

COMUNE DI ORTUERI

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E PER LE ZONE A

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

COMMITTENTE
Comune di Ortueri

IL SINDACO
Dott. Pierluigi Corriga

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Laura Carta

PROGETTISTA
Ing. Francesco Maria Licheri



TEAM DI PROGETTO
Arch. Marta Meloni
Dott.ssa Valentina Licheri
Pianific. Giuseppe Zingaro
Arch. Francesca Carta
Dott. Carlo C. Licheri

INFO	S. G. Q.	DATI	N. ELABORATO
	AUTORE	SCALA	
	CONTROLLO	DATA	
NOMEFILE	APPROVAZIONE	AGG.	
	GZ	OTTOBRE 2017	A.01
	MM		
	FML		



Sommario

1. Premessa	4
2. Quadro urbanistico.....	6
Il piano di fabbricazione e il piano urbanistico comunale	6
Il piano particolareggiato del centro storico	6
Il perimetro del centro di prima e antica formazione.....	6
3. Quadro geografico	9
Idrografia.....	9
Rapporto con gli elementi naturali	10
Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali	11
4. Quadro storico.....	20
5. Quadro demografico	22
6. Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie.....	27
Tipologie edilizie più diffuse.....	27
Tabelle riepilogative delle unità edilizie: proprietà, utilizzo e destinazione d'uso	29
7. Presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale	32
Le chiese	32
Chiesa di San Nicola.....	32
Sa Cresiedda.....	32
Chiesa di Santa Maria bambina	32
Le fontane	Errore. Il segnalibro non è definito.
8. Presenza di verde storico, slarghi e piazze	33
9. Obiettivi del piano.....	37
Obiettivo generale.....	37
Obiettivi specifici	37
Obiettivi operativi	37
10. Quadro metodologico.....	39
Layout operativo	40
Le fasi del piano.....	41
Fase 0.....	41
Fase 1	41
Fase 2.....	41
Fase 3.....	42
OUTPUT PROGETTUALI.....	42
11. Procedure operative e strumenti utilizzati	45
Algoritmo di analisi delle Unità Edilizie.....	49
Classificazione delle Unità Edilizie	50

Datazione delle unità edilizie.....	53
Analisi puntuale delle caratteristiche dell'edificato storico.....	55
Le prescrizioni	58
Le indicazioni	58
Gli abachi	59
12. La partecipazione	63
Prima fase – fase di avvio: Kick-off Meeting	63
Seconda fase – I laboratori di progettazione	64
Alcuni metodi di progettazione partecipata.....	64
Metodo Easw - European Awareness Scenario Workshop.....	64
Metodo Metaplan.....	65
Metodologia utilizzata.....	65
13. I risultati del Piano	67
Le funzioni delle unità edilizie	67
Interventi sulle funzioni delle componenti elementari.....	67
Interventi sulle funzioni delle componenti elementari con livello relazionale	68
Interventi sulle funzioni dei piani terra e seminterrati non relazionali	69
Interventi sulle funzioni dei piani superiori	70
Nuove funzioni attribuite alle componenti elementari	70
Nuove funzioni attribuite alle componenti elementari al livello relazionale.....	72
Nuove funzioni attribuite alle componenti elementari al piano terra o seminterrato non relazionali	73
Nuove funzioni attribuite alle componenti elementari con piani superiori al piano terra	74
Tipologia edifici e interventi previsti.....	74
Tabelle di riepilogo degli indici e dei parametri urbanistici	79
Coerenza del Piano con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.....	80
Coerenza del piano con la normativa regionale urbanistica	85
Gli scenari di progetto: I progetti speciali.....	91

1. PREMESSA

Il Comune di Ortueri ha avviato un percorso di pianificazione che, adeguando gli strumenti attuativi esistenti (Piano particolareggiato) agli obiettivi e alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, intende determinare un'agenda strategica di azioni coordinate finalizzate alla rigenerazione urbana, al riuso e alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici del Centro di Antica e Prima Formazione e della Zona A di Ortueri.

Il percorso di pianificazione prevede, in una prima fase, la redazione di un Piano Particolareggiato, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, relativo agli isolati ricompresi nel Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Ortueri - così come definito con Deliberazione del Consiglio Comunale n°20 del 24/06/2007 a seguito dei risultati della attività di verifica svolta con l'ufficio di Piano della R.A.S - e della Zona A così come individuata dallo strumento urbanistico vigente.

Le fasi successive, che sono riportate nell'agenda strategica, sono relative alla predisposizione di un programma di riqualificazione che interessa diversi punti e temi strategici analizzati e individuati all'interno del Perimetro del Piano Particolareggiato del Comune di Ortueri.

Il Programma comprende un sistema di Progetti Guida, definiti Progetti Speciali, con i quali sono state predisposte delle proposte progettuali mirate essenzialmente alla riqualificazione e al recupero di spazi pubblici e aree degradate. La loro rifunzionalizzazione si pone una serie di obiettivi tra cui: decongestionare il Centro Storico fornendo nuove aree libere e spazi di aggregazione; creare spazi versatili e polifunzionali che possano garantire una continuità d'uso a seconda delle esigenze socio - culturali e fornire un accesso diretto a quei servizi necessari ad oggi assenti; realizzare un sistema integrato di edifici e spazi pubblici all'interno di nuovi sistemi di percorsi che connettano le naturalità del contesto paesaggistico con il tessuto storico e il resto del centro urbano. Spazi di recupero, percorsi e edifici da recuperare sono stati individuati anche in base alle potenzialità che questi offrono, sia dal punto di vista della posizione che della tipologia di attività che potranno ospitare.

La fase relativa al Piano Particolareggiato si articola in diverse sotto fasi, in funzione del percorso di approvazione dello strumento urbanistico previsto dalle norme vigenti.

La versione dell'elaborazione del Piano alla quale si riferisce la presente Relazione è relativa alla fase di adozione del Piano da parte dell'Amministrazione Comunale.

La relazione in oggetto fa capo alla prima versione dell'elaborazione del Piano, alla quale farà seguito un percorso di verifica da parte delle istituzioni e enti preposti per la verifica di coerenza; rappresenta inoltre un percorso durante il quale viene data la possibilità ai cittadini e a chi ne avesse interesse di consultare gli elaborati del Piano e presentare delle osservazioni e proposte di modifica. Per tali motivazioni la Relazione suddetta assume una versione non definitiva. Infatti questo documento piuttosto che un documento chiuso, è da considerarsi un palinsesto in aggiornamento, da integrare e modificare per tener conto dell'evoluzione che il Piano avrà nel corso del percorso di approvazione.

Gli obiettivi che il Piano intende perseguire sono stati suddivisi in tre differenti ordini: obiettivi generali, obiettivi specifici e obiettivi operativi. Tale struttura gerarchica consente una verifica del raggiungimento dell'obiettivo a catena e permette l'individuazione delle fasi operative da attuare.

Il piano è stato redatto sulla base del Piano Operativo approvato dal Comune di Ortueri e recepito dalla Regione Autonoma Sardegna, che contiene indicazioni sulla metodologia da adottare, sugli obiettivi che si intendono raggiungere col Piano, sull'articolazione degli output progettuali e sul cronoprogramma delle attività.

All'interno della metodologia utilizzata nell'iter progettuale, un aspetto importante ha riguardato la scelta delle procedure operative e la costruzione degli strumenti di analisi e progettazione, che hanno consentito un lavoro capillare su ciascun aspetto del Piano e che permettono una evoluzione stessa del Piano anche nelle fasi di attuazione.

Tra le azioni più innovative previste all'interno del Piano, vi sono gli incontri di progettazione partecipata. Il primo laboratorio, effettuato nel mese di Luglio, ha visto il coinvolgimento della pubblica amministrazione nella definizione dell'iter del Piano. Gli altri incontri vedranno la partecipazione, da una parte, delle scuole primarie e secondarie del Comune di Ortueri, dall'altra, prevede la realizzazione di alcune interviste ai cosiddetti "testimoni privilegiati", che serviranno per approfondire la relazione storica in itinere. Il processo partecipativo mette in evidenza il coinvolgimento dei portatori di interesse (*stakeholders*) al fine di fornire un contributo attivo alla costruzione del piano.

All'interno del Piano sono stati individuati ed elaborati dei Progetti Guida di iniziativa pubblica, alla cui attuazione è demandato il compito di avviare il processo virtuoso di riqualificazione e rifunzionalizzazione del Centro Storico di Ortueri.

2. QUADRO URBANISTICO

Il piano di fabbricazione e il piano urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ortueri è il Programma di Fabbricazione adottato con delibera del Consiglio Comunale del n° 35 del 08/02/1988, al suo interno vengono definite le perimetrazioni delle Zone A, B, e S che interessano direttamente il Perimetro del Piano Particolareggiato.

La definizione del Piano, come già detto in precedenza, prede forma dall'unione tra il perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione – definito in sede di co-pianificazione tra il Comune e l'Ufficio di Piano della R.A.S – e la Zona A definita dal Programma di Fabbricazione. In questo modo, all'interno del Perimetro del Piano, ricadono anche delle Zone Omogenee diverse dalla Zona A, ovvero parti di Zone B di completamento e Zone S destinate a servizi. Il Piano particolareggiato avrà il compito di definire delle ulteriori norme anche per queste porzioni di Zone omogenee che ricadono all'interno del suo perimetro, al fine di ottenere un rispetto degli standard urbanistici, specie in riferimento alla dotazione dei servizi per abitanti, dettati dalle norme in vigore.

Il piano particolareggiato del centro storico

Il centro storico del Comune di Ortueri è già stato oggetto di pianificazione con l'elaborazione del Piano Particolareggiato risalente al mese di settembre del 2014, anche all'interno di questa pianificazione, il perimetro del piano è stato definito considerando l'unione tra il Centro di Antica e Prima Formazione e la Zona A, definiti esattamente come descritti nel paragrafo precedente. Obiettivo del piano restava la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico e delle strutture urbanistiche storiche del centro abitato di Ortueri.

Il perimetro del centro di prima e antica formazione

Il Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Ortueri, come già detto in precedenza, è stato definito in sede di co-pianificazione tra il Comune e l'Ufficio di Piano della R.A.S., relativamente al suo rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti nel territorio comunale di Ortueri (ovvero il Programma di Fabbricazione), esso comprende la quasi totalità della Zona omogenea A, identificata come Centro Storico; parti di Zona omogenea B, identificata come Completamento, e quattro Zone S, da destinare a servizi per il centro urbano. La perimetrazione definitiva dell'area del Centro di Antica e Prima Formazione è stata identificata definitivamente con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 24/06/2007. Per chiarire il rapporto tra l'area del Centro di Antica e Prima Formazione e lo strumento urbanistico vigente, si riportano degli schemi esplicativi:



Figura 1: Rapporto tra la Zona A (in rosa) e il Centro di Antica e Prima Formazione (tratteggiato)



Figura 2: Zone B (in blu) ricomprese all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione (tratteggiato)



Figura 3: Zone S (in verde) ricomprese nel Centro di Antica e Prima Formazione (tratteggiato)

3. QUADRO GEOGRAFICO

Il territorio del Comune di Ortueri ricade amministrativamente nella Provincia di Nuoro, ne occupa la sua parte sud-occidentale al confine con la Provincia di Oristano. Dal punto di vista storico-geografico, appartiene alla regione del Mandrolisai, insieme ai Comuni di Atzara, Sorgono, Tonara, Desulo e Samugheo (quest'ultimo ricompreso però in Provincia di Oristano).

Rispetto al territorio comunale, il centro abitato occupa la parte settentrionale, è importante osservare la presenza di una grande estensione di vigneti che interessa buona parte del territorio comunale, insieme con tante altre aree dell'agro occupate da boschi e pascoli. La morfologia del territorio non è particolarmente accentuata o irregolare, essa è prevalentemente collinare, l'escursione altimetrica varia dai circa 340 m.s.l.m ai 813 m.s.l.m. di *Sa Pedrarba*, questa struttura morfologica non evidenzia, infatti, repentine variazioni nel territorio anche in relazione alle produzioni agricole che definiscono il paesaggio del territorio comunale di Ortueri. Secondo i database cartografici forniti dalla R.A.S., nel territorio comunale sono ricompresi 224,14 ettari di vigneto, questa particolare coltura, oltre a ricoprire un ruolo sociale molto importante, rappresenta anche un grande sistema economico produttivo e un fondamentale segno di paesaggio all'interno di un comune di collina come Ortueri. La notevole estensione della coltivazione della vite è una caratteristica molto importante anche per altri comuni limitrofi come Ardauli e Samugheo.

Il clima del territorio è quello tipico delle regioni collinari del centro Sardegna, l'inverno non è particolarmente rigido, se ci si raffronta ai comuni delle regioni barbaricine confinanti a est, la stagione primaverile e autunnale è particolarmente mite, la piovosità e l'umidità generale del territorio è stata notevolmente influenzata, nel corso dell'ultimo secolo, dalla creazione e dall'estensione dello sbarramento sul Fiume Tirso che ha dato origine al Lago Omodeo, che rappresenta una dominante ambientale in grado di influenzare una grande parte di territorio della Sardegna Centrale.

“La temperatura invernale è rare volte rigida, e però le nevi, che spesso soglion cadere non durano assai. Le piogge, che sono pure frequenti, e parimenti le tempeste. La fulminazione è allora spaventevole pe' tuoni per i molti echi sonori che li ripetono. L'aria è di innegabile salubrità nel paese, ma certamente men pura nelle prossime valli”¹.

Idrografia

A livello idrografico, il territorio del Comune di Ortueri ricade interamente nel bacino del Fiume Tirso, la morfologia dolce e collinare non dà origine a una idrografia estremamente articolata, ma si sviluppano principalmente torrenti di entità modesta. Questi vanno ad alimentare fiumi di maggiore dimensione e portata. Un corso d'acqua di modesta entità è quello che scorre al confine tra il territorio di Ortueri, Neoneli e Ula Tirso, chiamato Riu Muscone, sono presenti, inoltre altri due corsi d'acqua approssimativamente della stessa importanza di questo chiamati Riu Leonai e Riu Seccu. Il corso di questi fiumi, seguendo la morfologia del versante che si sviluppa verso ovest, confluisce nel Rio Massari in due diversi punti, nei territori comunali di Allai e Busachi, per poi sfociare, infine, nel Fiume Tirso, poco più a valle dello sbarramento attuale sul Lago Omodeo. Dalle fonti bibliografiche storiche, si può

¹ Angius V., Luciano carta (a cura di) - Città e Villaggi della Sardegna dell'Ottocento

rilevare che i torrenti presenti nel territorio di Ortueri avessero una portata di una certa rilevanza, inoltre anche le fonti presenti nel territorio si presentavano attive lungo tutto l'arco dell'anno anche durante i periodi più secchi.

“Le acque sono abbondantissime e di molta finezza, e alcune fonti notevoli per la copia che ne profondono e per la loro salubrità. Indicherò quella de Campu Majore, della quale bevono con miglioramento del loro stato i febricitanti, e l'altra che dicono de sa Furca de d'hedera, che sono al settentrione del paese a distanza di mezz'ora, quindi quelle di Zuzurumu e de' Barbaricini non lontane dall'abitato più di dieci minuti, delle quali però tutti si servono per gli usi domestici. Traversano il territorio alcuni rivi, a ponente quello che nasce dalle fonti di Neoneli e scorre nella valle tra la montagna di Busachi e il terrazzo d'Ortueri, la cui corrente in alcuni mesi mette in movimento cinque o sei ruote di molini; all'altra parte il fiume che ha la sua origine ne' territori di Aùstis, Tonara e Sorgono. I ruscelli dell'ortuerese si versano l'uno nell'altro. Quei due fiumi si riuniscono quasi al mezzodi del paese in distanza di circa due miglia e mezzo, dove si incontrano le due valli, su cui levasi l'altipiano del paese. Ne' mesi caldi molti ortueresi che si diletmano della pesca prendono da queste acque molte anguille e trote”²

Rapporto con gli elementi naturali

Il territorio del Comune di Ortueri è strettamente legato agli elementi naturali che ne definiscono il paesaggio. La morfologia collinare rende questo territorio particolarmente adatto alla coltivazione della vite, per cui il paesaggio ne risulta fortemente influenzato.

Una buona parte del territorio è comunque occupata – stando ai risultati delle cartografie fornite dalla R.A.S. sull'Uso del Suolo - da boschi, foreste, aree agro-forestali; le sugherete non sono particolarmente estese. La seguente tabella e il relativo grafico mettono in evidenza il rapporto tra il territorio di Ortueri e l'uso del suolo:

	mq	ettari	%
ORTUERI	38894630,35	3889,463	100,00%
TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE	466653,1418	46,66531	1,20%
TERRITORI AGRICOLI	15249610,76	1524,961	39,21%
TERRITORI BOSCATI E SEMINATURALI	23165258,91	2316,526	59,56%
CORPI IDRICI	13107,53491	1,310753	0,03%

² Ibidem

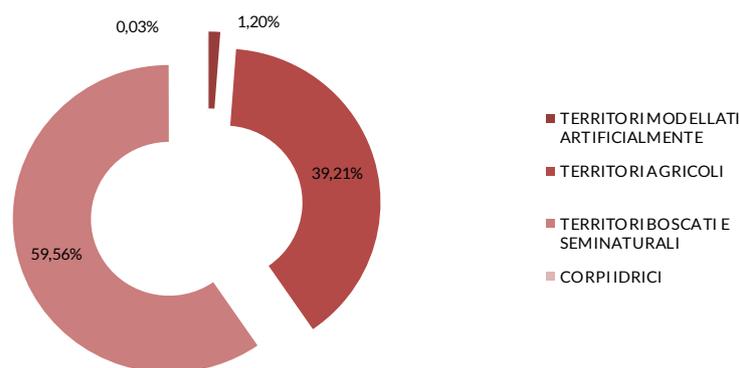


Figura 4: grafico della distribuzione dell'Uso del Suolo nel territorio del Comune di Ortueri

La grande maggioranza del territorio è interessata dalla presenza di territori boscati e superfici agricole, in particolare, all'interno di queste ultime sono presenti 224,14 ettari di vigneti che rappresentano il 14,70% dei territori agricoli del Comune.

Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali

Il territorio comunale di Ortueri non ricopre una posizione baricentrica né all'interno della provincia di Nuoro, né all'interno della regione del Mandrolisai.

In relazione all'appartenenza istituzionale alla Provincia di Nuoro, il comune di Ortueri rappresenta l'ultimo territorio prima dell'inizio della Provincia di Oristano, la sua posizione, relativamente distante anche dalle infrastrutture di collegamento territoriale a percorrenza veloce (SS 131 e SS 131 d.c.n.) lo rende, insieme ai comuni limitrofi, relativamente marginale rispetto ai flussi territoriali che interessano le macro aree della Sardegna. La distanza dalle arterie di collegamento principali, infatti, rientra nell'ordine dei 40 km per le due vie comunicazione sopracitate. Questa distanza, seppur non eccessiva in termini chilometrici, è accentuata dal fatto che deve essere ricoperta tramite strade provinciali a percorrenza medio-lenta. Per questo insieme di motivi, il territorio del comune di Ortueri non risulta, come molti altri comuni del centro Sardegna, efficientemente collegato con le vie di comunicazione principali dell'Isola.

In relazione ai movimenti e ai flussi che interessano la regione del Mandrolisai³ e del confinante Barigadu, il Comune di Ortueri risulta collegato tramite la SS 388 del Tirso e del Mandrolisai, che mette in collegamento il Comune di Sorgono con Oristano, attraversando, oltre al centro abitato di Ortueri, anche quello di altri comuni come Busachi e Fordongianus, vi è, inoltre, una rete di strade provinciali che mette in comunicazione il territorio con i comuni limitrofi, i cui centri abitati distano in media una decina di chilometri. Dal punto di vista delle polarità territoriali interne a queste regioni, ricopre una notevole importanza la presenza a breve distanza del Comune di Sorgono che ospita dei servizi sovra locali importanti come i presidi sanitari. infine, sempre a livello sovra locale è importante la polarità territoriale rappresentata dalla Città di Oristano che, nonostante non sia un riferimento istituzionale per

³ La regione del Mandrolisai è attualmente composta dai territori dei comuni di: Atzara, Sorgono, Tonara, Desulo, Ortueri e Samugheo.

il Comune, rappresenta un polo attrattore per diverse attività lavorative ed economiche della comunità.



Figura 5: Schema della disposizione delle polarità territoriali e urbane rispetto al Comune di Ortueri

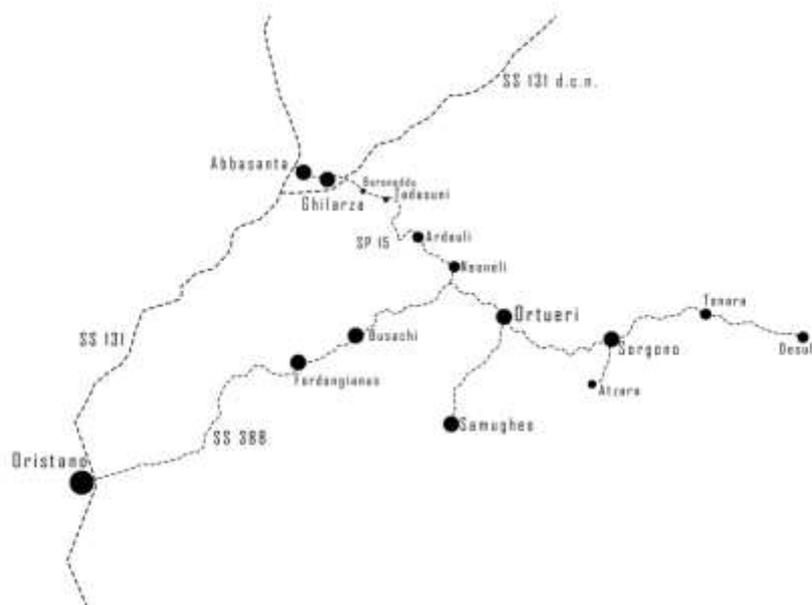


Figura 6: Schema della localizzazione del Comune di Ortueri rispetto alla viabilità e alle maggiori polarità

L'espansione urbana di Ortueri, sulla base delle osservazioni cartografiche, è stata influenzata dalla viabilità interna al centro abitato, specialmente dalla cesura urbana definita dall'attuale Corso Umberto, percorso urbano della già citata SS 388. L'osservazione delle cartografie storiche permette di individuare il percorso dello sviluppo urbano di Ortueri;



Figura 7: catasto storico del 1930

Sulla base della carta del catasto storico del 1930, la conformazione urbana non risente della mobilità territoriale rappresentata dal Corso Umberto, che attraversa il centro abitato in direzione est-ovest. Il nucleo abitato si sviluppa, invece, in direzione nord-sud, seguendo due direttrici urbane rappresentate dall'attuale Via Dante Alighieri, nella parte sud del centro abitato e via Barore Mannu nella parte nord. Queste due direttrici seguono, infatti la morfologia del territorio, mettendo in collegamento la parte meridionale, caratterizzata da colline e valli, con la parte montuosa collocata a nord dell'abitato.



Figura 8: Relazione tra il perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione e il centro abitato di Ortueri nel 1954

L'analisi della foto aerea del 1954 permette di osservare come l'espansione del centro abitato non abbia conosciuto significativi cambiamenti rispetto alla condizione del 1930, le differenze che si potrebbero notare in questo caso sono relative più a dinamiche che hanno portato a compattare il centro urbano che ad espanderlo.



Figura 9: Foto aerea del 1968

La foto aerea del 1968 mette in evidenza una nuova dinamica di espansione urbana sul centro abitato di Ortueri, rispetto al 1954 è possibile osservare un certo sviluppo infrastrutturale dato dall'allargamento di alcune strade e dalla definizione di nuove vie di collegamento, proprio in virtù di questa nuova definizione della viabilità urbana, il nucleo di Ortueri inizia una espansione che assume delle dinamiche differenti rispetto a quelle che si potevano osservare a questo punto.



