



COMUNE DI NULVI

PROVINCIA DI SASSARI

Tel. 079/5779011 – Fax 079/5779019

Settore Tecnico Manutentivo

PIANO OPERATIVO-FINANZIARIO

“Adeguamento alle norme di attuazione del piano paesaggistico regionale del Piano Particolareggiato all’interno del perimetro del centro di antica e primaria formazione”

Febbraio 2016

Nulvi, febbraio 2016

Il Responsabile del Settore

(Dr. Ing. Michele Fois)

Premesse, cronistoria degli eventi salienti e sintesi degli obbiettivi

L'Amministrazione Comunale di Nulvi intende procedere alle attività relative all'adeguamento del P. P. della zona A (e centro di antica e prima formazione) alle norme del PPR.

Il Comune di Nulvi è interamente fuori ambito PPR e possiede un Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 31.03.2004.

Con determinazione n. 177/DG del 04.02.2008 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia si è verificata la nuova perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Nulvi.

Con determinazione n. 727/DG del 21.04.2008 è stata verificata la conformità ai sensi dell'art. 52 del PPR – Indirizzi applicativi di cui alla DGR 16/3 del 24.04.2007 del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Nulvi.

La comparazione di predetta ultima determinazione con le modifiche introdotte dal Decreto Legislativo n. 63/2008 al Codice del Paesaggio di cui al D. Lgs. 42/2004, in particolar modo con riferimento alla disciplina in materia di delega per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e del regime dei vincoli in generale ha prodotto la necessità di annullare la determinazione n. 727/DG del 21.04.2008 e la necessità di approvare un nuovo atto che consentisse di agevolare il Comune nello svolgimento delle attività di competenza.

Con determinazione n. 2742/DG del 21.11.2008 recante "Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR – Indirizzi applicativi di cui alla DGR 16/3 del 24.04.2007 – Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Nulvi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 31.03.2004 si è pertanto annullata la determinazione n. 727/DG del 21.04.2008, si è **attestata la conformità del P.P. del Centro Storico del Comune di Nulvi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 31.03.2004 relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/3, 2/3, 3/3 ed allegato A contenenti, tra l'altro, prescrizioni ed osservazioni.**

Da ciò discende che il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione deve essere integrato nei contenuti valutati insufficienti o carenti con specifica attenzione alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico-culturale e/o dei beni identitari, che dovranno essere corredate da apposita disciplina di tutela. Discende inoltre che le previsioni di natura urbanistica eventualmente presenti nel Piano relative a variazioni di volumetria, aumenti di altezza o sopraelevazioni che non risultino sufficientemente armonizzate col contesto e comunque siano in contrasto con l'art. 52 delle N.T.A. del PPR sono sospese in ragione della vigenza della disciplina del PPR.

L'adeguamento si rende ora assai urgente per il necessario coordinamento tra gli indirizzi del PPR e lo strumento urbanistico attuativo alla luce, inoltre, delle nuove disposizioni urbanistiche vigenti per il trasferimento ed il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano novellati dagli articoli dal 38 al 40 della L.R. 8/2015 attraverso i quali è possibile mediante interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante il rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione e programmi integrati per il riordino urbano conferire alle zone omogenee A (e centro di antica e primaria formazione) conseguire benefici in termini di riqualificazione e valorizzazione generale. Tutte le disposizioni contenute nel Capo II della L. R. 8/2015 sono però applicabili previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al PPR ed esteso all'intera zona urbanistica.

Il presente piano operativo può dare vita e compiutezza a tutte le azioni relative alla modifica del piano, al suo aggiornamento ed adeguamento finalizzato a superare le eccezioni sollevate in verifica di conformità ed a seguito della co-pianificazione, alla possibile ripermimetrazione delle

