

COMUNE DI OSSI

Provincia di Sassari

new

UFFICIO TECNICO

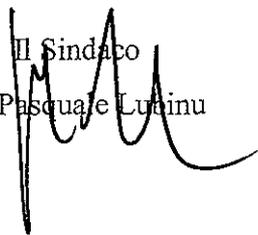
PIANO OPERATIVO FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

ATTUAZIONE DELLA DGR N. 33/35 DEL 10.8.2011

Protocollo di 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.

Il Sindaco

Prof. Pasquale Luchini



Il Responsabile del Servizio Tecnico

Com. Giuseppe Chessa



Premessa

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Ossi identificano la zona omogenea A, centro storico, per la quale è stato approvato il relativo Piano Particolareggiato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 20/07/2000, pubblicata sul BURAS.

Con Determinazione n°28/DG del 22/01/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, è stata concertata la verifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Ossi.

Con Determinazione n°522/DG del 27/03/2008 si è proceduto alla verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del piano particolareggiato del Comune di Ossi al piano paesaggistico regionale.

Il centro matrice così individuato include sia la zona "A" (centro storico) i cui interventi edilizi sono regolamentati dal Piano Particolareggiato, sia ampi stralci della zona "B" (completamento residenziale), alcune regolamentate da piano particolareggiato di zona "B", altre esclusivamente dal P.U.C..

Attraverso l'adeguamento del vigente Piano Particolareggiato al Piano Paesaggistico Regionale, verrà definito uno strumento di guida puntuale per gli interventi da realizzarsi all'interno della nuova perimetrazione del centro di prima e antica formazione, che integri quanto già contenuto nel vigente piano particolareggiato, per aggiornarlo e nel contempo estenderlo a tutto il Centro matrice. Nell'ottica di valorizzare il centro urbano, ed in particolare il Centro di antica e prima formazione di Ossi, sono già stati effettuati o programmati diversi interventi quali:

- riqualificazione urbana del centro storico;
- recupero primario di edifici storici (chiesa antiche, palazzo baronale, piazze e fontane);
- interventi sulla rete di illuminazione pubblica del centro matrice finalizzati al risparmio energetico.

Queste ed altre iniziative si inseriscono nell'orientamento strategico di valorizzare l'abitare tradizionale in termini storico-culturali, di qualità della vita nei piccoli centri urbani ed anche in termini di risparmio energetico e di suolo. Le diverse risorse ambientali del territorio di Ossi possono essere interpretate come matrici di sviluppo territoriale sostenibile coniugato con un nuovo decoro e maggiori servizi nell'abitato. Il sistema urbanistico particolare costituisce un'insieme di valenze da porre in evidenza, da tutelare e da rigenerare.

Finalità

Il piano particolareggiato nasce dall'esigenza di individuare, valorizzare, recuperare e salvaguardare la struttura originaria dell'intero nucleo abitativo storico, con particolare riferimento a quei componenti di rilievo storico architettonici da conservare e tramandare. Tali componenti dovranno essere considerati sia singolarmente, sia in coerenza con l'intero contesto.

All'interno di uno strumento attuativo che interessa il centro storico è sicuramente fondamentale un attento studio approfondito delle caratteristiche, dei materiali, degli strumenti architettonici risalenti al passato e l'esame di un metodo di intervento che tenda a riportare nel tempo queste caratteristiche, in un'attenta connessione tra passato e futuro. Partendo da questi presupposti, l'obiettivo fondamentale sarà quello di preservare i caratteri costruttivi che hanno rappresentato il passato, valorizzando così il patrimonio edilizio e permettendo al contempo di innalzare la qualità abitativa del paese.

In maggior dettaglio, gli obiettivi generali da perseguire attraverso l'attuazione del Piano possono essere individuati come segue:

1. riconoscere il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Ossi che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;
2. promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro del paese;
3. riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;
4. conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica;
5. recepire istanze ed esigenze della comunità locale per rafforzare l'efficacia del corpus normativo del Piano;
6. innescare un processo di riconoscimento dei valori storici dell'abitare tradizionale attraverso il racconto degli anziani alle nuove generazioni attraverso azioni dedicate nel processo partecipativo;
7. sensibilizzare ed informare i tecnici operanti nel territorio relativamente all'opportunità di proporre soluzioni compositive coerenti con il tessuto edilizio storico in termini di funzionalità distributiva, tecniche costruttive e materiali ed elementi di finitura e decoro.

Relativamente agli obiettivi specifici il Piano dell'insediamento storico è volto a:

1. recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Ossi, come matrice di riqualificazione dell'abitato;

2. garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
3. favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso meccanismi incentivanti e dispositivi normativi di semplice interpretazione;
4. riconoscere gli elementi a valenza storico culturale all'interno del Centro di antica e prima formazione e perimetrare il relativo contesto urbano e paesaggistico sottoposto a tutela;
5. orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale;
6. migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

Quadro metodologico

E' utile sottolineare il quadro metodologico alla base della redazione del Piano strutturato per conseguire la coerenza con il quadro normativo di riferimento, aderenza con le disposizioni aggiornate degli uffici della RAS preposti alla verifica del Piano stesso e innovazione relativamente agli aspetti dell'organizzazione dei dati, della rappresentazione dei contenuti e dell'efficacia del corpo normativo.

