



**COMUNE DI BOLOTANA**  
**PROVINCIA DI NUORO**

**SETTORE TECNICO**

Attuazione della DGR in. 33/35 del 10/08/2011 - Protocollo di Intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e la 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

**PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA PORZIONE 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**

---

Bolotana, 14.02.2013

Il Responsabile del Settore Tecnico  
**Arch. Giuseppe Sanna**

## INDICE

<b>1. PREMESSA.</b>	p. 3
1.1 Il Centro di antica e prima formazione del comune di Bolotana.	p. 4
1.2 Classificazione Urbanistica.	p. 5
1.3 Strategie programmate e in atto per la valorizzazione dei centri di antica e prima formazione in coerenza con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale.	p. 6
<b>2. FINALITÀ, OBIETTIVI E CONTENUTI.</b>	p. 6
<b>3. PIANO DEL COLORE.</b>	p. 11
3.1 Premessa.	p. 11
3.2 Principi di disciplina.	p. 12
3.3 Finalità del Piano del Colore.	p. 12
3.4 Attuazione del Piano del Colore.	p. 13
<b>4. QUADRO METODOLOGICO.</b>	p. 13
<b>5. COMPOSIZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITÀ COINVOLTE.</b>	p. 15
<b>6. PARTECIPAZIONE E DIVULGAZIONE.</b>	p. 15
<b>7. RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO – RIPARTIZIONE DELLE SPESE.</b>	p. 16
<b>8. CRONOPROGRAMMA.</b>	p. 17

## 1. PREMESSA.

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario definito dall'Amministrazione Comunale di Bolotana 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 Regione Autonoma della Sardegna ha intrapreso una serie di iniziative di natura economica, organizzativa, di indirizzo e supporto all'attività delle Amministrazioni comunali, 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.

Con **Deliberazione 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, la R.A.S. ha stanziato le risorse economiche necessarie per l'attuazione del progetto;

con **Determinazione n. 4929/AG, del 10.11.2011**, la R.A.S. ha approvato il programma di spesa che attribuisce l'ammontare specifico destinato a ciascun comune, comunicato ai comuni beneficiari con **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 Piano Paesaggistico Regionale*, alla quale si allegava la citata Determinazione;

con **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*, si informavano le Amministrazioni comunali del seminario nell'ambito del quale si sarebbe addivenuti alla stipula del Protocollo d'intesa.

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 (compresi negli ambiti interni del PPR) destinatari dei finanziamenti di cui alla Deliberazione n. 33/35 citata 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 struttura tecnica regionale all'attività svolta dai comuni.

Attraverso le seguenti note esplicative:

- **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)*

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.

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

- chiarisce quale sia la classificazione urbanistica delle aree ricedenti 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.

### **1.1 Il Centro di antica e prima formazione del comune di Bolotana.**

Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Bolotana, 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. 1292/D.G. del 20/11/2007** - *Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Bolotana* - della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della R.A.S.

## 1.2 Classificazione Urbanistica.

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

- parte in zona "A1" - Vecchio centro di pregio ambientale
- parte in zona "B"

e corrisponde, sostanzialmente, alla Zona A di Centro storico come da P.U.C. vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°82 in data 28 settembre 1995.

La zona A1 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. 19 del 31.07.2008 – Approvazione definitiva;
- Deliberazione del C.C. n. 4 del 19.02.2009 – Presa d'atto verifica di coerenza con il Piano paesaggistico regionale;
- Determinazione n. 2318 del 22.10.2009 della R.A.S., Dir. Gen. della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia – Verifica di conformità del piano particolareggiato del centro storico del Comune di Bolotana ai sensi dell'Art. 2, comma 4 della L.R. 13/2008;

Viste le Norme Tecniche di attuazione relative al Piano Paesaggistico Regionale e la Circolare Esplicativa (Prot. n°550/Gab del 23 novembre 2006), è stata attivata e portata a termine la procedura operativa costituente l'atto ricognitivo di cui alla Circolare Esplicativa citata<sup>1</sup>.

Il vigente Particolareggiato della zona "A" del P.U.C., non sottoposto preventivamente all'approvazione paesaggistica ex art. 9 della L.R. 29/1998, è in vigore dal 04.08.2009, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano stesso sul B.U.R.A.S..

