



COMUNE DI OROTELLI

Provincia di Nuoro

C.so Vittorio Emanuele, 74 - 08020 Orotelli - Provincia di Nuoro

P.I. 00154850911 ☎ 0784 79820 📠 0784 79261

Servizio Tecnico

www.comune.orotelli.nu.it – ufficiotecnico@pec.comune.orotelli.nu.it

Allegato Deliberazione Giunta Comunale n. 079 del 07.11.2013

PIANO OPERATIVO FINANZIARIO PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI OROTELLI

ATTUAZIONE DELLA DGR N. 33/35 DEL 10.8.2011

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 antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Il Sindaco
- *Giovannino Marteddu* -

Il Responsabile del Servizio Tecnico
- *Ing. Giuseppe Usai* -

1. PREMESSA

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario definito dall'Amministrazione Comunale di Orotelli per l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

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 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 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, assegnando al Comune di Orotelli un contributo pari ad € 35.514,28.

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". 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 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.;
- 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 OROTELLI

Il nucleo di primo impianto e antica formazione del Comune di Orotelli 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;
- indagine tipologica, degli elementi architettonico

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 approvato dal Comune con delibera del Consiglio Comunale n° 31 del 12.11.2007 ed è stato definitivamente approvato con Determinazione n. 3150/DG del 29.12.2008 della stessa R.A.S.

2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'area del centro matrice del Comune di Orotelli, perimetrato nell'ambito dell'indagine conoscitiva e della copianificazione con la R.A.S. nel 2007, non coincide perfettamente con la zona A - Centro Storico - individuata dal Piano Regolatore Generale Comunale, in alcune zone il perimetro risulta inferiore ed in altri punti ingloba in parte, anche alcune zone ad essa immediatamente adiacenti, classificate come zona B1 - "Orotelli Centro - zona di ristrutturazione e completamento del P.R.G.", escludendone nel contempo alcune aree facenti parte della stessa zona A.

L'intera zona A è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.R.G. ", la cui approvazione definitivamente è avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 13.02.1997, mentre la zona "B1" è soggetta alle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.

Negli anni 2007-2008, il Piano Particolareggiato è stato sottoposto a Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale.

Con Determinazione n. 3150/DG del 29.12.2008 - Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07, la Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia ha attestato che: [...] il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orotelli, [...] risulta conforme agli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del PPR, relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/4 - 2/4 - 3/4 e 4/4 e allegato A, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, nel rispetto delle osservazioni e prescrizioni in esse contenute".

La determinazione e gli allegati di cui sopra sono pubblicati sul sito <http://www.sardegna territorio.it/> nella sezione dedicata alle verifiche dei Piani Particolareggiati svolte ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 13 del 4.8.2008, non ancora sostituito dall'art. 14 della L.R. n. 4 del 23.10.2009.

Per tutti gli edifici della zona urbanistica di completamento "B" (ad esclusione degli interventi comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939), le autorizzazioni paesaggistiche sono rilasciate dal Comune.

Vista la situazione urbanistica e pianificatoria, l'Amministrazione comunale intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per dotare il Centro Matrice di Orotelli di uno strumento di pianificazione attuativa:

- moderno, chiaro ed efficace, capace di regolare le trasformazioni future nel rispetto dei caratteri dell'edificato storico;
- conforme ai contenuti e alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

2.2 DATI DIMENSIONALI

Si riportano di seguito i dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Orotelli:

ZONA	S territoriale - Ha -
Zona "A"	7,44
Zona "B1"	0,67

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

Il comune di Orotelli fa parte della regione storica del Nuorese e della Comunità Montana n. 9. Esso è posto geograficamente al centro della Regione, nella Provincia di Nuoro confinante con quella di Sassari, dista da Sassari 75 km, da Nuoro 22 km e da Oristano e Cagliari rispettivamente 60 km e 140 km.

Il paese è posto ad una altitudine di 420 mt s.l.m.

La superficie territoriale è di 74.4 Km².

