

BADAS

27 LUG 2012



	<b>COMUNE DI SORGONO</b> <b>PROVINCIA DI NUORO</b>
	<b>AREA SERVIZI TECNICI</b> P.IVA 00160130910 Tel 0784 622525 Fax 0784 60701 E-mail <a href="mailto:ufficiotecnico@comune.sorgono.nu.it">ufficiotecnico@comune.sorgono.nu.it</a>

Regione Autonoma della Sardegna  
 DG Pianificazione Urbanistica Territoriale  
 Prot. Entrata del 31/07/2012  
 nr. 0045006  
 Classifica XII.2.2  
 04-02-00

Sorgono 24 luglio 2012

Prot. 4240



RAS  
 Assessorato Degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica  
 Servizio Della Pianificazione Territoriale Comunale  
 Viale Trieste, 186  
 09123 – CAGLIARI  
 Alla cortese attenzione  
 dell'ing. Anna Maria Badas

Oggetto: Attuazione della DGR n.33/35 del 10.08.2011. Protocollo di 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 in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Contenuti minimi per la redazione del Piano Operativo per la definizione del Piano particolareggiato per il centro di antica e prima formazione del Comune di Sorgono

**PREMESSA**

Il Comune di Sorgono attualmente gestisce il proprio Centro Matrice attraverso il Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale N. 45 del 23/06/88, la cui approvazione definitiva è stata pubblicata sul BURAS n.12 del 27/04/90 e riadottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 28/06/2002.

Con l'ufficio della pianificazione urbanistica e territoriale, è stato approvato l'atto ricognitivo di Verifica del Centro Matrice con Determinazione n. 362/D.G. del 05/03/2008

Il piano particolareggiato e la Perimetrazione del Centro Matrice non coincidono nella forma e dimensione.

Il Piano Particolareggiato redatto e approvato persegue il seguente obiettivo:  
 Recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, mediante la definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e funzionale, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dei fabbricati, con lo scopo di realizzare migliori condizioni di abitabilità e inserimento nel contesto urbano;

Con tale finalità e per ciascun edificio e ciascuna area compresi nel perimetro individuato, il Piano Particolareggiato definisce:

- 1) La dimensione degli interventi (comparti (ISOLATI) e/o Unità Minime di Intervento (UNITA' EDILIZIE), ex art. 28 L. 457/78);
- 2) I tipi di intervento ammessi (con riferimento alle definizioni di cui all'art. 31 della L. 457/78);
- 3) Le operazioni materiali consentite per ogni intervento e le prescrizioni esecutive (uso dei materiali, soluzioni architettoniche e tecnologiche);
- 4) L'oggetto degli interventi (fabbricati, suoli o pertinenze degli edifici);
- 5) Gli ingombri planimetrici e volumetrici (ubicazione dei nuovi volumi, distacchi, etc.);
- 6) Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici

Allo stato attuale, il centro matrice non è interessato da interventi di Riquilificazione.

## FINALITA'

L'elaborazione del Piano Particolareggiato del *Centro di Antica e Prima Formazione di Sorgono* ha il compito di identificare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato storico, e il recupero di tutti quegli elementi che rivestono particolare interesse ambientale ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato.

Per una corretta stesura e attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice occorre primariamente un'adeguata analisi che :

1- Riconosca il tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro storico e che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;

2- Recuperi i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico, come matrice della riqualificazione dell'abitato

3- Promuova 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 Sorgono , disciplinando gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale.

4- Analizzi il tessuto edilizio nell'ottica degli spazi pubblici, della rete viaria e dei percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi;

5- Conferisca un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

6- definisca 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;

Il centro matrice è il luogo deputato a svolgere un ruolo attivo e propulsivo entro un sistema territoriale complesso grazie agli intrinseci attributi differenziali che il nucleo di antica e prima formazione contiene, pertanto l'analisi e la conoscenza sono elementi fondamentali per una adeguata gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico.

## QUADRO METODOLOGICO

### 1. La Metodologia che si intende adottare prevede:

- 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 matrice (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 città storica.

**2. Lo schema della strutturazione delle diverse parti del Piano sarà composto da Macroattività:**

<b>METODOLOGIA E INDIRIZZI DI PIANO</b>	<b>RILIEVO DEL TESSUTO URBANO E DEGLI EDIFICI</b>	<b>ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI</b>	<b>DISPOSITIVI DEL PIANO</b>
Definizione obiettivi e indirizzo del Piano	Reperimento materiale di base	Evoluzione storica dell'insediamento e dei tipi edilizi	Relazione del Piano e Norme tecniche di attuazione
Coordinamento tra gruppo di lavoro e R.A.S.	Progettazione del sistema informativo del Piano (RAS)	Strumento urbanistico vigente	Disciplina degli interventi Urbani e Urbanistici
Definizione requisiti di qualità del Piano	Sopralluoghi per rilievo dello spazio urbano	Consistenza volumetrica e destinazioni d'uso	Disciplina degli interventi edilizi
Condivisione e comunicazione con gli Enti	Dossier fotografico	Stato di conservazione	Abachi Edilizi
	Rilievo analitico	Spazi pubblici e connessioni	Database con RAS

**3. Elenco Elaborati progettuali del Piano**

- Relazione di Piano
- Relazione Paesaggistica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Disciplina degli interventi urbani/urbanistici
- Disciplina degli interventi edilizi
- Abachi edilizi

#### 4. Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo

Il processo partecipativo che si intende attivare, prevede il coinvolgimento della popolazione al fine di rendere il piano uno strumento ancor più efficace quanto più, coloro che lo devono applicare ne colgano l'impostazione, il funzionamento, condividendo obiettivi e regole. Per tali motivi si intende procedere attraverso:

ATTIVITA'	FASI	PREVISIONI
Riunioni e presentazioni all'Amministrazione Comunale	In itinere, in relazione alle fasi di consegna del progetto di massima e definitivo	Entro 60 giorni dalla approvazione della proposta di massima da parte dell'AC e non oltre 120 giorni dalla consegna del progetto di massima
Assemblee pubbliche	In itinere, in relazione alle fasi di consegna del progetto di massima e definitivo	Entro 60 giorni dalla approvazione della proposta di massima da parte dell'AC e non oltre 120 giorni dalla consegna del progetto di massima

#### 5. Strumenti per la gestione e modalità di utilizzo del Piano

L'utilizzo del piano da parte di qualsiasi utente è legata principalmente alla sua gestione, a tale fine l'amministrazione Comunale intende utilizzare canali per la comunicazione sul web, strumenti come *software open source*. Creare un database collegato alla cartografia permette una facile consultazione del piano agevolando la lettura e la sua condivisione con la popolazione.

#### 6. L'Affiancamento richiesto all'Amministrazione Regionale in termini di strumenti e professionalità riguarda:

- la possibilità di reperire materiale cartografico per le attività in materia di redazione degli strumenti urbanistici
- consulenze con figure professionali specializzate che possano fornire un supporto tecnico operativo alla redazione del Piano.

CARTOGRAFIA				
Foto aeree centro urbano zone interne (anno volo 2012)	DTM e DSM passo 1m centro urbano zone interne (anno volo 2012)	Specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1000/1:2000	Progetto di vestizione	Foto oblique centri matrice con risoluzione 5 centimetri
FIGURE PROFESSIONALI				
Informatico	Agronomo	Geologo	Grafico	

### GRUPPO DI LAVORO

Il metodo progettuale che si intende applicare nella Redazione del Piano Particolareggiato del centro di Antica e prima formazione in adeguamento al Piano

Paesaggistico Regionale, non può prescindere dalle specifiche caratteristiche del team di progettazione e dei professionisti che interverranno in fase progettuale e realizzativa.

**EssePi Engineering srl** è una Società di Ingegneria strutturata per eseguire progettazioni multidisciplinari integrate. Il suo patrimonio tecnico è costituito da 4 Ingegneri Senior, 4 Ingegneri Junior, 3 Architetti Senior, 6 Disegnatori CAD, 2 Agronomi, 2 Geologi, da una "banca progetti" alimentata in anni di attività, da strumenti hardware e software, sempre aggiornati ed innovativi. La EssePi Engineering, come si può notare è strutturata in sei settori disciplinari, coordinati da una Direzione di progetto alla quale fanno capo anche le attività amministrative, nonché dotato di un ufficio gare. Lo studio dispone di due sedi operative, una a Nuoro l'altra a Cagliari, aventi una superficie complessiva di mq. 500.

Il costante e continuo rapporto con l'area d'intervento e la committenza è garantito dall' Ing. Salvatore PINNA, che rappresenta per lo studio un efficace ed efficiente punto di riferimento nel campo dell'organizzazione del lavoro e della collaborazione tra le varie sedi dello Studio. La multidisciplinarietà dello studio è rafforzata dalla presenza, come anticipato, di **Ingegneri, Architetti, Agronomi, Geologi e Geometri** che vantano una marcata esperienza, e le richieste competenze, nel settore delle Opere Pubbliche e dell'Urbanistica.

**Edilogicasrl** Esperienza e metodo, conoscenza del contesto culturale fisico e territoriale, gestione "manageriale" del progetto. L' Ing. Francesco CHESSA opera in Sardegna, dove, con ruoli di grande rilievo, ha partecipato a progetti importanti e complessi, di edilizia, strutture e urbanistica.

**Anna Paola SABA Architetto** – presta servizi di Architettura sia nel settore delle opere pubbliche e in particolare, relativamente alle lavorazioni previste in queste attività di programmazione urbanistica e nel campo del Restauro e valorizzazione dei centri storici. I servizi prestati riguardano quelli previsti dalle normative vigenti in materia di lavori pubblici: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva; direzione e contabilità dei lavori, rilievi.

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Sorgono avrà durata fino all'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale e alla pubblicazione nel B.U.R.A.S.

## AGENDA STRATEGICA

FASE	ELABORATI/ ATTIVITA'	PREVISIONI DI CONSEGNA
Inizio procedimento	Stipula convenzione Comune e Ras	Tramatza, 18/01/2012
Protocollo Regione e Amministrazione	Deliberazione n.33/35 del 10/08/2011	13/12/2011 prot n.2479
Affidamento incarico professionale	Firma dell'Accordo	31/07/2012
Struttura metodologica di Piano	Definizione Piano Operativo	10 agosto 2012
Coordinamento gruppo di lavoro	Organizzazione lavori	31.08.2012

Reperimento materiali e operazioni di avvio del processo di Piano	Sopralluoghi per rilievo dello spazio urbano e Dossier fotografico	Entro 180 giorni dalla condivisione del piano metodologico, degli obiettivi di Piano e dalla consegna degli elaborati cartografici di base
Rappresentazione del Piano	Elaborazione tavole del contesto storico e Elaborazione dello stato di fatto delle UE nel Centro Matrice	Entro 120 giorni dalla condivisione del piano metodologico, degli obiettivi di Piano e dalla consegna degli elaborati cartografici di base
Condivisione e comunicazione con gli Enti	Riunioni/Assemblee	Entro 60 giorni dalla consegna della proposta di massima
Dispositivi di Piano	Elaborati progettuali	Entro 120 giorni dalla approvazione della proposta di massima da parte dell'AC
Approvazione paesaggistica del Piano	Deliberazione ai sensi dell'art.9, comma 5 della L.R.n.28/98 da parte della RAS	Entro 120 giorni dalla approvazione definitiva del PP da parte dell'AC
Fine procedimento	Pubblicazione sul BURAS	Entro il 18/01/2014

## QUADRO ECONOMICO

VOCE	IMPORTO	IMPORTO TOTALE
Onorario Professionista	€ 35.385,15	
Inarcassa 4%	€ 1.415,41	
Imponibile IVA	€ 36.800,56	
IVA di legge 21%	€ 7.728,12	
<b>TOTALE SERVIZIO</b>		<b>€ 44.528,68</b>
Cartografia del Centro Matrice del Centro Storico in scale 1:500	€ 5.000,00	
IVA di legge al 21%	€ 1.050,00	
<b>TOTALE CARTOGRAFIA</b>		<b>€6.050,00</b>
<b>TOTALE SPESE</b>		<b>€ 50.578,68</b>

Cofinanziamento Comunale cap-3272- intervento 2.09.01.06		(4048.06+6050.00)= € 10.098,06
Finanziamento Regionale		€ 40.480,62
TOTALE SPESE		€ 50.578,68

Distinti saluti

Il responsabile del servizio tecnico  
Ing. Carlo Maria Sassu

