



SORSO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Comune di Sorso

Il Sindaco:
dott. Fabrizio Demelas

Assessore all'Urbanistica:
dott. Andrea Mangatia

Responsabile del Servizio 2.1
R.U.P.:
ing. Marco Delrio

Coordinator ufficio del Piano:
ing Marco Delrio

Ufficio del Piano:
arch. pian. jr. Marco Carta
geom. Pietro Canu

Redatto da:
arch. Franco Galdieri

Gruppo di lavoro:
Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.
arch. Giovanni Galdieri
arch. Stefania Nudda
arch. pian. jr. Miriam Cambuli

arch. Luca Zairo
arch. Massimo Matta
geom. Mariano Boi

G_DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

COMUNE DI SORSO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI ATTUAZIONE DEL CENTRO STORICO
E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO
in adeguamento al
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA
DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE**

1 – DOCUMENTO DI SINTESI

L'obiettivo del presente Piano, in coerenza con le finalità del PPR, è quello di concorrere, con altre iniziative che la comunità e l'Amministrazione comunale hanno in corso o che vorranno programmare, al recupero di consapevolezza dei valori culturali ed economici presenti nel centro storico, per rafforzare l'identità del luogo in un rapporto di maggiore integrazione con la comunità che lo vive.

Il centro storico di Sorso possiede un tessuto urbano con caratteri originari di insediamento che rende il nucleo abitato particolarmente interessante. Questa situazione ci impone di **recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa**.

Per tale ragione si evidenzia come **Sorso, nella tipologia urbana e nella tipologia edilizia, presenti caratteri distintivi**.

L'impianto dell'attuale centro storico di Sorso si sviluppò lungo il percorso territoriale tra Sassari e Castelsardo. Quest'area, posizionata tra i 100 e i 150 metri di altitudine, in un pianoro fra i torrenti Petrignano e Perdasdefogu, svolge un ruolo cruciale nella rete viaria antica. Qui, lungo il percorso matrice tra Sassari e Castelsardo si forma una nodalità territoriale con la strada che conduce a Porto Torres destinato a ospitare la futura chiesa di Sant'Agostino, collocata strategicamente vicino a sorgenti e incroci di percorsi secondari.

I primi segni di potere civile e religioso si materializzano con la costruzione della chiesa romanico-pisana del XIV secolo, seguita dalla chiesa di Santa Croce nel XV secolo e dal Palazzo Baronale. Il consolidamento del potere religioso si verifica con le congregazioni di Santa Croce e del Rosario, oltre all'arrivo degli ordini religiosi dei Padri Osservanti e dei Padri Cappuccini. Questi ordini contribuiscono all'espansione dell'abitato acquisendo terreni e costruendo imponenti conventi, modellando così il profilo sociale e architettonico della comunità.

L'analisi comparativa tra il Catasto De Candia e quello del 1917 evidenzia un notevole ampliamento dell'ambito urbano, soprattutto nei pressi dei conventi dei Padri Osservanti e dei Cappuccini. Due importanti interventi di ristrutturazione urbana, promossi dalla monarchia sabauda, comportano la demolizione della chiesa di Sant'Agostino per regolarizzare il tracciato della via Vittorio Emanuele e la realizzazione di una nuova strada statale da Sorso a Sassari. Tali interventi influenzano anche l'apertura dell'isolato vicino alla chiesa di Sant'Anna per la via Sennori.

Nel corso del secolo scorso, la popolazione di Sorso ha segnato una crescita costante, raggiungendo quasi 15.000 abitanti nel ventennio più recente, il doppio rispetto a 100 anni prima. Tuttavia, l'espansione dell'abitato è evidenziata dal notevole aumento della superficie occupata, indicando un significativo consumo di suolo. Queste trasformazioni urbane non sono solamente il riflesso di un aumento demografico, ma riflettono una complessa intersezione di cambiamenti sociali ed economici. Sorso è passato da insediamenti spontanei a progetti urbanistici pianificati, spesso guidati da interventi governativi e religiosi.

