



COMUNE DI VILLASIMIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

==.==.==.==.==.

N. 020

OGGETTO: Definizione dello stato di approvazione del P.U.C. – Indirizzi per l'adeguamento del P.U.C. alla nuova normativa e scelte strategiche

=====

L'anno **DUEMILASEI** il giorno **VENTIDUE** del mese di **FEBBRAIO** ore **18,30** in Villasimius nella Sede Comunale si è adunata la Giunta Municipale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sig. Sanna Salvatore

Sono presenti i Sigg. Assessori:

Assenti i signori

UTZERI ROBERTO
VARGIOLU EFISIO
MASSA FABRIZIO
SECCI GIOVANNA

Assiste il Segretario Supplente Dott.ssa *Sumas Chiarella Maria*.

..*.*.*.*.*.*

LA GIUNTA

- Richiamate le deliberazioni della Giunta Municipale n° 8181 del 15.12.1993 e n° 879 del 23.12.1994 con le quali è stato conferito all'Ing. Antonio Di Biase l'incarico per la redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento ai P.T.P. all'epoca vigenti ed alle direttive per le zone agricole;
- Visti gli elaborati consegnati dal professionista con nota del 21 agosto 2000, protocollo dell'Ente n. 10956 e le istanze presentate dal medesimo per la corresponsione degli onorari;
- Vista la nota della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli EE.LL., Finanza ed Urbanistica, prot. 774/AG del 9 aprile 2003;
- Viste le deliberazioni G.M. n. 173/1997, n. 32/2000, n. 54/2001 di liquidazione delle parcelle al professionista;

- Considerato che per effetto dei Decreti del Presidente della Repubblica del 29 luglio 1998 e 20 ottobre 1998 e a seguito delle sentenze del T.A.R. Sardegna dal n. 1203 al n. 1208 del 6 ottobre 2003 sono stati annullati 13 dei 14 Piani Territoriali Paesaggistici approvati con Decreti del Presidente della Giunta Regionale del 3 e 6 agosto 1993, creando una situazione di precarietà nel sistema di governo del territorio regionale, che si è trovato privo del principale quadro di riferimento e di coordinamento della pianificazione comunale nella fascia costiera, con conseguenti riflessi sui Piani comunali e Urbanistici;
- Dato atto che dalla data di conferimento dell'incarico per la redazione dello strumento di programmazione urbanistica, anche per effetto dei suddetti provvedimenti giurisdizionali, è radicalmente mutato il quadro normativo nel sistema di governo del territorio, soprattutto per le zone costiere;
- Considerato che la stessa Giunta Regionale della Sardegna, preso atto della situazione di incertezza nel quadro normativo regionale e locale, ha adottato la deliberazione 10 agosto 2004, n. 33/I concernente "Provvedimenti cautelari e d'urgenza per la salvaguardia e la tutela del paesaggio e dell'ambiente in Sardegna";
- Vista l'art. 1 della Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8, recante "Norme di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale", in cui si prevede che la "Giunta Regionale, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, adotta il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) principale strumento della pianificazione territoriale regionale ai sensi dell'art. 135 del decreto legislativo 22 gennaio 2002, n. 42", al fine di assicurare un'adeguata tutela e valorizzazione del paesaggio;
- Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 59/36 del 13.12.2005, con la quale è stato approvato lo schema di Piano Paesaggistico - 1° ambito omogeneo (Aree Costiere) e avviata la fase di consultazione e concertazione, con il deposito presso i Comuni dello schema di PPR e la convocazione delle conferenze di copianificazione;
- Dato atto, che è intendimento di quest'Amministrazione disporre di uno strumento urbanistico in linea con gli indirizzi concertati con l'ente regionale e con efficacia contestuale, allo scopo di garantire la tutela del patrimonio ambientale in un contesto di sviluppo sostenibile;
- Dato atto che l'Amministrazione Comunale ha in corso, la predisposizione del Piano Generale di Sviluppo Strategico e che lo stesso P.U.C. dovrà contenere le linee strategiche di sviluppo sociale, urbanistico, architettonico, economico in un contesto omogeneo e di durata pluriennale;
- Tenuto conto che con il D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, è stata modificata la disciplina generale in materia di beni culturali e paesaggistici;
- Visto il Piano Paesaggistico Regionale, il quale individua gran parte del territorio comunale di Villasimius quale bene di valenza paesaggistica;
- Considerate le particolari caratteristiche del Comune di Villasimius sotto il profilo storico, la rilevanza della zona ai fini del soggiorno e del turismo, la presenza di zone soggette a tutela ambientale con bellezze naturali di particolare prestigio rilievo e comunque particolarmente interessanti paesisticamente, con complessità di problemi derivanti dalle caratteristiche orografiche geologiche e idrogeologiche, nonché, con una alta valenza dell'area sotto il profilo turistico ed una popolazione in crescita ed influenzata dalle presenze particolarmente elevate, soprattutto durante la stagione turistica;
- Atteso che l'avvio del procedimento di approvazione dei PPR, per la parte costiera, con la calendarizzazione delle conferenze di co-pianificazione, con il coinvolgimento di questo Ente, rende urgente l'avvio del procedimento di adozione del PUC in linea ed in coerenza

con la programmazione del P.P.R., con il conferimento dell'incarico a professionisti competenti in materia;

