

COMUNE DI SELEGAS
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA



Programma integrato per la zona A
finalizzato al recupero ed
alla valorizzazione di edifici
nel centro storico
devoluti al soggetto pubblico
attuatore del programma



ALLEGATO A
RELAZIONE



1 __ PREMESSA

Riferimento grafico Tav 01

Il progetto "InDomu" ha come obiettivo la realizzazione di un programma integrato, finalizzato non solo al recupero di un immobile situato nel cuore del centro storico di Selegas e degli spazi pubblici di relazione ad esso adiacenti, ma che soprattutto vuole coniugare l'inserimento di nuove funzioni integrate con la creazione di nuove attività, nuove possibilità di occupazione e di abitazione come metodo per combattere lo spopolamento del paese.

Il progetto prende avvio dalla volontà della signora Letizia Sirigu, conosciuta da tutti come "Tzia Letizia", di devolvere in eredità al Comune di Selegas la propria abitazione, sita in un punto strategico del centro storico. L'abitazione, che è stata una importante casa padronale, abitata e vissuta per generazioni, si trova infatti nello snodo fra le due vie principali del centro, la Via Roma e la Via Conte Caso, ed adiacente ai due spazi pubblici presenti in esso, la Piazza Emilio Lussu e la Piazza Verde.

La grande casa a corte, che conserva i caratteri tipici dei centri rurali della Sardegna, offre al Comune di Selegas la possibilità di completare una visione strategica del centro storico, che sappia coniugare la conservazione ed il recupero della memoria, con una componente dinamica, in grado di innescare processi di trasformazione.

Il progetto infatti si inserisce nell'area centrale del tessuto urbano, nella quale sono già stati realizzati diversi interventi, a livello urbano, culturale, sociale, e per i quali il programma "InDomu" costituirà un completamento, in grado di mettere in moto un meccanismo sinergico.

Nell'ottica di un centro storico che non si configuri come una componente statica ed immutabile della città, in quanto i suoi rapporti con l'insieme della struttura urbana mutano e tendono a prefigurare nel tempo un'interazione tra preesistente e nuovo, si configura il programma integrato, mirato all'inserimento di nuove relazioni e strategie di sviluppo, che garantiscano ed implementino tale interazione.



2 __ IL PROGRAMMA INTEGRATO

Il nome del progetto, "In Domu", che significa "In Casa" o "A Casa" nella lingua sarda, racchiude in sé i principali caratteri ed obiettivi del progetto, infatti la parola Domu – Casa è intesa sia nel senso materiale del termine, con la riqualificazione dell'antica casa di Tzia Letizia, che da un punto di vista immateriale, con la volontà di creare nuove possibilità occupazionali per i giovani, che abbiano così la possibilità di stare a casa, in paese, e non abbandonarlo; infine In Domu assume l'accezione di radicamento nel proprio territorio, creando connessioni non solo nell'ambiente urbano ma anche con le campagne e con le attività agricole, che rappresentano un aspetto fondamentale per l'economia dell'intera Trenzenta.

Gli obiettivi principali del progetto sono:

1. Il recupero edilizio e la valorizzazione dell'antica casa a corte
2. Il recupero e la riqualificazione urbana degli spazi pubblici di relazione all'interno del centro storico
3. L'inserimento e l'integrazione di funzioni all'interno del centro storico, con esso compatibili
4. La creazione di nuove possibilità abitative, con l'incremento del numero di residenti e la lotta allo spopolamento
5. La creazione di nuove possibilità occupazionali, per i giovani, al fine di garantire l'opportunità di permanere nel proprio territorio
6. L'insediamento di nuove attività artigianali e commerciali
7. L'incremento dell'offerta turistica

Pertanto il progetto si presenta come un programma complesso, che mette in moto un meccanismo sinergico, integrando gli aspetti architettonici, urbani, sociali, economici e culturali, al fine di creare un sistema di qualità più elevata.

Per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, "InDomu" prevede dal punto di vista materiale il recupero edilizio dell'abitazione di Tzia Letizia, per l'inserimento di funzioni integrate, e la riqualificazione della Piazza Emilio Lusso e della Piazza Verde, spazi pubblici di relazione connessi all'abitazione. Sul fronte delle azioni immateriali e dei servizi è previsto l'insediamento nella casa a corte di un'unità abitativa per giovani coppie e di un bistrot, l'attivazione nelle piazze di un'area per la lettura all'aperto e di un mercato a km zero, oltre alla realizzazione di una scuola di cucina e ristorazione, di una start up per la gestione dell'area ristoro e l'attivazione di convenzioni con i produttori locali. I successivi paragrafi esplicano nel dettaglio gli interventi in relazione agli obiettivi previsti.



2.1 __ IL RECUPERO EDILIZIO E LA VALORIZZAZIONE DELL'ANTICA CASA A CORTE

Riferimento grafico Tav 02

Il programma ha avvio dal recupero edilizio e dalla valorizzazione dell'antica casa a corte, con l'obiettivo di conferire nuova dignità ad un edificio che versa in stato di abbandono da molti anni, avente una grande valenza sia da un punto di vista urbano e spaziale, sia dal punto di vista della memoria del paese.

Il restauro dell'edificio prevede interventi di recupero primario e secondario, attraverso la rimozione delle superfettazioni, il ripristino delle coperture in coppi e delle strutture verticali, il rifacimento delle finiture, la sostituzione ed il restauro degli infissi, oltre al recupero delle aree esterne, compreso il loro collegamento agli spazi pubblici adiacenti.

