

ACCORDO ISTITUZIONALE

per la definizione di azioni congiunte per 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 DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE Unione dei Comuni del Meilogu

Comuni di:

Banari, Bessude, Bonnanaro, Bonorva, Borutta, Cheremule, Cossoine, Giave, Pozzomaggiore, Semestene, Siligo, Thiesi, Torralba

1 PREMESSA

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 33/35 del 10 agosto 2011, ai comuni di Banari, Bessude, Bonnanaro, Bonorva, Borutta, Cheremule, Cossoine, Giave, Pozzomaggiore, Semestene, Siligo, Thiesi, Torralba dell'Unione di Comuni del "Meilogu" sono stati destinati contributi per la redazione degli strumenti attuativi dei centri di antica e prima formazione, anche al fine di pianificare idonei strumenti attuativi di gestione delle trasformazioni territoriali.

L'Unione di Comuni persegue come obiettivo il riconoscimento dell'identità e sui valori culturali finalizzata all'uso e riuso sostenibile del proprio patrimonio architettonico. Identità locale del patrimonio architettonico, insediativo, dei paesaggi e della cultura edificatoria tradizionale che deve essere capita, conservata e gestita.

L'obiettivo principale dell'Unione dei Comuni del Meilogu è quello di dotarsi di Piani Particolareggiati per i Centri di Antica e prima formazione coerenti con le indicazioni contenute nel PPR, per il recupero e la valorizzazione dei propri centri storici che, seppure ognuno con le proprie peculiarità, condividono il territorio e il processo di antropizzazione di esso, quindi la storia che li ha generati.

L'Unione dei Comuni si avvarrà del supporto e delle attività del Laboratorio per il Centro Storico con sede in Cheremule per quanto concerne la fase conoscitiva del territorio e dei centri urbani.

Le analisi condotte dal Laboratorio hanno come fine ultimo l'elaborazione di un processo conoscitivo volto ad individuare il *genius loci*, evidenziando l'insieme delle caratteristiche socioculturali, architettoniche, di linguaggio, di abitudini che caratterizzano il territorio dell'Unione dei Comuni del Meilogu attraverso una lettura trasversale che riguarda le caratteristiche proprie dell'ambiente interlacciate con l'uomo e il modo in cui vive il territorio, fornendo così l'*incipit* che risulta indispensabile in fase di pianificazione, nella prospettiva di una salvaguardia attiva e di una progettazione

consapevole e sostenibile, al fine di sottolineare il valore culturale del paesaggio in quanto processo di significazione, nonché per rispondere alle richieste di identificazione previste dalla Convenzione Europea.

La definizione di Piani Particolareggiati che condividono una struttura unitaria rappresenta un'importante occasione per sperimentare una metodologia innovativa di conoscenza e approccio al territorio volto alla gestione e alla valorizzazione dei centri di antica e prima formazione.

A questo scopo il Laboratorio per il Centro Storico metterà a disposizione di tutti i Comuni:

1. la conoscenza e rappresentazione dei processi storici fondamentali, della cartografia e dell'iconografia storica;
2. analisi storica a scala territoriale e urbana dei centri e delle relazioni che intercorrono tra di essi e col territorio stesso, mettendo in evidenza:
 - il quadro geografico definito nelle componenti dell'orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture;
 - Le reti insediative territoriali definite per funzioni e ruoli;
 - gli assi e i poli che hanno definito e strutturato l'antropizzazione del territorio e dei centri urbani;
 - I margini, le cinta murarie o recinti, i percorsi;
 - I complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
 - gli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
 - verde storico, pubblico e privato, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
 - altre tracce testimonianza dell'origine storica dell'insediamento.

2 FINALITÀ

Le finalità del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione possono essere riassunte nei seguenti punti:

1. Recupero e valorizzazione dell'identità culturale, del patrimonio storico e ambientale del centro;
2. Miglioramento della qualità della vita e dell'abitare del centro;
3. Proposta di una strategia di sviluppo del centro fondata sull'identità e sulla cultura;
4. Riqualificazione delle porzioni di paesaggio degradate e modificate in modo incongruo, attraverso un progetto complessivo che sia guidato dall'identità delle "tracce" del paesaggio storico.

