



# COMUNE DI BELVÌ

**Provincia di Nuoro**

*ufficio del Sindaco*

*Attuazione della DGR n. 33/35 del 10.08.2011 Contributo ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Criteri di riparto per l'annualità 2011 e 2012".*

*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.*

## Schema Piano Operativo

**Premessa**

### STATO DELL'ARTE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Belvì è il Piano di Fabbricazione C.C. N. 15 del 22/03/1971, pubblicato sul BURAS N. 22 del 11/06/1974.

L'ultima variante risale al 1999.

Quale strumento attuativo, il Piano Particolareggiato per il centro storico è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 02/08/2010.

L'atto ricognitivo del Centro Matrice è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 24/05/2008, n. 19 71 (Determinazione n. 2381/DG del 15/10/2008 del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanza e Urbanistica) e il piano è stato predisposto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Tuttavia con Determinazione n. 4339 del 2 ottobre 2012 l'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanza e Urbanistica, avente per oggetto l'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 relativa al Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Belvì, il Servizio tutela paesaggistica per le provincie di Nuoro e Ogliastra ha determinato che " il piano proposto (...) deve essere rielaborato nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e del documento di sintesi istruttoria allegato (...)".

È pertanto intenzione dell'Amministrazione implementare e aggiornare il Piano al fine di renderlo uno strumento per la valorizzazione, il recupero e il riuso dell'intero centro di antica e prima formazione in coerenza con gli obiettivi del PPR. Tale "aggiornamento" rientra comunque entro l'incarico già in essere per la redazione del Piano Particolareggiato e tra le somme già stanziare a suo tempo dall'Amministrazione.

Le ulteriori somme messe a disposizione dall'Assessorato saranno utilizzate, a partire dalla revisione del Piano Particolareggiato, per l'approfondimento della fase di analisi d'insieme del centro abitato al fine di individuare gli elementi strutturali e strutturanti, definire gli interventi di recupero e di riqualificazione necessari per la tutela dell'identità dei luoghi e l'immagine del centro nel suo insieme, progettando le fasce di transizione tra il vecchio e il nuovo tessuto edilizio e gli interventi di riqualificazione necessari. È intenzione inoltre dell'Amministrazione creare nuovi strumenti di gestione e utilizzo del Piano, come ad esempio simulazioni 3D navigabili e DB di gestione.

### Finalità

L'Amministrazione comunale di Belvì, alla luce delle risorse concesse dall'Assessorato all'Urbanistica, viste le indicazioni di cui alla premessa, intende affidare l'incarico per l'implementazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

La finalità pertanto, oltre che quella di ottenere uno strumento attuativo che sia coerente con i principi della pianificazione paesaggistica regionale, è quella di elaborare un Piano Particolareggiato nel quale siano contenute le linee programmatiche e strategiche che l'Amministrazione comunale intende perseguire, che riguardano sostanzialmente la valorizzazione e il recupero del

centro abitato con particolare riguardo al centro storico e al tessuto urbano ad esso direttamente connesso.

### **Quadro metodologico**

Come anticipato in premessa, poiché il Piano Particolareggiato contiene già azioni e indicazioni finalizzate al riuso del patrimonio architettonico e urbano storico in linea con i principi del Piano Paesaggistico Regionale, lo studio estenderà tali analisi a tutte le aree comprese all'interno del centro di prima e antica formazione e svilupperà la parte di analisi e di progetto relativa agli elementi di genesi e ai caratteri morfologici per la definizione di strategie e linee di intervento volte a preservarne e riproporne la dimensione relazionale.

Pertanto, oltre l'approfondimento degli elaborati già contenuti nel Piano, sarà analizzato il quadro geografico del territorio (orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture), le funzioni e i ruoli nelle reti insediative territoriali, la presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale e di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze, i caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano. In particolare, si intende implementare gli elaborati del Piano attraverso la rivisitazione delle schede relative agli edifici, un piano dettagliato del colore, la redazione di adeguate norme per le aree contermini il Centro Storico, la definizione di materiali, arredo urbano, cartellonistica e tipologia delle pavimentazioni pubbliche.

### **Il metodo**

Il piano si configurerà come un progetto complesso fortemente trainato dall'intervento pubblico e realizzato attraverso un processo cooperativo tra i diversi attori, gli abitanti, il comune, le scuole, le associazioni. Al fine di garantire un'azione organica il piano prevederà uno schema di attuazione per comparti che, secondo una programmazione complessiva, individui delle priorità di intervento, dei tempi e delle risorse necessarie.

Il progetto sarà costruito attraverso i seguenti principi guida:

- Conservare la stratificazione storica e riqualificare la forma dei tessuti
- Preservare la reciprocità funzionale tra il tessuto edilizio e il tessuto dei vuoti

- Individuare livelli di tutela flessibili per morfologia e tipologia pesati su importanza e stabilità
- Ristabilire il ruolo centrale rispetto alla vita del centro abitato attraverso interventi integrati.

