



COMUNE DI LODINE

Provincia di Nuoro

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 e finanziario per la definizione del
Piano Particolareggiato per il Centro di Antica e Prima Formazione**

Premessa

Il Comune di Lodine attualmente gestisce il proprio centro matrice attraverso il Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale in data 26/03/1999 con delibera n.13. di concerto con la Regione Sardegna, con l'ufficio della pianificazione urbanistica e territoriale, è stato approvato l'atto ricognitivo di Verifica del Centro Matrice - Determinazione n.1643 del 11/08/2010.

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Lodine è presente la Zona omogenea A. Il Comune di Lodine è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 16/07/1996.

Il Comune ha approvato l'atto ricognitivo del Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Autonoma Sardegna, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/10/2007.

Con determinazione n°220/DG del 12/02/2008 la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia della R.A.S. ha preso atto della nuova delimitazione del Centro di Antica e Prima Formazione relativo al Comune di Lodine.

Il Piano Particolareggiato e la Perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione (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 Urbanistico Comunale esistente ha rinviato la Zona A al P.P., limitandosi alla identificazione degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente. Con la volontà di dotarsi di un P.P., per tutto il centro storico, l'Amministrazione Comunale ha inteso colmare la genericità di previsioni urbanistiche della Zona A con previsioni e prescrizioni più puntuali che potessero garantire una maggiore aderenza alle singole realtà edilizie.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Lodine è stato redatto tenendo conto di due obiettivi principali:

- consentire, attraverso la lettura approfondita della situazione esistente, di definire una precisa strategia di intervento nel Centro Storico;
- ottenere, attraverso l'analisi della morfologia urbana e delle tipologie edilizie, un quadro esatto del patrimonio edilizio storico, della sua consistenza e della sua articolazione.

Il Piano Particolareggiato si articola per Isolati di Appartenenza ed Unità Edilizie che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è stato scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano". Per ciascuno degli Isolati di Appartenenza il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere sono:

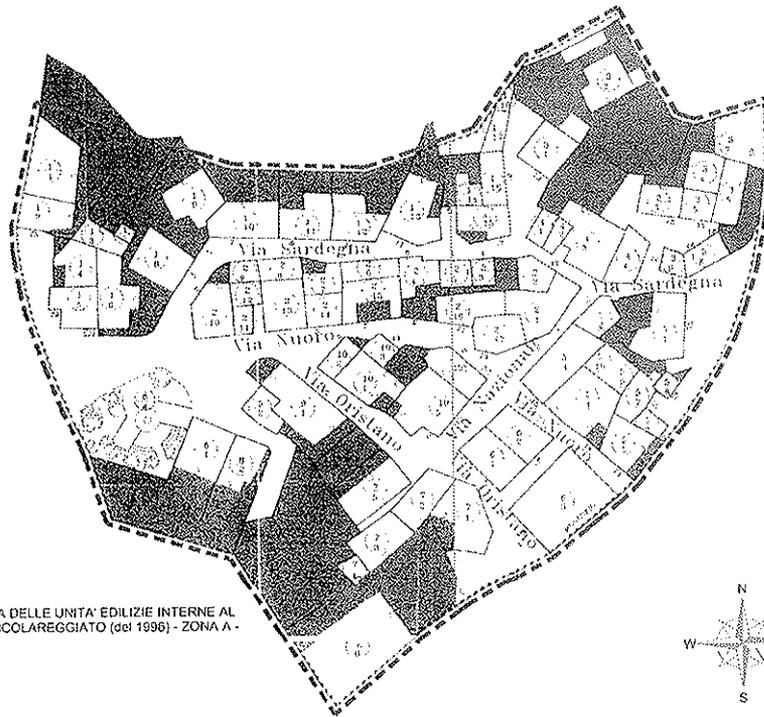
- il ricorso alla Concessione Edilizia o alla Autorizzazione Edilizia
- il ricorso al Piano di Recupero introdotto dalla Legge n°457/1978

Le categorie di intervento classificate dal Piano Particolareggiato sono:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro scientifico
- Restauro con vincolo tipologico
- Ristrutturazione edilizia
- Sostituzione edilizia
- Nuova edificazione
- Restauro urbanistico
- Ristrutturazione urbanistica
- Piani di recupero

Allo stato attuale, il centro matrice è interessato da alcuni interventi di Riqualficazione, ovvero:

- P.O. FESR 2007-2013_Linea di attività 5.2.1.a_ Bando CIVIS_Riqualficazione dei percorsi urbani dell'identità-Itinerario dei graniti di Barbagia.
- LEGGE REGIONALE N. 29/1998_Tutela e valorizzazione dei centri storici" _



PLANIMETRIA DELLE UNITA' EDILIZIE INTERNE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO (del 1996) - ZONA A - Scala 1:500

Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 16/07/1996.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 220/D.G. del 12/02/2008
Centro di antica e prima formazione del P.P.R. - verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale - perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

