REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA
DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA

UFFICIO DEL PIANO

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO

DIREZIONE GENERALE PER LA DIFESA DEL SUOLO

PON ATAS 2000-2006 P.O.D.I.S. - PROGETTO SCUS

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
L.R. 25 novembre 2004, n. 8

LINEE GUIDA PER L'ADEGUAMENTO DEI PIANI URBANISTICI COMUNALI AL PPR E AL PAI

PRIMA FASE – IL RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Contenuti ed elaborati del PUC - Cartografia di base - Regole del SITR - Unificazione delle legende

ALLEGATO
ASSETTO INSEDIATIVO

BASI INFORMATIVE DELLA PIANIFICAZIONE E DELLA GESTIONE DEL TERRITORIO (Art. 108 NTA)

BOZZA
FEBBRAIO 2007

INDICE

QUADRO DELLE CONOSCENZE TERRITORIALI 3

RILEVAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 3

DEFINIZIONI 3

INDIRIZZI PER LA CREAZIONE DEGLI

ATTRIBUTI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 4

ESEMPIO DI INDIVIDUAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO 10

APPLICATIVO GESTIONE PRATICHE EDILIZIE 16

QUADRO DELLE CONOSCENZE TERRITORIALI

In riferimento a quanto disposto dalle Norme Tecniche di attuazione del PPR, parte III, art. 108 – Quadro delle conoscenze territoriali -, la Regione, attraverso il SITR, provvede al riordino delle conoscenze territoriali, al fine della costituzione del quadro di riferimento fondamentale in supporto al governo del territorio. A tale scopo i comuni concorrono all'aggiornamento dei dati secondo le procedure della gestione integrata del SITR, trasmettendo i Piani attuativi approvati dagli organi consiliari, l'elenco e le statistiche delle concessioni edilizie rilasciate.

RILEVAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

I comuni, in questa prima fase, invieranno i dati attraverso la compilazione di tabelle e dataset che successivamente andranno ad implementare la banca dati del SITR attraverso l'applicativo sviluppato dall'azione A – A2 progetto SIT2COM.

Definizioni

I Piani Attuativi costituiscono strumenti di dettaglio di attuazione del Piano Urbanistico Generale, al fine del coordinamento degli interventi sul territorio.

Tali strumenti si suddividono in:

- Piano Particolareggiato (L. 1150/42): precisa l'assetto definitivo delle zone, attraverso limiti e vincoli di trasformazione urbanistica;

- Piano di Lottizzazione (L.R. 45/89): è generalmente di iniziativa privata e alternativo al piano particolareggiato; ha lo scopo di precisare in dettaglio gli interventi di urbanizzazione e edificatori in una determinata area;

- Piano per gli Insediamenti Produttivi (L. 865/71): regola l'ubicazione degli impianti industriali, artigianali, commerciali e delle opere di urbanizzazione connesse;

- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62): è finalizzato a pianificare gli insediamenti destinati agli alloggi popolari; è obbligatorio per i comuni capoluoghi di provincia, o con popolazione superiore a 50.000 abitanti;

- Piano di Risanamento Urbanistico (L.R. 23/85): si attua qualora un insediamento edilizio sia stato realizzato in tutto o in parte abusivamente.

Oltre i Piani sopraccitati può essere ricompreso anche l'Accordo di Programma (L.R. 45/89) infatti nel caso in cui sia accompagnato da elaborati tecnici necessari è considerato uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale vigente. L'accordo di programma è finalizzato alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi e si attua con le stesse procedure del Piano Particolareggiato e del Piano di Lottizzazione.

Allo scopo di creare una ricognizione della Pianificazione Attuativa di seguito verranno riportate le modalità operative.

Indirizzi per la creazione degli attributi dei piani attuativi

Ad ogni comune verranno consegnati due shape (shp) file vuoti e n. 5 tabelle in formato excel:

1) ***istat_perimetro_PA.shp:*** Shp generale Piano Attuativo necessario per l'individuazione del perimetro esterno del piano attuativo

2) **istat_lotti_PA.shp**: Shp Piano Attuativo di dettaglio necessario per l'individuazione della suddivisione interna del piano con relative destinazioni.

