

COMUNE DI TRIEI

PROVINCIA dell'OGLIASTRA

Via Baumbereu, 2 - 08040 Triei
SITO WEB: www.comune.triei.ogliastra.it

TEL: 0782618023 FAX: 0782618131

P.IVA 00717210918 - C.F. 82000250918



E.MAIL: tecnico@comune.triei.ogliastra.it

CCP 12123089 CCB 12743 Banco di Sardegna Triei

UFFICIO TECNICO COMUNALE

“RECUPERO DEL VECCHIO BORGO BIXINAU SERRA E PINNA NEL CENTRO STORICO DI TRIEI”.

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

Il presente documento costituisce, ai sensi dell'art. 10 comma c), del D.P.R. 207/2010, il documento preliminare alla progettazione, avente lo scopo di fornire al progettista tutte le indicazioni, le caratteristiche e i vincoli sui quali si dovrà basare la progettazione in oggetto.

A) PREMESSA

Con decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n° 92 del 29/07/2010 è stato approvato il VII Atto Aggiuntivo e Rimodulazione del V Atto Aggiuntivo del Programma Integrato d'Area NU 12 “Valorizzazione risorse ambientali e produttive Media e Alta Ogliastra” ove risulta concesso al Comune di Triei un contributo finanziario pari a € 1.250.000,00 con cofinanziamento di € 256.765,00 a carico dell'Ente per un costo complessivo pari a € 1.506.765,00 per il recupero del Vecchio Borgo “Bixinau Serra e Pinna” nel centro storico di Triei.

B) STATO ATTUALE

L'area oggetto dell'intervento riguarda l'area di sedime ove trovano ubicazione gli immobili costituenti il Borgo del Vecchio vicinato denominato “Bixinau Serra e Pinna” sito nel Centro Storico dell'abitato di Triei.

Detta area risulta interna al centro di antica e prima formazione di cui alla Determinazione n° 1440/D.G. del 10/12/2007 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale della Vigilanza Edilizia della Regione Sardegna e ricade all'interno della fascia di rispetto dei beni identitari individuati dal Piano Paesistico Regionale.

Detta area con i fabbricati annessi è di proprietà dei cittadini di Triei e dovrà essere necessariamente essere acquisita mediante apposito piano espropriativo.

Sarà quindi necessario attivare la fase espropriativa in quanto l'opera è prevista nello strumento urbanistico generale vigente del Comune e del bene da espropriare dovrà essere apposto il vincolo preordinato all'esproprio.

Tutta la procedura espropriativa meticolosamente descritta nel D.P.R. 327/2001 dovrà essere prevista fin dalla stesura del progetto preliminare.

C) LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La zona dell'intervento è ubicata a monte dell'abitato urbano nella località "Serra e Pinna" che costituisce il nucleo più antico dell'abitato di Triei situata a Nord del Centro Urbano. Detta zona è compresa fra la Via Brigata Sassari da cui si accede al lato Ovest del vicinato ed è l'unica via di accesso carrabile e la Via Umberto I° dalla quale si accede tramite apposite scalette al vecchio borgo.

Il borgo inoltre è esposto verso Est con una splendida veduta verso "Monte Scoine" che costituisce l'ultima propaggine dei monti di Baunei che si frappone fra il territorio di Triei e la località marina di Santa Maria Navarrese.

D) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La politica dell'Amministrazione Comunale di conservazione e tutela del proprio centro storico si è concretizzata con l'intervento in oggetto che si propone di realizzare un albergo diffuso col recupero del vecchio borgo "Bixinau Serra e Pinna".

I punti fondamentale ispiratori del progetto sono due:

- 1) Il valore ambientale e paesaggistico del luogo;
- 2) La necessità di studiare un intervento turistico-residenziale capace di porsi come innovativo per il territorio e portatore di una effettiva ricaduta socio-economica.

Dal rispetto costante della situazione ambientale esistente, della forma e delle tradizioni costruttive del luogo è scaturita l'idea progettuale in argomento.

L'intervento principale consiste nel recupero ai fini della conservazione delle strutture abitative tutt'ora esistenti anche se parecchio degradate.

Le case di un tempo possono essere ancora abitate a patto di qualche aggiornamento in quanto le strutture sono sufficientemente elastiche da consentire gli indispensabili ammodernamenti.

Gli interventi sull'esistente dovranno essere indirizzati quindi alla ricucitura e consolidamento ed al recupero delle tecniche dell'architettura pre-moderna anche con i necessari e prudenti aggiornamenti tecnologici.

Altro intervento importante sarà la ricostruzione per analogia delle parti mancanti del borgo affrontando i problemi del completamento, della integrazione dei rapporti tipologici e del contesto storico in cui si è inseriti.

