



COMUNE DI DUALCHI

PROVINCIA DI NUORO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

Ottobre 2012

1. PREMESSA

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario definito dall'Amministrazione Comunale di Dualchi per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

Il Piano Operativo costituisce il punto di partenza, e insieme lo strumento di programmazione, dell'iter di redazione e approvazione del Piano Particolareggiato secondo la nuova procedura definita dalla Regione Autonoma della Sardegna.

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, volte ad incentivare la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima Formazione nei comuni totalmente esclusi dagli ambiti costieri di paesaggio.

Si riporta di seguito una sintesi dei documenti (Note, Deliberazioni e Protocolli di intesa) emanati dalla R.A.S. per definire e chiarire tale procedura di indirizzo e supporto ai Comuni nell'ambito della redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

- **Deliberazione della G.R. 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*
- **Determinazione della R.A.S. n. 4929/AG prot. n. 67687 del 10.11.11** – *Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. che attribuisce l'ammontare specifico destinato a ciascun comune.*
- **Nota prot. 2479/GAB del 13.12.2011** - *Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. Comunicazione ai comuni della Determinazione di cui al punto precedente (approvazione del programma di spesa con il quale si attribuiscono le risorse ai singoli comuni)..*
- **Nota prot. n. 72/GAB del 11.01.2012 della R.A.S.** - *Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. Convocazione seminario per la firma del protocollo d'intesa*
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 prima e antica formazione in adeguamento al P.P.R:
 - a. è stato sottoscritto da la RAS e i Comuni compresi negli ambiti interni del PPR individuati dalla Delib della G.R. 33/35 DEL 10.08.201;

- b. è stato sottoscritto a Tramatzia il 18.01.2012;
 - c. 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. le modalità di affiancamento e supporto da parte della struttura tecnica regionale e di erogazione delle risorse.
- **Nota prot. n. 7273 del 9.02.2012** - *Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. Indicazioni operative.*
 - **Nota prot. n. 13566 del 9.03.2012** - *Redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Indicazioni operative in merito alla cartografia di base e ai dati messi a disposizione dei Comuni.*
 - **Nota prot. n.21315 del 11.04.2012** *Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. Raccolta delle domande più frequenti e delle loro risposte. Chiarimenti sulla procedura di approvazione ex art. 9 della LR 28/1998.*
 - **Nota prot. n. 27359 del 14.05.2012** *Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. Raccolta delle domande più frequenti e delle loro risposte. Chiarimenti sulla procedura di approvazione ex art. 9 della LR 28/1998, che contiene ulteriori chiarimenti in relazione allo svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).*

Come espressamente indicato in alcune delle note esplicative di cui sopra, il Piano Operativo:

- chiarisce quale sia la classificazione urbanistica delle aree ricadenti all'interno del Centro di antica e prima formazione e quali siano gli strumenti di pianificazione vigenti;
- fornisce un quadro esaustivo all'Amministrazione Regionale della metodologia che si intende seguire per la redazione del Piano;
- definisce obiettivi e contenuti del Piano, metodologia operativa e tempi di redazione e approvazione.
- individua le risorse umane ed economiche destinate alla redazione del P.P.;
- favorisce la collaborazione tra gli Enti coinvolti nel processo di pianificazione;
- agevola la definizione di uno strumento di pianificazione di elevata qualità.

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

Istituito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, il Nucleo di primo impianto e antica formazione o Centro Matrice, individua l'area di più remota formazione del centro abitato.

Come richiesto dall'art. 52 comma 2 del Piano Paesaggistico Regionale, il Comune di Dualchi ha individuato il proprio Centro Matrice analizzando i seguenti elementi:

- tessuto edilizio e sua evoluzione;
- assi e poli urbani;
- caratteri tipologici, materici e costruttivi degli edifici;
- perimetrazione proposta dal P.P.R.

Il perimetro individuato attraverso l'indagine conoscitiva di cui sopra, successivamente verificato con l'ufficio di Piano della R.A.S., è stato approvato con Deliberazione del C.C. n. n° 8 del 21/05/2007 e con Determinazione n. 764/DG del 30/07/2007 della R.A.S.



