



COMUNE DI BIRORI
PROVINCIA DI NUORO

10.08.2011

A partire dal 2011, infatti, la R.A.S. ha intrapreso una serie di iniziative di natura economica, organizzativa, di indirizzo e gestione attività delle Amministrazioni comunali, volte ad assicurare la partecipazione del Piano Particolareggiato nei Centri di Antica e Prima Formazione nel comune di Birori, in modo da garantire il rispetto del patrimonio.

Dal 24 giugno 2011, con Deliberazione n. 33/11 del 10.05.2011, la stessa R.A.S. ha autorizzato la giunta municipale a procedere all'elaborazione del progetto e con Deliberazione n. 40/11 del 10.11.2011 ha approvato il programma di lavori che attribuisce l'incarico specifico a questa carica.

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO
del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione

gestione e valorizzazione del patrimonio costruito, storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adempimento al Piano Paesaggistico Regionale.

Il protocollo stabilisce la natura della collaborazione tra le parti, gli impegni economici, le modalità di erogazione delle risorse e di supporto da parte della R.A.S. all'attività svolta dal comune. Nell'ambito di tale rapporto di collaborazione, il Piano Operativo è finalizzato a:

• fornire un quadro esecutivo all'Amministrazione Regionale della metodologia che si intende seguire per la redazione del Piano;

• definire le procedure tra gli Enti coinvolti nel processo di pianificazione;

• definire le modalità di una struttura di pianificazione di elevata qualità.

Il presente documento è stato approvato dalla giunta municipale della stessa R.A.S. in merito al Piano Particolareggiato.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale

(Geom. Fabrizio Pintori)



Approvato con deliberazione della Giunta Municipale n° 71 del 12 ottobre 2012

Settembre 2012

1. PREMESSA

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

Il Piano Operativo costituisce il punto di partenza e lo strumento di programmazione dell'iter di redazione e approvazione del Piano Particolareggiato secondo la nuova procedura definita dalla Regione Autonoma della Sardegna per l'ottenimento dei "Contributi ai comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di antica e prima formazione in adeguamento al P.P.R." di cui alla Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011.

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.

Con la già citata Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011, la stessa R.A.S. ha stanziato le risorse economiche necessarie per l'attuazione del progetto e con Determinazione n. 4929/AG del 10.11.2011 ha approvato il programma di spesa che attribuisce l'ammontare specifico a ciascun comune.

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 P.P.R. così come individuati nell'allegato alla Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011, tra cui il Comune di Birori, 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".

Il protocollo 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. Nell'ambito di tale rapporto di collaborazione, il Piano Operativo è finalizzato a:

- fornire un quadro esaustivo all'Amministrazione Regionale della metodologia che si intende seguire per la redazione del Piano;
- favorire la collaborazione tra gli Enti coinvolti nel processo di pianificazione;
- agevolare la definizione di uno strumento di pianificazione di elevata qualità.

Come espressamente indicato in alcune delle note esplicative emanate dalla stessa R.A.S. in merito al processo, 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;
- individua le risorse umane ed economiche destinate alla redazione del P.P.R.;
- definisce obiettivi e contenuti del Piano, metodologia operativa e tempi di redazione e approvazione.

2. IL CENTRO DI PRIMO IMPIANTO E ANTICA FORMAZIONE DEL COMUNE DI BIRORI

Il Nucleo di primo impianto e antica formazione o Centro Matrice individua l'area di più remota formazione del centro abitato, sviluppatasi per fasi successive grosso modo fino alla metà del 1900.

Come richiesto dall'art. 52 comma 2 del Piano Paesaggistico Regionale, il Comune di Birori ha provveduto ad individuare in modo dettagliato il tessuto di antica e prima formazione verificando la perimetrazione proposta dallo stesso P.P.R.

L'attività di verifica è stata svolta, come previsto dal citato art. 52, analizzando i seguenti fattori: quadro geografico, assi e poli urbani, caratteri dell'edificato, tessuto urbano e sua evoluzione, caratteri tipologici, materici e costruttivi degli edifici e loro grado di conservazione.

