



## COMUNE DI PATTADA

Provincia di Sassari

Ufficio Tecnico

(Uffisciu Tenuicu)

c.f.00247490907

E-mail: [ufficiotecnico@comune.pattada.ss.it](mailto:ufficiotecnico@comune.pattada.ss.it)

via Roma

tel 079/755.157 fax 754069

### PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DEL COMUNE DI PATTADA

#### PREMESSA

Il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Pattada è stato approvato con delibera del C. C. n° 3 del 26/01/2001 riguardante sia il centro storico che la frazione di Bantine.

Con la delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 5/09/2006 e ai sensi della L.R. n. 8 del 25/11/2004 è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale, che riconosce tra i beni paesaggistici d'insieme anche i centri di antica formazione, ovvero tutti gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali.

Il PPR definisce agli artt. 4 e 107 delle NTA l'obbligo d'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali agli indirizzi ed alle prescrizioni dello stesso PPR.

Secondo quanto previsto dall'art. 52 delle NTA del PPR risulta necessario che i Comuni, nella fase di adeguamento dei PUC al PPR, provvedano a definire con maggiore precisione la perimetrazione dei centri di antica e prima formazione ed ad analizzare tutti i fattori caratteristici e peculiari dei propri centri.

Con determinazione n° 1782/D.G. del 28/07/2008, del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, si prendeva atto della nuova delimitazione del centro di antica e prima formazione relativo al Comune di Pattada e della frazione di Bantine, nei termini indicati nella deliberazione consiliare n. 34 del 28.05.2008 (il centro matrice coincide con la zona A).

Con Determinazione n° 2641/DG del 12/11/2008, la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia attestava che il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Pattada, risulta conforme agli artt. 51, 52, 53 delle NTA del PPR, con delle criticità e relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/4 - 2/4 - 3/4 e 4/4 e allegato A, che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'atto sopra citato, nel rispetto delle osservazioni e prescrizioni in essa contenute.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'Amministrazione di Pattada intende avviare un processo di aggiornamento del Piano Particolareggiato, coerente con gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, al fine di ottenere uno strumento volto al Recupero, Riqualificazione e Riuso dell'edificato storico.

#### FINALITA' E OBIETTIVI

La nuova stesura del Piano Particolareggiato dovrà tracciare in maniera univoca le linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, configurarsi come progetto complessivo, non soltanto di recupero e salvaguardia del tessuto edilizio ed urbano ma capace di prevedere ed interpretare le trasformazioni in essere. Finalità essenziale del piano è la valorizzazione del

centro storico, attuata attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione del tessuto insediativo, con obiettivo di contrastare il fenomeno di spopolamento e abbandono del centro storico che se arginato consentirebbe un'inversione di rotta sull'andamento dello sviluppo e della crescita economica del Comune di Pattada e dell'intero territorio.

Il nuovo piano particolareggiato dovrebbe essere:

- Economico
- Intuitivo, semplice e di immediata applicazione
- Un'occasione di crescita per i cittadini e le imprese
- Condiviso con tutta la comunità
- Un'occasione di sviluppo e di rinnovamento urbano

## **METODOLOGIA**

Il percorso metodologico che si intende seguire, al fine di giungere alla definizione del Piano, sarà articolato in tre fasi:

- 1) Rilievo/Conoscenza
- 2) Analisi/Valutazione
- 3) Pianificazione/Elaborazione

La prima fase della Conoscenza sarà volta all'identificazione del centro di prima e antica formazione e all'individuazione delle linee di sviluppo dell'insediamento e dei cambiamenti che l'hanno interessato.

Partendo da una lettura del contesto territoriale di riferimento, con individuazione degli elementi naturali (morfologia, corpi idrici etc.) e antropici (maglia agricola, centri matrice, infrastrutture), si potrà individuare il sistema dei processi/relazioni e delle trasformazioni strutturali avvenute e in atto.

L'indagine conoscitiva consentirà una visione tra gli elementi a diversa scala, partendo dal tessuto urbano sino a giungere alla singola unità abitativa. I diversi livelli di approfondimento consentiranno l'individuazione dei segni che hanno determinato la forma urbana e delle dinamiche di funzionamento del sistema di riferimento per il progetto: morfologia urbana, spazio pubblico o collettivo e spazio privato, pieni e vuoti, struttura della popolazione insediata.

In questa fase saranno avviate indagini tra i singoli proprietari e i residenti all'interno del centro di antica e prima formazione. La memoria, il sapere locale, le informazioni, ma anche l'idea che dei luoghi ha chi ci vive sono difatti elementi indispensabili non solo per la definizione dell'identità storico-culturale dei luoghi, ma soprattutto per la definizione di ambiti e scenari da sviluppare in fase progettuale.

Saranno coinvolti, a fini collaborativi e di supporto, diversi enti, oltre al Comune di Pattada, tra i quali la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Ambientali, l'Archivio storico di Sassari, l'Agenzia del Territorio e la Regione Sardegna.

La fase di conoscenza sarà integrata anche da un'indagine sul campo attraverso il rilievo diretto delle strutture edilizie, delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi dell'edificato storico.