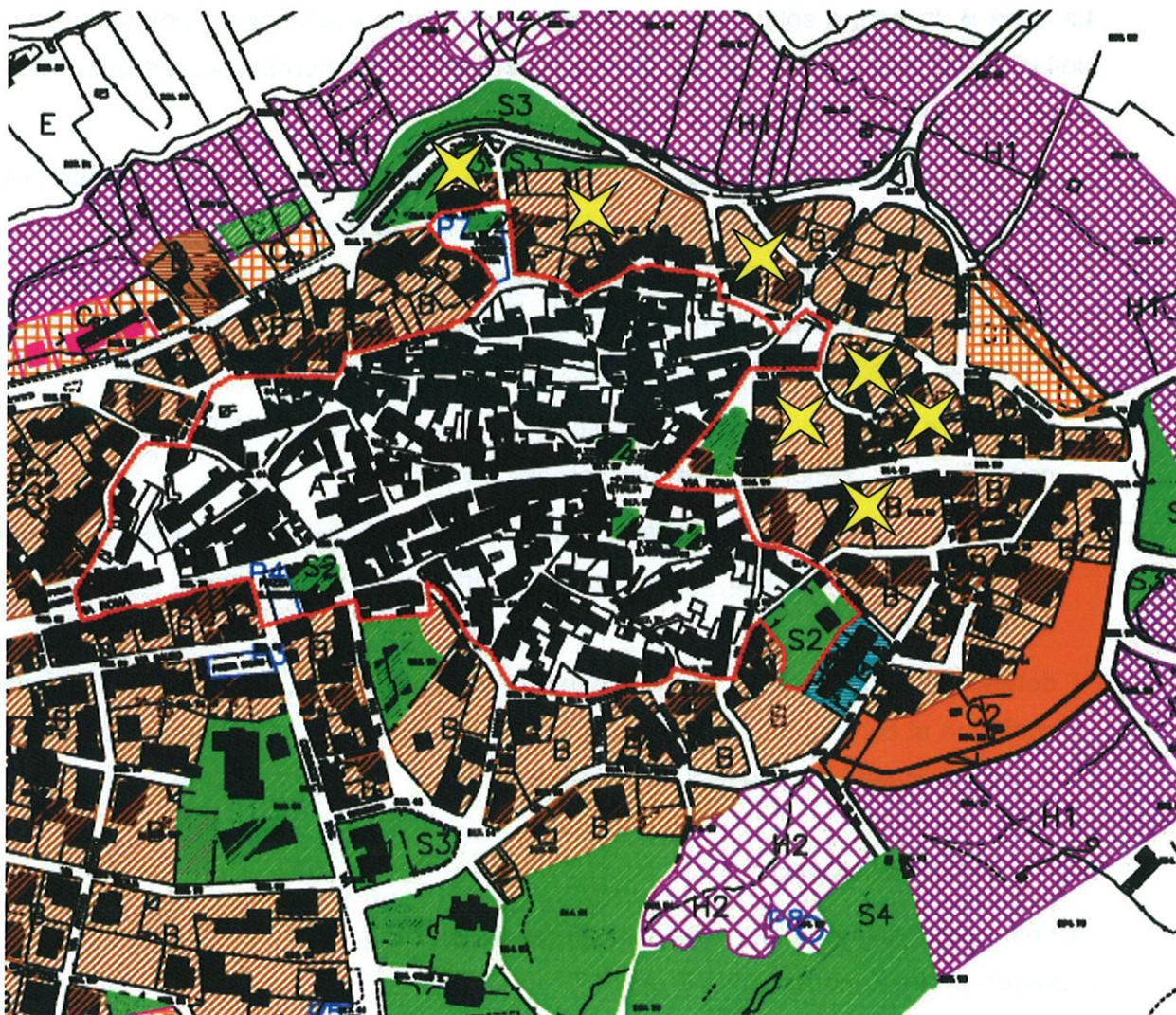
1. Centro Matrice del Comune di Dualchi. Stralcio dell'allegato alla Determinazione n. 764/DG del 30/07/2007 della R.A.S.

2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il Nucleo di primo impianto e antica formazione non individua una zona territoriale omogenea specifica e a se stante ma costituisce un ambito di rilevante valore identitario e paesaggistico

che si sovrappone alla tradizionale zonizzazione. Dal punto di vista urbanistico, il Centro matrice del Comune di Dualchi, comprende:

- la zona A - Centro Storico;
- alcuni isolati, o porzioni di isolati, classificati dal Piano Urbanistico Comunale, in zona B di completamento.



1. ★ ralcio della zonizzazione del PUC. Il perimetro rosso individua la zona A - Centro Storico. Il simbolo individua gli isolati di zona B parzialmente o totalmente compresi nel perimetro del Centro Matrice.

