



COMUNE DI BORORE

PROVINCIA DI NUORO

SETTORE TECNICO

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA PARTE DI ZONA "B" COMPRESA ALL'INTERNO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

1. PREMESSA

A partire dal 2011 la Regione Autonoma della Sardegna ha intrapreso una serie di iniziative finalizzate ad incentivare la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, nei comuni totalmente esclusi dagli ambiti costieri di paesaggio. Tali iniziative sono di natura economica, organizzativa, di indirizzo e supporto all'attività delle Amministrazioni comunali.

Con Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011, la R.A.S. ha stanziato le risorse economiche necessarie per l'attuazione del progetto e con Determinazione n. 4929/AG, del 10.11.2011, ha approvato il programma di spesa che attribuisce l'ammontare specifico a ciascun comune. In data 18.01.2012, in occasione del seminario "Territorio Paesaggio Storia Identità La valorizzazione e tutela dei centri di antica e prima formazione", la Regione Sardegna e i Comuni destinatari dei finanziamenti di cui alla Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011 hanno siglato il "Protocollo d'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". Tale protocollo stabilisce la natura della collaborazione tra le parti, gli impegni reciproci, le modalità di erogazione delle risorse e di supporto da parte della R.A.S. all'attività svolta dai comuni.

Attraverso alcune note esplicative, la Regione Sardegna ha inoltre fornito chiarimenti in merito ai seguenti aspetti:

- *caratteristiche del materiale cartografico messo a disposizione dei comuni e modalità di acquisizione;*
- *caratteristiche del finanziamento concesso, spese ammissibili, modalità e tempi di erogazione;*
- *iter di approvazione del Piano Particolareggiato e verifica di assoggettabilità a V.A.S.*
- *contenuti del Piano Particolareggiato e indicazioni operative per la sua redazione.*

2. IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI BORORE

Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Borore, risultato dell'indagine conoscitiva e della successiva attività di verifica svolta con l'ufficio di Piano della R.A.S., è stato definitivamente approvato con Determinazione n. 30/D.G. del 15/01/2009 della stessa R.A.S.

2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'area del Centro Matrice ricade:

- *parte in Zona A - Vecchio centro di pregio ambientale*

- parte in Zona B, Sottozona "Ba - Tessuti edilizi di vecchio impianto non compresi nell'attuale P.P". - e Sottozona "B1.a - Ambito del campo urbano esterno al P.P. ma storicamente documentato. Sottozona di riqualificazione ad alto grado d'uso".

La zona A - vecchio centro di pregio ambientale - è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C.", attualmente vigente in quanto approvato con:

- Deliberazione del C.C. n. 50 del 19.11.2010 - Approvazione definitiva;
- Deliberazione del C.C. n. 51 del 19.11.2010 - Coerenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, della L.R. 23.10.2009, n. 4;
- Determinazione n. 3339 del 19 luglio 2011 della R.A.S., Dir. Gen. della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio tutela paesaggistica per le Province di Nuoro e dell'Ogliastra. - Approvazione ex art. 9 della L.R. 12.08.1998 n. 28; art. 28 della L. 17.08.1942 n. 1150 ed art. 6 del D.P.R. 22.05.1975, n. 480;
- Deliberazione del C.C. n. 54 del 27.10.2011 - Approvazione definitiva in recepimento delle prescrizioni del Servizio Tutela del Paesaggio.

Il Piano è in vigore dal 07.01.2012, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano stesso sul B.U.R.A.S..

La zona B, invece, è sottoposta alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale. Parte delle sottozone "Ba" - Tessuti edilizi di vecchio impianto non compresi nell'attuale P.P. - e "B1.a" - Ambito del campo urbano esterno al P.P. ma storicamente documentato - ricadano all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione e sono sottoposte, in assenza di piano attuativo, alla disciplina del PPR.

Vista la differente situazione pianificatoria e normativa delle aree comprese all'interno del Centro Matrice, l'Amministrazione comunale di Borore intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per:

- verificare e aggiornare il Piano Particolareggiato della Zona A;
- redigere il Piano Particolareggiato della porzione di Zona "Ba" e di Zona "B1.a" compresa all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, estendendo la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice.

2.2 DATI DIMENSIONALI

Si riportano di seguito i dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Borore distinguendo tra Zona A e Zona B del PUC:

ZONA	S territoriale - Ha -	S isolati - Ha -
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA A	8,53	6,93*
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA B	2,10	4,55*
Totale CENTRO MATRICE	10,84	11,48*

* Nella maggioranza dei casi, gli isolati appartenenti alla zona Ba sono compresi all'interno del Centro Matrice solo per la parte più prossima alla zona A. Il dato riportato in tabella comprende l'intero isolato che, per completezza sarà, infatti, analizzato e normato nel suo insieme. Per tale ragione la superficie di isolato è maggiore rispetto a quella territoriale.