Figura 10: Foto aerea 1977

La foto aerea del 1977 mette ancora più in evidenza come i processi già osservati a partire dal 1968 si siano accentuati e abbiano preso forza, non solo le aree di precedente espansione hanno subito un processo di compattazione, ma sono presenti anche nuove aree di espansione che si attestano lungo la direttrice del Corso Umberto interrompendo, invece, la direttrice storica nord sud che si osservava nelle prime carte storiche.



Figura 11: Foto aerea 1998

In tempi nettamente più recenti è possibile osservare come le aree di espansione urbana successive al 1954 abbiano raggiunto una conformazione piuttosto densa e compatta., la dinamica di espansione che ha identificato nel Corso Umberto la guida principale ha portato a dare una forma completamente diversa al centro urbano di ortuero rispetto a quella che si poteva osservare nella foto aerea del '54, tuttavia rimane perfettamente leggibile il nucleo storico del centro abitato rispetto alle aree di nuova edificazione.

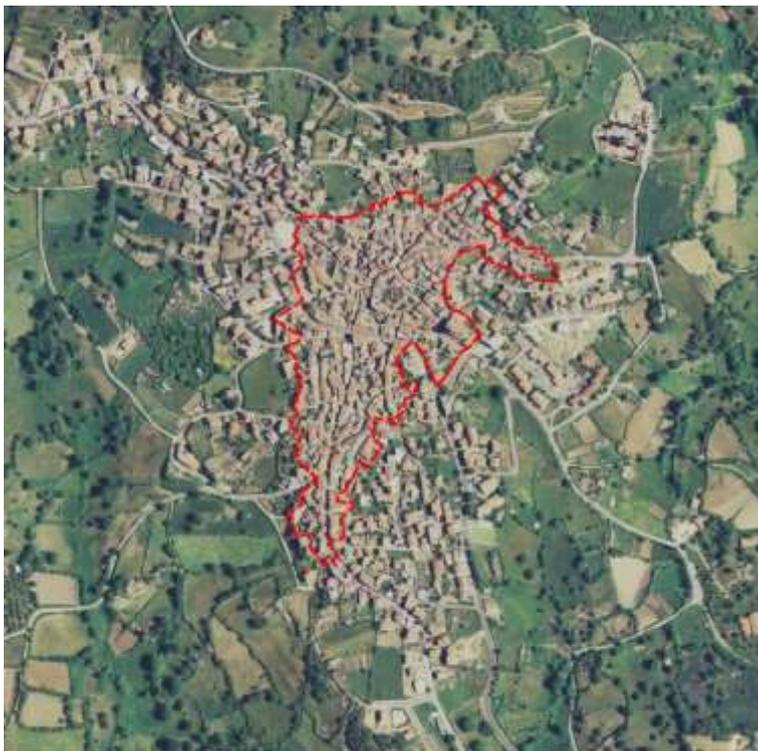


Figura 12: foto aerea 2006



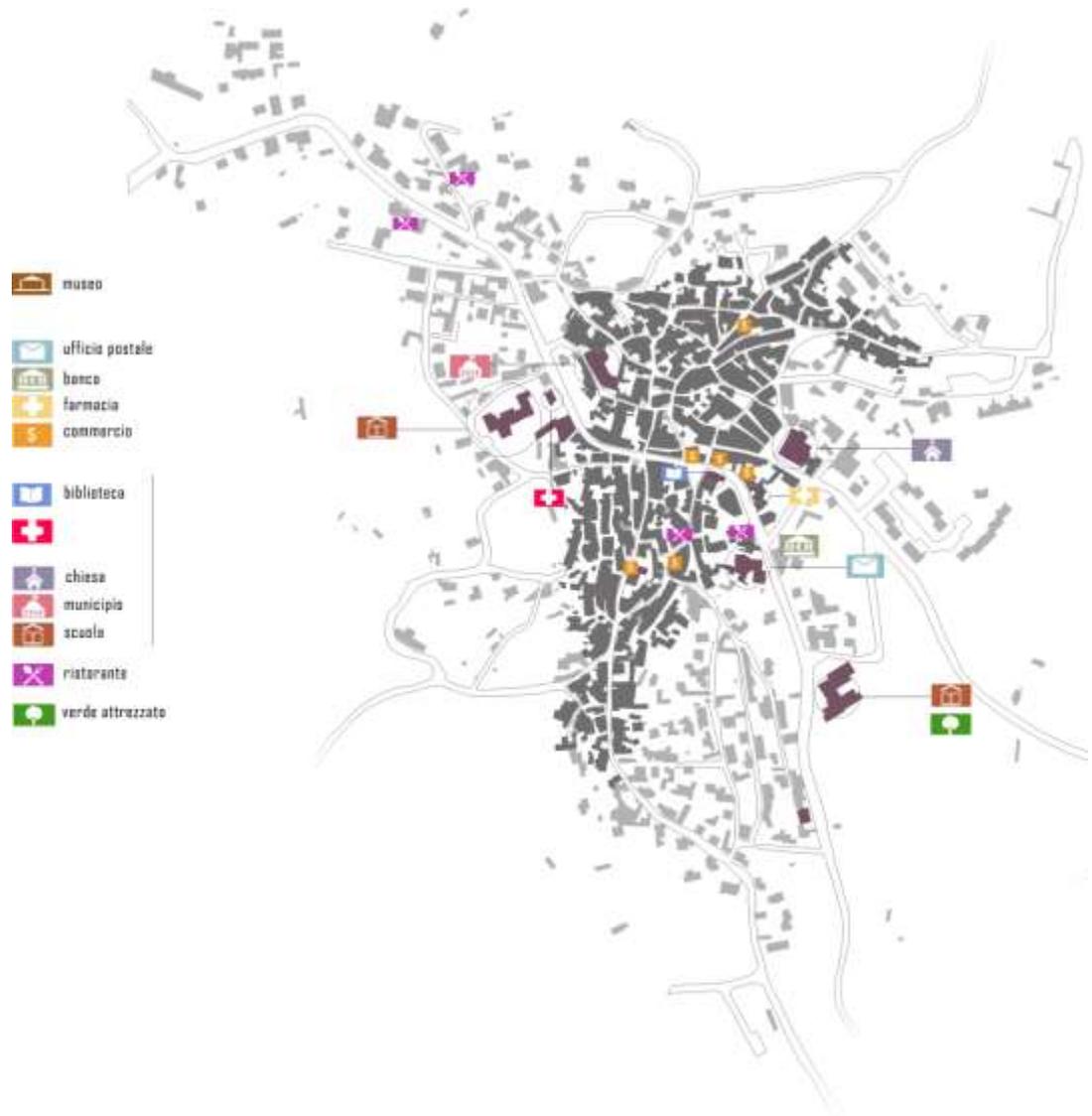
Figura 13: Foto aerea 2013

Le foto aeree degli anni 2000 mostrano come le dinamiche di espansione urbana del centro abitato si siano pressoché fermate e non vi siano grandi differenze rispetto a quanto osservato sulla foto aerea risalente al 1998. Questo fenomeno di arresto dell'espansione è dovuto a molteplici fattori, primo fra tutti, quello comune all'intero contesto isolano dello spopolamento e del costante decremento demografico cui il comune di Ortueri non è estraneo. Dagli anni novanta a oggi, infatti, anche l'analisi cartografica dell'espansione urbana non mostra la presenza di particolari differenze, né tantomeno la definizione di nuove aree di espansione del centro abitato. In realtà, anche l'intervento di nuovi tipi di politiche come quelle del recupero dell'edificato storico e la limitazione del consumo di suolo dovuto all'urbanizzazione ha prodotto una notevole riduzione dei fenomeni di espansione, specie in contesti ristretti come quelli dei comuni della Sardegna. Al giorno d'oggi, i processi urbanistici e territoriali di livello, non solo locale, ma anche nazionale e internazionale, considerano il consumo di suolo derivante dall'urbanizzazione una criticità da affrontare con nuove dinamiche e nuovi metodi di pianificazione territoriale e urbanistica e con la ricerca di nuove strategie di sviluppo dei centri abitati che non passino, per forza, dalla definizione di nuove aree da urbanizzare a discapito di territori periurbani o rurali.

Il discorso sui margini e le polarità interne al centro abitato di Ortueri mette in evidenza la presenza di una grande via principale che marca un forte segno nel sistema urbano. Si tratta dell'attuale Corso Umberto, questa direttrice attraversa il centro abitato in direzione Est-Ovest e ricopre una grande importanza a livello territoriale perché rappresenta la via di collegamento tra la regione del Mandrolisai e la città di Oristano. A livello urbano, lungo questa via principale si sviluppano sia alcuni spazi pubblici di importanza fondamentale per il centro abitato e si localizzano numerosi servizi al cittadino. Sono presenti lungo o in prossimità del Corso, infatti, spazi pubblici di nuova costruzione, la Piazza Guglielmo Marconi, sono presenti, e la maggior parte dei servizi pubblici di carattere amministrativo, economico e servizi privati commerciali. Normalmente, la principale via di comunicazione dell'intero sistema urbano accoglie la maggioranza dei servizi, principalmente per motivi di raggiungibilità, tuttavia va anche precisato che, internamente al nucleo storico del centro abitato sono

presenti diverse attività commerciali e servizi nonostante la funzione principale rimanga quella residenziale. Altri servizi di carattere sia pubblico che privato, infine, trovano la loro localizzazione al di fuori del nucleo storico nonostante restino sempre concentrati lungo la strada principale del centro abitato.





Analisi dei servizi esistenti

La presenza di insediamenti archeologici, seppure in densità minore rispetto ai territori limitrofi, come è possibile osservare dalla carta, mette comunque in mostra come il territorio sia stato abitato fin da tempi antichi. Alcuni studi archeologici dimostrano che l'uomo ha abitato questo territorio già dal Neolitico (6000-2800 a.C.), erano presenti, inoltre grotticelle situate in località Foreddos e Nuracche e due dolmen che si trovavano in località Pedra Lada e Ghenna 'e Giuncu, tutti questi ritrovamenti sono però andati distrutti a causa dell'intenso sfruttamento del territorio. Sono consistenti le testimonianze di epoca nuragica.

“Nella parte meridionale del territorio sono presenti una serie di nuraghi, per lo più di tipo semplice monotorre (Leonai, Su Linnari, Ghenna 'e Giuncu, Masone Martine, Baddoro, Antine Usacche), mentre nella zona opposta sono presenti, a poca distanza l'uno dall'altro, due nuraghi complessi (Nuracche e Nuracche Orale). Sono presenti alcune Tombe di giganti, come la tomba di Ghenna 'e Giuncu, in discrete condizioni di conservazione, collocata ai piedi del nuraghe omonimo. Durante l'età romana vi erano insediamenti sparsi, probabilmente legati a ville rustiche, con i relativi luoghi funerari. Lo sfruttamento del territorio ha in parte danneggiato queste tracce, per cui rimangono solamente materiali archeologici di varia natura risalenti ad un'epoca che va dall'età repubblicana al tardo Impero. Una vasta zona, comprendente insediamento e necropoli, è quella che include le località di Ghenna 'e Giuncu e Trigaccori, che hanno restituito frammenti di embrici e vasellame. Legata all'insediamento doveva essere la necropoli posta più a sud, nella località chiamata Pedra Litterada. Scoperta intorno al 1930, la vasta necropoli restituì abbondante materiale archeologico tra cui un'epigrafe funeraria datata alla fine del I-II secolo d. C. Altro importante insediamento si trovava nella località di Carrasale: il toponimo potrebbe ricordare una antica carrareccia, di cui attualmente si conserva il tragitto, ricordato localmente come “Sa 'ia de is camminantes”. Con la caduta dell'Impero romano, dopo un breve periodo di occupazione dei Vandali la Sardegna passò ai Bizantini. Il territorio di Ortueri continuò ad essere abitato certamente in alcuni dei siti occupati nel periodo precedente, come Nuracche e Trigaccori, dove sono stati ritrovati frammenti di caratteristica ceramica stampigliata databili al sec. VII e VIII. Presumibilmente entro la fine del I millennio i nuclei insediativi sparsi nel territorio scomparvero a favore di un unico centro, l'attuale abitato di Ortueri. In età giudiciale la villa di Ortueri rientrava nella curatoria del Mandrolisai, appartenente al giudicato di Arborea, e partecipò alle vicende svoltesi intorno ad esso”⁵.

Stando alle fonti bibliografiche, quindi, l'attuale centro abitato di Ortueri inizia a prendere forma e svilupparsi a partire dal I millennio in piena epoca giudiciale, in età più vicine ai giorni nostri, relativamente a quanto affermato in Città e Villaggi della Sardegna dell'Ottocento, faceva parte della giurisdizione di Nuoro già da questo periodo.

⁵ Brigaglia M. Dizionario Storico Geografico dei Comuni della Sardegna.

5. QUADRO DEMOGRAFICO

Dal punto di vista demografico, il Comune di Ortueri segue delle dinamiche comuni a quelle di gran parte dei comuni della Sardegna. I dati storici sulla demografia, dal 1861 a oggi, mostrano un andamento incostante che cresce fino al rilevamento del 1961 e poi inizia una costante discesa fino alle rilevazioni attuali e che, in proiezione, non accenna ad arrestarsi.

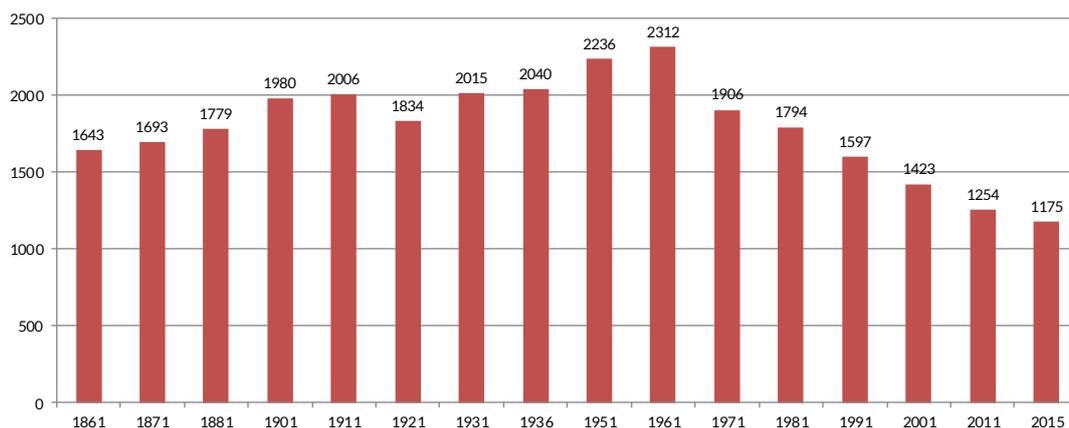


Figura 15: Andamento demografico del Comune di Ortueri sulla base dei dati storici dal 1861 a oggi

Nell'arco degli ultimi 16 anni l'andamento demografico ha continuato ad assumere un andamento negativo costante che ha portato oggi a un totale di 1175 abitanti residenti a Ortueri, la tabella e il grafico seguenti spiegano l'andamento nel dettaglio:

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE TOTALE	VARIAZIONE	VARIAZIONE %	NUMERO FAMIGLIE
2001	1423			
2002	1421	-2	-0,14%	
2003	1406	-15	-1,06%	289
2004	1379	-27	-1,92%	304
2005	1359	-20	-1,45%	299
2006	1355	-4	-0,29%	300
2007	1329	-26	-1,92%	301
2008	1318	-11	-0,83%	307
2009	1304	-14	-1,06%	300
2010	1270	-34	-2,61%	301
2011	1254	-16	-1,26%	307
2012	1245	-9	-0,72%	311
2013	1228	-17	-1,37%	309
2014	1200	-28	-2,28%	313
2015	1175	-25	-2,08%	311

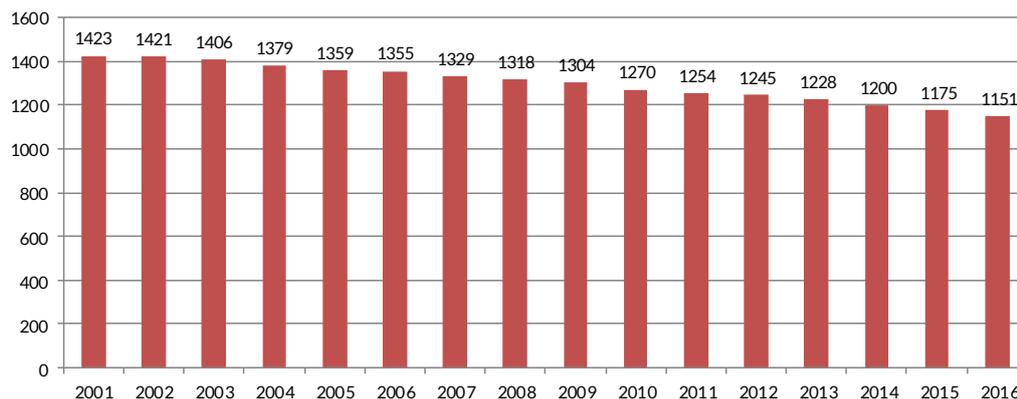


Figura 16: Andamento demografico del Comune di Ortueri su base annuale dal 2001 al 2015

La diminuzione della popolazione residente totale, è quindi pari a 248 unità nel corso di 15 anni con una variazione negativa totale in percentuale di 17,43 punti; il fattore negativo è una costante della gran parte dei comuni della Sardegna centrale, infatti nonostante – sempre in relazione agli anni che intercorrono tra il 2001 e il 2015 – la Sardegna abbia conosciuto un generale incremento di popolazione di circa 27.000 unità, la sola Provincia di Nuoro ne ha persi, nello stesso periodo, quasi 8.000.

Sulla base della popolazione residente totale agli ultimi rilevamenti, risulta inoltre una distribuzione praticamente paritaria tra maschi e femmine riportata nel seguente grafico:

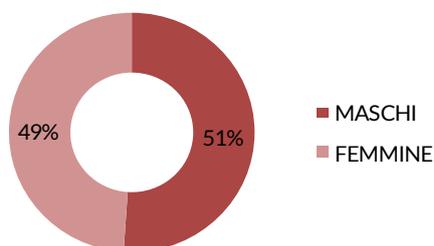


Figura 17: Distribuzione della popolazione residente totale per sesso

Sulla base dello stato civile, invece, la distribuzione della popolazione presenta i seguenti dati:

	N° Abitanti	Percentuale
CELIBI/NUBILI	574	48,85%
CONIUGATI	507	43,15%
DIVORZIATI	6	0,51%
VEDOVI/E	88	7,49%
TOTALE	1175	100,00%

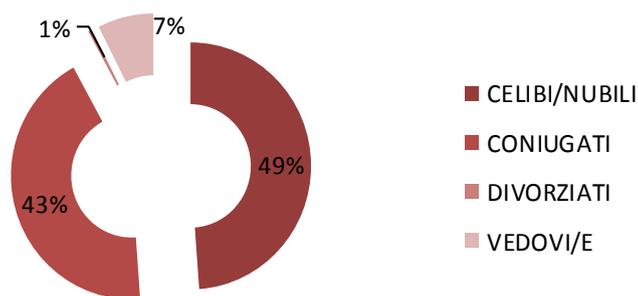


Figura 18: Tabella e grafico sulla distribuzione della popolazione residente totale sulla base dello stato civile

Contestualmente al trend demografico negativo, è necessario mettere in evidenza un ulteriore dato, cioè quello che monitora l'invecchiamento della popolazione e la sua distribuzione per le diverse fasce d'età

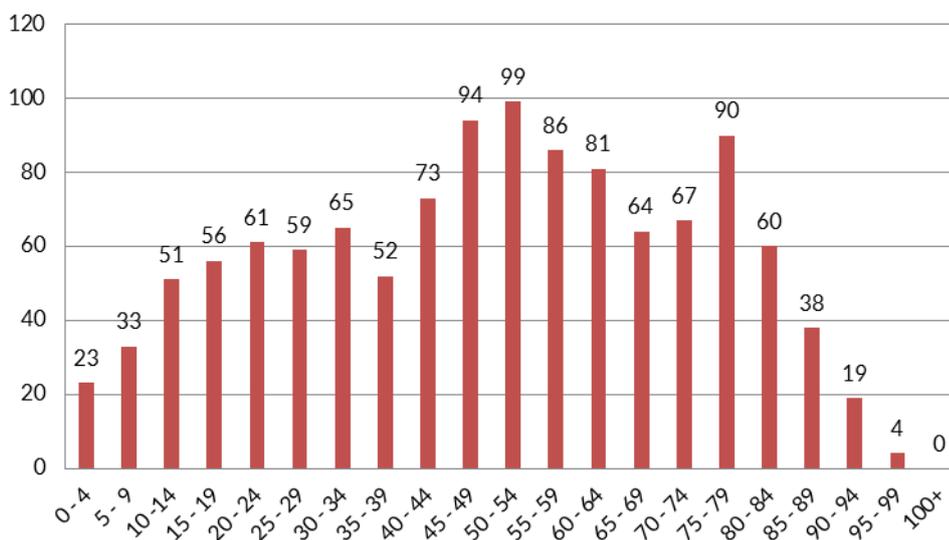


Figura 19: divisione della popolazione residente totale per fasce d'età

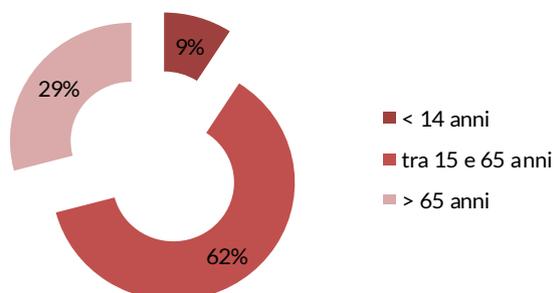


Figura 20: distribuzione in percentuale della popolazione residente totale in relazione alle fasce d'età

Tuttavia, il dato assoluto sulla distribuzione della popolazione residente totale nelle fasce d'età non fornisce un indicatore completo quanto l'indice di anzianità della popolazione, un indicatore statistico utilizzato per descrivere il peso della popolazione anziana in relazione a

una determinata popolazione. Esso viene calcolato come il rapporto tra popolazione anziana (maggiore di 65 anni) e popolazione giovane (minore di 14 anni). Statisticamente, un valore superiore a 100 indica la presenza di un gran numero di anziani in rapporto ai giovani, il valore attuale calcolato per il Comune di Ortueri è pari a 319,62, indicando quindi la forte presenza di una componente anziana tra la popolazione residente totale, di seguito il grafico che ne spiega l'andamento temporale e il confronto con l'andamento dello stesso indice sulla base della provincia di Nuoro e della Sardegna.

