



COMUNE DI LANUSEI

*Provincia di Nuoro*

*Area Servizi Tecnici*

**DOCUMENTO PRELIMINARE**  
**ALLA PROGETTAZIONE**

**EX ART. 10 C.1 LETT. C) DEL DPR 207/2010**

**Lavori di:**

*Riqualificazione spazio ex Cinema  
Alhambra*

**Importo quadro  
economico:**

*Euro 500.000,00*

## Sommario

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | TIPOLOGIA INTERVENTI PREVISTI E OBIETTIVI DA PERSEGUIRE.....                                  | 3  |
| 1.1.1 | <i>Inquadramento territoriale e precedenti interventi realizzati.....</i>                     | 4  |
| 1.1.2 | <i>Descrizione dell'Area .....</i>  | 9  |
| 1.1.3 | <i>Intervento da attuare.....</i>   | 11 |
| 1.1.4 | <i>Obiettivi generali da soddisfare .....</i>   | 11 |
| 1.1.5 | <i>Prefattibilità Ambientale .....</i>  | 11 |
| 2.    | VINCOLI DI LEGGE .....  | 12 |
| 3.    | ELENCO NON ESAUSTIVO DELLE NORME TECNICHE DA RISPETTARE NELLA PROGETTAZIONE DELLE OPERE ..... | 13 |
| 4.    | REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE.....  | 13 |

## 1. TIPOLOGIA INTERVENTI PREVISTI E OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

Il Comune di Lanusei bandisce un Concorso di Idee per l'acquisizione di proposte progettuali per la riqualificazione dello spazio ex Cinema Alhambra.

In particolare, il concorso richiede ai partecipanti di voler redigere una proposta progettuale che sappia riqualificare l'area occupata dall'ex Cinema Alhambra, da poco demolito, sita all'interno del centro storico del comune di Lanusei, raccogliendo le esigenze dell'amministrazione comunale.

L'area dovrà essere ripensata e riproposta con un modello funzionale che sappia unire le necessità di avere nuovi spazi vivibili, nel rispetto del paesaggio e dal contesto particolare, ma allo stesso tempo garantire spazi necessari per il parcheggio delle autovetture. La posizione dell'area risulta difatti strategica per il raggiungimento degli uffici comunali, ma soprattutto per la possibilità per i residenti di avere nuovi spazi utili.

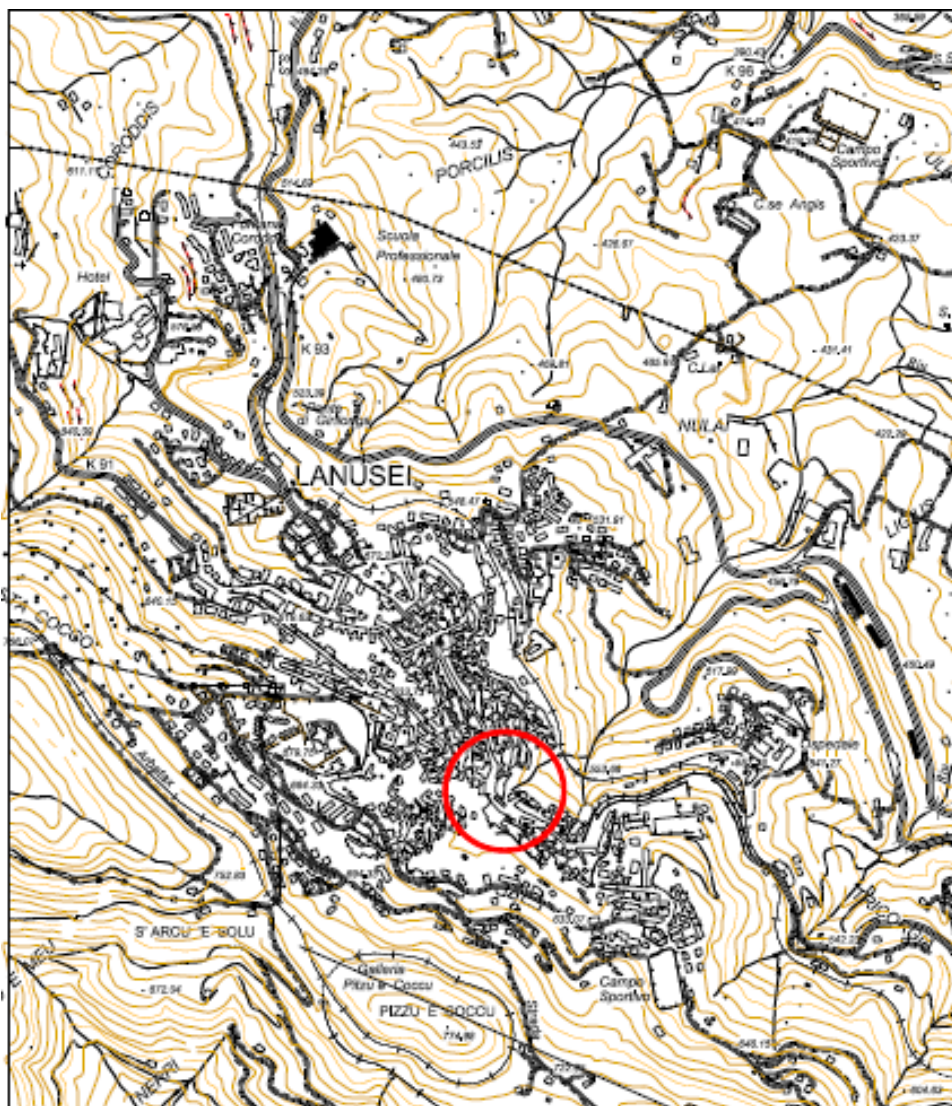
Attraverso lo sviluppo di idee innovative e concrete, le proposte dovranno individuare arredi, materiali di finitura e nuove sistemazioni dalle caratteristiche funzionali, flessibili e coerenti con il paesaggio, così da esaltare il legame tra la nuova piazza ed il tessuto edificato, anche in proiezione dello sviluppo socio-economico dell'ambito interessato.