L'obiettivo primario, sarà dunque un coerente recupero (anzitutto tipologico) che riproponga la vivibilità della casa tradizionale e la sua disponibilità ad accogliere le modifiche necessarie al vivere contemporaneo.

Le caratteristiche tipologiche degli edifici possono essere recuperate integralmente dallo studio di massima approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° 18 del 07/05/2010.

Gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si propone di perseguire si possono così riassumere:

- a) La ripopolazione del vecchio borgo al fine di favorire lo sviluppo di attività produttive ed in particolare artigianali, commerciali e turistiche (Albergo diffuso o Paese albergo);
- b) Realizzare tutte quelle opere infrastrutturali e di arredo urbano che portino al recupero ed alla riqualificazione dell'intero borgo;
- c) Gli interventi di recupero o di ricostruzione dovranno fare necessariamente riferimento ai caratteri dei manufatti da recuperare, mantenendo la morfologia consolidata e la tipologia tradizionale nonché le caratteristiche costruttive e l'uso dei materiali locali.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla progettazione della sicurezza dei lavoratori sia in fase progettuale e soprattutto in fase di esecuzione, vista la particolare viabilità di accesso e la occlusività del sito.

E) DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE

Costituisce parte integrante del presente elaborato la seguente documentazione, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triei:

- 1) Stralcio della zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale;
- 2) Regolamento Edilizio allegato al Piano Urbanistico Comunale;
- 3) Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
- 4) Piano di Recupero del Centro Storico (Zone A) del Comune di Triei;
- 5) Determinazione n° 1820/DG del 30/07/2008 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia - "Verifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Triei".
- 6) Ortofoto dell'abitato con indicazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Triei;
- 7) Schema di parcella professionale per i servizi tecnici;

F) COPERTURA FINANZIARIA

La disponibilità finanziaria è di complessivi € 1.506.765,00 comprensivi di ogni onere. Si riporta qui di seguito il quadro economico:

A) LAVORI

A1) Lavori a base d'asta	€ 890.820,00
A2) Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 18.180,00
SOMMANO	€ 909.000,00

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B1) Spese per procedure acquisizione immobili	€ 256.765,00
B2) I.V.A. 10% sui lavori	€ 90.900,00
B3) Spese tecniche (Progettazione – D.L. - Contabilità - Sicurezza)	€ 171.242,85
B4) Spese per incentivo R.U.P.	€ 6.908,00
B5) Imprevisti	€ 7.599,75
B6) Accantonamento accordi bonari	€ 9.000,00
B7) Spese per commissione gara	€ 1.976,51
B8) Contributo Autorità Vigilanza	€ 250,00
B9) Spese per pubblicità gara	€ 3.660,25
B10) Spese per allacci pubblici servizi	€ 5.000,00
B11) Spese per I.V.A. 21% - Spese Tecniche	€ 37.399,44
B12) Spese C.N.P.A.I.A.	€ 7.063,20
SOMMANO	€ 597.765,00

IMPORTO TOTALE PROGETTO € 1.506.765,00

G) LIVELLO DI PROGETTAZIONE

Il progetto dovrà essere sviluppato al livello preliminare, definitivo ed esecutivo come previsto dagli artt. da 17 a 43 del D.P.R. 05/10/2010 n° 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del Decreto Legislativo 12/04/2006 n° 163).

Dovranno essere prodotti indicativamente i seguenti elaborati:

■ PROGETTO PRELIMINARE

- a) Relazione illustrativa;
- b) Relazione tecnica;
- c) Studio di prefattibilità ambientale;
- d) Studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari – quali quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche., idrologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici – atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate;
- e) planimetria generale e elaborati grafici;

- f) prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza con i contenuti minimi di cui al comma 2;
- g) calcolo sommario della spesa;
- h) quadro economico di progetto;
- i) piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili;

■ **PROGETTO DEFINITIVO**

- a) relazione generale;
- b) relazioni tecniche e relazioni specialistiche, compresa relazione paesaggistica;
- c) rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- d) elaborati grafici;
- e) studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- f) calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'art. 28, comma 2, lettere h) ed i);
- g) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- i) piano particellare di esproprio;
- l) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- m) computo metrico estimativo;
- n) aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- o) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera n);

■ **PROGETTO ESECUTIVO**

- a) Relazione generale;
- b) Relazioni specialistiche;
- c) Elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n° 81, e quadro di incidenza della manodopera;
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- m) piano particellare di esproprio.

Si rimanda agli artt. dal n° 17 al n° 43 per la descrizione dettagliata del loro contenuto.