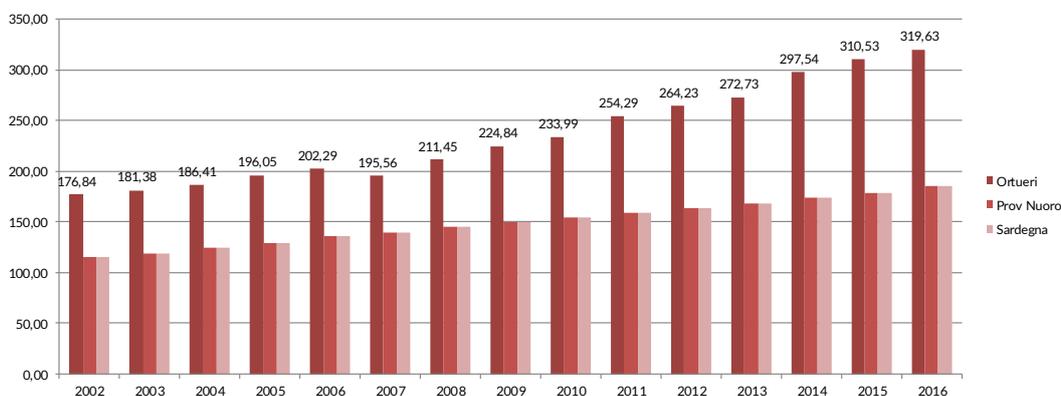


Figura 21: Andamento temporale dell'Indice di Vecchiaia della popolazione di Ortueri e confronto con lo stesso indice calcolato sulla provincia di Nuoro e sulla Sardegna

Importante è anche osservare l'andamento dell'età media della popolazione residente totale, sempre in confronto con quella delle realtà territoriali di riferimento, è possibile osservare una costante crescita di questo indice in tutti e tre i territori di riferimento, tuttavia, i valori per il Comune di Ortueri rimangono sensibilmente più alti:

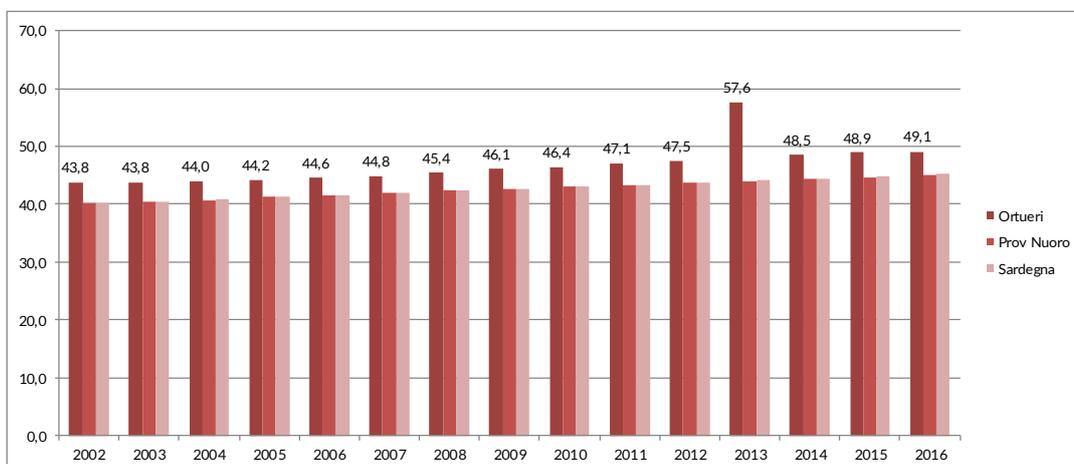


Figura 22: Andamento temporale dell'età media della Popolazione residente del Comune di Ortueri e confronto con la Provincia di Nuoro e la Sardegna

Infine, è necessario fare un'osservazione sull'indice di dipendenza strutturale della popolazione, un indice che mostra il rapporto tra popolazione non attiva per questioni demografiche (popolazione con età minore di 15 anni e maggiore di 65) e popolazione attiva (cioè con età compresa tra 15 e 65 anni), anche in questo caso, è stato effettuato un confronto per chiarire la situazione del comune di Ortueri rispetto alle realtà territoriali della Provincia di Nuoro e la Sardegna:

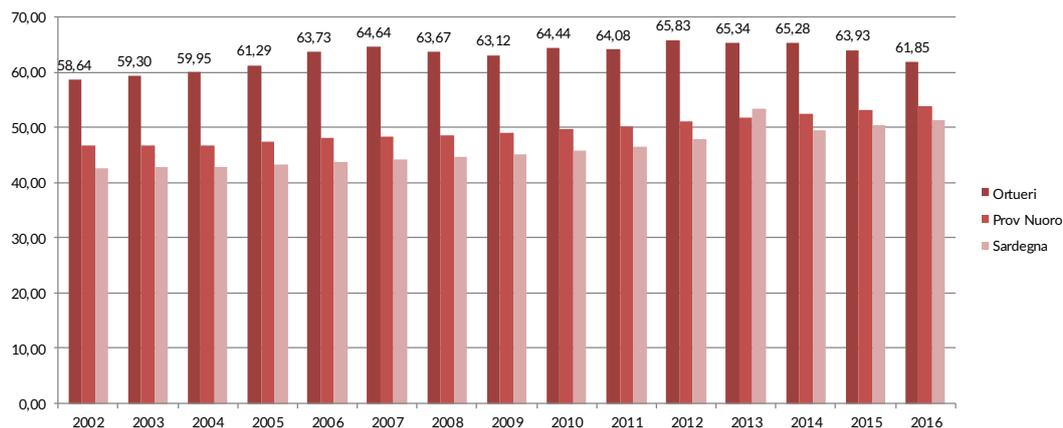


Figura 23: Indice di dipendenza strutturale della popolazione

I dati relativi al Comune di Ortueri mostrano dei valori sensibilmente più alti rispetto ai contesti territoriali di riferimento, mettendo in evidenza un elevato indice di dipendenza della popolazione residente totale.

In sintesi, i dati demografici restituiscono l'immagine di un Comune con un trend demografico costantemente negativo e un progressivo invecchiamento della popolazione, queste dinamiche demografiche, seppur non statisticamente comuni al contesto isolano nella sua interezza, trovano un riscontro nei dati relativi al territorio provinciale e sono in linea con i movimenti di popolazione di gran parte dei comuni del centro Sardegna.

6. CARATTERI DELL'EDIFICATO, TESSUTI E TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologie edilizie più diffuse

Nell'analisi delle tipologie edilizie tradizionali più diffuse all'interno del Centro di Prima e Antica Formazione e della Zona A del Comune di Ortueri, è necessario operare una categorizzazione al fine di leggere in maniera più lineare la presenza dei tipi edilizi tradizionali.

Per poter riconoscere e categorizzare le tipologie si è fatto riferimento agli Abachi dei tipi edilizi storico-tradizionali contenuti nei Manuali del Recupero dell'insediamento storico della Sardegna – architetture in pietra delle Barbagie, dell'Ogliastra, del Nuorese e delle Baronie.

Secondo quanto disposto al loro interno, la suddivisione delle tipologie si basa, principalmente, sulla tipologia di lotto sul quale esse insistono. I primi tipi di lotti sono quelli che si sviluppano con pendenza longitudinale. I tipi edilizi di base presenti all'interno di questa categorizzazione sono quelli della monocellula e della cellula doppia, con sviluppi in altezza, su due o più livelli, e eventuali sviluppi in profondità; più precisamente, in relazione alle tipologie edilizie storiche rilevate all'interno del perimetro di Piano, sono stati rilevate 18 tipologie di monocellula e cellula doppia riconducibili a quelle insistenti su un lotto con pendenza longitudinale rispetto all'andamento dell'isolato. Sono 8, invece, le tipologie storiche rilevate insistenti su un lotto a pendenza trasversale e con accesso da monte, 18 quelle insistenti su un lotto a pendenza trasversale e con accesso da valle.

Di seguito vengono elencate le tipologie storico-tradizionali rilevate all'interno del perimetro del Piano:

- Lotto con pendenza longitudinale
 - L1-a. Monocellula
 - L1 - a1. Monocellula su due livelli
 - L1-b. cellula doppia
 - L1-b1. cellula doppia su due livelli
 - L2-a. monocellula su filo strada
 - L2-a1. Monocellula su 2 livelli su filo strada
 - L2-a2 sviluppo su tre o quattro livelli
 - L2-b. monocellula su fondo lotto
 - L2-b1. Monocellula su due livelli su fondo lotto
 - L2-c2. Variante con doppio accesso
 - L2-c3. Sviluppo su due livelli
 - L3-a1 monocellula su due livelli
 - L3-b. cellula doppia su filo strada
 - L3-c. cellula doppia su fondo lotto
 - L4-a1. Cellula doppia su due livelli
 - L4-a2. Sviluppo in profondità
 - L4-b. cellula doppia su due livelli su filo strada
- Lotto con pendenza trasversale e accesso da monte
 - M1-a. monocellula su due piani
 - M2-a1. Monocellula su 2 piani su filo strada
 - M2-a3. Sviluppo su tre o più livelli
 - M2-b1. Monocellula con accesso laterale

- M2-b2. Variante con accesso retrostante
- M3-a. raddoppio in profondità
- M4-a1. Sviluppo in profondità;
- Lotto con pendenza trasversale e accesso da valle:
 - V1-a1.. monocellula su due livelli
 - V1-b1. Cellula doppia su due livelli
 - V1-b3. Sviluppo su tre o più livelli
 - V1-b4. Variante con profferlo
 - V2-a1 monocellula su due livelli su filo strada
 - V2-a2. Variante con profferlo
 - V2-a3. Sviluppo in profondità
 - V2-a5. Sviluppo semplice in altezza
 - V2-a6. Sviluppo su tre o più livelli
 - V2-b1. Monocellula su due livelli su fondo lotto
 - V2-b3. Sviluppo su filo strada
 - V2-c3. Raddoppio in profondità
 - V3-a monocellula su due piani su filo strada
 - V3-a2. Variante con sfalsamento dei fronti
 - V3-a3. Sviluppo in profondità
 - L4-a2. Sviluppo in profondità
 - V3-c4. Sviluppo in profondità o larghezza
 - V4-a1. Cellula doppia su due piani.

Tabelle riepilogative delle unità edilizie: proprietà, utilizzo e destinazione d'uso

Di seguito, si riportano i dati sul patrimonio edilizio compreso all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione e della Zona A del Comune di Ortueri. Partendo dal principio, si evidenzia la presenza di 882 Unità edilizie, ognuna delle quali risulta formata da un insieme di componenti e volumi elementari. L'Unità edilizia corrisponde al fabbricato nella sua interezza che interessa un determinato lotto, la suddivisione in componenti elementari permette un'analisi puntuale del fabbricato dal punto di vista delle sue componenti paesaggistiche; queste, a loro volta possono essere divise in ulteriori volumi elementari in maniera tale da assicurare anche una puntualità volumetrica e funzionale si durante il livello di analisi, sia nell'azione di progetto. Infatti la metodologia del piano, così come spiegato all'interno della Relazione Strategica, prevede che gli interventi e i parametri agiscano puntualmente su ogni Componente e Volume Elementare facenti parte delle Unità Edilizie. Il totale delle Componenti è di 1206, mentre quello dei volumi elementari presenti è 1641

In sintesi, all'interno del perimetro di Piano sono presenti

- 882 unità edilizie
 - 1206 Componenti Elementari
 - 1641 Volumi Elementari

Pubblica	10
Privata	869
Ecclesiastica	3
totale	882

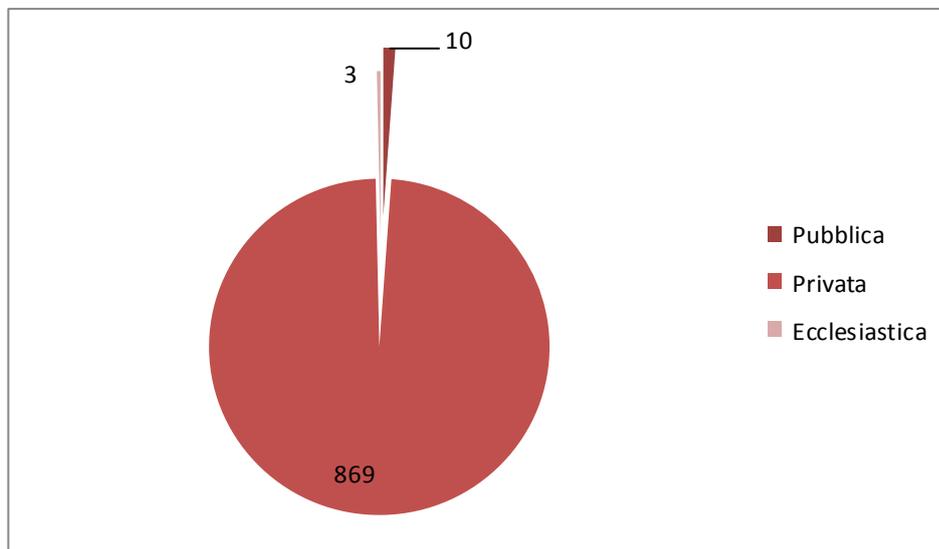


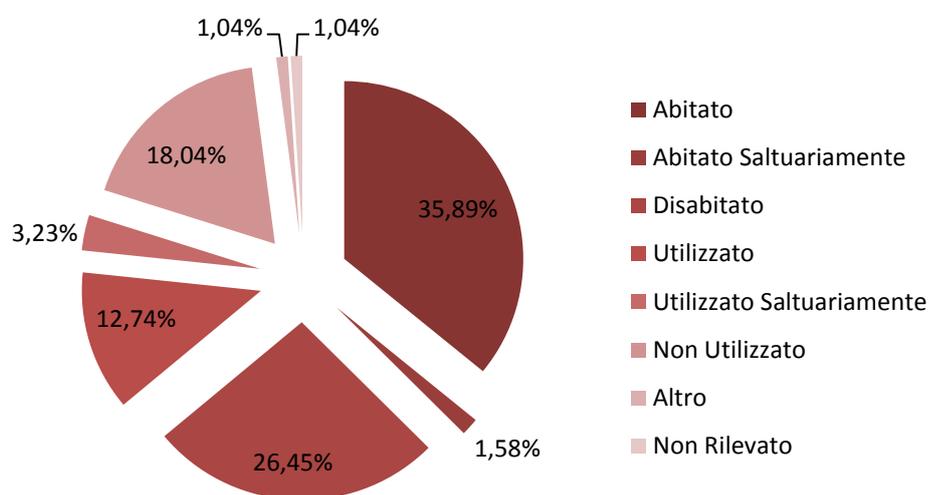
Figura 24: Stato della proprietà del patrimonio edilizio del Centro di Antica e Prima Formazione e delle Zone A di Ortueri

Come è possibile osservare dai dati, lo stato della proprietà del patrimonio edilizio è quasi totalmente privato, appartengono al pubblico gli edifici con funzione di servizi come il Municipio e le scuole e sono di proprietà ecclesiastica gli edifici di culto.

In relazione all'analisi più puntuale condotta sulle componenti e i volumi elementari che compongono le Unità Edilizie, è possibile osservare i diversi aspetti che caratterizzano il patrimonio edilizio di Ortueri.

In relazione all'utilizzo del patrimonio edilizio, considerando il totale dei volumi elementari, i dati riportano i seguenti risultati:

Abitato	589	35,89%
Abitato Saltuariamente	26	1,58%
Disabitato	434	26,45%
Utilizzato	209	12,74%
Utilizzato Saltuariamente	53	3,23%
Non Utilizzato	296	18,04%
Altro	17	1,04%
Non Rilevato	17	1,04%
totale	1641	100,00%



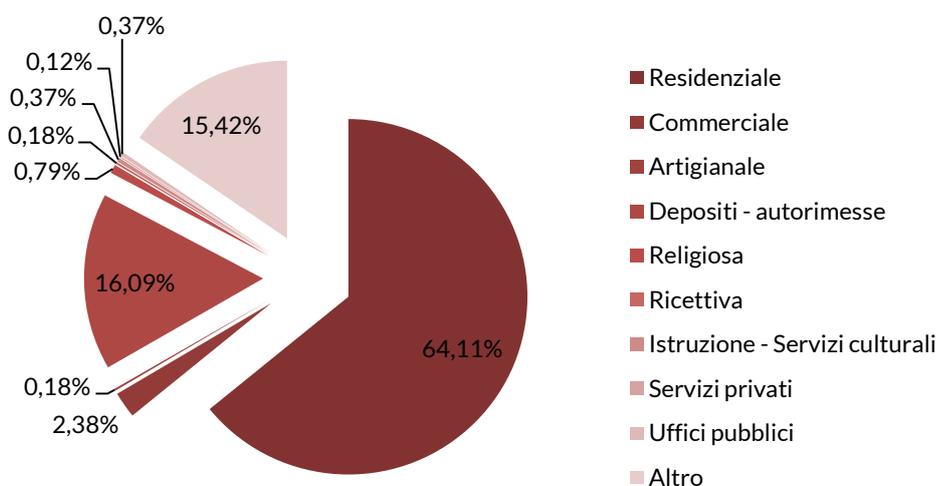
Si può osservare come una parte consistente – cioè il 26,45% del patrimonio edilizio preso in considerazione dal piano – sia disabitato. Tuttavia, più di un terzo del totale del patrimonio edilizio – il 35,89% del totale – è abitato, mentre sono marginali i dati relativi alle abitazioni saltuarie che riguardano solo l'1,58% del totale.

L'utilizzo non residenziale, è racchiuso nelle categorie "Utilizzato", "Non utilizzato" e "Utilizzato saltuariamente", queste riguardano rispettivamente il 12,74%, il 3,23% e il 18,04% del patrimonio edilizio considerato.

Risultano marginali, invece, i dati non rilevati che riguardano il 2,08% del totale analizzato (Altro e Non rilevato).

L'analisi sulla destinazione d'uso attuale riporta i seguenti dati:

Residenziale	1052	64,11%
Commerciale	39	2,38%
Artigianale	3	0,18%
Depositi - autorimesse	264	16,09%
Religiosa	13	0,79%
Ricettiva	3	0,18%
Istruzione - Servizi cultural	6	0,37%
Servizi privati	2	0,12%
Uffici pubblici	6	0,37%
Altro	253	15,42%
totale	1641	100,00%



La maggior parte del patrimonio edilizio analizzato ricopre una funzione residenziale (64,11%), gli spazi adibiti a depositi o autorimesse ricoprono una parte significativa (16,09%) mentre sono marginali le altre destinazioni d'uso (commerciale, artigianale, religiosa, ricettiva, istruzione, servizi privati e uffici pubblici) che nel loro insieme coprono il 4,39% del patrimonio edilizio considerato, a queste si vanno ad aggiungere quegli spazi con altre funzioni che ricoprono il 15,42% del totale.

7. PRESENZA DI COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E MONUMENTALE

Le chiese

Chiesa di San Nicola

La chiesa di San Nicola sorge nella piazza che si trova lungo la via regina Margherita. L'edificio risale al 1700, le fonti bibliografiche storiche scrivono infatti:

"La chiesa maggiore ha per titolare s. Nicolò vescovo di Bari. Fu fabbricata intorno al 1730 secondo il disegno d'un certo Maino, e vi è qualche merito d'arte. Contiguo alla medesima è un oratorio con cimiterio, dove si seppelliscono i cadaveri. La situazione del medesimo è all'estremità del paese, e siccome non si opera secondo le norme già saggiamente stabilite dal governo, però l'aria alcune volte sentesi contaminata"⁶.

Più precisamente, l'edificio fu costruito tra il 1776 e il 1803, il suo campanile è alto 38 metri e risulta essere tra i più alti dell'isola. All'interno della chiesa si conserva ancora oggi un pulpito, un organo in legno dipinto e un baldacchino in seta risalente al 1908.

Sa Cresiedda

A fianco alla chiesa parrocchiale sorge un'altra piccola chiesa, chiamata Sa Cresiedda e intitolata a Santa Maria Bambina, non si conosce la data di realizzazione esatta di questo edificio, ma non viene menzionato dall'Angius nella descrizione della parrocchia, precisando solo la presenza di un oratorio e di un cimitero. Quasi abbandonata, venne ristrutturata intorno al 1947.

Chiesa di Santa Maria bambina

Fuori dal centro abitato, verso nord, si trova invece la chiesa campestre in onore anche'essa di Santa Maria bambina. Questa fu demolita nel 1923 per essere riedificata con un disegno diverso da quello originale.

⁶ Angius V., Luciano carta (a cura di) - Città e Villaggi della Sardegna dell'Ottocento

8. PRESENZA DI VERDE STORICO, SLARGHI E PIAZZE

Internamente all'area considerata dal Piano non sono state rilevate aree verdi pubbliche di carattere storico, sono presenti, invece, diversi spazi pubblici rappresentati da slarghi e piazze che si attestano lungo i due assi principali che strutturano il centro storico di Ortueri.



Figura 25: schema dei principali spazi pubblici del centro storico di Ortueri; 1) Pratz'e Forraghe, 2) Chiesa di San Nicola, 3) Piazza Marconi, 4) Piazzale su Corso Umberto

Pratz'e Forraghe

Lo spazio in questione si colloca nella parte nord dell'area di piano, costituisce l'incrocio tra Via Fadda, Via Vittorio Emanuele, Via Lamarmora e Via Savoia e si configura come uno slargo che accoglie questi assi urbani in direzione nord-est rispetto al centro abitato. L'area della

piazza risulta attualmente attrezzata con elementi di arredo urbano come panchine e alberi



Figura 26: Vista aerea di Pratz'e Forraghe

Piazzale della Chiesa di San Nicola

Si tratta di uno spazio ampio e attrezzato che si colloca di fronte alla chiesa di San Nicola, gran parte dello spazio è occupato dal sagrato che contiene numerosi elementi di arredo urbano come alberi, vegetazione, aiuole e sedute.



Figura 27: Vista aerea dello spazio antistante la chiesa di San Nicola

Piazza Marconi

Lo spazio della piazza di colloca all'incrocio tra Via Roma e Corso Umberto, la sua posizione è baricentrica rispetto all'intero centro abitato e anche rispetto all'area di piano; su di esso si affacciano numerose attività commerciali e ricettive, la presenza di Corso Umberto, inoltre lo rende uno dei punti maggiormente trafficati del centro abitato durante tutto l'arco della giornata



Figura 28: Vista aerea di Piazza Marconi

Piazzale su Corso Umberto

Un altro spazio pubblico molto importante per quanto riguarda il sistema di mobilità del centro abitato di Ortueri è rappresentato dal Piazzale di nuova realizzazione lungo Corso Umberto, questo spazio offre, attualmente, uno spazio di sosta molto importante per gli utenti dei servizi che vi si collocano in prossimità, vale a dire il Municipio e le scuole. La presenza di questo spazio pubblico permette una gestione dei flussi interni al centro storico generando un'area di sosta molto importante in corrispondenza della localizzazione di importanti servizi per l'intero comune.



Figura 29: Vista aerea del piazzale collocato lungo Corso Umberto

9. OBIETTIVI DEL PIANO

Per la definizione degli obiettivi del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione e della Zona A del Comune di Ortueri, si fa riferimento alla strutturazione gerarchica degli stessi secondo la distinzione tra obiettivi **generali**, obiettivi **specifici** e obiettivi **operativi**.

Vengono definiti **generali** quegli obiettivi sovraordinati che il progetto, mediante gli interventi previsti, concorre a realizzare.

Vengono definiti obiettivi **specifici** quelli che il progetto mira ad ottenere per poter concorrere al conseguimento di ciascun obiettivo generale.

Infine, vengono definiti **operativi** gli obiettivi che mediante l'individuazione dei singoli interventi consentono il conseguimento degli obiettivi specifici.

Obiettivo generale

Il Piano si propone come obiettivo generale di garantire non tanto la rigida conservazione del patrimonio architettonico, ma un armonico sviluppo e utilizzo del nucleo del centro storico (secondo il principio della tutela attiva), che come tale riassume attraverso il suo impianto, la storia, le tradizioni, e pertanto le radici culturali nel senso più ampio del termine, del paese.

Il piano vuole porsi come strumento di conoscenza e controllo sia da parte della Pubblica Amministrazione, che da parte del privato cittadino, avviando quindi quel processo di conservazione integrata che le attuali tendenze nel campo del recupero suggeriscono.

Il Piano vuole concorrere alla definizione dell'obiettivo generale, posto come prioritario dall'Amministrazione Comunale, di rigenerare attraverso il riuso dell'edificato storico esistente la parte più importante del centro urbano di Ortueri.

Obiettivi specifici

Gli obiettivi specifici che il piano, all'interno delle strategie poste in essere per il raggiungimento degli obiettivi generali, vuole perseguire sono i seguenti:

- la rigenerazione del Centro Storico attraverso la definizione di una strategia che renda compatibili il patrimonio rappresentato dal Centro di Prima e Antica Formazione (nelle sue dimensioni identitaria, storica, culturale architettonica e paesaggistica) con le funzioni insediate e con quelle che potranno essere individuate all'interno di programmi di valorizzazione sviluppo;
- la salvaguardia e la promozione delle attività culturali di interesse generale e di quelle produttive compatibili con il particolare tessuto ambientale del centro storico.