<p><i>Lodine</i></p> <p>CARTOGRAFIA STORICA</p>	<p>PIANO PARTICOLAREGGIATO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE - PUC DEL 1991</p> <p>Perimetro da PPR</p> <p>Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</p>	<p>Nel PUC del comune di Lodine è presente la zona A Il Comune di Lodine è dotato di Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 16/07/1996</p> <p>Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della R.A.S. con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/10/2007</p> <p>Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Flavia Paola Lucia Cannas</p>
---	---	--

Allegato alla determinazione RAS n°220/DG del 12/02/2008

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 antico e primo formazione contiene. Pertanto, la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Lodine 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 gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Lodine che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria 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 Lodine, 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 i tessuti edilizi abitativi con particolare attenzione a quelle parti del nucleo urbano che hanno subito profonde modificazioni per cui allo stato attuale risultano alterate e non riconoscibili;
- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici;

Quadro Metodologico

La Metodologia che si intende adottare prevede:

1. Riconoscimento e perimetrazione degli elementi a valenza storico culturale all'interno del Centro matrice e l'identificazione del relativo contesto urbano e paesaggistico;

2. Definizione di norme di salvaguardia e tutela del Centro matrice e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
3. Controllo degli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi, se incoerenti con gli obiettivi di piano;
4. 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;
5. 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;
6. Promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

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

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

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'A.C.e non oltre 120 giorni dalla consegna del progetto di massima

Strumenti per la gestione e modalità di utilizzo del Piano

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

Modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'Amministrazione

regionale in termini di strumenti e professionalità

Per la complessità delle attività e elevate competenze urbanistiche e paesaggistiche necessarie per la pianificazione e la gestione degli interventi nel nucleo storico, il Comune intende avvalersi della collaborazione della struttura regionale dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica e con il LAB.net, il laboratorio regionale di supporto alle attività di pianificazione paesaggistica, programmando periodici incontri formativi e di scambio durante le attività di elaborazione del piano.

L'Ufficio Tecnico Comunale parteciperà attivamente alla redazione del piano seguendone tutte le fasi di elaborazione e fornendo elaborazioni e conoscenze in possesso dell'ufficio, mettendo a disposizione l'archivio delle concessioni edilizie e degli interventi pubblici realizzati. Sarà poi fondamentale il suo apporto testando nel concreto l'attuazione della normativa e la sua attinenza rispetto alla prassi amministrativa adottata. Il Comune inoltre, intende usufruire di alcuni strumenti messi gratuitamente a disposizione da parte della Regione per la redazione del piano, che potranno essere di grande supporto soprattutto nelle fasi di indagine, rilievo e analisi.

In particolare si richiede:

- la cartografia storica
- la cartografia aerofotogrammetria (1:2000; 1:10.000)
- le ortofoto
- le foto a 45°, pictometrie
- database multi precisione (DBMP) collegabile alla cartografia (strumento utile anche per la futura gestione del piano)
- applicativo open source per l'elaborazione e gestione dati cartografici e del relativo DB

Gruppo di lavoro

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) sarà affidato a tecnici esterni in quanto l'Ufficio Tecnico Comunale è sprovvisto di professionalità specifiche, oltrechè impossibilitato stante la mole di lavoro presente, ad individuare figure da destinare alla redazione del Piano stesso. Tuttavia l'intero processo concernente la redazione del Piano Particolareggiato, verrà condotto con la continua collaborazione e supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il gruppo

di lavoro sarà così composto:

Arch. Francesco Bertocchi, per l'Ufficio Tecnico Comunale:

professionisti incaricati

Arch. Salvatore Iacobini, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Nuoro n°230, in qualità di coordinatore del gruppo di lavoro, esperto con competenza in recupero dei centri storici, in normativa paesaggistica e in comunicazione e partecipazione socio-culturale

Ing. Raffaele Maloccu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n°563, esperto con competenza in rilievi, restituzione e rielaborazione materiali cartografici nonché esperienza nella pratica amministrativa nella gestione dell'edilizia pubblica.

Eventuali collaboratori ritenuti opportuni sia in funzione della tipologia di ricerche e analisi da eseguire che con competenze specifiche.

Agenda Strategica

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

FASE	ELABORATI / ATTIVITA'	PREVISIONI DI CONSEGNA
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	
Struttura metodologica di Piano	Definizione Piano Operativo	
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'A.C.
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'A.C.
Fine procedimento	Pubblicazione sul BURAS	Entro il

Quadro Economico

Di seguito sono elencati i costi previsti per ciascuna delle attività inerenti la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al PPR.

SOMME A DISPOSIZIONE

Finanziamento RAS	€.	22742,94
Cofinanziamento comunale 10%	€.	2274,29
Parziale	€.	25017,23
Cofinanziamento aggiuntivo Cap.XXXBilXX	€.	28687,17
Totale	€.	53704,4

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Redazione Piano Particolareggiato	€.	48214,4
Onorari netti	€.	38.000,00
Contributo Inarcassa 4%	€.	1.520,00
Sommano	€.	39.520,00
Iva 22%	€.	8.694,40
Totale	€.	48.214,40
Acquisizione necessaria Servizi cartografici sul Comune di Lodine (i.v.a. 22% compresa)	€.	5490
Totale Spese	€.	53704,4

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Arch. FRANCESCO BERTOCCHI

