

COMUNE DI ORTUERI - PROVINCIA DI NUORO

Attuazione della DGR n. 33/35 del 10.08.2011

**PROTOCOLLO DI INTESA PER LA CONDIVISIONE DI FINALITA' E METODOLOGIE  
PER LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO  
STORICO E LA REDAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DEI CENTRI STORICI  
DEI CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO  
PAESAGGISTICO REGIONALE**

**PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO**

## INDICE

### PREMESSA

### METODOLOGIA

### COMPOSIZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO

### CRONOPROGRAMMA

### QUADRO ECONOMICO

#### PREMESSA

Secondo quanto stabilisce lo procedura messa in essere dalla Regione Autonoma Sardegna il piano operativo rappresenta lo base procedurale per definire lo redazione e approvazione del Piano Particolareggiato.

A partire dal 2011, infatti, lo R.A.S. ha intrapreso una serie di iniziative di natura economica, organizzativa, di indirizzo e supporto all'attività delle Amministrazioni comunali, con lo scopo di incentivare lo 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, e determinazione 4929/AG del 10.11.2011, lo stessa R.A.S. ha stanziato le risorse economiche necessarie e ha approvato il programma di spesa che fissa il contributo da assegnare a ciascun comune per lo redazione del Piano.

In data 18.01.2012, la Regione Sardegna e i Comuni destinatari dei finanziamenti hanno siglato il "Protocollo d'intesa per lo condivisione di finalità e metodologie per lo 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.

Come espressamente indicato in alcune delle note esplicative emanate dalla stessa R.A.S. in merito al processo, il Piano Operativo deve:

- chiarire la classificazione urbanistica delle aree ricadenti all'interno del Centro di antica e prima formazione e quali siano gli strumenti di pianificazione vigenti;

- **individuare le risorse umane ed economiche destinate alla redazione del P.P.:**

-definire obiettivi e contenuti del Piano, metodologia operativa e tempi di redazione e approvazione.

## 2. IL CENTRO DI ANTICA EPRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ORTUERI

Il nucleo di primo impianto e antica formazione del comune di Ortueri, individuato in una prima fase all'atto della redazione del PPR, è stato successivamente rettificato sullo base di indagini dirette e analisi della cartografia storica a disposizione. Il nuovo perimetro è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24/06/2007

### 2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il Centro matrice del Comune di Ortueri comprende l'intero zona A -Centro Storico -come individuato dal Piano Urbanistico Comunale vigente, oltre a una parte di zona B dove sono evidenti elementi storico-architettonici tali da giustificare l'inserimento di tali comparti all'interno del Centro Matrice.

L'Intera zona A è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.d.F., adottato in via definitivo con Deliberazione del Consiglio Comunale n'54 del 19/07/1993.

L'Amministrazione Comune di Ortueri intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per dotare il Centro Matrice di Ortueri di uno strumento di pianificazione attuativo che, in conformità ai contenuti e alle norme del P.P.R. possa rappresentare una attenta guida per tutte le attività di trasformazione edilizio al suo interno.

2.2 DATI DIMENSIONALI Si riportano di seguito i dati dimensionali del Centro Matrice del Comune di Ortueri:

Superficie centro di prima ed antica formazione Ha 9.13

## 3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

### 3.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

Il Piano Particolareggiato nel suo complesso prevede, dopo un'attenta analisi, l'individuazione delle peculiarità storico architettoniche che nel corso degli anni hanno caratterizzato il nucleo storico del comune di Ortueri consentendone così la sua valorizzazione e conservazione.

Esso deve incidere, pertanto, sul "comune sentire" della popolazione locale in modo da dare vita a un nuovo modo di intendere i valori e le potenzialità che un intervento di questo tipo rappresentano nel futuro per l'intera comunità, fissando come principio base il valore identitario del centro di antica e prima formazione, eliminando quanto non in sintonia con lo stesso e incentivando l'utilizzo di materiali e tecniche che consentano un continuo recupero e una progressiva valorizzazione del patrimonio edilizio senza trascurare le infrastrutture intese come verde e viabilità al suo interno.

Il Piano Particolareggiato deve costituire, col ricorso a modalità e procedure che uniscano l'agilità dei percorsi amministrativi alla chiarezza e applicabilità delle norme, uno strumento propulsivo che possa consentire la rivitalizzazione di tale comparto e indurre in tutta la popolazione e, in particolare, in quanti nel comparto risiedono, il convincimento che conservare quanto storicamente

rappresenta il tessuto storico-urbanistico rappresenta un'importante occasione di sviluppo sociale e turistico-commerciale.

Nel dettaglio, nell'ambito del P.P. saranno sviluppati i seguenti contenuti:

1. Conoscenza del sistema urbano e territoriale:
  - a. analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento anche dal punto di vista storico evolutivo;
2. Conoscenza del sistema edilizio:
  - a. **analisi del patrimonio edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, costruttivi e materici e definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Ortueri, in riferimento sia alle costruzioni, sia ai particolari storico architettonici di tali costruzioni, con particolare attenzione agli abachi dei tipi edilizi, dei portali, portoni, finestre, gronde e quant'altro caratterizza in maniera significativa il patrimonio edilizio.**
3. realizzazione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio.
4. **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 fissandone gli interventi possibili nel rispetto degli abachi di riferimento e prevedendo contemporaneamente gli interventi necessari per eliminare quanto non in sintonia con le norme del piano.
5. **Relazione illustrativa corredata da idonee tabelle riassuntive che evidenzino quanto da tale analisi è emerso.**
6. Norme tecniche di attuazione.