La porzione di zona "B", invece, è sottoposta alla disciplina del corrispondente Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°92 del 30 settembre 1998.

Stante la differente situazione pianificatoria e normativa delle aree comprese all'interno del Centro Matrice, l'Amministrazione comunale di Bolotana intende capitalizzare al meglio il finanziamento stanziato dalla R.A.S. destinandolo a:

- verificare e aggiornare il Piano Particolareggiato della zona "A";
- 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, prevedendo l'adeguamento delle relative norme alle intervenute prescrizioni urbanistiche del P.P.R.;

<sup>1</sup> "L'individuazione dei Centri storici .....Al fine di rendere libera l'attività edilizia per le parti che non possiedono i requisiti tipici della zona A, l'individuazione del centro storico potrà quindi essere predisposta anche prima dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. attraverso un atto ricognitivo che il Consiglio Comunale dovrà adottare e trasmettere all'Assessorato dell'Urbanistica ai sensi dell'art. 24 della legge n. 47/85. ....", Circolare Esplicativa (Prot. N 550/Gab del 23 novembre 2006)

- predisporre una serie di operazioni tese ad assicurare una pianificazione funzionale alle peculiarità del territorio, accessibile, di immediata e naturale interpretazione, di realistica attuazione, col precipuo obiettivo di incidere positivamente nel miglioramento della qualità urbana ed ambientale.

### **1.3 Strategie programmate e in atto per la valorizzazione dei centri di antica e prima formazione in coerenza con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale.**

Naturalmente, rendere il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione coerente con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, ne fa strumento tanto più efficace quanto più coloro che lo devono applicare lo fanno proprio (i cittadini innanzitutto, cui seguono tutti gli operatori in grado di incidere sullo sviluppo del territorio), ne colgono l'impostazione, il funzionamento, e ne condividono regole ed obiettivi.

Il Comune di Bolotana ha infatti, come primo obiettivo, la messa in essere di una strumentazione urbanistica tale da disciplinare la conservazione, il restauro ed il ripristino di ciò che permane della cultura materiale, storica e artistica passata nel centro abitato, nonché di tutti quegli elementi *che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali.*

"Le analisi interpretative dei processi di costruzione della città, riferite alle componenti economiche, sociali, urbanistiche e architettoniche, vengono così finalizzate a comprendere le ragioni e le regole dell'organizzazione dello spazio urbano e i suoi elementi ordinatori. A esse dovranno riferirsi le proposizioni di recupero e riuso perché risultino coerenti con quel particolare contesto nel quale la comunità, riconoscendo le radici della propria identità, assuma atteggiamenti consapevoli anche per affermare il proprio modello di sviluppo. In tal senso ragionevolmente, il centro storico può ancora rappresentare il luogo della continuità delle storie locali, divenendo parte integrante di una realtà territoriale complessa tesa a conseguire un disegno unitario di sviluppo che non lo isoli più entro il limite di una "zona urbanistica particolare".<sup>2</sup>

## **2. FINALITÀ, OBIETTIVI E CONTENUTI.**

Il nucleo antico del centro abitato di Bolotana (in antico chiamato "Golotzene"), posto nella parte medio alta sorta seguendo le direttrici morfologiche del terreno, imposta i principali percorsi urbani seguendo le curve di livello secondo uno schema organico, riconducibile al principio che trae origine dalla situazione fisica del luogo abbinata alla ricerca di una più agevole percorrenza. Tali percorsi sono poi connessi da ripidi collegamenti secondari ortogonali ai primi, continui o scalettati, che portano, nel loro susseguirsi, a raggiungere le zone più alte del Paese,.

Gli stilemi propri della città medioevale vengono quindi ricalcati nei caratteri peculiari, dal

---

<sup>2</sup> Regione autonoma della Sardegna, Insempiamenti storici della Sardegna, ed. Electa, Milano 2001, pag. 20

luogo dell'insediamento scabro e scosceso, alle strade tracciate sicuramente non in funzione del traffico veicolare attuale. Vi sono infatti stradine a curva continua, con panorami bloccati ma costantemente mutevoli che il Mumford non a caso definisce "le curve organiche della città medioevale."

