



COMUNE DI OTTANA

PROVINCIA DI NUORO

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

**PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO
DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI OTTANA**

Luglio 2012

1. PREMESSA

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario per l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice del comune di Ottana.

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 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. Tali iniziative sono di natura economica, organizzativa, di indirizzo e supporto all'attività delle Amministrazioni comunali.

Con Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011, la 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 destinatari dei finanziamenti di cui alla Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011 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 R.A.S. all'attività svolta dai comuni.

Attraverso alcune note esplicative, 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.

Nell'ambito del rapporto di collaborazione, tra Regione Autonoma della Sardegna e Comune, 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 già citate 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.;
- definisce obiettivi e contenuti del Piano, metodologia operativa e tempi di redazione e approvazione.

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

Il nucleo di primo impianto e antica formazione del comune di Ottana è stato individuato nell'ambito dell'attività di copianificazione con la Regione Autonoma della Sardegna, in seguito ad una analisi approfondita dei seguenti elementi:

- tessuto urbano e sua evoluzione, svolta attraverso l'ausilio della cartografia storica ed attuale e dell'indagine diretta;
- caratteri tipologici, materici e costruttivi degli edifici e loro grado di conservazione.

Il perimetro, risultato dell'indagine conoscitiva di cui sopra e della successiva attività di verifica svolta con l'ufficio di Piano della R.A.S., è stato definitivamente approvato con Determinazione n. 210/D.G. del 12/02/2008 della stessa R.A.S.

2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Ottana è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione del C.C. n. 103 del 29.11.1999.

In seguito all'atto ricognitivo e di perimetrazione del Centro di antica e prima formazione (approvato con Deliberazione del C.C. n. 17 del 21.05.2007), lo stesso P.U.C. è stato sottoposto ad una variante finalizzata a:

- recepire il perimetro del Centro Matrice all'interno della zonizzazione;
- individuare un'unica zona A coincidente con lo stesso Centro Matrice.

La variante, approvata in Consiglio Comunale con Deliberazione n. 56 del 21.12.2007, è stata pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 7 – Parte Terza - del 10.03.2009 ed ha avuto esito positivo alla Verifica di Coerenza da parte della R.A.S. (Determinazione n. 2080/D.G. del 16.09.2008)

Dal punto di vista urbanistico dunque l'area del Centro Matrice coincide attualmente con la zona A - Centro Storico – individuata dal P.U.C. ed è interamente sottoposta a pianificazione attuativa tramite Piano Particolareggiato.

Il P. P. della zona A è stato redatto in due fasi per via delle modifiche apportate, nell'ambito del P.U.C, al perimetro della stessa zona A.

La prima parte, redatta precedentemente alla perimetrazione del Centro matrice e relativa alla zona A individuata dal P.U.C. prima della variante del 2007 è stata approvata con Deliberazione del C.C. n. 1 del 9.01.2006 – Approvazione definitiva.

L'avviso di approvazione del Piano stesso è stato pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 21 – Parte terza – del 10.07.2006.

La seconda parte, redatta successivamente alla definizione del perimetro del Centro matrice e alla variante al PUC del 2007 che lo ha recepito, costituisce un'estensione della prima parte di P.P. all'intera superficie dello stesso Centro matrice. Questa seconda parte di P.P. denominata "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C. – II fase" è stata approvata con Deliberazione del C.C. n. 45 del 25.09.2009 – Approvazione definitiva. L'avviso di approvazione del Piano stesso è stato pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 32 – Parte terza – del 31.10.2009.

La prima parte redatta prima dell'approvazione del P.P.R. non è successivamente stata sottoposta e verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle norme dello stesso P.P.R. e la seconda non ha effettuato l'iter di approvazione presso il Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra.

Vista la situazione urbanistica e pianificatoria delle aree comprese all'interno del Centro Matrice, l'Amministrazione comunale di Ottana intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per:

- verificare e aggiornare il Piano Particolareggiato esistente attraverso indagini sul campo e attraverso gli strumenti messi in campo dalla R.A.S.;
- integrare il Piano Particolareggiato esistente, dove carente;

- riunire in un unico strumento urbanistico i due Piani Particolareggiati del Centro Matrice attualmente esistenti.