La progettazione dovrà inoltre considerare i diversi livelli di fruibilità dell'asse viario, al fine di stimolare la voglia di percorrerne lo spazio pubblico, attraversarlo, sostarvi e suscitare la curiosità di guardarsi intorno.

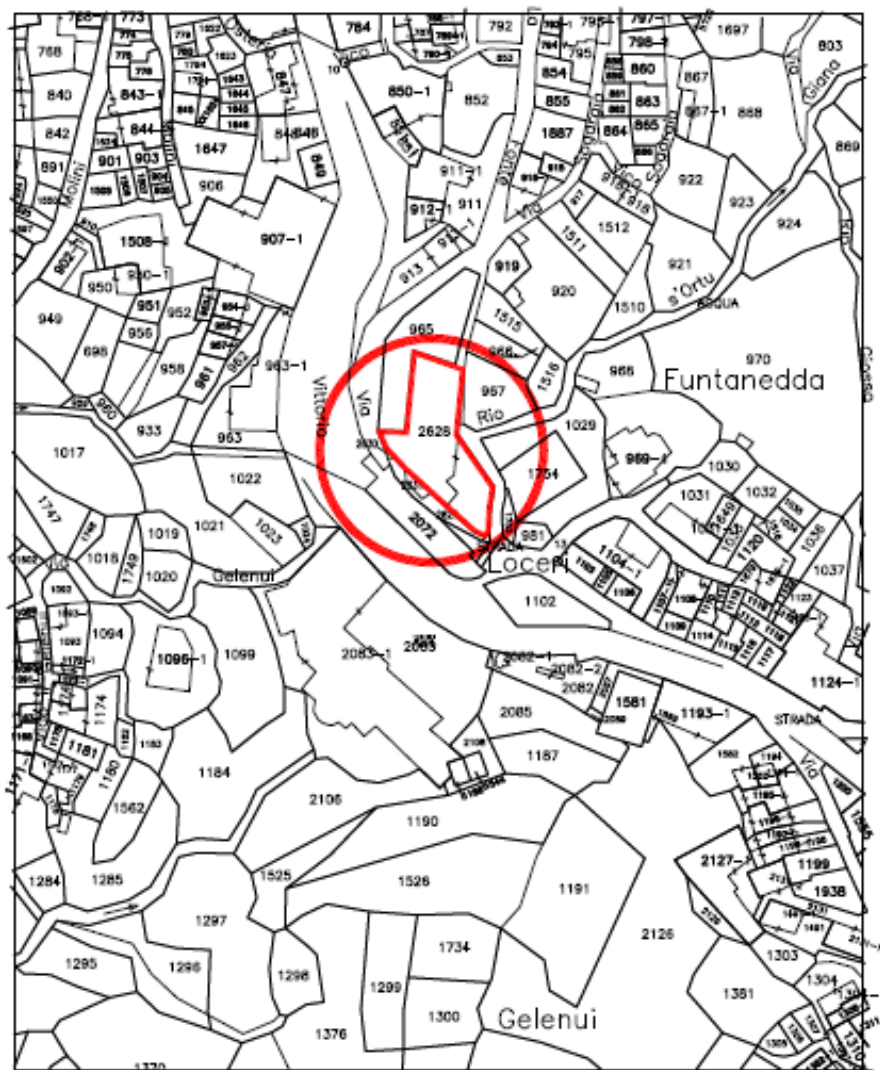
Nell'adozione delle scelte progettuali saranno da contemperare i criteri di tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, la qualità urbana, i requisiti di durabilità nel tempo, la gestione e la manutenzione degli spazi nelle condizioni più semplici ed economiche possibili per l'Amministrazione Comunale.

