



**COMUNE DI PAULILATINO**  
**(PROVINCIA DI ORISTANO)**  
**UFFICIO TECNICO**

Viale della Libertà 33. - C.A.P. 09070 Tel. 0785/55179-623 - fax 0785/55245  
C.F. - P.ta I.V.A. 00072980956 PEC: areatecnicapaulilatino@legalmail.it

**ALLEGATO alla Delibera C.C. n. 40 del 29/10/2014**

**PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**1. PREMESSA**

A partire dal 2011 la Regione Autonoma della Sardegna ha intrapreso una serie di iniziative finalizzate ad incentivare la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, nei comuni totalmente esclusi dagli ambiti costieri di paesaggio. Tali iniziative sono di natura economica, organizzativa, di indirizzo e supporto all'attività delle Amministrazioni comunali.

Con Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011, la R.A.S. ha stanziato le risorse economiche necessarie per l'attuazione del progetto e con Determinazione n. 4929/AG, del 10.11.2011, ha approvato il programma di spesa che attribuisce l'ammontare specifico a ciascun comune.

In data 18.01.2012, in occasione del seminario "Territorio Paesaggio Storia Identità La valorizzazione e tutela dei centri di antica e prima formazione", la Regione Sardegna e i Comuni destinatari dei finanziamenti di cui alla Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011 hanno siglato il "Protocollo d'intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale". Tale protocollo stabilisce la natura della collaborazione tra le parti, gli impegni reciproci, le modalità di erogazione delle risorse e di supporto da parte della R.A.S. all'attività svolta dai comuni.

Con successive note esplicative, la Regione Sardegna forniva chiarimenti in merito ai seguenti aspetti:

- contenuti del Piano Particolareggiato e indicazioni operative per la sua redazione.
- caratteristiche del finanziamento concesso, spese ammissibili, modalità e tempi di erogazione;
- iter di approvazione del Piano Particolareggiato e verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- caratteristiche del materiale cartografico messo a disposizione dei comuni e modalità di acquisizione.

Il Piano Operativo risulta quindi finalizzato a:

- fornire un quadro esaustivo della metodologia che si intende seguire per la redazione del PP;
- prefigurare la formazione di uno strumento di elevata qualità;
- favorire la collaborazione tra gli enti coinvolti nel processo di pianificazione.

Mentre in merito al processo, il Piano operativo :

- riferisce della classificazione urbanistica delle aree ricadenti all'interno del centro matrice;
- individua le risorse umane ed economiche destinate alla redazione del PP,
- definisce obiettivi e contenuti del piano, metodologia operativa, tempi di redazione e approvazione.

## 2. IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI PAULILATINO

Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Paulilatino, risultato dell'indagine conoscitiva e della successiva attività di verifica svolta con l'ufficio di Piano della R.A.S., è stato definitivamente approvato con Determinazione n. 305/DG del 26/02/2008 della stessa R.A.S. (*Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia*).

### 2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

L'area del Centro Matrice coincide con la zona A, vecchio centro di pregio storico ambientale, ed è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C.", attualmente vigente in quanto approvato con Deliberazione del C.C. n. 20 del 20.04.2006, BURAS n. 17 del 01.06.2006 parte III.

Recentemente sono stati conclusi i seguenti ulteriori provvedimenti:

- Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR, Determinazione n. 2649/DG del 12.11.2008 (*Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia*);
- Deliberazione del C.C. n. 38 del 09.09.2011 – Coerenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, della L.R. 23.10.2009, n. 4;
- Determinazione n. 373 del 25 gennaio 2012 della R.A.S., Dir. Gen. della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, del Direttore del Servizio tutela paesaggistica per le Province di Oristano e medio campidano . - Approvazione ex art. 9 della L.R. 12.08.1998 n. 28;

Vista la situazione vigente del PP del centro matrice coincidente con la zona A del PUC, l'Amministrazione comunale di Paulilatino intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per:

- verificare e aggiornare il Piano Particolareggiato della Zona A-centro matrice secondo le indicazioni RAS in adeguamento al PPR.

### 2.2 DATI DIMENSIONALI

Si riportano di seguito i dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Paulilatino -Zona A.