2.2 DATI DIMENSIONALI

Si riportano di seguito i dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Ottana distinguendo le superfici incluse nel perimetro del "Piano Particolareggiato della zona A – I fase" da quelle incluse nel "Piano Particolareggiato della zona A – II fase":

ZONA	S territoriale - Ha -	S isolati - Ha -
Piano Particolareggiato zona "A" – I fase	7,44	5,50
Piano Particolareggiato zona "A" – II fase	3,43	3,34
Totale CENTRO MATRICE	10,87	8,84

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

Ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale, il nucleo di primo impianto e antica formazione è costituito dagli 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*¹.

Il centro matrice individua dunque gli spazi e i modi dell'abitare della comunità insediata, è espressione della sua cultura abitativa, costruttiva e materica e, come sancisce il P.P.R., 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.

Alla luce della situazione urbanistica e pianificatoria sopra esposta, il finanziamento concesso dalla R.A.S. sarà utilizzato per aggiornare, approfondire, integrare e potenziare il Piano Particolareggiato attualmente vigente e, in particolare:

¹ N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale

- analizzare gli effetti generati dall'applicazione dei suoi contenuti, sia per quanto riguarda la qualità degli interventi realizzati e la diffusione delle "buone pratiche", sia per quanto riguarda il mutato approccio di tecnici e cittadini ai temi del recupero e della valorizzazione dell'architettura tradizionale;
- rafforzarne l'apparato conoscitivo;
- potenziarne gli elementi di forza e migliorarne i punti di debolezza e criticità;
- facilitarne la comprensione e l'applicazione;
- precisarne, definirne e approfondirne l'apparato normativo.

Dunque il nuovo Piano Particolareggiato di Ottana, agendo sull'ambito del costruito, definirà in maniera più efficace rispetto a quello esistente gli indirizzi e le norme necessarie al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari del nucleo antico;
- conservare gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Ottana che ne hanno determinato la forma urbana e il tessuto;
- tutelare, conservare e recuperare i caratteri tipologici, costruttivi e materici della tradizione abitativa;
- conservare il rapporto tra vuoti e pieni, 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.

Tali obiettivi specifici contribuiscono alla realizzazione dell'obiettivo generale del nuovo Piano Particolareggiato di conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica al nucleo storico salvaguardandone e valorizzandone gli aspetti peculiari e irripetibili.

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 Ottana;
 - 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.

3.2 METODOLOGIA OPERATIVA

Il vigente Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Ottana, realizzato in due successive fasi, è stato approvato tra il 2006 e il 2009. 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 sulla base dei seguenti principi:

- tutela dell'identità storica, culturale e insediativa;
- valorizzazione del patrimonio storico insediativo attraverso il recupero e il riuso compatibile;
- diffusione dell'utilizzo di tecniche e materiali propri della tradizione costruttiva locale;
- sviluppo sostenibile.

Il passaggio ad un nuovo piano comporta, in primo luogo, la valutazione dell'attività che il precedente piano ha esercitato nel periodo della sua operatività e l'individuazione di tutti i punti di forza e di debolezza/inadeguatezza evidenziati nel corso degli anni.

La valutazione dell'attività del piano passa attraverso l'analisi dei suoi contenuti e delle trasformazioni avvenute durante il periodo della sua operatività.

Il Piano vigente sarà pertanto sottoposto ad una revisione completa di tutte le sue parti (analisi, progetto e normativa) finalizzata all'aggiornamento, all'approfondimento e all'integrazione degli aspetti in cui si rilevino delle carenze.

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 vigente e sarà svolto attraverso indagini svolte sul campo e attraverso l'ausilio degli strumenti cartografici e fotografici più recenti.

In particolare la prima fase sarà così articolata:

1. analisi dei contenuti del Piano Particolareggiato esistente;
2. individuazione degli isolati e delle unità edilizie e verifica sul campo degli aspetti modificati dall'approvazione dello stesso P.P.;
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 Ottana;
- 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 PROFESSIONALITA' 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 Ottana sarà affidato a tecnici esterni. Si prevedono 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

FONTE	%	€
FINANZIAMENTO REGIONALE	90%	43.754,26
COFINANZIAMENTO COMUNALE	10%	4.861,58
TOTALE	100%	48.615,84

VOCI DI SPESA

A	Onorari e spese tecniche	€	38.461,54
B	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€	1.538,46
C	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€	8.400,00
D	Processo partecipativo e materiali divulgativi	€	215,84
Totale (A+B+C+D)		€	48.615,84

