

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI FLORINAS

1. METODOLOGIA

L'approccio metodologico sarà articolato in tre fasi successive:

1. Analitico/Conoscitivo
2. Critico/Valutativo
3. Propositivo/Progettuale

Il primo momento analitico/conoscitivo sarà finalizzato alla lettura ed alla comprensione della parte storica dell'edificato di Florinas, definirne la struttura, i valori, i pesi ed il ruolo all'interno dell'organismo urbano e non soltanto all'interno dei perimetri di intervento.

Si procederà alla lettura sistematica del tessuto urbano ricompreso nel centro di antica e prima formazione, alle diverse scale, da quella urbanistica a quella del singolo isolato, fino a quella più minuta dell'organizzazione dell'abitazione tipica, al fine di individuare la formazione, la morfologia e le linee evolutive del tessuto storico.

L'indagine conoscitiva sarà condotta in collaborazione e con il supporto dei diversi enti preposti, quali il Comune di Florinas, la Sovrintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Ambientali, l'Archivio storico di Sassari, l'Agenzia del Territorio, la Regione Sardegna.

In questa fase saranno coinvolti anche i singoli proprietari e i residenti all'interno del centro di antica e prima formazione. La memoria, il sapere locale, le informazioni, ma anche l'idea che dei luoghi ha chi ci vive sono difatti elementi imprescindibili non solo per la definizione dell'identità storico-culturale dei luoghi, ma soprattutto per la definizione di ambiti e scenari da sviluppare in fase progettuale.

La fase di analisi e di conoscenza sarà integrata anche da un'indagine sul campo attraverso il rilievo diretto delle strutture edilizie, delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi dell'edificato storico.

Nelle fasi successive (critico/valutativa e propositivo/progettuale) gli elementi di conoscenza acquisiti verranno sintetizzati negli elaborati di Piano, mediante restituzione grafica dei rilievi effettuati – in cui saranno definiti l'effettiva consistenza dell'edificato storico, il relativo stato di conservazione, il grado ed il tipo di uso del patrimonio storico – e nelle schede delle singole unità edilizie, strumento conoscitivo

anche per i privati e indispensabile per la definizione degli interventi programmati.

La gestione e l'elaborazione delle informazioni raccolte avverrà attraverso l'impiego di specifici software (GIS) che consentirà di identificare e di rendere nel dettaglio le tipologie edilizie principali e gli aspetti ad esse inerenti, il contesto di riferimento, margini, limiti, vuoti urbani, assi e nodi e il loro rapporto con essi, con un'immediata comprensione e fruizione del Piano stesso.

Più settorialmente e nell'ambito di rapporto tra pianificazione e tema dello spazio, verrà dato particolare rilievo al tema del Paesaggio, visto come strumento fondamentale di garanzia, nelle dinamiche di trasformazione, del rispetto dell'identità storico/culturale dei luoghi.

L'analisi e la lettura dei luoghi, dei punti di forza e debolezza del territorio, consentirà di definire le scelte di piano e l'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati. Il Piano si dovrà configurare infatti non soltanto come un progetto di recupero e salvaguardia del centro storico ma come un progetto della trasformazione, capace di leggere ed interpretare i cambiamenti in divenire e coniugarli con le reali esigenze di trasformazione, ed al contempo sia in grado di ristabilire i rapporti di significato tra i luoghi e le loro storie.

Finalità prioritaria del Piano è ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali. Gli interventi programmati dal P.P. dovranno essere occasione di miglioramento della qualità urbana ed essere finalizzati essenzialmente alla riqualificazione ed al recupero degli edifici esistenti, nel pieno rispetto del patrimonio storico, artistico ed ambientale, ripristinando e integrando al contempo le funzioni residenziali, terziarie ed i servizi.

La filosofia che si intende affermare con il nuovo Piano Particolareggiato di Florinas costituisce una svolta radicale e lo è ancor di più se rapportata ai principi informativi dei Piani particolareggiati redatti antecedentemente all'emanazione della Legge 42/2004 e del P.P.R.. In passato infatti la domanda abitativa si riteneva dovesse essere soddisfatta attraverso il recupero abitativo del centro storico da attuarsi mediante modifica, ampliamento e sostituzione delle vecchie unità immobiliari; in tale ottica l'attenzione era rivolta a consentire il massimo sfruttamento fondiario dei lotti a discapito della tutela e della conservazione dei valori intrinseci dell'edificato storico che andavano così perduti o irrimediabilmente stravolti. Il nuovo Piano invece dovrà orientare gli interventi sull'edificato storico verso obiettivi di qualità e armonia con il

contesto, basati sul riconoscimento, sulla tutela e sulla valorizzazione delle valenze storico-culturali, ambientali e percettive.

2. GRUPPO DI LAVORO

Il gruppo di lavoro sarà così strutturato:

- Ingegnere (con in studio n.1 esperto in sistemi informativi geografici)

3. CRONOPROGRAMMA

Fase 1 - Metodologia e indirizzi di Piano (01.08.2012) mesi 1

- Struttura metodologica di Piano
- Coordinamento gruppo di lavoro
- Verifica di qualità
- Condivisione e comunicazione

Fase 2 – conoscenza/rilievo: (01.09.2012) mesi 7

- Reperimento materiali di base e operazioni di avvio del processo di piano
- Rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici

Fase 4 – interpretazione ed elaborazione: (01.03.2013) mesi 2

- Elaborazione tavole del contesto storico e di individuazione del Centro Storico
- Elaborazione tavole dello stato di fatto delle UE nel Centro Storico

Fase 5 – Piano (01.05.2013) mesi 2

- Elaborati progettuali

Fase 6 – adozione e pubblicazione del Piano Particolareggiato

Fase 7 – inoltro del piano adottato, alla RAS, Tutela del Paesaggio di Sassari per eventuali osservazioni

Fase 8 – esame delle osservazioni e approvazione del Piano da parte del Consigli Comunale

Fase 9 – Inoltro del piano approvato alla RAS Ufficio tutela del Paesaggio di Sassari per l'ottenimento dell'approvazione paesaggistica ai sensi dell'ex art.9

Legge Regionale 28/98

Fase 6, 7, 8, 9: mesi 4

Fase 10 – pubblicazione sul BURAS

mesi 1

4. PROGRAMMA FINANZIARIO

Importo finanziamento (Fondi RAS) € 34.491,06

Importo cofinanziamento (Fondi Comune di Florinas) € 3.832,34

Totale Progetto € 38.323,40

Progettazione

Fase 1 – conoscenza/rilievo:

Onorari e spese € 11.991,53

Fase 2 – interpretazione ed elaborazione:

Onorari e spese € 7.695,00

Fase 3 – progetto:

Onorari e spese € 10.463,00

Totale Orari e spese € 30.149,53

Cassa 4% € 1.205,98

Totale imponibile € 31.355,51

Iva 21% € 6.584,66

TOTALE PROGETTAZIONE € 37.940,17

Quota per processi partecipativi € 383,23

TOTALE € 38.323,40