- Considerato, inoltre, di dover individuare adeguata professionalità di elevato livello nell'ambito della programmazione strategica territoriale con il compito di definire gli indirizzi e le procedure per la riqualificazione dell'insediamento urbano e turistico;
- Ritenuto, inoltre, in occasione dell'adeguamento dello strumento urbanistico, di dover curare gli aspetti di metodo e di contenuto inerenti alla percezione della bellezza, con la introduzione del concetto estetico nella pianificazione generale e puntuale e la omogeneizzazione fra soluzioni tecniche rispetto al concetto di bellezza;
- Dato atto dell'esigenza di dover individuare diversi professionisti, competenti ciascuno nei vari settori di rilievo;
- Considerato che per la predisposizione del P.U.C. rispondente alle esigenze del territorio, si dovrà applicare la tariffa degli onorari per le prestazioni urbanistiche degli ingegneri e degli architetti, con una base iniziale della popolazione residente pari a 3200 abitanti, influenzata dalle presenze connesse alla zona turistica, con problematiche particolarmente rilevanti e la presenza di aree paesisticamente interessanti (su cui insiste tra l'altro l'Area Marina Protetta di Capo Carbonara), che comporta, quanto meno, un ulteriore impegno da parte dei professionisti incaricati delle prestazioni di supporto ed integrazione al piano quantificabile in almeno n. 60 giornate/ professionali; per cui il compenso potrà essere determinato sulla base delle tariffe professionali, considerando il parametro base della popolazione, senza maggiorazione, per l'incarico di redazione, aggiornamento del Piano, sulla base della attività e tempo da impiegare da un professionista ed almeno un suo collaboratore per l'incarico relativo alla definizione degli indirizzi e le procedure per la riqualificazione dell'insediamento urbano e turistico, ed infine sulla base della attività e tempo da impiegare da un professionista per la revisione estetico paesaggistica connessa al P.U.C.;
- Visto il bilancio dell'Ente ed i programmi dell'amministrazione, i quali impongono, comunque, il contenimento della spesa destinata per la redazione del P.U.C., entro il limite di € 150.000,00, da imputare tra i vari professionisti da incaricare nell'intervento di pianificazione ed in relazione al ruolo ed attività svolta da ciascuno di essi, anche tenuto conto dell'ulteriore spesa già accantonata dall'Ente per i lavori già acquisiti, che giustificano il contenimento della spesa attuale rispetto al limite massimo che ne deriverebbe con l'applicazione delle tariffe professionali vigenti;
- Dato atto che l'attuale organico del Comune è sprovvisto di professionalità che possano garantire l'obiettivo prefissato;
- Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile;

DELIBERA

1. La definizione, ai sensi delle disposizioni contenute nella convenzione stipulata con il professionista, di tutti i diritti e doveri, pretese e/o ragione derivante dall'incarico conferito all'Ing. Antonio Di Biase, incaricando il Responsabile del Settore Edilizia Pubblica di provvedere al riguardo;
2. Di incaricare il responsabile del settore di individuare, urgentemente, il gruppo di esperti di comprovata esperienza, a cui affidare il compito di predisporre e adeguare il Piano Urbanistico Comunale alle norme regionali in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale ed in conformità a linee strategiche di sviluppo sostenibile e valorizzazione del territorio sotto ogni profilo:
 - Il gruppo di lavoro dovrà essere composto da a) da esperto, che potrà avvalersi di un ulteriore collaboratore di elevata professionalità, con il compito di definire gli

indirizzi e le procedure per la riqualificazione dell'insediamento urbano e turistico, predisporre un documento programmatico sul territorio indicante le nuove potenzialità specifiche territoriali e le azioni di riqualificazione ambientale all'interno di strategie economiche possibili e compatibili **b)** da professionisti ovvero struttura esterna che possa garantire la presenza di esperti di pianificazione e progettazione territoriale, ambientale e urbana, pianificazione strategica, organizzazione e gestione dei processi comunicativi e partecipativi per piani, programmi, progetti, assistenza tecnica alla P.A. per la programmazione e gestione dei Fondi Strutturali, nel campo delle politiche urbane e dei programmi complessi di rigenerazione urbana; **c)** esperto in materia di metodo e di contenuto per la revisione estetico paesaggistica connessa al P.U.C., la introduzione del concetto estetico nella pianificazione generale e puntuale, la omogeneizzazione fra soluzioni tecniche rispetto al concetto di bellezza;

