

**COMUNE DI BIDONI'**

**PROVINCIA DI ORISTANO**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

**PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO**

Dicembre 2012

## 1. PREMESSA

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

Il Piano Operativo costituisce lo strumento di programmazione del processo di redazione e approvazione del Piano Particolareggiato secondo quanto di recente stabilito dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Quest'ultima ha, infatti, dato avvio ad alcune 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.

Si riporta di seguito una sintesi dei documenti (Note, Deliberazioni e Protocolli di intesa) definiti e divulgati dalla R.A.S. per definire e chiarire tale procedura di indirizzo e supporto ai Comuni nell'ambito della redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

<b>PROVEDIMENTO</b>	<b>CONTENUTI</b>
<b>Deliberazione della G.R. n. 33/35 del 10.08.2011</b>	Contributo ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Criteri di riparto per l'annualità 2011 e 2012
<b>Determinazione della R.A.S. n. 4929/AG prot. n. 67687 del 10.11.11</b>	Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. che attribuisce l'ammontare specifico destinato a ciascun comune.
<b>Nota prot. 2479/GAB del 13.12.2011</b>	Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. Comunicazione ai comuni della Determinazione di cui al punto precedente (approvazione del programma di spesa con il quale si attribuiscono le risorse ai singoli comuni).
<b>Nota prot. n. 72/GAB del 11.01.2012 della R.A.S.</b>	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 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 prima e antica formazione in adeguamento al P.P.R: a. è stato sottoscritto da la RAS e i Comuni compresi negli ambiti interni del PPR individuati dalla Delib della G.R. 33/35 DEL 10.08.201; b. è stato sottoscritto a Tramatza il 18.01.2012; c. 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. le modalità di affiancamento e supporto da parte della struttura tecnica regionale e

	di erogazione delle risorse.
<b>Nota prot. n. 7273 del 9.02.2012 -</b>	Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. Indicazioni operative.
<b>Nota prot. n. 13566 del 9.03.2012</b>	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.
<b>Nota prot. n.21315 del 11.04.2012</b>	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.
<b>Nota prot. n. 27359 del 14.05.2012</b>	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).

Come espressamente indicato in alcune delle note esplicative sopraelencate, 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;
- individua le risorse umane ed economiche destinate alla redazione del P.P.;
- favorisce la collaborazione tra gli Enti coinvolti nel processo di pianificazione;
- 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 BIDONI'**

Istituito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, il Nucleo di primo impianto e antica formazione o Centro Matrice, individua l'area di più remota formazione del centro abitato.

Come richiesto dall'art. 52 comma 2 del Piano Paesaggistico Regionale, il Comune di Bidoni ha individuato il proprio Centro Matrice il cui perimetro, verificato con l'ufficio di Piano della Regione Sardegna è stato approvato con Determinazione n. 2339/D.G. del 26/10/2009 della stessa R.A.S.



Perimetro da PPR

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

1. Centro Matrice del Comune di Bidoni. Stralcio dell'allegato alla Determinazione n. 2339/D.G. del 26/10/2009 della R.A.S.
2. Classificazione urbanistica del Centro Matrice.



Perimetro zona A

Perimetro da PPR

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

## 2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il Nucleo di primo impianto e antica formazione costituisce un ambito di rilevante valore identitario e paesaggistico che si sovrappone alla tradizionale zonizzazione. Dal punto di

vista urbanistico, il Centro matrice del Comune di Bidoni comprende una parte della zona A e una parte della zona B.

La zona A è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato per il Centro Storico adottato con Deliberazione del C.C. n. 36 del 12.12.2000 e approvato con Deliberazione del C.C. n. 9 del 2.06.2001 divenuta esecutiva in data 21.06.2001. La Pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.A.S. è avvenuta in data 29.10.2001. (B.U.R.A.S. n. 37 del 29.10.2001, parte terza, pag 6744)