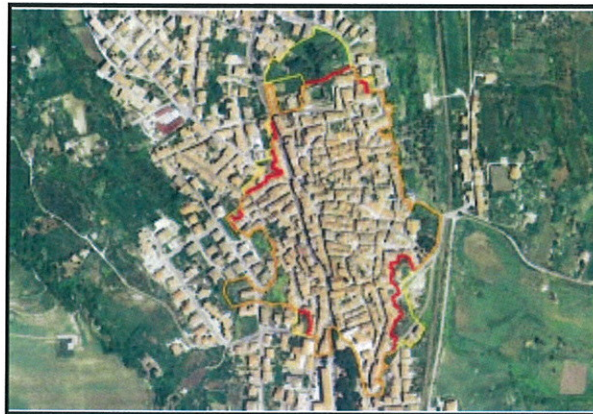
tipologie di intervento e programmazione consentite dalla L.R. 8/2015 ed al rispetto delle successive normazioni e regolamentazioni, anche di carattere nazionale, aventi incidenza sulla disciplina paesaggistica.

Si prevede, in sintesi, di:

- 1) procedere all'analisi della cartografia regionale esistente e suo recepimento ovvero redazione di nuovi strumenti cartografici sulla base di voli aggiornati,
- 2) recepire le N.T.A. del P.P.R per il centro matrice superando le incoerenze tutt'ora sussistenti,
- 3) implementare il mosaico dei beni identitari e procedere alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico-culturale,
- 4) ammodernare, per quanto possibile, la filosofia del Piano Particolareggiato,
- 5) procedere all'eventuale procedura di screening per la VAS.

Perimetro ed estensione del Piano Particolareggiato

Attualmente la superficie del centro di antica e primaria formazione (d'ora innanzi centro matrice) così come perimetrato negli allegati alla determinazione n. 2742/DG del 21.11.2008 risulta leggermente inferiore alla perimetrazione della zona omogenea A del P.U.C. del Comune di Nulvi come si evince dalla immagine sottostante (in rosso il centro matrice, in giallo la zona A) che è il risultato della procedura di co-pianificazione tra il Comune e la Regione Sardegna:



La verifica ex art. 2 della L.R. 13/2008 non è mai stata oggetto di alcuna determinazione posto che, salvo errori, la perimetrazione è stata comunque oggetto, come detto, di co-pianificazione.

Nella redazione/adequamento del Piano attuativo si seguiranno le indicazioni operative relative alla redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, valutando, laddove pienamente applicabili, le conoscenze acquisite attraverso i:

- laboratori dei centri storici;
- i manuali di recupero dei centri storici della Sardegna;
- le ricerche del progetto LAB.net;
- materiali informativi del seminario "Territorio Paesaggio Storia Identità. La valorizzazione e tutela dei centri di antica e prima formazione";
- Guida agli interventi di Recupero, riqualificazione e riuso dell'edificato storico dei centri storici e degli insediamenti storici minori della Sardegna.

PIANO OPERATIVO

Il piano operativo è organizzato in fasi, nello specifico in numero di 8 fasi consistenti in:

Fase uno	Acquisizione della cartografia di base e dati
Fase due	Ufficio di Piano
Fase tre	Affidamento incarichi professionali ed urbanisti e paesaggisti, anche mediante collaborazione con Università
Fase quattro	Evidenziazione elaborati
Fase cinque	Processo formativo del P.P. e pianificazione partecipata
Fase sei	Studio di massima
Fase sette	Tempi consegna elaborati
Fase otto	Tempistica del procedimento

Fase uno

Acquisizione della cartografia di base e dei seguenti dati – Comune al di fuori degli ambiti costieri

Richiesta all'Amministrazione Regionale dei seguenti dati cartografici:

- a) *foto aeree centri urbani zone interne (anno volo 2012) dalle quali l'Amministrazione comunale provvede a restituire DB alla scala 1:1.000/1:2.000,*
- b) *DTM e DSM passo 1 m centri urbani zone interne (anno volo 2012),*
- c) *specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1.000/1:2.000*
- d) *progetto di vestizione*
- e) *foto oblique centri matrice con risoluzione 5 centimetri*

Se necessario si provvederà ad acquisire ulteriore cartografia autonomamente e secondo le specifiche regionali scaricabili sul sito Sardegna Territorio e a fornire all'Amministrazione regionale il data base alla scala 1:1.000 o 1:2.000 al fine di integrarlo con il Data Base Multiprecisione regionale. L'attività sarà interamente adeguata alle "Indicazioni operative relative alla cartografia di base e ai dati messi a disposizione dei Comuni".

