

# **COMUNE DI OZIERI**

## **PIANO OPERATIVO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

### **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. FINALITA'**
- 3. QUADRO METODOLOGICO**
- 4. GRUPPO DI LAVORO**
- 5. AGENDA STRATEGICA**
- 6. QUADRO ECONOMICO**

## **1. PREMESSA**

Il presente incarico nasce dalla necessità da parte dell'Amministrazione e dalle crescenti richieste dei cittadini di disporre di strumenti di riferimento per la gestione delle trasformazioni nelle aree interne ai nuclei storici e nelle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari, in linea con i criteri di tutela paesaggistica forniti dal PPR e dalle recenti norme in materia di pianificazione urbanistica.

La Legge Regionale 12 agosto 1998, n 28 prevede, tra l'altro, la delega al Comune in materia di tutela paesaggistica all'interno delle aree e dei nuclei storici.

Il principale obiettivo da conseguire è quello ampiamente richiamato dall'art. 52 delle NTA del PPR, ossia la riqualificazione e il recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio storico, attraverso la mitigazione o eliminazione di eventuali elementi incongrui.

Il Comune di Ozieri è dotato di strumento Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) adottato, nel suo ultimo aggiornamento, con deliberazione del C.C. n° 20 del 04/05/2010.

Con riferimento al Centro Storico il Comune di Ozieri è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 del 10/07/2000.

Con gli articoli 4 e 107 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico viene prescritto l'obbligo all'adeguamento dei Piani Urbanistici comunali agli indirizzi e alle prescrizioni del PPR.

Il Comune di Ozieri ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 21/05/2008 provvedendo alla ridefinizione del perimetro così come concordato in sede di copianificazione con la RAS (determinazione n 2820/D.G. del 28/11/2008).

Si fa presente che il perimetro del Centro Matrice di cui all'art. 52, comma delle NTA del PPR, approvato con la determinazione sopraindicata ricade all'interno della zona Urbanistica "A", non è perfettamente coincidente con la stessa, in quanto restano esclusi alcuni modesti tratti della zona "A", mentre risulta incluso un solo tratto di zona G, coincidente con la Chiesa dei Cappuccini facente parte del complesso dell'ospedale "Segni". Il centro matrice non comprende zone B.

## **2. FINALITA'**

Il nuovo P.P., nel suo adeguamento alle prescrizioni del art. 52 del PPR, si propone di salvaguardare tutti gli elementi di particolare rilievo, anche in quanto testimonianze del

passato, di contrastare i fenomeni di omologazione dell'ambiente costruito, di coordinare tutti gli interventi sia pubblici che privati nel rispetto dei caratteri tradizionali salvaguardando le peculiarità dell'impianto del centro di prima e antica formazione. La salvaguardia dei caratteri tradizionali nel suo insieme dovrà realizzarsi anche con interventi volti al ripristino dei caratteri costruttivi e tipologici delle volumetrie esistenti, all'analisi e alla definizione dei vuoti urbani eventualmente presenti, alla ricucitura, riqualificazione e riordino degli spazi pubblici, ivi compresi gli elementi di arredo urbano.

Attraverso la riqualificazione e il ripristino della identità storica del complesso edificato e dei relativi spazi pubblici, si intende avviare un processo di riorganizzazione dello spazio funzionale, che stimoli le iniziative private e imprenditoriali a fini sociali e produttivi favorendo, anche, il riuso dei manufatti edilizi.

Per perseguire tale obiettivo, verranno individuati elementi e spazi urbani strategici al margine del vecchio perimetro del piano, che permettano di connettere in maniera sinergica l'insediamento storico con il contesto fisico della città nuova e con il suo territorio.

Le finalità principali che la Pubblica Amministrazione intende perseguire, attraverso gli interventi descritti sono i seguenti:

- Garantire la permanenza della destinazione residenziale attuale in condizioni di una migliore qualità urbana complessiva;
- Favorire la permanenza e valorizzazione degli usi delle risorse culturali e ambientali presenti;
- Favorire gli interventi pubblici infrastrutturali di sostegno (allestimento dei servizi sociali e tecnologici, realizzazione dell'arredo urbano, del verde, dei parcheggi e dei percorsi pedonali);
- recupero della città storica;
- promuovendo interventi compatibili di riqualificazione energetica degli edifici.