La particolare posizione e conformazione di Bolotana, ma soprattutto del nucleo più antico, ha dato origine ad un'azione definibile di "resistenza" che ha salvaguardato e difeso il tessuto urbano originario giungendo fino ai giorni nostri pressoché intatto.

Osservando la cartografia "De Candia" del 1847 si rileva la rappresentazione di tre percorsi:

- il primo, costituito dalla Via Marconi e Via Margherita, rappresenta il percorso principale della parte alta del centro abitato;
- il secondo, costituito, dalla Via Roma e Via Cavour, risulta essere il percorso di servizio della parte centrale;
- il terzo, costituito da via Brigata Sassari e via Vittorio Emanuele, rappresenta l'asse principale della zona bassa del centro storico.

La breve premessa di cui sopra è essenziale per comprendere uno degli obiettivi che l'Amministrazione si prefigge tramite l'intervento consentito con le risorse stanziare dalla R.A.S..

Si richiama la citata Determinazione n. 2318 del 22.10.2009 della R.A.S., Dir. Gen. della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, con cui si attestava la Verifica di conformità del piano particolareggiato del centro storico del Comune di Bolotana ai sensi dell'Art. 2, comma 4 della L.R. 13/2008 e, tramite l'"allegato B" estendeva il perimetro del vecchio Centro storico ad includere una porzione di zona "B" (individuata nell'elaborato "Ricognizione del Centro matrice" come *Comparto Y*) nel perimetro del Centro di antica e prima formazione, di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA del P.P.R..

Orbene l'indagine conoscitiva del Comparto "Y", evidenziava la presenza di aggiunte edilizie in molti degli edifici tradizionali presenti all'interno di quest'area, soprattutto in relazione agli sviluppi in altezza e con l'utilizzo di materiali non coerenti con quelli caratterizzanti l'architettura tradizionale (vedi allegato).

Pur tuttavia, dall'indagine cartografica si rilevava comunque la presenza, sin da metà ottocento, del percorso che poneva in relazione la vallata con la montagna passando lungo il margine a sud-ovest dell'abitato ed interessando i percorsi urbani coincidenti con l'attuale Via Vittorio Emanuele, raggiungendo Piazza Carlo Alberto e proseguendo lungo Via Brigata Sassari fino al limite naturale costituito dal canale di guardia a nord del paese.

Tale percorso perse di importanza in seguito alla costruzione della nuova Strada Provinciale, più ampia ed agevole ma, per le ragioni esposte sopra, si considerava parte integrante del tessuto storico del centro abitato di Bolotana, ricomprendendo il macro isolato più a valle. Ciò portava a

ritenere opportuno estendere l'attuale perimetrazione del Centro Storico all'intero comparto "Y" confermando, per tale area, quanto indicato dalla perimetrazione del Centro Matrice nella cartografia del P.P.R., come poi assunto nella richiamata Determinazione n. 2318.

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 ed 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.

Il fine del Piano Particolareggiato è quello di evidenziare e rendere comprensibili quelle regole che hanno fissato nel tempo il carattere del paesaggio urbano, orientando il formarsi dello spazio pubblico e dell'edificato, tramite metodologie, stilemi, tecniche tradizionali, materiali locali che hanno contribuito a dare forma alle caratteristiche morfologiche, architettoniche ed urbanistiche del costruito e del territorio.

Ne consegue che il Piano particolareggiato del Centro Matrice si configura quale strumento in grado di generare uno sviluppo dell'azione sul territorio e l'edificato in grado di rafforzare l'identità dello spazio urbano. Tale processo sarà tanto più efficace e maggiormente legittimato quanto più sarà in grado di far corrispondere le strutture fisiche ormai stratificatesi con le reali necessità dei suoi abitanti nel nostro tempo.

Inoltre, poiché la qualità dei luoghi è direttamente connessa alla qualità della vita che in essi si svolge, il Piano si prefigge di fare del nucleo antico del comune di Bolotana:

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

anche in considerazione del fatto che la qualità dei luoghi è proporzionale alla capacità attrattiva che essi hanno verso l'esterno.

