



## **Comune di Mandas**

Provincia di Cagliari

Spett.le Regione Autonoma della Sardegna  
Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica  
Direzione Generale della pianificazione  
urbanistica territoriale  
e della vigilanza edilizia  
Viale Trieste, 186  
09123 Cagliari

### **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 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**

### **Premessa**

La gestione del territorio del Comune di Mandas è governata da i seguenti piani attuativi:

Programma di Fabbricazione	Approvato con deliberazione del C.C. n.30 del 01/08 /91
Piano del Centro Storico – Zona A Vecchio Centro	<b>In vigore</b> , approvato deliberaz. C.C. n.53 del 04/08/96

Allo stato attuale, è in fase di attuazione il nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico, la cui progettazione è stata affidata con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 171 del 06/06/2005 a : Ing. Paolo Latti con studio in Nurri e Ing. Giuseppe Deidda con studio in Sadali ;

Lo Stato del Piano :

- 1) Il piano è stato consegnato nel mese gennaio 2012
- 2) Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale di 33 del 28/09/2012
- 3) Pubblicato per giorni 30 in segreteria, recepita le osservazioni, siamo in attesa della valutazione delle osservazioni, eventuale rimodulazione e invio in regione, tempi stima 60 giorni.

Il piano in approvazione si presenta con un'analisi dello stato attuale, alla scala delle unità edilizie, che evidenzia lo stato di degrado e consistenza degli edifici, tramite l'utilizzo di planimetrie e di profili dei fronti stradali. I criteri di programmazione e modalità di intervento vanno dalla Manutenzione Straordinaria alla Manutenzione Ordinaria, non specificando tutte le casistiche di Risanamento Conservativo, Restauro e Ristrutturazione Edilizia, elementi fondamentali per la valorizzazione del Centro Storico. Il compito di un Piano Particolareggiato è quello di istruire e di guidare attraverso il suo ruolo propulsivo e di valorizzazione, imponendo la condizione che il nucleo storico svolga un ruolo propulsivo nel contesto ampio resistendo ai processi di omologazione, tramite la valorizzazione del centro storico che vada oltre le formule di mera rifunzionalizzazione, e conservazione passiva, per affermare invece la fertilità di modificazioni, intese in quanto integrazioni dell'esistente, nelle varie forme pertinenti agli obiettivi enunciati.

Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 06/09/2007.

Il piano particolareggiato, sia vecchio che nuovo e la Perimetrazione del Centro Matrice differiscono nei limiti in maniera sostanziale, **pertanto le zone B comprese nel centro matrice dovranno essere pianificate.**

Negli ultimi anni , il centro matrice è interessato da alcuni interventi di Riqualficazione, come ad esempio:

PIT - SISTEMAZIONE ITINERARI STORICI E RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL CENTRO STORICO – Anni 05/08 € 2.200.000,00

POR – SISTEMAZIONE DI AMBIENTI URBANI NEL CENTRO STORICO – Anno 01/06 € 2.000.000,00

LABNET – Attraverso l'assunzione a tempo determinato di n. 3 figure quali due geometri e un Ingegnere nel periodo 2009 / 2011, il progetto LAB.net ha affiancato le figure suddette attraverso analisi, ricerca e studio delle realtà locali, con esperienze tra la realtà locale e il laboratorio regionale.

## **Finalità**

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 antica e prima formazione contiene. Pertanto, la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Mandasha come finalità quelle di identificare, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato storico, degli elementi che rivestono particolare interesse ambientale 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 Mandas che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati; recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico, come matrice della riqualificazione dell'abitato.
- 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 Mandas, disciplinando 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.
- 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 città storica.
- 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.

## Quadro Metodologico

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

- A. Riconoscimento e perimetrazione degli elementi a valenza storico culturale all'interno del Centro matrice e l'identificazione del relativo contesto urbano e paesaggistico;
- B. Definizione di norme di salvaguardia e tutela del Centro matrice e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
- C. Controllo degli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi, se incoerenti con gli obiettivi di piano;
- D. 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
- E. 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
- F. 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:**

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

### 5.6.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.

### 7. 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
Grafico
Informatico
Agronomo
Geologo

## 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.

**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 .

**EssePiEngineering 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 EssePiEngineering, 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 rappresentano 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.

## Agenda Strategica

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

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	19/03/2013
Struttura metodologica di Piano	Definizione Piano Operativo	01 maggio 2013
Coordinamento gruppo di lavoro	Organizzazione lavori	In Itinere
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

	<b>VOCE</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>IMPORTO TOTALE</b>
<b>PROFESSIONISTA</b>	Onorario	€ 70.673,01	
	Inarcassa 4%	€ 2.826,90	
	Imponibile IVA	€ 73.499,93	
	IVA di legge 21%	€ 15.434,99	
	<b>TOTALE SERVIZIO</b>		<b>€ 88.934,92</b>
<b>SISTEMA OPERATIVO</b>	Sistema GIS	€ 8.166,65	
	IVA di legge al 21%	€ 1.714,99	
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 9.881,65</b>
	<b>TOTALE SPESE</b>		<b>€ 98.816,57</b>

<b>Cofinanziamento Comunale cap-3272- intervento 2.09.01.06</b>		<b>€ 9.881,65</b>
<b>Finanziamento Regionale</b>		<b>€ 88.934,92</b>

27 Maggio 2013



Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Nicola Zedda