



# COMUNE DI NULE

**PROVINCIA DI SASSARI**

Area Tecnica tel 079798025 int. 7 - cell. 3481519540- mail [ufficiotecnico@pec.comune.nule.ss.it](mailto:ufficiotecnico@pec.comune.nule.ss.it)

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**

**Piano Operativo per la definizione del Piano particolareggiato per il centro di antica e prima formazione**

**COMUNE DI NULE**

## **Premessa**

Il Comune di Nule attualmente gestisce il proprio centro matrice attraverso il Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale **DELIBERA. N. 29 DEL 02.06.1987** e **DECRETO N. 1865/U DEL 9/12/1988**. Di concerto con al Regione Sardegna, con l'ufficio della pianificazione urbanistica e territoriale, è stato approvato l'atto ricognitivo di Verifica del Centro Matrice - Determinazione **n.1435 del 10/12/07**

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 piano vigente si presenta con un'analisi dello stato attuale, alla scala delle unità edilizie, che evidenzia lo stato di degrado e consistenza degli edifici, tramite l'utilizzo di planimetrie e di profili dei fronti stradali. I criteri di programmazione e modalità di intervento vanno dalla Manutenzione Straordinaria alla Manutenzione Ordinaria, non specificando tutte le casistiche di Risanamento Conservativo, Restauro e Ristrutturazione Edilizia, elementi fondamentali per la valorizzazione del Centro Storico. Il compito di un Piano Particolareggiato è quello di istruire e di guidare attraverso il suo ruolo propulsivo e di valorizzazione, imponendo la condizione che il nucleo storico svolga un ruolo propulsivo nel contesto ampio resistendo ai processi di omologazione, tramite la valorizzazione del centro storico che vada oltre le formule di mera rifunzionalizzazione, e conservazione passiva, per affermare invece la fertilità di modificazioni, intese in quanto integrazioni dell'esistente, nelle varie forme pertinenti agli obiettivi enunciati.

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

**PIA SS 16 - € 989.240,00 – Riqualificazione del Centro Storico per la creazione itinerario delle chiese e valorizzazione colle San Paolo.**

## 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 Nule 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 Nule 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 Nule, 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

1. La Metodologia che si intende adottare prevede:

A. Riconoscimento e perimetrazione degli elementi a valenza storico culturale all'interno del Centro matrice e l'identificazione del relativo contesto urbano e paesaggistico;
B. Definizione di norme di salvaguardia e tutela del Centro matrice e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
C. Controllo degli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi, se incoerenti con gli obiettivi di piano;
D. 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
E. 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
F. Promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

2. 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	
<b>RILIEVO DEL TESSUTO URBANO E DEGLI EDIFICI</b>				
Reperimento materiale di base	Progettazione del sistema informativo del Piano (RAS)	Sopralluoghi per rilievo dello spazio urbano	Dossier fotografico	Rilievo analitico
<b>ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI</b>				
Evoluzione storica dell'insediamento e dei tipi edilizi	Strumento urbanistico vigente	Consistenza volumetrica e destinazioni d'uso	Stato di conservazione	Spazi pubblici e connessioni
<b>DISPOSITIVI DEL PIANO</b>				
Relazione del Piano e Norme tecniche di attuazione	Disciplina degli interventi Urbani e Urbanistici	Disciplina degli interventi edilizi	Abachi Edilizi	Database con RAS

3. 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

#### 4.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

#### 5.6.strumenti per la gestione e modalità di utilizzo del Piano

L'utilizzo del piano da parte di qualsiasi utente è legata 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.

7. 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 2012)
Foto aeree centro urbano zone periferiche (anno volo 2012)
Cartografia per la realizzazione di un PRG 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.

### **La EDILOGICA società di ingegneria multidisciplinare.**

Ha la propria sede principale a Cagliari, le altre sono dislocate nell'isola e più precisamente a Irgoli.

Le società intervengono nei vari settori dell'ingegneria, sviluppando studi di investimento e fattibilità, valutazione e studi di impatto ambientale, piani territoriali ed urbani, progettazioni preliminari, definitive, esecutive e costruttive, stime e contabilità, direzioni lavori, assistenza e programmazione di cantiere, servizi per la sicurezza, project management, project control e construction management.

Lavorano in modo integrato e con competenze multidisciplinari, fornendo una completa assistenza tecnica nell'impostazione, progettazione e realizzazione di opere complesse.

La società di ingegneria costituita nel 2004, opera attualmente con 1 direttore tecnico, è composta da 3 soci con laurea in ingegneria oltre ai 6 dipendenti ed ai collaboratori.

Ogni Servizio Centrale e Settore Specialistico ha un responsabile (che è uno dei soci) ed una propria struttura operativa.

Opera in maniera globale nel campo dell'ingegneria ed architettura e fornisce, con i suoi progettisti, ingegneri, architetti, urbanisti ed esperti, un vasto ventaglio di servizi professionali.

L'approccio fortemente integrato consente la piena fusione di competenze e di conoscenze per affrontare ogni problematica progettuale.

La società è attiva in sei differenti campi di attività, ma l'approccio multidisciplinare adottato implica che ogni progetto può coinvolgere specialisti di uno qualsiasi dei settori o di tutti.

Il Settore Urbanistica, Architettura ed Edilizia sviluppa in modo autonomo progetti propri e cura l'ingegnerizzazione di progetti concepiti da architetti esterni alla struttura, provvedendo contemporaneamente al coordinamento generale della progettazione.

In particolare in questo campo ha collaborato con alcuni tra i più conosciuti architetti contemporanei a livello italiano ed internazionale.

**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 rappresentano 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.

## Agenda Strategica

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

<b>FASE</b>	<b>ELABORATI/ ATTIVITA'</b>	<b>PREVISIONI DI CONSEGNA</b>
Inizio procedimento	Stipula convenzione Comune e Ras	Tramatza, 18/01/2012
Protocollo Regione e Amministrazione	Deliberazione n.33/35 del 10/08/2011	
Affidamento incarico professionale	Firma dell'Accordo	22/10/2014
Struttura metodologica di Piano	Definizione Piano Operativo	22/10/2014
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 18/12/2015

## Quadro Economico

	<b>VOCE</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>IMPORTO TOTALE</b>
PROFESSIONISTA	Onorario	€ 34.363,37	
	Inarcassa 4%	€ 1.374,53	
	Imponibile IVA	€ 35.737,90	
	IVA di legge 22%	€ 7.862,24	
	<b>TOTALE SERVIZIO</b>		<b>€ 43.600,24</b>
CARTOGRAFIA	Cartografia del Centro Matrice del Centro Storico in scale 1:500		
	IVA di legge al 22%		compresa
	<b>TOTALE CARTOGRAFIA</b>		
	<b>TOTALE SPESE</b>		<b>€ 43.600,24</b>

<b>Cofinanziamento Comunale cap-2020 del Bilancio Comunale 2014</b>		<b>€ 4.360,02</b>
<b>Finanziamento Regionale</b>		<b>€39.240,22</b>

