



COMUNE DI OSIDDA

PROVINCIA DI NUORO

p.zza dott. A.Tito Bonapace – 08020 – Osidda

Tel. 079712623 – Fax. 079712635

UFFICIO TECNICO

Osidda, 15.11.2012

Prot. n. 2409

Spett.le R.A.S
Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica.
D.G. Pianificazione Urbanistica e Territoriale
V.le Trieste, 186 - 09123
Cagliari

Oggetto: Piano operativo e finanziario per la redazione del Piano Particolareggiato dei Centri di Antica e Prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale –

Rettifica Piano Operativo prot. n. 1983 del 24.09.2012

Premesso

- che il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Osidda è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 in data 17/12/2002;
- che con delibera del Consiglio Comunale di Osidda n. 54 del 28.11.2007 è stato approvato l'atto ricognitivo del centro di antica e prima formazione elaborato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale;
- che il Centro di antica e prima formazione (centro matrice) del Comune di Osidda ha un'estensione non coincidente e superiore al centro storico - Zone A;
- che con DETERMINAZIONE N. 2468/DG del 24/10/2008, il Direttore Generale attesta la conformità del succitato Piano Particolareggiato agli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del PPR, relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/4 - 2/4 - 3/4 e 4/4 e allegato A;
- che con DELIBERAZIONE N. 33/35 DEL 10.8.2011, la Giunta Regionale ha approvato i criteri di riparto delle risorse disponibili per le annualità 2011 e 2012, pari ad € 9.000.000, per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al PPR;
- che il Comune di Osidda, così come individuato nell'elenco allegato alla succitata deliberazione, è stato individuato quale beneficiario delle risorse per le annualità 2011 e 2012;

- che è intenzione di questa amministrazione dotarsi degli strumenti della pianificazione urbanistica sull'area perimetrata come centro di antica e prima formazione adeguandolo alle direttive del PPR;

intende pertanto usufruire del contributo per la redazione del Piano Particolareggiato del centro matrice in adeguamento al PPR.

L'analisi realizzata dal laboratorio Provinciale ha inserito il Comune di Osidda, all'interno dell'elenco dei centri classificati come aree rurali in declino, con forti fenomeni di spopolamento e invecchiamento della Popolazione.

L'abitato di Osidda, conserva gelosamente gli esempi di architettura tradizionale della zona ed i residenti sono proprietari delle abitazioni in cui vivono in una percentuale in linea con la media nazionale, ma è da sottolineare che, la percentuale di abitazioni non utilizzate è decisamente al di sopra delle medie regionali e nazionali pari al 23% del totale.

Si può considerare il fenomeno legato al fatto che, tale patrimonio edilizio è fatiscente e necessita di essere recuperato, infatti, parte importante del fabbisogno abitativo è legato al risanamento dello stock abitativo esistente. L'abbandono e l'inutilizzo delle abitazioni è legato a vari fattori, tra i quali i fenomeni di usura fisica. E' il caso di molte abitazioni del paese, che vanta un patrimonio di edilizia storica antecedente il 1946 superiore al 65% del totale dell'edificato e di questo ben il 54% è antecedente il 1919.

Va sottolineato inoltre che Osidda è una delle poche realtà in Sardegna che ha conservato la propria identità architettonica e culturale, e di conseguenza l'Amministrazione Comunale è fortemente indirizzata all'attuazione di una politica di riconversione urbana con particolare attenzione alla salvaguardia e alla riqualificazione del patrimonio storico esistente. Tali interventi prevedono l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali da costruzione tradizionali al fine di migliorare l'ambiente urbano e la qualità della vita, oltre a contribuire alla difesa del paesaggio tradizionale e al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Il recupero delle costruzioni tradizionali comporta inoltre il risparmio di territorio, favorisce la creazione di nuove opportunità di lavoro attraverso la riscoperta e l'attualizzazione di mestieri tradizionali e favorisce la riconversione del settore edilizio anche nel senso della sostenibilità urbana.

Alla luce di quanto espresso in premessa, l'Amministrazione comunale ha deciso di assumere come obiettivo prioritario la rivitalizzazione del Centro Storico senza tralasciare l'esigenza di riconoscere e valorizzare i caratteri originari dell'abitato di Osidda.

La finalità che verrà messa in campo con la redazione del Piano è il "riuso" del patrimonio edilizio esistente soprattutto attraverso la valorizzazione degli elementi che rivestono particolare interesse storico - architettonico, inoltre, si intende promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico-tradizionali. Ulteriori propositi da annoverare sono:

- la riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, degli spazi pubblici e della rete viaria;
- disciplinare gli interventi finalizzandoli a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali del tessuto tradizionale, anche attraverso l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano;
- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici;
- migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici che privati, nel rispetto delle esigenze di tutela.