### **1.1.1 Inquadramento territoriale e precedenti interventi realizzati**

Lanusei è una cittadina sita nella Sardegna centro-orientale, edificata su terreni a carattere collinare, con frequenti situazioni di versanti assai ripidi, viste le sue antiche origini si presenta con un ampio centro storico formato da antichi rioni (Niugiossu, Niususu, Mesuidda, Barigau, Rione Aragonese, Piriorgiu e Sa Serra). Come tutti i centri storici della Sardegna, in particolare quelli dei paesi montani, sono caratterizzati da una viabilità stretta e priva di spazi per parcheggi.

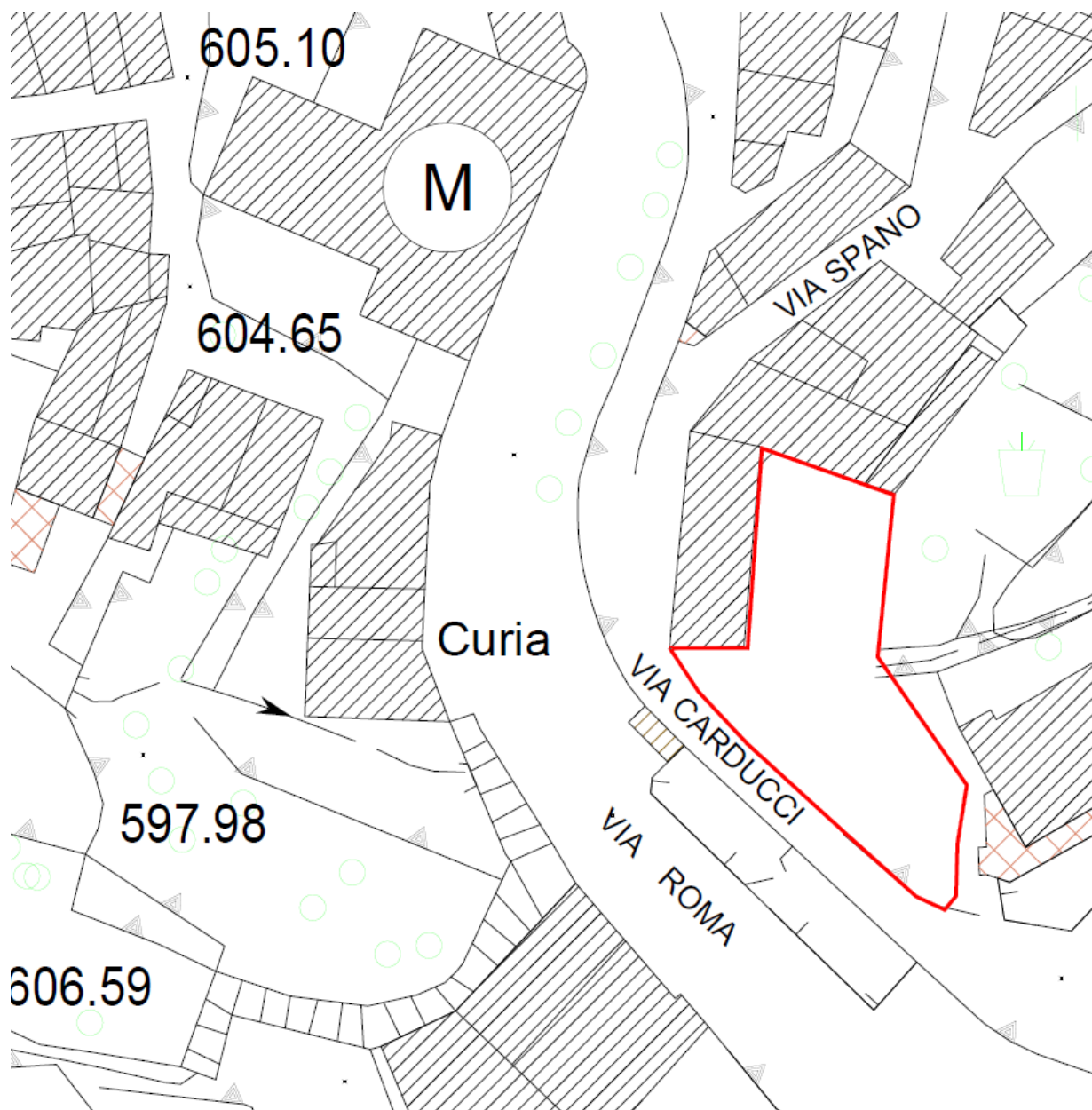


L'area occupata dall'ex Cinema Alhambra, di cui il Comune di Lanusei è legittimo proprietario, si trova all'interno del centro storico del Comune di Lanusei, lungo la Via Carducci, all'interno del rione denominato "Mesuidda" a un passo dalla sede del comune di Lanusei e adiacente alla via Roma. L'area è inquadrata catastalmente al Foglio 11 mappale 2628.