Il recupero dell'immobile con materiali e tecniche della tradizione sarà l'occasione per la realizzazione di un laboratorio dedicato all'apprendimento delle tecniche di costruzione tradizionali, dedicato ai cittadini ed al quale sarà invitata la Facoltà di Architettura. Durante il laboratorio saranno realizzati alcuni mattoni in terra cruda, apprese le tecniche di essiccazione e posizionamento degli incannucciati ed osservate le operazioni di rincocciatura delle murature in pietra. Il laboratorio di recupero, da effettuarsi in occasione della valorizzazione della Casa di Tzia Letizia, nasce da una proposta dei cittadini emersa durante i laboratori per la progettazione partecipata preliminare alla redazione del Piano Particolareggiato per il Centro Storico, ed ha l'obiettivo di promuovere, a livello territoriale e con i futuri progettisti sardi, le buone pratiche per il restauro ed il recupero delle abitazioni nei centri storici.

Inoltre il laboratorio potrà consentire la formazione di nuove figure professionali specializzate, favorendo ulteriori possibilità di inserimento lavorativo per i partecipanti interessati.



2.2 __ IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DEGLI SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO

Riferimento grafico Tav 03, 07

Dall'analisi del tessuto urbano interessato dall'intervento e dallo studio della relazione fra lo spazio pubblico e lo spazio privato, nasce l'esigenza del completamento della riqualificazione urbana dell'area, già avviata con i diversi interventi messi in atto dal Comune di Selegas negli scorsi dieci anni.

Il centro storico, e soprattutto l'area interessata dall'intervento, è il fulcro della progettazione strategica che si pone l'obiettivo di integrare lo spazio pubblico con lo spazio privato, soprattutto per quanto concerne gli spazi aperti.

Dal laboratorio "Valorizzazione spazi pubblici e infrastrutture", svolto nel 2013 nell'ambito del processo partecipativo per la pianificazione del centro storico, prende avvio il progetto di creazione di una rete, "attraverso aspetti materiali, come ad esempio un omogeneo arredo urbano, ma soprattutto immateriale, che colleghi le piazze del centro viste come corti di scala urbana. Durante la discussione, infatti, è emerso che gli spazi pubblici e le piazze costituiscano delle piccole corti collegate tra loro ma con propria identità. Queste creano uno scenario con un'identità specifica che deve essere preservata: andrebbe, dunque, migliorato il collegamento tra queste piazze ma preservandone, allo stesso tempo, la riservatezza e la dimensione semi-privata ed intima" (dal report "Processo di Progettazione Partecipata - Linee guida per la Pianificazione Strategica")

L'analisi dei risultati del laboratorio, oltre allo studio condotto dalla Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Cagliari nell'ambito del Laboratorio Labsohousing "analisi e progetto per l'edilizia contemporanea", si è potuta interpretare la corte storica dell'abitazione come parte di un sistema urbano, in cui la corte della casa dialoga con le piazze e le strade, formando un sistema integrato di corti aventi funzioni culturali, di promozione dei prodotti del territorio, che costituiscono nuove attrattive sia per i cittadini che per i turisti.

La casa a corte, definita introversa e chiusa a causa degli alti muri di cinta e degli spessi portali in legno, in realtà si apriva spesso allo spazio pubblico, consentendo il via vai di merci, animali e persone, e la compenetrazione dell'esterno, dello spazio pubblico, con la brulicante vita presente all'interno delle corti.

Pertanto il programma integrato propone la creazione un sistema di interrelazione fra la Casa di Tzia Letizia, l'adiacente Piazza Emilio Lussu, la Piazza Verde e la Casa Puddu, oggi riqualificata e adibita ad attività legate alla cultura vinicola ed a biblioteca, in cui le corti delle abitazioni si aprono verso lo spazio pubblico e ne diventano



parte integrante, mentre le piazze diventano delle corti interamente pubbliche, dotate di una forte identità e di connotazioni specifiche.

Si propone la riqualificazione e valorizzazione della Piazza Emilio Lussu, che diventa un continuum fisico ed immateriale con gli spazi della corte della Casa di Tzia Letizia e della Casa Puddu.

La Piazza Emilio Lussu allo stato attuale presenta una pavimentazione non adeguata ai caratteri del centro storico, che contrasta con la pavimentazione realizzata nella Via Roma con i Piani Integrati di recupero del Centro Storico. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova pavimentazione in pietra, coerente con i caratteri del centro storico; il riordino delle aree verdi con l'impianto di essenze autoctone ed una loro redistribuzione in funzione dell'attività di nuovo polo di aggregazione sociale, spazio per le attività culturali e di esposizione temporanea di prodotti del territorio, tramite l'attivazione di un mercato per la vendita dei prodotti locali a km zero; sarà inoltre garantita l'installazione di arredi urbani coerenti con le caratteristiche del centro e adeguati alle esigenze dei fruitori. Sarà inoltre interdetto il parcheggio alle automobili che oggi invadono la piazza.

Con un precedente intervento di valorizzazione della rete commerciale è stato realizzato nella Piazza Lussu un bagno pubblico attrezzato ed utilizzabile durante gli eventi pubblici, che contribuirà alla realizzazione di un'area completa di servizi per una migliore fruizione del centro.