Fase due

Ufficio di Piano

Incarico al Settore Tecnico per il coordinamento e la gestione ed implementazione dei dati di competenza comunale (riordino dati su concessioni, autorizzazioni dati statistici, implementazione dei DB regionali, stampa elaborati, plottaggi, ricerche di archivio comunale etc)

Fase tre

Affidamento incarichi professionali ed urbanisti e paesaggisti, anche mediante collaborazione con Università

Affidamento di incarico professionale ad esperti urbanisti e paesaggisti per processare i dati, progettare il paesaggio, censire i fabbricati, effettuare la normazione attuativa in collaborazione con eventuali altri soggetti con specifiche competenze in materia di VAS.

Fase quattro

Evidenziazione elaborati e sua presentazione al pubblico

Materializzazione degli elaborati relazionali e grafici con il necessario coordinamento , implementazione e soddisfacimento delle carenze riscontrate sul vigente piano attuativo. Sottoposizione ad assemblee pubbliche ed agli organi amministrativi e politici
A titolo solo esemplificativo si riporta un elenco degli elaborati minimi richiesti:

- ✚ Relazione illustrativa (obbiettivi e struttura del piano)
- ✚ Relazione storica e tecnica
- ✚ Relazione paesaggistica
- ✚ Studio di compatibilità geologica e geotecnica (N. A. del P.A.I. art. 8 comma 2 con i criteri di cui all'art. 24 e 25 N.A.) riferito alle sole aree interessate dalla pianificazione attuativa;
- ✚ Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato (Atlanti della conoscenza con le schede di analisi divise per quartieri);
- ✚ Tabella conteggi plano-volumetrici
- ✚ Carte geologiche ed idrogeologiche
- ✚ Geografia del paesaggio urbano con indicazione di funzioni, margini, polarità, tessuti tipici, analisi tipologiche urbane, classificazione storica dei fabbricati, emergenze monumentali, verde storico, vuoti urbani, spazi ed arredi:
 - Inquadramento territoriale (art. 52 comma 2 lett. a), b), c), d) e j) delle NTA del PPR)
 - Inquadramento urbano (art. 52 comma 2 lett. d), e), f), g), h) e j) delle NTA del PPR)
- ✚ Stralcio del P.U.C. e del P.P. vigente;
- ✚ Planimetria dei beni identitari e paesaggistici con i perimetri di tutela assoluta e condizionata;
- ✚ Foto aeree, riprese fotografiche dei profili stradali;
- ✚ Restituzione in .dwg dei profili, non di tipo schematico;
- ✚ Planimetrie con indicazione dello stato di degrado del patrimonio edilizio esistente;
- ✚ Delimitazione isolati su base catastale e su base aerofotogrammetrica e fotografica;
- ✚ Planimetrie destinazioni d'uso al piano terra;
- ✚ Planimetria numero di piani;
- ✚ Trama viaria, elementi delle pavimentazioni e dell'arredo urbano (piano arredo);
- ✚ Profili regolatori con descrizione delle facciate e delle caratteristiche di ogni edificio anche all'interno di corti e cortili – stato attuale e di progetto;
- ✚ Mutazioni edilizie;
- ✚ Schemi e simulazioni di istruttoria edilizia per il testing delle modalità di utilizzo del piano;
- ✚ Abaco degli elementi costruttivi della tradizione edilizia locale;
- ✚ Repertorio fotografico fabbricati;
- ✚ Particolari tecnico-edilizi: portali, roste, lunette, cornicioni e grondaie, marcapiano, materiali lapidei, pavimentazioni, etc;
- ✚ Carta dei tetti e delle coperture di tutti i fabbricati;
- ✚ Carta dei sottoservizi;
- ✚ Ogni altro elemento relazionale e di restituzione grafica per avere la completa approvazione dello strumento ai sensi dell'art. 9 della LR 28/98.