In questo senso le attività che verranno poste in essere per la redazione del piano particolareggiato dovranno coerentemente privilegiare:

- La definizione di un processo di conoscenza, che comprenda le componenti fisiche naturali e antropiche, ma anche gli aspetti immateriali: la storia, le culture locali, le "percezioni" e i punti di vista della comunità e dei suoi protagonisti;

- Le attività direttamente incidenti sugli esiti del recupero, quali l'analisi del degrado e la costituzione di Linee guida e di buone pratiche per il recupero;
- l'indagine sul quadro delle attività in essere e di quelle potenzialmente attivabili per la rivitalizzazione delle parti più degradate e a basso utilizzo del centro storico, in una prospettiva di coinvolgimento dell'intera comunità nel programma di salvaguardia e riqualificazione;
- una fase progettuale che, assumendo come riferimento i valori storici, miri all'uso e riuso coerentemente con la conservazione del patrimonio residuo nella sua autenticità, fornendo anche programmi di intervento per i contesti già trasformati in maniera incongrua.

3 QUADRO METODOLOGICO

3.1 Metodologia che si intende adottare per il processo di definizione del piano e i criteri posti a base delle scelte

Nella Normativa del PPR, ed in particolare nell'assetto storico-culturale (artt. 52 e seguenti), si realizza una sostanziale evoluzione dei riferimenti concettuali e operativi in materia di centri storici rispetto al quadro di riferimento precedente. Infatti, al comma 3 dell'art. 52 viene stabilito il principio che tutto il patrimonio che conserva "rilevanti tracce" delle sue valenze storiche può essere assoggettato soltanto a manutenzione e restauro. Naturalmente, è ben noto che nei centri storici della Sardegna si possono dare molto spesso casi nei quali i tessuti edilizi conservativi sono mescolati, qualche volta in modo inestricabile, con quelli che lo stesso art. 52 definisce "radicalmente alterati e non riconoscibili". Per questi, e solo per questi, la norma registra il prevalere della modificazione sulla conservazione, e prevede che ci si regoli di conseguenza ammettendo anche la demolizione, con o senza ricostruzione, e la ristrutturazione edilizia. Nello stesso tempo la norma sottolinea che tale modificazione interviene pur sempre su un contesto che è ancora complessivamente riconosciuto come storico, e quindi incorpora valori paesaggistici nei quali il termine di riferimento è ancora costituito dalle "tracce storiche" perduranti.

Esperienze istituzionali di livello regionale e locale, casi sempre più diffusi di "buone pratiche" dell'intervento sul patrimonio insediativo storico, "maturità culturale" del recupero: tutto ciò costituisce la premessa per una profonda riforma delle strategie operative per il recupero e la valorizzazione del patrimonio. Questi "nuovi orientamenti" sono principalmente basati:

- sull'esigenza di nuove e più profonde basi di conoscenza delle nostre risorse, su cui fondare il nuovo progetto di recupero;
- sul riconoscimento del nesso inscindibile con i valori storico culturali e con le culture materiali della costruzione dell'ambiente di vita;
- su un approccio attivo fondato sulla partecipazione delle comunità, su forme di coinvolgimento dei protagonisti e dei portatori di interessi sotto forma di "Agenzie" e di "Laboratori" per il recupero;

- sull'integrazione delle politiche per l'insediamento storico nel più complessivo processo dello sviluppo locale centrato sull'identità e sul paesaggio.

In generale, sarà di fondamentale importanza stimolare tutte le azioni che spingano in direzione dell'integrazione, evitando di costringere il patrimonio storico nell'ambito delle pratiche vincolistiche o puramente della tutela, e invece facendone una delle leve principali per il "progetto di qualità" dei nuovi paesaggi regionali.