La Piazza Verde attualmente è costituita da uno spazio caratterizzato da terrazzamenti posti a diverse altezze, piantumati a verde, non è accessibile ai disabili e non costituisce uno spazio adeguato né ai caratteri del centro storico, né alla funzione di spazio di sosta ed area di aggregazione sociale. La posizione dell'area, tra la Casa di Tzia Letizia, il vecchio cinema, la Casa Puddu e la via che conduce alla chiesa parrocchiale, costituisce uno dei fulcri del centro storico di Selegas, tuttavia oggi questo spazio è poco utilizzato e slegato dagli spazi ed attività limitrofe. La proposta progettuale vuole rendere la Piazza Verde parte integrante del sistema di corti pubbliche e semipubbliche, creando uno spazio accessibile a tutti, dotato di adeguati arredi e caratterizzato da aree verdi che costituiscano un miglioramento della fruizione dell'area stessa, non una limitazione al suo utilizzo.



Le funzioni integrate della Casa Puddu, che la fronteggia, la quale ospiterà, oltre alle attività dedicate alla cultura vinicola della Sardegna, la biblioteca comunale, la rendono adeguata alla funzione di sala lettura all'aperto, di area di sosta e relax, di dialogo e condivisione da parte dei cittadini seleghesi e non solo. Sarà attrezzata e ospiterà eventi estemporanei di lettura, musica e poesia, connessi alle attività delle corti delle Case e della Piazza Emilio Lussu.

Le piazze – corti, e le corti della casa tradizionale aperte al pubblico, si connettono anche con le vie del centro storico, la strada, che riacquista il suo ruolo di luogo di percorrenza e di incontro. Tale aspetto consentirà il collegamento con gli interventi realizzati nella Via Roma e la Via Conte Cao, riqualificate con gli interventi dei Piani Integrati del Centro Storico, attraverso l'installazione di una pavimentazione in pietra in luogo del precedente manto d'asfalto e la dotazione di un adeguato sistema di illuminazione.



2.3 __ L'INSERIMENTO E L'INTEGRAZIONE DI FUNZIONI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO, CON ESSO COMPATIBILI

Riferimento grafico Tav 04, 05, 06, 07

La finalità del Comune di Selegas è quella di ridurre lo spopolamento del centro urbano in generale e del centro storico in particolare, nel quale il degrado è causato da diverse forme di abbandono e l'esodo degli abitanti rappresenta una forma di degrado sociale, che si riverbera sul tessuto costruito. La convinzione che si possa operare una inversione della tendenza attraverso un processo che porti ad un nuovo sviluppo del centro storico, a livello urbano e architettonico, ed a livello sociale, economico e culturale, passa attraverso il recupero della memoria storica e dalla creazione di un sistema di riconversione, recupero e riutilizzo degli spazi pubblici e privati, dei percorsi storici e dei rapporti del centro con il resto del paese, con le campagne e con i centri della Trexenta. In quest'ottica nasce la volontà di integrare all'interno del centro storico funzioni con esso compatibili, che ne consentano la completa fruizione, nuova attrattiva tanto per gli abitanti del paese quanto, e soprattutto, per i turisti.

Per questo motivo il recupero della Casa di Tzia Letizia è finalizzato all'inserimento al suo interno di attività integrate, che coniughino l'originaria funzione di residenza, che permane, con l'attività artigianale e commerciale di piccola ristorazione d'eccellenza, che contribuisca alla promozione del territorio e dei suoi sapori.

Le nuove funzioni integrate, che consentiranno al vecchio edificio di rivivere e dialogare con il contesto urbano, si coniugano con le nuove funzioni attribuite alle corti pubbliche, piazze, in progetto, ed ai progetti in corso di realizzazione e già in essere, come la biblioteca e le attività didattiche e informative dei Sentieri dei Grandi Vini della Sardegna nella Casa Puddu, la nuova sala convegni realizzata con un piccolo progetto di riqualificazione della ludoteca presso "Sa Ziminera", la sede di attività culturali e di promozione del territorio nella Casa Erriu. I nuovi interventi in progetto completano gli interventi precedentemente avviati, creando un centro storico vivo, in cui sono insediabili funzioni che ne rispettano il carattere, ma consentono l'utilizzo da parte dell'uomo contemporaneo.

L'inserimento all'interno della Casa di Tzia Letizia della funzione residenziale e dell'attività commerciale ed artigianale persegue gli obiettivi di creare nuove possibilità abitative e occupazionali, al fine di combattere lo spopolamento.



2.4 __ LA CREAZIONE DI NUOVE POSSIBILITÀ ABITATIVE, CON L'INCREMENTO DEL NUMERO DI RESIDENTI E LA LOTTA ALLO SPOPOLAMENTO

Il progetto prevede la realizzazione di un'unità abitativa destinata a giovani coppie, per rispondere all'esigenza di molti giovani del paese i quali, non avendo la possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione, ed essendo disponibile nel centro urbano un esiguo numero di abitazioni in locazione, la maggior parte delle quali non adeguate alle loro esigenze, si spostano nei centri vicini per creare le nuove famiglie.

La realizzazione di una residenza di piccole dimensioni, adatta ad una nuova famiglia, consente ai giovani di non dover cercare abitazione altrove, ma di poter scegliere di stare "In Domu", a casa. Inoltre la possibilità di accesso ad una residenza con canone d'affitto calmierato potrebbe consentire l'interesse da parte di cittadini delle aree limitrofe verso il Comune di Selegas, garantendo comunque la permanenza nel territorio e combattendo lo spopolamento.