Per conseguire i risultati strategici che mediante l'azione pianificatoria l'Amministrazione comunale intende perseguire, sintetizzabili in quello più generale della "qualità urbana" del nucleo storico, si individuano i seguenti obiettivi specifici:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso, nelle sue valenze architettoniche ed ambientali, nonché di grammatica e sintassi morfologica;
- dare risalto ai segni del paesaggio storico-culturale, considerati anche nella loro valenza ecologica: trame e manufatti quali antiche fonti, recinzioni storiche (principalmente in pietre murate a secco), siepi (di fico d'india, rovo, o altre specie spontanee) e colture storiche specializzate (vigneti, oliveti, etc.). Luoghi caratterizzati da forte identità in relazione a fondamentali processi di vita e produttivi di rilevanza storica;



- tutelare, conservare e recuperare i caratteri tipologici, costruttivi e materici della tradizione abitativa di Bolotana;
- incentivare il recupero, la cura e valorizzazione dei cortili, corti comuni e spazi a verde privato quali elementi integranti e fondamentali per la qualità del tessuto edilizio, rispettando il rapporto tra pieni e vuoti;
- favorire il 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 complementari o alternative, compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale e necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico nonché a restituire le funzioni originarie;
- facilitare gli adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie consentano il riuso dei manufatti edilizi garantendo standard abitativi di qualità;
- individuare manufatti e corpi edilizi adattabili ad accogliere funzioni oggi irrinunciabili, mediante interventi "mirati" (es. autorimesse, tramite l'inserimento di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, con un linguaggio formale e costruttivo idoneo);
- individuare spazi e manufatti non suscettibili di conservazione (altamente degradati o contraddistinti da caratteristiche non di pregio) sui quali si possa intervenire "chirurgicamente" al fine di ricavare o riconfigurare aree dedicate alla collettività o spazi di sosta; punto questo, come il precedente, destinato a decongestionare il nucleo antico e contribuire alla risoluzione del problema della viabilità, laddove non sono mai stati attuati allineamenti;
- riqualificare gli edifici/elementi profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;
- sostenere una corretta metodologia d'intervento con la diffusione di "buone pratiche", mediante il recupero dell'uso delle tecniche costruttive e dei materiali ed elementi edilizi 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;
- consentire un corretto inserimento di impianti tecnologici, spec. alimentati da energie rinnovabili, risolvendo le problematiche connesse alla loro integrazione nell'edificato storico;
- diffondere la consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;

Il Piano Particolareggiato, quale strumento di pianificazione urbanistica in grado di agire sull'ambito del costruito, definisce le regole e gli indirizzi che disciplinano le trasformazioni possibili e le modalità d'uso del patrimonio edilizio e degli spazi liberi ed esso connessi, concorrendo alla realizzazione degli obiettivi di cui sopra.

A poco più di quattro anni dall'approvazione del Piano Particolareggiato della zona "A" del Comune di Bolotana, sono evidenti i benefici effetti generati dall'applicazione delle norme in esso contenute, sia per la qualità degli interventi realizzati, sia per il mutato approccio di tecnici (locali e non) ai temi del recupero e la rinnovata consapevolezza dei cittadini alla valorizzazione dell'architettura tradizionale.

Come abbiamo visto, il Centro Matrice ricomprende per intero la zona "A" – Centro storico - del Comune di Bolotana, e porzione della zona "B" che è invece sottoposta ad altra disciplina pianificatoria.

Vista la situazione urbanistica e pianificatoria del Centro Matrice il finanziamento concesso dalla R.A.S. fornisce l'opportunità per

- sottoporre il Piano Particolareggiato della zona "A" attualmente vigente 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 ove opportuno ed integrare dove necessario il Piano Particolareggiato della zona "A" per colmare eventuali carenze rilevate;
- redigere il Piano Particolareggiato della porzione di zona "B" compresa all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, in modo da garantire la tutela di quelle porzioni di Centro Matrice immediatamente adiacenti alla parte più antica del centro abitato caratterizzate dalla presenza di significative tracce dell'identità insediativa locale e che costituiscono l'elemento di transizione tra il nucleo più antico e le zone esterne consolidate;
- 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.