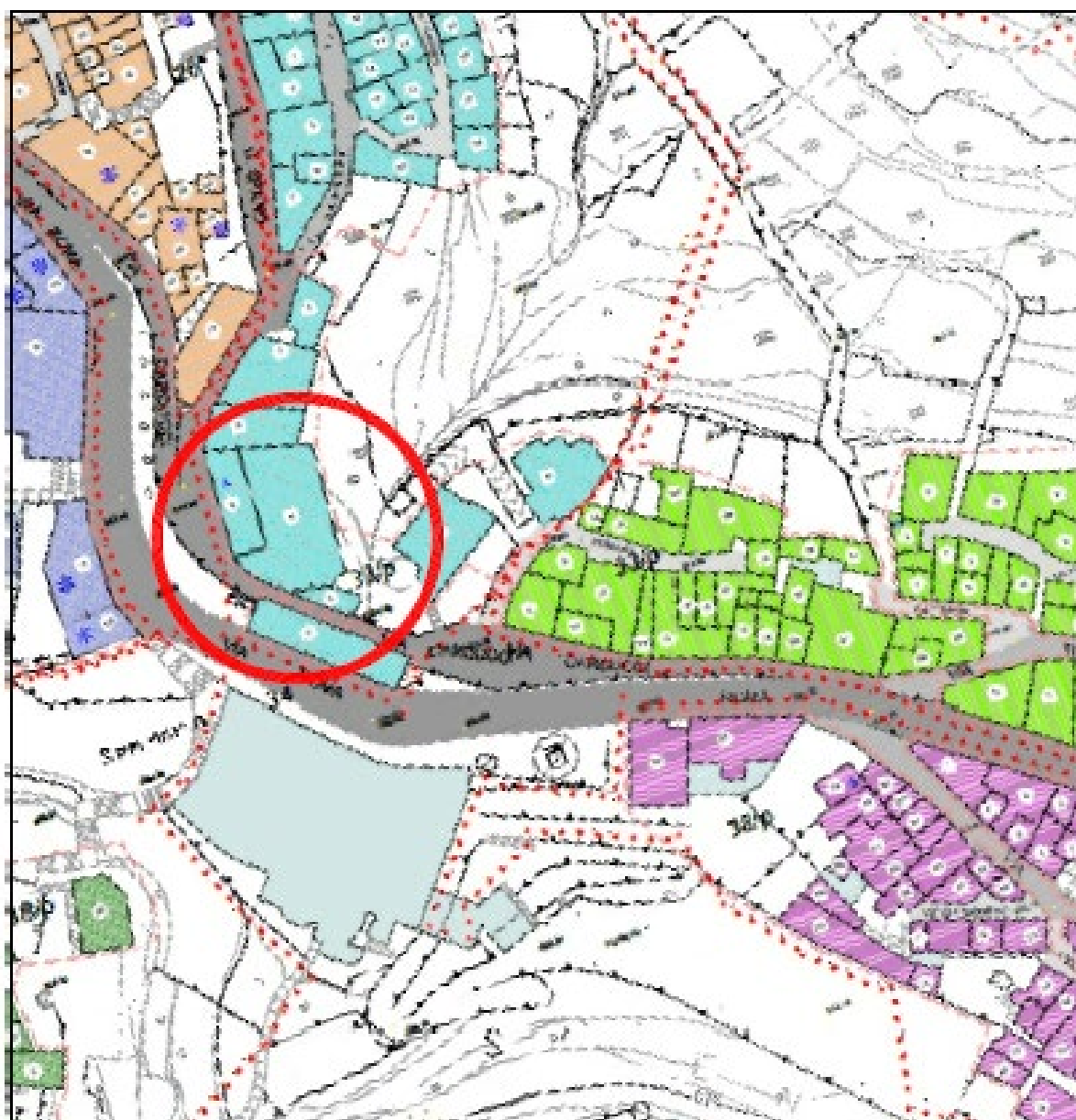


Fino al 2019 sorgeva un immobile destinato ad ospitare una sala cinematografica, che con il tempo è stato abbandonato e dismesso, per essere poi demolito nel 2020 dal Comune di Lanusei.

