

**COMUNE DI BULZI (SS)**

**SERVIZIO TECNICO**

**PIANO OPERATIVO**

**Novembre 2014**

**PER LA PREDISPOSIZIONE DEL SERVIZIO PROFESSIONALE PER LA REDAZIONE DELL'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE 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 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 Bulzi una somma complessiva di € 25.030,68 (€ 11.124,75 per l'esercizio 2011 - € 13.905,93 per l'esercizio 2012), da erogarsi in seguito alla firma di un protocollo d'intesa e approvazione di un piano operativo.

VISTA la determinazione n° 861/DG del 23.04.2009 relativa alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione;

VISTA la determinazione n° 2341/DG del 26.10.2009 relativa alla verifica di conformità del P.P. del centro storico di Bulzi, approvato con D.C.C. n° 22 del 25.07.2002;

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 Bulzi deve cofinanziare somme pari al 10% dell'importo necessario di € 2.781,18;

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.U.C. 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° 861/DG in data 23.04.2009 dall'Ass.

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, 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.

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, Relazione di inquadramento sull'area vasta,
- 3) Tabella conteggi piani volumetrici,
- 4) Carte relative al rischio piena e frana,
- 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 paesaggistici e contesti identitari,

## PIANO\_OPERATIVO\_PP\_BULZI

- 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, superfetazioni,
- 15) Tipologie immobili e classificazione storica dei fabbricati,
- 16) Categorie d'intervento ammissibili, classe di trasformabilità,
- 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, verifica (interna) di coerenza rispetto alle N.T.A. del PPR,
- 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 (U.M.I. = Unità minima di intervento= sarà suddivisa in 6 diverse sezioni:

- 1 - inquadramento, ubicazione, dati catastali
- 2 - sezione tecnica con i parametri urbanistici
- 3 - sezione descrittiva
- 4 - monitoraggio e gestione
- 5 - indirizzi per il progetto
- 6 - planimetrie e foto stato attuale.

### 5^ FASE: Processo formativo del P.P.

Lo sviluppo della pianificazione del centro di antica e prima formazione sarà oggetto di incontri tra il professionista incaricato, 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 del paese (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 (4 mesi)

Il professionista (con i suoi collaboratori), entro 3 (tre) 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 (entro 1 mese).

### 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. 2014 (data di approvazione del piano operativo), i tempi previsti sono i seguenti:

1^, 2^ e 3^ fase = 30 gg.

- 5 (cinque) 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.;
- 60 (sessanta) 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. (non conteggiata nei tempi).

In totale si ritiene che tutto l'iter si compirà in: circa 365 (trecentosettantacinque) giorni.

In definitiva, si ritiene che tutto l'iter si compierà entro il 31.12.2015.

## 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 e degli edifici incongrui);
- 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;

#### PIANO\_OPERATIVO\_PP\_BULZI

- 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 propri dipendenti con le figure professionali necessarie (Ing. Arch., Geom.).

#### C - LE ANALISI NECESSARIE

##### Analisi morfologica

Questa parte dell'analisi riguarderà il rilievo degli immobili e dei tessuti, con aggiornamento della 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 le sedi su cui si attestano la maggior parte delle residenze e delle attività commerciali e artigianali;
- 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 delle mutazioni dell'abitato

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

## PIANO\_OPERATIVO\_PP\_BULZI

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, classificazione dei tipi edilizi, valore storico

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 tipi di isolati differenti: isolato compatto di forma irregolare complessa con assenza o piccola presenza di spazi liberi all'interno, costituito da edifici con un solo affaccio; isolato costituito prevalentemente da edifici in linea con due affacci; isolato di forma irregolare e complessa con piccoli spazi liberi all'interno, costituito prevalentemente da edifici con un affaccio su strada e in qualche caso verso le corti interne.

### 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 di studio:

#### Analitico

- Analisi storico-economiche, lettura e geografia del centro matrice
- 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 delle singole abitazioni.

#### 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 matrice

Analisi degli interventi di recupero già effettuati dai privati  
Analisi degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici effettuati dal Comune.

### 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 pubbliche interessate si metteranno a disposizione i diversi elaborati (file, shape, file GIS, file di testo) su supporto informatico digitale (CD, DVD) con presentazione in Powerpoint.
- Per gli utenti (cittadini) potrà essere 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, entro i tempi indicati nelle fasi.

## **D - IDEE E OBIETTIVI**

La fase della conoscenza sarà 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 (salvaguardia e valorizzazione)

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 e salvaguardia, codificata in funzione della vocazione del centro storico, che condizionerà le scelte di piano.

**E - ONORARIO E RIMBORSO SPESE**

A) ONORARIO BASE

Sf = 17966 mq, V = 54.443 mc

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 2,55	x £. 150.000 (Euro 77,46)	=	Euro	197,52
mc 54.443	x £. 15 (Euro 0,01)	=	Euro	544,43
				-----
	Sommano		Euro	741,95

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 2,55 per cui si ha un coeff. di adeguamento pari a 1,50 fino a 3 Ha, 1,8 fino a 2 Ha, per cui, interpolando, si ha:

Euro 741,95 x 1,635 = Euro 1.213,09

C) ADEGUAMENTO ISTAT

Tariffa secondo le Circolari Ministero LL.PP. n° 6679/1969 e n° 22/1976, rivalutate secondo gli indici ISTAT fino a agosto 2013 (+ 1716,30)

Euro 1.213,09 x 17,163 =	Euro 20.820,23
	-----
Sommano B + C	Euro 22.033,32

D) INCREMENTO PER SPESE

Tab. B

Per onorari superiori a 20.658,28 €, il rimborso spese è pari al 19% degli onorari, per 25.822,84 € il rimborso è il 17% e per € 22.033,32, interpolando linearmente, si ha il 19,53%:

Euro 22.033,32 x 0,1953% =	Euro 4.303,66
	-----
SOMMANO	Euro 26.336,98

Gli onorari vengono scontati di un ribasso di circa il 16,77% e restano Euro 21.919,81.



**F - IL PIANO FINANZIARIO**

La spesa necessaria verrà così finanziata:

	Descrizione	Finanz. Regionale 90%	Cofinanz. Comune 10%	Totale
1	Det.4929/AG del 10/11/2011 annualità 2011	11.124,75	1.390,59	12.515,34
2	Det.4929/AG del 10/11/2011 annualità 2012	13.905,93	1.390,59	15.296,52
	<b>TOTALI</b>	<b>25.030,68</b>	<b>2.781,18</b>	<b>27.811,86</b>

Quota R.A.S.	€ 25.030,68	(90%)
Quota comunale.	€ 2.781,18	(10%)
<b>Totale</b>	<b>€ 27.811,86</b>	<b>(100%)</b>

ONORARI RIDOTTI

a) Onorari e spese	Euro	21.919,81
b) Inarcassa (4%)	Euro	876,79
c) IVA al 22% su a + b	Euro	5.015,25
	-----	
SOMMANO	Euro	27.811,85
ED IN C.T.	Euro	27.811,86

Il processo del P.P. verrà attuato nei tempi previsti nel rispetto delle vigenti LL.RR. in materia di urbanistica e secondo quanto indicato nel presente piano operativo.

Bulzi, 21/11/2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(Antonio Carbin)