Riguardo alla necessità fondamentale di conseguire omogeneità normativa, la definizione della porzione di zona "B" contenuta nel nucleo di primo impianto consente inoltre di garantire la conservazione e la valorizzazione dell'ambito di via Brigata Sassari, percorso di margine di cui si rileva la presenza sin da metà ottocento del secolo scorso. L'asse di via Brigata Sassari costituisce, infatti, l'elemento di separazione tra la zona "A" e la zona "B" a ridosso della Strada Provinciale. Estendendo la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice, entrambi i fronti di buona parte del tracciato di via Brigata Sassari saranno sottoposti ad una normativa di tutela e valorizzazione unitaria che costituirà ulteriore necessario supporto ai progetti di riqualificazione urbana che già interessano l'ambito.

Nel dettaglio, nell'ambito del P.P. saranno sviluppati i seguenti contenuti, con riguardo alla porzione di zona "B", mentre costituiranno aggiornamento della vigente zona A:

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 Bolotana;
    - 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. PIANO DEL COLORE.

Per il conseguimento dei risultati strategici come evidenziati nel paragrafo precedente appare di fondamentale importanza la redazione, quale elaborato allegato al Piano Particolareggiato, del Piano del Colore, al quale si è deciso di dedicare un paragrafo apposito.

#### 3.1 Premessa.

L'attenzione verso il progetto dello spazio urbano è sempre più presente nei nuovi piani regolatori (nell'apparato normativo come nella definizione degli strumenti di attuazione diretta e indiretta), nei "programmi complessi" in tutte le loro declinazioni e in diversi piani di settore (dai piani del colore, a quelli del verde, dell'arredo urbano, ecc.), che spesso anticipano o specificano azioni e strategie previste dallo strumento urbanistico generale.

L'integrazione tra costruito e non costruito è diventata un obiettivo prioritario dell'urbanistica degli ultimi anni, tutta rivolta alla riqualificazione più che all'espansione delle città e l'intervento sullo spazio urbano costituisce, per molti versi, il campo d'azione privilegiato dell'incontro/scontro tra piano e progetto.

In particolare, la consapevolezza che il controllo sulla qualità dello spazio urbano passa anche attraverso il controllo sulla qualità del costruito costituisce il presupposto di base dei numerosi piani del colore di cui, specie negli ultimi anni, si sono dotate diverse città italiane.

L'assenza di regole cui riferirsi e la scarsa educazione alla manutenzione sono state le principali cause del degrado in cui spesso versano gli spazi urbani e le facciate degli immobili, producendo anche su prospetti di pregio un effetto di decontestualizzazione spesso straniante.

Il piano del colore si configura, in questo contesto, come uno strumento in grado di condurre verso la riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale, costituendo un potente mezzo in grado di porsi quale concreto riferimento operativo per i futuri interventi in Centro storico.

Un fattore facilitante, nell'applicazione del Piano del colore, potrebbe essere quello di evitare di imporre un sistema troppo complesso di norme e vincoli pensando piuttosto ad attivare i processi di riqualificazione attraverso un corpus normativo ricco di suggerimenti pratici, espressi in forma semplice, comprensibile a tutti.

### **3.2 Principi di disciplina.**

Il Piano del colore è uno strumento di riqualificazione urbana e salvaguardia dei caratteri morfologici e materiali dei centri storici, finalizzato alla disciplina delle finiture cromatiche di coloritura, tinteggiatura, pulitura e restauro delle facciate di edifici esistenti e/o da ristrutturare e/o da costruire, o di parti di essi, compreso i manufatti di arredo urbano, insistenti nel centro abitato di questo Comune urbanisticamente individuati nella zona "A".

Tale piano viene attuato attraverso specifici schemi d'intervento nel pieno rispetto della lavorazione e dei colori originari del patrimonio storico edilizio.

Tramite la conduzione preliminare di idonee analisi di tipo storico e colorimetrico (ev. mediante l'ausilio di attrezzature specifiche quali l'uso dello spettrofotometro) si consegue la necessaria acquisizione della tradizione cromatica caratterizzante il Centro storico.

Sulla base delle analisi sarà possibile definire una cartella dei colori storici e tradizionali; questa, insieme alle note generali d'indirizzo, alle norme tecniche e alla scheda tipo d'intervento costituiscono gli strumenti operativi del Piano.

