



Piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il Centro di antica e prima formazione.

1. PREMESSA

Il Comune di Ardauli in Provincia di Oristano, si trova nella regione geografica del Barigadu, è inquadrato dalla Tavoletta IGMI del 1998-Foglio n. 515-Sez. II BUSACHI-

Il Comune non è incluso negli ambiti costieri del PPR.

Dal punto di vista catastale i Fogli di riferimento in cui ricade il Centro Matrice sono il n° 10 ed in parte il n° 3

Il comune di Ardauli dispone di un Piano Particolareggiato della Zona A approvato con Deliberazione C.C. n° 6 in data 29/01/1998.

Con Deliberazione C.C. n° 34 del 30/11/2007 Il Comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione di Ardauli verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS ai sensi dell'art 52 del P.P.R.

Nel perimetro del Centro matrice è anche compresa una parte della Zona B – di completamento residenziale- compresa ai margini della zona A.

La zona B non è sottoposta alla disciplina di "Piano Particolareggiato" ma solamente alle norme transitorie predisposte per la verifica di coerenza;

Con Deliberazione C.C. n° 31 in data 30/11/2010 è stata approvata la verifica di coerenza del Piano Particolareggiato della Zona A ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 23.10.2009 n.4.

Con Determinazione della Direzione Generale del Servizio Pianificazione, Urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia dell'Assessorato agli Enti locali della Regione Autonoma della Sardegna n° 2423 del 28/10/2010 è stata approvata la Verifica di conformità del Piano particolareggiato alle norme dell'art 52 del P.P.R.

L'attuale perimetrazione del centro matrice si estende su una superficie di circa **12 Ha**, mentre la zona "A", soggetta a Piano particolareggiato, per circa **5 Ha**.

Parte in ZONA A	S territoriale - Ha 5 - 42%
Parte in ZONA B	S territoriale - Ha 7 - 58%

Il totale della superficie del Centro Matrice equivale al **22 %** del perimetro dell'intero centro abitato.

2. BREVE DESCRIZIONE DEI CARATTERI DELL'INSEDIAMENTO URBANO: ELEMENTI PECULIARI DEL NUCLEO STORICO

Ardauli è situato sul compluvio formato da una piattaforma trachitica, orientata in direzione N-S posta a una quota media di 421 m. di altezza sul livello del mare.

Varie ipotesi sono state formulate per la radice ARD, da quella che indicherebbe la presenza di terreni irrigati da fonti o a quella di "luogo abitato". Comunque la spiegazione più probabile è quella che fa derivare Ardauli da "ardia ula", ossia guardia gola, posto di osservazione e di vedetta, un'ipotesi confermata dalla posizione stessa del paese che sembra vigilare sulla vallata sottostante.

Il territorio di Ardauli fu abitato sin da epoche lontanissime, come testimonia la presenza di domus de janas (le case delle fate della tradizione popolare), cioè le caratteristiche grotticelle funerarie realizzate dalle genti del Neolitico tra la fine del IV e la metà del III millennio a.C..

Ardauli, originariamente, era diviso in quattro nuclei abitativi disposti a scudo crociato: Terra Idda (Terra villa), Iddedera (Villa D'Edera), Tanghé (Tangentem) e Corte (recinto o moltitudine). Quest'ultimo, per la sua posizione geografica, fu scelto per formare il paese di Ardauli. Nel periodo giudicale il paese faceva parte della curatoria del Barigadu.

Più tardi fece parte del Marchesato di Oristano per passare poi sotto la Corona Aragonese.

Lo sviluppo originario del paese è avvenuto lungo le direttrici delle due vecchie strade comunali per Sorradile e per Tadasuni-Ghilarza, che all'interno dell'abitato confluiscono nell'attuale S. P. n.30 (Ponte lago Omodeo-Neoneli). Lungo i due versanti del compluvio suddetto, parallelamente alle direttrici principali e attorno alla opulenta Chiesa Parrocchiale - risalente al XVI-XVII secoli e intitolata alla Vergine del Buon Cammino, vero e proprio esempio del virtuosismo dei "piccaperdas" locali che nella trachite rossa hanno realizzato intagli finissimi di grande effetto decorativo-

L'edilizia storica è spesso frammista con quella della sostituzione recente, per lo più non finita; addentrandosi però nelle poche vie rimaste in buona parte integre, si legge il tessuto edilizio storico, caratterizzato dall'uso dei materiali lapidei locali, dalla semplicità delle singole architetture, dagli equilibri tra i pieni e vuoti e dalla continuità dei materiali.

