



Comune di Bortigali

Provincia di Nuoro

Via Umberto I° n. 6, 08012 Bortigali, Tel. 0785/80530 – 80620 - Fax 0785/80131 - P.I. 00157780917 - C.C.P. 11965084

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

Deliberazione della Giunta Regionale n. 33/35 DEL 10.08.2011

1. Premessa

Il presente **Piano Operativo e Finanziario** è finalizzato all'aggiornamento del Piano Particolareggiato vigente nel Centro di prima e antica formazione relativo all'abitato di Bortigali e alla redazione del Piano Particolareggiato nel Centro di prima e antica formazione dell'abitato di Mulargia, frazione di Bortigali.

Il **Piano Operativo** costituisce l'avvio della procedura di revisione del piano particolareggiato vigente definendo i contenuti da sviluppare e la metodologia operativa del nuovo piano, le figure professionali da coinvolgere, il cronoprogramma delle fasi progettuali oltre alle risorse di cofinanziamento comunale.

La R.A.S. con deliberazione della Giunta Regionale n. 44/49 del 14.12.2010 ha "stabilito di sperimentare metodi innovativi di pianificazione paesaggistica ed urbanistica" e in quest'ottica si pone la delibera della Giunta Regionale n. 33/35 del 10.08.2011, che recita: "ai Comuni totalmente esclusi dagli ambiti costieri sono stati destinati idonei contributi per la redazione degli strumenti attuativi dei centri di prima e antica formazione". Ai sensi della medesima deliberazione il Comune di Bortigali in data 18.01.2012 ha siglato con la R.A.S. il "**Protocollo di 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 Piano Paesaggistico Regionale**", al fine di beneficiare del contributo assegnato con Determinazione n. 4929/AG del 10.11.2011, che attribuisce al Comune di Bortigali l'ammontare complessivo di € 50.870,35.

2. Piano Particolareggiato vigente

Allo stato attuale il Comune di Bortigali, in termini di pianificazione generale, è dotato di un Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), entrato in vigore in data 8 settembre 2001 (BURAS n. 27 del 08.09.2001), ed ora in fase di revisione. Il Piano Particolareggiato (P.P.) vigente ad oggi secondo il perimetro indicato nel P.U.C., che riguardava solo il centro storico di Bortigali, è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 18.03.2005, ed è in vigore dal 18 aprile 2005 (BURAS N. 24 del 18.04.2005).

Il centro storico di Bortigali, come perimetrato dal P.P. **vigente**, consta di una superficie territoriale di circa 108.650 mq., un volume edificato complessivo esistente pari a circa 306.048 mc e un volume di progetto pari a circa 323.480 mc. Le tabelle di verifica della capacità insediativa prevedevano un numero di abitanti stabili insediabili pari a n. 658 unità e un numero di abitanti stagionali pari a n. 35 unità.

In seguito alla verifica effettuata dalla R.A.S. ai sensi dell'art. 52 del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) il Comune di Bortigali, con la Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 26.09.2008, determinava un nuovo e più esteso perimetro del **centro di prima e antica formazione** di Bortigali come riportato nell'allegato 1/2 alla determinazione n. 2906/D.G. del 05/12/2008. La superficie del nuovo centro matrice, da assoggettare a pianificazione attuativa, ovvero a P.P., è stata estesa a circa 116.308 mq, come indicato negli allegati B della Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 1897/D.G. del 01.09.2009. Tale modifica è stata recepita dalla variante al P.U.C. in corso di redazione.

Ai sensi dei medesimi atti di verifica citati sopra, in seguito alle verifiche effettuate dalla R.A.S., ratificate dalla delibera richiamata, veniva individuato nella frazione Mulargia un nuovo **centro di prima e antica formazione** come riportato nell'allegato 2/2 alla determinazione n. 2906/D.G. del 05/12/2008. In questa sede si prevede quindi la stesura di uno strumento urbanistico di pianificazione attuativa anche per la frazione di Mulargia.

Il P.P. vigente proponeva per il centro storico di Bortigali un livello di bassa tensione abitativa, ottimizzando le dotazioni di servizio alla residenza, confermando e diversificando l'offerta residenziale a favore del recupero e riqualificazione delle unità edilizie con caratteristiche dimensionali e tipologiche compatibili con la residenza stabile di nuclei familiari giovani di media grandezza; promuoveva, inoltre, interventi di recupero finalizzati alla trasformazione in residenze stagionali di quelle unità edilizie che per caratteristiche dimensionali e tipologiche risultavano incompatibili con la funzione di residenza stabile.