Dal punto di vista metodologico-operativo si procede primariamente alla contestualizzazione degli obiettivi specifici rimodulati sui caratteri significativi dell'edificato e sui tratti identitari storici riconoscibili allo stato attuale. Tali obiettivi specifici vengono sottoposti all'Amministrazione Comunale per una condivisione e l'eventuale integrazione.

Per dare avvio all'elaborazione della fase di costruzione del quadro conoscitivo viene poi validata la cartografia aereofotogrammetrica (esistente o di nuova realizzazione) e reperiti i documenti di base (strumenti urbanistici, progettualità in corso, vincoli).

Si procede poi all'individuazione e numerazione degli isolati e delle unità minime di intervento nel tessuto edilizio. Dopo aver sistematizzato il sistema di archiviazione si eseguono i sopralluoghi per il rilievo metrico, tipologico, costruttivo, fotografico dell'edificato e degli spazi urbani. I dati raccolti vengono archiviati nel sistema informatizzato georiferito (GIS) e nel data base specifico per le schede delle singole unità minime d'intervento e si passa contestualmente all'archiviazione ed all'elaborazione della rappresentazione cartografica dell'analisi con l'ulteriore individuazione e numerazione univoca dei singoli fabbricati, manufatti accessori e spazi aperti e corti delle unità minime di intervento. A questo punto del lavoro si procede all'impostazione della Relazione generale di Piano con i suoi allegati. Vengono poi perimetrati gli areali di tutela integrale e di tutela

condizionata paesaggistica dei Beni Identitari presenti nel Centro di prima e antica formazione e definiti gli Ambiti normativi del Piano.

Si può successivamente passare all'elaborazione dei Dispositivi progettuali di Piano (Norme Tecniche di Attuazione con gli Allegati normativi relativi agli abachi degli elementi architettonici e del colore, alle modalità di installazione degli impianti e alla riqualificazione degli spazi pubblici e con le tavole di Piano) coerenti con gli obiettivi specifici individuati ed alla definizione degli interventi per le singole unità minime d'intervento e per gli edifici e gli spazi aperti pubblici.

Gli elaborati previsti per la stesura del piano sono i seguenti:

- Allegati:
- A - Relazione generale
 - B - Norme di attuazione
 - C - Abachi degli elementi architettonici e delle tipologie edilizie
 - D - Schede delle Unità minime di intervento
 - E - Studio di impatto ambientale
 - F - Relazione Paesaggistica
 - G_H - G.I.S. e album fotografico
 - I - Edifici e Spazi Pubblici

Tavole

- 01. P.U.C.
- 02. Centro matrice R.A.S.
- 03. Centro matrice aerofoto
- 04. Catastale
- 05. Planimetrie e profili
- 06. Analisi emergenze ambientali
- 07. Analisi sistema territoriale
- 08. Analisi sistema urbano

Gruppo di lavoro

La redazione del Piano sarà affidata ad un gruppo di lavoro costituito dalle figure professionali di architetti e ingegneri esperti nel settore di pianificazione.

Il gruppo sarà composto da:

Ufficio Tecnico Comunale

-
- Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

Tecnici incaricati

- Architetto esperto in pianificazione urbanistica e paesaggistica;
- Ingegnere per gli aspetti normativi e di progetto, per il rilievo analitico del tessuto urbano, degli edifici e degli elementi architettonici, con competenze specifiche in rappresentazione del Piano attraverso gli applicativi CAD e GIS.

Agenda strategica

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Ossi prevede una tempistica strutturata in relazione all'ottemperanza procedurale della normativa di riferimento ed alle attività previste dal processo partecipativo. Come precedentemente esposto l'approccio alla pianificazione è orientato verso la partecipazione pubblica ed il coinvolgimento dei cittadini in ogni fase dell'implementazione di programmi, piani e progetti.

Elaborati	data inizio	Tempi previsti		data fine	Soggetti coinvolti
Cartografia di base	01/06/2013	giorni	30	30/06/2013	R.A.S.
Analisi preliminare Inquadramento cartografico Piano metodologico	01/07/2013	giorni	10	10/07/2013	Gruppo di lavoro
1° processo partecipativo	11/07/2013	giorni	15	26/07/2013	Gruppo di lavoro Amministrazione Comunale
Piano di massima	27/07/2013	giorni	45	10/09/2013	Gruppo di lavoro
Piano definitivo	11/09/2013	giorni	30	11/10/2013	Gruppo di lavoro Amministrazione Comunale
2° processo partecipativo	12/10/2013	giorni	15	27/10/2013	Gruppo di lavoro Amministrazione Comunale Cittadini Professionisti locali
Adozione del piano C.C. Invio tutela paesaggio	28/10/2013	giorni	30	28/11/2013	Consiglio comunale Ufficio tecnico comunale
3° Processo partecipativo Interazione con la cittadinanza	29/11/2013	giorni	10	09/12/2013	Gruppo di lavoro Amministrazione Comunale Cittadini
Esame e osservazioni	10/12/2013	giorni	15	25/12/2013	Gruppo di lavoro Amministrazione Comunale Ufficio tecnico comunale
Approvazione definitiva	26/12/2013	giorni	5	01/01/2014	Consiglio comunale
Pubblicazione	02/01/2014	giorni	15	17/01/2014	Ufficio tecnico comunale
TOTALE	01/06/2013	giorni	220	18/01/2014	