2.5 __ LA CREAZIONE DI NUOVE POSSIBILITÀ OCCUPAZIONALI, PER I GIOVANI, AL FINE DI GARANTIRE L'OPPORTUNITÀ DI PERMANERE NEL PROPRIO TERRITORIO

Tuttavia l'accesso alla residenza non è un motivo sufficiente a garantire la permanenza nel proprio paese. Infatti, oltre all'invecchiamento della popolazione, uno dei principali motivi a cui è dovuto lo spopolamento è l'assenza di possibilità lavorative nel territorio.

In quest'ottica il programma integrato propone l'insediamento di un'attività, come quella della piccola ristorazione di eccellenza, fortemente legata ai prodotti del territorio, come una nuova ed interessante possibilità occupazionale per i giovani del territorio, garantendo loro di poter stare ancora una volta "In Domu", e poter far crescere il proprio territorio.

Tuttavia si è ritenuto che l'insediamento dell'attività, garantendo spazi e forniture adeguate per la gestione del bistrot, non fosse sufficiente a garantire l'incremento dell'occupazione.

Il programma infatti non ha una connotazione esclusivamente edilizia ed urbanistica, ma prevede una serie di azioni immateriali che possano garantire l'efficacia e la realizzazione dei servizi integrati.

A tal fine, è prevista la realizzazione di una scuola intensiva di cucina professionale e gestione di attività di ristorazione, di durata almeno semestrale, destinato ai giovani del territorio, finalizzato all'apprendimento di tutti gli aspetti per la gestione dell'attività.

È inoltre previsto il supporto per la creazione di una start up che attivi la gestione del bistrot realizzato con il programma "In Domu", garantirà il finanziamento delle attività di avvio della nuova impresa, la gestione contabile e il supporto di esperti durante il primo anno di attività.

È proprio attraverso le attività immateriali della scuola e del finanziamento della start up che si garantirà che il progetto funzioni ed abbia compimento, consentendo il raggiungimento degli obiettivi prefissati di integrazione, incremento dell'occupazione, nuove attrattive per il Comune di Selegas.



2.6 __ L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITÀ ARTIGIANALI E COMMERCIALI

L'insediamento della nuova attività artigianale e commerciale di piccola ristorazione mira inoltre all'incremento della vivacità del centro storico, richiamando persone dai centri vicini e dall'intero Sud Sardegna, oltre che costituire un'attrattiva turistica che offrirà un servizio complementare alle attività di promozione dei sapori e dei costumi locali realizzate con i diversi interventi comunali, e con le iniziative annuali come ad esempio "Saboris Antigus".

I paesi delle zone interne della Sardegna, come quelli della Trexenta, possiedono attrattive turistiche legate ai centri storici ed al territorio, pertanto si è deciso di puntare sull'insediamento di un'attività nel centro storico, legata fortemente al territorio a vocazione agricola che fornirà i prodotti che gli avventori potranno gustare, ma che punti sull'eccellenza per attrarre i visitatori.



2.7 __ L'INCREMENTO DELL'OFFERTA TURISTICA

Le nuove attività insediate, tra cui l'attivazione del bistrot di eccellenza, la realizzazione del mercato a km zero, connesse con i precedenti interventi realizzati dall'Ente per la promozione turistica, contribuiscono a valorizzare l'attrattiva del centro storico selegnese dal punto di vista turistico.

L'adeguata pubblicizzazione e la messa in atto di un sistema integrato di funzioni consentirà un incremento dei flussi turistici, sempre più interessanti alla cultura enogastronomica della Sardegna ed alla cucina di eccellenza che consenta di assaporare i prodotti locali.

Il nuovo polo attrattivo per i flussi turistici avrà una ricaduta territoriale più ampia, consentendo lo sviluppo delle attività presenti sul territorio, quali ad esempio i bed and breakfast, per la richiesta di ospitalità, e le botteghe artigiane.



3 __ IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Il progetto "InDomu" nasce dagli spunti e dalle attività realizzate durante il processo di partecipazione preliminare alla Pianificazione del Centro Storico del Comune di Selegas, documentate nel Report "Processo di Progettazione Partecipata - Linee guida per la Pianificazione Strategica".

Con il processo che è stato messo in atto, nel 2013, non si è voluto meramente informare la popolazione delle decisioni prese o promuovere una fase di consultazione, ma si è voluto creare un processo d'ideazione e progettazione a monte del Piano e dei suoi successivi sviluppi. Si è voluto evitare un coinvolgimento della popolazione che si basasse sulla scelta tra soluzioni in precedenza ideate e che potessero vincolare, influenzare e indirizzare l'opinione dei partecipanti; al contrario, sono state elaborate metodologie che potessero stimolare la proposta delle idee di ogni partecipante, per essere poi congiuntamente confrontate, discusse e sintetizzate.

Queste attività, che non si basavano sul risultato di preferenze quantificabili e numeriche, hanno avuto uno sviluppo in divenire, malleabili durante il loro iter, in modo che potessero portare a processi e risultati dotati di una componente immateriale difficilmente quantificabile o identificabile. Il confronto tra le persone, l'arricchimento reciproco fra i cittadini e l'amministrazione, il simbiotico scambio di opinioni e saperi, sia dei cittadini tra loro che con i tecnici addetti alla pianificazione del territorio, hanno prodotto lo sviluppo del programma integrato.