L'avvio di queste azioni consentirà di dare vitalità alle attività economiche specializzate che si occupano di servizi e prodotti finalizzati al recupero edilizio, alla riproposizione delle tecnologie e all'uso dei materiali tradizionali da costruzione.

Il Piano si pone quindi l'obiettivo principale di riuscire ad attivare azioni e interventi che producano un significativo miglioramento della qualità dell'abitare nel centro storico. Attraverso il piano di strategie che si intende adottare si ritiene di poter intervenire in maniera positiva:

- sulla salvaguardia delle identità socio-culturali;
- sul potenziamento della fruibilità delle aree e dei servizi;
- sulla riqualificazione e potenziamento della dotazione dei servizi;

Poiché l'azione progettuale del P.P. è costitutiva dell'attività di riqualificazione urbana da realizzarsi in linea con gli obiettivi e le finalità sopracitate essa potrà realizzarsi coerentemente attraverso :

- la costruzione di una conoscenza di sfondo dei luoghi, la società e l'economia (fase della conoscenza);
- la lettura progettuale della struttura dell'insediamento urbano "storico" e della sua organizzazione e della sua organizzazione in relazione alle possibilità che si aprono al progetto (relazioni tra tipologia e morfologia, relazioni tra spazio interno e spazio esterno, relazioni tra materiali e tecniche costruttive);
- la lettura progettuale della struttura sociale ed economica e delle situazioni di disagio e potenzialità sociale nell'organizzazione dei servizi e di iniziative di imprenditorialità.

### **3. QUADRO METODOLOGICO**

Verrà messa a punto una metodologia di analisi, rilievo e studio, sviluppando, in particolare, le seguenti azioni:

- sviluppo di tutti gli elementi, analisi ed elaborati che rispondano ai requisiti e alle finalità indicate all'art. 52 delle N.T.A. del PPR;
- individuazione delle aree tutelate per legge (ex art. 142 del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);
- individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136, D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);
- individuazione degli immobili, delle aree tipizzate e dei beni paesaggistici (ex art. 134, D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);
- individuazione dei beni identitari (ex artt. 5 e 9 delle N.T.A. del P.P.R.);
- individuazione delle componenti di paesaggio con valenza storico-culturale;
- catalogazione e definizione delle tecnologie edilizie riferite alla struttura fisica del patrimonio edilizio e urbanistico;
- formulazione di progetti e di procedure di intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali locali e agli elementi di arredo urbano;
- indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute;
- predisposizione di tipologie d'intervento (abaco dei tipi edilizi);

#### **3.1. Schema della strutturazione delle diverse parti del piano**

Il piano, nella sua fase di aggiornamento può considerarsi costituito da due parti strettamente connesse fra loro in particolare:

- Una prima parte conoscitiva, dedicata all'analisi e al rilievo
- Una seconda parte progettuale, parametrica e normativa

L'analisi e il rilievo verrà realizzato secondo uno schema a piramide il cui dettaglio risulterà inversamente proporzionale all'area di intervento, di seguito si riporta la struttura delle diverse parti del Piano

#### *Inquadramento Urbano*

- il tessuto insediativo;
- le tipologie;
- le analisi tipologiche urbane;
- le emergenze monumentali;
- il verde storico (non presente);
- gli spazi e gli arredi pubblici;
- le aree con rilevanti tracce dell'assetto storico;
- le criticità;
- i singoli edifici alterati, parzialmente alterati e quelli non riconoscibili.

### Isolati e unita' edilizie

L'indagine, ai sensi dell'art. 52, comma 2, lettere e), i) e j) delle N.T.A. del PPR ha riguarderà:

- le caratteristiche dell'edificato, casa per casa;
- le tipologie edilizie;
- i singoli partiti costruttivi (zoccolatura, bucatore, cornici, modanature, ecc.);
- i rilievi architettonici di tutte le fronti su spazi pubblici;
- la valutazione dello stato del degrado;
- le criticità in atto.