Coerentemente, sul piano dell'impostazione metodologica occorre ripartire dal problema del rapporto conservazione/modificazione e dalla conseguente classificazione che, ai sensi dell'art. 52 delle NTA occorre dare sui tessuti e sui singoli manufatti edilizi. A questo proposito, la gamma delle situazioni può presentarsi certamente ricca di differenze e di moltissime articolazioni; tuttavia, ai nostri fini, si potrebbe attestarsi su una ristretta gamma di categorie in base al grado di conservazione, al valore architettonico e alla tipologia, riassumibili ad esempio nel seguente quadro che rende classificabile ogni corpo di fabbrica come:

Edifici di valore storico

1. organismi edilizi che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale;
2. organismi edilizi che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in c.a.);

Edifici da riqualificare

1. organismi edilizi che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come difficilmente reversibili;

Edifici alterati o di recente/nuova edificazione

1. edifici e corpi di fabbrica che non incorporano un valore storico in quanto costruiti di recente e secondo tecniche e con materiali estranei alla tradizione e ai saperi costruttivi locali, per i quali tuttavia si riconosce una sostanziale continuità nell'assetto spaziale con le preesistenze, nel senso che non appaiono come elementi che abbiano prodotto il degrado dei tessuti e delle architetture al contorno
2. edifici e corpi di fabbrica che non incorporano un valore storico in quanto costruiti di recente e secondo tecniche e con materiali estranei alla tradizione e ai saperi costruttivi locali, ma per i quali tuttavia si riconosce invece il fatto che abbiano apportato un sostanziale degrado dei tessuti e delle architetture al contorno, con altezze, ingombri, ombre portate, introspezione visuale nello spazio abitativo delle unità vicine, tale da compromettere la vivibilità del contesto in cui si sono inseriti

Rudere

1. Edifici degradati in maniera irreversibile, tali appunto da presentare solo tracce labili del costruito storico, e il cui ripristino equivale sostanzialmente ad una costruzione ex novo;

Inoltre, occorrerà comunque riferirsi a concetti codificati quali quelli di Organismo edilizio ed Unità Minima d'Intervento.

L'**organismo edilizio** è il complesso di spazi aperti e di edifici, tipologicamente e costruttivamente omogenei nell'originario impianto morfologico, che rappresentano una unità funzionale del tessuto edilizio, originariamente residenziale o produttivo. Ad esso fa riferimento l'analisi storico tipologica e paesaggistica come unità minima analitica, per quanto all'interno siano identificati cartograficamente e classificati i corpi di fabbrica, gli edifici e gli spazi aperti componenti.

A tale unità corrisponde l'**Unità Minima di Intervento (UMI)**, definita quale ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi, e sul quale è possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo qualità ragionevoli di distribuzione interna e di "decoro urbano". Ove possibile l'UMI corrisponderà alla unità immobiliare catastale.

3.2 Schema di strutturazione delle diverse parti del piano

In sintesi, la procedura può essere rappresentata da quattro passaggi fondamentali:

a. la costruzione della conoscenza a livello territoriale sul centro di antica e prima formazione riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali. Il riferimento di base della procedura messa in atto è il comma 2 dell'art. 52 delle NTA del PPR che prevede la messa a punto di una serie articolata di analisi:

- quadro geografico articolato nelle componenti dell'orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture;
- reti insediative territoriali articolate per funzioni e ruoli;
- assi e poli urbani;
- margini, cinta murata o recinti, percorsi;
- complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- edificato, classificato per caratteri, tessuti e tipologie edilizie;
- corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche recinzioni e relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi;
- spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
- verde storico, pubblico e privato, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- altre tracce testimonianza dell'origine storica dell'insediamento;
- parti incongrue ed incompatibili.

