



COMUNE DI MARA

Provincia di Sassari

C.A.P. 07010 Via A. Mariani n° 1 tel. 079805068 Fax 079805320

Piano operativo e finanziario per la redazione del piano particolareggiato del centro storico del Comune di Mara

1. Metodologia

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro storico nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato e degli elementi che, rivestendo particolare interesse storico ed architettonico, risultano in esso distinguibili.

Il lavoro per la redazione del piano particolareggiato si articolerà in tre fasi:

- A. Conoscenza/ Analisi
- B. Critica/Valutazione
- C. Proposte/Progetto

A. Conoscenza/ Analisi

Attraverso l'analisi delle serie cartografiche storiche e i rilievi sull'esistente, la lettura e il confronto tra i catasti e le aerofotogrammetrie nella loro evoluzione temporale, i dati e le informazioni reperibili con la collaborazione dei diversi enti, il Comune di Mara, la Sovrintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Ambientali, l'Archivio Storico di Sassari, l'Agenzia del Territorio, e la Regione Sardegna, ci si propone di:

- definire la struttura e gli immobili esistenti;
- riconoscere gli elementi rilevanti sulla forma urbana e sullo sviluppo del reticolo viario;
- individuare le variazioni urbane e territoriali;



- identificare la rete viaria, gli spazi pubblici e i percorsi di collegamento con il territorio;
- riconoscere gli elementi a valenza storico-culturale e il relativo contesto urbano, paesaggistico e degli isolati;
- identificare le diverse tipologie dell'abitazione storica;
- definire le tecniche e i materiali costruttivi dell'edificato storico;
- definire l'identità storico-culturale del luogo;

B. Critica/Valutazione

Le informazioni acquisite nella fase di conoscenza saranno sintetizzate e restituite graficamente negli elaborati di piano e nelle schede delle unità edilizie, correlate da una vasta documentazione fotografica dei singoli edifici e degli elementi formali di maggior pregio e interesse, in modo da fornire un quadro chiaro e dettagliato dello stato dell'arte indispensabile per la definizione delle scelte di piano.

L'utilizzo del GIS per la gestione e l'elaborazione delle informazioni raccolte semplificherà questi processi, consentendo 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, inoltre 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.

C. Proposte/Progetto

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.

Il Piano Particolareggiato promuove il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie per favorire la vitalità economica e sociale del centro storico, nonché l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile del centro storico, attraverso norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi.



Laddove i tessuti urbani e le unità edilizie risultino fortemente compromessi da processi di trasformazione e di sostituzione edilizia, si valuteranno interventi di ristrutturazione edilizia, che per tipologia, densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti con le preesistenze, anche mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui.

Obiettivi principali del piano sono:

- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;
- disciplinare gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Mara, come matrice della riqualificazione dell'abitato;
- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici.

Finalità prioritaria del Piano è ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, orientando 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.

Un assetto del territorio che ottimizzi il riutilizzo di quanto costruito in passato, reinserendolo nella vita attuale per nuovi usi e destinazioni, preservando nel contempo la memoria e l'identità della comunità.

2. Gruppo di lavoro

Il gruppo di lavoro, interamente esterno all'Ente in quanto non si hanno all'interno figure professionali adeguate, sarà così strutturato:

- Architetto (progettista)
 - Ingegnere (progettista)
 - Architetto junior (esperto in sistemi informativi geografici)
 - Storico dell'arte (consulente progettista)
-
- 2 Geometri



3. CROMNOGRAFIA

- | | | | |
|------------------|--|--------------------------------|---------------|
| Fase 1 - | Metodologia e indirizzi di Piano | (15.06.2014) | mesi 1 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Struttura metodologica di Piano• Coordinamento gruppo di lavoro• Verifica di qualità• Condivisione e comunicazione | | |
| Fase 2 - | Rilievo: | (15.07.2014) | mesi 3 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Reperimento materiali di base e operazioni di avvio del processo di piano• Rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici | | |
| Fase 4 - | Restituzione grafica della Conoscenza: | (15.10.2014) | mesi 1 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Elaborazione tavole del contesto storico e di individuazione del Centro Storico• Elaborazione tavole dello stato di fatto delle UE nel Centro Storico | | |
| Fase 5 - | Scelte di Piano | (15.11.2014) | mesi 2 |
| | <ul style="list-style-type: none">• 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)	€. 29.072,08
Importo cofinanziamento (Fondi Comune di Mara) €.	<u>3.230,232</u>
Totale Progetto	€. 32.302,31
Fase 1 – conoscenza/analisi:	
Onorari e spese	€. 8.698,94
Fase 2 – critica/valutazione:	
Onorari e spese	€. 8.340,00
Fase 3 – proposte/progetto:	
Onorari e spese	<u>€. 8.420,00</u>
Totale Orari e spese	€. 25.458,94
Cassa 4%	<u>€. 1.018,36</u>
Totale imponibile	€. 26.477,30
Iva 22%	<u>€. 5.825,01</u>
<u>TOTALE</u>	<u>€. 32.302,31</u>