Dal Laboratorio Economia e Cultura – attività economiche e culturali nel centro storico, dal Laboratorio Spazi Pubblici – Valorizzazione degli spazi pubblici e infrastrutture – quali usi per quali spazi?, e dal Laboratorio Case Private – opportunità e vincoli, sono emerse le volontà di realizzazione di un sistema di corti pubbliche che mettessero in rete la Piazza Lussu e la Piazza Verde, coinvolgendo le corti delle abitazioni, è stato proposto l'insediamento di attività artigianali e commerciali nel centro storico e l'integrazione di nuove funzioni nelle case storiche, oltre a nuovi usi per la casa abbandonata all'angolo tra la Via Conte Cao e la Via Roma, casa di Tzia Letizia appunto.

Pertanto il processo partecipativo non è stato realizzato informando i cittadini sul programma in progetto, o consentendo loro di individuare le aree da inserire nel progetto, ma il progetto stesso è nato grazie al dialogo ed alla partecipazione attiva dei cittadini, che continua a svilupparsi nel tempo.

Inoltre il programma "InDomu", al fine di informare i cittadini sull'attuazione delle proposte nate dal processo partecipativo, è stato pubblicato sul sito internet del Comune di Selegas, in modo che sia possibile prendere visione degli interventi previsti e delle modalità di realizzazione.



Ad ogni obiettivo del programma sono associate azioni materiali ed immateriali, che garantiscono il loro raggiungimento, il radicamento nel territorio, e contribuiscono all'ottenimento di effetti su ambito non solo comunale, ma con respiro territoriale, nell'ambito della Trexenta, e regionale.

Si riporta la sintesi degli obiettivi e delle azioni ad essi correlate:

- OBIETTIVO 1 – RECUPERO E VALORIZZAZIONE DELLA CASA DI TZIA LETIZIA
 - AZIONI MATERIALI
 - Progettazione
 - Lavori di restauro e recupero
 - Riqualificazione degli ambienti per l'inserimento di nuove funzioni
 - Fornitura di arredi e attrezzature
 - AZIONI IMMATERIALI:
 - Laboratorio di recupero con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali
- OBIETTIVO 2 – RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI
 - AZIONI MATERIALI:
 - Progettazione
 - Lavori di riqualificazione
 - Fornitura di arredi
 - AZIONI IMMATERIALI:
 - Creazione di connessioni tra le corti – piazza
 - Attivazione dello spazio lettura all'aperto nella Piazza Verde
 - Attivazione del mercato a km zero nella Piazza Lussu
- OBIETTIVO 3 – INTEGRAZIONE DI FUNZIONI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO
 - AZIONI MATERIALI:
 - Progettazione
 - Esecuzione lavori di riqualificazione degli ambienti della Casa di Tzia Letizia per l'inserimento della residenza e del bistrot
Riqualificazione della Piazza Verde e della Piazza Emilio Lussu



- AZIONI IMMATERIALI:
 - Integrazione con le funzioni esistenti: promozione enogastronomica, biblioteca, sala convegni, ecc
 - Attivazione della scuola di specializzazione e avvio della start up per la gestione del servizio bistrot
 - Attivazione del mercato a km zero nella Piazza Lussu
 - Attivazione dello spazio lettura all'aperto nella Piazza Verde
 - Assegnazione della residenza a giovani coppie
- OBIETTIVO 4 – CREAZIONE DI NUOVE POSSIBILITA' ABITATIVE
 - AZIONI MATERIALI:
 - Progettazione
 - Lavori di restauro e recupero
 - Riqualificazione degli ambienti per l'inserimento della residenza
 - AZIONI IMMATERIALI:
 - Assegnazione della residenza a giovani coppie
- OBIETTIVO 5 – CREAZIONE DI NUOVE POSSIBILITA' OCCUPAZIONALI
 - AZIONI MATERIALI:
 - Progettazione
 - Lavori di restauro e recupero
 - Riqualificazione degli ambienti per l'inserimento della sala e della cucina del bistrot
 - Fornitura di arredi e attrezzature
 - AZIONI IMMATERIALI:
 - Scuola di specializzazione per la cucina e la gestione di attività di piccola ristorazione
 - Avvio della start up
 - Creazione di convenzioni con i produttori locali, assegnatari di terreni destinati agli usi civici, per la fornitura di prodotti a km zero



- OBIETTIVO 6 – INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' ARTIGIANALI E COMMERCIALI
 - AZIONI MATERIALI:
 - Progettazione
 - Lavori di restauro e recupero
 - Riqualificazione degli ambienti per l'inserimento della sala e della cucina del bistro
 - Fornitura di arredi e attrezzature
 - AZIONI IMMATERIALI:
 - Scuola di specializzazione per la cucina e la gestione di attività di piccola ristorazione
 - Avvio della start up
 - Creazione di convenzioni con i produttori locali, assegnatari di terreni destinati agli usi civici, per la fornitura di prodotti a km zero
 - Creazione di connessioni con le attività in essere di promozione della Rete delle Antiche Terre dei Grandi Vini della Sardegna, Saboris Antigus, ecc



5 __ LA COERENZA CON I VALORI DEL TERRITORIO

Riferimento grafico Tav 07

“InDomu” si attua grazie al dialogo con il territorio circostante, sia attraverso la realizzazione di connessioni fisiche tra le abitazioni e le corti con le strade e le piazze, e delle piazze fra loro attraverso il sistema di realizzazione delle corti, sia da un punto di vista immateriale, agendo attraverso il riequilibrio del sistema di relazioni degli elementi identitari tra loro, l’interpretazione dei segni del territorio, e la riscrittura delle trame urbane attraverso l’attribuzione di nuove funzioni e lo sviluppo di nuove dinamiche.