3. Di stabile per l'intero programma un budget massimo complessivo di € 150.000,00, sulla base di quanto indicato in premessa, determinato sulla base della tariffa degli onorari per le prestazioni urbanistiche degli ingegneri e degli architetti, considerate le caratteristiche del territorio di Villasimius, inclusa l'influenza massima della popolazione nell'ultimo triennio, l'importanza della zona ai fini del soggiorno e del turismo, la presenza di zone soggette alle leggi sulle bellezze naturali o comunque particolarmente interessanti paesisticamente, la complessità di problemi derivanti dalle caratteristiche idrologiche del territorio. Detto ammontare sarà ripartito tra i professionisti incaricati alla redazione del P.U.C. sulla base delle differenti attività e prestazioni stabilite nelle rispettive allegate convenzioni, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione.
4. di incaricare il responsabile del servizio degli adempimenti di competenza, da adottarsi con procedura di urgenza, prevedendo i seguenti indirizzi:

1) in relazione all'incarico di definizione di indirizzi e procedure per la riqualificazione dell'insediamento urbano e turistico:

- a) stesura di bozza di programma di lavoro strutturato per singole attività e tempistica associata;
- b) analisi delle esperienze nazionali e internazionali e individuazione di casi studio significativi per la stesura di un documento di indirizzo per la riqualificazione dell'insediamento urbano e turistico anche di supporto ed integrazione alla redazione del PUC;
- c) definizione dei temi, modalità operative e ambiti specifici che possono essere oggetto di interventi ad elevato standard qualitativo anche mediante il ricorso a procedure concorsuali (di idee e di progettazione), coerentemente con le innovazioni introdotte nelle procedure di adeguamento alla disciplina paesaggistica;
- d) definizione dei procedimenti specifici di tipo amministrativo, normativo (prescrittivo e di indirizzo) e dei meccanismi di incentivazione economica da attuare, per rendere realistico il documento programmatico;
- e) Individuare procedure innovative orientate ad elevare la qualità dei progetti a valenza urbana architettonica, ambientale e paesaggistica

2) in relazione all'incarico di assistenza tecnica e coordinamento per lo studio, aggiornamento e redazione del piano urbanistico comunale di Villasimius:

- a) l'analisi dello stato di fatto dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento ai caratteri geologici, idrologici, paesistici e naturali, sulla base delle analisi ambientali già predisposte ovvero da predisporre con altri studi, non compresi nel presente incarico, con

particolare riferimento a: caratterizzazione descrittiva generale degli aspetti geotecnici e geomeccanici dei substrati litologici, beni geologici, pericolosità geologica e idrogeologica, uso del suolo, copertura vegetazionale, aree di specifico interesse naturalistico e aree protette;

- b) l'analisi dello stato di fatto dell'intero territorio comunale con particolare riferimento alla popolazione residente e presente, al patrimonio edilizio, agli insediamenti produttivi al sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo e produttivo, le previsioni dei futuri insediamenti, l'eventuale sviluppo e trasformazione degli attuali insediamenti abitativi e produttivi e la previsione delle specifiche destinazioni d'uso e relative norme tecniche di attuazione;
- d) le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;
- e) la perimetrazione delle zone d'interesse paesistico, storico e artistico e le specifiche prescrizioni d'uso;
- f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare alla pianificazione attuativa;
- g) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si ritenga opportuno procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e individuazione dei manufatti e complessi importanti sotto il profilo storico artistico ed ambientale;
- h) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale;
- i) il Regolamento Edilizio Comunale aggiornato alla normativa vigente.

3) in relazione all'incarico per la Revisione Estetico Paesaggistico connessa al Piano Urbanistico:

- a) diagnosi dell'esistente con l'individuazione dei caratteri identitari dell'architettura di Villasimius e analisi delle ragioni dello stato attuale della qualità dell'architettura;
- b) costruzione di un modello di riferimento per l'analisi della percezione dello spazio urbano architettonico;
- c) analisi della distanza fra l'esistente ed il modello teorico e definizione delle prime politiche di intervento;
- d) prima quantificazione degli interventi di riqualificazione urbana, architettonica e paesaggistica nel contesto territoriale del comune di Villasimius coerentemente con le prescrizioni, indirizzi e orientamenti del Piano Paesaggistico Regionale;
- e) supporto nella definizione dei contenuti procedurali e regolamentari di concerto con il gruppo di lavoro incaricato della redazione del piano urbanistico.

Ciascun termine dovrà essere concretizzato in un report sintetico sulle attività svolte e negli elaborati da inserire nel Piano.