L'intera zona A è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato del Centro Storico", approvato con gli atti di seguito elencati:

- Deliberazione del C.C. n. **34** del **23.12.02** – Adozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico – Zona "A";
- Deliberazione del C.C. n. **11** del **09.06.03** – Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

- Pubblicazione dell'avviso di approvazione che completa l'iter di approvazione del Piano in data 22.09.2003, (BURAS Parte terza del 22.09.2003, inserzione n. 3338, pagina 46).

Il Piano redatto prima dell'approvazione del Piano Paesaggistico regionale non è successivamente stato sottoposto a verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.P.R.

La zona B, invece, è sottoposta alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale. Una parte della zona B ricade all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione ed è sottoposta, in assenza di piano attuativo, alla disciplina del PPR.

Vista la situazione urbanistica e pianificatoria del Centro Matrice, l'Amministrazione comunale di Dualchi intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per:

- sottoporre il Piano Particolareggiato della Zona A ad una verifica generale da condurre sia attraverso indagini sul campo che attraverso le risorse cartografiche e fotografiche contenute nella banca dati della R.A.S.;
- aggiornare il Piano Particolareggiato della Zona A integrandolo dove opportuno e necessario per colmare le eventuali carenze rilevate;
- redigere il Piano Particolareggiato della porzione di Zona "B" compresa all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, estendendo la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice.
- dotare il Centro Matrice di uno strumento di pianificazione attuativa moderno ed efficace, conforme ai contenuti e alle prescrizioni del P.P.R., capace di regolare le trasformazioni future nel rispetto dei caratteri dell'edificato storico.

2.2 DATI DIMENSIONALI

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

ZONA	S territoriale - Ha -
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA A	5,74
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA B	1,35
Totale CENTRO MATRICE	7,76

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 OBIETTIVI E STRATEGIA DI INTERVENTO

La strategia d'azione del Piano Particolareggiato del centro matrice di Dualchi si fonda sui seguenti elementi:

- obiettivi, da raggiungere in funzione delle criticità e dei punti di forza propri dell'ambito di intervento e delle tendenze di sviluppo;
- principi, ai quali ispirare gli interventi al fine di raggiungere gli obiettivi prefissati;
- indirizzi e norme, attraverso le quali regolamentare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia.



Schema della strategia d'azione che sta alla base del Piano Particolareggiato del Centro matrice di Dualchi.

L'analisi delle dinamiche che caratterizzano lo sviluppo e il decadimento dei piccoli centri come Dualchi, la conoscenza del contesto e dei suoi punti di forza e debolezza, hanno portato alla definizione di un progetto di sviluppo al quale il Piano Particolareggiato può, in larga misura, contribuire.

Tale progetto di sviluppo è incentrato sulla valorizzazione dell'identità dello spazio urbano all'interno del quale si svolge la vita quotidiana della comunità.

L'obiettivo generale del Piano è dunque contribuire a fare del nucleo antico un luogo qualificato dal punto di vista architettonico ed ambientale, un luogo ospitale, vivibile e appetibile per nuovi residenti e nuove attività, contrastando il fenomeno dello spopolamento. L'abbandono del nucleo antico, comporta, infatti, la perdita della sua peculiare forma di socialità, della memoria e dell'identità della comunità insediata, dei saperi legati alle tecniche costruttive e alle attività tradizionali ed artigianali; la mancata manutenzione dell'ambiente storico costruito e il conseguente decadimento fisico e strutturale.

Per realizzare l'obiettivo generale il P.P. individua i seguenti obiettivi specifici:

- riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri della tradizione abitativa;
- conservare il tessuto storico conoscere e comprendere i processi evolutivi ed aggregativi che lo hanno generato;
- conservare il rapporto tra lo spazio pubblico della strada e quello privato dell'abitazione;
- 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;
- recuperare e riutilizzare gli edifici degradati e più in generale il 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;
- ricostruire, risanare i luoghi interessati da grandi e piccole trasformazioni, recuperare il degrado determinato talvolta dall'abbandono e talvolta dal sovra utilizzo attraverso la costruzione partecipata di una serie di "regole" condivise.
- 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.

I principi generali che stanno alla base del Piano e che sono funzionali al raggiungimento dei suoi obiettivi sono:

- semplicità e chiarezza rappresentativa e normativa;
- comprensione e condivisione degli obiettivi;
- qualità degli interventi;
- sviluppo sostenibile;
- equilibrio tra necessità di tutela dell'identità storica, culturale e insediativa e vivibilità

Sulla base di tali principi, e per realizzare l'obiettivo generale e gli obiettivi specifici il Piano definisce, quali strumenti operativi, 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.

