piani terra;
- 11) Valori architettonici, decorativi e identitari, beni paesaggistici;
- 12) Edifici incongrui, vuoti urbani, ruderi, assi, poli, margini;
- 13) Classificazione cronologia degli immobili;
- 14) Profili regolatori stato esistente e stato modificato di tutti i fabbricati nelle facciate prospettanti spazi pubblici, anche con restituzioni fotografiche;
- 15) Azioni ammissibili per il restauro e riuso degli immobili;
- 16) Abaco tipi edilizi; Abaco elementi costruttivi della tradizione edilizia locale;
- 17) Studio, rilievo e prescrizioni per gli interventi negli spazi collettivi;
- 18) Localizzazione dei vuoti urbani;
- 19) Carta delle coperture;
- 20) Quant'altro necessario per l'approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98;
- 21) Elaborati necessari per il processo di VAS;
- 22) Inquadramento nell'area vasta.

FASI DEL PROCEDIMENTO - QUADRO METODOLOGICO

1^ FASE: Processo formativo del P.P. (pianificazione partecipata)

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 Nughedu S. Nicolò con incontri e seminari partecipativi.

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

2^ FASE: Proposta tecnica completa

Il professionista incaricato, entro 180 (centottanta) giorni dal giorno della stipula della convenzione, dovrà consegnare una proposta tecnica completa costituita con tutti gli elaborati indicativi sopra elencati.

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.

3^ FASE: Tempi consegna elaborati

Entro 120 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), con caricamento in ambiente GIS secondo gli standard regionali.

Le attività previste nel quadro metodologico verranno svolte presumibilmente in 180 gg., ossia nei tempi indicati a seguire:

- analisi descrittiva	60 gg
- riconoscimento della vocazione tipologica	20 gg
- definizione delle aree e spazi pubblici	10 gg

PIANO_OPERATIVO_PP_NUGHEDU_dic_2012

- definizione del tessuto urbano 10 gg
(nei tempi dei quattro punti precedenti sono comprensivi eventuali tavoli tecnici)
- redazione elaborati grafici 50 gg
- pubblicità prevista 30 gg.

A - CRONOLOGIA

I tempi previsti sono, pertanto, i seguenti:

fasi preliminari (stipula convenzione, ecc.)

- 300 (trecento) gg. per la redazione tecnica degli elaborati nelle 2 fasi;
- 60 (sessanta) gg. per l'adozione in C.C.;
- 30+30 gg. per la presentazione, 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, ufficio dipendente dalla D.G. della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- 10 (dieci) gg. per la pubblicazione nel BURAS.

In totale si ritiene che tutto l'iter si compirà in: circa 550 (cinquecentocinquanta) giorni.

Pertanto, se si considera come data di partenza il 1/02/2013, la conclusione è prevista al 2/08/2013.

B - 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, Sassari 27.02.2012, Sassari 28.11.2012) 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 e fotografici fornibili attraverso la R.A.S.;
- analisi del contesto edificato con le ricerche storiche presso le fonti documentali accessibili quali l'Archivio Storico Statale di Sassari, archivio storico comunale, ecc.;
- 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);
- 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 giovane professionista, dipendente dello studio professionale incaricato del P.P.;
- aggiornamento cartografico della cartografia digitale comunale;
- riconoscimento della matrice fondativa e delle dinamiche demografiche e storiche dell'abitato;
- elementi identitari presenti (lorigas, panche, architravi istoriate, 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 plani volumetrici per ciascuna UMI;
- margini, poli, edifici incongrui, edifici di qualità, ruderi, vuoti urbani;
- murature storiche, muri a secco, coperture, finiture esterne;
- utilizzo della arenaria locale e del tufo di Ozieri.

F - 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, ecc.), si utilizzeranno le professionalità ritenute necessarie.

In particolare, il gruppo di lavoro esterno sarà costituito sia da un giovane professionista (dipendente del professionista e con meno di 5 anni di iscrizione all'Ordine) sia da un professionista che ha maturato una congrua esperienza in materia urbanistica e che conosce già in maniera approfondita le tematiche del centro matrice di Nughedu S. Nicolò, essendo il redattore del vigente P.P. zona A.

G - LE ANALISI

Analisi morfologica

Questa parte dell'analisi riguarderà il rilievo degli immobili e dei tessuti, con base cartografica aggiornata.

Le fasi preliminari della ricerca prenderanno in esame la storia e il contesto storico all'origine degli insediamenti, oltre alla descrizione del sito su cui insistono.

Analisi del tessuto connettivo del centro di antica e prima formazione

L'analisi basata su una serie di sopralluoghi in situ, 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 le aree su cui si attestano la maggior parte delle residenze e delle attività commerciali.
- L'ultimo livello è quello degli spazi aperti di uso privato, che si attestano soprattutto presso i pochi 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 pubblici e religiosi e i luoghi di relazione, gli edifici privati aventi memoria storica.

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 delle mutazioni del tessuto urbano

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 tipologie degli 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 evidenziare i diversi 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 regolare costituito prevalentemente da edifici in linea con due affacci; isolati di margine con retro aperto verso la collina, ecc.

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 i singoli progetti edilizi, 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 congrua dei vari elementi.

H - SVILUPPO DEI VARI LIVELLI DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato si svilupperà su 2 livelli:

Analitico

Analisi storico-economiche dell'abitato

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

Analisi delle particolarità specifiche (altane, doppio portone identico, ecc.).

Operative

Elaborazione di schede metodologiche per la tutela e la salvaguardia di ogni unità edilizia di memoria storica e per il livello di trasformabilità di tutti gli altri

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 matrice

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.