Il perimetro, risultato dell'indagine conoscitiva di cui sopra è stato successivamente verificato con l'ufficio di Piano della R.A.S. e definitivamente approvato con Determinazione n. 2417/DG del 17/10/2008 della stessa R.A.S.

2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Istituito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, il Centro Matrice 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.

Il Nucleo di primo impianto e antica formazione del Comune di Birori, dal punto di vista urbanistico comprende la zona A – Zona di interesse storico-ambientale – e n. 8 isolati appartenenti alla zona B1 – Zona di riqualificazione edilizia del vecchio impianto urbano – come individuate dal Piano Urbanistico Comunale.

La Zona "A" del P.U.C. coincide con la parte più antica del centro urbano oggi costituita sia da isolati che conservano l'originario impianto urbanistico e storico - architettonico che da isolati, o porzioni di isolato, in cui tale caratterizzazione risulta alterata per la presenza di ampliamenti edilizi ed interventi di trasformazione non coerenti con l'originaria struttura edilizia.

La Zona B1 individua due distinti comparti urbani posti a diretto contatto con la zona di interesse storico – ambientale. Tali comparti hanno caratteristiche del tutto simili alla zona A ma si distinguono per la presenza di significativi interventi di sostituzione edilizia che hanno reso opportuna una differente classificazione urbanistica.

Sia la zona "A" che la zona "B1" che ricadono all'interno del Centro di antica e prima formazione definendolo dal punto di vista urbanistico, sono sottoposte a pianificazione attuativa, rispettivamente attraverso:

- il "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C.";
- il "Piano Particolareggiato del centro di prima e antica formazione - zona B1 del P.U.C.";

Entrambi i Piani Particolareggiati di cui sopra sono attualmente vigenti in quanto approvati con i gli atti di seguito elencati.

- Deliberazione del C.C. n. **20** del **12/04/2006**. Piano particolareggiato della zona A (Centro storico) del P.U.C. – Esame osservazioni e approvazione definitiva;
- Deliberazione del C.C. n. **12** del **26/06/2009**. Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione – Zona B1 del P.U.C. - Approvazione definitiva;
- Deliberazione del C.C. n. **22** del **05/08/2010** – Procedura per la Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del Centro Matrice alle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale. Applicazione dell'art. 14, della L.R. 23.10.2009, n. 4 - Approvazione;
- Determinazione n. **1478** del **04/04/2011** della R.A.S., Dir. Gen. della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio tutela paesaggistica per le Province di Nuoro e dell'Ogliastra. - 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;
- Pubblicazione dell'avviso di approvazione della Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del Centro Matrice (zona A e zona B1 del P.U.C.) alle prescrizioni delle N.T.A. del P.P.R. sul B.U.R.A.S. in data **07/05/2011**, (BURAS Parte III n. **13** del **07/05/2011**, inserzione n. **564**, pagina **58**).

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

- sottoporre la pianificazione attuativa 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. e messe a disposizione del comune;
- aggiornare la pianificazione attuativa vigente integrandola dove opportuno e necessario per colmare le eventuali carenze rilevate;
- riunire in un unico strumento urbanistico i due Piani Particolareggiati redatti separatamente per la zona A e per la porzione di zona B1 che ricadono all'interno del Centro Matrice, garantendo omogeneità e completezza normativa, conformità ai contenuti e alle prescrizioni del P.P.R., facilità di comprensione e applicazione.

2.2 DATI DIMENSIONALI

Il nucleo di primo impianto e antica formazione del Comune di Birori si estende per 4,77 ettari, dei quali circa il 75% è costituito dalla superficie degli isolati e la rimanente parte dalla viabilità pubblica.

La zona A individuata dal Piano Urbanistico Comunale occupa a sua volta circa il 70% della superficie complessiva del Centro Matrice costituendone dunque la porzione maggiore. La restante parte (30% circa del totale) ricade in zona B1 - Zona di riqualificazione edilizia del vecchio impianto urbano individuata dallo stesso PUC.

