



Rete transfrontaliera per la valorizzazione
dei paesaggi e delle identità locali



Ministero per i Beni e le Attività Culturali



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze e
Urbanistica Direzione generale della
pianificazione urbanistica territoriale e della
vigilanza edilizia



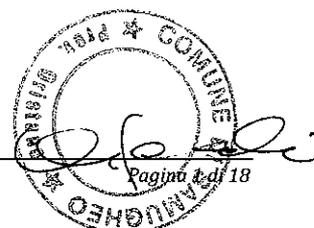
COMUNE DI SAMUGHEO

Provincia di Oristano

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

Attuazione DGR 33/35 del 10/08/2011



Indice

1 PREMESSE E STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE	3
2 DESCRIZIONE DEL CENTRO URBANO	4
Centro storico, zona omogenea urbanistica A.	4
Tessuto urbano ricadente all'interno del "centro matrice"	6
3 DATI DIMENSIONALI DEL TERRITORIO INTERESSATO	8
4 OBIETTIVI DEL PIANO	9
5 ARTICOLAZIONE DELLE FASI DI LAVORO.....	11
6 CRONOPROGRAMMA.....	12
7 GRUPPO DI LAVORO	14
8 QUADRO ECONOMICO E FINANZIARIO.....	15
9 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO	16



1 PREMESSE E STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Premesso che attualmente risulta vigente la seguente strumentazione urbanistica di livello comunale:

_ PIANO URBANISTICO COMUNALE, adottato con Del. C.C. N. 10 del 28/04/2004, di cui verifica di coerenza con Determ. Dir. Gen. N. 597/DG del 04/11/2004 e pubblicazione nel BURAS N. 38 del 29/11/2004 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;

_ PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO adottato con Del. C.C. N. 40 del 21/10/2008 e pubblicato sul BURAS il 20 marzo 2009 a seguito della determinazione n. 194/D.G. del 12/02/2009.

_ VERIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE di cui Delibera C.C. n°41 del 21/10/2008 e Determinazione n. 2900/D.G. del 05/12/2008 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

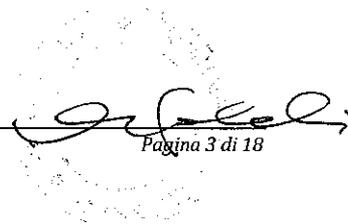
_ VERIFICA DI CONFORMITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. DEL P.P.R. con determinazione n. 194/D.G. del 12/02/2009 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

premesse

- che con DELIBERAZIONE N. 33/35 DEL 10.8.2011, la Giunta Regionale ha approvato i criteri di riparto delle risorse disponibili per le annualità 2011 e 2012, pari ad € 9.000.000, per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al PPR;

- che il Comune di Samugheo, così come individuato nell'elenco allegato alla succitata deliberazione, è stato individuato quale beneficiario delle risorse per le annualità 2011 e 2012;

pertanto intende usufruire del contributo per la redazione del Piano Particolareggiato del centro storico in adeguamento al PPR e in ottemperanza al "Protocollo d'intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di antica e prima formazione in adeguamento al P.P.R." sottoscritto con la R.A.S. ha predisposto il presente "Piano Operativo e Finanziario".



Pagina 3 di 18

2 DESCRIZIONE DEL CENTRO URBANO

Centro storico, zona omogenea urbanistica A.

Il nucleo urbano si è sviluppato intorno alla Chiesa di San Sebastiano, datata 1577 e costruita con le forme del cosiddetto "Rinascimento Sardo", probabilmente edificata su una preesistenza culturale importante. La direzione prevalente di questa edificazione è grossomodo sud-ovest nord-est (le attuali via Medusa e via san Basilio), seguendo il fianco esposto a mezzogiorno del vallone del Rio Bastadile.

Nel Catasto La Marmora (1848), si rileva la presenza a nord dell'abitato di un palude, a sud dell'aia, intorno a cui si sviluppano i luoghi sacri con relativa chiesa di san Michele e di Santa Croce, oggi distrutte. La zona della parrocchiale mantiene comunque la sua preminenza come luogo sacro, anche per la compresenza di un'altra piccola chiesa demolita negli anni '50 per fare posto all'oratorio.