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

L'abitato di Borore, nato attorno alle chiese intitolate alla B.V. Assunta e a San Lussorio, si sviluppa prevalentemente lungo la direttrice sud-ovest/nord-est, segnata da Via Roma. Il nucleo più antico è

facilmente riconoscibile sia cartograficamente, per la caratteristica conformazione degli isolati e delle strade tipici del tessuto urbano di origine medievale, sia per la presenza di tipi edilizi, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione abitativa locale. Un'analisi approfondita di tali aspetti, svolta nell'ambito della ricognizione del Centro Matrice e della copianificazione con la Regione, ha consentito all'Amministrazione comunale di definire in maniera precisa i limiti fisici del nucleo di primo impianto e di antica formazione di Borore.

L'ambito del Centro Matrice così individuato definisce gli spazi e modi dell'abitare della comunità insediata, è espressione della sua cultura abitativa, costruttiva e materica e, come sancisce il Piano Paesaggistico Regionale, è pertanto meritevole di tutela nel suo complesso. In quest'ottica, il Piano Particolareggiato in quanto strumento operativo in grado di disciplinare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia dell'ambito del Centro Matrice, costituisce il primo strumento di tutela e valorizzazione del complesso di valori in esso presenti.

Attraverso il Piano particolareggiato del Centro Matrice, il Comune di Borore vuole dunque contribuire ad un progetto di sviluppo incentrato sulla valorizzazione dell'identità dello spazio urbano all'interno del quale si svolge la vita quotidiana della comunità. Inoltre poiché la qualità dei luoghi è strettamente connessa alla qualità della vita che in essi si svolge ed è proporzionale alla capacità attrattiva verso l'esterno, il Piano contribuirà a fare del nucleo antico del comune di Borore:

- *un luogo qualificato dal punto di vista architettonico ed ambientale,*
- *un luogo ospitale, di integrazione sociale, altamente vivibile per la comunità insediata e al contempo appetibile per nuovi residenti e nuove attività;*
- *la sintesi espressiva dell'identità comunitaria.*

Per realizzare l'obiettivo generale della "qualità urbana" del nucleo storico, il P.P. individua i seguenti obiettivi specifici:

- *salvaguardare, recuperare e valorizzare il nucleo antico nel suo complesso;*
- *tutelare, conservare e recuperare i caratteri tipologici, costruttivi e materici della tradizione abitativa di Borore;*
- *conservare il rapporto tra vuoti e pieni, incentivare la cura dei cortili e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;*
- *recupero e riuso degli edifici degradati e più in generale del patrimonio edilizio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale.*
- *riqualificazione degli edifici/elementi profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;*
- *diffondere la consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;*
- *diffondere le "buone pratiche" e favorire a una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese;*
- *scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.*

Essendo uno strumento di pianificazione urbanistica che agisce sull'ambito del costruito, il P.P. contribuisce alla realizzazione degli obiettivi di cui sopra definendo gli indirizzi e le norme che regolano le trasformazioni possibili e le modalità d'uso del patrimonio edilizio e degli spazi liberi ed esso connessi.

Il comune di Borore si è di recente misurato con l'esperienza della redazione di un Piano Particolareggiato che ha interessato l'ambito della zona "A". A due anni di distanza dall'approvazione, sono visibili gli effetti positivi generati dall'applicazione dei contenuti del Piano stesso, sia per quanto riguarda la qualità degli interventi realizzati e la diffusione delle "buone pratiche", sia per quanto riguarda il mutato approccio di tecnici e cittadini ai temi del recupero e della valorizzazione dell'architettura tradizionale.

Attraverso il finanziamento concesso dalla R.A.S. si vuole cogliere l'occasione per aggiornare ed integrare dove necessario il Piano Particolareggiato della zona A attualmente vigente e estendere la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice al fine di:

- *garantire la tutela delle porzioni di Centro Matrice ricadenti dal punto di vista urbanistico in zona B ma caratterizzata dalla presenza di significative tracce dell'identità insediativa locale;*
- *garantire omogeneità e maggiore tutela all'edificato storico considerando in maniera unitaria e normando con un unico strumento di pianificazione, la parte più antica del centro abitato e quella ad essa immediatamente adiacente che costituisce l'elemento di transizione tra il nucleo più antico e le zone esterne consolidate.*

In tema di omogeneità normativa, la definizione del P.P. delle porzioni di zona B contenute nel nucleo di primo impianto consente inoltre di garantire la conservazione e la valorizzazione dell'ambito di Via Roma, asse principale di sviluppo dell'abitato. L'asse di Via Roma costituisce, infatti, l'elemento di separazione tra la zona A che comprende quasi esclusivamente gli isolati a nord di esso (con eccezione di alcuni isolati prossimi alla chiesa della B.V. Assunta) e la zona B. Estendendo la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice, entrambi i fronti di buona parte del tracciato di Via Roma saranno sottoposti ad una normativa di tutela e valorizzazione unitaria che costituirà un ulteriore supporto ai progetti di riqualificazione urbana che già interessano l'ambito.

