

## COMUNE DI CHIARAMONTI (SS)

### PIANO OPERATIVO - FINANZIARIO

**“ADEGUAMENTO CON AGGIORNAMENTO COMPLESSIVO AI SENSI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A”.**

Marzo 2015

#### A - PREMESSE

L'Amm/ne Comunale di Chiaramonti intende procedere all'adeguamento del vigente P.P. della zona A, redatto e approvato prima della entrata in vigore del PPR (approvazione con delibera di C.C. n° 17 del 28.07.2004).

L'attuale P.P. deve essere modificato e recepire gli indirizzi e le norme del PPR per ciò che riguarda tutto il perimetro compreso nel centro di antica e prima formazione, così come indicato a seguito di copianificazione con D.G. n° 820 in data 25.05.2010 e delibera di C.C. n° 32 del 19.12.2008.

Si prende atto anche dei contenuti della D.G.R. n° 44/49 del 14.12.2010 relativa alla creazione di reti di territori per la promozione e valorizzazione delle culture locali specificatamente orientate all'approfondimento del tema relativo alla valorizzazione dei paesaggi e delle identità locali.

Si ritiene possibile dare vita a tutte le azioni relative alla modifica del P.P., al suo aggiornamento e adeguamento per poter superare la verifica di conformità.

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

Il piano seguirà i nuovi metodi di pianificazione paesaggistica ed urbanistica secondo le ricerche e le indicazioni della R.A.S. anche alla luce del programma della rete LAB. Net plus, avvalendosi, qualora lo si riterrà necessario, anche del supporto dei Laboratori.

Si espongono le fasi del piano operativo.

#### B - PERIMETRAZIONE

Si fa presente che, a seguito del processo di copianificazione sopra menzionato, l'intero centro di prima e antica formazione (centro matrice) ricade all'interno della zona A del P.U.C. e del perimetro delle aree incluse nel P.P. vigente (2004).

#### C - PIANO OPERATIVO

1^ FASE: Acquisizione della cartografia di base e dei seguenti dati:

- foto aeree centro urbano 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 centri matrice con risoluzione 5 centimetri.

2^ FASE: Affidamento incarico all'Ufficio 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 archivistiche, ecc.).

3^ FASE: Affidamento incarico (nel rispetto delle procedure del D.Lgs. n° 163/2006 e della L.R. n° 5/2007), a figura o figure professionali per la consulenza esterna urbanistica, con lo sviluppo dei dati, il progetto di paesaggio, le normative, in collaborazione con eventuali altri soggetti dotati di competenze specifiche per l'elaborazione dei necessari supporti scientifici relativi ai vincoli PAI, al mosaico dei beni paesaggistici e identitari, ai vincoli monumentali, ecc.

4^ FASE: Prima stampa degli elaborati grafici e testuali da coordinare e sottoporre all'esame delle assemblee pubbliche e degli organi amm/vi e politici.

Si riporta un elenco non esaustivo degli elaborati necessari.

- 1) Relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione,
- 2) Analisi tipo-morfologia,
- 3) Analisi della consistenza,
- 4) Arredo urbano,
- 5) Stralcio del P.U.C. e del P.P. vigente,
- 6) Planimetria beni identitari e paesaggistici,
- 7) Planimetria stato di conservazione e stato di degrado del patrimonio edilizio esistente,
- 8) Planimetria destinazione d'uso attuale del piano terra,
- 9) Planimetria numero dei piani,
- 10) Trama viaria, elementi delle pavimentazioni e dell'arredo urbano,
- 11) Assi, poli, margini, opere incongrue, vuoti urbani,
- 12) Tipologie immobili e classificazione storica dei fabbricati,
- 13) Categorie d'intervento ammissibili,
- 14) Profili regolatori, stato attuale e ipotesi di progetto,
- 15) Abaco elementi costruttivi della tradizione edilizia locale,
- 16) Carta dei tetti (coperture), carta dei sottoservizi esistenti;
- 17) Schede dei lotti secondo format RAS;
- 18) Quant'altro necessario per l'approvazione da parte della R.A.S., ai sensi dell'art. 9, L.R. n° 28/98.

5^ FASE: Progetto di massima

I tecnici, 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.

6^ FASE: Tempi consegna elaborati - Progetto definitivo

Entro 90 giorni, decorrenti dalla ricezione delle istruzioni, il professionista dovrà consegnare all'A.C. gli elaborati definitivi, in numero di 3 esemplari cartacei e in formato digitale (CD) secondo gli

standard richiesti dalla R.A.S.