Nella mappa del vecchio catasto (1950 circa), sono già abbastanza delineate le situazioni per come oggi le possiamo leggere, salvo una minore frantumazione della proprietà e quindi una dimensione maggiore dei lotti edificati. Dal confronto fra le due mappe si vede comunque come, rispetto al secolo scorso, l'abitato si sia sviluppato solo nella zona denominata "su montigu", a nord verso la piana. A parte quindi le espansioni degli anni sessanta e settanta, documentate dal nuovo catasto e dai rilievi aerofotogrammetrici, l'abitato si è mantenuto all'interno dei medesimi confini segnati dal rilievo dei tecnici piemontesi.

Soltanto a partire dagli anni sessanta si è avuta una considerevole espansione del centro abitato, che continua ancora oggi. La popolazione tende invece a diminuire.

Come per la maggior parte dei comuni isolani vi è una netta distinzione di continuità tra il vecchio centro urbano e le zone periferiche di più recente edificazione.

E' facilmente attribuibile tale distinzione al fatto che i primi insediamenti si sono sviluppati nel corso dei secoli mentre la periferia di recente formazione ha certamente risentito di uno sviluppo organizzato secondo le normative edilizio-urbanistico che si sono succedute negli ultimi decenni.

Come si può facilmente notare nel centro storico e negli isolati immediatamente limitrofi vi è un disordine costruttivo con un utilizzo irregolare dei lotti, mancanza di geometria e con uso e consumo indiscriminato dei suoli che ha sfrangiato e disorganizzato il tessuto edilizio cancellando i caratteri fondativi del centro, tutto questo è stato causato da una maggiore

frantumazione delle proprietà, che hanno portato all'edificazione indiscriminata con una saturazione dei lotti e uno snaturamento del vecchio impianto edilizio.

L'analisi del patrimonio abitativo é svolta sulla base dei dati dei censimenti ISTAT dal 1971 al 2001 e sulla scorta delle concessioni edilizie rilasciate dal periodo 1986 - 2006.

Innanzitutto si rileva che a fronte di una popolazione in continuo decremento (1971: 4021 abitanti; 1981: 3750 abitanti; 1991: 3729 abitanti; 2001: 3509 abitanti) il patrimonio edilizio complessivo (abitazioni abitate e non) è passato da 1102 abitazioni e 5103 stanze al 1971, a 1264 abitazioni e 6418 stanze al 1981, a 1311 abitazioni e 7005 stanze al 1991 e a 1439 abitazioni e 7550 stanze nel 2001, con un incremento pari a 337 abitazioni con una percentuale del +23,42 e un incremento medio annuo del 0,78%.

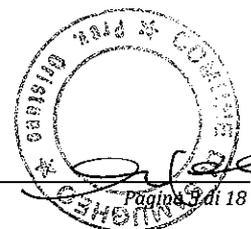
Si può contemporaneamente riscontrare un incremento delle abitazioni e delle stanze non occupate rispettivamente 83 e 388 nel 1971, 199 e 260 nel 1981, 192 e 960 nel 1991 e infine 247 e 1289 nel 2001.

In riferimento al confronto abitazioni-popolazione si osserva che contrariamente all'incremento di abitazioni e stanze degli ultimi due decenni si ha corrispondentemente una diminuzione della popolazione di 271 unità (-6,67 %) nel periodo 1971-1981, di 21 (-0,05 %) nel periodo 1981-1991 ed infine di 220 (-5,9%) nel periodo 1991-2001. I dati riportati mostrano come l'attività edificatoria abbia avuto, dal 1961 in poi, tassi di sviluppo notevolmente più elevati rispetto a quelli demografici contribuendo così al sensibile miglioramento delle condizioni medie di abitabilità.