### **3.3 Finalità del Piano del Colore.**

1. Il Piano del Colore, in quanto strumento di riqualificazione urbana, si propone le seguenti finalità:

- a) la valorizzazione ed il miglioramento della vivibilità degli ambiti urbani anche attraverso il colore;
- b) la proposizione di attività di sensibilizzazione per l'apprezzamento estetico del colore urbano;
- c) la conservazione e la tutela del patrimonio cromatico tradizionale locale attraverso la ricerca della sedimentazione storica per la leggibilità anche delle stratificazioni dei singoli manufatti urbani;
- d) il recupero del patrimonio culturale ed ambientale esistente costituito da edifici e manufatti architettonici di pregio nonché dall'edilizia minore.

2. Quest'ultimo, il punto d) del precedente comma, è considerato come bene collettivo da tutelare, mantenere e rigenerare attraverso:

- il rilancio delle peculiarità progettuali architettonico-urbanistiche della coloritura degli edifici e della capacità del colore di concorrere al miglioramento delle qualità ambientali;
- la protezione e la conservazione attraverso vincoli normativi specifici, di tipologie storiche.
- la crescita professionale e culturale delle categorie coinvolte, a diverso titolo, nel restauro, nella manutenzione, nella ricoloritura degli edifici e dei manufatti urbani

quali proprietari, progettisti, applicatori, fornitori, etc. .

### **3.4 Attuazione del Piano del Colore.**

1. Il Piano del Colore si attuerà tramite singoli interventi preventivamente autorizzati dall'Ufficio Tecnico del comune. Detto studio sarà costituito da elaborati di analisi cromatica dei manufatti esistenti.

2. Saranno assoggettati alle norme del P.d.C. tutti i manufatti, sia essi edifici che parti accessorie, compreso l'arredo urbano, che prospettano su suolo pubblico: vie, piazze, cortili, vicoli e slarghi.

3. Le linee guida seguiranno i principi e le tecniche progettuali della disciplina architettonica urbanistica e quello storico critico generale. La griglia di valutazione sarà basata principalmente sulla lettura delle principali e diverse stratificazioni urbane in relazione ai mutamenti storico-coloristici delle tinteggiature dei manufatti edilizi e di arredo urbano.

4. Le scelte coloristiche saranno conseguenti agli esiti delle varie analisi preliminari effettuate tramite ricerche storico-documentali nonché da analisi sull'esistente manufatto con l'apporto di esami stratigrafici e/o di anamnesi. Queste poi saranno elaborate in relazione alle indicazioni più generali sul comportamento fisico, percettivo, estetico e simbolico del colore applicato all'architettura. Tali principi verranno ulteriormente affinati in parte dall'applicazione quotidiana ed in parte dall'attuazione degli stessi parametri progettuali così da assicurare al piano la necessità dinamicità.

## **4. QUADRO METODOLOGICO.**

All'atto della firma del Protocollo d'Intesa l'Amministrazione Comunale si è formalmente impegnata a "collaborare al perseguimento degli obiettivi favorendo la collaborazione e il raccordo tra le attività della propria struttura tecnica preposta alla redazione dello strumento attuativo e quelle della Direzione Generale Servizio Politiche Aree Urbane della Regione Sardegna e del gruppo multidisciplinare del Laboratorio per la valorizzazione dei paesaggi e delle identità locali, partecipando fattivamente alla fase di sperimentazione della metodologia e degli strumenti operativi messi a disposizione dall'Amministrazione regionale per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico"; inoltre si impegnava a:

- "Coinvolgere, nella formazione dello strumento attuativo, le professionalità locali nella redazione del piano, per assicurare una sua efficace attuazione";
- "Garantire una completa, adeguata e corretta informazione della cittadinanza nelle varie fasi di sviluppo del piano, coinvolgendola con opportuni strumenti partecipativi, assicurando la condivisione di strategie ed idee, la negoziazione fra le parti e la definizione di scelte partecipate".

Inoltre nell'elaborazione del P.P. si attinge all'esperienza maturata dalla Regione Sardegna attraverso i laboratori sperimentali per il recupero dei centri storici, in attuazione dell'articolo 7 della

legge regionale n.45 del 22 dicembre 1989, che ha posto in evidenza l'impossibilità di elaborare una metodologia univoca che potesse affrontare la pianificazione di tutte le realtà regionali.