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 e funzionale 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 Dualchi;
 - definizione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio: tipi edilizi, coperture, 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.
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

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 realizzabili all'interno del nucleo antico.

Alla base del processo di redazione del nuovo Piano Particolareggiato vi è la valutazione dell'attività svolta dal precedente strumento di pianificazione attuativa e delle trasformazioni avvenute durante il periodo della sua operatività.

Il Piano approvato nel 2003 sarà pertanto sottoposto ad una revisione completa di tutte le sue parti (analisi, progetto e normativa) finalizzata a far emergere i punti di forza e i punti di debolezza/inadeguatezza e, in particolare a:

- analizzarne i contenuti e valutare gli effetti generati dalla sua applicazione;
- rafforzarne l'apparato conoscitivo;
- aggiornarlo dal punto di vista concettuale e cartografico;

- potenziarne gli elementi di forza e migliorarne i punti di debolezza e criticità;
- analizzarne l'apparato normativo;
- sviluppare i contenuti di carattere paesaggistico ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR;
- adeguarlo alle più moderne tecniche di pianificazione e ai principi di tutela e valorizzazione,

Il quadro conoscitivo sarà completato attraverso indagini sul campo volte a cogliere e descrivere lo stato attuale dell'ambito di operatività e nel dettaglio:

- individuare i valori da tutelare e promuovere;
- segnalare gli elementi di criticità e le situazioni di degrado da sanare.

In particolare, per quanto attiene la metodologia operativa, saranno svolte le seguenti attività raggruppate in tre macrofasi tra loro interconnesse:

FASE 1: Analisi e conoscenza

FASE 2: Progetto di massima

FASE 3: Progetto definitivo

FASE 1: Analisi e conoscenza

Una buona analisi e un'approfondita conoscenza del contesto sono indispensabili per la definizione di un progetto coerente ed efficace.

Il processo di analisi e conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il Centro Matrice in particolare, avrà quale punto di partenza, il Piano Particolareggiato del Centro Storico e sarà svolto attraverso indagini condotte sul campo e attraverso l'ausilio degli strumenti cartografici e fotografici più recenti, tra i quali quelli messi a disposizione della R.A.S.

In generale, per l'area del Centro Storico, il lavoro sarà finalizzato a verificare, approfondire e integrare le conoscenze acquisite con il Piano esistente. Per la zona B lo studio sarà condotto ex novo non essendoci alla base alcuno strumento particolareggiato di cui tener conto.

I principi e la metodologia individuati ed utilizzati per lo svolgimento della Fase 1 saranno però comuni ad entrambe le zone al fine di definire il quadro dello stato attuale dell'intero ambito, garantire l'uniformità di contenuti e redigere un Piano unico per tutto il Centro Matrice.

In particolare la prima fase sarà così articolata:

1. individuazione, analisi e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie. Per gli isolati compresi nella zona A, saranno verificati sul campo gli aspetti modificati dall'approvazione dello strumento attuativo esistente, mentre per gli isolati compresi in zona B l'analisi sarà condotta in assenza di precedenti studi.
2. indagine fotografica di supporto;
3. analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;

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. la definizione degli abachi tipologici rappresentativi dei caratteri dell'edilizia tradizionale, quale modello per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione;
3. la definizione degli indirizzi generali della progettazione;
4. la verifica delle proposte progettuali generali e di dettaglio del precedente Piano Particolareggiato finalizzata a cogliere i punti di forza da confermare e valorizzare e le criticità da eliminare;
5. il progetto di alcuni isolati 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 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, datazione, conservazione tipologica;
- Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Dualchi;
- 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 PROFESSIONALITÀ COINVOLTE

Al fine di rispettare i tempi previsti dal protocollo d'intesa garantendo al contempo elevati livelli qualitativi, il servizio per la verifica, l'integrazione e l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Dualchi è affidato a tecnici esterni alla struttura tecnica comunale.

Il personale in organico, infatti, risulta sottodimensionato rispetto all'entità del servizio da svolgere che andrebbe a sovrapporsi alle quotidiane attività d'ufficio.

Il gruppo di lavoro al quale è affidato il servizio comprende 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

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 Dualchi 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%	36.765,12
Cofinanziamento Comunale	10%	4.085,01
TOTALE	100%	40.850,13

Il totale delle risorse finanziarie sarà così articolato:

VOCI DI SPESA

A	Onorari e spese tecniche	€	32.461,96
B	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€	1.298,48
C	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€	7.089,69
	Totale (A+B+C)	€	40.850,13