Si tratta naturalmente di un percorso di conoscenza e interpretazione non standardizzabile.

b. la costruzione della conoscenza puntuale sul costruito storico o contemporaneo incluso nel perimetro del centro matrice (formalizzata attraverso la messa a punto di un GIS). Si riconosce che l'impostazione stessa del PPR, che all'art. 52 prevede l'individuazione del patrimonio storico architettonico e urbano superstite, con "rilevanti tracce" del valore storico, richiede una ricognizione puntuale, sino al limite del riconoscimento e della valutazione di ciascun corpo di fabbrica, e di ogni singolo contesto pubblico. Dovrà essere perciò impostata una scheda riferita a ciascun "organismo edilizio" ed al suo interno ad ogni corpo di fabbrica, attraverso la quale sarà condotta una ricognizione censimentaria di tutto l'edificato, accompagnata e documentata attraverso la rilevazione fotografica. La schedatura analizzerà le condizioni d'insieme dell'organismo edilizio, ma anche i singoli elementi di fabbrica.

c. la definizione delle scelte di piano, che hanno il compito di definire regole di progetto orientate rispetto all'idea portante. Questo significa identificare e perpetuare nella loro autenticità non soltanto i manufatti, ma le relazioni fisiche, percettive e dimensionali delle diverse componenti.

d. la redazione di supporti operativi, rivolti ai singoli cittadini e professionisti, per l'attuazione del piano particolareggiato.

3.3 l'elenco degli elaborati del piano

Inquadramento urbanistico, topografico e catastale:

- Stato di fatto e rilievi: scale da 1:500 a 1:100;
- Rapporto sulla storia urbana e architettonica;
- Rapporto sulla struttura demografica
- Relazione generale contenente tra l'altro:
 - i profili territoriali della rete dei centri storici;
 - i caratteri urbani e architettonici dell'insediamento;
 - la caratterizzazione dello spazio pubblico e privato;
 - gli aspetti tecnologici e attuativi;
 - il quadro della sostenibilità paesaggistica degli interventi.

Classificazione dell'edificato:

Abaco dei caratteri costruttivi:

Abaco dei tipi edilizi:

Tabelle dimensionali e schede delle quantità e qualità tra stato di fatto e progetto:

Schede/Abachi degli apparati architettonici storici:

Tavole di progetto: gradi di trasformabilità dei singoli corpi di fabbrica e idonee rappresentazioni delle trasformazioni ammesse e previste dal piano (scala di riferimento 1:200);

Tavole di progetto: indicazioni per la redazione dei progetti delle principali superfici pubbliche, tipologie di urbanizzazioni e impianti di rete (scala di riferimento: 1: 100, con dettaglio a maggiore scala);

Normativa Tecnica di Attuazione (generale e riferita al recupero dei caratteri costruttivi).

3.4 fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo, ove previsto

Il Piano Particolareggiato verrà orientato dal processo della partecipazione e della condivisione. Le fasi di attivazione possono essere così schematizzate:

Fase 1. Condivisione degli obiettivi e delle strategie. In questa fase le linee di impostazione generale del Piano verranno divulgate anche mediante opportuno materiale illustrativo.

Fase 2. Condivisione della conoscenza. Successivamente alla restituzione dei primi rilievi, tale materiale, opportunamente allestito, sarà messo a disposizione degli utenti al fine di costituire fattore di autoriconoscimento. Per di più la socializzazione della conoscenza, e la sua eventuale messa in discussione e correzione, mette il Piano al riparo dal senso di estraneità che caratterizza il rapporto del sapere comune rispetto al sapere esperto. Il Comune si impegna quindi ad organizzare tale attività secondo modalità logistiche e operative consone alle esigenze degli utenti finali.

Fase 3. Discussione pubblica delle impostazioni del progetto, in coerenza con gli obiettivi e le strategie definite nella fase 1. Verranno progressivamente esposti in assemblee pubbliche (anche organizzate mediante l'individuazione e la sollecitazione partecipativa degli stakeholders) i punti salienti del percorso progettuale, anche con simulazioni grafiche.

Fase 4. Dopo il percorso istituzionale di approvazione, l'Amministrazione comunale, con il supporto dell'Unione, provvede ad elaborare idonei supporti informativi, che consentano ai cittadini di superare gli ostacoli burocratici e tecnici alla sua effettiva comprensione e condivisione da parte della comunità.