I parametri e le norme sono racchiusi in una serie di diversi elaborati, la cui lettura attenta può portare il progettista, redattore del singolo progetto d'intervento, ad acquisire lo "spirito" delle regole che guideranno il recupero del centro storico della città, così come previsti dal P.P..

I parametri si possono così riassumere:

a - profili fotografici regolatori in scala 1:200 sia dello stato attuale e dello stato di progetto

Si tratta non di schemi altimetrici, ma di veri e propri viste fotografiche in scala dell'edificato verso la strada. Verrà quindi fornita una rappresentazione che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto

b - scheda della singola unità immobiliare (U.M.I.)

In questa scheda è riportato il tipo o i tipi di intervento proposto per ciascuna unità individuata (lotto) con particolari annotazioni, a maggior comprensione dei profili e degli altri elaborati;

c - norme di attuazione

Le norme di attuazione contengono una notevole serie di particolari prescrizioni, norme sull'arredo urbano e soprattutto lo schedario delle opere e magisteri o abaco tipologico che dir si voglia.

### **3.2. Elenco degli elaborati del Piano**

1. Relazione Generale
2. Norme tecniche di attuazione
3. Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro Storico
4. Evoluzione storica dell'insediamento
5. Edificato storico
6. Edificato storico esistente

7. Elementi caratterizzanti dell'edificio
8. Tipi edilizi
9. Schede delle unità edilizie
10. Percorsi storici e beni identitari
11. Analisi delle coperture e rilevazione dei numeri civici
12. Consistenza volumetrica
13. Corti e aree non pavimentate
14. Abachi degli elementi architettonici
15. Stato delle proprietà
16. Destinazione d'uso dei piani terra e condizione di occupazione
17. Profili attuali e di progetto
18. Ambiti di intervento

### **3.3. Fasi attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo**

L'amministrazione Comunale, intende effettuare delle sedute pubbliche preliminari, finalizzate a recepire le criticità e le proposte della cittadinanza in merito alla stesura del Piano.

### **3.4. Strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione:**

L'attuazione del Piano avverrà, naturalmente, previa approvazione dei progetti, con l'esecuzione degli interventi ammissibili. Sarà cura del Comune predisporre una relazione di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano, con cadenza annuale, da notificare ai competenti Uffici Regionali.

Tali contenuti saranno implementati nel sito Internet della Amministrazione Comunale. Inoltre, potrebbe essere opportuno, l'utilizzo di un software gestionale, collegato al Piano che permetta di gestire tutte le pratiche aperte sia sulle singole unità edilizie sia sugli interventi relativi agli spazi pubblici, dalla fase di relativa presentazione fino alla fase della conclusione. Tale strumento potrebbe facilitare, inoltre la redazione delle relazioni annuali di cui sopra.

In continuità con quanto realizzato negli anni precedenti, verranno inoltre attivate tutte le procedure volte a pubblicizzare le leggi di finanziamento regionale indirizzate al recupero del patrimonio edilizio .

### **3.5. Modalità di affiancamento e supporto che si intende richiedere all'amministrazione regionale in termini di strumenti e professionalità.**

Codesta Amministrazione, per il tramite dei propri tecnici incaricati, ha già provveduto a prendere contatti con gli uffici regionali preposti a fornire supporto tecnico in merito alla predisposizione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al P.P.R.

In particolare, Codesta Amministrazione è già in contatto con l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e urbanistica-Servizio Sistema Informativo Territoriale Regionale, per il recepimento dei dati cartografici messi a disposizione dei comuni e con il settore Insempiamenti storici, al fine di concordare i contenuti necessari alla stesura del piano e il relativo livello di dettaglio, dipendente da aspetti quali la dimensione del Comune, la rilevanza del centro di antica e prima formazione ed altri ancora da approfondire in fase di rilievo.

Quale naturale prosecuzione di un rapporto quindi già instaurato, la Scrivente Amministrazione Comunale intende procedere ad effettuare riunioni periodiche tra i tecnici incaricati e le figure responsabili dei settori RAS interessati, al fine di garantire un proficuo scambio di informazioni, finalizzato ad una condivisione dei contenuti, delle modalità di presentazione e della chiara leggibilità dei medesimi, che conduca ad una conseguente e naturale approvazione del Piano, nell'Interesse di tutte le parti coinvolte nel processo di Pianificazione.