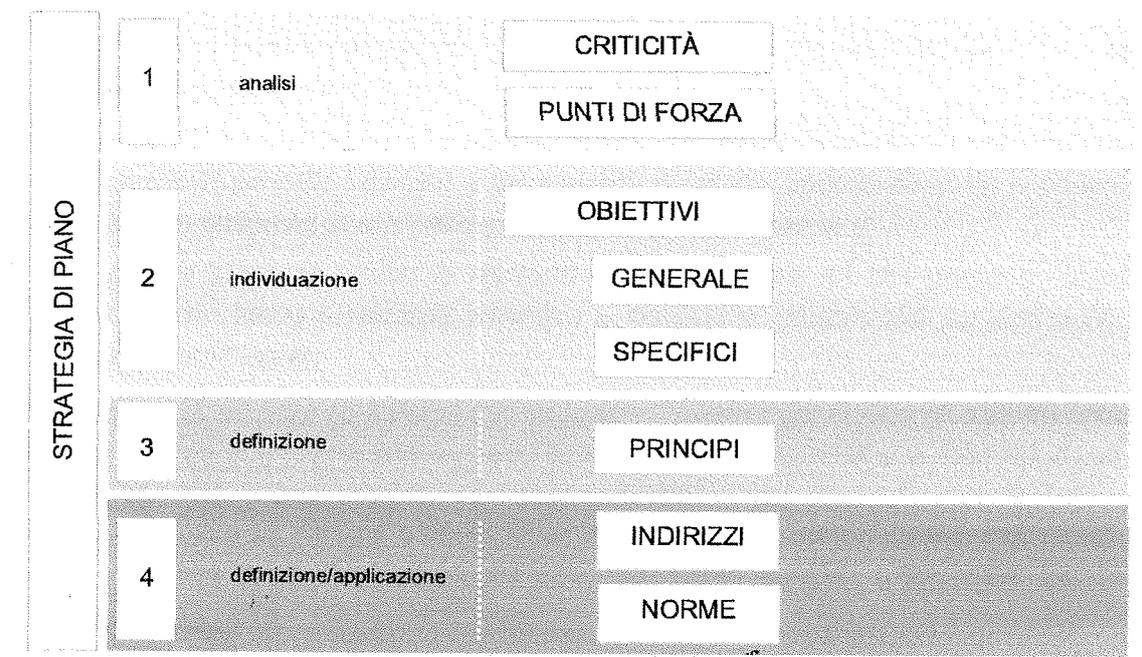
Il Piano non è successivamente stato sottoposto alla procedura di verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle norme del P.P.R.

### 3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

#### 3.1 STRATEGIA DI INTERVENTO E OBIETTIVI DEL PIANO

Il Particolareggiato del centro matrice di Bidoni fonda la sua strategia d'azione 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;
- indirizzi e norme, attraverso le quali regolamentare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia.



3. Schema della strategia d'azione che sta alla base del Piano Particolareggiato del Centro matrice di Bidoni.

Obiettivo generale del Piano è accrescere la vitalità del nucleo storico, migliorandone la vivibilità e contrastandone l'abbandono.

Lo spopolamento del nucleo antico comporta numerose conseguenze negative di tipo socio-culturale, economico e fisico, quali ad esempio la perdita della peculiare forma di socialità propria della parte più antica dell'abitato, la perdita dei saperi legati alle tecniche costruttive e alle attività tradizionali ed artigianali; la mancata manutenzione dell'ambiente storico costruito e il conseguente decadimento fisico e strutturale.

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.

Gli strumenti di cui dispone il Piano per realizzare l'obiettivo generale e gli obiettivi specifici sono gli indirizzi e le norme che regolano le trasformazioni possibili e le modalità d'uso del patrimonio edilizio e degli spazi liberi ed esso connessi.

Per essere realmente efficace, il Piano dovrà definire i propri contenuti in maniera semplice e chiara e trovare il giusto equilibrio tra tutela dei valori identitari e necessità del vivere contemporaneo.

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

### **3.2 METODOLOGIA OPERATIVA**

Attraverso il finanziamento concesso dalla R.A.S. verrà definito uno strumento attuativo per la gestione del nucleo storico, più avanzato ed aggiornato rispetto a quello attualmente vigente. Il nuovo Piano sarà, infatti, redatto sulla base dei seguenti elementi:

- stato attuale del nucleo antico, criticità, punti di forza, necessità e indirizzi di sviluppo;
- attività svolta dal precedente strumento di pianificazione attuativa e trasformazioni avvenute durante il periodo della sua operatività.

Il Piano approvato nel 2001 sarà pertanto sottoposto ad una revisione completa di tutte le sue parti (analisi, progetto e normativa) finalizzata a far emergere i punti di forza e i punti di debolezza/inadeguatezza e, in particolare a:

- analizzarne i contenuti e valutare gli effetti generati dalla sua applicazione;
- rafforzarne l'apparato conoscitivo;
- aggiornarlo dal punto di vista concettuale e cartografico;
- potenziarne gli elementi di forza e migliorarne i punti di debolezza e criticità;
- analizzarne l'apparato normativo;
- sviluppare i contenuti di carattere paesaggistico ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR.