Obiettivi operativi

Il piano persegue i due principali obiettivi specifici declinandoli nei seguenti obiettivi operativi:

- Preservare gli elementi di pregio caratterizzanti il centro storico, le tipologie edilizie tradizionali nelle loro varie forme (casa a corte, palazzotto, etc.), i caratteri costruttivi e i materiali propri del luogo, prevedendo la progressiva eliminazione di quanto valutato "incongruo" con l'adeguamento degli edifici esistenti (relativamente a forma, altezza, profili, etc.) al fine di armonizzare l'edificato con il contesto storico di riferimento;
- Intervenire sugli edifici esistenti al fine di adeguare gli stessi agli standard minimi di abilità e a quelli caratterizzanti la specifica destinazione d'uso, alla luce delle normative vigenti nel settore energetico, nel rispetto della vigente normativa in materia di edilizia e urbanistica;
- Ridefinire le funzioni del centro storico, alla luce delle attività e dei servizi presenti al suo interno e di quelli insediabili con particolare riferimento alle attività tradizionali.

10. QUADRO METODOLOGICO

La metodologia che si intende adottare nell'ambito di definizione del Piano prevede l'utilizzo di un'unica base planimetrica che potrà essere implementata nel corso del tempo in base ai dati acquisiti. L'impostazione Grafica dovrà essere "user friendly", di facile comprensione e utilizzo.

Per l'impostazione di una base planimetrica che sia di semplice impiego e, allo stesso tempo, contenga più informazioni possibili - al fine di fornire un quadro pressoché totale della realtà urbana di cui ci si occupa - la metodologia prevede lo sviluppo di un database su base G.I.S. dove si possa contenere qualsiasi tipo di informazione relativa alle unità edilizie.

Il database G.I.S. permette di localizzare le informazioni di ogni singola unità edilizia e di ogni componente elementare su base geografica, associando alle geometrie tutte le informazioni che risultano necessarie allo sviluppo del piano, sia in fase di analisi sia in fase di progetto.

La base planimetrica che risulta da questo database consiste in una cartografia digitale facilmente interrogabile, all'interno della quale sono contenute informazioni relative a volumetrie, altezze, superfici o incrementi. Inoltre, diventano interrogabili dal punto di vista spaziale anche le funzioni dello stato attuale e le funzioni previste dal piano per ogni singola componente elementare, le tipologie edilizie e gli interventi proposti.

Grazie allo sviluppo di questo database cartografico sarà, infine, possibile la localizzazione delle unità edilizie caratterizzate dalla presenza dei particolari elementi da conservare e valorizzare (elementi artistici, beni culturali, ecc.).

Le informazioni interrogabili di questo database permettono, infine, di ottenere tutte le informazioni riguardanti ogni singolo componente del Piano e le indicazioni previste per la sua tutela e/o trasformazione.

La metodologia di costruzione del Piano ha previsto, inoltre, l'attivazione di un processo partecipativo ex-ante ed in itinere e prevede un processo partecipativo ex-post, accompagnata da una fase di sensibilizzazione e informazione.

Il Piano non deve essere considerato come un piano statico, rigido e immutabile, bensì come uno strumento flessibile che possa essere ridefinito unitamente all'Amministrazione, ai tecnici e ai cittadini, al mutare del contesto economico, tecnologico e sociale.

Il Piano non stabilisce solo un quadro di regole imposte al cittadino, ma si configura come strumento di conoscenza e consapevolezza dell'identità del territorio, auspicando una continuazione del processo partecipativo della fase progettuale.

Per questa ragione i dati raccolti e le conoscenze sono state informatizzate e gestite attraverso un database che, durante la fase attuativa, potrà diventare consultabile da tutti mediante l'utilizzo di un applicativo Web Gis.

Layout operativo

In linea con quanto previsto dal piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato del Centro di prima e Antica Formazione di del Comune di Ortueri, la metodologia adottata attraversa sei fasi, suddivise in tre macrofasi principali (TASK):

TASK 1: Analisi e conoscenza, comprendente:

1. Conoscenza del sistema territoriale:
 - Analisi generale del contesto geografico, territoriale e urbanistico del Comune di Ortueri;
 - Analisi delle criticità in atto;
 - Ricostruzione vicende storico-socio-economiche che hanno caratterizzato la vita del Comune di Ortueri;
 - Analisi contesto pianificatorio attraverso lo studio delle normative in vigore e dei vincoli presenti all'interno del territorio del Comune di Ortueri;
2. Studio e conoscenza del sistema urbano, del suo sviluppo storico e della situazione attuale che ha permesso di definire:
 - L'assetto e la struttura storica del comune di Ortueri;
 - Le dinamiche e le tipologie urbane presenti;
 - Le emergenze da affrontare
 - Gli spazi urbani e di uso collettivo interni all'area interessata dal Piano

TASK 2: Analisi interpretativa e elaborazione delle strategie:

- a) La conoscenza e l'analisi del sistema edilizio del Comune di Ortueri che ha consentito:
 - L'analisi tipologica del patrimonio edilizio esistente attraverso planimetrie e profili;
 - La classificazione del patrimonio edilizio storico secondo determinati criteri, ovvero lo stato di conservazione, le criticità in atto, l'epoca costruttiva e il valore storico.

TASK 3: Progetto del Piano

1. La definizione della Relazione Generale, con il quadro territoriale, geografico e demografico esistente, la coerenza con la normativa regionale vigente, l'analisi dei dati emersi durante le fasi della progettazione e l'individuazione degli scenari di progetto;
2. L'elaborazione degli allegati grafici, con le analisi cartografiche e la rappresentazione dei dati emersi dalle analisi propedeutiche e dalle nuove indicazioni e prescrizioni del Piano;
3. La redazione delle Norme tecniche di Attuazione che regolano l'esecuzione del Piano e forniscono indicazioni e prescrizioni per gli interventi da effettuare all'interno delle aree interessate dal Piano.
4. La stesura della Relazione Storica, che riporta la storia, l'evoluzione urbanistica e l'assetto tipologico anche attraverso interviste con i cittadini che possono fornire informazioni sulla struttura storica del centro urbano di Ortueri.

Le fasi del piano

Il Piano particolareggiato per il Centro di prima e Antica Formazione e per la Zona A del Comune di Ortueri è stato articolato in differenti fasi operative:

Fase 0

La prima fase è indirizzata ad ottenere una base informativa di rielaborazione del precedente piano e comprende:

- La verifica e l'aggiornamento della situazione esistente per la porzione di territorio normata dal vigente Piano;
- La riclassificazione delle informazioni contenute negli elaborati del Piano che possono costituire la base per la realizzazione delle fasi successive inerenti l'adeguamento del Piano alla normativa vigente.

In questa fase preliminare sono ricomprese anche tutte le attività di migrazione dei materiali cartografici e delle informazioni ottenute da ambiente CAD in ambiente GIS.

Fase 1

La seconda fase è finalizzata ad ottenere una conoscenza consapevole e un'attenta analisi del contesto territoriale e, in maniera particolare, è stata articolata nel seguente modo:

- Analisi delle fonti storiche (cartografiche e bibliografiche);
- Analisi del contesto geografico, territoriale e urbanistico;
- Analisi socio-economica;
- Analisi dei caratteri dell'edificato, percorsi, tipologie edilizie;
- Analisi della consistenza del patrimonio edilizio;
- Analisi delle normative e dei vincoli vigenti;
- Analisi degli spazi urbani, delle emergenze, delle dinamiche e delle tipologie urbane, dell'assetto e della struttura viaria storica;
- Schede dell'edificato con tipologie edilizie, planimetrie e profili stato di conservazione, criticità in atto, coperture ed epoche costruttive.
-

Fase 2

La terza fase è partita da un'interpretazione dei dati raccolti nella fase precedente e si è sviluppata attraverso le seguenti azioni:

- Lettura e interpretazione spazi pubblici
- Classificazione patrimonio edilizio per valore storico
- Valutazione impatto paesaggistico e modalità di mitigazione paesaggistica
- Definizione indirizzi politico-amministrativi
- Definizione previsioni del Piano
- Definizione degli orientamenti e metodi progettuali

Fase 3

Nella quarta fase sono state definite la normativa attuativa, le indicazioni e le prescrizioni del Piano:

- Individuazione delle aree da sottoporre a conservazione, riqualificazione e valorizzazione;
- Disciplina del restauro conservativo;
- Definizione degli abachi di riferimento;
- Sistemazione infrastrutturale;
- Interventi obbligatori da programmare per il ripristino del decoro urbano;
- Aumenti volumetrici su edifici da riqualificare;
- Disciplina relativa all'inserimento degli impianti tecnologici.

OUTPUT PROGETTUALI

Le fasi del Piano appena descritte sono state tradotte in output progettuali costituiti da un insieme di elaborati cartografici e documentali, che hanno assunto il seguente layout:

Elaborati documentali:

Relazioni

A.01 Relazione generale

A.03 Relazione strategica e agenda strategica

Norme di attuazione

A.04 Norme Tecniche di Attuazione

Allegati alle Norme di Attuazione.

A.05.01 - A.05.60	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie
-------------------	--	-----------------------------

A.06.01 -A.06.60	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Profili regolatori
------------------	--	--------------------

Elaborati grafici:

T01.01 Inquadramento Scala territoriale

T01.01.01	Inquadramento Scala territoriale	Analisi geografica
-----------	----------------------------------	--------------------

T01.02 Inquadramento Scala urbana

T01.03 Inquadramento Aspetti metodologici e di organizzazione Suddivisione dell'ambito in Isolati, unità edilizie, componenti e volumi elementari

T02.01	Analisi e riordino delle conoscenze Storico	L'assetto urbano	Analisi del Tessuto
--------	---	------------------	---------------------

T02.02	Analisi e riordino delle conoscenze sua morfologia e le dinamiche di funzionamento	L'assetto urbano	Il sistema urbano, la
--------	--	------------------	-----------------------

T03.01.01	Rilievo e Analisi dell'edificato conoscitivi	Analisi interpretativa dei dati	Elementi
T03.01.02.01	Rilievo e Analisi dell'edificato costruttivi Chiusure verticali	Analisi interpretativa dei dati	Caratteri
T03.01.02.02	Rilievo e Analisi dell'edificato costruttivi Coperture e chiusure orizzontali	Analisi interpretativa dei dati	Caratteri
T03.01.02.03	Rilievo e Analisi dell'edificato costruttivi Porte, portali e grandi aperture	Analisi interpretativa dei dati	Caratteri
T03.01.02.04	Rilievo e Analisi dell'edificato costruttivi Finestre, balconi e grate	Analisi interpretativa dei dati	Caratteri
T03.01.02.05	Rilievo e Analisi dell'edificato costruttivi Altri elementi	Analisi interpretativa dei dati	Caratteri
T03.01.03	Rilievo e Analisi dell'edificato degrado delle unità edilizie	Analisi interpretativa dei dati	Analisi del
T03.02	Rilievo e Analisi dell'edificato	Abaco dei caratteri costruttivi	
T03.03	Rilievo e Analisi dell'edificato	Datazione dell'edificato	
T03.04	Rilievo e Analisi dell'edificato	Funzioni e utilizzo	
T03.05.01.01	Rilievo e Analisi dell'edificato tipi edilizi più diffusi delle case di montagna	Analisi tipologica Lotto con pendenza longitudinale	Classificazione dei
T03.05.01.02	Rilievo e Analisi dell'edificato tipi edilizi più diffusi delle case di montagna valle	Analisi tipologica Lotto con pendenza trasversale e accesso da	Classificazione dei
T03.05.01.03	Rilievo e Analisi dell'edificato tipi edilizi più diffusi delle case di montagna monte	Analisi tipologica Lotto con pendenza trasversale e accesso da	Classificazione dei
T04.01.01	Il Piano Interventi sull'edificato interventi previsti	Classificazione tipologica	degli edifici e
T04.01.02	Il Piano Interventi sull'edificato	Variazioni spaziali	
T04.01.03	Il Piano Interventi sull'edificato	Variazioni dei parametri e indici urbanistici	
T04.01.04.01	Il Piano Interventi sull'edificato relazionali	Analisi e indicazioni funzionali	Livelli
T04.01.04.02	Il Piano Interventi sull'edificato superiori	Analisi e indicazioni funzionali	Livelli
T04.01.05.01	Il Piano Interventi sull'edificato esterno Coperture e gronde	Indicazioni sul trattamento	dell'involucro
T04.01.05.02	Il Piano Interventi sull'edificato esterno Prospetti	Indicazioni sul trattamento	dell'involucro

- T04.01.05.03 Il Piano Interventi sull'edificato Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Porte
- T04.01.05.04 Il Piano Interventi sull'edificato Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Grandi aperture
- T04.01.05.05 Il Piano Interventi sull'edificato Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Finestre e grate
- T04.01.05.06 Il Piano Interventi sull'edificato Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Balconi
- T04.01.05.07 Il Piano Interventi sull'edificato Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Profferli
- T04.01.06.01 Il Piano Interventi sull'edificato Prescrizioni sugli elementi da conservare, sostituire e eliminare Elementi da conservare
- T04.01.06.02 Il Piano Interventi sull'edificato Prescrizioni sugli elementi da conservare, sostituire e eliminare Elementi da sostituire
- T04.01.06.03 Il Piano Interventi sull'edificato Prescrizioni sugli elementi da conservare, sostituire e eliminare Elementi da eliminare
- T04.01.06.04 Il Piano Interventi sull'edificato Prescrizioni sugli elementi da conservare, sostituire e eliminare Elementi da riposizionare
- T04.01.06.05 Il Piano Interventi sull'edificato Superfetazioni Addizioni in aggetto e addizioni in volume
- T04.01.07 Il Piano Interventi sull'edificato Indicazioni sull'efficientamento energetico

11. PROCEDURE OPERATIVE E STRUMENTI UTILIZZATI

Di seguito vengono riportate le procedure operative seguite durante le fasi di elaborazione del Piano e gli strumenti utilizzati nelle fasi di analisi e progettazione.

Nella fase di definizione del Piano, il limite dell'area presa in esame - corrispondente al Centro di Prima e Antica Formazione e alla Zona A del Comune di Ortueri - è stato suddiviso in isolati urbani, al cui interno sono state individuate le unità edilizie, composte dalle componenti, suddivise - a loro volta - in volumi elementari.



Figura 30: Individuazione degli Isolati interni al perimetro identificato dal Piano

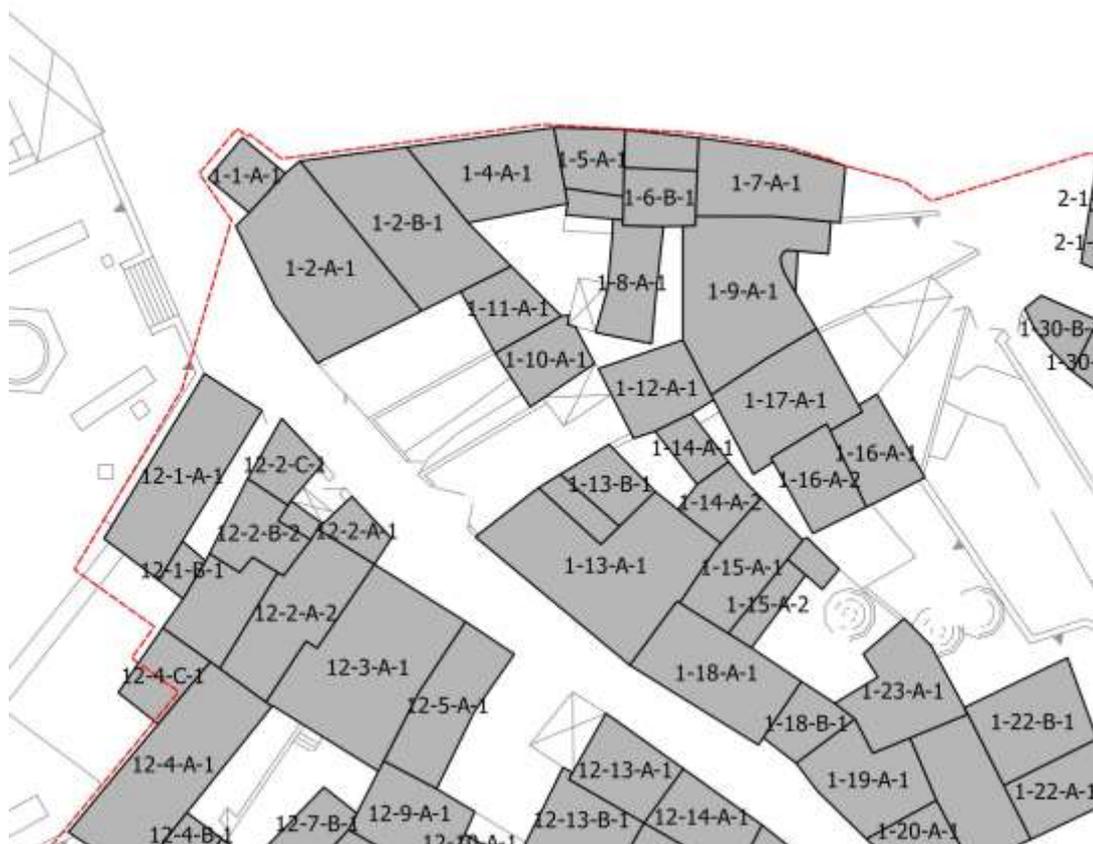


Figura 31: stralcio della planimetria generale del Piano con l'individuazione delle Unità Edilizie interne agli isolati (tratteggiati in rosso) e la definizione delle Componenti Elementari

NUMERO ISOLATI	60
NUMERO UNITÁ EDILIZIE	882
NUMERO COMPONENTI	1206
NUMERO VOLUMI ELEMENTARI	1641

ISOLATO	UNITÁ EDILIZIE	COMPONENTI	VOLUMI ELEMENTARI
1	38	49	59
2	18	19	32
3	17	21	29
4	11	16	20
5	12	17	23
6	7	11	12
7	19	25	38
8	16	14	27
9	10	15	23
10	12	15	23
11	17	28	43
12	32	49	61
13	9	13	24
14	37	49	57
15	17	29	38
16	9	10	13
17	11	14	19
18	18	24	26
19	15	19	21
20	17	23	26
21	8	14	21
22	5	4	8
23	7	7	8
24	8	10	13
25	29	35	46
26	7	7	15
27	8	10	17
28	15	22	27
29	3	3	3
30	6	12	13
31	6	14	21
32	7	8	9
33	11	13	18
34	3	3	13
35	6	6	6
36	4	6	8
37	23	28	43
38	10	34	23
39	3	3	4
40	68	80	127
41	17	17	21
42	11	25	29
43	5	4	9
44	28	38	57
45	28	34	51
46	8	12	17

47	13	17	21
48	19	37	46
49	4	5	5
50	28	38	56
51	19	26	35
52	42	61	84
53	17	20	25
54	17	26	31
55	5	6	15
56	2	3	3
57	20	26	32
58	9	16	25
59	9	13	19
60	2	3	3
TOTALE	882	1206	1641

Classificazione delle Unità Edilizie

Nella classificazione degli edifici facenti parte del perimetro preso in esame dal Piano, come principali elementi sono stati considerati la datazione d'impianto, la datazione delle trasformazioni e le caratteristiche architettoniche e ambientali.

Sulla base di questa classificazione e dello stato di alterazione edilizia, della coerenza paesaggistica e della compatibilità funzionale, per ogni componente elementare facente parte delle unità edilizie sono state definite le seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione e Ricostruzione;
- Interventi di nuova edificazione;
- Riqualificazione di verde privato;
- Riqualificazione di verde pubblico.

Gli interventi che il Piano ha previsto per ogni singola componente elementare, in relazione anche all'algoritmo sopracitato, sono legati alla tipologica edilizia all'interno della quale ogni componente elementare ricade. Per la definizione della caratteristica di "edificio storico" è stato assunto come anno di riferimento per la datazione dell'impianto (e della eventuale trasformazione) il 1950, classificando così come edifici di valore storico quelli realizzati prima del 1950 e come edifici recenti quelli edificati - o comunque con modifiche sostanziali - successivamente a questa data.

Gli interventi che il Piano ha previsto per ogni singola componente elementare, in relazione anche all'algoritmo sopracitato, sono legati alla tipologica edilizia all'interno della quale ogni componente elementare ricade. Per la definizione della caratteristica di "edificio storico" è stato assunto come anno di riferimento per la datazione dell'impianto (e della eventuale trasformazione) il 1950, classificando così come edifici di valore storico quelli realizzati prima del 1950 e come edifici recenti quelli edificati - o comunque con modifiche sostanziali - successivamente a questa data.

Nel dettaglio, le tipologie degli **edifici di valore storico** e i relativi interventi permessi dal Piano sono:

- **ES01 Edificio Storico coerente:** edifici che conservano la propria consistenza materiale e formale nei quali risulta insediata o insediabile una delle funzioni consentite dal Piano, senza risultare necessarie azioni di adeguamento
 - Classificazione intervento:
 - Restauro;
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria.

- **ES03 Edificio Storico con alterazioni reversibili:** edifici che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza materiale e formale e che hanno subito modificazioni su alcuni elementi di fabbrica valutate reversibili;
 - Classificazione intervento
 - Risanamento conservativo;
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria.

- **ES03 Edificio Storico con alterazioni irreversibili:** edifici che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza materiale e hanno subito sostanziali alterazioni che vengono valutate, nel loro complesso, irreversibili;
 - Classificazione intervento
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Demolizione e ricostruzione.

- **ES04 Edifici Storici da rifunionalizzare:** Edifici che, all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, hanno la necessità di un adeguamento per poter consentire l'utilizzo della stessa rispetto ad una delle funzioni consentite del Piano;
 - Classificazione intervento
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria.

- **ES05 Rudere:** Edifici fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica, per i quali sono comunque rilevabili parti di elementi costruttivi che possono riportare informazioni sulle caratteristiche dell'organismo edilizio preesistente;
 - Classificazione intervento
 - Demolizione e ricostruzione;
 - Riquilificazione per verde privato;
 - Spazio pubblico (di relazione).

Gli edifici classificati come "edifici recenti" sono quelli la cui epoca di impianto è successiva al 1950, oppure quelli la cui epoca di impianto è comunque precedente al 1950 ma hanno subito, in anni successivi, delle sostanziali modifiche che ne hanno modificato l'architettura originaria. Questi edifici sono suddivisi in:

- **ER01 Edificio recente congruo:** edifici realizzati in epoca successiva al 1950 e quelli che, pur avendo un epoca d'impianto anteriore al 1950, hanno subito in epoche successive sostanziali modifiche, e che presentano, nel loro complesso o nelle singole componenti edilizie, caratteristiche storiche, culturali, architettoniche o paesaggistiche valutate dal Piano come meritevoli di azioni di tutela o di valorizzazione;
 - Classificazione intervento

- Risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria.
- **ER02 Edificio recente incongruo:** edifici realizzati in epoca successiva al 1950 e quelli che, pur avendo un'epoca di impianto anteriore al 1950, hanno subito in epoche successive sostanziali modifiche, e che non presentano, nel loro complesso o nelle singole componenti edilizie, caratteristiche storiche, culturali, architettoniche o paesaggistiche per le quali il Piano prescrive delle azioni di tutela o indica un percorso di valorizzazione;
 - Classificazione intervento
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Demolizione e ricostruzione.
 - **ER03 Edificio recente degradato:** edifici fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica, per i quali sono comunque rilevabili parti di elementi costruttivi che possono riportare informazioni sulle caratteristiche dell'organismo edilizio preesistente;
 - Classificazione intervento
 - Demolizione e ricostruzione,
 - Riqualificazione per verde privato;
 - Spazio pubblico (di relazione).
 - **ES04 Edificio recente da rifunzionalizzare:** edifici che, all'interno del tessuto storico, hanno la necessità di un adeguamento per poter consentire l'utilizzo della stessa rispetto ad una delle funzioni consentite dal Piano
 - Classificazione intervento
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria.

Senza alcun riferimento alla datazione, infine, vengono identificate le seguenti tipologie:

- **VU Vuoti urbani:** spazi interni agli isolati, non pertinenti alle unità edilizie limitrofe, nei quali o non è avvenuta l'edificazione o è stata realizzata la demolizione dell'edificio preesistente, rispetto al quale non sono rilevabili parti di elementi costruttivi che possono riportare informazioni sulle caratteristiche dell'organismo edilizio demolito;
- **AL Aree libere:** porzioni di superficie che, per via della dimensione e della condizione di non interclusione, non possono essere definite come Vuoti Urbani, ma per le quali possono essere previsti interventi di trasformazioni a seguito delle predisposizioni di un Piano Integrato di Intervento.