7^ FASE: Riepilogo tempi

I tempi previsti sono, pertanto, i seguenti:

1^, 2^ e 3^ fase = 100 gg.

- 180 (centottanta) gg. per la redazione degli elaborati (90+90 gg.);
- 60 (sessanta) 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) o più 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.

In definitiva, la cronologia della redazione e approvazione del P.P. è la seguente:

ATTIVITA'	PERIODO PREVISTO	
	DAL	AL
Incontri partecipativi	Gennaio 2013	Marzo 2013
Redazione del piano di massima	Aprile 2015	Aprile 2015
Redazione piano definitivo	Maggio 2015	Luglio 2015
Adozione in C.C.	Agosto 2015	Agosto 2015
Osservazioni	Agosto 2015	Ottobre 2015
Esame osservazioni e approvazione	Ottobre 2015	Ottobre 2015
Autorizzazione paesaggistica ex art. 9, L.R. n. 28/98	Ottobre 2015	Dicembre 2015
Implementazione nel sito web	Dicembre 2015	Dicembre 2015
Pubblicazione sul BURAS	Dicembre 2015	Dicembre 2015

## C.1 - METODOLOGIA DA ADOTTARE

La metodologia che si adotterà per le attività connesse all'adeguamento del P.P., segue le linee guida delineate a séguito 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);
- 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;
- studio dei materiali locali.

## C.2 - 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 da un coordinatore urbanista, con equipe con le figure professionali necessarie.

## D - LE ANALISI NECESSARIE

### 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.

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 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.

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:

#### 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.

#### E - IDEE E OBIETTIVI

La fase della conoscenza è 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.

#### E.1 - L'IDEA PORTANTE

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, codificata in funzione della vocazione del centro storico, che condiziona le scelte di piano.

## F - COMPUTO SPESE PER CONSULENZA ESTERNA

Ampiezza della zona di intervento: stimata sulla base della situazione attuale e quindi sulle volumetrie e della sup. fondiaria dei soli isolati.

SUP. INTERESSATA FONDIARIA

mq. 42.059 circa

VOLUMI ESISTENTI : mc. 198.297 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 4,20	x f. 150.000 (Euro 77,4685)	=	Euro	325,37
mc 198.297	x f. 15 (Euro 0,01)	=	Euro	1.982,97
				-----
	Sommano		Euro	2.308,34

### 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 4,15 per cui si ha un coeff. di adeguamento pari a 1,50 fino a 3 Ha, 1,3 fino a 5 Ha, per cui, interpolando, si ha:

Euro 2.308,34 x 1,38 =	Euro	3.185,51
------------------------	------	----------

### 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)

Euro 3.185,51 x 16,505 =	Euro	52.576,84
		-----
Sommano	B + C	Euro 55.762,35

### D) INCREMENTO PER SPESE

Tab. B

Per onorari superiori a 51.654,69, il rimborso spese è pari al 10% degli onorari, per cui per 55.762,35 € si ha:

Euro 55.762,35 x 0,10% =	Euro	5.576,23
		-----
	SOMMANO	Euro 61.338,58

TOTALE ONORARI in c.t. Euro 61.330,00

La somma di Euro 61.330,00 è da considerarsi di semplice riferimento.

Dal momento che il P.P. vigente è stato editato in formato digitale e gran parte del materiale documentale si può ritenere ancora valido, si ritiene possibile ipotizzare una riduzione degli onorari e spese del 55% e, pertanto, si avrebbe un costo di € 27.598,50.

## G - SOMME NECESSARIE

Contributo R.A.S. =	€ 33.387,75	(90%)
Quota comunale	€ 3.709,75	(10%)
Totale	€ 37.097,50	(100%)

## H - PIANO FINANZIARIO

### 1 - Consulenza esterna

a) onorari consulenza esterna	Euro 27.598,50
b) Inarcassa (4%)	Euro 1.103,94
c) IVA al 22% su a + b	Euro 6.314,53

SOMMANO (1) Euro 35.016,54

### 2 - Spese per divulgazione azione programmatoria, quali:

- conferenze intermedie,
- materiale cartaceo illustrativo,
- materiale informatico illustrativo,
- supporto al processo partecipativo,
- riordino dati relativi al rilascio di concessioni edilizie e autorizzazioni inerenti edifici all'interno del C.S.,
- acquisto carta per fotocopie e stampe,
- spese pubblicazione sul BURAS

TOTALE (2) Euro 2.367,55

TOTALE 1 + 2 Euro 37.384,09

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Istruttore Direttivo Tecnico

- Dott. Pietro Canu -