H) NORME DI RIFERIMENTO

Per la progettazione e l'esecuzione dell'intervento dovranno essere seguite tutte le norme in materia di contratti pubblici, urbanistica edilizia e installazioni di impianti tecnologici, sia a livello nazionale ed europeo che a livello regionale. Si richiamano di seguito le principali norme di riferimento e disposizioni legate al finanziamento concesso:

- D.P.R. 05/10/2010 n° 507 (Regolamento esecuzione attuazione del D.Lgs. N° 163/2006, n° 163 (Codice dei Contratti Pubblici);
- Decreto Legislativo 12/04/2006, n° 163 (Codice dei Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione alle direttive 2004/17/CE e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge Regionale 7 agosto 2007, n° 5 (procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori, forniture e servizi, in attuazione della direttiva comunitaria n° 2004/18/CE del 31/marzo 2004 e disposizioni per la disciplina delle fasi del ciclo dell'appalto) e ss.mm.ii.;
- Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n° 81 (Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n° 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro);
- Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 34 (Regolamento per l'istituzione di un sistema di qualificazione unico dei soggetti esecutori di lavori pubblici, a norma dell'articolo 8, comma 2, della Legge 11 Febbraio 2004, n° 109;
- Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 145 del 19 aprile 2000 (Regolamento recante capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 3, comma 5, della Legge 11 Febbraio 1994, n° 109, e successive modificazioni);
- Legge 9 gennaio 1989, n° 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n° 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);
- Legge Regionale n° 45 del 22 dicembre 1989;
- Piano Paesaggistico Regionale approvato con deliberazione n° 36/7 del 05 settembre 2006;
- Determinazione n° 1820/DG del 30/07/2008 della Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Sardegna (Verifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Triei e della Frazione di Ardali);
- D.M. 27/03/1968 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Triei;

I) PRESENZA DI VINCOLI

Il progetto è ovviamente vincolato al rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e delle norme urbanistiche nazionali e regionali attualmente in vigore.

Il principale vincolo in vigore nel territorio del Comune di Triei è il vincolo paesaggistico imposto con D.M. 27/03/1968 con il quale viene dichiarato il notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Triei. In conseguenza di ciò tutta l'edificazione pubblica e privata all'interno del territorio di Triei è sottoposta al parere obbligatorio dell'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro.

L) CRONOPROGRAMMA DELL'INTERVENTO

La tempistica prevista per l'attuazione dell'intervento è la seguente:

- affidamento incarichi professionali: 60 (sessanta) giorni;
- redazione progetto preliminare: 30 (trenta) giorni;
- redazione progetto definitivo: 30 (trenta) giorni decorrenti dalla comunicazione scritta di approvazione del progetto preliminare;
- redazione progetto esecutivo: 20 (venti) giorni decorrenti dalla comunicazione di approvazione del progetto definitivo;
- verifica, validazione e approvazione del progetto esecutivo: 10 (dieci) giorni decorrenti dalla presentazione del progetto esecutivo;
- appalto dei lavori: 40 (quaranta) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo;
- stipula contratto d'appalto: 40 (quaranta) giorni dall'aggiudicazione definitiva dei lavori;
- consegna dei lavori: 5 (cinque) giorni dalla stipula del contratto d'appalto;
- esecuzione dei lavori: 360 (trecentosessanta) giorni naturali e consecutivi a partire dalla consegna dei lavori;
- collaudo: 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.
- in applicazione dell'art. 56 del D.P.R. 554/1999 si applicherà una penale giornaliera pari allo 0,1% del corrispettivo professionale per la progettazione delle opere.

M) PARCELLA PROFESSIONALE DEI SERVIZI TECNICI

L'importo stimato per la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva delle opere, la direzione dei lavori, misura e contabilità, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione è pari a € 171.242,85 al netto dell'I.V.A. e degli oneri previdenziali.

Per la stima delle spese dei servizi tecnici sono state utilizzate le tariffe professionali degli Ingegneri ed Architetti approvate con la legge n° 143 del 02/03/1949 e ss.mm.ii. aggiornate con il Decreto del Ministero della Giustizia 04/04/2001.

Si evidenzia tuttavia che a causa dell'entrata in vigore dell'art. 2 della legge n° 248 del 04/08/2006, non esistono più i cosiddetti minimi tariffari, pertanto le stime delle spese per i servizi attinenti all'architettura ed all'ingegneria sono puramente indicative, rappresentando un livello massimo teoricamente raggiungibile, e saranno oggetto di offerta. Le categorie utilizzate sono la Id (€ 909.000,00)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(F.to Geometra Pinuccio MULA)