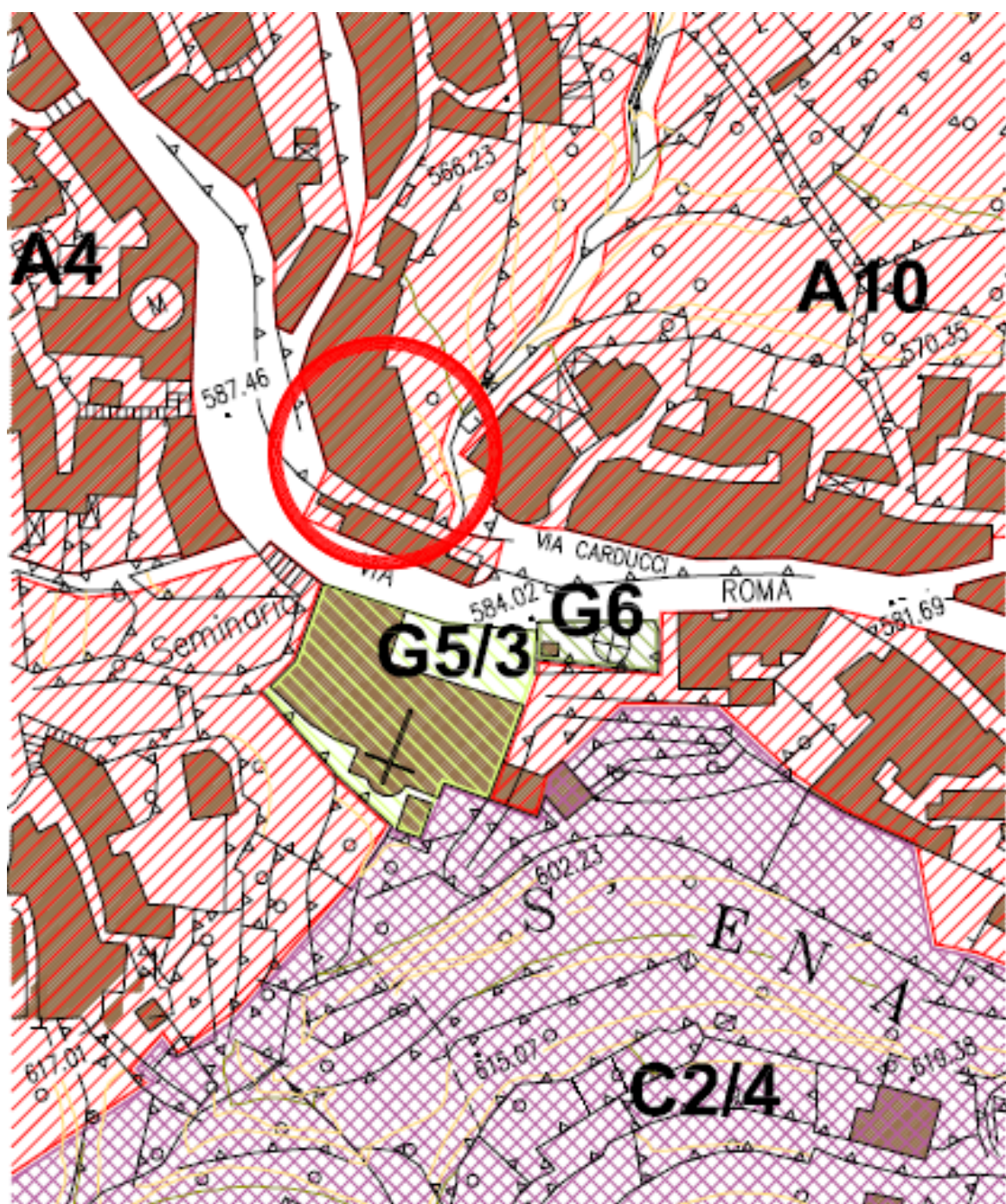




Urbanisticamente la zona in oggetto è classificata dal Piano Urbanistico comunale attualmente vigente come A - Centro Storico, ed è pertanto un'area su cui ricade il vincolo paesaggistico ai sensi delle NTA del PPR. L'area è inserita all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Lanusei.