Al 2001 il numero delle abitazioni occupate costruite successivamente al 1961 costituisce il 55,66% di abitazioni dell'intero patrimonio edilizio e occupate. Pertanto ne consegue che una buona percentuale delle abitazioni attualmente esistenti è costituita da edifici che presumibilmente si trovano in buone condizioni statiche, igieniche e tecnologiche.

D'altra parte è da tenere in particolare considerazione che le costruzioni di epoca antecedente al 1919 costituiscono, pur sempre, circa il 9,38 % di abitazioni occupate sul totale e del 8,13 % per le stanze. Per l'intero patrimonio edilizio, la cui costruzione è antecedente al 1961 si concretizza pertanto un problema consistente di ristrutturazione e recupero edilizio delle abitazioni.

La notevole attività edilizia sviluppatasi in Samugheo dopo il 1960 ha provocato sul piano dei servizi nelle abitazioni, un netto miglioramento.



Inoltre si può evidenziare come nonostante la diminuzione della popolazione residente non si sia assistito ad una stasi della attività edificatoria con una nuova ripresa negli ultimi venti anni.

Gli interventi di ristrutturazione appaiono in ripresa, forse dovuti all'incentivo per il recupero del centro storico. La scelta verso la nuova costruzione prevale comunque sul recupero del patrimonio edilizio [Tratto integralmente dalla relazione del Piano particolareggiato del Centro Storico del 2008].

Tessuto urbano ricadente all'interno del "centro matrice".

Il tessuto urbano ricadente all'interno del centro matrice ed esterno al centro storico presenta un'estensione rilevante rispetto a quest'ultimo ed una presenza significativa di unità abitative, edifici e manufatti i cui caratteri costruttivi sono riconducibili all'edilizia tradizionale.

È stato possibile rilevare, infatti, che gli interventi di sostituzione hanno riguardato in maniera più pesante e negativa il centro storico e gli isolati ad esso prospicienti, ossia le parti più antiche dell'insediamento, a Il corpo di fabbrica è costituito da due o tre cellule murarie allineate, che si ripetono su due o tre livelli. La conservazione di numerosi edifici rende possibile ricostituire per grandi linee i tessuti originari e la trama dell'edificato.

Il sistema dei percorsi, così come la consistenza degli isolati, è rimasto immutato rispetto a quanto riportato dalla cartografia di inizio secolo, mentre l'edificato è andato ad occupare i lotti ancora liberi e densificare il nucleo urbano esistente, prima dell'espansione recente.

2.1 I percorsi generatori della forma

Il sistema di percorsi all'interno dell'abitato si basa su un percorso originario, preesistente all'insediamento, che lo attraversa in tutta la sua

lunghezza, provenendo da Allai-Ruinias. Esso assume come riferimento e sfondo la chiesa parrocchiale di S. Sebastiano, eretta su un "luogo alto al centro dell'abitato"; lungo il suo sviluppo si attesta l'edilizia probabilmente più antica ed anche molti dei complessi residenziali maggiori.

Trasversalmente ad esso, un secondo percorso di scala gerarchica appena inferiore lo interseca nell'importante slargo urbano della piazza Margherita; entrambi i tracciati costeggiano il vicinato de Su Montigu, che occupa con una formazione urbana quasi circolare il settore nord-ovest del centro di Samugheo. I percorsi minori si strutturano ortogonalmente rispetto ai primi per poi piegarsi nel seguire l'andamento delle curve di livello; essi hanno consentito lo sviluppo ramificato del centro.

Orientamento dell'edificato

Il principio dell'isorientamento, peraltro comune nella Sardegna premoderna, ha regolato lo sviluppo del paese: i corpi di fabbrica, appena possibile, sono disposti in maniera tale da garantire il corretto affaccio sulla corte a meridione, e la stessa corte non è mai esposta a nord.

Questa prassi peraltro fa i conti con una proprietà fondiaria parcellizzata e di forma irregolare: i lotti risultano ampi e quadrangolari lontano dalla strada e stretti in prossimità dell'accesso.

