



# COMUNE DI FORDONGIANUS

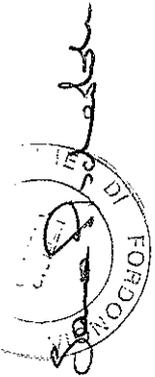
PROVINCIA DI ORISTANO

---

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

**PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO**

*Handwritten signature*



## 1. PREMESSA

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario definito dall'Amministrazione Comunale di Fordongianus per l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

Il Piano Operativo costituisce il punto di partenza, e insieme lo strumento di programmazione, dell'iter di redazione e approvazione del Piano Particolareggiato secondo la nuova procedura definita dalla Regione Autonoma della Sardegna.

A partire dal 2011, infatti, la R.A.S. ha intrapreso una serie di iniziative di natura economica, organizzativa, di indirizzo e supporto all'attività delle Amministrazioni comunali, volte ad incentivare la redazione dei Piani Particolareggiati dei Centri di Antica e Prima Formazione nei comuni totalmente esclusi dagli ambiti costieri di paesaggio.

Con Deliberazione n. 33/35 del 10.08.2011, la stessa 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". Il 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. Nell'ambito di tale rapporto di collaborazione, il Piano Operativo è finalizzato a:

- fornire un quadro esaustivo all'Amministrazione Regionale della metodologia che si intende seguire per la redazione del Piano;
- favorire la collaborazione tra gli Enti coinvolti nel processo di pianificazione;
- agevolare la definizione di uno strumento di pianificazione di elevata qualità.

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

- chiarisce quale sia la classificazione urbanistica delle aree ricedenti all'interno del Centro di antica e prima formazione e quali siano gli strumenti di pianificazione vigenti;
- individua le risorse umane ed economiche destinate alla redazione del P.P.;
- definisce obiettivi e contenuti del Piano, metodologia operativa e tempi di redazione e approvazione.

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

Il nucleo di primo impianto e antica formazione del comune di Fordongianus è stato individuato nell'ambito dell'attività di copianificazione con la Regione Autonoma della Sardegna, in seguito ad una analisi approfondita dei seguenti elementi:

- tessuto urbano e sua evoluzione, svolta attraverso l'ausilio della cartografia storica ed attuale e dell'indagine diretta;
- caratteri tipologici, materici e costruttivi degli edifici e loro grado di conservazione.

Il perimetro, risultato dell'indagine conoscitiva di cui sopra e della successiva attività di verifica svolta con l'ufficio di Piano della R.A.S., è stato definitivamente approvato con Determinazione n. 1526/DG del 7/07/2008 della stessa R.A.S.

### 2.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il Centro matrice del Comune di Fordongianus, perimetrato nell'ambito dell'indagine conoscitiva e della copianificazione con la R.A.S. nel 2008, coincide con la zona A - Centro Storico - individuata dal Piano Urbanistico Comunale.

L'intera zona A è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C.", approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. n. 10 del 19.03.2001.

La pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.A.S. che completa l'iter di approvazione del Piano è avvenuta in data 29.03.2001, (BURAS Parte terza n. 10 del 29.03.2001, inserzione n. 2197, pagina 1954).

Nel corso degli anni il Piano Particolareggiato è stato sottoposto ad alcune varianti:

- nel 2005, con Deliberazione del C.C. n. 27 del 21.07. 2005, sono state approvate alcune modifiche e integrazioni relative alla disciplina dei "canali di gronda";
- nel 2008, con Deliberazione del C.C. n. 21 del 19.08.2008, sono state approvate alcune modifiche e integrazioni alle prescrizioni delle singole unità edilizie, agli abachi tipologici e alle N.T.A. generali.



Nello stesso 2008, il Piano Particolareggiato è stato sottoposto a Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale. La verifica è stata approvata con Deliberazione del C.C. n. 20 del 19/08/2008.

Con Determinazione n. 2407/DG del 11.10.2008 – Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07, la Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia ha attestato che: *[...] il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Fordongianus, [...] risulta conforme agli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del PPR, relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/3 - 2/3 e 3/3 e allegato A, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, nel rispetto delle osservazioni e prescrizioni in esse contenute*".