Nelle fasi successive (analisi/valutazione e pianificazione/elaborazione) gli elementi acquisiti verranno sintetizzati negli elaborati di Piano, mediante restituzione grafica dei rilievi effettuati - in cui saranno definiti l'effettiva consistenza dell'edificato storico, il relativo stato di conservazione, il grado ed il tipo di uso del patrimonio storico - e nelle schede delle singole unità edilizie, strumento conoscitivo anche per i privati e indispensabile per la definizione degli interventi programmati.

La gestione e l'elaborazione delle informazioni raccolte avverrà attraverso l'impiego di specifici software (GIS) che consentirà di identificare e di rendere nel dettaglio le tipologie edilizie principali e gli aspetti ad esse inerenti, il contesto

di riferimento, margini, limiti, vuoti urbani, assi e nodi e il loro rapporto con essi, con un'immediata comprensione e fruizione del Piano stesso.

Più settorialmente e nell'ambito di rapporto tra pianificazione e tema dello spazio, verrà dato particolare rilievo al tema del Paesaggio, visto come strumento fondamentale di garanzia, nelle dinamiche di trasformazione, del rispetto dell'identità storico/culturale dei luoghi.

L'analisi e valutazione dei luoghi, dei punti di forza e debolezza del territorio, consentirà di definire le scelte di piano e l'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati. Il Piano si dovrà configurare infatti non soltanto come un progetto di recupero e salvaguardia del centro storico ma come un progetto della trasformazione, capace di leggere ed interpretare i cambiamenti in divenire e coniugarli con le reali esigenze di trasformazione, ed al contempo sia in grado di ristabilire i rapporti di significato tra i luoghi e le loro storie.

Saranno attivi processi partecipativi con la comunità pattadese, coinvolgendo sia i privati che le imprese, al fine di trovare le migliori soluzioni per risolvere i problemi più sentiti del vivere nel centro storico, e dettare regole, il più possibile condivise, intuitive e di facile applicazione.

Gli interventi programmati dal P.P. dovranno essere occasione di miglioramento della qualità urbana ed essere finalizzati essenzialmente alla riqualificazione ed al recupero degli edifici esistenti, nel pieno rispetto del patrimonio storico, artistico ed ambientale, ripristinando e integrando al contempo le funzioni residenziali, terziarie ed i servizi.

Il nuovo Piano invece dovrà orientare gli interventi sull'edificato storico verso obiettivi di qualità e armonia con il contesto, basati sul riconoscimento, sulla tutela e sulla valorizzazione delle valenze storico-culturali, ambientali e percettive.

## **GRUPPO DI LAVORO**

Il gruppo di lavoro esterno sarà coordinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, e sarà così strutturato:

- Ingegnere (incaricato)
- Architetto (consulente)
- Storico (consulente)
- Geometra (consulente)

## **CRONOPROGRAMMA**

<b>Fase 0 - Metodologia e indirizzi di Piano</b>	giorni 15
<ul style="list-style-type: none"><li>• Struttura metodologica di Piano</li><li>• Coordinamento gruppo di lavoro</li><li>• Verifica di qualità</li><li>• Condivisione e comunicazione</li></ul>	
<b>Fase 1 - Rilievo/conoscenza:</b>	giorni 25
<ul style="list-style-type: none"><li>• Reperimento materiali di base e operazioni di avvio del processo di piano</li><li>• Rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici</li></ul>	
<b>Fase 2 – Analisi/valutazione</b>	giorni 90
<ul style="list-style-type: none"><li>• Analisi e valutazione degli elementi raccolti</li><li>• Possibili soluzioni</li></ul>	

<b>Fase 3 - Pianificazione/elaborazione</b>	giorni 90
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pianificazione scelte progettuali</li> <li>• Elaborati progettuali</li> </ul>	
<b>Fase 4 – Adozione da parte del C. C., pubblicazione e trasmissione all'UTP della RAS</b>	giorni 45
<b>Fase 5 – Osservazioni cittadini e UTP</b>	giorni 30
<b>Fase 6 – Accoglimento o rigetto di eventuali osservazioni (UTP e/o cittadini) e approvazione da parte del C. C.</b>	giorni 60
<b>Fase 7 – Inoltro all'UTP della deliberazione di C.C. di approvazione del piano e eventuali elaborati modificati</b>	giorni 35
<b>Fase 8 - Ottenimento da parte dell'UTP del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/98</b>	giorni 9
<b>Fase 9 - Pubblicazione sul BURAS e entrata in vigore</b>	

#### QUADRO ECONOMICO

Importo finanziamento (Fondi RAS)	€	47.561,06
Importo cofinanziamento (Fondi Comune di Pattada)	€	<u>5.284,56</u>
<b>Totale Progetto</b>	€	<b>52.845,62</b>
Onorari e spese	€	25.200,00
Contributo Integrativo 4 % (C.N.P.A.I.A.)	€	1.008,00
Rilievi e Supporto	€	15.000,00
I.V.A. 21 %	€	<u>8.653,68</u>
<b>Totale</b>	€	<b>49.861,68</b>
Oneri per Responsabile del Procedimento art. 92 D.Lgs. 163/06	€	1.500,00
Spese per materiale divulgativo	€	<u>1.483,94</u>
<b>Totale</b>	€	<b>52.845,62</b>

**Il Responsabile dei Servizi Tecnici**  
Arch. Domenico Marcello Sassu

f.to come in originale