Si riporta, nella seguente tabella, il dettaglio dei dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Birori.

ZONA	S territoriale		S isolati - Ha -
	Ha	% estensione	
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA A	3,29	69%	2,55
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA B1	1,48	31%	1,05
Totale CENTRO MATRICE	4,77	100%	3,60

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

Il comune di Birori sorge su un pianoro basaltico nella regione storica del Marghine, a sud del tracciato della vecchia "strada reale" trasversale sarda, la ex S.S. 129 Nuoro – Macomer realizzata a metà del 1800. La parte più antica dell'abitato, compresa tra la zona del nuraghe *Su Nurattolu* e la Chiesa Parrocchiale di S. Andrea, è facilmente riconoscibile dall'analisi del tessuto urbano sul cui sviluppo hanno inciso, in maniera importante, la morfologia del sito, l'altimetria, l'esposizione e la presenza di particolari elementi di interesse.

Nonostante le trasformazioni che lo hanno interessato nel corso degli anni, il nucleo antico del Comune di Birori conserva importanti tracce della tradizione e della cultura abitativa, costruttiva e materica della comunità insediata. Oltre ad essere espressione dell'identità storico-culturale e abitativa di Birori, il Centro Matrice costituisce una parte tutt'altro che marginale o secondaria dell'abitato dal punto di vista socio-relazionale: per tali ragioni risulta meritevole di tutela nel suo complesso.

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Birori si configura in quest'ottica come il primo e più importante strumento di tutela e valorizzazione del complesso di valori presenti nel nucleo antico, la cui strategia d'azione è fondata 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;
- norme, attraverso le quali regolamentare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia.

L'obiettivo generale del Piano è migliorare la vivibilità del nucleo storico, conservare/rafforzare la sua vitalità contrastando l'abbandono, lo spopolamento, il conseguente decadimento e la perdita del suo valore identitario.

L'abbandono del nucleo più antico dell'abitato comporta, infatti, gravi danni sia dal punto di vista socio-culturale, che economico e fisico, quali ad esempio la perdita della peculiare forma di socialità che lo caratterizza, della memoria e dell'identità della comunità insediata, la perdita dei saperi legati alle tecniche costruttive e alle attività tradizionali ed artigianali; la mancata manutenzione dell'ambiente storico costruito. Per scongiurare tali danni in parte già concretizzati e nel raggiungere l'obiettivo generale, occorre intervenire sulla capacità attrattiva del nucleo storico, sulla sua "appetibilità" sia dal punto di vista residenziale che per attività economiche compatibili.

Il Piano Particolareggiato, in quanto strumento operativo che disciplina l'attività edilizia, è in grado di incidere sulla capacità attrattiva del centro storico contribuendo al miglioramento della qualità del suo ambiente costruito, regolando le trasformazioni possibili e le modalità d'uso del patrimonio edilizio e degli spazi liberi ed esso connessi.

Poiché gli interventi sul patrimonio edilizio avvengono per lo più ad opera dei cittadini privati, il Piano dovrà definire gli indirizzi e le norme da applicare e rispettare nell'ambito urbanistico ed edilizio in maniera semplice e chiara, trovando il giusto equilibrio tra tutela dei valori identitari e necessità del vivere contemporaneo al fine di incentivare il riutilizzo compatibile a discapito della nuova edificazione.

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 concorrono alla definizione dell'apparato normativo 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;
- recupero e riuso compatibile del patrimonio storico insediativo a garanzia della sua conservazione contro l'abbandono e il decadimento;
- equilibrio tra necessità di tutela dell'identità storica, culturale e insediativa e vivibilità.

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, 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 Birori;
 - 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 sia l'analisi dello stato attuale che il progetto.
4. Relazione illustrativa dei caratteri e degli elementi emersi in fase di analisi e rappresentati cartograficamente.
5. Norme tecniche di attuazione generali.