I - L'IDEA E GLI OBIETTIVI DEL P.P.

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.

Gli obiettivi che il P.P. si pone sono:

- riqualificare il centro storico sia nei singoli edifici che negli spazi pubblici;
- recuperare secondo i criteri della sostenibilità ambientale e della bioedilizia gli edifici degradati, per farli divenire nuovi alloggi con elevata abitabilità;
- preservare l'identità locale e la tradizione costruttiva pur applicando le tecniche costruttive più avanzate;
- ricucire gli spazi pubblici riabilitandoli a luogo di socializzazione, divulgazione e organizzazione di eventi per la promozione della sostenibilità e di nuovi rapporti tra la comunità e lo spazio urbano.

Le N.T.A. del P.P. evidenzieranno principi che sono quelli della biocompatibilità e sostenibilità al fine di preservare le tipologie costruttive e i materiali. In particolare gli interventi edilizi e impiantistici saranno volti all'integrazione architettonica e all'efficienza energetica e saranno riproposti materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Parallelamente all'accurata definizione degli interventi materiali di restauro degli edifici saranno individuate lotto per lotto le possibili destinazioni d'uso e le azioni materiali necessarie per la rifunzionalizzazione degli spazi.

Le N.T.A. dovranno consentire il raggiungimento del benessere termico e acustico degli edifici nel rispetto delle forme e dei materiali degli edifici oggetto di recupero.

Altro aspetto fondamentale sarà la scelta progettuale delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e alla sostenibilità dei costi di gestione.

Lo scambio di buone pratiche tra gli operatori e il trasferimento di esperienze in tema di recupero e riqualificazione del patrimonio costruito storico sarà fondamentale per la realizzazione di interventi di qualità e l'attuazione del P.P.

L'informazione e la formazione delle imprese, dei professionisti, delle amministrazioni, delle maestranze e della collettività sarà indispensabile per sviluppare la sensibilità necessaria per affrontare, ognuno per ciò che compete, questo tipo di interventi.

L'insieme di queste azioni consentirà di accrescere la consapevolezza e il senso d'appartenenza della comunità rispetto al valore del patrimonio edilizio storico, tramandare e innovare le tecniche tradizionali secondo i principi della sostenibilità ambientale.

Il processo di studio del P.P. porterà alla conoscenza degli aspetti identitari locali, fondamentali per un approccio corretto nella progettazione e riqualificazione degli spazi urbani.

Nella progettazione degli spazi collettivi particolare cura dovrà essere posta alla regolamentazione del traffico e della sosta delle auto, privilegiando la pedonalizzazione delle aree e valorizzando tali percorsi e architetture con un'adeguata illuminazione pubblica e una riqualificazione delle pavimentazioni, che rifugga completamente da trattamenti materici estranei ai litotipi autoctoni o a disegni ed abbinamenti di colori avulsi dal contesto tradizionale.

CALCOLO DELLE SPESE TECNICHE

Ampiezza della zona di intervento: stimata sulla base della situazione attuale e quindi sulle volumetrie e della sup. fondiaria dei soli isolati.

SUP. INTERESSATA FONDIARIA

mq. 42.719 circa VOLUMI ESISTENTI : mc. 232.143 circa

Si calcolano - a solo scopo di semplice riferimento - gli onorari secondo la vecchia Circolare Ministero LL.PP. 01.12.1969, n° 6679.

A) 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 4,3	x £. 150.000 (Euro 77,4685) =	Euro	333,11
mc 232.143	x £. 15 (Euro 0,01) =	Euro	2.321,43

	Sommano	Euro	2.654,54

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 4,3 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 2.654,54	x 1,42 =	Euro	3.769,45
---------------	----------	------	----------

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 3.769,45	x 16,505 =	Euro	62.214,77

	Sommano B + C	Euro	65.984,22

D) INCREMENTO PER SPESE

Tab. B

Per onorari superiori a 51.654,69, il rimborso spese è pari al 10% degli onorari, per cui per 65.984,22 € si ha:

Euro 65.984,22	x 0,10% =	Euro	6.598,42

	SOMMANO	Euro	71.813,19

TOTALE ONORARI in c.t. Euro 71.800,00

Si procederà, trattandosi di un adeguamento e aggiornamento, ad applicare un ribasso di circa il 56,58%, riducendo così gli onorari a Euro 31.175,56 che si arrotondano, per far quadrare la somma finale, a 31.175,21 Euro.

Il quadro economico è il seguente:

	Descrizione	Finanz. Regionale 90%	Cofinanz. Comune 10%	Totale
1	Det.4929/AG del 10/11/2011 annualità 2011	15.692,35	1.961,54	17.653,89
2	Det.4929/AG del 10/11/2011 annualità 2012	19.615,44	1.961,55	21.576,99
	TOTALI	35.307,80	3.923,09	39.230,89
	Ed in c.t.	35.307,80	3.923,09	39.230,89

Quota R.A.S.	€ 35.307,80	(90%)
Quota comunale	€ 3.923,09	(10%)
Totale	€ 39.230,89	(100%)

a) Onorari professionali omnicomprensivi anche della divulgazione dei risultati, ecc.	Euro	31.175,21
b) Inarcassa (4%)	Euro	1.247,01
c) IVA al 21% su a + b	Euro	6.808,67

SOMMANO	Euro	39.230,89

L'aumento IVA dal 21% al 22% (se si verificherà) sarà coperto (circa 650,00 €) con fondi comunali).

Nughedu S.N., 13/12/2012



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Massimiliano Langiu)

[Handwritten signature of Geom. Massimiliano Langiu]