L'edilizia storico-tradizionale di Samugheo costituisce una particolare mediazione tra la casa a corte dell'oristanese e quella che Le Lannou definisce "la casa degli altipiani". L'impianto più antico può essere ricondotto ad un tipo di corte "passante", con il fabbricato situato in posizione mediana nel lotto e una doppia corte antistante e retrostante.

L'addensamento di questi tessuti, originariamente abbastanza "radi", ha in seguito generato raddoppi e intasamenti; lo sviluppo di corpi di fabbrica costruiti ortogonalmente agli edifici preesistenti ha reso il livello di occupazione dei lotti più intensivo. L'analisi è stata condotta su base cartografica catastale di primo impianto geometrico, risalente agli inizi del XX secolo.

Morfologia urbana

Nel centro storico di Samugheo lo spazio libero è prevalente su quello edificato, ma percorrendone le vie sembra di essere in un paese molto compatto. Infatti la cultura della proprietà è fondata sulle recinzioni murarie degli spazi aperti: le corti non sono mai visibili dalle strade essendo cinte da muri in pietra del tutto privi di aperture, ad eccezione del portale di ingresso.

Nel centro più antico i percorsi si snodano fra i corpi di fabbrica e fra i muri che delimitano le corti. Le aperture su strada si limitano a quelle strettamente necessarie a garantire l'accesso alle corti o alle abitazioni, e la pietra diventa l'elemento dominante di tutta l'architettura tradizionale.

Il sistema delle murature di grossi blocchi di trachite a vista, che recingono le corti, conferiscono al centro storico di Samugheo un carattere fortemente introverso. Le strade e il costruito si confrontano senza mediazione e solo all'interno delle proprietà private il vuoto prevale sul pieno [Tratto integralmente dalla relazione sulla perimetrazione del centro matrice del 2009].

3 DATI DIMENSIONALI DEL TERRITORIO INTERESSATO

Zona urbanistica omogenea A (Piano Particolareggiato del Centro Storico)

Superficie lotti (mq)	Superficie coperta (mq)	Superficie libera (mq)	Volume (mc)	Rapporto di copertura (%)	Densità (mc/mq)
38 349,75	25 485,63	12 864,12	151 103,05	0,66	3,94

Centro matrice (ricadente in zone urbanistiche omogenee A, B.1 e B.2)

Superficie territoriale (mq)	Superficie territoriale (Ha)
224 187,73	22,42

4 OBIETTIVI DEL PIANO

Gli obiettivi del piano sono in sintonia con la normativa vigente e in particolare con le N.T.A. del P.P.R., pertanto, il piano mira al mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose; le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità; e persegue i punti del seguito sintetizzati:

- a) conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- b) conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- c) riconoscere e valorizzare i margini, sia che tali margini si identifichino con recinti o percorsi;
- d) evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- e) promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
- f) favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfettazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- g) individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.
- h) promuovere la riduzione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale;
- i) promuovere la riduzione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie;

l) indicare parametri di unificazione e di coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici;

5 ARTICOLAZIONE DELLE FASI DI LAVORO

Fase 0 PREDISPOSIZIONE CARTOGRAFIA DI BASE

- 0.1 Voli di rilevazione
- 0.2 Restituzione cartografica

Fase 1 REDAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 1.1 Analisi e conoscenza
[redazione dello studio e delle bozze dei principali documenti di analisi]
- 1.2 Progetto di massima
[redazione della bozza dei principali documenti del piano]
- 1.3 Piano definitivo
[redazione dei documenti del piano]

Fase 2 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

- 2.1 Avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità VAS
- 2.2 Stesura del rapporto preliminare e invio all'autorità competente
- 3.2 Provvedimento di verifica (90 gg)