La casa elementare è costituita da due vani giustapposti lungo strada uno dei quali contiene la scala in legno per accedere alla cucina, che si trova, insieme ad un altro vano al primo piano. La corte è retrostante e può avere accesso autonomo. Si trovano ancora esempi, purtroppo in abbandono, della semplice casa a piano terra che si allinea lungo la strada e ha corte e rustici retrostanti.

3. QUADRO METODOLOGICO ED OBIETTIVI

La Regione Autonoma della Sardegna, con Deliberazione GR n. 33/35 del 10.08.2011 assegna ai comuni esclusi dagli ambiti di paesaggio costieri del Piano Paesaggistico Regionale le risorse per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento allo stesso PPR.

Il Comune di ARDAULI, quale ente beneficiario di tali contributi, erogati attraverso la Determinazione n. 4929/AG del 10/11/2011 (in attuazione della Delibera GR sopra citata), intende provvedere all'adeguamento del proprio Piano Particolareggiato del Centro Matrice.

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno del perimetro della Zona A e di quella parte di Zona B inclusa nel Centro Matrice, teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici

ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Ardauli e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato.

Gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice sono:

- Riconoscere il tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Ardauli che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Ardauli;
- Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi;
- Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della zona storica.

In particolare il Piano Particolareggiato del Centro Matrice è volto a:

- disciplinare gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Ardauli come matrice della riqualificazione dell'abitato;
- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;
- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici;
- migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

4. STRATEGIE E AZIONI

- riconoscimento e perimetrazione degli elementi a valenza storico culturale all'interno del Centro Matrice e l'identificazione del relativo contesto urbano e paesaggistico;
- definizione di norme di salvaguardia e tutela del Centro Matrice e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
- controllo degli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi, se incoerenti con gli obiettivi di piano;
- riconoscimento delle interrelazioni esistenti tra gli elementi urbani del centro storico (edifici, recinzioni, pertinenze, corti,...) e tra la zona A e le aree limitrofe del contesto urbano - individuazione di modalità per il migliore reinserimento degli edifici pubblici e privati che presentino caratteri di forte incoerenza, per tipologie volumetriche e materiali, dalle forme tradizionali
- promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della zona storica.

Gli obiettivi principali della pianificazione verranno perseguiti attraverso alcuni principi base, tra cui:

- La partecipazione attiva della cittadinanza, quale destinatario finale del Piano, ai processi e alle fasi di stesura dello stesso. Tale processo deve essere espletato in due momenti fondamentali, il primo dei quali è quello della

formazione/informazione, che consiste nella spiegazione dei motivi che inducono alla redazione di un piano attuativo e del perché viene redatto in una certa maniera. Solo dopo questa fase si potrà giungere al secondo momento fondamentale, ossia quello della pianificazione vera e propria, in cui la cittadinanza verrà chiamata anzitutto a portare la propria esperienza e, successivamente, a proporre attivamente, con il supporto dei soggetti che redigeranno il piano, eventuali idee e/o soluzioni operative.

- L'organizzazione delle attività attraverso un cronoprogramma che dovrà tenere conto, oltre che dei tempi tecnici e amministrativi dettati dalle norme vigenti, anche delle modalità e dei tempi di erogazione dei finanziamenti da parte della Regione Autonoma della Sardegna.

5. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO

Di seguito si allega un elenco orientativo e non esaustivo degli elaborati che verranno prodotti per l'aggiornamento del Piano Particolareggiato di Ardauli:

- Relazione illustrativa del Piano
- Norme di attuazione
- Piano finanziario
- Relazione paesaggistica
- Stralcio PPR
- Planimetria stralcio P.U.C.
- Planimetria catastale
- Ambito di intervento centro matrice
- Mappe catastali storiche: Analisi della forma e della struttura urbana del centro storico
- Fotografie aeree (fasi evolutive)
- Beni Vincolati e proprietà pubbliche
- Aree non pavimentate: corti e verde urbano
- Stato delle proprietà
- Destinazione d'uso dei piani terra e condizione di occupazione
- Numero dei piani
- Stato di degrado delle unità edilizie
- Elementi di riconoscibilità storica e tipologica
- Planimetria tipologica di progetto
- Prospetti attuali e regolatori – Isolati
- Schede edilizie - Isolati
- Abaco dei tipi edilizi
- Interventi sugli elementi incongrui
- Servizi tecnologici e sottoservizi esistenti
- Pavimentazioni stradali

6. MODALITÀ DI AFFIANCAMENTO E SUPPORTO CHE SI INTENDE RICHIEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE IN TERMINI DI STRUMENTI E PROFESSIONALITÀ

Il Comune di Ardauli, nella sua attività di aggiornamento della pianificazione attuativa, intende avvalersi delle risorse materiali, strumentali e umane che la RAS potrà mettere a disposizione per il conseguimento dei propri obiettivi.