### La partecipazione

Alla base del processo di revisione del piano saranno attivati laboratori partecipati di progettazione che vedranno coinvolti gli abitanti per la creazione di un documento programmatico condiviso di indirizzo per la definizione delle strategie di rigenerazione urbana e di progettazione degli spazi pubblici.

Al fine di avere massima condivisione sarà volta particolare cura alla promozione e alla comunicazione del processo. Le tecniche e gli strumenti adottati saranno quelli più utili all'implementazione delle diverse fasi di costruzione del piano: i questionari nella fase di analisi, i focus group per la definizione delle scelte, gli incontri pubblici e i tavoli negoziali per la condivisione delle scelte.

### Le fasi

Il metodo seguito per la costruzione del piano si articolerà in due fasi distinte ma interconnesse e non consequenziali costituite dalla fase di analisi e dalla fase di progetto.

La fase di analisi prevede l'implementazione dello studio dell'ambito urbano e delle dinamiche in atto, allo scopo di individuare le determinanti della forma urbana e delle relazioni da rivelare, rafforzare o ricostruire nel progetto.

La fase di progetto, sulla base degli elementi rilevati nella fase di analisi, organizza ed esplicita un nuovo insieme di relazioni che costituiscono la base degli scenari di riconfigurazione.

**Lo schema, il funzionamento e gli elaborati di piano**

<b>ANALISI</b>		<b>Regole e riferimenti dell'impianto urbanistico</b>
<b>Il contesto territoriale</b>	L'analisi del contesto territoriale, attraverso gli elaborati grafici e testuali rappresentativi del contesto territoriale in cui si localizza l'abitato, evidenzia le eventuali interazioni con il centro storico e contribuisce, sulla base della conoscenza della genesi del luogo e dello studio delle dinamiche avvenute ed in atto, alla definizione delle indicazioni di norma. Lo studio di tali dinamiche diventa, all'interno del piano, un elemento utile alla definizione delle prescrizioni e dei possibili scenari di progetto.	Regole e riferimenti dell'impianto urbanistico Caratteristiche tecniche del tessuto edilizio Tipi edilizi di riferimento Regole compositive e finiture Schede di rilievo delle singole unità urbanistiche
<b>Il sistema urbano</b>	L'analisi è mirata a chiarire le dinamiche evolutive del centro urbano, il rapporto tra centro storico, espansioni recenti e margini, individuare gli elementi che strutturano la forma dell'insediamento e analizzare le dinamiche e la struttura della popolazione e dei servizi per la definizione dell'organizzazione complessiva del centro urbano	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Costruzione dell'assetto territoriale e del sistema di relazioni</li> <li>ii. Individuazione degli elementi (ambientali, climatici, produttivi, morfologici) strutturanti l'insediamento</li> <li>iii. Localizzazione della rete infrastrutturale in riferimento alla rete storica e del sistema degli accessi</li> <li>iv. Individuazione del sistema insediativo territoriale, del ruolo dei centri nella rete e dello schema di funzionamento del sistema insediativo</li> </ol>
<b>Il Centro di antica e prima formazione</b>	L'analisi è mirata a chiarire le dinamiche evolutive del centro urbano, il rapporto tra centro storico, espansioni recenti e margini, individuare gli elementi che strutturano la forma dell'insediamento e analizzare le dinamiche e la struttura della popolazione e dei servizi per la definizione dell'organizzazione complessiva del centro urbano	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Individuazione delle determinanti della forma urbana</li> <li>ii. Ricostruzione dell'evoluzione insediativa storica, schema di espansione e rapporto tra abitato e attività produttive</li> <li>iii. Individuazione dello schema di funzionamento dell'ambito urbano, schema distributivo della popolazione e dei servizi</li> </ol>
<b>PROGETTO</b>		
<b>Gli scenari di progetto</b>	La forma dell'insediamento è ricostruita a partire dal riconoscimento del centro matrice. L'esame delle carte catastali storiche consente la ricostruzione della struttura edilizia dell'insediamento e la tessitura. Lo studio e l'analisi della cartografia storica dell'evoluzione e del funzionamento del centro storico determina la definizione degli isolati e delle unità di intervento.	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Verifica del perimetro centro matrice, del rapporto tra pieni vuoti, degli spazi collettivi e degli spazi privati;</li> <li>ii. Individuazione degli isolati e dei lotti, dei tipi edilizi e delle caratteristiche costruttive</li> <li>iii. Schema compositivo degli elementi strutturanti e di finitura</li> </ol>
<b>I sistemi di relazione e le indicazioni puntuali</b>	Il progetto di recupero e riuso prevede una riconfigurazione dello stato attuale secondo scenari di progetto ai quali riferire criteri di riqualificazione, indicazioni progettuali e di intervento. La riconfigurazione degli scenari avviene sia attraverso una nuova organizzazione dello spazio funzionale. A questo scopo devono essere individuate le funzioni necessarie e possibili.  Gli assi portanti del sistema sono le strade, le piazze e l'orografia. Il riconoscimento e la tutela del sistema consolidato di relazioni rafforza la riconfigurazione degli scenari e consente di definire indicazioni per il progetto differenti a seconda del tessuto urbano e del contesto in cui ci si inserisce al fine di preservare la forma dell'edificato.	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Articolazione spaziale e funzionale della Strategia per il riuso e la rigenerazione urbana</li> <li>ii. Individuazione dei lotti di particolare interesse per il progetto di riqualificazione</li> </ol>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Individuazione del sistema di relazioni</li> <li>ii. Individuazione delle unità urbanistiche diagrammi rappresentativi delle relazioni da rafforzare o rivelare attraverso il progetto</li> <li>iii. Definizione delle classi di trasformabilità e delle possibili destinazioni d'uso</li> <li>iv. Progetto degli spazi pubblici</li> </ol>