La Casa di Tzia Letizia si apre verso la Piazza Emilio Lussu, connettendo lo spazio aperto pubblico con quello privato; inoltre si connette all’area culturale e di lettura all’aperto della Piazza Verde attraverso la Via Roma, con un continuum spaziale che comprende anche la Casa Puddu.

A livello immateriale le attività poste in essere connettono il centro storico con il territorio circostante delle campagne, portando i prodotti nel cuore del centro storico, e recuperando le antiche tradizioni in cui i contadini si recavano dai campi al centro del paese per vendere i frutti del proprio lavoro.



6 __ L'INTEGRAZIONE CON INTERVENTI REALIZZATI ED IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Riferimento grafico Tav 08

Come già accennato nei precedenti paragrafi, il programma integrato "InDomu", non solo si integra con i precedenti interventi realizzati ed in corso di realizzazione, ma costituisce il completamento di una visione strategica del centro storico, che si è delineata nel tempo attraverso la realizzazione di interventi successivi.

Il Comune di Selegas, nel corso degli ultimi anni, ha messo in atto una serie di interventi per la valorizzazione del centro di antica e prima formazione, che hanno inciso sia sul contesto urbano in generale che sui singoli edifici.

1. Attraverso la Legge Regionale n. 29 del 1998, è stato realizzato il Piano Integrato del Centro Storico, annualità 2001 e 2003, che ha visto la riqualificazione delle principali vie del nucleo storico, con l'eliminazione del manto stradale in asfalto e la realizzazione di pavimentazione lapidea sulle vie e le piazze comprese nell'ambito del progetto.

2. Inoltre gli interventi di recupero primario, anch'essi in attuazione della Legge Regionale n. 29 del 1998, hanno consentito il recupero delle facciate e delle coperture di ventiquattro abitazioni private, con un incremento notevole della qualità urbana e il riutilizzo di diverse case fino a quel momento decadenti e disabitate.

Tali interventi, realizzati soprattutto nell'area di progetto, con la riqualificazione di diverse abitazioni private, e la pavimentazione lapidea della Via Roma e della Via Conte Cao, hanno costituito un primo importante passo verso la nuova visione del centro, che si connette con il progetto. La connessione è presente sia da un punto di vista fisico e spaziale, in quanto le vie del centro sono gli elementi di collegamento fra le piazze e l'abitazione in progetto, sia da un punto di vista immateriale, consentendo una migliore fruizione dello spazio urbano e un sistema di connessione adeguato alle caratteristiche degli interventi.

3. Il progetto PO FESR 2007-2013 - Asse V "Sviluppo urbano" - Obiettivo 5.2.1 - Bando Civis - Progetto: "Rete delle Antiche Terre dei Grandi Vini della Sardegna", recentemente concluso, è un progetto attuato in rete con i comuni sardi produttori di vini, "Alghero, Arzachena, Baratili San Pietro, Berchidda, Jerzu, Monti, Oliena, Santadi, Selegas, Senorbì, Serdiana, Tempio", del quale Selegas è capofila. L'opera nasce dall'esigenza di creare un percorso di interesse storico - culturale all'interno del Comune di Selegas, intesa come restituzione alla comunità del patrimonio locale e dell'intera isola. Il presente intervento fa parte del progetto pilota dei "sentieri di vini", come rete territoriale di piccoli centri urbani in associazione tra loro, con l'obiettivo di sviluppo di ricettività diffusa



intesi come “Rete delle antiche terre dei grandi vini”.

L'intervento ha realizzato la riqualificazione di due antichi edifici del centro storico, la Casa Puddu e la Casa Erriu, che diventano itinerari socio - culturali del patrimonio tradizionale, con reinterpretazione degli antichi mestieri e disegno di cantine. Tale percorso è reso omogeneo e unificato attraverso la continuità delle vie storiche dell'abitato.

La destinazione d'uso degli edifici, per esposizioni estemporanee, manifestazioni della sagra del vino, fiera della promozione di prodotti, didattica e corsi di formazione, permette l'inserimento di nuove attività e il riuso dei luoghi identitari del centro, contribuendo a conferire nuova vitalità e consentendo alla popolazione di riappropriarsi del contesto urbano.

Il progetto “Rete delle Antiche Terre dei Grandi Vini della Sardegna” prevede inoltre la realizzazione di azioni immateriali per la promozione del territorio, in corso di progettazione, per le quali è stato realizzato e condiviso un piano strategico d'azione.

La riqualificazione delle due abitazioni, la Casa Puddu direttamente connessa anche dal punto di vista spaziale con la Casa di Tzia Letizia, e la Casa Erriu poco lontana, ha inserito nuove funzioni all'interno del centro storico, destinate alla promozione della cultura eno – gastronomica della Sardegna e del territorio, che sono direttamente connesse al programma “In Domu”, in quanto contribuiscono ad incrementare l'offerta turistica e consentono ai nuovi interventi in progetto di essere parte di un piano strategico di più ampio respiro e coerenza.