Il piano, senza mutare i parametri insediativi previsti dal P.U.C., prevedeva modesti incrementi di volume necessari a rendere utilizzabili unità edilizie altrimenti destinate al totale abbandono e decadimento o a sanare lacune morfologiche rilevanti nelle cortine edilizie di pregio.

Il raggiungimento di tali obiettivi implicava azioni finalizzate al recupero dei caratteri originari del centro storico secondo una puntuale analisi delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del patrimonio edilizio. Il piano vigente indica per ogni unità edilizia i modi di intervento, armonizzando esigenze di conservazione dei valori storico-documentali, salvaguardia della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici, con i programmi di sviluppo economico e la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

3. Metodologia operativa e attività da sviluppare

Con il nuovo P.P., esteso anche alla frazione di Mulargia, oggetto del presente Piano Operativo e Finanziario l'Amministrazione Comunale, oltre al recepimento dei criteri indicati dal P.P.R., intende perseguire l'obiettivo di un completo riassetto della conoscenza tecnica e di una verifica aggiornata della consistenza fisica dei centri matrice di Bortigali e Mulargia per individuare efficaci criteri di recupero architettonico, infrastrutturale e sociale, secondo termini di valorizzazione in linea con le istanze della contemporaneità.

La metodologia operativa può essere sintetizzata in:

- elaborazione della struttura del P.P.;
- analisi del patrimonio edilizio e infrastrutturale;
- restituzione ed organizzazione delle informazioni sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale;
- restituzione grafica ed informatica del P.P. in fase di massima;
- divulgazione delle risultanze di analisi e dei "concept progettuali";
- avvio del processo di partecipazione interattiva sui dati analitici e sui concept di progetto;
- assunzione dei risultati dei processi divulgativi e partecipativi;
- restituzione grafica ed informatica del P.P. in fase definitiva;
- divulgazione del P.P. approvato e adottato.

In prima fase viene eseguita la progettazione della **struttura** del P.P. al fine di individuarne le fasi di sviluppo del piano in modo univoco e comune al gruppo di lavoro. Il piano sarà quindi suddiviso in fasi conoscitive propedeutiche successive:

- **indagini preliminari, cartografia di base, ovvero:**
 - stralcio dal P.U.C. vigente;
 - riordino della cartografia fornita dalla R.A.S. ai sensi dell'opzione n. 4 della nota R.A.S., DG Pianificazione Urbanistica Territoriale n. 13566 del 09.03.2012 (<http://www.sardegнатerritorio.it/j/v/1293?s=191771&v=2&c=9560&t=1>);
 - aerofotogrammetria del centro matrice;
 - ortofoto;
 - carte catastali;
 - restituzione di profili altimetrici architettonici delle vie principali;
 - restituzione delle coperture e delle linee di falda;
 - individuazione delle invarianze morfologiche e insediative del centro di antica formazione;
 - documentazione fotografica;
 - identificazione delle parti notevoli del centro matrice (isolati, unità edilizie, complessi monumentali, ecc.);
- **indagini preliminari, analisi del patrimonio edilizio ed infrastrutturale, ovvero:**
 - consistenza fisica del patrimonio edilizio per ogni singola parte o unità edilizia: numero di piani, altezze, destinazione e condizione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione (analisi del degrado e del livello di compromissione delle unità edilizie), densità fondiaria, indice di cubatura, rapporto di copertura;
 - individuazione dei caratteri tipologici e degli elementi architettonici identitari per ogni singola parte o unità edilizia: identificazione della categoria tipologica di riferimento, riconoscimento degli elementi identitari e verifica del livello di riconoscibilità;
 - individuazione di parti notevoli o unità di interesse storico identitario: individuazione nella cartografia dei beni identitari, edifici di pregio architettonico, complessi monumentali e aree di pregio e/o interesse paesaggistico;