#### **4. GRUPPO DI LAVORO**

Il gruppo di lavoro e' composto da:

- Arch. Andrea Pirastru, Tecnico incaricato da Codesta Amministrazione Comunale;
- Dott. Antonio Volpe Dirigente del settore Tecnico
- Personale del servizio Urbanistica del Comune

Durante le fasi di predisposizione del rilievo dell'esistente, delle scelte di rappresentazione e della verifica dei contenuti del progetto, i medesimi, prenderanno tutti i contatti necessari con gli uffici del Piano regionali, al fine di ottimizzare i tempi di predisposizione del Piano, individuando i contenuti essenziali del Piano stesso e concordando, inoltre, la modalità di rappresentazione più adeguata che permetta una lettura chiara e immediata dei contenuti degli elaborati, nell'ottica di perfetta rispondenza tra contenuti degli elaborati grafici e norme tecniche di attuazione sotto il profilo della definizione degli interventi ammissibili per ogni unità edilizia all'interno del singolo isolato.

Per quanto concerne, invece, gli aspetti relativi alle scelte progettuali, i progettisti, prenderanno atto delle richieste presentate da codesta Amministrazione e, date le modeste dimensioni della Comunità, le scelte saranno il risultato di un processo

condiviso con la popolazione, che sarà chiamata ad esprimersi, sia sulle criticità presenti sia sulle soluzioni previste sia su quelle scelte che, pur non derivanti da criticità manifestate, andranno ad incidere sulla comunità locale.

Al fine di garantire un monitoraggio e un supporto nello svolgimento del Programma previsto per la redazione del Piano, Codesta Amministrazione intende nominare un "Referente" che si interfacerà con i progettisti, al fine di dirimere eventuali problematiche che dovessero insorgere; il referente sarà colui che svolgerà il ruolo di coordinamento tra progettisti e Amministrazione locale.



## AGENDA STRATEGICA

	gen-13	feb-13	mar-13	apr-13	mag-13	giu-13	lug-13	ago-13	set-13	ott-13	nov-13	dic-13	gg.10/15 gen-14
Affidamento dell'incarico				X									
Approntamento degli elaborati cartografici, rilievo dei profili fotografici e vettoriali e modellazione 3d				X	X								
Strutturazione del DB del centro matrice e creazione dei layout tematici						X	X						
Analisi di base e organizzazione dei dati secondo i criteri descritti nel quadro metodologico e loro inserimento nel DBDCM*								X	X				
Presentazione degli elaborati del piano in prima revisione. Adozione da parte del consiglio Comunale e trasmissione alla RAS per approvazione paesaggistica									X				
Condivisione e comunicazione con gli enti analisi e recepimento delle eventuali integrazioni											X		
Presentazione degli elaborati del piano nella versione definitiva, compresa approvazione paesaggistica della RAS.												X	
Approvazione Fine del procedimento con pubblicazione Buras													X

## QUADRO

## ECONOMICO

VOCE	IMPORTE	IMPORTE TOTALE
Onorario	€ 31.000,00	
Inarcassa 4%	€ 1.240,00	
Imponibile IVA	€ 32.240,00	
IVA di legge 21%	€ 6.770,40	
Totale servizio	€ 39.010,40	

Elaborati cartografici del centro matrice in scala 1:500 000	€ 24.000,00
--	-------------

	1:500 00		
	IVA di legge 21%	€ 5.040,00	
	Totale cartografia	€ 29.040,00	

Ufficio di Piano Comunale		€ 8.216,77	
	Onorario		
	Oneri Previdenziali e ass. a carico dell' A.C. 32.3%	€ 2.654,017	
	Totale Compenso	€ 10.870,79	

	Cofinanziamento comunale	€ 7.892,12	Pari al 10% delle spese da sostenere
	Finanziamento regionale	€ 71.029,07	Pari al 90% delle spese da sostenere
	Totale spese	€ 78.921,19	