3) **Tabella 1a)** da compilare nel caso di Piani di Lottizzazione in zona C, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani di Risanamento Urbanistico;

4) **Tabella 2a)** da compilare nel caso di Piani di Lottizzazione in zona F;

5) **Tabella 3a)** da compilare nel caso di Piani di Lottizzazione in zona G:

6) **Tabella 4a)** da compilare nel caso di Piani di Piani Particolareggiati;

7) **Tabella 5a)** da compilare nel caso di Piano degli Insediamenti Produttivi.

Shp generale Piano Attuativo

In questo shp verrà individuato graficamente il perimetro esterno del piano attuativo e compilata la tabella associata contenente i seguenti paramenti generali:

NOME FILE: istat_perimetro_PA.shp			
NOME CAMPO	**DESCRIZIONE**	**NOTE**	
ID	Codice Piano Attuativo	Tale codice sarà individuato attraverso la combinazione "Codice Istat comune _ progressivo". Il numero progressivo dovrà essere di tre cifre (es. 001,002,…,090 ecc)	
NOME	Denominazione della ditta o del richiedente	Inserire nome della ditta o richiedente lottizzazione	
TIPO	Codice Piano Attuativo	inserire tipo piano attuativo secondo la seguente codifica:	
		Piano di Lottizzazione convenzionata	**PL**
		Piano per l'Edilizia Economica e Popolare	**PEEP**
		Piano di Risanamento Urbanistico	**PRU**
		Piano Particolareggiato	**PP**
		Piano per gli Insediamenti Produttivi	**PIP**
FLORIS	Zona Urbanistica Prevalente	inserire la zona omogenea A, B, C, D, F, G secondo Decreto Floris in cui ricade il piano attuativo	
APPR	Data di approvazione del piano attuativo		
TRAS	Data di Trascrizione Convenzione		
ATT	Stato di attuazione del piano attuativo	inserire in percentuale lo stato di attuazione del piano (es. 10%)	

SIMBOLO	VALORI RGB	TIPO POLIGONO	DESCRIZIONE
	255 – 0 – 0	Poligono chiuso Linea Continua Spessore 2 pt	Perimetro esterno del Piano Attuativo

Successivamente, a seconda del piano attuativo che è stato preso in considerazione, verrà compilata una delle seguenti tabelle di attributi in formato excel da associare allo shp precedente:

Tabella a.1) PL in zona C, PEEP, PRU		
NOME CAMPO	**DESCRIZIONE**	**NOTE**
ID	Codice Piano Attuativo “Codice Istat comune + progressivo”	tale codice dev’essere uguale a quello dello shp lottizzazione generale
ST	Superficie Territoriale (mq)	
IT	Indice Territoriale (mc/mq)	
AB_INS	Abitanti Insediabili	
VT	Volume Territoriale (mc)	
VF	Volume Fondiario (mc)	
V_TUR_RIC	Volume turistico ricettivo (mc)	
V_TUR_RES	Volume turistico residenziale (mc)	
STANDARD	Standard Cessioni (mq)	
S_VIAB	Superficie Viabilità (mq)	

Tabella a.2) PL zone F		
NOME CAMPO	**DESCRIZIONE**	**NOTE**
ID	Codice Piano Attuativo “Codice Istat comune + progressivo”	tale codice dev’essere uguale a quello dello shp lottizzazione generale
ST	Superficie Territoriale (mq)	
IF	Indice Fondiario (mc/mq)	
SF	Superficie Fondiaria (mq)	
AB_INS	Abitanti Insediabili	
PUB	Superficie spazi pubblici (mc)	
V_TUR_RIC	Volume turistico ricettivo (mc)	
V_TUR_RES	Volume turistico residenziale (mc)	
SER	Volume servizi (mc)	

Tabella a.3) PL zone G		
NOME CAMPO	**DESCRIZIONE**	**NOTE**
ID	Codice Piano Attuativo “Codice Istat comune + progressivo”	tale codice dev’essere uguale a quello dello shp lottizzazione generale
ST	Superficie Territoriale (mq)	
IT	Indice Territoriale (mc/mq)	
PUB	Superficie spazi pubblici (mc)	
V_TUR	Volume turistico (mc)	

Tabella a.4) PP		
NOME CAMPO	**DESCRIZIONE**	**NOTE**
ID	Codice Piano Attuativo “Codice Istat comune + progressivo”	tale codice dev’essere uguale a quello dello shp lottizzazione generale
IF	Indice Fondiario (mc/mq)	
SF	Superficie Fondiaria (mq)	
AB_INS	Abitanti Insediabili	
PUB	Superficie spazi pubblici (mc)	
S_LIB	Superfici Libere (mq)	
S_DEM	Superfici destinate a demolizione o ricostruzione (mq)	

