



# COMUNE DI CODRONGIANOS (Sassari) (Ufficio Tecnico)

Via Roma n°5 07040 CODRONGIANOS(SS) Codice Fiscale/Partita I.V.A.n°00248570905

Tel. :Ufficio Tecnico. 079/43.42.54 - 079/43.53.31

Sito Web: [www.comunecodrongianos.it](http://www.comunecodrongianos.it) E-mail: [tecnico@comunecodrongianos.it](mailto:tecnico@comunecodrongianos.it)

---

## Area Tecnico-Manutentiva e di Vigilanza

### *Piano operativo e finanziario per la redazione del piano particolareggiato del centro storico del Comune di Codrongianos*

#### 1. Metodologia

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro storico nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato e degli elementi che, rivestendo particolare interesse storico ed architettonico, risultano in esso distinguibili.

Il lavoro per la redazione del piano particolareggiato si articolerà in tre fasi:

- A. Conoscenza/ Analisi
- B. Critica/Valutazione
- C. Proposte/Progetto

#### A. Conoscenza/ Analisi

Attraverso l'analisi delle serie cartografiche storiche e i rilievi sull'esistente, la lettura e il confronto tra i catasti e le aerofotogrammetrie nella loro evoluzione temporale, i dati e le informazioni reperibili con la collaborazione dei diversi enti, il Comune di Codrongianos, la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Ambientali, l'Archivio Storico di Sassari, l'Agenzia del Territorio, e la Regione Sardegna, ci si propone di:

- definire la struttura e gli immobili esistenti;
- riconoscere gli elementi rilevanti sulla forma urbana e sullo sviluppo del reticolo viario;
- individuare le variazioni urbane e territoriali;



- identificare la rete viaria, gli spazi pubblici e i percorsi di collegamento con il territorio;
- riconoscere gli elementi a valenza storico-culturale e il relativo contesto urbano, paesaggistico e degli isolati;
- identificare le diverse tipologie dell'abitazione storica;
- definire le tecniche e i materiali costruttivi dell'edificato storico;
- definire l'identità storico-culturale del luogo;

### **B. Critica/Valutazione**

Le informazioni acquisite nella fase di conoscenza saranno sintetizzate e restituite graficamente negli elaborati di piano e nelle schede delle unità edilizie, correlate da una vasta documentazione fotografica dei singoli edifici e degli elementi formali di maggior pregio e interesse, in modo da fornire un quadro chiaro e dettagliato dello stato dell'arte indispensabile per la definizione delle scelte di piano.

L'utilizzo del GIS per la gestione e l'elaborazione delle informazioni raccolte semplificherà questi processi, consentendo 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, inoltre 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.

### **C. Proposte/Progetto**

L'analisi e la lettura 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.

Il Piano Particolareggiato promuove il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie per favorire la vitalità economica e sociale del centro storico, nonché l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile del centro storico, attraverso norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi.

Laddove i tessuti urbani e le unità edilizie risultino fortemente compromessi da processi di trasformazione e di sostituzione edilizia, si valuteranno interventi di ristrutturazione edilizia, che per tipologia, densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti con le preesistenze, anche mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui.

Obiettivi principali del piano sono:

- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;
- 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 Codrongianos, come matrice della riqualificazione dell'abitato;
- 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.

Finalità prioritaria del Piano è ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, orientando 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.

Un assetto del territorio che ottimizzi il riutilizzo di quanto costruito in passato, reinserendolo nella vita attuale per nuovi usi e destinazioni, preservando nel contempo la memoria e l'identità della comunità.

## **2. Gruppo di lavoro**

Il gruppo di lavoro, interamente esterno all'Ente in quanto non si hanno all'interno figure professionali adeguate, sarà così strutturato:

- Architetto (progettista)
- Ingegnere (progettista)
- Architetto junior (esperto in sistemi informativi geografici)
- Storico (consulente progettista)
- Agronomo (consulente progettista)
- Geometra

### 3. CRONOPROGRAMMA

**Fase 1 - Metodologia e indirizzi di Piano** (15.05.2012) mesi 1

- Struttura metodologica di Piano
- Coordinamento gruppo di lavoro
- Verifica di qualità
- Condivisione e comunicazione

**Fase 2 – Rilievo:** (15.06.2012) mesi 3

- Reperimento materiali di base e operazioni di avvio del processo di piano
- Rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici

**Fase 4 – Restituzione grafica della Conoscenza:** (15.09.2012) mesi 1

- Elaborazione tavole del contesto storico e di individuazione del Centro Storico
- Elaborazione tavole dello stato di fatto delle UE nel Centro Storico

**Fase 5 – Scelte di Piano** (15.10.2012) mesi 2

- Elaborati progettuali

**Fase 6 – adozione e pubblicazione del Piano Particolareggiato**

**Fase 7 – inoltro del piano adottato, alla RAS, Tutela del Paesaggio di Sassari per eventuali osservazioni**

**Fase 8 – esame delle osservazioni e approvazione del Piano da parte del Consigli Comunale**

**Fase 9 – Inoltro del piano approvato alla RAS Ufficio tutela del Paesaggio di Sassari per l'ottenimento dell'approvazione paesaggistica ai sensi dell'ex art.9 Legge Regionale 28/98**

Fase 6, 7, 8, 9: mesi 4

**Fase 10 – pubblicazione sul BURAS**

mesi 1

#### 4. PROGRAMMA FINANZIARIO

Importo finanziamento (Fondi RAS)	€. 36.647,57
Importo cofinanziamento (Fondi Comune di Codrongianos)	€. <u>4.071,95</u>
<b>Totale Progetto</b>	<b>€. 40.719,52</b>
Fase 1 – conoscenza/analisi:	
Onorari e spese	€. 11.058,17
Fase 2 – critica/valutazione:	
Onorari e spese	€. 10.600,00
Fase 3 – proposte/progetto:	
Onorari e spese	€. <u>10.700,00</u>
<b>Totale Orari e spese</b>	<b>€. 32.358,17</b>
Cassa 4%	€. <u>1.294,33</u>
<b>Totale imponibile</b>	<b>€. 33.652,50</b>
Iva 21%	€. <u>7.067,02</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b>€. <u>40.719,52</u></b>

