



COMUNE DI USINI

Provincia di Sassari
SETTORE SERVIZI TECNICI

Via Risorgimento n. 70 - 07049 USINI - Diretto 079/3817001 - Fax 079/3817022 - Cell. 3484003432
www.comune.usini.ss.it - email: ufficiotecnico@pec.comune.usini.ss.it

"ADEGUAMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (EX ZONA A)".

PIANO OPERATIVO – FINANZIARIO (Rev.01)

A – PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Usini (SS) intende procedere a tutte le attività relative all'adeguamento del Piano Particolareggiato (PP) della zona A alle norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Questa azione risulta assai urgente per il necessario coordinamento tra le previsioni del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) in adeguamento al PPR e al PAI (in corso di avanzata redazione) e gli strumenti urbanistici attuativi.

Il centro matrice è – attualmente – sottoposto al regime di 2 diversi P.P.:

- il primo P.P. relativo alla "Zona A" del vigente P.U.C., approvato con delibera di C.C. n° 36 in data 14.06.2007;
- il secondo relativo alla ex "Zona B1", ora perimetrata entro il centro di antica e prima formazione, approvato con delibera di C.C. n° 35 in data 25.06.1990.

I due piani sono stati oggetto di verifica ex art. 2, L.R. 04.08.2008, n° 13, con determinazione n° 3055/DG del 17.12.2008.

Il P.P. riguardante la ex "Zona B1" è stato oggetto di una completa rielaborazione con approvazione mediante delibera di C.C. n° 30 in data 02.08.2010.

Entrambi i piani sono stati trasmessi ai competenti organi regionali per la verifica di conformità ai sensi dell'art. 9, L.R. 12.08.1998, n° 28, senza ottenere fino ad oggi alcuna risposta (dopo oltre 1 anno).

Si ritiene possibile, con il presente piano operativo, dare vita a tutte le azioni relative alla modifica dei piani, al loro aggiornamento e adeguamento per il superamento della verifica di conformità.

Per fare ciò si è predisposto un programma, che prevede varie fasi con i rispettivi tempi di attuazione.

La contemporanea (e in corso) redazione del nuovo P.U.C., con:

- il recepimento delle N.T.A. del PPR per il centro matrice,
- l'implementazione del mosaico dei beni paesaggistici e identitari,
- il processo di VAS,
- l'adeguamento al PAI con il connesso studio di compatibilità geologica – geotecnica e idraulica,

potranno portare ad un nuovo completo e efficiente sistema di pianificazione territoriale su tutto il territorio comunale.

Si precisa che:

- la perimetrazione del centro matrice è stato oggetto di determinazione n° 925/DG dell'11.09.2007;
- la verifica ex art. 2, L.R. 4.8.2008, n° 13, è stata oggetto di determinazione n° 3055/DG del 17.12.2008.

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.

Si espongono, di seguito, le fasi del piano operativo approntato.

PIANO OPERATIVO

1ª 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.

2ª FASE: Affidamento incarico all'Ufficio Tecnico per il coordinamento e per la gestione e

...razione dei dati di competenza comunali (riordino dei dati sulle concessioni, autorizzazioni, ...), implementazione dei DB regionali, stampa degli elaborati, plottaggi, ricerche archivio ... ecc.).

3ª FASE: Affidamento incarico professionale, nel rispetto delle procedure del D.Lgs. n° 163/2006 e L.R. n° 5/2007, ad esperto urbanista in associazione a giovane professionista, per lo sviluppo del progetto di paesaggio, le normative, in collaborazione con altri soggetti professionali dotati di competenze specifiche per l'elaborazione dei necessari supporti scientifici relativi ai vincoli PAI, al mosaico dei beni paesaggistici e identitari (già predisposto in sede di P.U.C.), alla verifica di assoggettabilità alla VAS del P.P. relativo al centro di antica e prima formazione.

4ª 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:

- 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 aerea,
- 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.

5ª 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 Usini.

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

6ª FASE: Studio di massima

I tecnici, entro 90 (novanta) gg. 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.

7ª FASE: Tempi consegna elaborati

Entro 90 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).

8ª FASE: Riepilogo tempi

I tempi previsti sono, pertanto, i seguenti:

1ª, 2ª e 3ª fase = 30 gg.

- 20 (venti) gg. per la formalizzazione della convenzione con il consulente;
- 180 (centottanta) gg. per la redazione tecnica degli elaborati nelle 2 fasi;
- 30 (trenta) 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° 28/90 da parte del Servizio Tutela Paesaggistica per la prov. di Sassari, 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 420 (quattrocentoventi) giorni.

Partendo dalla data del 10.07.2013, la conclusione è prevista per il 05.09.2014.

Saranno in ogni caso rispettate le scadenze che la R.A.S. richiederà.

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 secondo le ultime notizie R.A.S.;
- analisi del contesto edificato con le 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);
- acquisizione del mosaico dei beni culturali, già predisposto nella fase di redazione del nuovo P.U.C.;
- 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;
- utilizzo della calcarenite locale e delle trachiti di Uri o Ittiri.