Tabella a.5) PIP		
NOME CAMPO	**DESCRIZIONE**	**NOTE**
ID	Codice Piano Attuativo “Codice Istat comune + progressivo”	tale codice dev’essere uguale a quello dello shp lottizzazione generale
ST	Superficie Territoriale (mq)	
SF	Superficie Fondiaria (mq)	
PUB	Superficie spazi pubblici (mc)	
S_VIAB	Superficie Viabilità (mq)	

Shp Piano Attuativo cessioni/privato dettaglio

Nel secondo shp file verrà individuata graficamente la suddivisione interna del piano con relative destinazioni e compilata la tabella associata contenente i seguenti paramenti:

NOME FILE: istat_lotti_PA.shp		
NOME CAMPO	**DESCRIZIONE**	**NOTE**
ID	Codice Piano Attuativo "Codice Istat comune + progressivo"	tale codice dev'essere uguale a quello dello shp lottizzazione generale
DEST	inserire tipo destinazione della suddivisione interna secondo codifica: (**P**) Privata; (**C**) Cessioni; (**S**) Strade	

SIMBOLO	**VALORI RGB**	**TIPO POLIGONO**	**DESCRIZIONE**
	255 – 0 – 0	Poligono chiuso Campitura piena	Area dei lotti Privati
	204-255-204	Poligono chiuso Campitura piena	Area delle Cessioni
	204-255-255	Poligono chiuso Campitura piena	Area della Viabilità

Esempio di individuazione di un Piano Attuativo

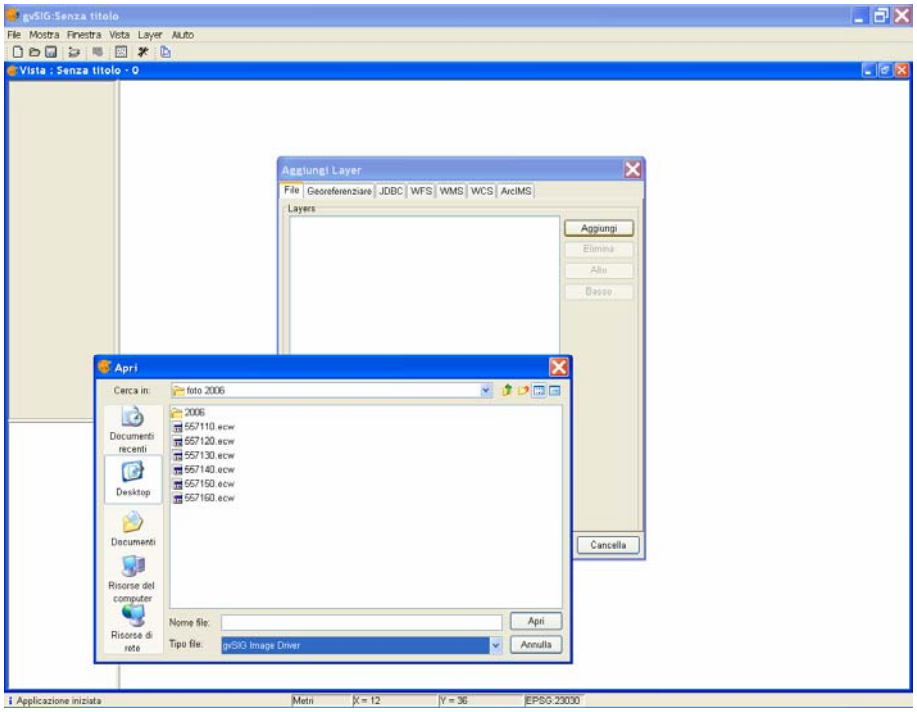
Perimetrazione su cartografia di un Piano di Lottizzazione in Zona C

Criteri di individuazione del perimetro esterno del piano di lottizzazione e compilazione delle tabelle associate