3.5 gli strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione

I Comuni del Meilogu considerano il Centro di Antica e Prima Formazione come una parte strategica per tutta la comunità e sceglie di investire in maniera significativa le proprie risorse tecniche per orientarne in senso positivo il recupero. A questo scopo, una apposita sezione dell'Ufficio Tecnico sarà destinata alla gestione degli aspetti più delicati del nucleo antico, considerando come prioritari a scala urbana i valori in esso incorporati. Inoltre, considerando che appare indispensabile una gestione in continuo del patrimonio urbano storico, si ritiene di estrema importanza gestire tra le altre cose:

1. l'aggiornamento in continuo dei data base del Piano, che diventerà l'archivio unico della conoscenza finalizzata al progetto del Centro Storico;
2. la gestione dei rapporti con gli utenti, ivi compresa l'attività di consulenza e "facilitazione" per le pratiche amministrative;

3. la promozione dell'immagine culturale e del tessuto socio-culturale del Centro Storico, anche mediante iniziative di eventi quali mostre, Seminari sulle best-practices, animazione culturale in materia di uso del patrimonio storico urbano.

3.6 gli strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali

Con il supporto dell'Unione di Comuni, mediante il coinvolgimento dell'Ufficio Tecnico, verranno messi a punto appositi supporti informativi per l'approccio friendly dell'utenza allo strumento del Piano. In particolare:

- nella Fase finale delle procedure partecipative, saranno elaborati e diffusi idonei strumenti di diffusione delle buone pratiche e di comunicazione "facilitata" della conoscenza esperta;
- messa a punto di interfaccia grafiche, sotto forma di schede operative, capaci di focalizzare, a livello delle singole unità di intervento, l'insieme delle conoscenze e degli indirizzi/prescrizioni di progetto.

3.7 modalità di affiancamento e supporto dell'Amministrazione regionale in termini di strumenti e di professionalità

L'Amministrazione Regionale fornirà all'Unione di Comuni e ai Comuni:

- materiale cartografico, documentario, di analisi rilevanti per il contesto di riferimento, al fine di ottimizzare la disponibilità delle fonti informative, contenere i costi e migliorare l'interazione tra i due Enti sul tema del patrimonio storico;
- il contributo alla conduzione delle iniziative di partecipazione rivolte alla comunità locale, con particolare riguardo agli stakeholders da individuare nel suo seno, o anche all'esterno di essa, soprattutto in relazione alla valorizzazione e sviluppo delle attività più rilevanti che riguardano il tessuto socio-economico del centro.

4 GRUPPO TECNICO DI COORDINAMENTO ISTITUZIONALE

Il gruppo di lavoro che coordina le attività ed assicura il confronto, lo scambio di conoscenze ed ogni fattiva forma di collaborazione volta al perseguimento dell'obiettivo comune è composto da:

- Tecnici dell'Assessorato Regionale Enti Locali, finanze e urbanistica in qualità di esperti in materia di normativa urbanistica e paesaggistica;
- Personale tecnico dell'Unione dei Comuni con coinvolgimento della commissione dell'Unione competente in materia paesaggistica;
- Personale dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Il Laboratorio per il Centro Storico con sede presso il Comune di Cheremule