La convergenza di elementi religiosi, civili e governativi continua a plasmare l'identità urbana di Sorso, conferendo al suo paesaggio un articolato significato storico. La città si presenta come un centro dinamico, dove le tracce del passato si intrecciano con le opportunità del presente, creando una narrazione urbanistica ricca di stratificazioni nel corso dei secoli. Questa evoluzione complessa testimonia l'abilità della comunità di Sorso nell'affrontare i mutamenti e nella costruzione di una storia urbana in continua evoluzione.

Il tessuto e il tipo edilizio, esaminati attentamente nelle varianti sincroniche e diacroniche e catalogati in abachi dedicati, sono stati incorporati nella strumentazione normativa. Questo permette di estrarre soluzioni progettuali ottimali, corrette sia per gli interventi minimi di adeguamento che per l'inserimento di nuove masse edilizie. L'obiettivo è mantenere l'armonia con le unità circostanti e preservare gli equilibri esistenti. L'individuazione degli elementi tipologici e costruttivi ha portato a una dettagliata descrizione degli aspetti costitutivi, contribuendo così a guidare scelte progettuali consone e efficienti.

Nell'analisi urbanistica, la valutazione della consistenza edilizia è stata condotta attraverso il calcolo delle superfici e volumi esistenti. Gli isolati non sono stati suddivisi in aree differenziate in quanto rilevano una certa omogeneità della densità edilizia nel tessuto urbano. La compilazione di una tabella (elaborato F) ha permesso il calcolo di massima dei volumi delle unità abitative, considerando parametri di altezza per ciascun livello di piano. L'indice fondiario medio, stabilito a 5,46 mc./mq, è risultato coerente con il Piano Urbanistico Comunale (PUC). L'applicazione di questo indice rivela la possibilità di realizzare nuovi volumi a quelli esistenti nel centro matrice per 39.168 mc. Questa previsione, al di sotto di quella del PUC per la zona omogenea A, conferisce al piano una

totale coerenza. Il numero stimato di nuovi abitanti insediabili, considerando la dotazione volumetrica per abitante rilevato e applicato nella redazione del PUC, si attesta a 71 abitanti.

Riordino del paesaggio urbano

La salvaguardia e il recupero dell'originario paesaggio urbano viene perseguito innanzitutto con il riconoscimento degli ambiti e degli organismi edilizi rappresentativi dell'architettura del luogo e con la successiva applicazione di adeguate misure di tutela, individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali.

Le linee guida per l'intervento negli spazi pubblici e le tipologie di riferimento per l'arredo urbano insieme agli abachi degli elementi edilizi sono uno strumento per approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali.

L'analisi eseguita nell'ambito urbano storico ha inoltre evidenziato diversi elementi di criticità che sono attribuiti prevalentemente ad alcuni interventi edilizi effettuati dalla seconda metà del Novecento in poi.

Le criticità più frequentemente rilevate e di maggiore impatto paesaggistico sono riferite alle sostituzioni edilizie, ad alcuni casi di sopraelevazioni o di superfetazioni, in esubero rispetto agli schemi tipologici individuati, e alle coperture degli edifici per le quali sono previste nel progetto delle specifiche "prescrizioni" che impongono il loro adeguamento formale e materico.

Al fine di minimizzare l'impatto di questi interventi e riqualificare la scena urbana, si suggerisce di sostenere economicamente gli interventi dei proprietari privati volti all'adeguamento delle coperture dei fabbricati e alla sostituzione dei manti con materiali coerenti con le tipologie tradizionali.

Riordino urbanistico-edilizio

L'analisi tipologica, che è la base della metodologia di lavoro applicata al progetto di pianificazione, è lo strumento principale con cui è stato proposto il riordino edilizio, attraverso la ricucitura delle fratture di continuità e processualità tipologica di cui si è detto, per il recupero ed il mantenimento dell'antico tessuto edilizio. Congiuntamente alla conservazione dell'arcaicità delle soluzioni costruttive, è stata incentivata la eliminazione delle superfetazioni del tipo con la limitazione all'indispensabile delle modificazioni volumetriche ed architettoniche.

2 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI NATURA PUBBLICA

In attuazione dell'art. 13, ultimo comma, e dell'art. 30 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, viene disposto il piano finanziario delle spese presunte occorrenti per l'acquisizione di aree e fabbricati vincolati e per le sistemazioni dei percorsi e degli spazi pubblici, per l'attuazione del Piano particolareggiato del centro storico e matrice dell'insediamento del Comune di Sorso.