#### 7. METODOLOGIA OPERATIVA

Il Piano Particolareggiato del Centro storico vigente risalente agli anni 90 risulta superato e incompleto.

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 del seguente principio:

Valorizzazione e tutela dell'identità storica, culturale e insediativa, fissando principi base che ne permettano il recupero e un utilizzo compatibile sia dal punto di vista economico che abitativo, assumendo come parametro quanto il precedente Piano ha permesso di realizzare.

Il Piano vigente sarà pertanto sottoposto ad una revisione completa di tutte le sue parti per renderlo adeguato a quanto contenuto nelle norme del P.P.R. articolata nelle seguenti attività:

- ampliamento della conoscenza del tessuto urbano esistente;
- aggiornamento dal punto di vista cartografico;

-aggiornamento delle Norme;

-sviluppo dei contenuti di carattere paesaggistico nel rispetto dell'art. 52 delle N.T.A. del PUC.

In particolare, per quanto attiene la metodologia operativa, saranno svolte le seguenti attività raggruppate in tre diverse fasi operative:

**FASE 1: Analisi e conoscenza**

**FASE 2: Progetto di massima**

**FASE 3: Progetto definitivo**

**FASE 1: Analisi e conoscenza** Analisi dello stato di fatto, messo a confronto con l'attuale Piano Particolareggiato vigente, attraverso una attenta analisi in sito dei vari isolati e delle unità abitative in essi compresi con a supporto idonea cartografia e strumenti fotografici. In particolare la prima fase sarà così articolata:

1analisi dei contenuti del Piano Particolareggiato vigente;

**2individuazione degli isolati e delle unità edilizie e verifica**

3analisi e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie;

4indagine fotografica di supporto;

5. analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del tessuto urbano e del Centro di Antica e  
Prima Formazione;

**FASE 2: Progetto di massima**

**Il Progetto di massima conterrà:**

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, che dovranno rappresentare un modello di riferimento per i futuri interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione;
3. la definizione degli indirizzi generali della progettazione definendo per ogni unità edilizia abitativa i possibili interventi di trasformazione e recupero, unitamente agli interventi necessari per la eliminazione di eventuali criticità esistenti, mettendo a punto lo studio tipo di alcuni isolati.

**FASE 3: Progetto definitivo**

**Il progetto definitivo costituisce il progetto vero e proprio del Piano. Fissa per ciascun isolato e ciascuna unità edilizia le 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 riferite alle unità edilizie: tipi edilizi, coperture, livelli, stato di conservazione ;

Carte tematiche riferite all'area urbana interessata dal piano attuativo (centro matrice) -Abaco tipologico rappresentativa dei caratteri dell'edilizia tradizionale locale:

-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 PROFESSIONALITA' COINVOLTE

A causa della carenza di personale Interno all'ufficio tecnico, il servizio per la verifica, l'integrazione e l'aggiornamento del Centro Matrice di Ortueri sarà affidato ad un gruppo di lavoro esterno al quale è stato conferito l'incarico in argomento, allo stato attuale composto con le professionalità sotto indicate:

#### *Ufficio Tecnico Comunale*

Ing. Laura Carta -Responsabile dell'Ufficio Tecnico

#### *Professionisti Incaricati*

Ing. Raimondo Sau -Capogruppo esperto in materia di pianificazione

Ing. Claudia Demelas -Competente in materia di pianificazione

Tuttavia l'intero processo concernente la redazione del Piano Particolareggiato verrà condotto con la continua collaborazione e supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### 3.3 RISORSE FINANZIARIE EQUADRO ECONOMICO

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

#### **RISORSE FINANZIARIE**

FONTE: Determinazione n 4929 del 10.11.2011

Finanziamento Regionale 90% 39.846,96€

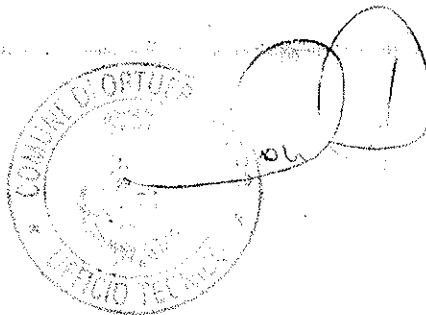
Cofinanziamento Comunale 10% 4.427,44

**TOTALE 100% 44.274,40**

	<b>QUADRO ECONOMICO</b>
--	-------------------------

<b>A</b>	Onorari e spese	€ 34.286,66
<b>B</b>	CNPAIA = 4 % * A	€ 1.371,47
<b>C</b>	IVA = 22 % * (A + B)	€ 7.844,79
<b>D</b>	Totale = A + B + C	€ 43.502,91

<b>E</b>	pubblicità	€ 771,49
<b>F</b>	TOTALE = D + E	€ 44.274,40



# CRONOPROGRAMMA

Fase/Azione	Giugno 2014	Luglio 2014	Agosto 2014	Settembre 2014	Ottobre 2014	Novembre 2014	Dicembre 2014	Gennaio 2015	Febbraio 2015
1. Rilevi e analisi									
2. Progetto di Massima									
3. Progetto definitivo									
4. Verifica di assoggettabilità a VAS									
5. Iter di approvazione UTC									
6. Adozione del Piano Particolareggiato dal parte del CC									
7. Deposito presso la segreteria del comune e pubblicazione avvisi di deposito									
8. Invio del P.P. e della Deliberazione di adozione del C.C. all'U.T.P. per la provincia di Nuoro (60gg)									
9. Periodo di pubblicazione (30gg)									