ZONA	S territoriale - Ha -	S fondiaria - Ha -
Centro Matrice coincidente con la Zona A	14,0793	11,0480
Totale CENTRO MATRICE	14,0793	11,0480

## 3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

### 3.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

L'abitato di Paulilatino, nato attorno alle chiese intitolate alla Madonna d'Itria, S.M. Maddalena, S. Teodoro, S. Giovanni. Il nucleo più antico è facilmente riconoscibile sia cartograficamente, per la caratteristica conformazione degli isolati e delle strade tipici del tessuto urbano di origine medievale, sia per la presenza di tipi edilizi, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione abitativa locale. Un'analisi approfondita di tali aspetti, svolta nell'ambito della ricognizione del Centro Matrice e della copianificazione con la Regione, ha consentito all'Amministrazione comunale di definire in maniera precisa i limiti fisici del nucleo di primo impianto e di antica formazione di Paulilatino.

L'ambito del Centro Matrice così individuato definisce gli spazi e modi dell'abitare della comunità insediata, è espressione della sua cultura abitativa, costruttiva e materica e, come sancisce il Piano Paesaggistico Regionale, è pertanto meritevole di tutela nel suo complesso. In quest'ottica, il Piano Particolareggiato in quanto strumento operativo in grado di disciplinare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia dell'ambito del Centro Matrice, costituisce il primo strumento di tutela e valorizzazione del complesso di valori in esso presenti.

Attraverso il Piano particolareggiato del Centro Matrice, il Comune di Paulilatino vuole dunque contribuire ad un progetto di sviluppo incentrato sulla valorizzazione dell'identità dello spazio urbano all'interno del quale si svolge la vita quotidiana della comunità. Inoltre poiché la qualità dei luoghi è

strettamente connessa alla qualità della vita che in essi si svolge ed è proporzionale alla capacità attrattiva verso l'esterno, il Piano contribuirà a fare del nucleo antico del comune di Paulilatino:

- *un luogo qualificato dal punto di vista architettonico ed ambientale,*
- *un luogo ospitale, di integrazione sociale, altamente vivibile per la comunità insediata e al contempo appetibile per nuovi residenti e nuove attività;*
- *la sintesi espressiva dell'identità comunitaria.*

Per realizzare l'obiettivo della "qualità urbana" del nucleo storico, il P.P. individua quindi un obiettivo generale : la comprensione, la conservazione e la valorizzazione del legame citato tra luogo storia e cultura, dal quale derivano in gran parte i caratteri del nucleo storico e, in definitiva, la sua riconoscibilità.

Tale obiettivo generale andrà ricercato con i seguenti obiettivi specifici:

**Per gli edifici:**

- *salvaguardare, recuperare e valorizzare il nucleo antico nel suo complesso, e i caratteri tipologici, costruttivi e materici della tradizione abitativa di Paulilatino;*
  - *conservare il rapporto tra vuoti e pieni, incentivare la cura dei cortili e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;*
  - *recupero e riuso degli edifici degradati e più in generale del patrimonio edilizio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale.*
  - *riqualificazione degli edifici/elementi profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;*
  - *diffondere la consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;*
  - *diffondere le "buone pratiche" e favorire a una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese, scoraggiando il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.*
- il tutto in rapporto con le linee guida della RAS (La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione, Gli edifici. OCS);*

**Per gli spazi pubblici:**

*-rileggere storicamente il contesto "spazi pubblici" secondo le linee guida della RAS (La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione, OCS);*

Essendo uno strumento di pianificazione urbanistica che agisce sull'ambito del costruito, il P.P. contribuisce alla realizzazione degli obiettivi di cui sopra definendo gli indirizzi e le norme che regolano le trasformazioni possibili e le modalità d'uso del patrimonio edilizio e degli spazi liberi ed esso connessi.

Il comune di Paulilatino si è di recente misurato con l'esperienza della redazione di un Piano Particolareggiato che ha interessato l'ambito della zona "A". A pochi anni di distanza dall'approvazione, sono visibili gli effetti positivi generati dall'applicazione dei contenuti del Piano stesso, sia per quanto riguarda la qualità degli interventi realizzati e la diffusione delle "buone pratiche", sia per quanto riguarda il mutato approccio di tecnici e cittadini ai temi del recupero e della valorizzazione dell'architettura tradizionale.