## **Uso e gestione del piano**

La documentazione generale sarà disponibile sul sito web del comune. Inoltre attraverso la predisposizione di un database di archivio dei dati di rilievo e delle specifiche di progetto aperto e predisposto per contenere i dati necessari al monitoraggio da parte della Amministrazione sarà possibile valutare l'efficacia del piano e il grado di attuazione.

## **Supporto dell'Amministrazione regionale**

Per tutte le fasi di predisposizione del Piano, è intenzione dell'Amministrazione comunale usufruire sia delle risorse umane in termini di supporto e di affiancamento che degli strumenti di cui l'Amministrazione regionale dispone. In particolare, si intende procedere di concerto con le professionalità degli Enti Locali e si intende utilizzare gli strumenti open source da queste elaborati.

In particolare, per la fase di analisi saranno utilizzati in linea generale gli archivi, la cartografia storica, le ortofoto, i manuali per il recupero dei centri storici, le foto a 45°.

Per la fase di gestione sarà utilizzato il database collegabile con la cartografia.

## **Gruppo di lavoro**

Allo stato attuale non vi sono in corso incarichi professionali finalizzati alla revisione del Piano.

Pertanto, sarà cura dell'Amministrazione affidare un nuovo incarico a professionisti con rilevanti esperienze urbanistiche e paesaggistiche.

L'Amministrazione intende dunque coordinare il processo di Piano attraverso la collaborazione con professionisti esterni all'Amministrazione stessa. L'incarico verrà affidato a liberi professionisti, singoli, associati o raggruppati temporaneamente, come previsto dal comma 1, lettere d) - e) - f) - g) dall'art. 90 del D. Lgs. n. 163/2006, in possesso del seguente titolo di studio con relativa abilitazione all'esercizio professionale:

- Laurea in Architettura;
- Laurea in Ingegneria.

## **Agenda strategica**

### **Start up - Costituzione della struttura per la redazione del piano (1 mese)**

1. *Definizione del gruppo di lavoro*

### **Prima fase - Analisi (1 mese)**

1. *Rilievo architettonico (1 mese)*
2. *Analisi del sistema insediativo*
3. *Organizzazione e Attivazione dei laboratori di progettazione partecipata*

### **Seconda fase - Definizione di idee progettuali e strategie condivise (1 mese)**

1. *Animazione locale per la definizione di strategie di piano condivise*
2. *Definizione delle linee progettuali di piano*

### **Terza fase - Elaborazione della documentazione finale per la consultazione del piano (2 mesi)**

1. *Elaborazione cartografia, relazioni e norme tecniche*
2. *Elaborazione documentazione guida alla consultazione*

### **Quarta fase - Iter di approvazione (6 mesi)**

1. *Adozione del piano in Consiglio comunale*
2. *Deposito entro 15gg dall'adozione presso la segreteria del Comune per 30 gg a disposizione del pubblico e il relativo avviso all'albo del Comune, sui manifesti e nei quotidiani, e il contemporaneo inoltro del PP e della deliberazione del CC all'Ufficio tutela del paesaggio territorialmente competente per le opportune osservazioni;*
3. *Attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;*
4. *30gg per le osservazioni;*
5. *Accoglimento o rigetto delle osservazioni da parte del CC;*
6. *Conclusione della procedura di verifica di Assoggettabilità*
7. *Approvazione del piano da parte del CC;*
8. *Inoltro all'UTP della deliberazione di approvazione del piano e degli elaborati aggiornati all'accoglimento delle osservazioni;*
9. *Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della LR n. 28/98;*
10. *Pubblicazione del piano sul BURAS e relativa entrata in vigore*

#### **Quadro Economico**

<b>Attività</b>	<b>Costo</b>
Rilievo architettonico	€ 4.200
Analisi del sistema insediativo	€ 5.000
Organizzazione e Attivazione dei laboratori di progettazione partecipata Animazione locale per la definizione di strategie di piano condivise Consulenza per facilitatori dei forum popolazione/tecnici locali	€ 2.000
Definizione delle linee progettuali di piano	€ 4.000
Elaborazione cartografia, relazioni specialistiche, regolamenti e norme tecniche	€ 11.000
Elaborazione documentazione guida alla consultazione Pubblicazione per la divulgazione del piano	€ 2.500
<b>TOTALE</b>	<b>€ 28.700,00</b>