Datazione delle unità edilizie

Per la datazione delle unità edilizie è stata utilizzata una metodologia che tiene conto degli elementi documentali oggettivi, quali planimetrie catastali, fotografie aeree e documentazione fotografica storica, tutti documenti recuperati da archivi e istituzioni diverse.

Le informazioni derivanti da questi atti documentali sono state confrontate con le testimonianze, ove possibile, degli utilizzatori attuali degli edifici, intervistati durante le fasi di rilievo delle unità edilizie.

I dati così ricavati sono stati inseriti all'interno del database GIS e rielaborati in tabelle e abachi allegati al Piano.



Figura 32: Planimetria catastale del Comune di Ortueri dele 1930

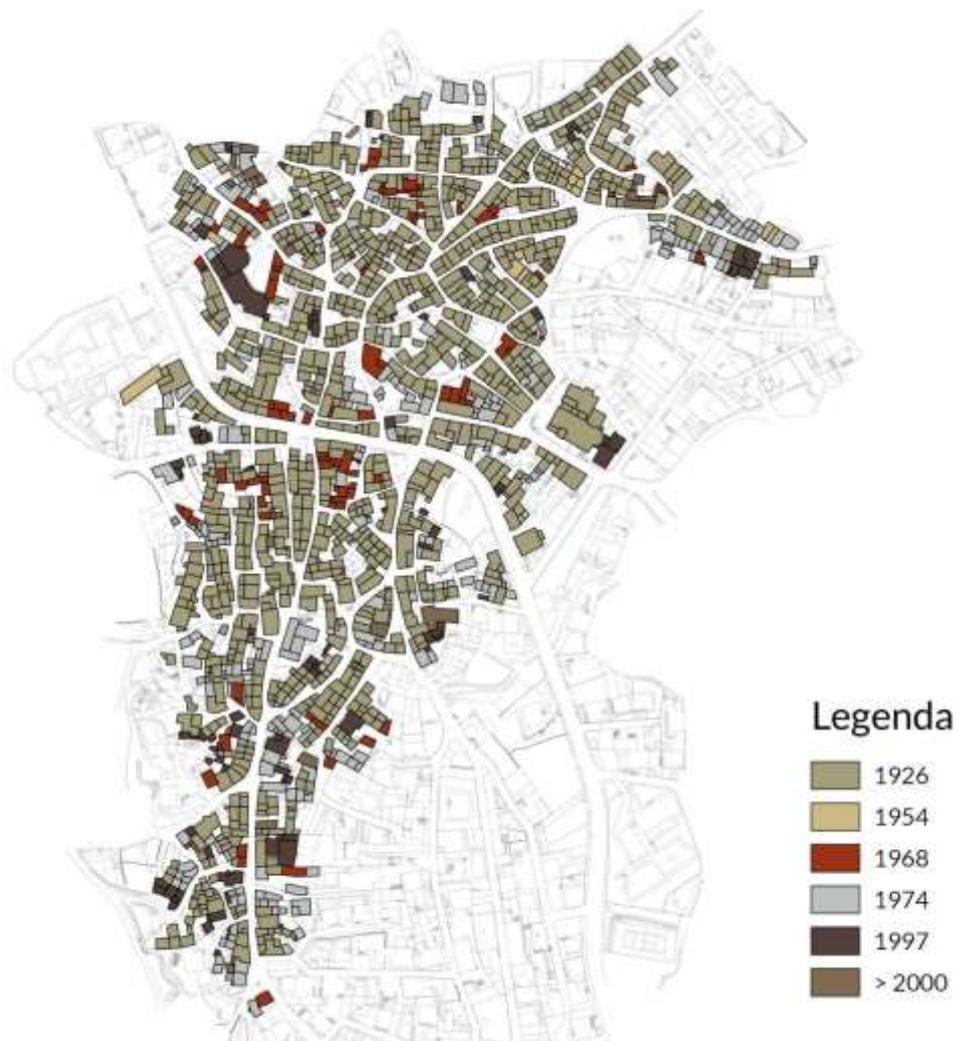


Figura 33: Carta dell'epoca d'impianto delle Unità Edilizie

EPOCA D'IMPIANTO	NUM. VOLUMI ELEMENTARI	%
1926	1059	64,53%
1954	19	1,16%
1968	104	6,34%
1974	313	19,07%
1997	103	6,28%
2003	10	0,61%
2006	26	1,58%
2010	7	0,43%
totale	1641	100,00%

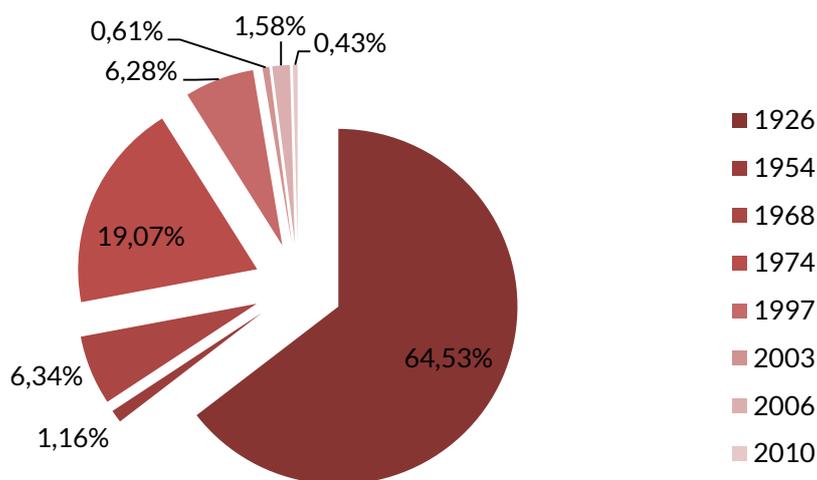


Figura 34: Distribuzione delle unità edilizie sulla base dell'epoca di impianto

Sulla base di quanto emerso dal rilievo, all'interno dell'Area di Piano analizzata, la maggior parte degli edifici ha un impianto storico risalente a prima del 1930 rilevato dall'analisi con la carta catastale storica. Questi edifici, indipendentemente che, nel tempo, abbiano subito trasformazioni anche in epoca recente, rappresentano il 64,53% del totale degli edifici ricompresi all'interno del perimetro del Piano.

Analisi puntuale delle caratteristiche dell'edificato storico

L'analisi preliminare delle caratteristiche delle unità edilizie e dei volumi elementari che la compongono, è riportata nelle schede di analisi (A.05.1 – A.05.60) e nelle schede dei profili regolatori (A.06. 1 – A.06. 60).

Le schede riportano i risultati di una campagna di rilievo sul campo effettuata durante la prima fase del Piano.

Le schede di analisi del patrimonio esistente riportano, oltre alla descrizione dell'unità edilizia e ai parametri urbanistici, i caratteri tipologici, i materiali utilizzati, i caratteri epidermici delle facciate, dei solai e delle coperture, gli elementi decorativi presenti, lo stato di conservazione, le eventuali superfetazioni presenti e gli interventi subiti nel corso del tempo. Le schede dei profili consentono invece una mappatura delle facciate e il rilievo delle altezze dell'edificato.

L'analisi dell'edificato storico si basa, come riportato in precedenza, sulla datazione degli edifici esistenti, effettuata con l'utilizzo della cartografia storica e delle foto aeree, e dall'individuazione dei tratti caratteristici del tessuto edilizio in parte censiti per tipologia e caratteri costruttivi nei manuali RAS per il recupero dei centri storici. I dati sono stati successivamente elaborati in ambiente GIS.

Si riporta, di seguito, un esempio delle schede di analisi:

ORTUERI	PIANO DEL CENTRO STORICO	DATI GENERALI DELL'UNITA' EDILIZIA	1	1	R01																		
		ISOLATO N.	1																				
		UNITA' EDILIZIA N.	1																				
		NUM. COMPONENTI ELEMENTARI	8																				
		IDENTIFICATIVI DEI COMPONENTI ELEMENTARI	A B C D E F G H																				
<p>PLANIMETRIA ISOLATO</p>		<p>PLANIMETRIA UNITA' EDILIZIA</p>																					
<p>REFERIMENTI LOCALIZZATIVI, CATASTALI E STATO DELLA PROPRIETA'</p> <table border="0"> <tr> <td>VIA E NUMERO CIVICO</td> <td></td> <td></td> <td>REPERIMENTI CATASTALI E PROPRIETA'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>via Roma</td> <td>n. 52</td> <td>(indirizzo principale)</td> <td>F0502</td> <td>5</td> <td>MARPALE 2246-2347</td> </tr> <tr> <td>via Roma</td> <td>n. 50</td> <td></td> <td>PROPRIETA'</td> <td>Privata</td> <td>ABITANTI 5</td> </tr> </table>						VIA E NUMERO CIVICO			REPERIMENTI CATASTALI E PROPRIETA'			via Roma	n. 52	(indirizzo principale)	F0502	5	MARPALE 2246-2347	via Roma	n. 50		PROPRIETA'	Privata	ABITANTI 5
VIA E NUMERO CIVICO			REPERIMENTI CATASTALI E PROPRIETA'																				
via Roma	n. 52	(indirizzo principale)	F0502	5	MARPALE 2246-2347																		
via Roma	n. 50		PROPRIETA'	Privata	ABITANTI 5																		
<p>01/01/2011</p>																							

ORTUERI		PIANO DEL CENTRO STORICO		CARATTERISTICHE DEI COMPONENTI ELEMENTARI												
						1	1	R03								
ISOLATO N.	1	UNITA' EDILIZIA N.	1	COMPONENTI ELEMENTARI				A	B	C	D	E	F	G	H	
COMPONENTE A						COMPONENTE B										
Numero di livelli	3	Numero di livelli	2	Numero di livelli				2								
Livello riferimento	Piano terra	Livello riferimento	Piano terra	Livello riferimento				Piano terra								
Funzione primaria	Residenziale	Funzione primaria	Residenziale	Funzione primaria				Depositi - autorimesse								
Utilizzo	Abitato	Utilizzo	Abitato	Utilizzo				Utilizzata								
Livelli superiori	Sottotetto	Livelli superiori	Piano primo	Livelli superiori				Piano primo								
Funzione livelli superiori	Residenziale	Funzione livelli superiori	Residenziale	Funzione livelli superiori				Residenziale								
Utilizzo	Abitato	Utilizzo	Abitato	Utilizzo				Abitato								
COMPONENTE C						COMPONENTE D										
Numero di livelli	2	Numero di livelli	2	Numero di livelli				2								
Livello riferimento	Piano terra	Livello riferimento	Piano	Livello riferimento				Piano								
Funzione primaria	Altro	Funzione primaria	Depositi - autorimesse	Funzione primaria				Depositi - autorimesse								
Utilizzo	Utilizzata	Utilizzo	Utilizzata	Utilizzo				Utilizzata								
Livelli superiori	Piano primo	Livelli superiori	Piano primo	Livelli superiori				Piano primo								
Funzione livelli superiori	Residenziale	Funzione livelli superiori	Residenziale	Funzione livelli superiori				Residenziale								
Utilizzo	Abitato	Utilizzo	Autoregolabile	Utilizzo				Autoregolabile								
COMPONENTE E						COMPONENTE F										
Numero di livelli	2	Numero di livelli	2	Numero di livelli				2								
Funzione primaria	Residenziale	Funzione primaria	Residenziale	Funzione primaria				Residenziale								
Livello riferimento	Piano terra	Livello riferimento	Depositi	Livello riferimento				Depositi								
Utilizzo	Abitato	Utilizzo	Depositi	Utilizzo				Depositi								
Livelli superiori	Piano primo	Livelli superiori	Piano primo	Livelli superiori				Piano primo								
Funzione livelli superiori	Residenziale	Funzione livelli superiori	Residenziale	Funzione livelli superiori				Residenziale								
Utilizzo	Abitato	Utilizzo	Abitato	Utilizzo				Abitato								
COMPONENTE G						COMPONENTE H										
Numero di livelli	2	Numero di livelli	2	Numero di livelli				2								
Livello riferimento	Piano terra	Livello riferimento	Piano terra	Livello riferimento				Piano terra								
Funzione primaria	Residenziale	Funzione primaria	Residenziale	Funzione primaria				Residenziale								
Utilizzo	Abitato	Utilizzo	Abitato	Utilizzo				Abitato								
Livelli superiori	Piano primo	Livelli superiori	Piano primo	Livelli superiori				Piano primo								
Funzione livelli superiori	Residenziale	Funzione livelli superiori	Residenziale	Funzione livelli superiori				Residenziale								
Utilizzo	Abitato	Utilizzo	Abitato	Utilizzo				Abitato								

8/10/2021

ORTUERI		PIANO DEL CENTRO STORICO		CARATTERISTICHE E STATO DI CONSERVAZIONE							
						1	1	R03.1			
COMPONENTE		DESCRIZIONE	CONDIZIONE/DEGRADO	DEGRADAZIONE	CONDIZIONE/DEGRADO	DEGRADAZIONE	CONDIZIONE/DEGRADO	DEGRADAZIONE	CONDIZIONE/DEGRADO	DEGRADAZIONE	CONDIZIONE/DEGRADO
COMPONENTE A	Chiusure verticali	Descrizione	Muratura in cemento di granito	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:
		Stato	Sotto in stato ottimo	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato
		Interventi	Interventi in stato ottimo	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi
		Capacità	Capacità inalterabile	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità
		Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente
			Porta		Porta		Porta		Porta		Porta
			Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture
			Grande		Grande		Grande		Grande		Grande
			Condizione		Condizione		Condizione		Condizione		Condizione
COMPONENTE B	Chiusure verticali	Descrizione	Muratura in blocchi di	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:
		Stato	Sotto in stato ottimo	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato
		Interventi	Interventi in stato ottimo	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi
		Capacità	Capacità inalterabile	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità
		Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente
			Porta		Porta		Porta		Porta		Porta
			Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture
			Grande		Grande		Grande		Grande		Grande
			Condizione		Condizione		Condizione		Condizione		Condizione
COMPONENTE C	Chiusure verticali	Descrizione	Muratura in blocchi di	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:
		Stato	Sotto in stato ottimo	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato
		Interventi	Interventi in stato ottimo	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi
		Capacità	Capacità inalterabile	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità
		Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente
			Porta		Porta		Porta		Porta		Porta
			Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture
			Grande		Grande		Grande		Grande		Grande
			Condizione		Condizione		Condizione		Condizione		Condizione
COMPONENTE D	Chiusure verticali	Descrizione	Muratura in mattoni laterizi	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:	Condizione/deg.:
		Stato	Sotto in stato ottimo	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato	Stato
		Interventi	Interventi in stato ottimo	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi	Interventi
		Capacità	Capacità inalterabile	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità	Capacità
		Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente	Utilizzo	Resistente
			Porta		Porta		Porta		Porta		Porta
			Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture		Grandi aperture
			Grande		Grande		Grande		Grande		Grande
			Condizione		Condizione		Condizione		Condizione		Condizione

8/10/2021

Nella fase di progettazione è stata utilizzata una apposita scheda progettuale, elaborata sulla base dell'algoritmo di analisi sopra riportato, sviluppata in ambiente Microsoft Excel©, con l'utilizzo del linguaggio di programmazione VBA dalla società Plans.

Gli interventi sulle singole unità edilizie previsti dal Piano sono regolati da prescrizioni e indicazioni che sono riportate nelle schede progettuali.

Le schede contengono due differenti gradi di regole per gli interventi sulle unità edilizie: Le prescrizioni e le indicazioni di intervento.

Le prescrizioni

Le prescrizioni volumetriche che regolano gli interventi sulle componenti elementari sono riportate nella scheda denominata "Indici e parametri urbanistici n.n.A" e riepilogate nella scheda denominata "Indici e parametri urbanistici n.n.A.R". Le prescrizioni sugli elementi dell'involucro esterno sono invece inseriti nella scheda denominata "Prescrizioni involucro esterno n.n.D". La scheda di ogni singola unità edilizia ("Indici e parametri urbanistici n.n.A") è suddivisa in due sezioni principali:

- Sezione 1.1: classificazione epoca di impianto e di trasformazione
- Sezioni 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5: indici e parametri urbanistici, definiti per ognuna delle componenti che costituiscono l'Unità Edilizia

La sezione 1.1, inerente la storia costruttiva dell'unità edilizia, riporta l'anno di impianto e la datazione delle trasformazioni avvenute, la tipologia attuale dell'edificio e prescrive l'intervento previsto.

Le sezioni 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 riportano i parametri urbanistici relativi all'unità edilizia (superficie edificata, altezza media e volume complessivo) riferiti allo stato attuale e prescrive i limiti degli eventuali incrementi o diminuzioni dell'intervento sull'unità edilizia, riportando dei parametri e degli indici rispetto alla situazione esistente.

Nella scheda di riepilogo ("Indici e parametri urbanistici n.n.A.R"), oltre alla sintesi di tutte le informazioni presenti nella scheda denominata "Indici e parametri urbanistici n.n.A", sono riportati anche la superficie del lotto, la superficie coperta, l'indice di copertura e l'indice di fabbricabilità fondiaria, più gli eventuali interventi di recupero coordinato con l'indicazione di tutte le unità edilizie correlate, la tipologia edilizia storica, gli spazi comuni e l'eventuale presenza di beni paesaggistici censiti dal PPR.

La scheda relativa alle prescrizioni sugli elementi che costituiscono l'involucro esterno dell'unità edilizia ("Prescrizioni involucro esterno n.n.D"), riporta, oltre alla documentazione fotografica, le prescrizioni relative agli elementi da conservare, sostituire, eliminare o riposizionare, le superfetazioni esistenti e l'intervento previsto su di esse.

Le indicazioni

Le indicazioni progettuali che regolano gli interventi sulle singole componenti elementari sono riportate nelle schede denominate "Analisi e indicazioni funzionali n.n.B.1" e "Indicazioni progettuali n.n.C".

Nella prima scheda ("Analisi e indicazioni funzionali n.n.B.1") vengono riportate le funzioni insediate nella componente elementare e le indicazioni progettuali inerenti il mantenimento della funzione esistente o l'eventuale rifunzionalizzazione della stessa. Le indicazioni vengono riportate separatamente per il livello cosiddetto *relazionale* dell'unità edilizia e, qualora esistano, per i livelli posti nei piani superiori del fabbricato.

Nella seconda scheda ("Indicazioni progettuali n.n.C") vengono fornite indicazioni per il progetto di recupero dell'involucro esterno dell'unità edilizia, analizzando i singoli caratteri costruttivi dell'involucro, collegando le indicazioni agli abachi allegati al Piano.

ORTUERI PIANO DEL CENTRO STORICO INDICI E PARAMETRI URBANISTICI **1 1 A.R**

SOLATO N.	1	COMPONENTI ELEMENTARI DELL'UNITA' EDILIZIA	A B C D
UNITA' EDILIZIA N.	1		

REPERIO CLASSIFICAZIONE EPOCA DI IMPIANTO E DI TRASFORMAZIONE

VOLUMI E IMPIANTO	IMPIANTO	CLASSE	TRASFORMAZIONE	CLASSIFICAZIONE	CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA EDIFICIO	INTERVENTO PREVISTO
1 COMPONENTE A	1935	<1950	1935	1935	1935_Edificio recente sgrazioso	Riqualificazione per verde privato
2 COMPONENTE B	1935	<1950	1940	1950	1950_Rustico	Restaurare
3 COMPONENTE C	1935	<1950	1930	1930	1930_Edificio storico monumentale	Restaurare
4 COMPONENTE D	1935	<1950	1930	2000	2000_Vuoti urbani	Verde privato

REPERIO INDICI/PARAMETRI URBANISTICI

COD	DESCRIZIONE	FORMULA	UNITA'	STATO ATTUALE					INCREMENTO/DECREMENTAZIONE					PROGETTO				
				A	B	C	D	TOT	A	B	C	D	TOT	A	B	C	D	TOT
SE	Superficie edificata	[m ²]	[m ²]	120,00	120,00	90,00	60,00	390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120,00	120,00	90,00	60,00	390,00
VE	Volume complessivo	[m ³]	[m ³]	700,00	500,00	540,00	360,00	2.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	500,00	540,00	360,00	2.100,00

INDICI	STATO ATTUALE				INCREMENTO/DECREMENTAZIONE				PROGETTO				
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	
SI	Superficie lotto	[m ²]			0,00				0,00				0,00
SC	Superficie coperta	[m ²]			60,00				0,00				60,00
IC	Indice di Copertura	[%]	[m ²]		60,00				0,00				60,00
IT	Ind. di fabbro fondato	[%]	[m ²]		60,00				0,00				60,00

INFORMAZIONE PARTICOLARE SULL'UNITA' EDILIZIA

INTERVENTO DI RECUPERO COORDINATO	TIPOLOGIA EDILIZIA	ELEVAZIONE BENI PAESAGGISTICI
Non presente		
UNITA' EDILIZIE CORRELATE	SPAZI COMUNI TRA UNITA' EDILIZIE	CLASSIFICAZIONE PPR
		COMPONENTI

© Plan 2017

ORTUERI PIANO DEL CENTRO STORICO ANALISI E INDICAZIONI FUNZIONALI **1 1 B.1**

COMPONENTE	A	COMPONENTE	B
LIVELLO RELAZIONALE	Piano terra	LIVELLO RELAZIONALE	Piano terra
SITUAZIONE ESISTENTE		SITUAZIONE ESISTENTE	
UTILIZZO	Abitato saltuariamente	UTILIZZO	Disabitato
FUNZIONE PRIMARIA	Residenziale	FUNZIONE PRIMARIA	Residenziale
FUNZIONE SECONDARIA		FUNZIONE SECONDARIA	
INDICAZIONI DI PIANO		INDICAZIONI DI PIANO	
INTERVENTO	Mantenimento funzione esistente	INTERVENTO	Mantenimento funzione esistente

COMPONENTE	A	COMPONENTE	B
LIVELLI SUPERIORI	Piano primo	LIVELLI SUPERIORI	Piano primo
SITUAZIONE ESISTENTE		SITUAZIONE ESISTENTE	
UTILIZZO	Abitato saltuariamente	UTILIZZO	Disabitato
FUNZIONE PRIMARIA	Residenziale	FUNZIONE PRIMARIA	Residenziale
FUNZIONE SECONDARIA		FUNZIONE SECONDARIA	
INDICAZIONI DI PIANO		INDICAZIONI DI PIANO	
INTERVENTO	Mantenimento funzione esistente	INTERVENTO	Mantenimento funzione esistente

© Plan 2017

ORTUERI	PIANO DEL CENTRO STORICO	ANALISI E INDICAZIONI FUNZIONALI	1	1	B.2
COMPONENTE	C	COMPONENTE	D		
LIVELLO RELAZIONALE	Piano terra	LIVELLO RELAZIONALE	Piano terra		
SITUAZIONE ESISTENTE		SITUAZIONE ESISTENTE			
UTILIZZO	Utilizzato	UTILIZZO	Utilizzato saltuariamente		
FUNZIONE PRIMARIA	Atte	FUNZIONE PRIMARIA	Depositi - autorimesse		
FUNZIONE SECONDARIA		FUNZIONE SECONDARIA			
INDICAZIONI DI PIANO		INDICAZIONI DI PIANO			
INTERVENTO	Mantenimento funzione esistente con adeguamento	INTERVENTO	Rifunzionalizzazione		
NUOVE FUNZIONI	Residenziale	NUOVE FUNZIONI	Commerciale		
INTERVENTI SPECIFICI CONSENTITI		INTERVENTI SPECIFICI CONSENTITI			
ALTEZZE	Modifica altezza interpiano	ALTEZZE	Mantenimento altezza preesistente		
SUPERFICI	Mantenimento esistente	SUPERFICI	Mantenimento esistente		
STANDARD R.A.I.	Ampliamento forometria aperture esistente Nuove aperture nel prospetto principale	STANDARD R.A.I.	Ampliamento forometria aperture esistente		
STANDARD SERVIZI	Riconfigurazione planimetrica dei vani interni Ampliamento su altro livello	STANDARD SERVIZI	Riconfigurazione planimetrica dei vani interni		
COMPONENTE	C	COMPONENTE	D		
LIVELLI SUPERIORI	Piano primo	LIVELLI SUPERIORI	Piano primo		
SITUAZIONE ESISTENTE		SITUAZIONE ESISTENTE			
UTILIZZO	Mutato	UTILIZZO	Abitato saltuariamente		
FUNZIONE PRIMARIA	Residenziale	FUNZIONE PRIMARIA	Residenziale		
FUNZIONE SECONDARIA		FUNZIONE SECONDARIA			
INDICAZIONI DI PIANO		INDICAZIONI DI PIANO			
INTERVENTO	Mantenimento funzione esistente con adeguamento	INTERVENTO	Rifunzionalizzazione		
NUOVE FUNZIONI	Residenziale	NUOVE FUNZIONI	Fattorieze connesse alle attività commerciali-artigianali		
INTERVENTI SPECIFICI CONSENTITI		INTERVENTI SPECIFICI CONSENTITI			
ALTEZZE	Modifica altezza interpiano	ALTEZZE	Mantenimento altezza preesistente		
SUPERFICI	Mantenimento esistente	SUPERFICI	Mantenimento esistente		
STANDARD R.A.I.	Ampliamento forometria aperture esistente Nuove aperture nel prospetto principale	STANDARD R.A.I.	Ampliamento forometria aperture esistente Nuove aperture nel prospetto principale		
STANDARD SERVIZI	Riconfigurazione planimetrica dei vani interni	STANDARD SERVIZI	Riconfigurazione planimetrica dei vani interni		