Fase cinque

Processo formativo del P.P. e pianificazione partecipata

Lo sviluppo della pianificazione del centro matrice sarà orientata verso modalità di tipo partecipativo, nell'ottica amministrativa di propensione all'ascolto da parte del gestore politico prevedendo per i cittadini e per gli stakeholders possibilità di essere consultati su specifiche *issues*, e persino di poter apportare nuove idee e proposte con la propria conoscenza locale. Il meccanismo vorrebbe essere incentivato dallo sviluppo di forme associative sempre più eterogenee: comitati di quartiere, associazioni di volontariato, movimenti di attivisti. E' vista con favore la predisposizione di banche dati online e siti web informativi in cui vengono raccolte, strutturate e divulgate le informazioni che consentono alla popolazione di farsi un'opinione sulla problematica in questione. Il contemplare ed il coinvolgere i soggetti locali per tutta la durata dei processi di progettazione urbanistica o di pianificazione socio-economica e territoriale, e non solo

a posteriori, nella fase di implementazione del progetto o della politica, sono procedimenti finalizzati al raggiungimento di una soglia minima di accettazione popolare e pertanto si ritiene di prevederli non solo ex-post, «attraverso gli istituti delle osservazioni ed opposizioni al piano», quando le decisioni in realtà sono già state prese, ma in una fase collocata a monte del processo decisionale.

I contributi saranno oggetto di vagliatura e costituiranno la base partecipata del processo di formazione del piano.

Fase sei

Studio di massima

Gli incaricati entro un termine di 180 giorni dalla stipula della convenzione dovranno consegnare uno studio di massima, costituito dagli elaborati di cui all'elenco previsto in fase quattro, solo indicativo, e redatti in stesura sommaria dopo vagliatura ed eventuale inserimento dei contributi partecipativi ritenuti meritevoli di approfondimento e prima applicazione.

Spetterà poi all'Amministrazione Comunale formulare le proprie valutazioni ed osservazioni, fornendo direttive ed istruzioni che favoriscano la definitiva stesura del piano.

Fase sette

Tempi di consegna elaborati

Entro 120 giorni decorrenti dalla fine della fase sei dovranno essere consegnati gli elaborati definitivi, nelle modalità stabilite nella convenzione e caricamento in ambiente GIS secondo gli standard regionali.

Fase 8

Tempistica del procedimento

Fasi da 1 a 3 compresa: 45 giorni

Fasi da 4 a 7 compresa: 300 giorni

Adozione in Consiglio Comunale: 60 giorni

Presentazione, esame osservazioni e approvazione in C.C.: 30+30 = 60

Verifica di coerenza: 90 giorni

Pubblicazione B.U.R.A.S: 10 giorni

Totale: **565 Giorni**

GRUPPO DI LAVORO

Lo sviluppo del Piano vedrà l'utilizzo delle risorse materiali ed umane in misura adeguata al lavoro da svolgersi presso l'Ufficio e mediante l'utilizzo di strumenti hardware e software in versione aggiornata. Si dovranno valutare le professionalità ritenute necessarie con probabile necessità di adeguamento di alcuni software.

Il gruppo di lavoro esterno sarà costituito dall'affidatario del servizio che comprenderà un giovane professionista (iscrizione all'Ordine da meno di 5 anni), ingegnere ed architetto paesaggista con esperienza notevole nel campo della pianificazione urbanistica attuativa con elevate interconnessioni con le tematiche paesaggistiche. Dovrà pur essere previsto il geologo qualora sussistesse l'obbligo di provvedere alla stesura dello studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui agli artt. 24 e 25 delle N. A. del Piano di assetto idrogeologico.

METODO DI LAVORO – ANALISI

Analisi morfologica per rilievo degli immobili (base di partenza sul P.P. vigente) e dei tessuti urbani- storia, contesto storico all'origine degli insediamenti, descrizione del sito su cui insistono

gli insediamenti. Attraverso una serie di sopralluoghi in sito sarà possibile individuare i livelli costituenti il tessuto connettivo urbano.

Particolare attenzione dovrà essere posta per l'individuazione degli edifici più importanti ed i luoghi e dimensioni di relazione di questi con il contesto circostante.