Per completezza del quadro pianificatorio, inoltre, entreranno a far parte del P.P. e saranno sottoposti alla sua disciplina, non solo gli edifici strettamente ricadenti all'interno del perimetro del Centro Matrice, ma gli isolati che li comprendono, per tutta la loro estensione.

Nel dettaglio, nell'ambito del P.P. saranno sviluppati i seguenti contenuti:

1. *Conoscenza del sistema urbano e territoriale:*
 - *analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento*
 - *analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;*
 - *analisi del contesto pianificatorio.*
2. *Conoscenza del sistema edilizio:*
 - *analisi del patrimonio edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, costruttivi e materici e definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Borore;*
 - *analisi del patrimonio edilizio esistente e definizione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio: tipi edilizi, coperture, livelli edificati, datazione, conservazione tipologica.*
3. *Isolati e unità edilizie*
 - *Individuazione e analisi degli isolati e delle singole unità edilizie in essi contenute. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto relativi rispettivamente all'isolato nel suo complesso e alle singole unità edilizie;*
4. *Relazione illustrativa dei caratteri e degli elementi emersi in fase di analisi e rappresentati cartograficamente;*
5. *Norme tecniche di attuazione generali.*

3.2 METODOLOGIA OPERATIVA

Vista la differente situazione normativa, per quanto attiene la metodologia operativa, si distingue tra Zona A e zona B.

Zona A

Il Piano Particolareggiato della zona A è stato approvato di recente e sarà pertanto sottoposto ad una verifica generale e ad un aggiornamento cartografico e informatico da eseguire alla luce dei nuovi strumenti messi in campo dalla R.A.S.

Zona B

Per la porzione di Zona "Ba" e di Zona "B1.a" compresa all'interno del Centro Matrice, attualmente priva di strumento attuativo, sarà elaborato ex novo un Piano Particolareggiato. Il processo di elaborazione sarà articolato nelle seguenti macrofasi tra loro interconnesse:

FASE 1: Analisi e conoscenza

FASE 2: Progetto di massima

FASE 3: Progetto definitivo

L'analisi e la conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il Centro Matrice in particolare, stanno alla base del processo di definizione degli indirizzi, delle prescrizioni e delle norme che costituiscono il Piano Particolareggiato. Una buona analisi e un'approfondita conoscenza del contesto sono indispensabili per la definizione di un progetto coerente ed efficace. La prima fase sarà così articolata:

1. *Analisi dati informativi e statistici;*
2. *Analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;*
3. *Individuazione, analisi, rilievo e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie.*

FASE 2: Progetto di massima

Attraverso il progetto di massima vengono definiti gli indirizzi e la struttura generale del Piano. Il Progetto di massima conterrà dunque:

1. *la restituzione fotografica e grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella FASE 1;*
2. *gli indirizzi generali della progettazione;*
3. *il progetto di alcuni ambiti, individuati alla luce delle conoscenze acquisite in fase di analisi, in relazione a valori e criticità, come rappresentativi della casistica di situazioni presenti nell'ambito di progetto.*

FASE 3: Progetto definitivo

Il progetto definitivo costituisce il progetto vero e proprio del Piano. Approfondisce i contenuti del progetto di massima ed estende a ciascun isolato e ciascuna unità edilizia la definizione delle norme che ne regoleranno l'uso, le trasformazioni e la tutela.

Tale metodologia operativa si traduce nell'elaborazione di una serie di elaborati cartografici e descrittivi, tra i quali:

- *Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;*
- *Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli, datazione, conservazione tipologica;*
- *Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Borore;*
- *Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;*
- *Relazione illustrativa;*
- *Norme tecniche di attuazione.*

3.3 GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITA' COINVOLTE

Il servizio tecnico per la redazione del presente piano ed aggiornamento dell'esistente, a causa della carenza di personale interno nell'ufficio tecnico, sarà affidata a tecnici esterni. Si prevedono le seguenti figure professionali:

- *N. 1 Arch/Ing. Coordinatore del gruppo;*
- *N. 2 ingegneri/architetti;*
- *N. 1 geometra;*

3.4 RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

FONTE	%	€
FINANZIAMENTO REGIONALE	90%	43.698,03
COFINANZIAMENTO COMUNALE	10%	4.855,34
TOTALE	100%	48.553,37

VOCI DI SPESA

A	Onorari e spese tecniche	€	38.461,54
B	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€	1.538,46
C	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€	8.400,00
D	Imprevisti (materiale divulgativo)	€	153,36
Totale (A+B+C+D)		€	48.553,37

Borore, 05.07.2012



Il Responsabile del Settore Tecnico
(Dr. Ing. Marco Contini)