© Pisa 2017

ORTUERI	PIANO DEL CENTRO STORICO	INDICAZIONI PROGETTUALI	1	1	A
C.1 INDICAZIONI TRATTAMENTO INVOLUCRO ESTERNO		COMPONENTE A			
COPERTURE		PROSPETTI			
INDICAZIONE INTERVENTO	Conservazione e manutenzione esistente	MURATURA	Manutenzione ordinaria		
SAGOMA	Conservazione sagoma copertura esistente	INTONACI	Restauro e mantenimento intonaco di pregio		
STRUTTURA	Conservazione struttura primaria in travi di legno	TINTEGGIATURA	Conservazione tinteggiature esistente di pregio		
MATERIALI	Risanamento materiali tradizionali esistenti				
GRONDE	Conservazione e manutenzione gronda esistente	FINESTRE			
PORTE		FOROMETRIA	Conservazione		
FOROMETRIA	Conservazione	SISTEMA OSCURAMENTO	Conservazione tipologia esistente		
INFISSO	Conservazione tipologia esistente	INFISSO	Conservazione tipologia esistente		
CORNICE	Manutenzione e conservazione esistente	CORNICE	Manutenzione e conservazione esistente		
GRATE	Non presenti	GRANDI APERTURE			
		FOROMETRIA	Serrande		
		INFISSO	Conservazione dimensioni		
			Conservazione tipologia infisso		
COMIGNOLI	Non presenti	BALCONI	Presenti		
		SOLAIO	Conservazione e manutenzione esistente		
		STRUTTURA	Conservazione e manutenzione esistente		
		CORRIVANO	Conservazione e manutenzione esistente		
PROFFERLI	Non presenti				
IMPIANTI TERMICI, PRODUZIONE ENERGIA, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO		INDICAZIONE PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'UNITA' EDILIZIA			
STATO DI FATTO		INVOLUCRO E COPERTURA	Interventi in aggiunta su paramento esterno		
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE		IMPIANTI FER	Interventi in aggiunta su paramento esterno Impianti produzione FER non consentiti		
TIPOLOGIA IMPIANTO		INFISSO	Sostituzione con infissi ad alto rendimento Sostituzione con infissi ad alto rendimento		
TIPOLOGIA PRODUZIONE					
CUMAT. ESTIVA					
TIPOLOGIA IMPIANTO					
TIPOLOGIA PRODUZIONE					
INVOLUCRO					
INFISSO					
COPERTURA					
IMPIANTI FER					

© Pisa 2017



FOTOFOTOPRESCINALE



FOTO AEREA

D1 - PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI DA CONSERVARE, SOSTITUIRE ED ELIMINARE

ELEMENTI DA CONSERVARE		CODICE ABACO - TIPOLOGIA ELEMENTO	
1	Murature	L_3	Opera incarta in prociostillo e gresito con finispazzature
2	Intonaco		Intonaco di malta di calce
3	Coperture	C_a_1	Sistema a padiglione con arditura semplice
4	Gronde	A_1	Aggetto semplice dai tetti
5	Finestre	A_a_1	Finestra con stipiti lapidei e architrave lignea
6	Porte	A_a_1	Porta con stipiti lapidei e architrave lignea
7	Portali	A.01	Portale con architrave in legno
8	Balconi	B_1	Balcone in metallo a filo facciata
9	Profilati	A.01	Struttura lineare parallela, strutturata e unita
10	Balconi	B_2	Balcone con sedile a spigolo vivo e mensole in materiale lapideo
11	Elementi decorativi		Rastrie in ferro
ELEMENTI DA SOSTITUIRE		NUOVO ELEMENTO SOSTITUITO	
1	Intonaci e/o tinteggiature		Colorazione da piano colore
2	Copertura		Manto di copertura coerente
3	Sistemi di oscuramento		Scandoli interni
4	Porte in alluminio-pvc		Infisso in legno
5	Grate		Riveste grato coerente
ELEMENTI DA ELIMINARE		TIPOLOGIA ELEMENTO	
1	Elementi tecnici		Elementi decorativi
2	Reti tecnologiche		Linee elettriche
3	Scritte vandaliche		
4	Vegetazione		
ELEMENTI DA RIPOSIZIONARE			
	Architrave		Gronde
	Gronde		Insegne
	Sistemi oscuramento		Targa
D2 SUPERFETAZIONI			
ADDIZIONI IN AGGETTO			
1	Facciate		Demolizione
2	Balconi		Mitigazione
3	Logge		Conservazione
4	Cornicione		Demolizione
ADDIZIONI IN VOLUME			
1	Ampliamenti pertinenci		Demolizione
2	Chiusura integrale aggetti		Trasferimento volumetrico
3	Chiusura integrale aggetti		Mitigazione
4	Depositi attrezzi		Demolizione e ricostruzione coerente

12 LA PARTECIPAZIONE

Una delle azioni innovative che la nuova stagione dei Piani Urbanistici Attuativi dei centri storici della Sardegna prevede, è quella riguardante la partecipazione e il coinvolgimento delle Amministrazioni, dei cittadini, dei tecnici e degli *stake holders* in tutte le fasi di progettazione e attuazione.

Prima fase - fase di avvio: Kick-off Meeting

Le attività di progettazione partecipata sono state avviate con il Kick-Off Meeting, tenutosi presso il Municipio del Comune di Ortueri il 4 Luglio 2017.

L'incontro costituisce la fase di avvio del percorso di progettazione partecipata ed è stato indirizzato ai cosiddetti "attori privilegiati" del Piano, target costituito dai responsabili della governance del Comune di Ortueri: Sindaco e consiglieri delegati.

I lavori sono stati coordinati e gestiti dai responsabili di progetto della Società incaricata della redazione del Piano particolareggiato e dai componenti del Team di progetto specialisti nelle attività di partecipazione, comunicazione e realizzazione del database geografico.



Per descrivere efficacemente lo svolgimento e i contenuti dell'incontro, si riporta una sintesi, per punti, di quanto emerso dall'incontro di avvio:

- Definizione e spiegazione degli obiettivi generali del Piano;
- Definizione e spiegazione degli obiettivi specifici;
- Definizione e spiegazione degli obiettivi operativi;

- Descrizione della metodologia di piano, con i supporti tecnologici da utilizzare nel suo sviluppo come i database sviluppati in ambiente GIS, facilmente elaborabili e consultabili;
- Descrizione delle fasi di progetto del Piano, in particolare riguardo alla fase di analisi e conoscenza e a quella di analisi interpretativa con elaborazioni di strategie; all'interno di questa fase vengono anche descritte le operazioni di classificazione del patrimonio edilizio e la sua catalogazione;
- Infine, descrizione in maniera approfondita della terza fase, cioè il progetto, che ha il compito di definire la normativa attuativa, le indicazioni, le prescrizioni, l'individuazione di aree da conservare o valorizzare, definire gli abachi di riferimento, definire gli incrementi volumetrici e indicare gli interventi su ogni componente e volume elementare facente parte delle unità edilizie.

Seconda fase - I laboratori di progettazione

Nella seconda fase si inserisce la **pianificazione partecipata** che è stata d'ausilio alla redazione delle azioni e delle proposte del Piano. Questa metodologia assegna un rilevante valore alle proposte che emergono dal basso, espresse dai cittadini in forma libera o associata e da portatori di interessi locali (*stakeholders*).

L'obiettivo generale di tale modello di governo del territorio vuole essere il coinvolgimento di tutti gli attori locali attraverso un modello di sistema aperto, adattivo e reversibile.

Alcuni metodi di progettazione partecipata

Negli ultimi anni in Europa si è assistito ad una crescente diffusione di progetti e metodologie tese al coinvolgimento attivo dei cittadini nei processi decisionali di programmi di sviluppo locale o progetti integrati. Tra le metodologie e gli strumenti utilizzati per la gestione dei processi partecipativi alcuni risultano più adatti a sensibilizzare e stimolare i processi comunicativi, altri all'analisi di problemi e alla costruzione di progetti, altri ancora più adatti con un ristretto gruppo di partecipanti o per la contrattazione di strategie operative. Tra tutti quelli a cui si fa riferimento sono il metodo EASW e il metodo Metaplan.

Metodo Easw - European Awareness Scenario Workshop

La metodologia European Awareness Scenario Workshop nasce in Danimarca negli anni Novanta e viene ufficialmente adottato con il "Programma Innovazione" della Commissione Europea, con il quale si intendeva diffondere l'utilizzo della progettualità partecipata prodotta "dal basso" attraverso il consenso dei protagonisti e degli attori locali.

Tale metodo pone una particolare attenzione allo sviluppo tecnologico portando gli attori a interrogarsi sui possibili obiettivi e sulle azioni da mettere in atto a tal fine. I partecipanti sono, in genere, rappresentanti di diversi gruppi sociali: cittadini, amministratori pubblici, rappresentanti del settore privato ed esperti.

Il laboratorio è coordinato da un esperto team di facilitatori, con il compito di stimolare il confronto e la collaborazione tra i diversi attori e si suddivide in due attività principali: lo sviluppo di visioni e la proposta di idee. Nello sviluppo di visioni i partecipanti vengono divisi in quattro gruppi di interesse (in base alla categoria sociale di appartenenza) e sono invitati a proiettarsi nel futuro per immaginare, in relazione ai temi della discussione, come risolvere i problemi della città in cui vivono e lavorano. Le visioni elaborate da ciascun gruppo dovranno poi essere presentate in una successiva sessione plenaria, al termine della quale, con una votazione, sarà scelta la visione comune di tutti i partecipanti. La visione emersa al termine di

questa sessione di lavoro, perfezionata dal facilitatore e dai capigruppo in una piccola riunione al termine di questo primo insieme di attività, sarà alla base di quella successiva della proposta di idee.

Nella fase di proposta di idee, dopo una breve introduzione ai lavori, il facilitatore presenta la visione comune avviando una nuova sessione di lavoro in cui i partecipanti sono chiamati a lavorare in gruppi tematici. I gruppi vengono formati mischiando tra loro i partecipanti in modo tale da avere all'interno i rappresentanti di diversi interessi e, partendo dalla visione comune, dovranno proporre idee su come realizzarla. Le idee saranno presentate in una successiva sessione plenaria per essere discusse e votate ottenendo così le idee che saranno alla base del progetto.

Metodo Metaplan

Il Metaplan è un tecnica di facilitazione nata negli anni '70 in Germania basata sulla visualizzazione. Si tratta di un metodo particolarmente attento alla gestione dei processi di comunicazione nei gruppi di lavoro basata sulla raccolta di opinioni dei partecipanti e la loro successiva organizzazione in blocchi logici fino alla formulazione di piani di azione in cui sono evidenziate le problematiche emerse e delle possibili soluzioni. Il Metaplan prevede l'utilizzo, da parte dei partecipanti, di una serie di materiali di lavoro tra cui: rotoli di carta, pin-board, pennarelli colorati, bollini adesivi, utili per rendere visibile tutto il processo di lavoro del gruppo. Rilevante risulta la figura del "moderatore" che, oltre a spiegare l'utilizzo di tali elementi, gestisce l'intero gruppo.

Durante gli incontri i partecipanti sono invitati a esprimere le loro opinioni in merito al tema di discussione scrivendo in fogli di carta colorati che saranno attaccati alle pareti per essere visibili a tutti. Successivamente si procederà ad aggregare le opinioni espresse individualmente e a realizzare dei sotto-gruppi di lavoro che proporranno idee e soluzioni e faranno emergere le problematiche rispetto al tema che si è deciso di affrontare. I risultati ottenuti verranno discussi in una riunione plenaria per arrivare alla definizione delle linee d'azione e successivamente sottoposti a votazione.

Metodologia utilizzata

I laboratori di progettazione partecipata vengono previsti dal Piano in una fase temporale successiva alla prima adozione. La previsione generale riguarda il coinvolgimento degli alunni della scuola primaria e della scuola secondaria di primo grado.

In relazione al target rappresentato dagli alunni, la scelta del metodo di partecipazione ricade su una metodologia semplificata e incrociata tra EASW e Metaplan, suddividendo i singoli laboratori in tre momenti: analisi delle visioni negative del contesto, analisi delle visioni positive e individuazioni degli scenari di progetto.

In previsione degli incontri di progettazione partecipata, verranno elaborati dei materiali multimediali e cartacei al fine di rendere facile a tutti la comprensione del Piano, delle sue metodologie e del suo intero percorso.

Il risultato atteso dagli incontro di progettazione partecipata con gli alunni delle scuole riguarda l'identificazione -allo stesso tempo - di problematiche e di potenzialità legate all'assetto urbano, agli spazi pubblici e ai servizi, unitamente a una nuova visione dello spazio urbano del centro storico che viene espressa dai partecipanti.

Sempre tra la fase di adozione e quella di approvazione definitiva del Piano sono previsti, inoltre ulteriori laboratori di progettazione partecipata: in particolare si vuole utilizzare la partecipazione dei cittadini al fine di elaborare una analisi storica del centro urbano di Ortueri, utilizzando interviste e incontri che possano fornire informazioni utili e dettagliate sulla struttura urbanistica e sugli spazi di relazione del centro abitato e della loro evoluzione.

Il Piano Particolareggiato di Ortueri, è un Piano flessibile che verrà aggiornato periodicamente, tenendo conto dell'evoluzione del contesto economico, tecnologico e sociale.

Per questa ragione i dati raccolti e le conoscenze verranno informatizzate e gestite attraverso un database che, durante la fase attuativa, diventerà consultabile da tutti mediante l'utilizzo di un applicativo Web Gis.

Sarà fondamentale in una fase successiva all'approvazione definitiva del Piano una gestione concepita come continuazione del processo partecipativo portato avanti nelle fasi precedenti, che consenta l'integrazione, anche con il contributo della cittadinanza, dei dati contenuti nel database.

13. I RISULTATI DEL PIANO

Le funzioni delle unità edilizie

Il Piano prevede per ogni unità edilizia prescrizioni e indicazioni relative alla loro conservazione o trasformazione.

Il Piano definisce il tipo di intervento previsto e la funzione da attribuire alle singole componenti elementari, sia che si tratti del mantenimento della funzione presente, sia che si tratti di un'indicazione riguardante la rifunzionalizzazione delle stesse. In particolare si è operata una differenziazione all'interno delle singole unità edilizie per l'indicazione sul tipo di funzioni da insediare al piano terra (spazio di relazione con l'ambito pubblico) e nei piani superiori, ove presenti.

Le tabelle seguenti riportano i risultati aggregati di queste indicazioni.

Interventi sulle funzioni delle componenti elementari

Vengono di seguito riportati i dati relativi agli interventi proposti sulle funzioni degli edifici :

INTERVENTO SULLE FUNZIONI		
Mantenimento funzione esistente	987	60,15%
Mantenimento funzione esistente con adeguamento	347	21,15%
Rifunzionalizzazione	307	18,71%
totale	1641	100,00%

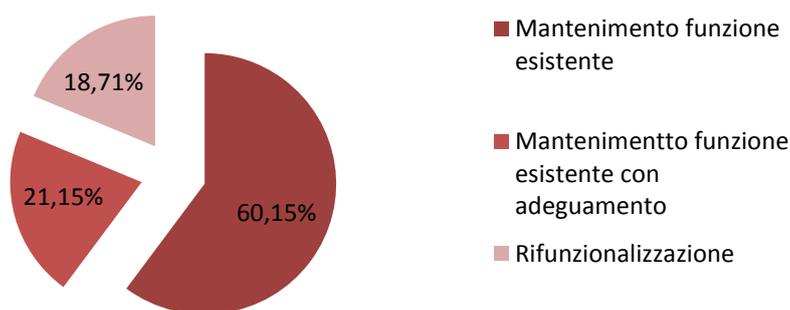


Figura 35: Tabella e grafico della distribuzione in percentuale degli interventi sulla funzione delle componenti elementari

I dati riguardanti gli interventi sulle funzioni previsti dal piano mostrano come circa il 40% degli edifici interessati dal Piano possano essere interessati da alcune modifiche. I volumi per i quali si prevede la Rifunzionalizzazione o il Mantenimento della funzione esistente con adeguamento, infatti, consistono in totale il 39,43% del totale degli edifici analizzati. Queste due categorie di intervento prevedono delle modifiche in relazione alle formetrie, alle altezze e agli standard di rapporto aero-illuminante, in modo da poter far fronte alle nuove

funzioni previste dal piano o al fine di ottenere una migliore qualità del fabbricato pur nel mantenimento della funzione attuale.

Interventi sulle funzioni delle componenti elementari con livello relazionale

È necessario osservare anche i dati sugli interventi riguardanti la funzione messi in relazione con le componenti che presentano un livello relazionale. Sul totale, il 49,60% dell'edificato presenta un livello relazionale collocato secondo i seguenti dati:

PRESENZA LIVELLO RELAZIONALE		
Piano terra	797	48,57%
Semintarrato	17	1,04%
Nessun livello relazionale	827	50,40%
totale	1641	100,00%

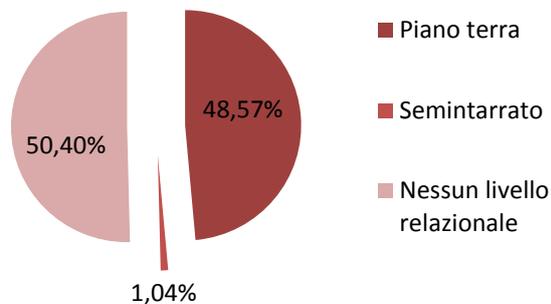


Figura 36: Tabella e grafico sulla quantità di livelli relazionali rilevati nel Comune di Ortueri

La tabella seguente, mostra, invece, quali interventi sono previsti dal piano per le funzioni relative ai volumi che presentano un livello relazionale:

INTERVENTI SULLE FUNZIONI DEI VOLUMI CON LIVELLO RELAZIONALE		
Mantenimento funzione esistente	465	57,13%
Mantenimento funzione esistente con adeguamento	194	23,83%
Rifunzionalizzazione	155	19,04%
totale	814	100,00%

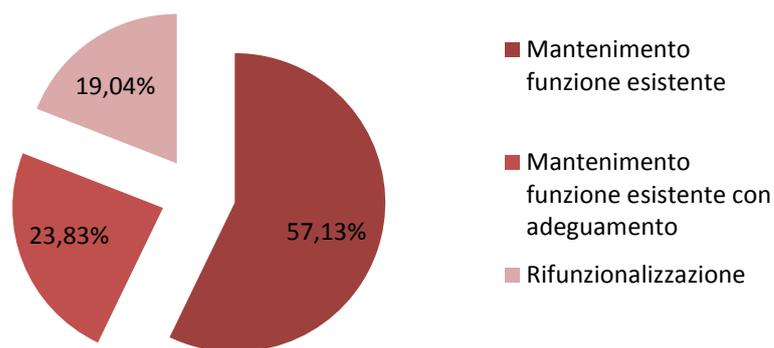


Figura 37: Distribuzione percentuale degli interventi nei volumi con un livello relazionale

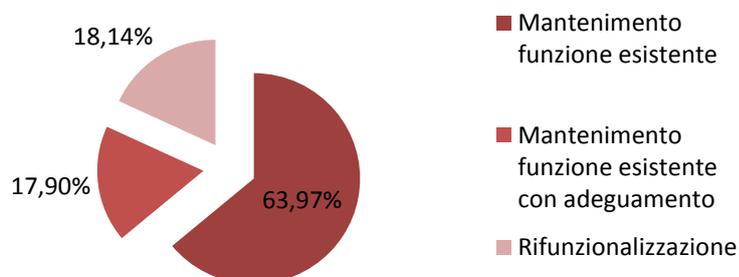
Il grafico mostra come, nei volumi elementari e nelle componenti contenenti un livello di relazione con la strada o lo spazio pubblico, prevalga l'intervento di mantenimento della funzione esistente (57,13%) mentre gli interventi di Mantenimento della funzione con adeguamento e la rifunzionalizzazione sono, rispettivamente il 23,83% e il 19,04%.

Il Piano prevede, dunque, che il 42,87% degli edifici contenenti un livello relazionale possa essere modificato per una nuova funzione o per un adeguamento al miglioramento di quella esistente.

Interventi sulle funzioni dei piani terra e seminterrati non relazionali

I volumi elementari che non presentano alcun livello relazionale sono in totale 827 e costituiscono il 50,40% del totale dell'edificato interessato dal piano, gli interventi previsti per i loro piani terra o seminterrati sono quantificati nella seguente tabella:

INTERVENTI SULLE FUNZIONI DEI VOLUMI SENZA LIVELLO RELAZIONALE		
Mantenimento funzione esistente	529	63,97%
Mantenimento funzione esistente con adeguamento	148	17,90%
Rifunzionalizzazione	150	18,14%
totale	827	100,00%



I dati mostrano come per la maggioranza dei piani terra e dei seminterrati non relazionali non siano previste modifiche per la funzione, per il 17,90% di essi, invece, è previsto un

Mantenimento della funzione esistente con adeguamento e per il 18,14% è prevista la rifunzionalizzazione.

Interventi sulle funzioni dei piani superiori

Di seguito vengono riportati i dati degli interventi previsti per le funzioni dei piani superiori al piano terra dei volumi elementari; la tabella seguente mostra i volumi elementari che possiedono o non possiedono un livello superiore al piano terra:

PRESENZA DI LIVELLI SUPERIORI			
	Non presente	563	34,31%
	Presente	1078	65,69%
	totale	1641	100,00%

Come riportato in tabella, il 65,69% degli edifici possiede almeno un livello superiore al piano terra.

In relazione a queste componenti, l'intervento sulle funzioni previsto dal piano è così suddiviso:

INTERVENTI SULLE FUNZIONI DEI VOLUMI CON LIVELLO SUPERIORE AL PIANO TERRA		
	Mantenimento funzione esistente	750 69,57%
	Mantenimento funzione esistente con adeguamento	264 24,49%
	Rifunzionalizzazione	64 5,94%
	totale	1078 100,00%

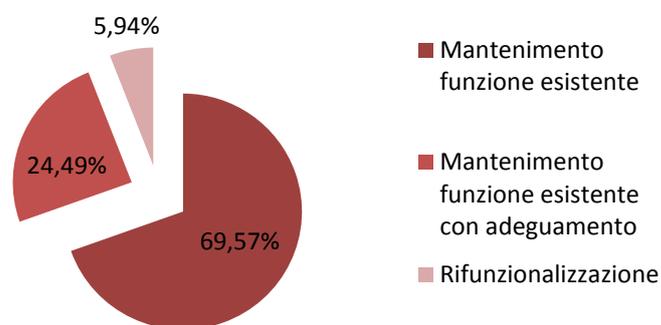


Figura 38: Tabella e grafico sulla previsione di intervento sulle funzioni per i livelli superiori al piano terra, dove presenti

Il dato mostrato dal grafico mostra una prevalenza di previsione al mantenimento della funzione esistente per tutti i volumi che presentano un livello superiore al piano terra, la previsione riguarda, infatti, il 69,57% dei volumi elementari interessati; sono il 24,49% quelli per i quali si prevede un adeguamento con il mantenimento della funzione esistente, mentre la rifunzionalizzazione riguarda solamente il 5,94% dei piani superiori rilevati.