- analisi del patrimonio infrastrutturale: caratteri dell'arredo urbano esistente, degli spazi aperti, sottoservizi, condizioni d'uso e metodologia d'uso (caratteristiche tecniche);
- **progetto di massima**, ovvero restituzione delle analisi e delle ipotesi di progetto su cui avviare il processo di partecipazione attraverso:
 - documenti di testo con indicazione dei criteri di progettazione;
 - individuazione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale mediante concettualizzazione di ipotesi di intervento ricorrenti;
 - redazione dell'abaco delle tipologie di riferimento e degli elementi architettonici e tecnici relativi alle categorie di intervento;
 - redazione di schede di progetto per le parti notevoli e le unità edilizie contenenti dati parametrici, profili regolatori e identificazione della ipotesi di intervento di riferimento;
 - redazione di grafici planimetrici sinottici delle dinamiche di variazione sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale;
 - redazione dei profili architettonici con indicazione delle variazioni di progetto;
 - redazione dell'abaco delle soluzioni di arredo urbano e tematiche affini;
 - redazione di norme tecniche di attuazione;
 - verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e stesura relazione;
- **progetto definitivo**, ovvero restituzione delle risultanze delle attività divulgative e partecipative attraverso:
 - documenti di testo con indicazione dei criteri di progettazione;
 - individuazione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale;
 - redazione dell'abaco delle tipologie di riferimento e degli elementi architettonici e tecnici relativi alle categorie di intervento;
 - elementi grafici afferenti l'assetto insediativo;
 - redazione di specifiche schede di progetto per il recupero delle unità edilizie contenenti dati parametrici, profili regolatori e interventi ammissibili attraverso le categorie del recupero per ogni singola unità edilizia (circa 900);
 - redazione di grafici planimetrici sinottici delle dinamiche di variazione sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale;
 - redazione dei profili altimetrici con indicazione delle variazioni di progetto;
 - redazione dell'abaco delle soluzioni di arredo urbano e tematiche affini;
 - redazione norme tecniche di attuazione;
 - redazione tabelle di analisi dei dati parametrici del centro matrice;
 - redazione cartografia afferente possibili espropri per pubblica utilità;
 - controdeduzioni alle possibili osservazioni.

Gli elaborati di piano, attraverso l'analisi conoscitiva iniziale, definiscono gli strumenti normativi applicabili in linea generale al centro matrice e nel dettaglio per ognuna delle unità edilizie individuate.

I contenuti sopra espressi dovranno essere curati dal professionista incaricato della redazione dei contenuti urbanistici del P.P..

Elemento fondamentale per la centratura degli obiettivi del P.P. è la costruzione di un quadro delle esigenze aderente alle realtà dei luoghi, con la partecipazione attiva e la costruzione del consenso della popolazione, dei professionisti e degli operatori tecnici impegnati sul territorio. La fase di progetto di massima, al fine di addivenire al livello di definitivo, prevede la **divulgazione** dei contenuti e degli obiettivi per mezzo di un'attività di progettazione partecipata che consenta "di eliminare tutti gli elementi della "neutralità progettuale" che nella definizione dei processi di piano non sono una garanzia sufficiente al fine di ottenere scelte equilibrate e rispettose delle radici culturali locali". Questo approccio, conosciuto anche come *bottom-up*, non potrà prescindere dal

coinvolgimento totale della popolazione, dell'associazionismo locale, degli operatori professionali, artigianali e commerciali della zona. In tal senso dovrà essere attivato un **laboratorio creativo** di comunicazione che nella fase di progettazione di massima produca materiali cartacei e multimediali (auditing mediante questionari e/o interviste, ipertesti, campagne e mostre video fotografiche, materiali grafici diversi (pieghevoli, manifesti, pannelli espositivi), promuovendo una comunicazione e uno scambio continuo tra i soggetti coinvolti nel processo progettuale. Il laboratorio creativo potrà anche dare luogo a incontri e/o seminari di studio sulle tecniche del recupero e del restauro, rivolti a professionisti e operatori del settore edile, imprese esecutrici, artigiani locali, proprietari di immobili storici, oltre alla popolazione interessata. Il fine è quello di delineare in modo netto le esigenze reali **ma anche i sogni e i desideri**, facendo emergere i bisogni taciuti e inespressi, considerando gli abitanti del centro matrice come parti attive, produttori di territorio e di ambiente, ma soprattutto sviluppando una consapevolezza che li renda sensibili utilizzatori e promotori del patrimonio edilizio storico e identitario.

I contenuti espressi attraverso i processi di partecipazione alla progettazione dovranno essere prodotti dal professionista incaricato della redazione dei contenuti urbanistici del P.P. che disporrà dei necessari materiali e delle competenze utili.

La divulgazione e rappresentazione dei contenuti del P.P. (cartografie, zonizzazioni, carte delle categorie di intervento, schede di intervento, NTA, ecc) avverrà anche attraverso una **database GIS** che permetta di consultare agevolmente i contenuti della pianificazione, monitorare l'avanzamento delle procedure e la gestione del territorio. Il database che verrà utilizzato è quello *open source* messo a disposizione della R.A.S.