Attraverso l'analisi dell'evoluzione storica sarà possibile procedere alla conoscenza precisa dell'aggregato urbano mediante la realizzazione di carte dimostrative della crescita urbana; lo scopo è quello di rendere emergenti tutte le considerazioni su periodo, modalità, cause che hanno determinato l'evoluzione del centro matrice.

L'analisi procederà poi con la ricerca e restituzione delle tipologie di isolati ed all'interno di questi delle tipologie edilizie classificandole a seconda delle tipologie schematiche presenti in letteratura. Conclude il lavoro di ricerca l'effettuazione puntuale di rilievi sui singoli fabbricati (tutti).

Oltre alla restituzione bidimensionale sarà utile procedere alla creazione di modelli tridimensionali necessari alla definizione spaziale delle volumetrie, la consistenza degli edifici in relazione ai fabbricati adiacenti, la valutazione delle eventuali potenzialità volumetriche ed in quale direzione effettuare i possibili ampliamenti (altezza/planimetria).

GLI OBIETTIVI

Gli obiettivi fondamentali del Piano Particolareggiato sono il riconoscimento del sistema urbano finalizzato all'individuazione degli elementi costitutivi della forma del centro storico, della matrice fondativa, analisi dei vuoti, valorizzazione degli spazi pubblici, facilitazione burocratica ed amministrativa del privato che intende pervenire alla valorizzazione del proprio bene immobile.

Sarà fondamentale permettere allo strumento attuativo di agganciarsi perfettamente alle possibilità offerte dalla L.R. 8/2015 per quanto riguarda le disposizioni urbanistiche per il trasferimento ed il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione di programmi integrati per il riordino urbano: interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica, rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione e misure di promozione dei programmi integrati; tutte attività possibili solo a seguito di adeguamento dello strumento urbanistico attuativo al PPR.

Lo strumento vorrà porsi anche come mezzo attraverso il quale:

- a) riqualificare il centro storico in maniera da renderlo centrale, fruibile e polo di richiamo per tutto il centro urbano;
- b) ricucire gli spazi pubblici;
- c) preservare l'identità locale
- d) recuperare gli edifici secondo il manuale dei centri storici e secondo i criteri compatibili di sostenibilità ambientale, bioedilizia, e riqualificazione energetica

PREVISIONE DEI COSTI

Risorse:

Finanziamento Regionale	€ 42.450,78
Finanziamento Comunale	€ 4.716,75
SOMMANO	€ 47.167,53

Prendendo in considerazione i dati dell'attuale Piano particolareggiato della zona A che interessa una superficie di poco maggiore a quella del centro matrice si computano gli onorari con riferimento alla Circolare ministeriale n. 6679/1969:

A) Onorario base

Volume totale (mc.)	330.902 mc
Superficie territoriale (ha)	10,32 ha
Mese dell'incarico	marzo 2016

Onorario previsto in funzione del volume	€ 2.563,45
Onorario previsto in funzione della superficie	€ 799,65
Coefficiente di adeguamento	1,00
Sommario	€ 3.363,09

Onorario adeguato alla superficie – coeff. 0,99x€3363,09 **€ 3.336,02 (A)**

Variazione ISTAT dalla data della circolare alla data dell'incarico **1630,20%**

Importo adeguato € 54.383,83 (B)

Totale ONORARI € 57.719,85 (A) + (B)

Rimborso spese 10% € 5.771,98

Totale complessivo onorari e spese (base d'asta) € 63.491,83

In considerazione del fatto che può partirsi dall'utilizzo di buona parte del materiale cartografico esistente si ritiene congrua una riduzione del 30% e pertanto:

€ 63.491,83 x 0,70 =	€ 44.444,28
Inarcassa (4%)	€ 1.777,77
IVA (22%)	€ 10.168,85
SOMMANO ONORARI LORDI	€ 56.390,90

Studio di compatibilità (onnicomprensivo)	€ 5.000,00
Pubblicazioni e spese varie	€ 3.000,00
Totale complessivo	€ 64.390,90

A carico della R.A.S.	€ 42.450,78
A carico del Comune di Nulvi	€ 21.940,12

Nulvi, febbraio 2016

Il Responsabile del Settore
(Dr. Ing. Michele Fois)