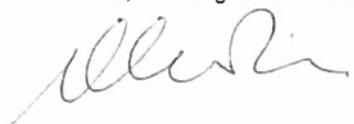
5 AGENDA STRATEGICA

Cosa?	Dove?	Chi?	Quando?	Procedura operativa
a. la costruzione della conoscenza a livello territoriale sul centro di antica e prima formazione riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali				
La geografia dei luoghi	livello territoriale	Elaborazioni: Laboratorio centro storico Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	Entro 3 mesi	Il materiale progettuale e di studio predisposto dal Laboratorio sarà messo a disposizione di ogni Comune tramite il Comune di Cheremule
Il sistema urbano	livello locale	Elaborazioni: Laboratorio centro storico Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	Entro 3 mesi	Il materiale progettuale e di studio predisposto dal Laboratorio sarà messo a disposizione di ogni Comune tramite il Comune di Cheremule
Il centro di antica e prima formazione	livello locale	Elaborazioni: Laboratorio centro storico Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	Entro 3 mesi	Il materiale progettuale e di studio predisposto dal Laboratorio sarà messo a disposizione di ogni Comune tramite il Comune di Cheremule
b. la costruzione della conoscenza puntuale sul costruito storico o contemporaneo incluso nel perimetro del centro matrice (formalizzata attraverso la messa a punto di un GIS).				
L'Unità Urbanistica	livello locale	Elaborazioni: Comuni con il supporto delle basi di analisi e conoscenza forniti dal Laboratorio per il centro storico Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	Entro 6 mesi	Il Comune rende noto il completamento di questa fase all'Unione che provvede a coordinare e istituire tavoli tecnici al fine di procedere alla verifica della progettazione con RAS e MiBAC.
c. definizione delle scelte di piano				
Idea Portante -	livello	Elaborazioni: Comuni	Entro	Il Comune rende noto il completamento di questa

Indirizzi e prescrizioni di progetto	territoriale/livello locale	Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	8 mesi	fase all'Unione che provvede a coordinare e istituire tavoli tecnici al fine di procedere alla verifica della progettazione con RAS e MiBAC
Ambiti e scenari di progetto	livello locale	Elaborazioni: Comuni Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione dei Comuni/Comuni	Entro 9 mesi	Il Comune rende noto il completamento di questa fase all'Unione che provvede a coordinare e istituire tavoli tecnici al fine di procedere alla verifica della progettazione con RAS e MiBAC
Indicazioni puntuali	livello locale	Elaborazioni: Comuni Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione di Comuni/Comuni	Entro 11 mesi	Il Comune rende noto il completamento di questa fase all'Unione che provvede a coordinare e istituire tavoli tecnici al fine di procedere alla verifica della progettazione con RAS e MiBAC
d. la redazione di supporti operativi, rivolti ai singoli cittadini e professionisti, per l'attuazione del piano particolareggiato.				
Supporti operativi/informativi	livello locale	Elaborazioni: Comuni Verifica congiunta: RAS/MiBAC/Unione di Comuni/Comuni	Entro 12 mesi	Il Comune rende noto il completamento di questa fase all'Unione che provvede a coordinare e istituire tavoli tecnici al fine di procedere alla verifica della progettazione con RAS

Laboratorio per il Centro Storico

Il coordinatore, Arch. Ing. Alessandra Pili





COMUNE DI TORRALBA

PROVINCIA DI SASSARI

UFFICIO TECNICO

www.comune.torralba.ss.it

Tel. 079 847010 fax 079 847085 e mail : ufficiotecnico@comune.torralba.ss.it

MODIFICA AL PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

PER LA PREDISPOSIZIONE DEGLI ONERI E DEI TEMPI PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" COMPRESO NEL CENTRO MATRICE ALLE N.T.A. DEL P.P.R. REGIONALE.

La Regione Autonoma della Sardegna, con D.G.R. n° 44/99 del 14.12.2010, ha finanziato con proprie risorse il rafforzamento e l'integrazione delle attività di adeguamento dei P.P. dei comuni interni al PPR.

CON determinazione n° 4929/AG del 10.11.2011, la R.A.S. ha approvato il programma di spesa che stabilisce un contributo per la redazione o l'adeguamento del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione ed è stato stabilito in favore del Comune di Torralba (SS) una somma complessiva di € 38.407,73 (€ 17.070,10 per l'esercizio 2011 - € 21.337,63 per l'esercizio 2012), da erogarsi in seguito alla firma di un protocollo d'intesa con la Regione Sardegna.

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

CONSIDERATO che il contributo della R.A.S. (€ 38.407,73) può coprire solo fino al 90% della spesa occorrente e, pertanto, il Comune di Torralba deve cofinanziare con una somma pari al 10% dell'importo complessivo calcolato in € 4.267,53;

CONSIDERATO

CHE ai fini dell'erogazione del contributo è necessario predisporre il piano operativo e finanziario, il sottoscritto geom. Salvatorico Fara, responsabile dell'Uff. Tecnico Comunale, ha provveduto alla redazione del piano con l'individuazione delle varie fasi di lavoro, della cartografia, degli elaborati necessari, dei tempi, nel seguente modo:

- A) Redazione delle linee guida da consegnare al professionista incaricato affinché provveda alla redazione degli elaborati grafici e testuali 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 le prescrizioni indicate nell'atto ricognitivo a suo tempo approvato con determinazione n° 2505/DG in data 29.10.2008, relativo alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione.