Nuove funzioni attribuite alle componenti elementari

Insieme agli interventi di rifunzionalizzazione o mantenimento delle funzioni esistenti, il piano ha anche fornito una previsione riguardo a quale funzione possa essere collocata all'interno delle componenti e dei volumi elementari analizzati.

In riferimento al dato generale, come già riportato sopra, circa il 60% degli edifici analizzati non va incontro ad alcuna modifica di funzione, il restante 40% va incontro all'insediamento di nuove funzioni o all'adeguamento di quelle già presenti, di seguito la tabella e il grafico con le nuove funzioni previste:

NUOVE FUNZIONI - TOTALI		
Nessuna rifunzionalizzazione	991	60,39%
Artigianale	51	3,11%
Commerciale	58	3,53%
Culturale	2	0,12%
Pertinenze connesse alla residenza	120	7,31%
Pertinenze connesse alle attività commerciali-artigianali	107	6,52%
Residenziale	312	19,01%
totale	1641	100,00%

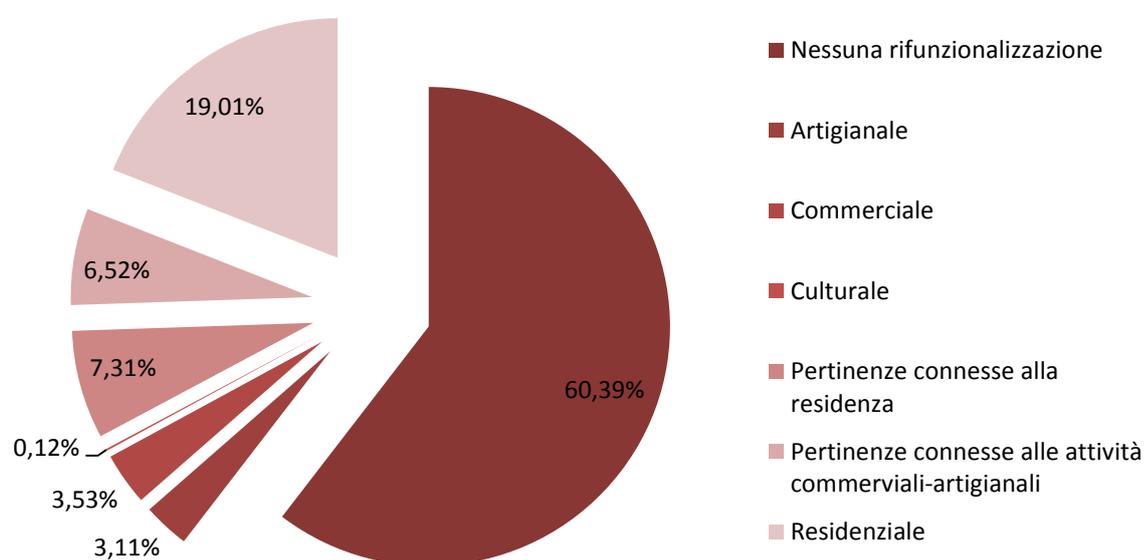


Figura 39: Tabella e grafico riguardante le nuove funzioni previste dal Piano su tutti gli edifici analizzati

I dati mostrano come la maggior parte degli edifici non vadano incontro ad alcuna rifunzionalizzazione (circa il 60%), per quanto riguarda, invece gli edifici per i quali è prevista una nuova funzione o, comunque, un adeguamento spaziale di quella già presente, è possibile notare che la funzione residenziale sia quella principale, riguardando il 18,71% degli edifici analizzati, a questi vanno aggiunti tutti quegli edifici per i quali è prevista una rifunzionalizzazione come "pertinenza alla residenza", che sono il 7,25% del totale; è possibile osservare, quindi che per il 25,96% degli edifici analizzati sono previste funzioni legate, direttamente o indirettamente, alla residenza.

Allo stesso modo, le nuove funzioni di carattere artigianale e commerciale riguardano, rispettivamente, il 3,11% e il 3,53% degli edifici, così come la nuova funzione "Pertinenze connesse alle attività commerciali-artigianali" riguarda il 6,46% degli edifici; in totale, quindi, per il 13,10% degli edifici analizzati il Piano prevede una rifunzionalizzazione di carattere artigianale, commerciale e di pertinenza a queste attività.

Nuove funzioni attribuite alle componenti elementari al livello relazionale

Analizzando le nuove funzioni che il Piano prevede di insediare nei soli edifici con un livello relazionale, è possibile osservare che più della metà di essi (il 57,25%) non va incontro ad alcuna rifunzionalizzazione; tra quelle per le quali, invece, viene prevista una rifunzionalizzazione, la funzione residenziale interessa il 21,13% degli edifici e le pertinenze connesse alla residenza il 5,65%; in totale, il 26,78% degli edifici con un livello relazionale analizzati dal Piano rientrano in una funzione direttamente o indirettamente connessa alla residenza.

Il 15,97% degli edifici con un livello relazionale, invece, va incontro a una rifunzionalizzazione di carattere commerciale, artigianale o di pertinenza per questo tipo di attività.

La tabella e il grafico seguenti indicano la distribuzione della previsione delle nuove funzioni degli edifici con un livello relazionale:

NUOVE FUNZIONI - LIVELLI RELAZIONALI		
Nessuna rifunzionalizzazione	466	57,25%
Artigianale	28	3,44%
Commerciale	40	4,91%
Pertinenze connesse alla residenza	46	5,65%
Pertinenze connesse alle attività commerciali-artigianali	62	7,62%
Residenziale	172	21,13%
totale	814	100,00%

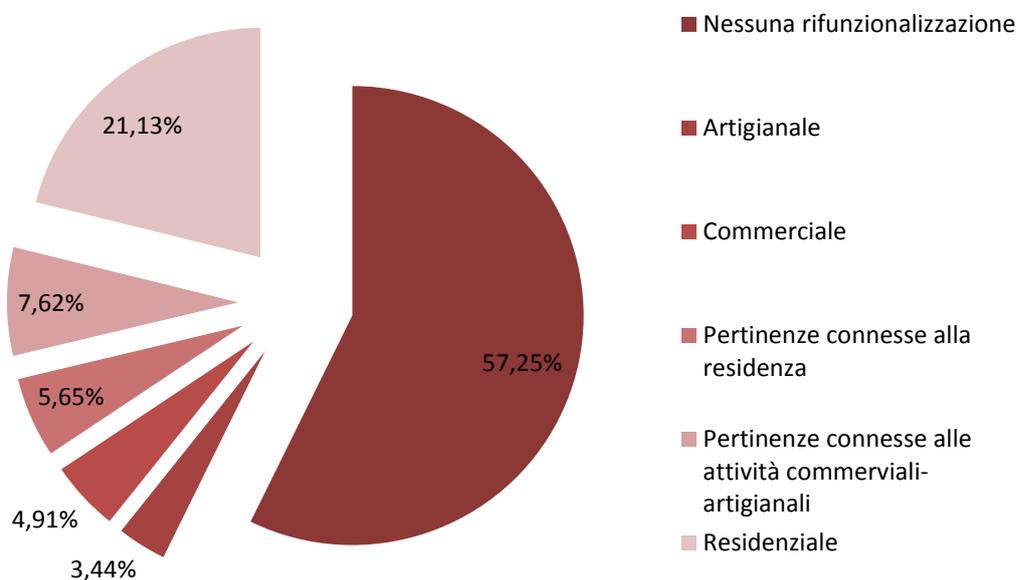


Figura 40: Tabella e grafico riguardante le nuove funzioni previste dal Piano riguardo ai soli edifici che presentano un livello relazionale

Nuove funzioni attribuite alle componenti elementari al piano terra o seminterrato non relazionali

I dati di progetto evidenziano che gran parte degli edifici che non presentano alcun livello relazionale non vanno incontro ad alcuna rifunzionalizzazione (questi sono il 64,33% degli edifici senza livello relazionale).

Le nuove funzioni previste dal piano, anche in questo caso, riguardano per la maggior parte la funzione residenziale, che va ad interessare il 16,32% degli edifici, ma che, tramite la rifunzionalizzazione come “pertinenza connessa alla residenza” – che interessa l’8,83% degli edifici qui analizzati – interessa circa il 25% degli edifici che non hanno un livello relazionale.

Le funzioni artigianali, commerciali e culturali e le loro pertinenze, sono invece previste come nuove funzioni per il 10,52% degli edifici.

Nella tabella e nel grafico seguenti vengono riportati i dati dettagliati per ogni categoria:

NUOVE FUNZIONI - PIANI TERRA E SEMINTERRATI NON RELAZIONALI		
Nessuna rifunzionalizzazione	532	64,33%
Artigianale	23	2,78%
Commerciale	18	2,18%
Culturale	2	0,24%
Pertinenze connesse alla residenza	73	8,83%
Pertinenze connesse alle attività commerviali-artigianali	44	5,32%
Residenziale	135	16,32%
totale	827	100,00%

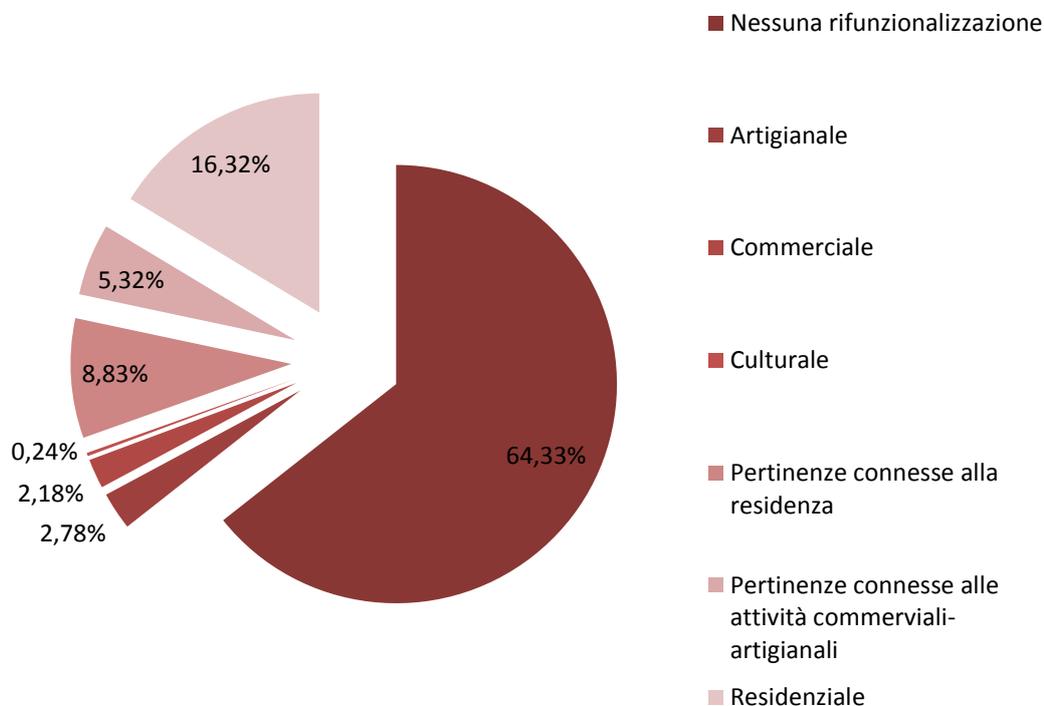


Figura 41: Grafico e tabella delle nuove funzioni previste dal Piano sugli edifici che non presentano alcun Livello Relazionale

Nuove funzioni attribuite alle componenti elementari con piani superiori al piano terra

Come già descritto in precedenza, gli edifici che presentano un livello superiore al piano terra sono il 65,69% del totale; i dati del Piano mostrano come, all'interno di questi edifici – per i livelli superiori - siano state previste nuove funzioni.

La distribuzione evidenziata dai dati risulta molto semplice; all'interno degli edifici che presentano almeno un livello superiore al piano terra, quasi il 70% non riceve alcuna previsione di rifunzionalizzazione, circa il 25% riceve una previsione di rifunzionalizzazione a carattere residenziale, il restante 5% viene suddiviso tra le funzioni artigianali, commerciali, culturali e relative pertinenze.

In dettaglio la tabella e il grafico con i dati del Piano:

NUOVE FUNZIONI - LIVELLI SUPERIORI		
Nessuna rifunzionalizzazione	750	69,57%
Artigianale	15	1,39%
Commerciale	13	1,21%
Culturale	2	0,19%
Pertinenze connesse alla residenza	6	0,56%
Pertinenze connesse alle attività commerviali-artigianali	18	1,67%
Residenziale	274	25,42%
totale	1078	100,00%

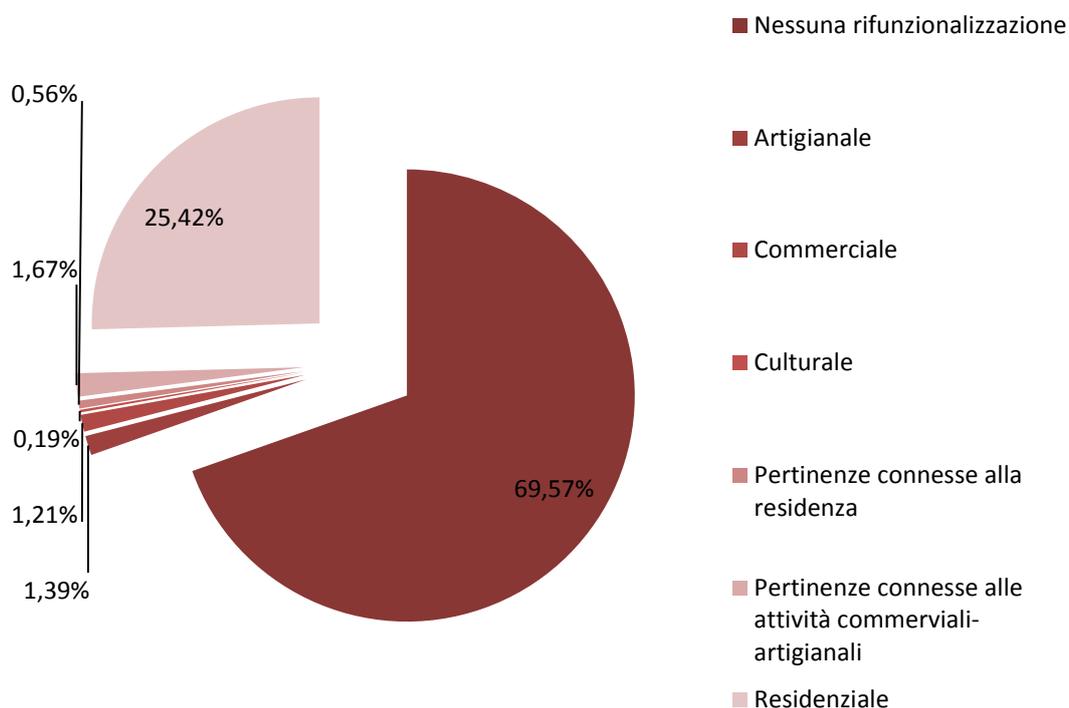


Figura 42: tabella e grafico relativo alla previsione di nuove funzioni nei livelli superiori degli edifici analizzati

Tipologia edifici e interventi previsti

L'analisi tipologica degli edifici esistenti nell'area del Piano, ha permesso di individuare come, all'interno di ogni unità edilizia, diversi componenti e volumi elementari fossero risalenti a

datazioni diverse; di seguito si riporta la tabella e il grafico con la distribuzione della datazione dell'impianto degli edifici interessati dal Piano:

EPOCA D'IMPIANTO		
1926	1059	64,53%
1954	19	1,16%
1968	104	6,34%
1974	313	19,07%
1997	103	6,28%
2003	10	0,61%
2006	26	1,58%
2010	7	0,43%
totale	1641	100,00%

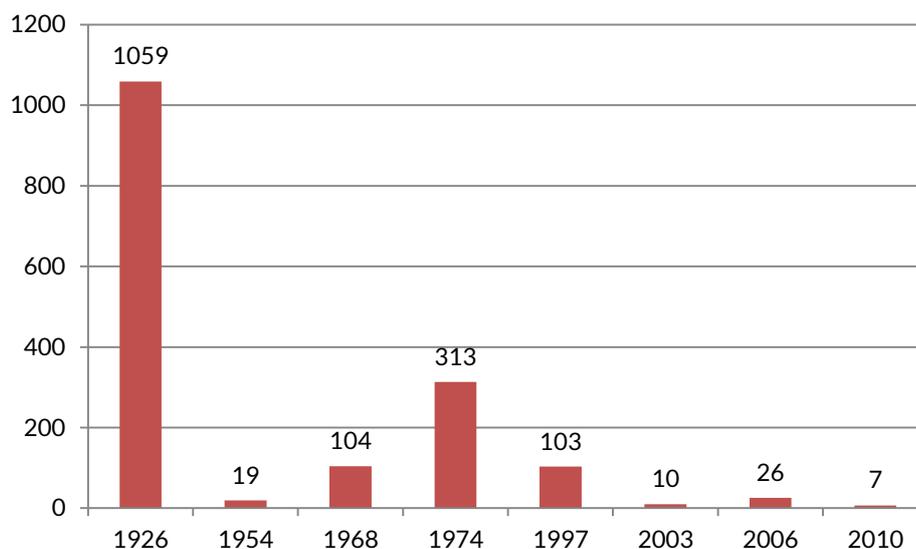


Figura 43: Tabella e grafico della distribuzione degli edifici per epoca d'impianto

Per avere un'immagine chiara del patrimonio edilizio interessato dal Piano, al pari del periodo di costruzione, è fondamentale analizzare la datazione degli interventi che hanno modificato le costruzioni; di seguito si riportano le modifiche subite dagli edifici nei decenni:

EPOCA DI TRASFORMAZIONE		
prec. 1950	199	12,13%
1950 - 1960	19	1,16%
1960 - 1970	25	1,52%
1970 - 1980	136	8,29%
1980 - 1990	280	17,06%
1990 - 2000	360	21,94%
2000 - 2010	500	30,47%
2010 - 2020	122	7,43%
totale	1641	100,00%

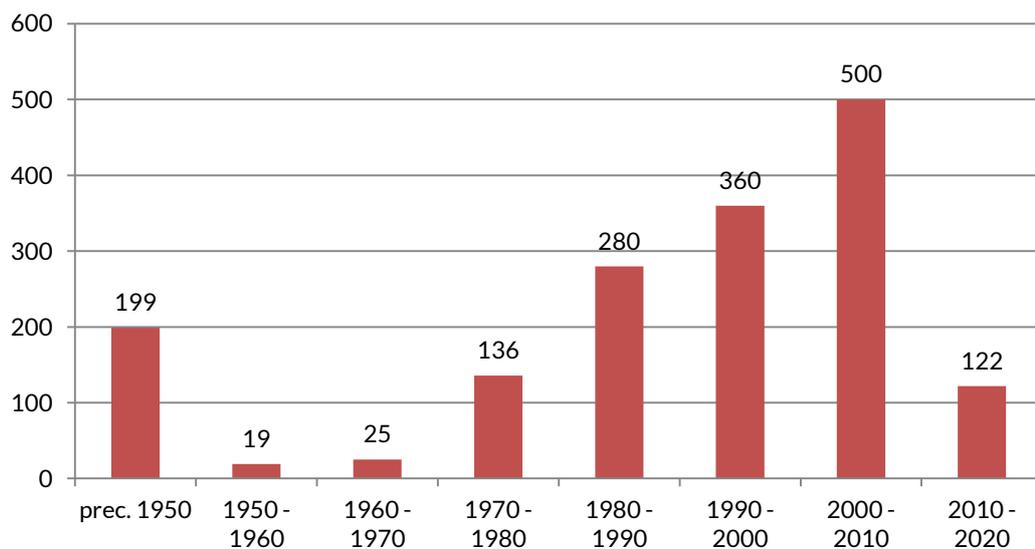


Figura 44: Tabella e grafico della distribuzione degli edifici per epoca di trasformazione

I dati elaborati fanno emergere una forte attività di trasformazione del patrimonio edilizio tra il 1970 e il 2010. Durante questo lasso di tempo, risultano modificati il 79,28% degli edifici interessati dal Piano. È necessario, a questo punto, osservare la conformazione del patrimonio edilizio dell'area in analisi, rispetto alla tipologia delle componenti elementari esistenti.

TIPOLOGIA EDILIZIA		
ER01_Edificio recente congruo	220	13,41%
ER02_Edificio recente incongruo	901	54,91%
ER03_Edificio recente degradato	35	2,13%
ER04_Edificio recente da rifunzionalizzare	112	6,83%
ES01_Edificio storico coerente	65	3,96%
ES02_Edificio storico con alterazioni reversibili	99	6,03%
ES03_Edificio storico con alterazioni irreversibili	91	5,55%
ES04_Edificio storico da rifunzionalizzare	87	5,30%
ES05_Rudere	21	1,28%
VU_Vuoti urbani	10	0,61%
totale	1641	100,00%

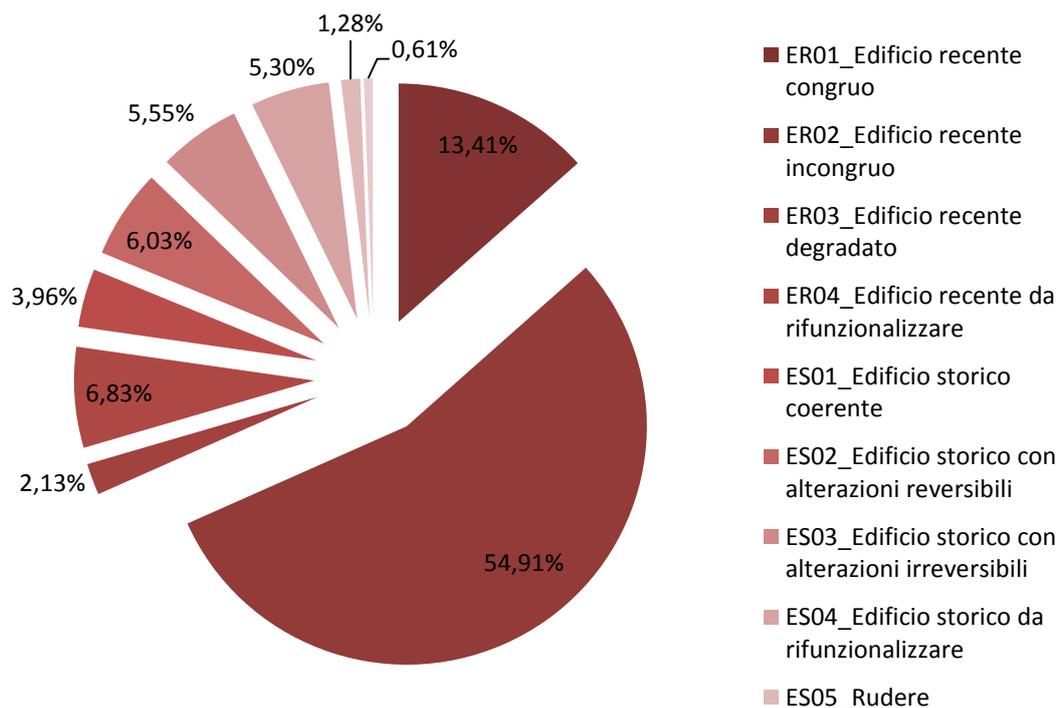


Figura 45: Tabella e grafico della distribuzione degli edifici interessati dal piano per tipologia edilizia

In relazione alle attività di trasformazione precedentemente analizzate, i dati evidenziano un'elevata quantità di Edifici Recenti Incongrui che rappresentano più della metà degli edifici presenti all'interno dell'area di Piano, ricoprono una fetta significativa anche gli Edifici Recenti Congruo che rappresentano il 13,59% degli edifici analizzati.