Attraverso il finanziamento concesso dalla R.A.S. si vuole cogliere l'occasione per aggiornare ed integrare dove necessario il Piano Particolareggiato della zona A attualmente vigente al fine di:

- procedere ad una rivisitazione secondo le previsioni del PPR e delle NTA allegate;*
- formulare uno strumento moderno ed efficace, ivi compreso una procedura checklist di monitoraggio sul grado e sull'efficacia dell'attuazione nel tempo, capace di regolare le trasformazioni future nel rispetto dei caratteri dell'edificato storico;*
- utilizzo di nuovi strumenti cartografici di rilievo, e dati finali forniti nel sistema cartografico regionale.*

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

1. *Conoscenza del sistema urbano e territoriale:*

- *analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento*
  - *analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;*
  - *analisi del contesto pianificatorio.*
2. *Conoscenza del sistema edilizio:*
- *analisi del patrimonio edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, costruttivi e materici e definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Paulilatino;*
  - *analisi del patrimonio edilizio esistente e definizione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio: tipi edilizi, coperture, livelli edificati, datazione, conservazione tipologica.*
3. *Isolati e unità edilizie*
- *Individuazione e analisi degli isolati e delle singole unità edilizie in essi contenute. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto relativi rispettivamente all'isolato nel suo complesso e alle singole unità edilizie;*
4. *Relazione illustrativa dei caratteri e degli elementi emersi in fase di analisi e rappresentati cartograficamente;*
5. *Norme tecniche di attuazione generali.*

### **3.2 METODOLOGIA OPERATIVA**

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

**FASE 1:** Analisi e conoscenza

**FASE 2:** Progetto di massima

**FASE 3:** Progetto definitivo

L'analisi e la conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il Centro Matrice in particolare, stanno alla base del processo di definizione degli indirizzi, delle prescrizioni e delle norme che costituiscono il Piano Particolareggiato. Una buona analisi e un'approfondita conoscenza del contesto sono indispensabili per la definizione di un progetto coerente ed efficace. La prima fase sarà così articolata:

1. *Analisi dati informativi e statistici;*
2. *Analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;*
3. *Individuazione, analisi, rilievo e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie.*

#### **FASE 2: Progetto di massima**

Attraverso il progetto di massima vengono definiti gli indirizzi e la struttura generale del Piano. Il Progetto di massima conterrà dunque:

1. *la restituzione fotografica e grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella FASE 1;*
2. *gli indirizzi generali della progettazione;*
3. *il progetto di alcuni ambiti, individuati alla luce delle conoscenze acquisite in fase di analisi, in relazione a valori e criticità, come rappresentativi della casistica di situazioni presenti nell'ambito di progetto.*

#### **FASE 3: Progetto definitivo**

Il progetto definitivo costituisce il progetto vero e proprio del Piano. Approfondisce i contenuti del progetto di massima ed estende a ciascun isolato e ciascuna unità edilizia la definizione delle norme che ne regoleranno l'uso, le trasformazioni e la tutela.

Tale metodologia operativa si traduce nell'elaborazione di una serie di elaborati cartografici e descrittivi, tra i quali:

- *Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;*
- *Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli, datazione, conservazione tipologica;*
- *Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Paulilatino;*
- *Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;*

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione.

### 3.3 GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITA' COINVOLTE

Il servizio tecnico per la redazione del presente piano ed aggiornamento dell'esistente, a causa della carenza di personale interno nell'ufficio tecnico, sarà affidata prevalentemente a tecnici esterni. Viene costituito l'apposito **Ufficio di Piano** composto dalle seguenti figure professionali:

-Coordinatore generale	Responsabile UTC	Ingegnere
-Coordinatore operativo e redattore	Esterno (esperto in redazione di piani Particolareggiati)	Ingegnere /Architetto
-Assetto storico culturale e Paesaggio	Esterno esperto in paesaggio	Architetto
-Restituzione rilievi, cartografo elaborazioni grafiche CAD/GIS	Esterno esperto in rilievi, cartografia e GIS	Ingegnere /Architetto/Geom./Geologo, ecc..