Gli elaborati da redigere riguardanti lo studio del P.P., adeguato al PPR, sono i seguenti:

- 1) Relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione,



- 2) Relazione storica,
- 3) Tabella conteggi piani volumetrici,
- 4) Carte geologiche, idrogeologiche, uso del suolo,
- 5) Carte relative alla lettura della geografia e al paesaggio urbano del centro storico, così come di seguito elencate:
 - a) Stralcio del P.U.C. e del P.P. vigente,
 - b) Planimetria beni identitari e paesaggistici con i perimetri di tutela assoluta e condizionata,
 - c) Foto aerea,
 - d) Planimetria stato di conservazione e stato di degrado del patrimonio edilizio esistente,
 - e) Delimitazione degli isolati su base catastale e su base aerofotogrammetrica,
 - f) Planimetria destinazione d'uso attuale del piano terra,
 - g) Planimetria numero dei piani,
 - h) Trama viaria, elementi delle pavimentazioni e dell'arredo urbano,
 - i) Geografia urbana, assi, poli, margini, opere incongrue, vuoti urbani,
 - j) Tipologie immobili e classificazione storica dei fabbricati,
 - k) Categorie d'intervento ammissibili e schede per singole unità immobiliari,
 - l) Profili regolatori con descrizione delle facciate,
 - m) Mutazioni edilizie,
 - n) Abaco elementi costruttivi della tradizione edilizia locale,
 - o) Repertorio fotografico edificio per edificio,
 - p) Particolari fotografici (portali, architravi istoriate, roste, lunette, ecc.),
 - q) Carta dei tetti e delle coperture,
 - r) Quant'altro necessario per l'approvazione da parte della R.A.S..

L'A.C. fornirà, al professionista incaricato, tutto il materiale cartografico necessario ed i dati statistici (abitanti residenti, suddivisi per fasce d'età, ecc.).

B) Processo formativo del P.P.

Lo sviluppo della pianificazione del centro di antica e prima formazione sarà oggetto di successivi incontri tra il tecnico incaricato e gli amministratori.

Le riunioni potranno divenire assemblee aperte ai residenti e a coloro che sono interessati allo sviluppo e al recupero della parte più antica del paese.

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

Agli incontri potranno – altresì – essere invitati i rappresentanti dell'area vasta dell'Unione dei Comuni del Logudoro, nonché le parti sociali ed i tecnici del laboratorio LAB.net plus.

C) Studio preliminare di massima del P.P.

I tecnici, entro 1 (un) mese 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.

D) Consegna del piano definitivo – Tempi previsti per il P.P.

Il professionista dovrà consegnare all'A.C. gli elaborati definitivi, in numero di 3 esemplari cartacei e in formato digitale (CD).



I tempi previsti sono, pertanto, i seguenti:

- 10 (trenta) gg. per l'incarico professionale;
- 10 (trenta) gg. per la formalizzazione della convenzione;
- 180 (centottanta) gg. per la redazione tecnica degli elaborati;
- 30 (sessanta) gg. per l'adozione in C.C.;
- 30+30 gg. per la presentazione, l'esame delle osservazioni e l'approvazione in C.C.;
- 60 (novanta) gg. per la verifica ai sensi dell'art. 9 della L.R. n° 29/98 da parte del Servizio tutela paesaggistica per la prov. di Sassari, dipendente dalla D.G. della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

E) Metodologia da adottare

La metodologia che si prevede di adottare segue le linee guida già 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 del Logudoro Meilogu.