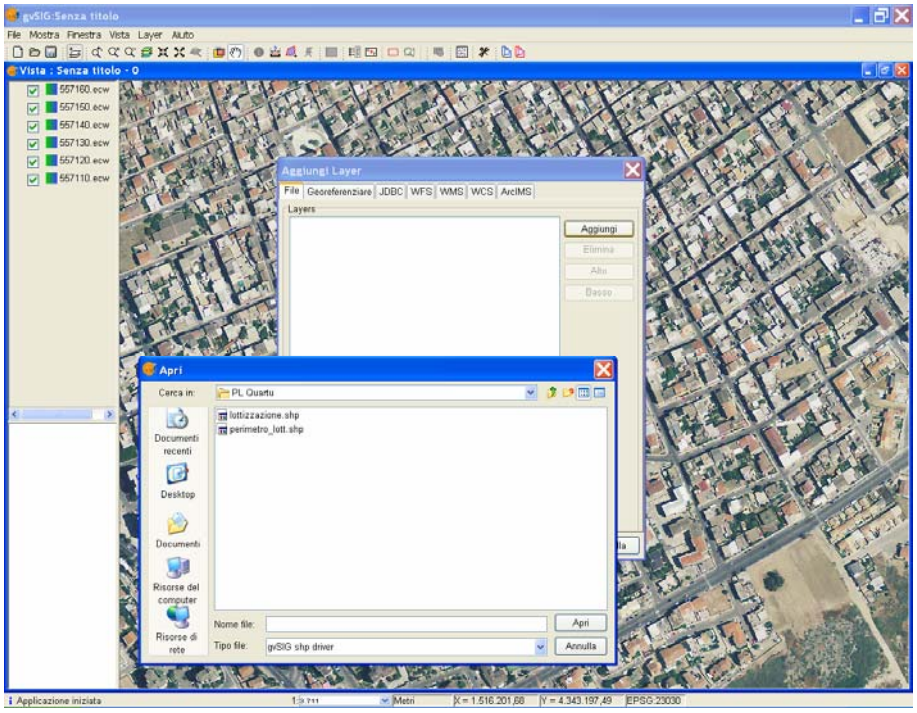
---

1. Aprire il programma GIS e creare una nuova vista;

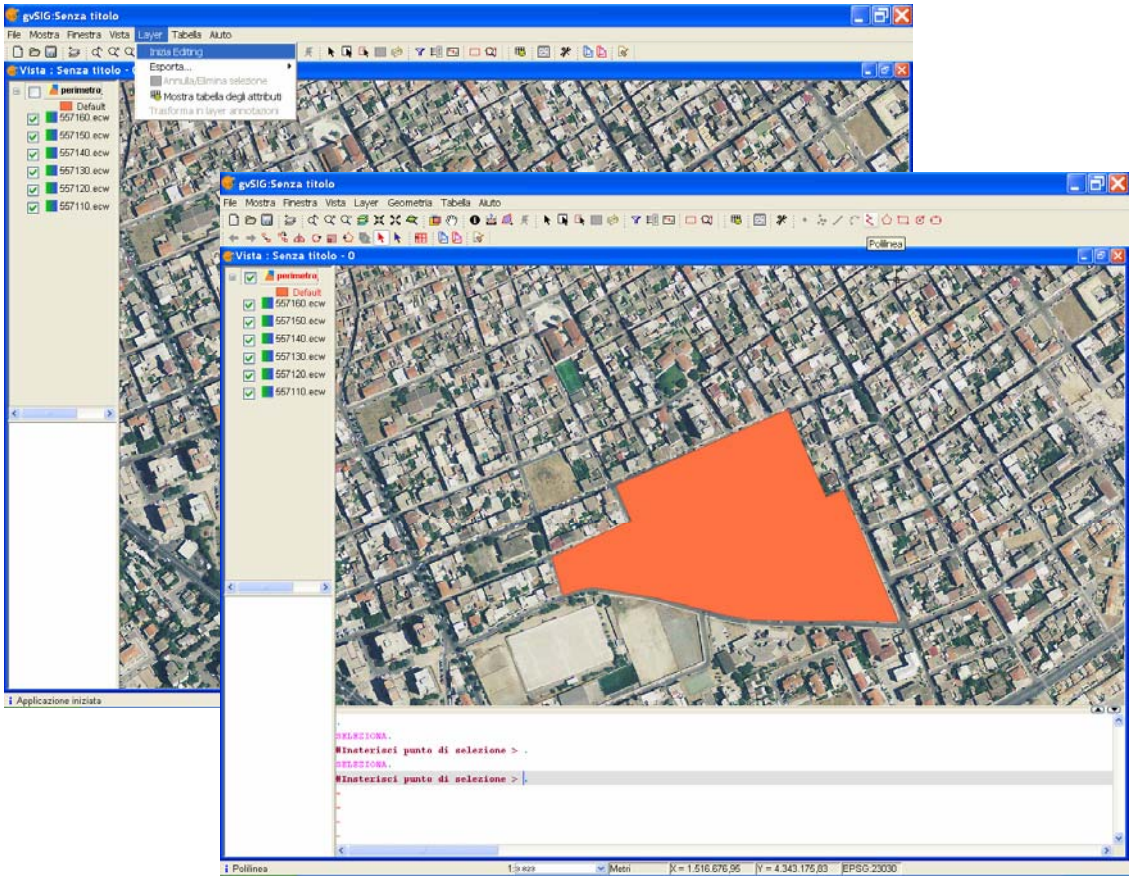
2. Caricare la cartografia di base (della zona in cui insiste la lottizzazione) da aggiungi layer seguendo il percorso in cui sono state salvate (la cartografia di base sarà scelta dal comune tra quella a sua disposizione tra ortofoto, CTC, ecc