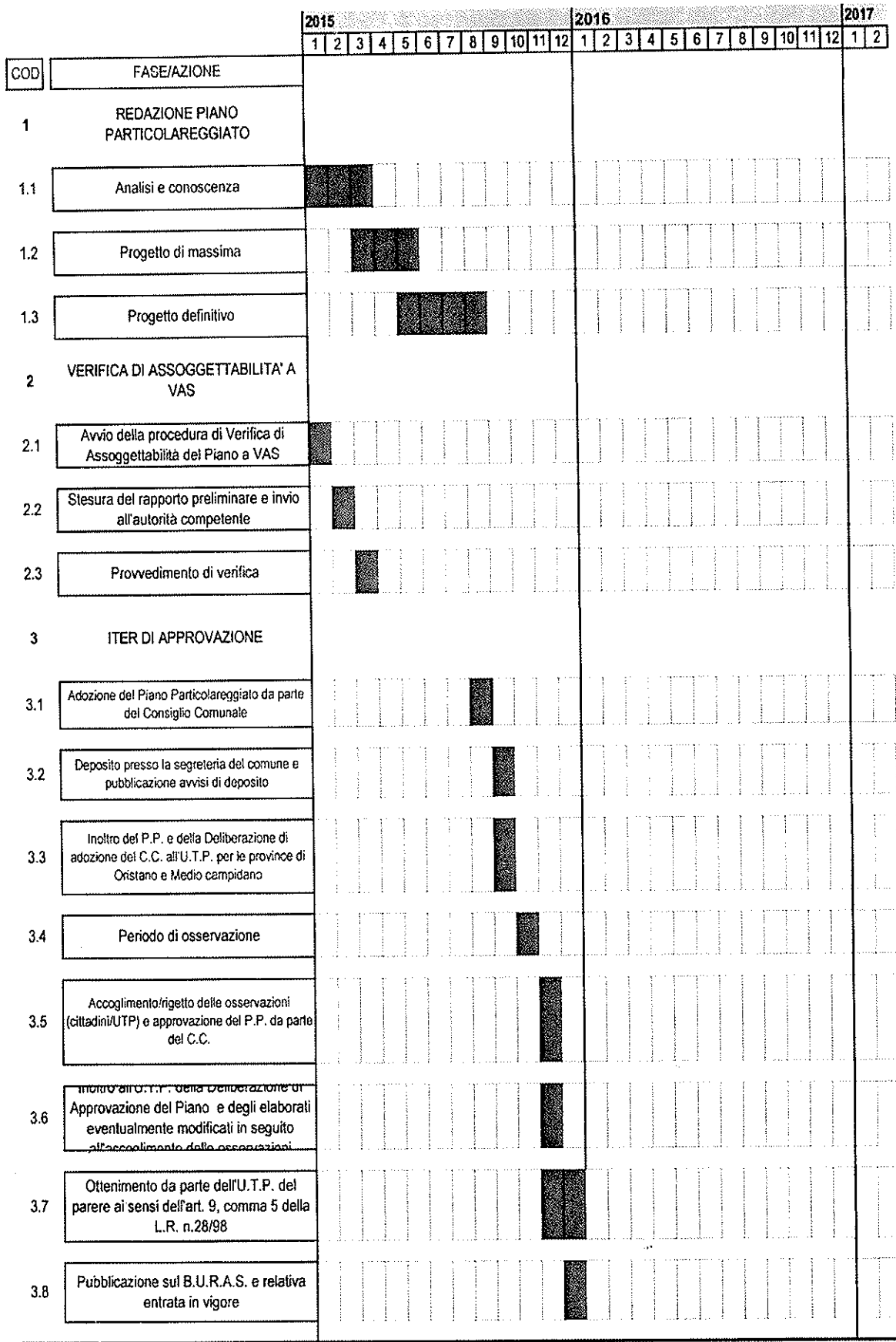
### 3.4 RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

FONTE FINANZIAMENTO	%	€
FINANZIAMENTO REGIONALE	90%	49.505,29
COFINANZIAMENTO COMUNALE	10%	5.500,59
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>	<b>55.005,88</b>

VOCI DI SPESA	
<b>A) - Onorari e spese tecniche redazione PP</b> .....	€. 39.800,40
- Contributo integrativo 4%.....	€. 1.592,02
- Imponibile IVA A)+B).....	€. 41.392,42
- IVA 22%.....	€. 9.106,33
<b>Sommano.....</b>	<b>€. 50.498,75</b>
<b>B) - Imprevisti, spese amministrative, pubblicazioni e spese varie</b> .....	€. 1.500,00
<b>C) - Spese attività divulgazione e informazione</b> .....	€. 3.007,13
<b>D) - TOTALE.....</b>	<b>€. 55.005,88</b>

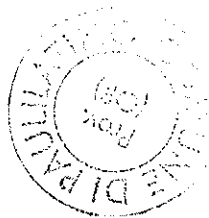
Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(Dott. Ing. Claudio Ledda)

**Piano operativo e finanziario aggiornamento PP zona "A"**  
**cronoprogramma aggiornato post aggiudicazione (rif.det. UT n. 95 del 25,11,2014)**



**il capogruppo del RTP**  
**Dott. Ing. Angelo Saba**

*Angelo Saba*



**visto : il RUP**  
**Dott. Ing. Claudio Ledda**

*Claudio Ledda*