Saranno inoltre svolte indagini sul campo finalizzate a potenziare l'apparato conoscitivo, individuare i valori da tutelare e promuovere, segnalare gli elementi di criticità e le 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**

Le tre macrofasi di cui sopra saranno articolate secondo lo schema riportato nella pagina successiva.

FASE 1: Analisi e conoscenza	<p>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.</p>
	<p><b>ARTICOLAZIONE</b></p>
	<p>1 Conoscenza del sistema urbano e territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento;</li> <li>b. analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di <i>Antica e Prima Formazione</i>;</li> <li>c. analisi del contesto pianificatorio.(contenuti del Piano Particolareggiato vigente, verifica sul campo degli aspetti modificati dall'approvazione dello stesso P.P)</li> <li>d. indagine fotografica di supporto;</li> </ul> <p>2 Conoscenza del sistema edilizio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. analisi del patrimonio edilizio esistente (processi di formazione, caratteri tipologici, costruttivi e materici, stato di conservazione tipologica).</li> </ul> <p>3 Isolati e unità edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Individuazione e analisi degli isolati e delle singole unità edilizie in essi contenute.</li> </ul>
	<p><b>ELABORATI PRODOTTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;</li> <li>b. Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli, datazione, conservazione tipologica;</li> <li>c. <i>Abachi tipologici rappresentativi dei caratteri dell'edilizia tradizionale, quale modello per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione;</i></li> <li>d. Definizione dei layout e schedatura dei singoli isolati e delle singole unità edilizie (restituzione fotografica, grafica e dimensionale delle conoscenze acquisite in merito a ciascun isolato e a ciascuna unità edilizia).</li> </ul>
FASE 2: Progetto di massima	<p>Attraverso il progetto di massima vengono definiti gli indirizzi e la struttura generale del Piano.</p>
	<p><b>ARTICOLAZIONE</b></p>
	<p>1 definizione degli indirizzi generali della progettazione</p> <p>2 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</p> <p>3 il progetto di alcuni isolati rappresentativi della casistica di situazioni presenti nell'ambito di progetto.</p>
FASE 3: Progetto definitivo	<p><b>ELABORATI PRODOTTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Completamento dei layout di schedatura dei singoli isolati e delle singole unità edilizie con le indicazioni progettuali riportate sia in forma grafica che sotto forma di suggerimenti, indirizzi e prescrizioni per alcuni isolati campione.</li> <li>b. Prima bozza delle Norme tecniche di attuazione.</li> </ul>
	<p>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.</p> <p><b>ELABORATI PRODOTTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c. Completamento della schedatura dei singoli isolati e delle singole unità edilizie con le indicazioni progettuali riportate sia in forma grafica che sotto forma di suggerimenti, indirizzi e prescrizioni per tutti gli isolati e per ciascuna unità edilizia.</li> <li>d. Norme tecniche di attuazione.</li> <li>e. Relazione illustrativa.</li> </ul>

I momenti di partecipazione e condivisione, finalizzati alla conoscenza e alla divulgazione dei contenuti e delle scelte del Piano, coincideranno con le fasi salienti dell'iter di redazione e approvazione del Piano stesso (analisi e conoscenza, progetto di massima e definitivo).

### 3.3 GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITÀ COINVOLTE

Il gruppo di lavoro al quale è affidato il servizio comprende le seguenti figure professionali:

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

Tali figure professionali che si occuperanno dello svolgimento del servizio per la verifica e l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Bidoni sono esterne alla struttura tecnica comunale, per ragioni di organico. In tal modo saranno rispettati i tempi previsti dal protocollo d'intesa e, al contempo, sarà garantita la qualità della progettazione.

### 3.4 RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

Il contributo concesso dalla R.A.S. per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice è pari al 90% della spesa sostenuta dal Comune di Bidoni e ritenuta ammissibile. L'Amministrazione comunale a sua volta, si impegna a cofinanziare il 10% della spesa totale secondo il seguente schema:

#### RISORSE FINANZIARIE

Finanziamento Regionale	90%	€	25.523,24
Cofinanziamento Comunale	10%	€	2.835,92
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>	<b>€</b>	<b>28.359,16</b>

Il totale delle risorse finanziarie sarà così articolato:

#### VOCI DI SPESA

A	Onorari e spese tecniche	€	19.230,00
B	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€	769,20
	<b>Totale (A+B)</b>	<b>€</b>	<b>19.999,20</b>
C	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€	4.199,83
D	Processo partecipativo e materiali divulgativi (10% del totale)	€	2.835,92
E	Spese UTC	€	1.324,22
	<b>Totale (A+B+C+D+E)</b>	<b>€</b>	<b>28.359,16</b>