La determinazione e gli allegati di cui sopra sono pubblicati sul sito <http://www.sardegna territorio.it/> nella sezione dedicata alle verifiche dei Piani Particolareggiati svolte ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 13 del 4.8.2008, non ancora sostituito dall'art. 14 della L.R. n. 4 del 23.10.2009.

Vista la situazione urbanistica e pianificatoria, l'Amministrazione comunale intende utilizzare il finanziamento stanziato dalla R.A.S. per dotare il Centro Matrice di Fordongianus di uno strumento di pianificazione attuativa:

- moderno ed efficace, capace di regolare le trasformazioni future nel rispetto dei caratteri dell'edificato storico;
- conforme ai contenuti e alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

## 2.2 DATI DIMENSIONALI

Si riportano di seguito i dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Fordongianus:

ZONA	S territoriale - Ha -
Centro Matrice coincidente con la zona A del P.U.C.	10,02

## 3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

### 3.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

L'abitato di Fordongianus si trova sulla riva sinistra del Fiume Tirso, in corrispondenza di una delle sue anse, su un basamento di trachite. La presenza del fiume, delle sorgenti termali e



del substrato trachitico ha determinato e condizionato la nascita e lo sviluppo dell'abitato. Qui, all'interno del nucleo più antico, il legame tra luogo, storia e cultura abitativa è particolarmente forte e chiaramente leggibile nel massiccio uso della trachite quale materiale da costruzione e nell'elevata presenza di siti di interesse archeologico e storico che convivono con edifici e infrastrutture appartenenti ad epoche più recenti.

Obiettivo generale del nuovo Piano Particolareggiato è la comprensione, la conservazione e la valorizzazione di questo legame dal quale derivano, in larga misura, i caratteri del nucleo storico e, dunque, la sua riconoscibilità.

Per realizzare l'obiettivo generale il P.P. individua i seguenti obiettivi specifici:

- riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri della tradizione abitativa;
- conservare il tessuto storico conoscere e comprendere i processi evolutivi ed aggregativi che lo hanno generato;
- conservare il rapporto tra lo spazio pubblico della strada e quello privato dell'abitazione;
- incentivare la cura dei cortili e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;
- recuperare e riutilizzare gli edifici degradati e più in generale il patrimonio edilizio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale;
- ricostruire, risanare i luoghi interessati da grandi e piccole trasformazioni, recuperare il degrado determinato talvolta dall'abbandono e talvolta dal sovra utilizzo attraverso la costruzione partecipata di una serie di "regole" condivise.
- diffondere la consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;
- diffondere le "buone pratiche" e favorire a una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese;
- scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.

Il Piano Particolareggiato, in quanto strumento di pianificazione urbanistica che agisce sull'ambito del costruito, 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 del Centro Matrice e degli spazi liberi ed esso connessi. Il P.P. costituisce, dunque, il primo strumento di tutela e valorizzazione del complesso di valori in esso presenti. 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 Fordongianus;
- 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.

4. Relazione illustrativa dei caratteri e degli elementi emersi in fase di analisi e rappresentati cartograficamente.

5. Norme tecniche di attuazione generali.

**6. METODOLOGIA OPERATIVA**

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Fordongianus è stato approvato nel 2001, sottoposto ad alcune varianti nel corso degli anni e a verifica di conformità rispetto ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R. nel 2008.

Attraverso il finanziamento concesso dalla R.A.S. si coglie l'occasione per dotare il comune di uno strumento più avanzato ed aggiornato, in grado di indirizzare, coordinare e governare gli interventi sulla base dei seguenti principi:

- tutela dell'identità storica, culturale e insediativa;
- valorizzazione del patrimonio storico insediativo attraverso il recupero e il riuso compatibile;



- diffusione dell'utilizzo di tecniche e materiali propri della tradizione costruttiva locale;
- sviluppo sostenibile.

Alla base del processo di redazione del nuovo Piano Particolareggiato vi è la valutazione dell'attività svolta dal precedente strumento di pianificazione attuativa e delle trasformazioni avvenute durante il periodo della sua operatività.

