



COMUNE DI OLZAI

PROVINCIA DI NUORO

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

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

Dicembre 2014

1. PREMESSA

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

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

Con **Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011**, la R.A.S. ha stanziato le risorse economiche necessarie per l'attuazione del progetto. Contributo ai comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Con **Determinazione n. 4929/AG del 10.11.2011** ha approvato il programma di spesa che attribuisce l'ammontare specifico a ciascun comune, comunicato ai comuni beneficiari con **nota prot. n. 2479/GAB del 13.12.2011** – Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, alla quale si allega la citata determinazione.

Con **nota prot. n. 72/GAB del 11.01.2012 della R.A.S.** - Contributi ai Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al P.P.R. Convocazione seminario per la firma del protocollo d'intesa, si informavano le Amministrazioni comunali del seminario nell'ambito di quale si sarebbe addivenuti alla stipula 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 R.A.S. E i comuni compresi negli ambiti del P.P.R. Individuati dalla delibera della G.R. 33/35 del 10.08.2011;
- 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.

Attraverso alcune note esplicative:

- **Nota prot. n. 7273 del 9.02.2012** – Contributi ai comuni per la redazione dei piani Particolareggiati dei centri di prima e antica formazione in adeguamento al PPR. Indicazioni operative.
- **Nota prot. n. 13566 del 9.03.2012** – 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.
- **Nota prot. n. 21315 del 11.04.2012** - 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
- **Nota prot. n. 27359 del 14.05.2012** – 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)

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 OLZAI

Il nucleo di primo impianto e antica formazione del comune di Olzai 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.

Come richiesto dall' art. 52 comma 2 del Piano Paesaggistico regionale 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. 235 /D.G. Del 18/02/2009 della stessa R.A.S.



-  Perimetro da PPR
-  Perimetro di cui all'art. 52 comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune
- Aree da riqualificare (art. 52 comma 5, PPR)

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 Olzai comprende una parte della zona A e una parte della zona B

La zona A è sottoposta alla disciplina del Piano Particolareggiato della zona A del PUC attualmente vigente adottato con Deliberazione del C.C. n. 46 del 28/11/2006

La zona A individuata prima della variante era sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C. ", approvato con:

- Deliberazione del C.C. n. 46 del 20.11.2006 – Approvazione definitiva
- Deliberazione del C.C. n. 32 del 05.10.2007 – Coerenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, della L.R. 23.10.2009, n. 4
- Determinazione n. 733 del 21.04.2008 della R.A.S., Dir.Gen. della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Verifica di coerenza ex art.52 Norme di attuazione del PPR.

Il Piano è in vigore dal 13.11.2008, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano stesso sul B.U.RA.S..

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

- verificare e aggiornare il Piano Particolareggiato attraverso indagini sul campo e attraverso gli strumenti messi in campo dalla R.A.S.;
- integrare il Piano Particolareggiato vigente, dove carente;
- estendere il Piano Particolareggiato all'intero centro Matrice.

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:

- 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.

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

- riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari del nucleo antico;

¹ N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale

- conservare gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Olzai 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.

Come abbiamo visto, il Centro Matrice ricomprende per intero la zona A – Centro storico – del comune di Olzai, e porzione della zona B che è invece sottoposta ad altra disciplina pianificatoria.

Vista la situazione urbanistica e pianificatoria del centro Matrice il finanziamento concesso dalla R.A.S. Fornisce l'opportunità per:

- sottoporre il Piano Particolareggiato della zona A attualmente vigente ad una verifica generale da condurre sia attraverso indagini sul campo che attraverso le risorse cartografiche e fotografiche contenute nella banca dati della R.A.S;

- aggiornare ove opportuno ed integrare dove necessario il Piano Particolareggiato della zona A per colmare eventuali carenze rilevate;
- redigere il Piano Particolareggiato della porzione di zona B compresa all'interno del centro matrice, in modo da garantire la tutela di quelle porzioni di Centro Matrice immediatamente adiacenti alla parte più antica del centro abitato caratterizzate dalla presenza di significative tracce dell'identità insediativa locale e che costituiscono l'elemento di transizione tra il nucleo più antico e le zone esterne ;
- dotare il Centro Matrice di uno strumento di pianificazione attuativa moderno ed efficace, conforme ai contenuti e alle prescrizioni del P.P.R., capace di regolare le trasformazioni future nel rispetto dei caratteri dell'edificato storico.

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 Olzai;
- 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

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 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, e in particolare:

- analizzare i contenuti e valutare gli effetti generati dalla sua applicazione;
- rafforzarne l'apparato conoscitivo;
- aggiornarlo dal punto di vista;
- 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 P.P.R.

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.

Il processo metodologico dovrà prevedere una fase di indagine diretta, una fase progettuale, che elabora e definisce le scelte del Piano, e diverse azioni di partecipazione e divulgazione rivolte alla comunità e ai professionisti.

Vista la differente situazione normativa, per quanto attiene la metodologia operativa, si distingue tra zona A e porzione di zona B.

Zona A

Il Piano Particolareggiato della zona A sarà pertanto sottoposto ad una verifica generale e ad un aggiornamento cartografico e informatico da eseguire alla luce dei nuovi strumenti messi in campo dalla RAS.

Zona B

Per la porzione di zona B compresa all'interno del centro Matrice sarà elaborato ex novo un Piano Particolareggiato.

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 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 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 Olzai;
- 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

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;

3.4 RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

FONTE	%	€
FINANZIAMENTO REGIONALE	90%	45.144,73
COFINANZIAMENTO COMUNALE	10%	5.016,09
TOTALE	100%	50.160,82

VOCI DI SPESA

A	Onorari e spese tecniche	€	39.000,00
B	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€	1.560,00
C	IVA 22% su spese tecniche e CNPAIA	€	8.923,20
D	Processo partecipativo e materiali divulgativi	€	677,62
Totale (A+B+C+D)		€	50.160,82

3.5 CRONOPROGRAMMA

		2014												2015												2016	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
COB	FASE/AZIONE																										
1	REDAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO																										
1.1	Analisi e conoscenza																										
1.2	Progetto di massima																										
1.3	Progetto definitivo																										
2	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS																										
2.1	Avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilit� del Piano a VAS																										
2.2	Stesura del rapporto preliminare e invio all'autorit� competente																										
2.3	Provvedimento di verifica																										
3	ITER DI APPROVAZIONE																										
3.1	Adozione del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale																										
3.2	Deposito presso la segreteria del comune e pubblicazione avvisi di deposito																										
3.3	Inoltro del P.P. e della Deliberazione di adozione del C.C. all'U.T.P. per le province di Nuoro e Ogliastra																										
3.4	Periodo di osservazione																										
3.5	Accoglimento/oggetto delle osservazioni (cittadini/UTP) e approvazione del P.P. da parte del C.C.																										
3.6	Inoltro all'U.T.P. della Deliberazione di Approvazione del Piano e degli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni																										
3.7	Ottenimento da parte dell'U.T.P. del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n.28/98																										
3.8	Pubblicazione sul B.U.R.A.S. e relativa entrata in vigore																										

Pagina 1