4. Con il Programma Regionale per interventi nel settore commercio e turismo – Azione 3 “Riqualificazione della rete commerciale”, promosso dalla Regione Autonoma della Sardegna, il Comune di Selegas ha realizzato un parcheggio esterno alla zona del Centro Storico, al fine di minimizzare l'ingresso degli autoveicoli nel centro durante le attività mercatali e gli eventi, ed ha ristrutturato un piccolo locale comunale, sito nella Piazza Emilio Lussu, precedentemente adibito a deposito, per realizzare un servizio igienico a servizio dei cittadini e dei turisti. Tale intervento riveste notevole importanza per il programma in oggetto, in quanto la presenza del servizio igienico pubblico, a servizio della piazza, consente un migliore utilizzo della stessa, e l'attivazione di attività di durata anche giornaliera, garantendo il massimo comfort di fruizione da parte degli utenti.

5. Infine nel 2017 è stata ottenuta l'autorizzazione da parte della Regione Autonoma della Sardegna per il



parziale cambio di destinazione della Casa Puddu, nella quale sarà installata la biblioteca comunale, aggiungendo un servizio coerente che aumenta la potenzialità attrattiva dell'immobile, anche attraverso la predisposizione e la pubblicizzazione di una sezione dedicata agli antichi mestieri ed alle tradizioni enogastronomiche della Sardegna. È in corso di realizzazione l'adeguamento della struttura alle normative di prevenzione incendi per l'installazione della biblioteca.

Anche quest'ultimo intervento si inserisce a pieno titolo in un'ottica di attività interconnesse fra loro, e consente la caratterizzazione della Piazza Verde per le attività di lettura all'aperto ed altre attività culturali.

Oltre agli interventi sopradescritti si pone l'attenzione ancora una volta sul "Processo di Progettazione Partecipata - Linee guida per la Pianificazione Strategica" che, attraverso la realizzazione di diversi laboratori, interviste ed altre attività, riassunte nel report, ha consentito di delineare una visione strategica del centro storico, ed attivare il processo che ha condotto allo sviluppo del programma integrato "InDomu", che nasce appunto dalla volontà dei cittadini e dalla messa a sistema di tutti i progetti precedentemente realizzati.

"In Domu" si connette non solo con gli interventi messi in campo per il centro urbano, ma con l'attivazione di convenzioni con i produttori locali ai quali il Comune di Selegas, negli scorsi anni, ha assegnato i terreni ad uso civico per la realizzazione di orti ed altre colture, il progetto si collega con progetti di più ampio respiro attivati per i territori limitrofi e per le campagne, mettendo in rete tutte le risorse presenti nel paese.



7 __ L'IMPATTO SOCIALE ED ECONOMICO

Riferimento grafico Tav 09

Durante il "Laboratorio Economia e Cultura – attività economiche e culturali nel centro storico", una delle principali tematiche emerse è stata la necessità, per far rivivere il centro, di portare al suo interno attività commerciali ed artigianali, che costituissero attrattiva per residenti e turisti.

Coniugando tale aspetto alla necessità di creare occupazione per evitare lo spopolamento, è stato pensato un programma che miri all'attivazione di una nuova attività, di piccola ristorazione di eccellenza, di una nuova impresa, sorretta dall'attivazione della startup, e di un numero di circa sei nuovi occupati, comprendendo il personale della cucina, della sala ed amministrativo.

Oltre a questo sarà incrementata la possibilità occupazionale con l'attivazione del mercato a km zero e delle convenzioni con i produttori, che potranno proseguire la propria attività, riducendo in tal modo l'abbandono delle campagne.

La ricaduta sociale ed economica di tale sistema, che coinvolgerà un numero complessivo di circa venti persone, è di notevole incidenza per il contesto selegnese, di piccole dimensioni.

Inoltre l'attivazione della scuola di cucina e gestione, che prevede la partecipazione di circa dieci studenti, fornirà nuove professionalità ai ragazzi, che potranno spendere in contesti lavorativi regionali, decidendo di non abbandonare l'isola, oltre ad essere uno stimolo per l'avvio di nuove attività.

Il supporto alle giovani coppie, attraverso l'assegnazione dell'unità abitativa insediata, consentirà di combattere lo spopolamento, garantendo l'insediamento di due o più residenti, i quali contribuiranno alla crescita del paese ed alla limitazione dello spopolamento. Il canone calmierato fornirà inoltre la possibilità di creare nuove famiglie autonome, non precludendo l'accesso al mercato delle abitazioni.



8 __ LE MODALITA' DI RECUPERO EDILIZIO

La Casa di Tzia Letizia consente di realizzare un esempio di corretto recupero e restauro, con una funzione didattica oltre che edilizia nel senso stretto.

Per tale motivo il recupero avverrà interamente con materiali e tecniche tradizionali e, come descritto nei precedenti paragrafi, sarà attivato un Laboratorio di Recupero finalizzato all'apprendimento, da parte dei cittadini e dei futuri progettisti, delle tecniche e dei materiali tradizionali.

In particolare tutta la progettazione del recupero edilizio sarà guidata dai "Manuali per il recupero dei centri storici della Sardegna" redatti dalla Regione Autonoma della Sardegna".