Fase 3 ITER DI APPROVAZIONE

- 3.1 Istruttoria del Piano Particolareggiato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale
- 3.2 Adozione del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale
- 3.3 Deposito presso la segreteria del comune e pubblicazione degli avvisi di deposito
- 3.4 Inoltro del Piano Particolareggiato della Delib. di adozione del C.C. all'U.T.P. Province di Oristano e del Medio Campidano (60 gg)
- 3.5 Periodo di pubblicazione (30 gg)
- 3.6 Periodo per le eventuali osservazioni (30gg)
- 3.7 Istruttoria delle osservazioni (cittadini e U.T.P.) eventuali modifiche e approvazione del P.P. da parte del C.C.
- 3.8 Inoltro all'U.T.P. della Delib. di Approvazione del Piano e delle eventuali modifiche e integrazioni relative alle osservazioni
- 3.9 Ottenimento da parte dell'U.T.P. del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n.28/98 (60 gg)
- 3.10 Pubblicazione sul B.U.R.A.S. e relativa entrata in vigore

6 CRONOPROGRAMMA

Gennaio 2013	Febbraio 2013	Marzo 2013	Aprile 2013	Maggio 2013	Giugno 2013	Luglio 2013	Agosto 2013	Settembre 2013	Ottobre 2013	Novembre 2013	Dicembre 2013	Gennaio 2014
--------------	---------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	----------------	--------------	---------------	---------------	--------------

0 PREDISPOSIZIONE CARTOGRAFIA DI BASE

0.1	Voli di rilevazione												
0.2	Restituzione cartografica												

1 REDAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO

1.1	Analisi e conoscenza [redazione dello studio e delle bozze dei principali documenti di analisi]												
1.2	Progetto di massima [redazione della bozza dei principali documenti del piano]												
1.3	Piano definitivo [redazione dei documenti del piano]												

2 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

2.1	Avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità VAS												
2.2	Stesura del rapporto preliminare e invio all'autorità competente												
2.3	Provvedimento di verifica (90 gg)												

3 ITER DI APPROVAZIONE

3.1	Istruttoria del Piano Particolareggiato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale												
3.2	Adozione del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale												

7 GRUPPO DI LAVORO

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice sarà affidato a tecnici esterni in quanto l'ufficio tecnico comunale è sprovvisto di professionalità specifiche, oltreché impossibilitato stante la mole di lavoro presente, ad individuare figure da destinare alla redazione del piano stesso.

Tuttavia l'intero processo concernente la redazione del Piano Particolareggiato, verrà condotto con la continua collaborazione e supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ufficio tecnico comunale:

Arch. Marisa Frongia _ Responsabile del servizio tecnico.

Geom. Sanna Raimondo.

Geom. Sarai Marco.

Professionisti incaricati:

Ing. Fiorenzo Fiori _ Capogruppo competente di pianificazione e GIS.

Arch. Daniela Ponti _ Competente di pianificazione e recupero dei centri storici.

altri tecnici collaboratori dei professionisti incaricati:

Ing. Adrea Marras

Ing. Alessio Azara

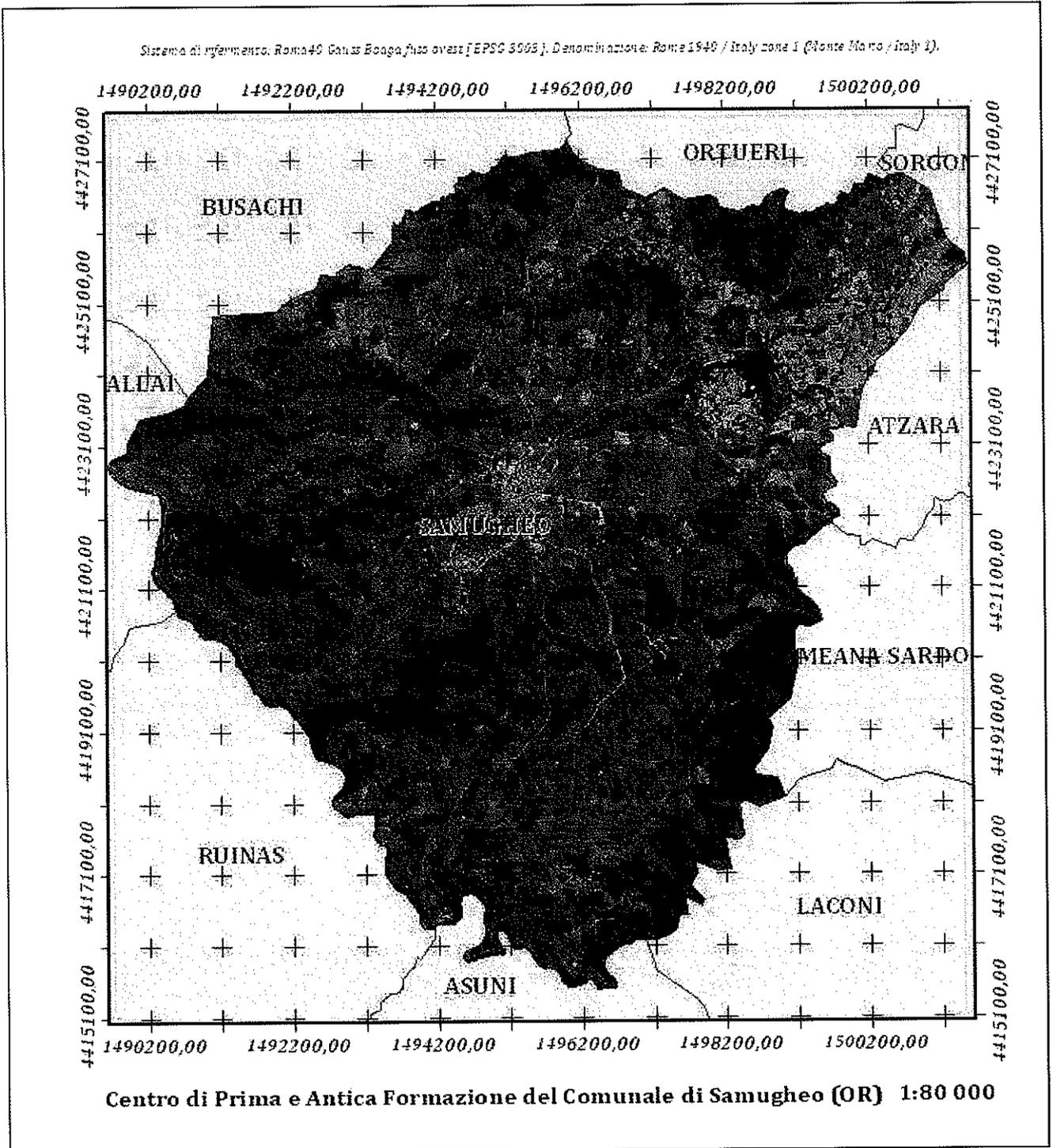
8 QUADRO ECONOMICO E FINANZIARIO**Quadro economico finanziario****Risorse disponibili**

Finanziamento R.A.S	69 707,30 €
Cofinanziamento Amm. Comunale	7 745,25 €
Ulteriore Cofinanz. Amm. Comunale	0,00 €
Finanziamento complessivo	77 452,55 €