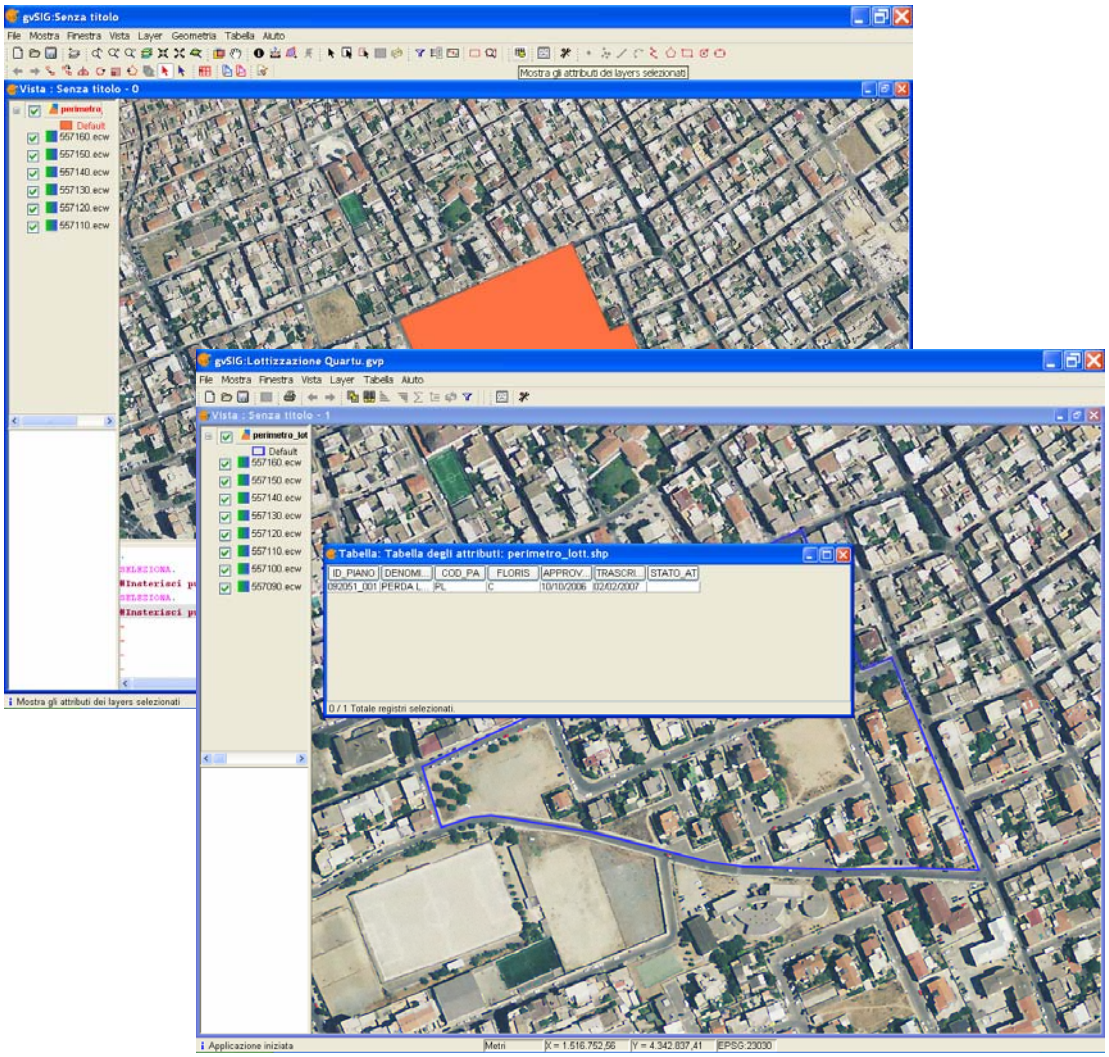
3. Caricare lo shp generale “istat_perimetro_PA.shp”;