In particolare, si procederà a:

- acquisizione degli strumenti cartografici così come disponibili secondo le ultime notizie R.A.S.;
- analisi del contesto;
- analisi degli edifici;
- analisi degli spazi aperti;
- verifica degli strumenti pianificatori sovraordinati (PPR, PUP/PTP Prov. SS, PAI, ecc.);
- acquisizione del mosaico dei beni culturali (dati R.A.S.);
- individuazione dell'edificato storico (prima del 1950);
- verifica dell'interesse culturale per i beni privati;
- fonti intangibili (documenti, carte De Candia, saperi locali, ecc.);
- coinvolgimento dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- rilievi, aggiornamento cartografico;
- riconoscimento della matrice fondativa e delle dinamiche evolutive;
- geografia dei luoghi;
- 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;
- individuazione e caratterizzazione delle unità urbanistiche;
- descrizione delle unità minime immobiliari (UMI);
- margini, poli, vuoti, edifici incongrui, edifici di qualità;
- sinergie progetti LAB.net plus del laboratorio del centro storico del Meilogu;
- murature storiche, muri a secco, coperture, finiture esterne.

F) Professionalità coinvolte

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 allo scontato utilizzo degli strumenti di ultima generazione (GIS, shape, ecc.), si utilizzeranno tutte le professionalità ritenute necessarie.



G) CALCOLO DEGLI ONORARI STIMATI PER L'ADEGUAMENTO DEL P.P.

Si utilizza, solo come base di riferimento, la Circolare Ministero LL.PP. n° 6679 emessa in data 01.12.1969 e mai successivamente modificata.

SUP. INTERESSATA FONDIARIA
mq. 84.900 circa VOLUMI ESISTENTI : mc. 110.000 circa

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 8,49	x Euro 77,46 =	Euro	657,71
mc 110.000	x Euro 0,01 =	Euro	1.100,00

	Sommano	Euro	1.757,71

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 5,00 per cui si ha un coeff. di adeguamento pari a 1,30 fino a 5 Ha, 1,0 fino a 10 Ha, per cui, interpolando, si ha:

Euro 1.757,71	x 1,09 =	Euro	1.915,90
---------------	----------	------	----------

C) ADEGUAMENTO ISTAT

Tariffa secondo le Circolari Ministero LL.PP. n° 6679/1969 e n° 22/1976, rivalutate secondo gli indici ISTAT fino a genn. 2012 (+ 1662,30)

Euro 1.915,90	x 16,623 =	Euro	31.848,00

	Sommano B + C	Euro	33.763,90

D) INCREMENTO PER SPESE

Tab. B

Per onorari superiori a € 36.151,98, il rimborso spese è pari al 13%, per € 30.987,41 il 15% degli onorari e per € 33.763,90, interpolando linearmente, si ha:

Euro 33.763,90	x 0,1392% =	Euro	4.699,93

	SOMMANO	Euro	38.463,83
	Ed in c.t.	Euro	38.460,00



NOTA SPESE E COMPETENZE P.P. ZONA A

a) Onorari Euro 38.460,00

Poichè si applica uno sconto per rientrare nelle somme disponibili restano onorari per Euro **33.634,00**



La spesa necessaria verrà così finanziata:

	Descrizione	Finanz. Regionale 90%	Cofinanz. Comune 10%	Totale
1	Det.4929/AG del 10/11/2011 annualità 2011	17.070,10	1.896,68	18.966,78
2	Det.4929/AG del 10/11/2011 annualità 2012	21.337,63	2.370,85	23.708,48
	TOTALI	38.407,73	4.267,53	42.675,26

Il programma verrà attuato secondo la disciplina urbanistica vigente e quanto concordato con la Regione Autonoma della Sardegna in sede di protocollo d'intesa firmato nel gennaio 2012.

A - SPESE TECNICHE CONSULENTI ESTERNI

a) Onorari e spese	Euro	33.634,00
b) C.N.P.A.I.A. (4%)	Euro	1.345,36
c) IVA al 22% su a + b	Euro	7.695,46

SOMMANO	Euro	42.674,82
ARROTONDAMENTO		0,44

TOTALE Euro 42.675,26

Torralba, 02/12/2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Salvatorico Fara)



Salvatorico Fara