



COMUNE DI ULA TIRSO

PROVINCIA DI ORISTANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

1. PREMESSA

Secondo quanto stabilisce la procedura messa in essere dalla Regione Autonoma Sardegna il piano operativo rappresenta la base procedurale per definire la redazione e approvazione del Piano Particolareggiato.

A partire dal 2011, infatti, la R.A.S. ha intrapreso una serie di iniziative di natura economica, organizzativa, di indirizzo e supporto all'attività delle Amministrazioni comunali, con lo scopo di incentivare la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima Formazione nei comuni totalmente esclusi dagli ambiti costieri di paesaggio.

Con Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011, e n. 4929/AG del 10.11.2011, la stessa R.A.S. ha stanziato le risorse economiche necessarie e ha approvato il programma di spesa che fissa il contributo da assegnare a ciascun comune per la redazione del Piano.

In data 18.01.2012, la Regione Sardegna e i Comuni destinatari dei finanziamenti, 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.

Come espressamente indicato in alcune delle note esplicative emanate dalla stessa R.A.S. in merito al processo, il Piano Operativo deve:

- chiarire la classificazione urbanistica delle aree ricadenti all'interno del Centro di antica e prima formazione e quali siano gli strumenti di pianificazione vigenti;
- individuare le risorse umane ed economiche destinate alla redazione del P.P.;
- definire obiettivi e contenuti del Piano, metodologia operativa e tempi di redazione e approvazione.

2. IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ULA TIRSO

Il nucleo di primo impianto e antica formazione del comune di Ula Tirso è stato individuato nell'ambito dell'attività di co-pianificazione con la Regione Autonoma della Sardegna, in seguito ad una analisi approfondita dei seguenti elementi:

- tessuto urbano e sua evoluzione, svolta attraverso l'ausilio della cartografia storica ed attuale e dell'indagine diretta;



- caratteri tipologici, sia dal punto di vista architettonico, sia dal punto di vista dei materiali utilizzati , del patrimonio edilizio urbano , analizzando in particolare il suo grado di conservazione.

Il perimetro, risultato dell'indagine conoscitiva messa in essere dal Comune di Ula Tirso, non è stato ratificato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 13/08, prima dell'entrata in vigore della L.R.4/2009 che, all'art. 14, ha di fatto soppresso la possibilità per i Comuni di concordare con la R.A.S. un perimetro di centro matrice differente rispetto a quello indicato dal Piano Paesaggistico Regionale.

Pertanto allo stato attuale il perimetro del centro matrice del Comune di Ula Tirso coincide con quello indicato nella cartografia del Piano Paesaggistico Regionale.

2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il Centro matrice del Comune di Ula Tirso comprende l'intera zona A - Centro Storico –come individuata dal Piano Urbanistico Comunale vigente, oltre a una parte di zona B dove sono evidenti elementi storico-architettonici tali da giustificare l'inserimento di tali comparti all'interno del Centro Matrice.

L'intera zona A è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C. ", adottato in via definitiva con Deliberazione del C.C. n 32 del 28.11.2000.

L' Amm.ne Comune di Ula Tirso intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per dotare il Centro Matrice di Ula Tirso di uno strumento di pianificazione attuativa che, in conformità ai contenuti e alle norme del P.P.R. possa rappresentare una attenta guida per tutte le attività di trasformazione edilizia al suo interno.

2.2 DATI DIMENSIONALI

Si riportano di seguito i dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Ula Tirso:

Zona A (centro storico) del P.U.C. compresa nel centro matrice	Ha 5,60
Zona B(completamento) del P.U.C-. compresa nel centro matrice	Ha 2,2 +3,8
Sup. Tot. CM	----- Ha 11,50



3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

Il Piano Particolareggiato nel suo complesso prevede dopo un'attenta analisi, l'individuazione dei caratteri storico architettonici che nel corso degli anni hanno caratterizzato il nucleo storico del comune di Ula Tirso consentendone così la sua valorizzazione e conservazione.

Deve pertanto incidere sia sul comune sentito in modo da dare vita a un nuovo modo di intendere i valori e le potenzialità che un intervento di questo tipo rappresentano nel futuro per l'intera comunità, fissando come principio base il valore identitario del centro di antica e prima formazione, eliminando quanto non in sintonia con lo stesso, e incentivando l'utilizzo di materiali e tecniche che consentano un continuo recupero e una progressiva valorizzazione del patrimonio edilizio senza trascurare le infrastrutture intese come verde e viabilità al suo interno

Il Piano Particolareggiato deve costituire, con modalità che uniscano l'agilità dei percorsi amministrativi alla chiarezza e applicabilità delle Norme, uno strumento propulsivo che possa consentire la rivitalizzazione di tale comparto e indurre in tutta la popolazione e, in particolare, in quanti nel comparto risiedono, il convincimento che conservare quanto storicamente rappresenta il tessuto storico-urbanistico rappresenta un'importante occasione di sviluppo sociale e turistico-commerciale.

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 anche dal punto di vista storico evolutivo;
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 Ula Tirso, in riferimento sia alle costruzioni, sia ai particolari storico architettonici di tali costruzioni, con particolare attenzione agli abachi dei tipi edilizi, dei portali, portoni, finestre, gronde e quant'altro caratterizza in maniera significativa il patrimonio edilizio.
3. realizzazione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio
4. 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 fissandone gli interventi possibili nel rispetto degli abachi di riferimento e prevedendo contemporaneamente gli interventi necessari per eliminare quanto non in sintonia con le norme del piano.
5. Relazione illustrativa corredata da idonee tabelle riassuntive che evidenzino quanto da tale analisi è emerso.
6. Norme tecniche di attuazione .