4. Iniziare l’editing e tracciare il perimetro della lottizzazione (strumento polilinea)



5. Aprire la tabella degli attributi e compilare i campi;



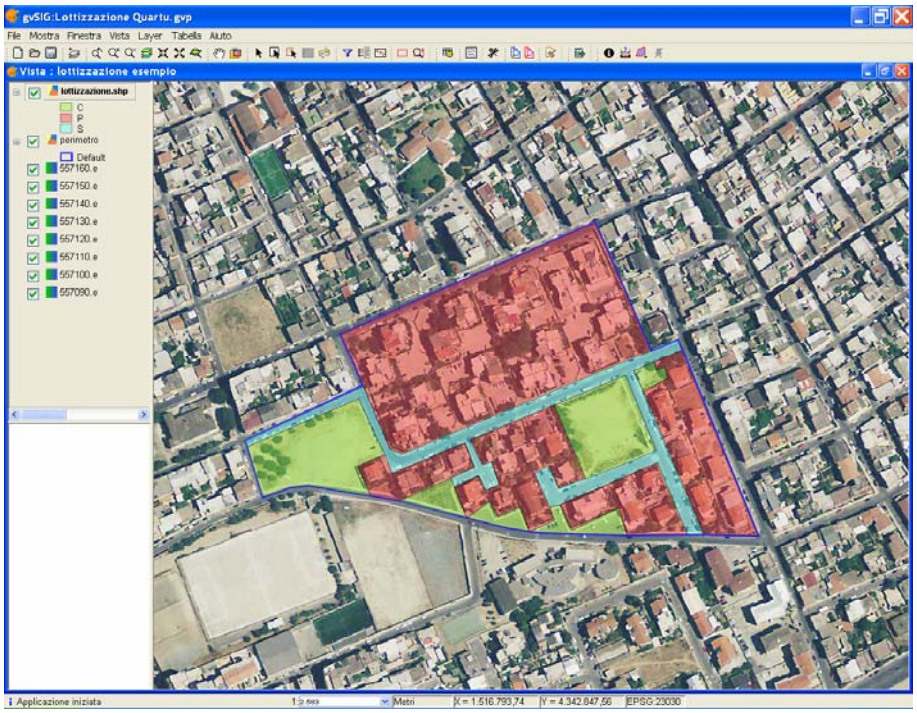
6. Ricordarsi di chiudere e salvare l’editazione prima di uscire dal progetto

7. Aprire e compilare la tabella excel a.1

Criteri di individuazione della suddivisione interna del piano con relative destinazioni e compilazione della tabella associata