6. METODOLOGIA OPERATIVA

Gli interventi edilizi all'interno del Centro Matrice di Birori sono regolamentati dal Piano Particolareggiato della zona "A" del P.U.C. e dal Piano Particolareggiato del Centro di prima e antica formazione – zona B1 del P.U.C. in vigore dal 2006 e dal 2009 rispettivamente ed entrambi sottoposti a Verifica di conformità alle NTA del PPR nel 2010.

Il finanziamento concesso dalla R.A.S. costituisce per il comune di Birori l'occasione per intraprendere un percorso di valutazione dello stato dell'arte della pianificazione attuativa vigente attraverso l'analisi delle trasformazioni avvenute durante il periodo della sua operatività.

Tale valutazione è finalizzata a redigere uno strumento di pianificazione attuativa più avanzato ed aggiornato, unico per tutto l'ambito del Centro Matrice, in grado di garantire omogeneità e maggiore tutela all'edificato storico.

Attraverso il nuovo Piano Particolareggiato, la parte più antica del centro abitato e quella ad essa immediatamente adiacente (elemento di transizione tra il nucleo antico e le zone di completamento) saranno dunque considerate in maniera unitaria e di conseguenza normate con un unico strumento di pianificazione in grado di indirizzare, coordinare e governare gli interventi nell'ambito del nucleo antico. I due piani attuativi vigenti saranno pertanto sottoposti ad una revisione generale finalizzata a farne emergere i punti di forza e i punti di debolezza/inadeguatezza. In particolare saranno svolte le seguenti attività:

- analisi dei contenuti e valutazione degli effetti generati dalla loro applicazione;
- rafforzamento dell'apparato conoscitivo;
- aggiornamento dal punto di vista cartografico al fine di evidenziare le trasformazioni avvenute dall'approvazione dei Piani vigenti;
- conferma e potenziamento degli elementi di forza e miglioramento dei punti di debolezza e criticità;

- analisi dell'apparato normativo;
- sviluppo/approfondimento dei contenuti di carattere paesaggistico nel rispetto dell'art. 52 delle N.T.A. del PUC.
- individuazione dei valori da tutelare e promuovere, degli elementi di criticità e delle 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 la pianificazione vigente e sarà svolto attraverso indagini sul campo e con l'ausilio degli strumenti cartografici e fotografici più recenti.

In particolare la prima fase sarà così articolata:

1. analisi dei contenuti della pianificazione attuativa vigente;
2. individuazione di isolati e unità edilizie, verifica sul campo e rilievo degli aspetti modificati dall'approvazione del Piano Particolareggiato vigente;
3. analisi e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie;
4. indagine fotografica di supporto;
5. 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, livelli, datazione, conservazione tipologica;
- Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Birori;

- 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 Birori sarà affidato a tecnici esterni.

In particolare il gruppo di lavoro sarà composto dalle seguenti figure professionali:

- N. 1 Arch/Ing. Coordinatore del gruppo;
- N. 2 ingegneri/architetti;
- N. 1 geometra.

3.3 RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

Con riferimento alla Determinazione n. 4929/AG – Prot. 67687 del 10.11.2011 del Servizio di pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della R.A.S. è stato elaborato, e di seguito riportato, il quadro riassuntivo delle risorse finanziarie da utilizzare per la redazione del Piano Particolareggiato:

RISORSE FINANZIARIE		
Fonte	%	€
Finanziamento Regionale	90%	30.020,95
Cofinanziamento Comunale	10%	3.335,66
TOTALE	100%	33.356,61

Il totale delle risorse finanziarie sarà articolato nelle seguenti voci di spesa:

VOCI DI SPESA			
A	Onorari e spese tecniche	€	26.507,16
B	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€	1.060,29
	Totale (A+B)	€	27.567,45
C	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€	5.789,16
	Totale (A+B+C)	€	33.356,61

Il finanziamento concesso dalla R.A.S. al comune di Birori, pari a € 30.020,95, costituisce il 90% della spesa totale dell'intervento di redazione del P.P. del Centro Matrice. L'Amministrazione comunale a sua volta, nel rispetto delle condizioni stabilite dalla stessa R.A.S., si impegna a cofinanziare il 10% della spesa totale per un importo di € 3.335,66.