Il processo metodologico dovrà prevedere una fase di indagine diretta, una fase progettuale, che elabora e definisce le scelte del piano, e diverse azioni partecipazione e divulgazione rivolte alla comunità e ai professionisti.

Vista la differente situazione normativa, per quanto attiene la metodologia operativa, si distingue tra zona "A" e porzione di 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 "B" compresa all'interno del Centro Matrice 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

#### **FASE 1: Analisi e conoscenza**

L'analisi e la conoscenza degli elementi che caratterizzano il Centro Matrice, stanno alla base del processo di definizione degli indirizzi, delle prescrizioni e delle norme che daranno corpo al Piano Particolareggiato. L'esigenza di comprendere a fondo le caratteristiche morfologiche e architettoniche della zona in esame implica la conduzione di un'accurata indagine diretta sul patrimonio edilizio attraverso il rilievo di tutte le unità edilizie e la successiva ricostruzione cartografica, nella scala 1:200, aggregando le unità edilizie in isolati. 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 dei 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 nella predisposizione 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 Bolotana;*
- *Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;*
- *Relazione illustrativa;*
- *Norme tecniche di attuazione.*

### **5. COMPOSIZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITÀ COINVOLTE.**

Bolotana si propone di redigere il Piano Particolareggiato di porzione della zona "B" e l'aggiornamento dell'esistente Piano Particolareggiato di zona "A" affidando il servizio tecnico all'esterno, a causa della carenza di personale interno all'ufficio tecnico. Ciononostante si prevede il coinvolgimento delle professionalità locali e la regia/controllo, lungo il percorso di progetto, a cura dei tecnici interni all'Ufficio.

Si prevede l'impiego delle seguenti figure professionali:

- n. 1 architetto;
- n. 1 ingegnere/architetto;
- n. 1 geometra;

di cui un ingegnere/architetto in funzione di Coordinatore del gruppo.

### **6. PARTECIPAZIONE E DIVULGAZIONE.**

La comunicazione chiara e semplificata ai residenti delle linee guida del piano e degli scenari che esso prefigura, permetterà un dialogo con la popolazione che rende possibile l'affinamento della redazione del piano e una migliore applicazione nel tempo dello stesso. Durante la redazione del progetto di massima la redazione delle schede di analisi delle unità edilizie avverrà attraverso l'intervista ai cittadini residenti al fine di raccogliere notizie, impressioni e suggerimenti. Durante l'iter di compilazione si potranno istituire incontri con la comunità bolotanesa per illustrare la metodologia di lavoro, avviando il confronto diretto con i residenti.

Il coinvolgimento partecipativo sarà infine garantito da laboratori didattici che prevedranno incontri di studio ed approfondimento tra personale specializzato nelle tecniche del restauro, professionisti del

settore, professionisti operanti nel territorio, ditte e residenti, imprese ed artigiani locali. Gli incontri verteranno su piccoli seminari e lezioni frontali volte a esaltare le caratteristiche costruttive e le qualità architettoniche oggetto del patrimonio storico architettonico presente nel territorio di Bolotana. Anche nella fase di applicazione e di gestione, l'amministrazione intende promuovere un coinvolgimento partecipativo dei principali attori che gravitano attorno alle attività del Piano: i privati cittadini ed i professionisti.

#### 7. RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO – RIPARTIZIONE DELLE SPESE.

FONTI DI FINANZIAMENTO		%	
A	Finanziamento regionale	90	€ 63 441,36
B	Cofinanziamento comunale	10	€ 7 049,04
A + B	<b>Totale</b>	100	<b>€ 70 490,40</b>

VOCI DI SPESA		
C	Onorari e spese tecniche	€ 55 500,00
D	CNPAIA 4% su onorari e spese tecniche	€ 2 220,00
E	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€ 12 121,20
F	Incentivo R.U.P. Art. 92 c, 6 D. Lgs 163/06	€ 422,94
G	Materiale divulgativo	€ 226,26
<b>TOTALE (C+D+E+F+G)</b>		<b>€ 70 490,40</b>