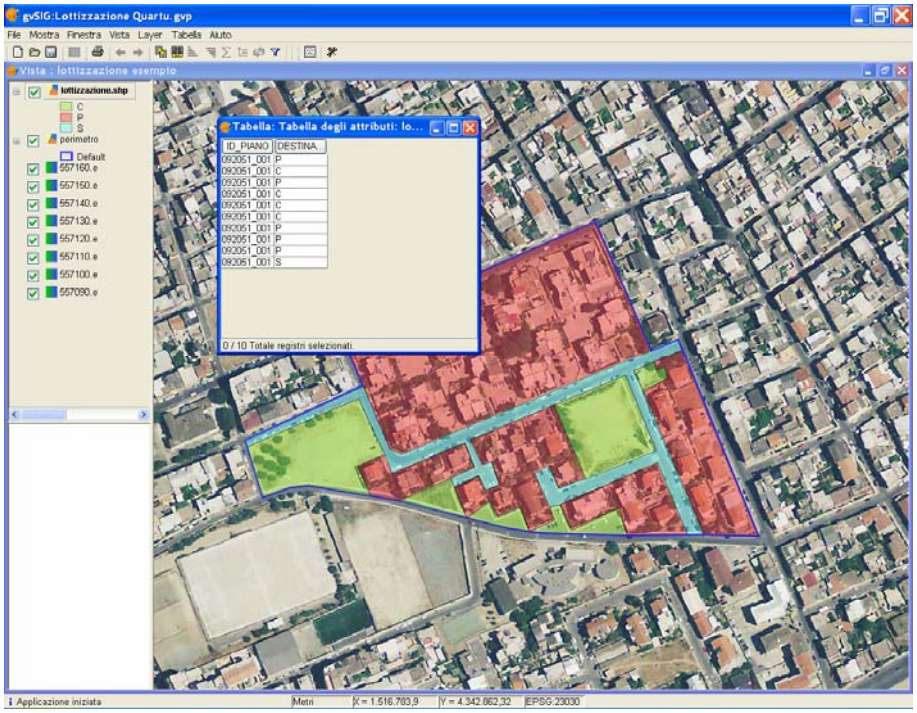
---

1. Caricare lo shp di dettaglio “istat_lotto_PA.shp”;



2. Iniziare l’editing e tracciare i lotti privati, le cessioni e la viabilità (strumento polilinea);

3. Aprire la tabella degli attributi e compilare i campi



Note

Nell'esempio è stato usato come programma di informatizzazione territoriale GVSIG, ma allo scopo può essere usato qualsiasi altro programma GIS.

APPLICATIVO GESTIONE PRATICHE EDILIZIE

Delle quattro azioni tematiche previste dal progetto SIT2COM è in via di sviluppo l'azione A – A1:Pratiche Edilizie, di cui verrà data una breve descrizione.

Gestione dei procedimenti edilizi

Il sistema per la gestione dei procedimenti edilizi consente di gestire il flusso di lavoro di un procedimento dalla sua presentazione presso il Comune fino alla sua chiusura ed alla verifica del corretto svolgimento dei lavori.

Gestione tabelle

L'applicativo, che verrà fornito ai comuni, è stato strutturato secondo un modello di banca dati basato su funzionalità flessibili e impostato su base tabellare.

Questo consentirà di parametrizzare le tabelle del software in base alle esigenze del Comune.

Le principali tabelle presenti nella base dati sono:

- tipi di procedimento: contiene l'elenco dei procedimenti trattati dal Comune, indicando il flusso di lavoro del procedimento e la sua tempistica (durata massima, inizio lavori, fine lavori, ecc.);
- tipi di intervento: contiene l'elenco delle tipologie di intervento;
- destinazioni d'uso: contiene l'elenco delle destinazioni d'uso;
- documentazione da presentare: contiene l'elenco dei documenti che devono essere allegati alla domanda in fase di presentazione e successiva istruttoria;
- zone di PUC: contiene l'elenco delle zone di PUC;
- vincoli: contiene l'elenco dei vincoli;
- esiti: contiene l'elenco dei vari esisti che possono essere attribuiti durante le varie fasi di istruttoria dell'istanza (parere enti esterni, commissione edilizia, ecc.) e dell'istanza stessa (rilasciata, approvata, diniegata, vista, ecc.);

- modelli di atto: contiene i documenti che vengono prodotti durante le varie fasi di lavorazione dell'istanza (cartolina avvio del procedimento, richiesta documentazione integrativa, rilascio permesso di costruire, ecc.);
- enti e pareri esterni: contiene l'elenco degli enti esterni e l'elenco dei pareri che vengono richiesti agli enti durante l'istruttoria dell'istanza.

Consultazione pratiche edilizie

Il sistema consente la ricerca e l'estrazione dei dati, la gestione dello scadenzario delle pratiche (pareri attesi da altri uffici o Enti, inizio lavori, fine lavori, etc.).

Gestione Pratiche

Le principali funzioni offerte dal sistema sono:

- acquisizione delle istanze;
- verifica della documentazione da allegare;
- gestione dei diversi stati della pratica (accettata, sospesa, in istruttoria, autorizzata, diniegata, in corso lavori, etc.);
- gestione del pagamento degli oneri.

Il sistema consente di registrare tutti i dati della domanda, che sono descritti nel seguito, per gruppi omogenei.

- Nominativi, oggetto e luogo di intervento

A fronte di ciascuna istanza viene gestita una serie di nominativi relativi a:

- Richiedente;
- proprietario dell'immobile o del terreno su cui si interviene;
- tecnico progettista;
- direttore dei lavori;
- azienda esecutrice dei lavori.

L'oggetto dell'intervento viene individuato sia in maniera sintetica, selezionando da tabella un tipo di intervento (es.: nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, etc.), sia in modo descrittivo (testo libero).

- Dati del procedimento e precedenti

Vengono gestiti i principali dati relativi al procedimento: tipologia, responsabile, data e numero di protocollo di avvio, durata, termine massimo, etc.

E' inoltre possibile associare ad una pratica eventuali precedenti, in modo da creare una catena documentale utile per le successive consultazioni.

- Dati tecnici

Il sistema consente di gestire numerosi dati metrici relativi agli oggetti di intervento: per esempio superficie utile, superficie accessoria, numero unità immobiliari per ciascuna destinazione d'uso, aree a verde e a parcheggio, superficie del lotto, superficie coperta, etc.

Tali dati possono essere usati in fase istruttoria per determinare l'ammissibilità dell'intervento, ma anche in seguito per effettuare analisi e previsioni sull'attività edificatoria sia a livello di singolo comune sia a livello aggregato.

- Documenti prodotti dagli uffici

Durante l'istruttoria di una pratica, gli operatori comunali producono diversi documenti (es.: relazione tecnica, richiesta di integrazioni, atto concessorio, etc.). Il sistema prevede una funzione per comporre documenti, unendo testi modello, precedentemente personalizzati in base alle esigenze di ogni comune, con i dati della pratica. Il testo così composto può essere completato e/o modificato, stampato e salvato all'interno della pratica stessa per essere sempre disponibile.

- Pareri della commissione edilizia e di altri enti

Il sistema prevede la registrazione dei pareri della commissione edilizia e di altri enti (ASL, VV.FF, ecc.), eventualmente necessari al rilascio della concessione. Se i pareri di competenza di altri enti sono già stati conseguiti dal richiedente la concessione, ne vengono registrati direttamente gli estremi, in caso contrario è possibile registrare la data di richiesta e gestire lo scadenzario di attesa parere.

- Oneri, rateizzazione e pagamenti

Sono contemplate funzioni per la registrazione degli oneri edilizi (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, eventuali monetizzazioni), compreso il piano di rateizzazione e lo scadenzario pagamenti.

Servizi agli utenti

Il sistema rende disponibile agli interessati lo stato di avanzamento delle pratiche sul web.

Disponibilità delle informazioni per il monitoraggio

Oltre alle funzioni di ricerca delle pratiche, il sistema rende disponibili estrazioni specifiche ai fini di analisi e previsioni sia sui dati di efficienza degli uffici (numeri e tempi dei procedimenti), sia sui dati relativi all'attività edificatoria (tipi di intervento, quantità di nuova costruzione per destinazione d'uso, quantità di aree accessorie, verde, parcheggi, etc.).

Tali dati potranno essere oggetto di analisi nel singolo comune, ma in particolare verranno inviati periodicamente al database regionale per contribuire all'osservatorio delle trasformazioni edilizie.

I dati che saranno trasmessi alla regione in modo automatico sono i seguenti:

- localizzazione territoriale;
- tipo di procedimento (concessione, DIA, …);
- durata;
- data domanda, data concessione, data inizio lavori, data fine lavori;
- indicazione di sanatoria;
- indicazione di variante;
- ambito di intervento (es: aree per nuovi insediamenti, aree urbane, centro storico, aree agricole);
- tipo di intervento (es.: nuova costruzione, ristrutturazione, restauro, ….);
- destinazione d'uso prevalente;
- dati planovolumetrici (es.: sup. fondiaria, sup. coperta, volume, numero unità per tipo di uso, aree a verde e a parcheggio…);
- richiedente (es.: .persona fisica, impresa di costruzioni, altra impresa, …).

Elenco Utenti

Gli utenti previsti dal sistema sono

- Utente Comunale Amministratore: crea gli Utenti Operatori e li autorizza alla gestione dei procedimenti nei vari stati che questi possono assumere;
- Utente Operatore: è l'operatore autorizzato all'accettazione delle pratiche e/o alla gestione dell'istruttoria e/o al suo rilascio;
- Utente Analista: è l'operatore autorizzato alla consultazione del dettaglio delle pratiche e all'estrazione dei dati per fornire informazioni relative all'andamento dei procedimenti;
- Utente Cittadino: consulta lo stato di avanzamento delle pratiche edilizie.