Pertanto, essendo attualmente il Piano Particolareggiato del Centro Storico costituito da elaborati valutati non sufficienti nella verifica di conformità con l'art. 52 delle NTA del PPR ed inoltre, risultato privo di molteplici contenuti così come descritto nella DETERMINAZIONE N. 2468/DG del 24/10/2008/DG e riepilogati nelle tavole 1/4 - 2/4 - 3/4 e 4/4 ed allegato A, l'Amministrazione Comunale intende integrare gli elaborati attuali del Piano Particolareggiato sul Centro Storico ed estenderli a tutto il Centro di Antica e Prima Formazione (al fine di renderlo conforme alle direttive del PPR) redigendo gli ulteriori elaborati mancanti:

- 1- Tavola Inquadramento Territoriale (Geografia, funzioni, margini, polarità, criticità in atto);
- 2- Tavola Inquadramento Urbano (Tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazi e arredi, - aree con rilevanti tracce dell'assetto storico e criticità in atto, parzialmente alterate e non riconoscibili);
- 3- Schede dei beni paesaggistici e identitari (puntualizzando una disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto di tali beni);
- 4- Relazione Paesaggistica redatta secondo i dettami del D.P.C.M. 12.12.2005;

così come evidenziato nella succitata DETERMINAZIONE N. 2468/DG del 24/10/2008.

Alla luce di quanto su esposto gli stadi per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice possono riassumersi in 5 fasi:

- fase 1 Riordino delle conoscenze e indirizzi di Piano;
- fase 2 Rilievo;
- fase 3 Elaborazione dati e pianificazione;
- fase 4 Redazione piano;
- fase 5 Adozione da parte del Consiglio Comunale (artt. 20 e 21 della L.R. n° 45/89),
Osservazioni da parte dei cittadini,
Approvazione da parte del Consiglio Comunale (artt. 20 e 21 della L.R. n° 45/89),
Approvazione da parte dell'U.T.P. (NU-OG) ai sensi dell'art. 9 Comma 5 della L.R. n° 28/98,

Pubblicazione BURAS ed entrata in vigore.

L'Amministrazione Comunale intende richiedere i seguenti dati cartografici all'Amministrazione Regionale:

- foto aeree centri urbani zone interne (anno volo 2012);
- DTM e DSM passo 1 m centri urbani zone interne (anno volo 2012);
- specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1.000/1:2.000;
- progetto di vestizione;
- foto oblique centri matrice con risoluzione 5 centimetri;
- mappe catastali di primo impianto ed attuali.

Pertanto l'Amministrazione Comunale intende affidare l'incarico di redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ad un tecnico esterno, ingegnere esperto in pianificazione e tutela paesaggistica che, si avvarrà della collaborazione di un gruppo di lavoro composto da un architetto, un ingegnere esperto GIS e da un eventuale consulente archeologo. L'amministrazione, inoltre, intende mettere a disposizione del gruppo di lavoro una struttura comunale per incoraggiare il processo partecipativo con la comunità di Osidda e le maestranze locali.

Nella fase 1 (durata presunta 1 mese) a partire da Dicembre 2012, successivamente all'approvazione da parte dell'Amministrazione Regionale del presente Piano Operativo, verrà definita la struttura metodologica, il coordinamento del gruppo di lavoro, la condivisione e l'attivazione del processo partecipativo per riconoscere la storia del centro di Osidda, del tessuto urbano e degli immobili esistenti che hanno inciso sulla formazione dell'intelaiatura degli isolati.

Nella fase 2 (durata presunta 2 mesi dalla chiusura del procedimento fase 1) verrà reperito il materiali di base quale:
la Cartografia storica del territorio, e del centro urbano, (Planimetria Catastale),
le Ortofoto del Centro Storico,
la Perimetrazione del Centro di antica e prima formazione,
lo Strumento urbanistico vigente: zona A, Planimetria aereo fotogrammetrica ecc.
Verranno avviate le operazioni del processo di piano e definite le schede di rilevazione delle Unità Edilizie, consecutivamente verrà eseguito il rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici.

Nella fase 3 (durata presunta 6 mesi dalla chiusura del procedimento fase 2) verranno elaborati i dati e la progettazione del Piano, in cui verrà preso in considerazione l'inquadramento storico del territorio e l'evoluzione dell'insediamento. (Elaborazione tavole del contesto storico e di individuazione del Centro Storico, elaborazione tavole dello stato di fatto delle UE nel Centro Storico).

Nella fase 4 (durata presunta 2 mesi dalla chiusura del procedimento fase 3) verranno vestite le Tavole progettuali, la Relazione di Piano, le Norme Tecniche di Attuazione, gli Abachi edilizi, la disciplina degli interventi urbani, urbanistici, edilizi e la Relazione Paesaggistica.

Nella fase 5 (durata presunta 2,5 mesi dalla chiusura del procedimento fase 4)

Adozione da parte del Consiglio Comunale (artt. 20 e 21 della L.R. n° 45/89),

Osservazioni da parte dei cittadini,

Approvazione da parte del Consiglio Comunale (artt. 20 e 21 della L.R. n° 45/89),

Approvazione da parte dell'U.T.P. (NU-OG) ai sensi dell'art. 9 Comma 5 della L.R. n° 28/98,

Pubblicazione BURAS ed entrata in vigore.

Quadro Economico:

A - per spese tecniche redazione piano	€		19.321,00
B - acquisto materiale cartografico	€		4.000,00
		TOTALE	€ 23.321,00
C - a disposizione dell'amministrazione:			
1 - per oneri su spese tecniche	€	4.992,45	
2 - per IVA 21 % su B	€	840,00	
Totale a disposizione dell'amministrazione	€	5.832,45	5.832,45
		TOTALE GENERALE	€ 29.153,45

Osidda, 15.11. 2012

Il Responsabile del Servizio
Ing. Giovanni Sanna