Orotelli si trova in un punto strategicamente importante poiché il suo territorio è attraversato da diverse arterie viarie: la strada statale 129 Macomer-Nuoro, la strada statale 537, che collega la S.S. 129 con la S.S. 131, la strada statale 131 D.C.N. la bretella, di circa 3.7 Km, di recente costruzione che collega il paese con la 131 D.C.N. e la strada ferrata che collega Nuoro con Macomer.

Dalla semplice elencazione della viabilità extraurbana si evince che Orotelli risulta collegata con le principali arterie viarie sarde, per cui la fase progettuale non prevede nuovi tracciati viari o modifiche a quelli esistenti.

Le prime testimonianze della presenza umana nel territorio di Orotelli sono date dal permanere di monumenti preistorici e si possono far risalire almeno alla fine dell'età neolitica o all'inizio dell'età del rame (2500 - 2000 a.C.) quando si assiste al fiorire di forme di sepoltura megalitica e dolmenica quali il dolmen di Sinne analizzato dal Lilliu¹.

Più numerosi, e puntualmente citati dal Merche², i monumenti noti risalenti al periodo nuragico, nuraghe e tombe di giganti³, che testimoniano per l'epoca una significativa e diffusa occupazione del territorio.

È altamente probabile, benché manchino studi specifici al riguardo, che l'abitato attuale possa aver avuto origine in età romana, quando il territorio appare occupato dai Nurritani in un cippo terminale rinvenuto nel 1888 in località Porzolu⁴.

I numerosi ritrovamenti di monete e oggetti, relativi almeno all'età imperiale (II - III sec. d.C.), che il Merche ricorda avvenuti più volte in occasione della costruzione di edifici del paese moderno⁵, confermano l'ipotesi, resa sostenibile dal situarsi dell'abitato lungo il tracciato di una importante strada romana che congiungeva Cagliari e Olbia passando per Caput Tyrsi (sorgenti del Tirso) e Sorabile (presso Fonni)⁶. A questo tracciato stradale, la cui valenza iniziale fu di certo fondamentalmente militare, dovrebbe riferirsi il tratto di lastricato in granito che il Merche riferisce essere stato visibile in località S'Iscalea, a nord-est di Orotelli, fino alla fine dell'800, e che ancora allora costituiva il principale accesso al paese da quella parte.

Inoltre, il massiccio riutilizzo di lastre lavorate di fattura romana nella costruzione della chiesa di S. Giovanni suggerisce al Merche di ipotizzare, sul sito dell'edificio medievale, la presenza di un più antico luogo di culto pagano⁷.

Purtroppo nessuna notizia, documento o monumento, ci consente di ricostruire la storia dell'abitato e del suo territorio nei lunghi secoli trascorsi fra l'età romana e il medioevo.

Del passaggio dal paganesimo al cristianesimo resta, come unica testimonianza, la tradizione popolare che vuole i martiri locali Ambiso e Ampilo giustiziati nel 304 d.C. dal Preside turritano Barbaro e sepolti nel sito della chiesetta rurale aragonese della Madonna di Sinne, e più precisamente in corrispondenza del grosso blocco granitico visibile sotto l'altare fino ai restauri degli anni '40⁸.

¹ G. LILLIU, La civiltà dei Sardi, III ed., Bari, 1988, p.607

² S. MERCHE, Orotelli. Monografia, II ed., Cagliari, 1930, p. 10. A Don Merche va il merito di essere stato il primo - e finora l'unico - a dedicare studi approfonditi a carattere monografico sulle vicende storiche di Orotelli. A lui ed ai suoi sforzi per ricostruire la storia di Orotelli si debbono quindi la maggior parte delle informazioni qui contenute e riportate.

³ Il Merche cita rispettivamente i nuraghi di Calone, di Aeddo, Di Sarcana, di Athentu, di Passarinu e di Corcove e le Tombe di giganti che definisce "le più note", ovvero quelle di Sa Turre e di Su Campanile 'e Forolo

⁴ MERCHE, cit. pp.14 - 15; P. MELONI, La Sardegna romana, II ed., Sassari, 1990, p.315

⁵ MERCHE, cit, p. 14.