Il processo di informatizzazione dei dati del P.P. dovrà essere attivato e curato dal professionista esperto di tecnologia GIS.

4. Composizione del gruppo e professionalità coinvolte

Le professionalità utili alla redazione del P.P. rispetto agli obiettivi individuati al precedente paragrafo sono le seguenti:

- professionista incaricato della redazione dei contenuti urbanistici e architettonici del P.P. e ruolo di coordinamento del gruppo di ricerca e progettazione, con appropriata preparazione generale e approfondita conoscenza specifica del territorio sotto il profilo storico, geomorfologico, socioculturale ed economico produttivo;
- consulente scientifico per la progettazione architettonica e urbana in contesti identitari sensibili secondo approcci di rigenerazione urbana;
- professionista esperto in sistemi di informatizzazione su base GIS.

Il gruppo di lavoro sarà coordinato dal Responsabile del Procedimento con il supporto tecnico ed organizzativo dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Bortigali e del professionista incaricato dei contenuti urbanistici del P.P. e del coordinamento scientifico e progettuale del gruppo di ricerca e di progettazione;

5. Cronoprogramma

La tempistica prevista per l'attuazione del programma esposto è la seguente:

descrizione fase	Durata	data	data
Indagini preliminari: - cartografia di base; - analisi del patrimonio edilizio ed infrastrutturale	22	20.06.2013	12.07.2013
Progetto di massima	60	12.07.2013	10.09.2013
Attività di progettazione partecipata	15	10.09.2013	25.09.2013
Progetto definitivo	50	25.09.2013	14.11.2013
Adozione da parte del Consiglio Comunale			14.11.2013
pubblicazione del piano ai sensi dell'art.20 comma 2 della L.R. n.45/1989	30	14.11.2013	14.12.2013
Recepimento osservazioni al piano ai sensi dell'art.20 comma 3 della L.R. n.45/1989	30	14.12.2013	13.01.2014
Approvazione ufficio Tutela del Paesaggio ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. 29/1998	30	14.12.2013	13.01.2014
Adozione definitiva da parte del Consiglio Comunale e contemporaneo invio all'Ufficio Tutela del Paesaggio ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. 29/1998		15.01.2014	-

6. Copertura finanziaria

Il finanziamento di cui in premessa è così ripartito:

CONTRIBUTO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI BORTIGALI E MULARGIA		
quota R.A.S. annualità 2011	€ 22.609,04	40,00 % del finanziamento complessivo
quota R.A.S. annualità 2012	€ 28.261,31	50,00 % del finanziamento complessivo
TOTALE FINANZIAMENTO REGIONALE (pari, al max, al 90% della spesa sostenuta e ammissibile) iscritta sul capitolo n.3220.01 con Delibera di C.C. n.14 del 28.05.2012 di approvazione del bilancio di previsione anno 2012	€ 50.870,35	90,00 % del finanziamento complessivo
quota di cofinanziamento comunale (pari al 10% della spesa sostenuta e ammissibile) stanziata sul capitolo n.3220.02 con Delibera di C.C. n.14 del 28.05.2012 di approvazione del bilancio di previsione anno 2012	€ 5.652,26	10,00 % del finanziamento complessivo
TOTALE SPESA AMMISSIBILE	€ 56.522,61	100,00 %

7. Quadro finanziario

Le somme del finanziamento di cui in premessa e al punto precedente verranno così ripartite:

descrizione costo	Importo parziale	Importo totale
Onerari tecnico professionali redazione contenuti urbanistici del P.P. e coordinamento tecnico	€ 38.000,00	
CNPAIA e IVA (21%) su oneri tecnico professionali	€ 8.299,20	
Oneri per redazione database GIS	€ 5.000,00	
Oneri attività di partecipazione (incontri, conferenze, stampe materiali, ecc. IVA e ogni altro onere compreso)	€ 3.723,41	
Oneri per acquisizione cartografia centro Matrice Mulargia, scala 1:500 (IVA e ogni altro onere compreso)	€ 1.500,00	
TOTALE SPESA		€ 56.522,61

Allegati:

Delibera di C.C. n.14 del 28.05.2012 di approvazione del bilancio di previsione anno 2012

Il Sindaco

f.to Dott. Francesco Caggiari

Il Responsabile del Servizio Tecnico

f.to Dott.ssa Maura Biggio

Il responsabile del procedimento

f.to Ing. Antonella Cuccuru