7. METODOLOGIA OPERATIVA

Il Piano Particolareggiato del Centro storico è stato approvato con deliberazione C.C. n 3 del 01.03.2000 e adottato in via definitiva con delibera di C.C. n. 32 del 28.11.2000.

Attraverso il finanziamento concesso dalla R.A.S. si coglie l'occasione per dotare il comune di uno strumento più avanzato ed aggiornato, in grado di indirizzare, coordinare e governare gli interventi sulla base del seguente principio:

- Valorizzazione e tutela dell'identità storica, culturale e insediativa, fissando principi base che ne permettano il recupero e un utilizzo compatibile sia dal punto di vista economico che abitativo, assumendo come parametro quanto il precedente Piano ha permesso di realizzare.

Il Piano approvato nel 2000 sarà pertanto sottoposto ad una revisione completa di tutte le sue parti per renderlo adeguato a quanto contenuto nelle norme del P.P.R. articolata nelle seguenti attività:

- ampliamento della conoscenza del tessuto urbano esistente;
- aggiornamento dal punto di vista cartografico;
- aggiornamento delle Norme;
- sviluppo dei contenuti di carattere paesaggistico nel rispetto dell'art. 52 delle N.T.A. del PUC.

In particolare, per quanto attiene la metodologia operativa, saranno svolte le seguenti attività raggruppate in tre diverse fasi operative :

FASE 1: Analisi e conoscenza

FASE 2: Progetto di massima

FASE 3: Progetto definitivo



FASE 1: Analisi e conoscenza

Analisi dello stato di fatto, messo a confronto con l'attuale Piano Particolareggiato vigente, attraverso una attenta analisi in sito dei vari isolati e delle unità abitative in essi compresi con a supporto idonea cartografia e strumenti fotografici.

In particolare la prima fase sarà così articolata:

1. analisi dei contenuti del Piano Particolareggiato vigente;
2. individuazione degli isolati e delle unità edilizie e verifica
3. analisi e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie ;
4. indagine fotografica di supporto;
5. analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del tessuto urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;

FASE 2: Progetto di massima

Il Progetto di massima conterrà :

1. la restituzione fotografica e grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella FASE 1;
2. la definizione degli abachi tipologici rappresentativi dei caratteri dell'edilizia tradizionale, che dovranno rappresentare un modello di riferimento per i futuri interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione;
3. la definizione degli indirizzi generali della progettazione definendo per cadauna unità edilizia abitativa i possibili interventi di trasformazione e recupero, unitamente agli interventi necessari per la eliminazione di eventuali criticità esistenti, mettendo a punto lo studio tipo di alcuni isolati.

FASE 3: Progetto definitivo

Il progetto definitivo costituisce il progetto vero e proprio del Piano. Fissa per ciascun isolato e ciascuna unità edilizia le norme che ne regoleranno l'uso, le trasformazioni e la tutela.

Tale metodologia operativa si traduce nella produzione 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 Fordongianus;



- Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione.

3.2 GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITÀ COINVOLTE

A causa della carenza di personale interno all'ufficio tecnico, il servizio per la verifica, l'integrazione e l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Ula Tirso sarà affidato a tecnici esterni. Si prevedono le seguenti figure professionali:

- N. 01 Ingegnere Coordinatore del gruppo
- N. 01 Architetto.

3.3 RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

Il contributo concesso dalla R.A.S. per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice è pari al 90% della spesa sostenuta dal Comune di Ula Tirso e ritenuta ammissibile. L'Amministrazione comunale a sua volta, si impegna a cofinanziare il 10% della spesa totale secondo il seguente schema:

RISORSE FINANZIARIE

FONTE	%	€
Finanziamento Regionale	90%	33.390,15
Cofinanziamento Comunale	10%	3.710,02
TOTALE	100%	37.100,17

Il totale delle risorse finanziarie sarà così articolato:

VOCI DI SPESA			
A	Onorari e spese tecniche	€	21.000,00
B	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€	840,00
C	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€	4.586,40
D	Spese per acquisizione cartografia	€	8.500,00
E	IVA 21% su spese acquisiz. Cartografia	€	1.785,00
F	Oneri vari (Spese pubblicazione PP.. etc.)	€	388,77
	Totale (A+B+C+D+E+F)	€	37.100,17



CRONOPROGRAMMA

Cod.	Fase/Azione	2013									
		Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre		
1	Redazione Piano Particolareggiato										
1.1	Analisi e Conoscenza	X									
1.2	Progetto di Massima		X	X	X						
1.3	Progetto definitivo						X				
2	Verifica di assoggettabilità a VAS										
2.1	Avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità del Piano a VAS			X							
2.2	Stesura del rapporto preliminare e invio all'autorità competente			X	X						
2.3	Provvedimento di verifica			X	X	X					
3	Iter di approvazione										
3.1	Adozione del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale						X				
3.2	Deposito presso la segreteria del comune e pubblicazione avvisi di deposito								X		
3.3	Inoltro del P.P. e della Deliberazione di adozione del C.C. all'U.T.P. per la provincia di Oristano								X		
3.4	Periodo di osservazioni									X	
3.5	Accoglimento/rigetto delle osservazioni (cittadini/UTP) e approvazione del P.P. da parte del C.C.										X
3.6	Inoltro all'U.T.P. della Deliberazione di Approvazione del Piano e degli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni										X
3.7	Ottenimento da parte dell'U.T.P. del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n.28/98										X
3.8	Pubblicazione sul B.U.R.A.S. e relativa entrata in vigore										X