Saranno utilizzate tutte le risorse cartografiche disponibili nel database Regionale che possano supportare la fase di analisi e di progetto.

Ogni fase sarà seguita da un momento di confronto con il gruppo di lavoro costituito dai tecnici regionali al fine di verificare e superare eventuali criticità emerse, implementare e condividere i risultati conseguiti.

7. FASI DI LAVORO

Le principali fasi di lavoro previste per la redazione del Piano Particolareggiato sono le seguenti:

- **Analisi del contesto:** Questa fase è fondamentale in quanto permette di capire la genesi del territorio interessato e della sua evoluzione. La fase di analisi sarà organizzata a partire dalla scala territoriale fino ad arrivare a quella della singola particella, consentendo di far scaturire la migliore normativa possibile in grado di legare tra loro i valori della storia, dell'evoluzione passata e di quella futura.
- **Informazione e partecipazione:** è una fase in cui i dati delle analisi verranno discussi con gli attori della pianificazione in maniera da costruire congiuntamente una normativa che contempra la conservazione del patrimonio storico in considerazione anche delle esigenze e delle aspettative della popolazione.
- **Stesura della cartografia di Piano e della relativa normativa:** L'analisi approfondita di cui alla fase precedente sarà la base su cui articolare la normativa. Anch'essa sarà organizzata a partire da una scala generale fino ad arrivare al singolo oggetto (unità edilizia) e ai dettagli che lo compongono. La fase normativa è la più complessa e delicata di tutta la pianificazione in quanto dovrà trovare il difficile equilibrio fra la conservazione dei valori della tradizione architettonica e le esigenze abitative (e non solo) odierne.
- **Rappresentazione:** Le tre fasi precedenti condurranno alla stesura della documentazione del Piano, che dovrà essere esauriente, di facile lettura e di immediata comprensione. Tale fase verrà espletata attraverso la produzione di tavole cartacee nonché di schede dei singoli oggetti edilizi che contengano tutte le informazioni e le prescrizioni necessarie per chiunque debba intervenire su unità edilizie facenti parte del Piano. Tale fase può essere completata inserendo sul web tutti i dati della pianificazione e rendendoli facilmente consultabili al cittadino, in maniera tale da avere una divulgazione veloce e disponibile in ogni momento.

Nella fase di applicazione e di gestione, l'Amministrazione intende promuovere un coinvolgimento partecipativo dei principali attori che attorno alle attività del Piano gravitano: i privati cittadini ed i professionisti. A tal fine intende creare i presupposti per dar vita a questo progetto con la realizzazione di un portale interattivo da inserire nel sito web dell'Amministrazione, consultabile dai privati cittadini e professionisti, in cui sia possibile *navigare* attraverso la struttura del Piano nei suoi elaborati grafici ed allegati.

È previsto, in questa fase, l'inserimento di tutte le informazioni (cartografie, zonizzazioni, prescrizioni di piano etc...) all'interno di database consultabili graficamente attraverso un sistema GIS opportunamente integrato all'interno

del portale informatico del Comune di Ardauli che permetta agevolmente di consultarne la pianificazione e monitorare l'uso e la gestione del territorio.

Tale attività sarà realizzata da uno o più professionisti, esperti in gestione di dati GIS e di procedure informatiche, opportunamente coordinati dai professionisti incaricati della redazione/aggiornamento del piano e con l'assistenza, da richiedere in tal caso, da parte degli uffici tecnici regionali ai quali verrà chiesto supporto per le procedure di integrazione tra le competenze ed i supporti informatici da utilizzare.

Il coinvolgimento partecipativo sarà infine garantito da seminari/laboratori didattici che prevederanno incontri di studio ed approfondimento tra personale specializzato nelle tecniche del restauro, professionisti del settore, professionisti operanti nel territorio, ditte e residenti, imprese ed artigiani locali. Gli incontri verteranno su piccoli seminari e lezioni frontali volte a esaltare le caratteristiche costruttive e le qualità architettoniche oggetto del patrimonio storico architettonico presente nel territorio di Ardauli.

8. GRUPPO DI LAVORO ESTERNO ED INTERNO

Il gruppo di lavoro sarà composto da diversi soggetti e coinvolgerà le seguenti professionalità esterne prioritariamente locali, qualora presenti, secondo le specifiche competenze specialistiche. Si prevede la figura dell'Ingegnere e dell'Architetto che svolgerà anche la funzione di capogruppo; il gruppo potrà avvalersi delle figure del Geologo, dell'Agrologo, del Geometra e dell'Archeologo come consulenti specialisti, inoltre è prevista la figura del:

- Professionista specializzato per la rappresentazione degli skylines fotometrici;
- Professionista esperto in sistemi GIS;
- Professionista esperto in WebGis per l'avvio e la gestione del portale informatico;

Il gruppo di lavoro sarà coordinato e coadiuvato dal personale interno dell'Ufficio Tecnico Comunale costituito da :

- Responsabile Area Tecnica R.U.P. - Istruttore Direttivo Tecnico Cat. D.
- Istruttore Tecnico Cat. C.

9. CRONOPROGRAMMA

L'iter pianificatorio e autorizzativo comprende le seguenti fasi operative e procedurali dall'avvio del procedimento con l'incarico ai professionisti sino all'approvazione definitiva dei Piani e la loro pubblicazione sul BURAS che dovrà avvenire improrogabilmente entro il 14 Gennaio 2014.

- Affidamento redazione cartografia numerica e modellazione 3D *Ditta esterna specializzata*
- Affidamento incarico ai professionisti *RUP*
- Avvio fase di raccolta delle informazioni e dei rilievi sul campo *Professionisti Incaricati*
- Prima fase di analisi del patrimonio edilizio esistente e verifica degli strumenti vigenti *Professionisti Incaricati*
- Confronto con l'Amministrazione Comunale per l'avvio della fase partecipativa con cittadini e professionisti *Professionisti Incaricati – RUP*
- Elaborazione prima bozza di Piano Particolareggiato *Professionisti Incaricati*
- Verifica prima bozza di Piano Particolareggiato *Professionisti Incaricati – RUP*
- Revisione bozza ed elaborazione nuova proposta *Professionisti Incaricati*
- Redazione proposta definitiva di Piano *Professionisti Incaricati*
- Adozione del Piano in Consiglio Comunale *Deliberazione Consiglio Comunale*
- Deposito entro 15 giorni dall'adozione e Pubblicazione del Piano presso la Segreteria del Comune per i successivi 30 giorni, pubblicazione su un quotidiano regionale, avvisi con manifesti affissi nei luoghi pubblici e contestuale inoltro al competente UTP per le proprie osservazioni *RUP*
- Periodo di 30 giorni per le eventuali osservazioni da parte dei cittadini
- Accoglimento e/o rigetto delle eventuali osservazioni proposte da cittadini e UTP e approvazione definitiva del Piano *Deliberazione Consiglio Comunale*
- Inoltro all'UTP della Deliberazione CC di approvazione del Piano
Con gli eventuali elaborati modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni *RUP*
- Ottenimento da parte dell'UTP del prescritto parere ai sensi dell'art. 9 comma 5 della L.R. 28/98 *UTP Oristano*
- Pubblicazione del Piano Particolareggiato sui BURAS con l'entrata in vigore dello stesso *RUP*

La tempistica di ogni singola fase di analisi e progettuale dovrà essere coerente con i tempi limite imposti dalle scadenze della RAS e dall'iter autorizzativo sopra riportato.

10. RISORSE FINANZIARIE E RIPARTIZIONE

Le risorse disponibili ai fini della redazione del piano sono di seguito indicate:

• Finanziamento Regionale Competenza 2011	€ 19.815,83
• Finanziamento Regionale Competenza 2012	€ 24.769,79
• Cofinanziamento Comunale iscritto in Bilancio all'intervento <u>2020101</u> cap. <u>5/12</u>	€ <u>4.953,97</u>
TOTALE RISORSE DISPONIBILI	€ 49.539,60

RIPARTIZIONE PREVISTA DELLE RISORSE DISPONIBILI

1. Cartografia numerica e modellazione 3D, I.V.A. 21% compresa € 16.335,00
2. Adeguamento del vigente Piano Particolareggiato alle intervenute prescrizioni urbanistiche del P.P.R. e stesura dello stesso per tutto il Centro Matrice, creazione e gestione database, creazione e gestione portale informatico, supporto grafico processo partecipativo e stampe;

Stima di spesa lorda € 29.615,00

3. Oneri incentivanti d.lgs. 163/2006 art. 92./ L.R. 5/2007 art. 12. personale interno Coordinamento e supporto, spese implementazione software e hardware e attività del processo partecipativo:

Stima di spesa lorda € 3.589,60

Totale delle risorse impegnate € 49.539,60.

Il Responsabile Area Tecnica
Geom. Enrico Loi