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si prevedono i seguenti interventi:

- Rimozione delle superfettazioni e dei solai in latero – cemento;
- Recupero delle murature in pietra esistenti, ove possibile, attraverso interventi di rincocciatura;
- Ricostruzione delle murature in pietra crollate con materiali analoghi e tecniche costruttive della tradizione sarda della muratura in pietra;
- Recupero delle murature in terra cruda esistenti, ove possibile, attraverso l'eventuale inserimento di nuovi blocchi in terra cruda, prodotti in parte durante il Laboratorio di Recupero;
- Ricostruzione delle murature in terra cruda crollate con materiali analoghi e tecniche di allettamento tradizionali;
- Sostituzione degli intonaci cementizi con intonaci a base di calce;
- Realizzazione delle tinteggiature con pigmenti naturali;
- Realizzazione delle coperture a falde con ordito in legno, impalcato realizzato con incannucciato, coibentazione in lana di pecora, e sovrastante strato di coppi tradizionali;
- Recupero, ove possibile, dei coppi esistenti, per l'impiego nelle nuove coperture;
- Eliminazione delle grondaie e pluviali in plastica e realizzazione dei sistemi di sgrondo delle acque piovane secondo le tecniche della tradizione sarda;
- Recupero del portale in legno e restauro dello stesso;
- Sostituzione degli infissi non recuperabili e realizzazione di infissi analoghi, in legno, artigianali, dotati di scuri, verniciati con pitture naturali e pigmenti tipici della tradizione sarda.



9 _ LE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Il programma integrato "InDomu" è un programma complesso, costituito da molteplici attività, quali la progettazione, l'esecuzione di lavori di recupero edilizio e riqualificazione urbana, la realizzazione di servizi ed azioni immateriali, la fornitura di arredi e attrezzature.

Si prevede di realizzare il programma per fasi successive concatenate fra loro, esemplificate nel cronoprogramma allegato.

La prima fase prevede la progettazione dei lavori e dei servizi da attivare, a seguito di procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento dei servizi tecnici di progettazione.

La progettazione dei lavori prevede la realizzazione di due livelli di progettazione: il progetto di fattibilità tecnica ed economica, con il quale si richiederanno le autorizzazioni necessarie agli Enti preposti, ed un successivo livello di progettazione definitiva – esecutiva che dettaglierà i lavori in appalto.

Il progetto dei servizi sarà realizzato in un unico livello di progettazione e conterrà la descrizione e le prescrizioni specifiche per le attività da realizzare.

A seguito della fase di progettazione si procederà all'affidamento dei lavori, tramite procedure ad evidenza pubblica, ed all'esecuzione degli stessi.

Durante l'esecuzione dei lavori saranno affidati i servizi, tramite procedure ad evidenza pubblica, in modo che alla data di chiusura dei lavori e non appena ottenuta la funzionalità dell'edificio, si possa procedere all'attivazione del servizio della scuola di cucina e gestione dell'attività.

Alla conclusione del corso sarà attivata la start up che si occuperà della gestione dell'attività, con un supporto da parte dell'Ente della durata di un anno, e sarà assegnata l'abitazione ad una giovane coppia. Saranno inoltre attivate le convenzioni con i produttori locali, il mercato a km zero nella Piazza Emilio Lussu e promosse le attività di lettura all'aperto nella Piazza Verde. Saranno infine rinforzate le connessioni immateriali tra le varie attività di nuova realizzazione, con le attività esistenti.



10 _ IL QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO		
A	LAVORI	
A.1	Recupero immobile	€ 375.000,00
A.2	Riqualificazione Piazza Emilio Lussu	€ 150.000,00
A.3	Riqualificazione Piazza Verde	€ 80.000,00
A.4	Arredi e attrezzature	€ 75.000,00
SOMMANO A		€ 680.000,00
B	SERVIZI	
B.1	Scuola di specializzazione	€ 75.000,00
SOMMANO B		€ 75.000,00
C	ATTUAZIONE PIANI DI SICUREZZA	
C.1	A corpo	€ 9.000,00
SOMMANO B		€ 9.000,00
SOMMANO A+B+C		€ 764.000,00
C	SPESE A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
C.1	IVA 22%	€ 168.080,00
C.2	Accantonamento	€ 22.920,00
C.3	Spese tecniche - progettazione, DL, CSP, CSE, contabilità, supporto al RUP	€ 173.825,60
C.4	Incentivi art. 113 D. Lgs. 50/2016	€ 15.280,00
C.5	Azioni immateriali - avvio startup	€ 50.000,00
SOMMANO C		€ 380.105,60
IMPEGNO TOTALE DI SPESA		€ 1.144.105,60

FINANZIAMENTO		
1	Finanziamento della Regione Sardegna	€ 1.103.105,60
2	Cofinanziamento del Comune di Selegas - 3,6%	€ 41.000,00
SOMMANO		€ 1.144.105,60



11 _ IL CRONOPROGRAMMA

CRONOPROGRAMMA																																						
DESCRIZIONE	ANNO 1 _ MESI												ANNO 2 _ MESI												ANNO 3 _ MESI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
AFFIDAMENTO PROGETTAZIONE	█																																					
PROGETTO FATT. TECN - ECONOMICA		█	█																																			
PROGETTO DEF - ESEC			█	█	█																																	
PROGETTAZIONE SERVIZI			█	█	█																																	
GARA D'APPALTO LAVORI						█																																
GARA D'APPALTO SERVIZI													█	█																								
ESECUZIONE LAVORI							█	█	█	█	█	█	█	█																								
COLLAUDO E FUNZIONALITA'													█	█																								
ESECUZIONE SERVIZI																																						
AZIONI IMMATERIALI																																						
ASSEGNAZIONE RESIDENZA																																						