Infine, si analizzano i dati relativi agli interventi edilizi previsti dal piano, i dati riportati nella seguente tabella e nel grafico, riguardano in maggior parte la ristrutturazione edilizia degli edifici.

INTERVENTI EDILIZI		
Demolizione e ricostruzione	104	6,34%
Manutenzione ordinaria	4	0,24%
Manutenzione straordinaria	168	10,24%
Nuova costruzione	7	0,43%
Restauro	70	4,27%
Riqualificazione per verde privato	16	0,98%
Risanamento conservativo	107	6,52%
Ristrutturazione edilizia	1162	70,81%
Spazio pubblico (di relazione)	2	0,12%
VU_Vuoti urbani	1	0,06%
totale	1641	100,00%

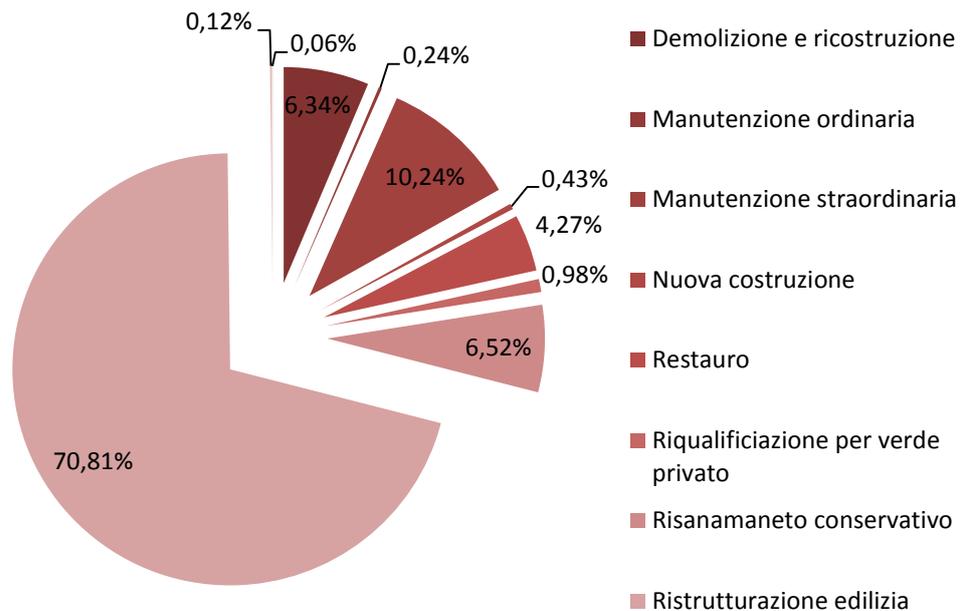


Figura 46: Tabella e grafico della distribuzione degli interventi edilizi previsti per gli edifici interessati dal Piano

Quasi il 70% degli interventi previsti per gli edifici interessati dal piano riguardano la ristrutturazione edilizia, la manutenzione straordinaria riguarda quasi il 10% degli edifici, mentre il risanamento conservativo e il restauro interessano, complessivamente, l'11,33% degli edifici interessati.

Tablelle di riepilogo degli indici e dei parametri urbanistici

		STATO ATTUALE	INCREMENTO/DIMINUZIONE	PROGETTO
SE	SUPERFICIE EDIFICATA [mq]	51.161,22	607,32	51.743,99
VC	VOLUME COMPLESSIVO [mc]	280.172,64	15.730,03	296.271,82
SL	SUPERFICIE LOTTO [mq]	70.824,42	1,98	70.874,42
SC	SUPERFICIE COPERTA [mq]	51.734,15	575,87	52.286,92
IC	RAPPORTO DI COPERTURA SC/SL [mq/mq]	0,87	0,00	0,88
IF	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO V/SL [mc/mq]	4,44	0,26	4,67

COERENZA DEL PIANO CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L'iter progettuale del Piano Particolareggiato oggetto della presente relazione ha previsto la verifica di coerenza col Piano Paesaggistico Regionale, e, in particolare, con i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 51 – Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione

1. Le aree caratterizzate da insediamenti storici, così come individuati nella Tavola 3, sono costituite da:

a) le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, comprensivi anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei, i nuclei specializzati del lavoro e l'insediamento sparso e comprendono in particolare:

1. i nuclei di primo impianto e di antica formazione

.....

Le aree oggetto del presente Piano sono da considerarsi aree caratterizzate da insediamenti storici, in quanto ricadenti nella casistica citata.

In particolare si fa riferimento alla delimitazione del **Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione** del Comune di Ortueri, che, a seguito dei risultati della attività di verifica svolta con l'ufficio di Piano della R.A.S, ricomprende in parte la Zona A e alcune parti di Zona B

Art. 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

.....

2. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

a) quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;

I quadri di analisi riguardanti gli aspetti individuati nel comma in esame sono riportati all'interno di questa relazione, in particolare nel capitolo 3. Quadro Geografico.

Sono, inoltre riportati nelle Tavole:

- T.01.01 - Inquadramento - Scala territoriale
- T01.01.01 - Inquadramento - Scala territoriale - Analisi geografica.

b) funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali

Gli argomenti individuati nel comma in esame sono esplicitati nel terzo capitolo della presente relazione, al paragrafo relativo alle "Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali", e negli elaborati grafici allegati, denominati:

- T01.01 - Inquadramento - Scala territoriale
- T01.02 - Inquadramento - Scala urbana
- T02.02 - Analisi e riordino delle conoscenze - L'assetto urbano - Il sistema urbano, la sua morfologia e le dinamiche di funzionamento

c) margini, eventualmente fortificati;

Il tema del comma in esame è esplicitato nell'elaborato grafico denominato:

- T02.01 Analisi e riordino delle conoscenze - L'assetto urbano - Analisi del Tessuto Storico

d) assi e poli urbani;

Il tema del comma "d" è esplicitato negli elaborati grafici denominati:

- T02.02 Analisi e riordino delle conoscenze - L'assetto urbano - Il sistema urbano, la sua morfologia e le dinamiche di funzionamento

e) caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;

L'analisi indicata nel presente comma è esplicitata al capitolo sesto della presente relazione, denominato "Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie" e nei elaborati grafici:

- T03.01.01 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Elementi conoscitivi
- T03.01.02.01 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Chiusure verticali
- T03.01.02.02 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Coperture e chiusure orizzontali
- T03.01.02.03 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Porte, portali e grandi aperture
- T03.01.02.04 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Finestre, balconi e grate
- T03.01.02.05 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Altri elementi

- T03.01.03 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati analisi del degrado delle unità edilizie
- T03.02 Rilievo e Analisi dell'edificato - Abaco dei caratteri costruttivi
- T03.03 Rilievo e Analisi dell'edificato - Datazione dell'edificato
- T03.04 Rilievo e Analisi dell'edificato - Funzioni e utilizzo
- T03.05.01.01 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi tipologica -Classificazione dei tipi edilizi più diffusi delle case di montagna - Lotto con pendenza longitudinale
- T03.05.01.02 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi tipologica -Classificazione dei tipi edilizi più diffusi delle case di montagna - Lotto con pendenza trasversale e accesso da valle
- T03.05.01.03 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi tipologica - Classificazione dei tipi edilizi più diffusi delle case di montagna - Lotto con pendenza trasversale e accesso da monte

f) presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;

L'individuazione ed analisi degli elementi riportati al comma f sono stati approfonditi all'interno della presente relazione al capitolo settimo, denominato "Presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale". In particolare sono state analizzate le Chiese e le Fontane presenti all'interno delle aree oggetto del Piano.

Sono allegati inoltre degli elaborati grafici che individuano gli elementi e sono denominati:

- T02.02 Analisi e riordino delle conoscenze - L'assetto urbano - Il sistema urbano, la sua morfologia e le dinamiche di funzionamento

g) presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;

h) caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;

Entrambi i commi precedenti sono esplicitati nel capitolo ottavo, denominato "Presenza di verde storico, slarghi e piazze"

-
- stato di conservazione del patrimonio storico;

L'analisi dello stato di conservazione del patrimonio storico è riportata negli elaborati grafici di seguito elencati:

- T03.01.01 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Elementi conoscitivi
- T03.01.02.01 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Chiusure verticali
- T03.01.02.02 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Coperture e chiusure orizzontali
- T03.01.02.03 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Porte, portali e grandi aperture

- T03.01.02.04 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Finestre, balconi e grate
- T03.01.02.05 Rilievo e Analisi dell'edificato - Analisi interpretativa dei dati - Caratteri costruttivi - Altri elementi

3. Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo,
- c) ristrutturazione edilizia interna

4. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Gli interventi previsti dal Piano sulle unità edilizie che conservano tracce dell'assetto storico, così come indicati negli allegati A.03_Relazione Strategica e Agenda Strategica e A.04_Norme Tecniche di Attuazione, sono i seguenti:

- 1) Manutenzione ordinaria;
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro
- 4) Risanamento conservativo;
- 5) Ristrutturazione edilizia;

Tali interventi sono riportati nelle schede A.05.nx di ciascuna unità edilizia.

5. Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti costituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

Gli interventi previsti dal Piano sulle unità edilizie che non conservano tracce dell'assetto storico, così come indicati negli allegati A.03_Relazione Strategica e Agenda Strategica e A.04_Norme Tecniche di Attuazione, sono i seguenti:

- 1) Demolizione e Ricostruzione;

2) Interventi di nuova edificazione;

6. Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.

7. Al fine di realizzare le finalità di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico comunale:

a) prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;

b) incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.

Entrambi i commi sono inseriti all'interno degli obiettivi operativi del Piano in oggetto, in particolare il comma 6 è verificato con l'obiettivo operativo n°1, mentre il comma 7 con gli obiettivi operativi n° 2 e 3.

Il Piano prevede degli interventi sulle funzioni delle singole unità edilizie e sulle modifiche relative alla destinazione d'uso, come riportato nella presente relazione e negli allegati A.03_Relazione Strategica e Agenda Strategica e A.04_Norme Tecniche di Attuazione

8. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.

Il Piano prevede degli interventi riguardanti le aree verdi e gli spazi pubblici esistenti o derivanti da eventuali demolizioni. Per incentivare la creazione di nuovi spazi destinati all'uso collettivo, il Piano favorisce il trasferimento volumetrico, così come indicato nell'allegato A.04_Norme Tecniche di Attuazione.

Gli interventi previsti dal Piano inerenti le aree verdi e gli spazi pubblici sono i seguenti:

1. Riqualificazione di verde privato;
2. Riqualificazione di spazio pubblico;

COERENZA DEL PIANO CON LA NORMATIVA REGIONALE URBANISTICA

Verifica di coerenza con D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U

Il Piano Particolareggiato del centro storico di Ortueri è stato predisposto tenendo conto della "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna", il cosiddetto "decreto Floris".

Di seguito sono riportate le verifiche di coerenza tra il Piano e la normativa sopra citata:

Determinazione della superficie minima per servizi e verifica delle superfici previste dal piano

IL Decreto 2266/U riporta le indicazioni di calcolo per la determinazione dei parametri relativi alla dotazione di superfici per standard negli articoli 2, 4 e 6.

L'art. 2. (Classificazione dei Comuni) classifica i Comuni in quattro classi in funzione *...della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale*:

- Classe I - Comuni con oltre 20.000 abitanti;
- Classe II - Comuni di 10.000 a 20.000 abitanti;
- Classe III - Comuni da 2.000 a 10.000 abitanti;
- Classe IV - Comuni sino a 2.000 abitanti.

Il Comune di Ortueri, con una popolazione residente pari a 1.175 abitanti è classificato come Comune di IV^a Classe.

L'art. 4. (Limiti di densità edilizia per le diverse zone) fornisce indicazioni per la determinazione degli abitanti presumibilmente insediabili in funzione del parametro volumetrico.

Infatti riporta che: *...Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 mc ad abitante per zone A, B e C...*

La determinazione della consistenza della popolazione non è stata effettuata utilizzando il parametro indicativo del decreto Floris, ma mediante una dimostrazione sulla consistenza della popolazione *presumibilmente* insediabile effettuata prendendo in considerazione i dati relativi alla popolazione attualmente residente, sulla base di dati rilevati direttamente sul campo in fase di analisi, ai quali sono stati sommati i dati relativi alla popolazione futura, ottenuti mediante l'interpolazione delle caratteristiche relative alla popolazione attuale con il numero di unità residenziali che verranno realizzate con l'attuazione delle politiche del Piano.

Come riportato nelle Tabelle allegate, attualmente la popolazione residente (calcolata statisticamente in relazione ai dati ISTAT) nelle unità edilizie ricomprese nell'ambito urbano oggetto del Piano è pari a circa 620 unità.

Dalle schede di analisi si rileva che la situazione ex ante delle unità edilizie risultava essere la seguente:

UTILIZZO ATTUALE - RESIDENZIALE (unità edilizie)		
Abitato	285	32,31%
Abitato Saltuariamente	16	1,81%
Disabitato	265	30,05%
Non residenziali	316	35,83%
totale	882	100,00%

Figura 47: Distribuzione dell'utilizzo residenziale sulla base del totale delle Unità Edilizie

In funzione della situazione sull'occupazione delle unità edilizie della tabella precedente è necessario partire dal dato relativo alla popolazione residente che deriva dai dati statistici. Successivamente, è possibile effettuare delle previsioni di massima sulla base di quanto previsto dal piano in relazione alle nuove funzioni. I dati mostrano che le rifunzionalizzazioni di carattere residenziale riguardano una quota pari a circa il 20% delle Unità edilizie attuali; quindi, secondo le previsioni del Piano, le Unità Edilizie con funzione residenziale potranno essere, potenzialmente, 882 attuali con l'aggiunta della quota pari al loro 18.61%, ovvero:

nuove funzioni residenziali (sulla base delle Unità edilizie)	
unità edilizie totali	882
unità edilizie residenziali (%)	64,11%
unità edilizie residenziali	565
previsione nuove rifunzionalizzazioni residenziali	18,71%
previsione nuove unità edilizie residenziali	106
totale unità edilizie residenziali previste	671

Figura 48 Nuove funzioni residenziali (sulla base delle Unità edilizie)

I dati descritti nella tabella precedente mostrano la quantità delle rifunzionalizzazioni in chiave residenziale degli edifici, partendo dal loro utilizzo attuale.

È necessario, adesso effettuare una previsione di massima sugli abitanti insediabili. I dati di partenza sono rappresentati dai dati ISTAT, che hanno permesso di stimare statisticamente un totale di 620 abitanti interni al Centro di Prima e Antica Formazione. I dati ISTAT mostrano che i componenti medi per famiglia, sul comune di Ortueri, sono pari a 2,2 unità; le politiche e le previsioni del piano, inoltre, portano a ipotizzare l'insediamento anche di famiglie con 3 e 4 componenti. Per ottenere una stima degli abitanti insediabili, quindi, è necessario fare una ipotesi di massima della distribuzione delle famiglie all'interno del perimetro analizzato, la distribuzione è esplicitata secondo la seguente tabella:

Previsione abitanti insediabili	componenti medi per famiglia	percentuale di famiglie	ipotesi di abitanti insediabili
ipotesi 1	1	40,00%	42
media	2,2	50,00%	116
ipotesi 2	3	5,00%	16
ipotesi 3	4	5,00%	21
totale previsione insediabili			196
totale previsione abitanti			818

Figura 49 Previsione abitanti insediabili

Sulla base dei dati riportati dal piano sulle nuove funzioni legate alla residenza, si possono prevedere, quindi, un totale di 818 abitanti insediabili all'interno dell'area analizzata.

Per la determinazione della superficie minima per servizi in funzione del parametro abitanti insediabili, il Decreto riporta le indicazioni nell'Art. 6 (Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio), che recita: "Salvo quanto stabilito dal successivo art. 7, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

(si fa riferimento ai Comuni di IV classe, all'interno della quale ricade il Comune di Ortueri)

Comuni della III e della IV Classe: mq 12,00 per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma nel modo appresso indicato:

- a) *aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; Comuni della III e IV classe: mq 4,00.*
- b) *Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc) ed altre: Comuni della I, II, III e IV Classe: 2,00 mq.*
- c) *Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): Comuni della III e IV Classe: 5,00 mq*
- d) *In aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: Comuni della III e IV Classe: mq 1,00.*

Per i comuni della Classe IV, previa dimostrazioni della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli indicati alle lett. c) e d).

Come riportato in precedenza, il Comune di Ortueri è classificato come Comune di IV Classe, per cui la dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi dovrà essere pari a 12 mq/abitante, e la ripartizione tra la specificità degli spazi per servizi deve essere la seguente:

- S1 – Aree per l'istruzione 4,00 mq
- S2 – Attrezzature di interesse comune 2,00 mq
- S3 – Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport 5,00 mq
- S4 – Aree per parcheggi pubblici 1,00 mq

- Totale 12,00 mq

La tabella seguente riporta i risultati derivanti dall'applicazione delle disposizioni descritte in precedenza:

Dati	Attuale	Progetto	Differenza	Var %
Numero unità abitative	565	671	106	118,76%
Rapporto abitanti/unità abitative	1,10	1,22	0,12	110,67%
Abitanti insediati e insediabili	623	818	196	131,43%
Totale abitanti insediabili		818		
Dotazione di servizi (S) minima per abitanti (mq)	12	12	12	
Dotazione di Servizi (S) totale	3848,79	12860,25	9011,46	334,14%

Secondo quanto espresso dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto Floris", all'Art. 7 ,
"La quantità minima di spazi, definita nel precedente articolo in via generale, soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilito in rapporto alla diversità di situazioni obiettive

1. *ZONE A e B: L'amministrazione comunale qualora dimostri l'impossibilità per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 6, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature. Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, agli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici".*

Nel caso del Comune di Ortueri, nei pressi del perimetro del Piano, sono presenti ulteriori aree destinate a servizi per l'istruzione e per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per un totale di ulteriori 4588 mq circa, permettendo di raggiungere lo standard minimo di 12,00 mq di aree destinate a servizi per ogni abitante insediabile, così come espresso nella precedente tabella.

I parametri relativi alle sottozone sono esplicitati nelle seguenti tabelle:

AREE S1	aree pr l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo		
ABITANTI	AREA DESTINATA PER ABITANTE (COMUNE DI IV CLASSE) [MQ]	AREE TOTALI DA DESTINARE [MQ]	AREE DESTINATE [MQ]
818	4,00	3273,18	4210,07

AREE S1	aree pr l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo			
ID	DESTINAZIONE D'USO	DENIMINAZIONE	ISOLATO	AREA TOTALE DESTINATA
S1	ISTRUZIONE		38	801,52
S1	ISTRUZIONE			3408,55

AREE S2	aree per attrezzature di interesse comune: religiose,culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici, P.T., protezione civile, ecc.) ed altre			
ABITANTI	AREA DESTINATA PER ABITANTE (COMUNE DI IV CLASSE) [MQ]	AREE TOTALI DA DESTINARE [MQ]	AREE DESTINATE [MQ]	
818	2,00	1636,59	4193,17	

AREE S2	aree per attrezzature di interesse comune: religiose,culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici, P.T., protezione civile, ecc.) ed altre			
ID	DESTINAZIONE D'USO	DENIMINAZIONE	ISOLATO	AREA TOTALE DESTINATA
S2	UFFICI PUBBLICI	MUNICIPIO	12	1120,06
S2	SERVIZI CULTURALI	CASA CAO	28	457,73
S2	SERVIZI GENERALI		45	195,4604492000
S3	ATTR. RELIGIOSE	CHIESA S. NICOLA	34	2419,9243160000

AREE S3	aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade			
ABITANTI	AREA DESTINATA PER ABITANTE (COMUNE DI IV CLASSE) [MQ]	AREE TOTALI DA DESTINARE [MQ]	AREE DESTINATE [MQ]	
818	5,00	4090,00	4090,70	

AREE S3	aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade			
ID	DESTINAZIONE D'USO	DENIMINAZIONE	ISOLATO	AREA TOTALE DESTINATA
S3			37	326,79
S3		PIAZZA MARCONI	43-45	327,24
S3			41	160,47
S3				1203,29
S3		PRATZ'E FORRAGHE	9	498,63
S3		PRATZ'E FORRAGHE	20	63,46
S3				1510,83

AREE S4	aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli		
ABITANTI	AREA DESTINATA PER ABITANTE (COMUNE DI IV CLASSE) [MQ]	AREE TOTALI DA DESTINARE [MQ]	AREE DESTINATE [MQ]
818	1,00	818,00	926,93

AREE S4	aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli			
ID	DESTINAZIONE D'USO	DENIMINAZIONE	ISOLATO	AREA TOTALE DESTINATA
S4		PIAZZA PUBBLICA	25	712,12
S4				214,81

GLI SCENARI DI PROGETTO: I PROGETTI SPECIALI

Per il comune di Ortueri sono stati proposti n.2 progetti direttori, definiti anche Progetti Speciali, i quali si pongono come obiettivo primario la salvaguardia e la valorizzazione di alcuni degli aspetti caratterizzanti il centro storico, sfruttando le potenzialità del tessuto urbano e della sua conformazione. Attraverso la loro progettazione integrata verrà garantita la salvaguardia e la valorizzazione di alcuni degli aspetti caratterizzanti il tessuto storico del Comune di Ortueri, consentendo una lettura immediata dei sistemi pubblici e privati.

Tra gli altri obiettivi generali ai quali si intende concorrere vi sono:

- ristabilire un rapporto sociale ed economico tra ambienti pubblici e privati tale da consentire il raggiungimento di obiettivi di crescita comuni;
- Definire nuove polarità urbane che siano coerenti con il tessuto storico caratteristico del Comune e che incentivino la percorrenza e la vivibilità del centro storico e dei suoi assi urbani principali;
- rivitalizzare il centro storico attraverso diverse chiavi di lettura (residenziale-abitativa, produttiva-commerciale, ludico - culturale);
- • strutturare il centro storico come elemento cardine di una generale crescita economica e sociale dell'intero comune di Ortueri.

I due programmi di riqualificazione con i quali si intende portare a compimento i gli obiettivi sopracitati comprendono rispettivamente:

1. il recupero degli spazi collocati al piano terra delle unità abitative e non utilizzati da rifunzionalizzare e destinare a nuove attività non residenziali;
2. l'implementazione del percorso dei Magasinos, con l'introduzione di elementi affini alla tematica enologica come i pergolati, caratteristici del centro storico, e includendo nuovi spazi (pubblici e non, corti, piazze e spazi pubblici) che, opportunamente riqualificati, permettano una maggiore fruizione del centro storico, estesa anche a periodi più ampi.

I programmi sopra elencati fanno capo ai due Progetti Speciali di seguito elencati:

1. *Gli Atelier*

2. *I percorsi del vino*

I progetti sono volutamente posti in rapporto tra loro: infatti, l'individuazione degli spazi e degli edifici da rifunzionalizzare ha permesso la costruzione di un percorso all'interno del quale si collocano nuove funzioni e nuove polarità coerenti con il tessuto storico. La riqualificazione delle aree e dei percorsi individuati diviene quindi funzionale al progetto riuso del centro storico, attraverso interventi che incentivino la percorrenza e la vivibilità del centro storico e il suo utilizzo in diversi periodi dell'anno.

Si sottolinea l'importanza di creare una continuità di intenti tra i progetti proposti che forniscono spunti progettuali circa il raggiungimento di un unico obiettivo teso a rivitalizzare il

centro storico attraverso diverse chiavi di lettura (residenziale-abitativa, produttiva-commerciale, ludico - culturale).

Tali progetti fanno capo alle indicazioni sulla normativa regionale che consente la predisposizione dei Programmi Integrati e i Piani di Riqualificazione urbane. Difatti l'attuazione dei progetti guida è possibile anche grazie alle numerose opportunità legislative che, a livello nazionale e regionale, consentono la predisposizione ed il finanziamento di programmi integrati per i centri storici. Di seguito vengono chiarificati gli obiettivi specifici e i programmi di azione previsti per ciascuno dei due Progetti Speciali.

Per la descrizione dei progetti speciali si rimanda alla Relazione strategica.