Il Piano approvato nel 2001 sarà pertanto sottoposto ad una revisione completa di tutte le sue parti (analisi, progetto e normativa) finalizzata a far emergere i punti di forza e i punti di debolezza/inadeguatezza e, in particolare a:

- analizzarne i contenuti e valutare gli effetti generati dalla sua applicazione;
- rafforzarne l'apparato conoscitivo;
- aggiornarlo dal punto di vista concettuale e cartografico;
- potenziarne gli elementi di forza e migliorarne i punti di debolezza e criticità;
- analizzarne l'apparato normativo;
- sviluppare i contenuti di carattere paesaggistico nel rispetto dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR.

Il quadro conoscitivo sarà completato attraverso indagini sul campo volte a cogliere e descrivere lo stato attuale dell'ambito di operatività e nel dettaglio:

- aggiornare, approfondire e potenziare l'apparato conoscitivo;
- individuare i valori da tutelare e promuovere;
- segnalare gli elementi di criticità e le situazioni di degrado da sanare.

In particolare, per quanto attiene la metodologia operativa, saranno svolte le seguenti attività raggruppate in tre macrofasi tra loro interconnesse:

**FASE 1: Analisi e conoscenza**

**FASE 2: Progetto di massima**

**FASE 3: Progetto definitivo**

**FASE 1: Analisi e conoscenza**

Una buona analisi e un'approfondita conoscenza del contesto sono indispensabili per la definizione di un progetto coerente ed efficace.

Il processo di analisi e conoscenza degli elementi che caratterizzano il centro urbano in generale e il Centro Matrice in particolare avrà quale punto di partenza il Piano

Particolareggiato vigente e sarà svolto attraverso indagini svolte sul campo e attraverso l'ausilio degli strumenti cartografici e fotografici più recenti.

In particolare la prima fase sarà così articolata:

1. analisi dei contenuti del Piano Particolareggiato vigente;
2. individuazione degli isolati e delle unità edilizie e verifica sul campo degli aspetti modificati dall'approvazione dello stesso P.P.;
3. analisi e caratterizzazione degli isolati e delle unità edilizie;
4. indagine fotografica di supporto;
5. analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;

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

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

1. la restituzione fotografica e grafica delle analisi condotte e delle conoscenze acquisite nella FASE 1;
2. la definizione degli abachi tipologici rappresentativi dei caratteri dell'edilizia tradizionale, quale modello per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione;
3. la definizione degli indirizzi generali della progettazione;
4. la verifica delle proposte progettuali generali e di dettaglio del precedente Piano Particolareggiato finalizzata a cogliere i punti di forza da confermare e valorizzare e le criticità da eliminare;
5. il progetto di alcuni isolati rappresentativi della casistica di situazioni presenti nell'ambito di progetto.

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

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

Tale metodologia operativa si traduce nella produzione di una serie di elaborati cartografici e descrittivi, tra i quali:

- Cartografia di inquadramento, analisi e inserimento urbanistico;
- Carte tematiche: tipi edilizi, coperture, livelli, datazione, conservazione tipologica;



- Abaco tipologico rappresentativo dei caratteri dell'edilizia tradizionale di Fordongianus;
- Schedatura delle singole unità edilizie contenente l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione.

### 3.2 GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITÀ COINVOLTE

A causa della carenza di personale interno all'ufficio tecnico, il servizio per la verifica, l'integrazione e l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Fordongianus sarà affidato a tecnici esterni. Si prevedono le seguenti figure professionali:

- N. 1 Arch/Ing. Coordinatore del gruppo;
- N. 2 ingegneri/architetti;
- N. 1 geometra;

### 3.3 RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

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

#### RISORSE FINANZIARIE

FONTI	%	€
Finanziamento Regionale	90%	41.850,49
Cofinanziamento Comunale	10%	4.650,05
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>	<b>46.500,54</b>

Il totale delle risorse finanziarie sarà così articolato:

VOCI DI SPESA		
A	Onorari e spese tecniche	€ 36.952,11
B	C.N.P.A.I.A 4% su onorari e spese	€ 1.478,08
C	IVA 21% su spese tecniche e CNPAIA	€ 8.070,34
<b>Totale (A+B+C)</b>		<b>€ 46.500,54</b>

DO/ *[Signature]*  
UFFICIO  
TECNICO