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 potrà essere costituito sia da giovani professionisti (meno di 5 anni di iscrizione all'Ordine) sia da tecnici che hanno maturato una congrua esperienza in materia urbanistica e che conoscono già in maniera approfondita le tematiche del centro storico di Usini.

Il gruppo di lavoro provvederà sia all'adeguamento del vigente P.P. della "zona A" (approvato nel 2007) sia all'eventuale aggiornamento del nuovo P.P. dell'ex sottozona B1 (approvato nel 2010).

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.

ale 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.



Elaborazione di una scheda per ogni tipologia riscontrata consentirà di sintetizzare informazioni
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.

PREVISIONE COSTI CONSULENZA ESTERNA

Si computano gli onorari, avendo quale mero riferimento tecnico la Circolare Ministero LL.PP. n° 6679/1969 e l'importanza dell'opera e il decoro professionale, ai sensi dell'art. 2233 C.C.:

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 17,07 | x | € 77,4685 | = | € 1.322,38 |
| mc 280.000 | x | € 0,01 | = | € 2.800,00 |
| Sommano | | | | € 4.122,38 |

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 17,0 per cui si ha un coeff. di adeguamento pari a 1,00 fino a 10 Ha, 0,9 fino a 25 Ha, per cui, interpolando, si ha:

| | | | | |
|------------|---|--------|---|------------|
| € 4.122,38 | x | 0,9533 | = | € 3.929,86 |
|------------|---|--------|---|------------|

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)

| | | | | |
|------------|---|--------|---|-------------|
| € 3.929,86 | x | 16,505 | = | € 64.862,34 |
|------------|---|--------|---|-------------|

D) INCREMENTO PER SPESE

Tab. B

Per onorari superiori a € 51.645,69, il rimborso spese è pari al 10% degli onorari, per cui, si ha:

| | | | | |
|-------------|---|-----|---|------------|
| € 68.792,20 | x | 10% | = | € 6.879,22 |
|-------------|---|-----|---|------------|

E) TOTALE ONORARI

| | |
|--------------------------------------------|-------------|
| B) ADEGUAMENTO DEL COMPENSO PER SUPERFICIE | € 3.929,86 |
| C) ADEGUAMENTO ISTAT | € 64.862,34 |
| D) INCREMENTO PER SPESE | € 6.879,22 |
| Sommano | € 75.671,42 |

TOTALE ONORARI in c.t. € 75.670,00

Si ritiene che, in considerazione dell'utilizzo del materiale digitale dei precedenti P.P., si possa ritenere equa una riduzione del compenso pari al 47,2% e, pertanto, si ha:

€ 75.670,00 - 35.716,24 = € 39.953,76 che si arrotonda a € 39.900,00



QUADRO ECONOMICO FINALE

| n. | Descrizione | Finanz. Regionale 90% | Cofinanz. Comunale 10% | Totale |
|----|--------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------|
| 1 | Det. 4929/AG del 10/11/2011 annualità 2011 | 25.625,45 | 3.000,00 | 28.625,45 |
| 2 | Det. 4929/AG del 10/11/2011 annualità 2012 | 32.065,57 | 3.413,11 | 35.478,68 |
| | TOTALI | 57.718,02 | 6.413,11 | 64.131,13 |

| | | |
|----------------------|-------------|--------|
| Quota R.A.S. | € 57.718,02 | (90%) |
| Quota comunale | € 6.413,11 | (10%) |
| Totale | € 64.131,13 | (100%) |

A - SOMME PER LE CONSULENZE ESTERNE

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| a) Onorari e spese | € 39.900,00 |
| b) Inarcassa (4%) | € 1.596,00 |
| c) IVA al 21% su (a + b) | € 8.714,16 |
| Totale A) | € 50.210,16 |

B - SPESE PER L'IMPLEMENTAZIONE DATI E DIVULGAZIONE RISULTATI

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| - Ampliamento sito web con spazio dedicato al P.P. | € 5.000,00 |
| - Implementazione degli elaborati grafici e testuali nel sito web dell'A.C. | € 3.000,00 |
| - Opuscoli illustrativi, CD, costi riunioni, conferenza finale, pubblicità istituzionale, conferenze intermedie di sensibilizzazione operatori locali del settore edile | € 4.800,00 |
| Totale B) | € 12.800,00 |

C - SOMME PER ACCANTONAMENTI

| | |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| - Eventuale aumento IVA dal 21% al 23% su a+b | € 1.059,92 |
| - Arrotondamento | € 61,05 |
| Totale C) | € 1.120,97 |

D - TOTALE COMPLESSIVO

| | |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| A - SOMME PER LE CONSULENZE ESTERNE | € 50.210,16 |
| B - SPESE PER L'IMPLEMENTAZIONE DATI E DIVULGAZIONE RISU | € 12.800,00 |
| C - SOMME PER ACCANTONAMENTI | € 1.120,97 |
| Sommano | € 64.131,13 |

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

Usini, 22.01.2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Satta Sabatino Antonio