Spese previste

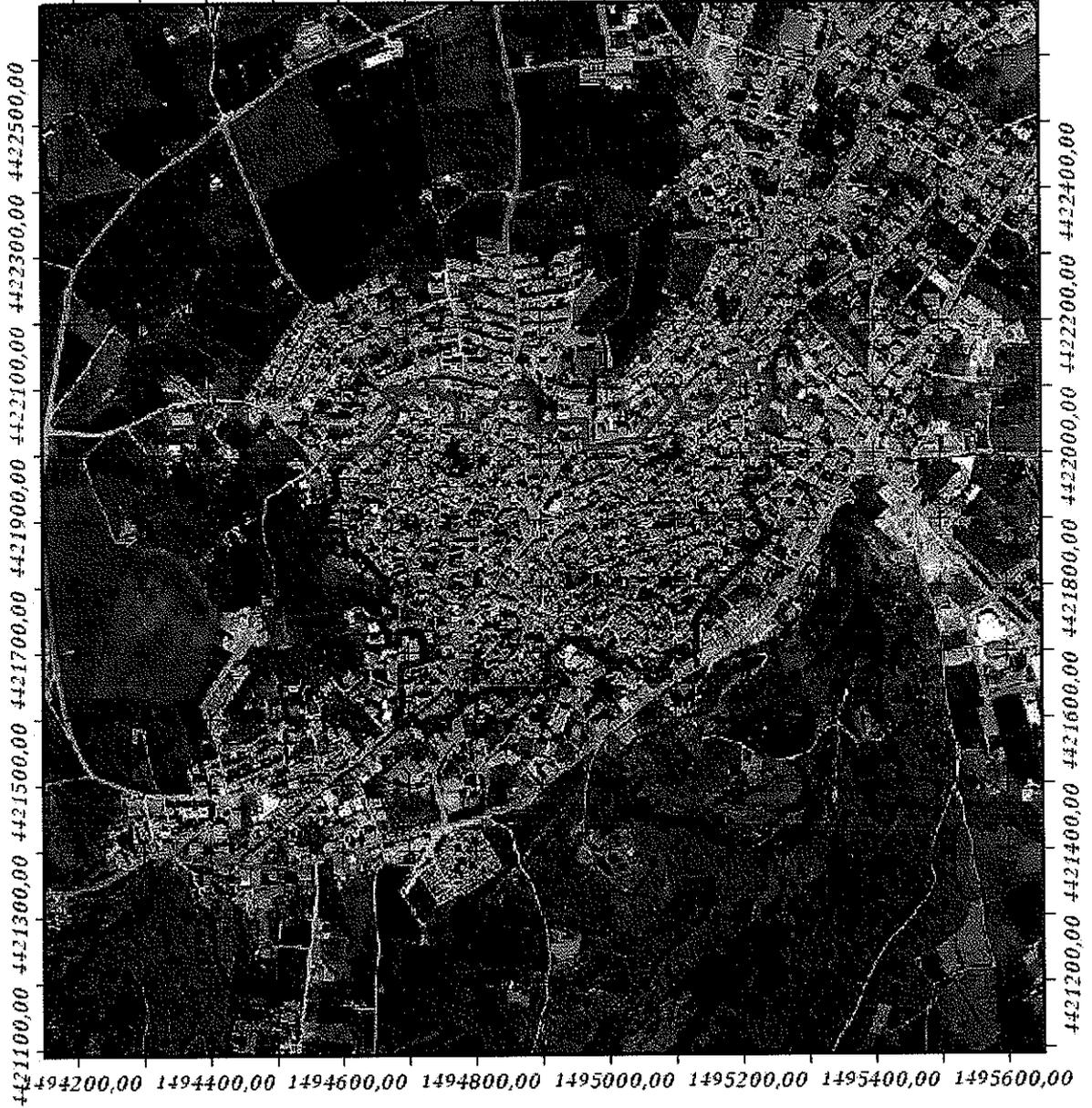
Cartografia di base	19 000,00 €
IVA (21%)	3 990,00 €
Sommano	22 990,00 €
Spese tecniche	40 554,90 €
Oneri previdenziali	1 622,20 €
IVA (21%)	8 857,19 €
Sommano	51 034,29 €
Materiale divulgativo	3 428,26 €
Imprevisti	0,00 €
Sommano	3 428,26 €
Totali	77 452,55 €
	77 452,55 €

9 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO



Sistema di riferimento: Roma46 Gauss Bologna fuso orario EPG 3503, Denominazione: Rete 1546 / Italy zone 1 (Monte Mario / Italy 1);

1494200,00 1494400,00 1494600,00 1494800,00 1495000,00 1495200,00 1495400,00 1495600,00



Centro di Prima e Antica Formazione del Comunale di Samugheo (OR) 1:10 000

Sistema di riferimento: Roma40 Garza Bonga, fuso orizz. (EPSG 3003), Denominazione: Roma1948 / Italy zone 1 (Monte Mario - Italy 1).

1494600,00 1494700,00 1494800,00 1494900,00 1495000,00 1495100,00 1495200,00



Centro di Prima e Antica Formazione del Comunale di Samugheo (OR) 1:5 000