I costi degli interventi del Piano vengono desunti:

- per l'acquisizione delle aree dal costo medio di mercato delle aree urbane nel Comune di Sorso alla data odierna;
- per l'acquisizione dei fabbricati dal costo di mercato degli stessi, valutandone lo stato generale di conservazione o di degrado statico e igienico-sanitario;
- per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dai costi medi di mercato dedotti, per tali opere, dalle analisi dei lavori pubblici di tali categorie.

Di seguito viene riportata una valutazione economica degli interventi descritti nelle Linee guida per l'intervento negli spazi pubblici (Elaborato C del Piano)

1_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione della Piazza San Pantaleo, della Via Guglielmo Marconi e della Via Cappuccini.

L'intervento è teso a riqualificare alcune porzioni del percorso matrice (Via Guglielmo Marconi), del percorso di impianto edilizio (Via Cappuccini) e della Piazza San Pantaleo del centro urbano di Sorso, attraverso il rifacimento delle pavimentazioni carrabili e pedonali (come indicato nella Tavola C_2a_Indirizzo progettuale delle pavimentazioni stradali: percorsi di ristrutturazione ottocentesca) attualmente in conglomerato bituminoso, da realizzare secondo le soluzioni indicate nelle Linee guida, ovvero pavimentazione con carreggiata in lastre di granito regolari con disposizione a spina di pesce e aree parcheggi con disposizione orizzontale, marciapiede in lastre di granito con gradino in elementi di trachite.



VIA GUGLIELMO MARCONI _ STATO ATTUALE



VIA GUGLIELMO MARCONI _ INDIRIZZO PROGETTUALE



PIAZZA SAN PANTALEO __ STATO ATTUALE



PIAZZA SAN PANTALEO __ INDIRIZZO PROGETTUALE

Stima dei costi

| | | | |
|----------------------------|-------------|------------|-----------------------|
| _ pavimentazioni | mq 11811,00 | x € 200,00 | € 2.362.200,00 |
| _ altri oneri | | | € 1.062.990,00 |
| | | | € 3.425.190,00 |
| Importo complessivo | | | € 3.430.000,00 |

Costo complessivo intervento 1

€ 3.430.000,00

2_ Intervento di riqualificazione dei percorsi urbani del centro urbano di Sorso.

L'intervento è teso a riqualificare quelle porzioni di strade urbane non ancora riqualificate nel centro storico di Sorso, attraverso il rifacimento delle pavimentazioni carrabili e pedonali (come indicato nella Tavola C_2b_Indirizzo progettuale delle pavimentazioni stradali: percorsi urbani) attualmente in conglomerato bituminoso, da realizzare secondo le soluzioni indicate nelle Linee guida, ovvero pavimentazione composita in ciottoli di pietra basaltica e carcarecce in lastre di granito regolari.

**VIA ADELASIA _ STATO ATTUALE E INDIRIZZO PROGETTUALE****VIA PIAVE _ STATO ATTUALE E INDIRIZZO PROGETTUALE**

Stima dei costi

| | | | | | | |
|----------------------------|----|----------|---|--------|---|-----------------------|
| _ pavimentazioni | mq | 20876,00 | x | 200,00 | € | 4.175.200,00 |
| _ altri oneri | | | | | € | 1.878.840,00 |
| | | | | | € | 6.054.040,00 |
| Importo complessivo | | | | | | € 6.060.000,00 |

Costo complessivo intervento 2

6.060.000,00

3 - CONCLUSIONI

La previsione totale di spesa per gli interventi finalizzati all'attuazione, da parte pubblica, del Piano Particolareggiato del Centro matrice del Comune di Sorso, relativamente a tutti i comparti, ammonta complessivamente alla somma di **€ 9.490.00,00**.

L'acquisizione delle aree e dei fabbricati, nonché la realizzazione degli interventi previsti, viene effettuata entro dieci anni dall'approvazione del Piano con finanziamenti comunali, regionali e statali, nonché con fondi ricavati dalla Legge 28 Gennaio 1977, n. 10 (Legge Bucalossi) ed eventuali successivi aggiornamenti.