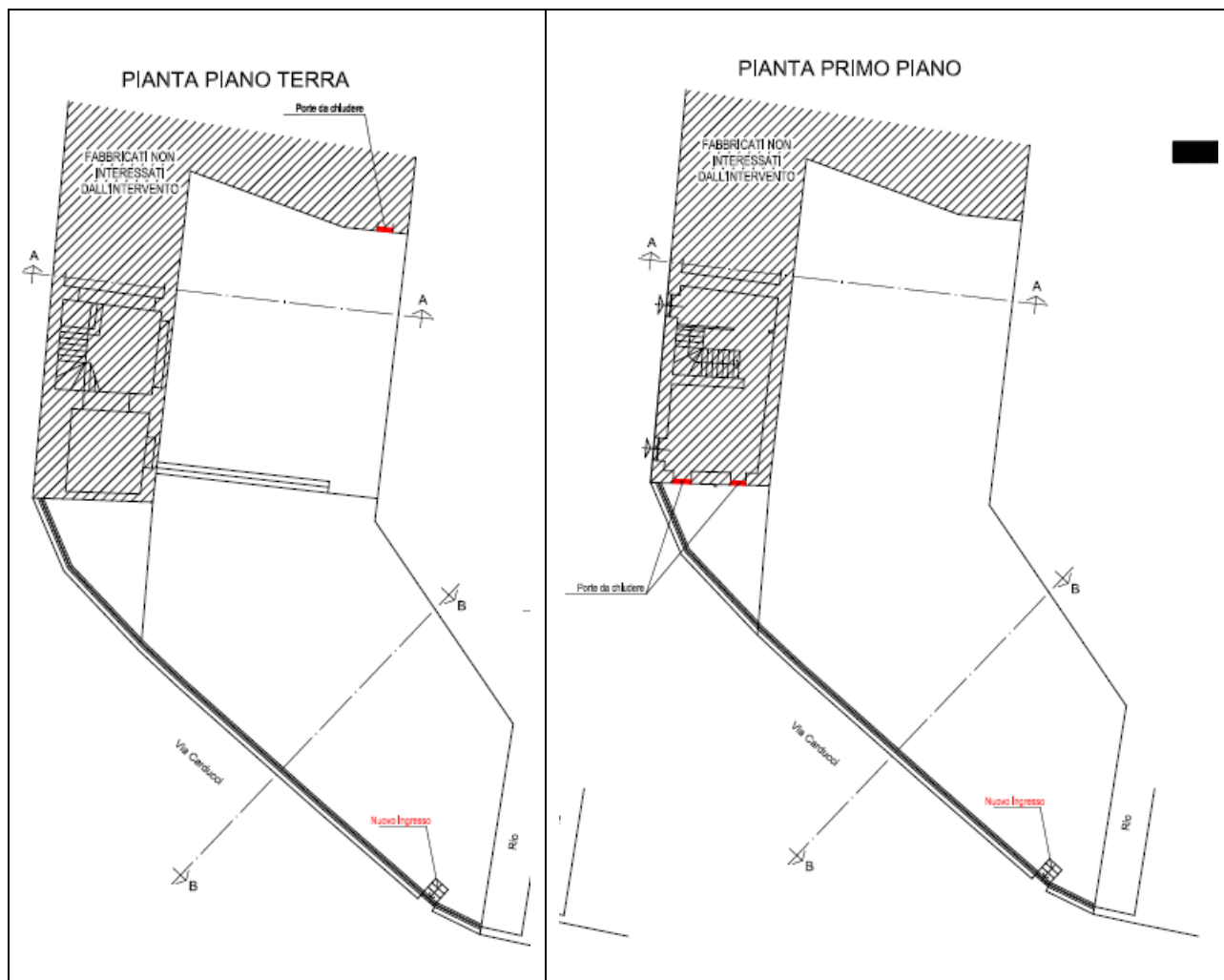




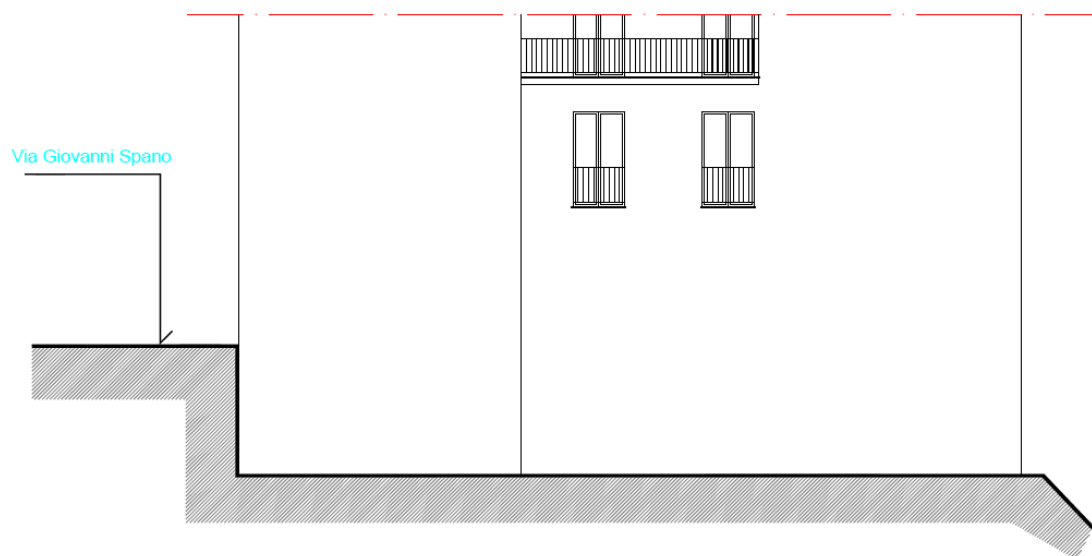


### **1.1.2 Descrizione dell'Area**

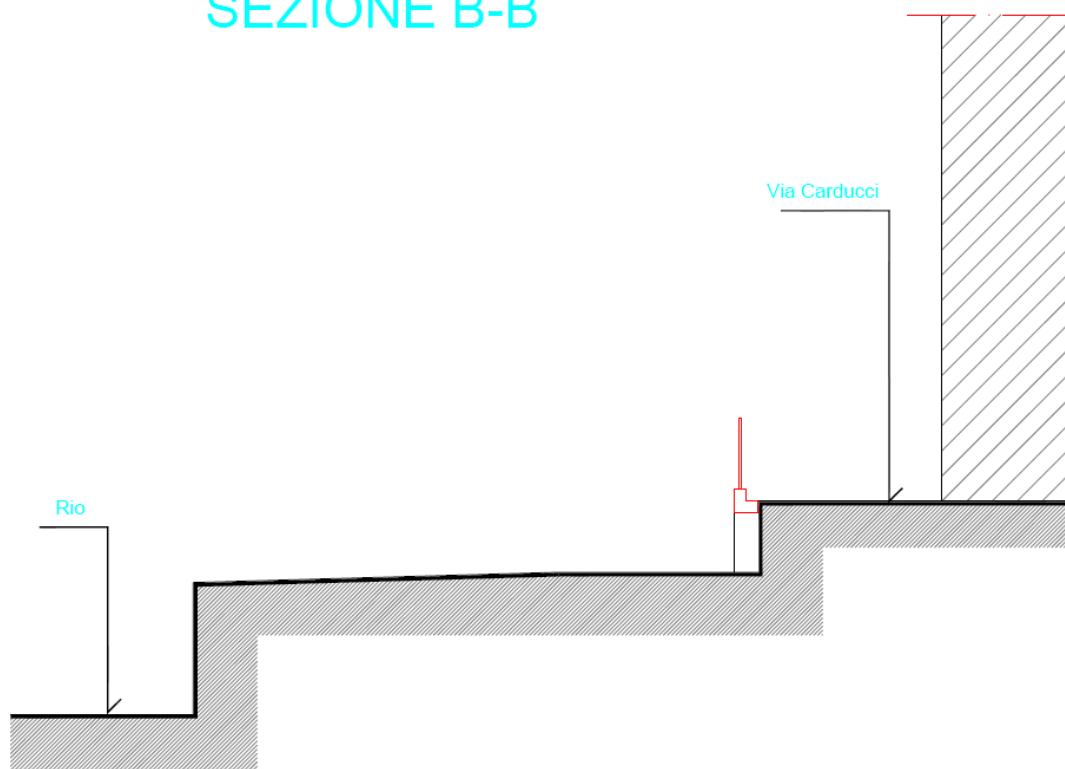
L'area è nella piena disponibilità del Comune di Lanusei, avendone acquistato la proprietà nel 2019. Fino ad agosto 2020 era presente un fabbricato adibito ad ospitare il Cinema Alhambra. A seguito della sua demolizione, oggi si presenta un'area libera di circa 400 mq, come desumibile dai seguenti elaborati grafici, rappresentanti la situazione dell'area post-demolizione



## SEZIONE A-A



## SEZIONE B-B



### **1.1.3 Intervento da attuare**

La proposta progettuale dovrà essere articolata in modo tale che la stessa possa essere sviluppata in più fasi, e quindi in più lotti, che dovranno necessariamente tenere conto che la realizzazione degli stessi potrà avvenire a seguito del reperimento delle risorse economiche. Si è optato nel presente documento di voler suddividere in tre distinte fasi, ciascuna con un proprio importo di progetto, così di seguito mostrato:

- Fase n.1: Importo stimato € 100.000,00. Interventi necessari per un utilizzo immediato degli spazi esistenti. La proposta dovrà prevedere la sistemazione dell'area un tempo occupata dall'ex Cinema Alhambra affinché possa essere immediatamente utilizzata dalla collettività;
- Fase n. 2: Importo stimato € 150.000,00. Interventi per il miglioramento estetico e funzionale. La proposta dovrà essere sviluppata su quanto previsto dalla precedente fase, al fine di apportare migliorie estetiche e funzionali.
- Fase n. 3: Importo stimato € 250.000,00. Interventi per la completa riqualificazione dell'area. La proposta dovrà inglobare e sviluppare le precedenti fasi, con interventi mirati che garantiscano la completa riqualificazione e fruibilità dell'area.