⁶ P. MELONI, cit., pp.330-333

⁷ MERCHE, cit, p. 14.

⁸ MERCHE, cit, p. 16.

La prima attestazione scritta del paese di Orotelli risale al 1116, anno in cui il Vescovo di Orotelli presenziò alla consacrazione della Basilica di Saccargia (Ploaghe – Sassari)⁹.

All'inizio del XII secolo, quindi, il paese, che rientrava, amministrativamente, nella Curatoria di Ottana, facente capo al Giudicato del Logudoro, era tanto importante da costituire sede vescovile.

Il medesimo Vescovo di Orotelli, Ugone, è peraltro nuovamente citato in un documento del 1139, riguardante la donazione della chiesa di S.Pietro e delle sue pertinenze, fatta da parte del vescovo stesso a favore della chiesa di S.Salvatore di Camaldoli¹⁰.

Il motivo principale della fioritura del paese e della sua assunzione, seppure temporanea¹¹, a sede vescovile, va presumibilmente letto nella nascita, avvenuta certamente nella seconda metà dell'XI sec. d.C.¹², di due monasteri benedettini in corrispondenza delle chiese di S.Giovanni e di S.Anastasia in regione Oddini, dove sorse anche l'eremo di San Pietro.

L'insediamento dei monaci e la permanenza del vescovo nel monastero di S.Giovanni contribuirono sicuramente allo sviluppo economico del territorio dando nuovo impulso alle attività agricole e pastorali anche con la progressiva bonifica delle aree basse e paludose e con l'apporto di nuove e più moderne tecnologie; d'altro canto favorirono probabilmente in modo significativo il consolidamento dell'abitato, forse anche a scapito dei vari centri minori in cui la popolazione doveva essere distribuita nei secoli precedenti.

Di numerosi di questi piccoli centri, ancora vitali nel medioevo e poi progressivamente scomparsi, e fra i quali spiccano quelli di Forolo, Idili, Miale, Arai, Santu Chiricu e, soprattutto, quello sviluppato intorno alla chiesa di S.Pietro in località Oddini, parla diffusamente il Merche, che cita la memoria o la presenza in alcuni casi di veri e propri ruderi dei villaggi, in altri soltanto dei resti delle piccole chiese che ne costituivano in fulcro religioso e sociale¹³.

Il Merche imputa la decadenza dei monasteri benedettini al sopravvenire, nel XIV secolo, della dominazione aragonese della Sardegna¹⁴.

Del lungo periodo della dominazione aragonese non restano notizie storiche significative. Al XIV secolo si può comunque far risalire la costruzione di alcune chiese ancora esistenti, ed in particolare quella delle chiese di S.Antonio Abate (o della Madonna d'Itria)¹⁵ e di Santa Croce¹⁶ nell'abitato e quella delle chiese dello Spirito Santo, del Salvatore, di S.Paolo, S.Michele, S.Quirico e della Madonna di Sinne nel territorio¹⁷.

⁹ P.TOLA, Codex Diplomaticus Sardiniae, Torino, 1961, I, sec. XII, doc. XXI, p.193/2

¹⁰ TOLA, cit, 1, sec.XII, doc.L, p.213/1

¹¹ Secondo l'ipotesi del Merche il Vescovo di Ottana si sarebbe trasferito ad Orotelli nel periodo compreso fra la distruzione della primitiva chiesa vescovile di Santa Maria di Ottana e l'edificazione della Cattedrale di S.Niccolò, avvenuta nel 1160.

¹² È a partire dal 1063, infatti, che il giudice di Torres Barisone, fundamentalmente per motivi politici di accordo con Pisa e con la Santa Sede, favorisce l'insediamento di monaci benedettini nei propri territori con numerose e cospicue donazioni.

¹³ MERCHE, cit. p. 12

¹⁴ MERCHE, cit. p. 27

¹⁵ La chiesa di S.Antonio Abate ha subito, nel 1888, un radicale intervento di restauro che ne ha grandemente snaturato le fattezze e in particolare ha distrutto la maggior parte degli affreschi che l'abbellivano in origine. Alcuni brevi lacerti di tali affreschi, grandemente lacunosi, sono ricomparsi solo a seguito di un recentissimo intervento di risistemazione delle pareti interne dell'edificio.

¹⁶ La chiesa di S. Croce, data per scomparsa dal Merche, è invece riconosciuta oggi in un edificio, poco distante dall'attuale casa comunale, di cui si era persa da tempo la memoria di destinazione originaria a causa di suddivisioni ed alterazioni conseguenti a diversi utilizzi funzionali. Cfr. MERCHE, cit. p.27.

¹⁷ MERCHE, cit. p. 27

Ma nonostante questa fioritura di edifici ecclesiastici, la popolazione di Orotelli appare assai poco bendisposta verso il clero in una serie di documenti relativi a visite pastorali avvenute nel corso del XVI secolo¹⁸.

Tali documenti testimoniano infatti dell'interdizione all'utilizzo di tutte le chiese, ad esclusione dell'allora parrocchiale di S.Lussorio, dapprima come ritorsione al rifiuto, da parte degli abitanti di Orotelli, di versare alla sede vescovile le quote dovute in prodotti agricoli, e quindi come punizione per non aver obbedito alle precedenti disposizioni.

Ma al di là del contenuto intrinseco, tali documenti costituiscono una fonte importantissima proprio per quanto riguarda l'esistenza degli edifici chiesastici.

Nel lungo periodo della dominazione aragonese e poi spagnola, che ebbe termine solo nel 1718 con l'annessione della Sardegna al Regno Sabauda, il territorio di Orotelli resta legato al destino della originaria Curatoria di Ottana, divenuta più tardi Curatoria di Dore¹⁹ e poi, in seguito all'accrescimento di Orani, trasformata in Encontrada e infine in Marquesado di Orani.

In questo stesso periodo, nonostante un calo della popolazione, riscontrabile nei dati relativi ai censimenti del XVII e XVIII secolo e dovuto almeno in parte alle numerose e documentate pestilenze che ciclicamente si abbatterono sull'Isola, l'abitato di Orotelli dovette assumere pian piano la struttura urbanistica consolidata che conserva anche oggi nell'ambito del centro storico, mentre si andarono sviluppando ed arricchendo alcuni importanti ceppi familiari in grado di esprimere personaggi di spicco anche in ambiti territoriali più vasti²⁰.

All'avvento della dominazione sabauda si deve invece, per Orotelli non diversamente che per l'intera Isola, la definitiva "defeudalizzazione" del territorio, che si manifestò tramite cambiamenti e progressi altamente significativi tra cui, in particolare, la modernizzazione della rete viaria e, in seguito, la creazione della linea ferroviaria, che garantirono più ampie possibilità di apertura – sia economica che culturale – verso l'esterno.

Importanti innovazioni avvenute già nel corso del XVIII secolo furono la creazione della Compagnia Barracellare, che consentì un maggior controllo della legalità nelle campagne, e l'istituzione del Monte Granatico, primitivo sistema bancario a servizio degli agricoltori che, acquisendo una possibilità di credito, riuscirono a programmare i propri investimenti e, col tempo, a sviluppare nuove attività imprenditoriali, testimoniate ancora oggi dalla presenza, nel centro abitato, di edifici dedicati alle varie attività di trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento (frantoi, mulini, caseifici).

Il nucleo più antico dell'abitato di Orotelli, è facilmente riconoscibile sia cartograficamente, per la caratteristica conformazione degli isolati e delle strade tipici del tessuto urbano, sia per la presenza di tipi edilizi, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione abitativa locale.

Obiettivo generale del nuovo Piano Particolareggiato è la comprensione, la conservazione e la valorizzazione di questo legame dal quale derivano, in larga misura, i caratteri del nucleo storico e, dunque, la sua riconoscibilità.

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;

¹⁸ I documenti in questione sono le relazioni ufficiali relative alle visite pastorali compiute ad Orotelli negli anni 1539, 1543, 1550 ed alla visita pastorale ad Orani del 1543. Cfr. MERCHE, cit. pp. 28-35.

¹⁹ Il nome deriva da una zona del territorio di Oniferi

²⁰ MERCHE, cit. pp. 35 - 37

- 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.

Il Piano Particolareggiato, in quanto strumento di pianificazione urbanistica che agisce sull'ambito del costruito, contribuisce alla realizzazione degli obiettivi di cui sopra definendo gli indirizzi e le norme che regolano le trasformazioni possibili e le modalità d'uso del patrimonio edilizio del Centro Matrice e degli spazi liberi ed esso connessi. Il P.P. costituisce, dunque, il primo strumento di tutela e valorizzazione del complesso di valori in esso presenti.

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 approfondita definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Orotelli;
 - 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.
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**

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.

Alla base del processo di redazione del nuovo Piano Particolareggiato vi è la valutazione dell'attività svolta dal precedente strumento di pianificazione attuativa e delle trasformazioni avvenute durante il periodo della sua operatività.

Il Piano approvato nel 1997 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 nel rispetto dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR.

Il quadro conoscitivo sarà completato attraverso indagini sul campo volte a cogliere e descrivere lo stato attuale dell'ambito di operatività e nel dettaglio:

- aggiornare, approfondire e 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

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 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 vigente;
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 ridefinizione 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.
6. Predisposizione di quanto necessario per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica secondo quanto stabilito dalle linee guida per la valutazione ambientale strategica dei piani urbanistici comunali di cui alla DGR 44/51 del 14/12/2010.

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 Orotelli;
- 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

Il gruppo di lavoro sarà composto da 3 macro raggruppamenti così distinti:

1. Società esterna per la fornitura dei servizi cartografici;
2. Professionisti esterni per la redazione del piano particolareggiato dell'intero centro matrice (zona A-B) che sarà coordinato da un architetto;
3. Ufficio tecnico comunale con a capo il responsabile del servizio tecnico e del procedimento con il supporto tecnico e organizzativo del personale dell'ufficio tecnico comunale.

RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

Il contributo concesso dalla R.A.S. per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice è pari al 63,18% della spesa sostenuta dal Comune di Orotelli e ritenuta ammissibile. L'Amministrazione comunale a sua volta, si impegna a cofinanziare il 36,82% della spesa totale secondo il seguente schema:

RISORSE FINANZIARIE

N°	Fonte finanziamento	Importo	%
1	Finanziamento Regionale	€ 35.514,28	63,18%
2	Cofinanziamento Comunale	€ 20.700,00	36,82%
3=1+2	IMPORTO COMPLESSIVO A DISPOSIZIONE	€ 56.214,28	100,00%

N°	Voci di spesa	Importo
A	Cartografia con riferimenti plano-volumetrici, elaborato vettoriale delle volumetrie, ricognizione ed editing grafico; carta dei tetti; carta delle coperture; trasformazione del prodotto cartografico in database; profili stradali fotografici e modellazione 3D;	€ 10.000,00
B	iva al 22% su servizi cartografici	€ 2.200,00
C=A+B	Importo totale ripresa aerea e +	€ 12.200,00
D	Piano particolareggiato e verifica assogg. VAS	€ 31.931,18
E	C.N.P.A.I.A. 4%	€ 1.277,25
F	iva al 22% su D+E	€ 7.305,85
G	Incentivi al personale interno all'ufficio tecnico per partecipazione al gruppo di lavoro	€ 2.500,00
H=D+E+F	Importo totale piano particolareggiato	€ 43.014,28
I	Spese per pubblicazioni compresa iva	€ 1.000,00
C+G+H+I	IMPORTO COMPLESSIVO	€ 56.214,28

- Planimetria delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale (PRG), relativa alla zona oggetto del P.P. (zonizzazione urbanistica) estesa anche ai tratti adiacenti in modo che risultino le connessioni con le altre parti dello strumento urbanistico generale stesso;
- Planimetria con l'individuazione del perimetro del centro di antica e prima formazione vigente;
- Planimetria del P.P., dove risultino i seguenti elementi:
 - viabilità, allineamenti, altimetrie (rilievo aerofotogrammetrico);
 - spazi riservati ad opere o impianti pubblici o di interesse pubblico, esistenti o di progetto, con la delimitazione e destinazione di ognuno di essi; profondità delle zone laterali a opere pubbliche al fine di integrare le opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future;
 - beni (patrimonio monumentale, religioso, ecc...) soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù, con la loro precisa individuazione;
 - aree edificate, con riferimento alle tipologie edilizie presenti, con l'indicazione del numero degli isolati e del numero delle unità edilizie;
 - datazione degli edifici (es: ante 1900, 1901-1950, post 1950);
 - coperture/tetti;
 - stato di conservazione degli edifici (con indicazione degli eventuali ruderi);
 - ecc...
 - Planimetria delle aree edificate e delle aree destinate all'edificazione, con l'indicazione degli edifici destinati a manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e/o ricostruzione, ampliamenti/sopraelevazioni, nuove costruzioni (nello specifico, gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 ammessi su ogni edificio);
 - Grafici e altri elaborati fotografici, indicanti: profili stradali dell'edilizia lungo le principali vie o piazze, tipi architettonici degli edifici di maggiore o particolare interesse, ecc...;
 - Profili regolatori;
 - Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare (qualora necessario);
 - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), comprendenti la normativa che definisca la progettazione degli spazi pubblici (vie, slarghi, piazze) e dei lotti liberi, e la normativa per l'inserimento di impianti di energia rinnovabile (pannelli fotovoltaici, ecc...);
 - Abachi dei tipi edilizi e degli elementi costruttivi;
 - Relazione paesaggistica che riporti una sintesi degli obiettivi e delle strategie indicate nella relazione generale, di immediata individuazione e comprensione;
 - Buona documentazione fotografica soprattutto riferita agli spazi pubblici (vie principali, slarghi, piazze).

2. Schede degli edifici:

Le Schede degli edifici devono riportare, isolato per isolato, edificio per edificio:

- n. dell'isolato, n. unità edilizia, indirizzo;
- rappresentazione planimetrica del lotto e numerazione dei corpi di fabbrica costituenti l'unità edilizia;
- rappresentazione fotografica dell'edificio;
- epoca di costruzione;

- parametri (superfici, rapporti di copertura, indice fondiario, volumi e altezze esistenti dei singoli corpi di fabbrica costituenti l'unità edilizia);
- tipologie edilizie;
- volumi e altezze di progetto;
- materiali di costruzione e stato di conservazione (per i singoli corpi di fabbrica costituenti l'unità edilizia);
- destinazione d'uso (utilizzata o no e con quale destinazione);
- proprietà (pubblica, privata, ecc...);
- interventi ammissibili per i singoli corpi di fabbrica costituenti l'unità edilizia;
- ecc...

Le ultime fasi del programma operativo prevedono un passaggio divulgativo a carattere locale, costituito dal progetto grafico con forte valenza comunicativa. Questo è costituito da diversi elementi materiali cartacei tra cui dei pieghevoli, locandine per bacheca, o anche digitali divulgabili per via telematica, che illustrino la struttura del Piano Particolareggiato, ne evidenzino gli obiettivi ed i concetti essenziali, ed indirizzino l'utente all'accesso più immediato e completo presso il portale informatico interattivo di cui si parlerà in seguito o direttamente alla documentazione tecnica depositata presso l'amministrazione. L'attività suddetta sarà realizzata dal professionista incaricato della redazione dello strumento con l'assistenza di un professionista esperto in grafica.

In ultima analisi, nella fase di applicazione e di gestione del Piano, l'amministrazione auspica un coinvolgimento partecipativo dei principali attori che attorno alle attività del Piano gravitano: i privati cittadini ed i professionisti.

A tal fine si intende creare i presupposti per dar vita a questo progetto con la realizzazione di un portale interattivo da inserire nel sito web dell'Amministrazione, consultabile dai privati cittadini e professionisti, in cui sia possibile *navigare* attraverso la struttura del Piano nei suoi elaborati grafici ed allegati.