### **1.1.4 Obiettivi generali da soddisfare**

#### **Obiettivi funzionali**

La proposta progettuale, in ciascuna fase, dovrà necessariamente tenere conto delle esigenze dell'amministrazione comunale, che possono essere sinteticamente riassunte in 2 punti:

1. Reperimento di nuove aree per parcheggio;
2. Creazione di una nuova piazza con panchine e arredi che si inseriscano nel contesto e nel paesaggio;

### **1.1.5 Prefattibilità Ambientale**

Per lo studio di prefattibilità ambientale sono state estratte alcune mappe dal portale della Regione Sardegna, ossia dal sito: <http://www.sardegnaeopoale.it> Le carte relative al rischio frana, al pericolo frana, al rischio idraulico e al pericolo idraulico sono invece estrapolate dagli elaborati dello studio commissionato dall'amministrazione e riguardante "L'analisi dell'assetto idraulico e geomorfologico estesa a tutto il territorio comunale finalizzata alla gestione del PAI nell'ambito della pianificazione locale, ai sensi dell'art. 8 delle N.A. del PAI, nonché per la predisposizione della relativa proposta di variante ai sensi dell'art. 37 delle N.A. del PAI" recepite dall'amministrazione comunale da ultimo con deliberazioni di Consiglio comunale n° 41 del 06/12/2018 e approvate definitivamente dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale con deliberazione del n. 15 del 11/12/2018.

#### **1.1.5.1 Piano Stralcio Di Assetto Idrogeologico**

##### **Pericolo Idraulico**

L'area interessata ricade, in parte, tra le aree mappate dal suddetto piano come a rischio idraulico Ri4, come si evince dalle recenti carte predisposte e approvate dall'ente e riguardanti lo studio e l'analisi dell'assetto idraulico ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.A. del PAI.

## Rischio Idraulico

L'immobile oggetto dell'intervento di demolizione rientra nella zona di pericolosità idraulica molto elevata Hi 4 per cui ai sensi dell'art. 27 comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Autonoma della Sardegna aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21/03/2008, al punto b, prevede che è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettera a, "lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24" delle norme citate. Sulla base di quanto previsto dall'allegato E Criteri per la predisposizione degli studi di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle norme di attuazione del P.A.I., il presente lavoro si pone l'obiettivo di verificare che le opere in progetto non provochino un aumento della pericolosità e del rischio idraulico previsti nella classificazione del PAI.



## 2. VINCOLI DI LEGGE

Nella realizzazione delle opere si dovrà tenere conto dei vincoli posti dalla normativa comunitaria, nazionale, regionale e comunale vigente, dal Piano Urbanistico Comunale e dalla pianificazione regionale o relativi atto in vigore.

Inoltre dovrà essere rispettata la normativa specifica in tema di beni culturali costituita dalle seguenti norme il cui elenco non è esaustivo:

- D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- L.R. n. 14 del 20 settembre 2006 "Norme in materia di beni culturali, istituti e luoghi della cultura";
- L.R. n. 8 del 25.11.2004 (Piano Paesaggistico Regionale );
- NTA PAI;



Il professionista incaricato prima di procedere all'elaborazione della proposta progettuale dovrà verificare la presenza di eventuali ulteriori vincoli o norme interessanti le opere e quindi la conformità e realizzabilità dell'intervento anche in relazione ad ulteriori vincoli di Legge.

### 3. ELENCO NON ESAUSTIVO DELLE NORME TECNICHE DA RISPETTARE NELLA PROGETTAZIONE DELLE OPERE

#### **Norme in materia di contratti pubblici**

La progettazione dovrà essere svolta in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016, alle disposizioni di cui al D.P.R. 207/10 per le parti ancora in vigore, nonché nel rispetto delle linee guida pubblicate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione e di tutta la normativa vigente e applicabile in materia di lavori pubblici.

#### **Norme in materia edilizia**

La progettazione dovrà essere svolta in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 – Testo unico per l'edilizia e alla Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11, nonché all'altra normativa vigente.

#### **Tutela ambientale**

La progettazione dell'intervento dovrà rispettare le indicazioni contenute all'interno del D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" ove queste risultino applicabili. Relativamente alle terre da scavo, si rimanda al D.P.R. 120 del 13/06/2017.

### 4. REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE

Le proposte di riqualificazione dell'area ex Cinema Alhambra concepite dai concorrenti, finalizzate ad una generale riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'intera zona, dovranno:

- a. Rispettare ed adempiere alle disposizioni e prescrizioni in materia edilizia, nonché agli strumenti urbanistici vigenti;
- b. Impiegare eventuali adeguate tecnologie in materia di risparmio energetico, nonché soluzioni tecniche conformi alle norme ambientali, tra le quali la L.R. 38/15 di cui si intende usufruire;
- c. Adottare quanto previsto dall'allegato 2 del D.M, 11 gennaio 2017 relativo all'Adozione dei criteri ambientali minimi per l'edilizia.
- d. Favorire la semplicità degli interventi di manutenzione e pulizia tanto sull'area, quanto sugli eventuali impianti a servizio dello stessa, in un'ottica strategica orientata alla maggiore durabilità dei materiali e dei componenti, all'agevole sostituibilità degli elementi e controllabilità delle prestazioni nel tempo, assicurando economie gestionali lungo l'intero ciclo di vita della nuova piazza;
- e. Rispettare e accontentare le richieste dell'amministrazioni esplicate nel presente documento;

## 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE













