



GUAMAGGIORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Comune di Guamaggiore

Il Sindaco sig. Antonio Cappai

Il Responsabile del servizio tecnico geom. Piero Angelo Littera

Redatto da:

PROST Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.
amm.re unico e direttore tecnico arch. Franco Galdieri
arch. Fausto Solla
arch.pian.jr. Miriam Cambuli
ing. Federica Piras

Gruppo di lavoro:

geom. Antonio Curreli arch. Stefania Nudda
geom. Mariano Boi arch. Giovanni Galdieri
geom. Valentina Meleddu

PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

G_ DOCUMENTO DI SINTESI

E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

Gennaio 2017

PROST

PRODUZIONI E SERVIZI TECNICI srl
Sede Legale Via Edmondo De Magistris, 29 - 09123 CAGLIARI - Sede Operativa Piazza Pietro Pucci, 7 - 08033 ISILI
Telefax 070 262152 - Telefax 0762 802890 - email prost@prost.it - pec prost@pec.it - sito web www.prost.it

Azienda con Sistema di Gestione Qualità
Certificato da Kiwa Cermat Italia S.p.A
UNI EN ISO 9001:2008



COMUNE DI GUAMAGGIORE

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI ATTUAZIONE DEL CENTRO STORICO
E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO
in adeguamento al
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA
DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE**

1 – DOCUMENTO DI SINTESI

L'obiettivo del presente Piano, in coerenza con le finalità del PPR, è quello di concorrere, con altre iniziative che la comunità e l'Amministrazione comunale hanno in corso o che vorranno programmare, al recupero di consapevolezza dei valori culturali ed economici che sono presenti nel centro storico, per rafforzare l'identità del luogo in un rapporto di maggiore integrazione con la comunità che lo vive.

Il centro storico di Guamaggiore possiede un tessuto urbano con caratteri originari di insediamento che rende il nucleo abitato particolarmente interessante. Questa situazione ci impone di **recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa**.

Per tale ragione si evidenzia come **Guamaggiore, nella tipologia urbana e nella tipologia edilizia, presenta caratteri distintivi. L'impianto dell'attuale centro abitato si sviluppò** intorno alla Chiesa parrocchiale, **lungo il percorso territoriale di controcinale della Trexenta** che collegava i centri più importanti di Suelli e Guasila. Questo percorso, l'attuale via Centrale, procedendo da Selegas, poco prima della chiesa ha scartato il percorso territoriale e, con un atipico tracciato contorto, si è diretto verso lo spazio compreso fra le due antiche chiese di Santa Maria Maggiore e di San Pietro, per poi ricongiungersi con il percorso territoriale che conduce a Guasila. **La caratteristica di tale percorso non è quella tipica di elemento di polarizzazione quanto piuttosto di branca da cui dipartono una serie di percorsi di impianto edilizio** su cui si attesta la suddivisione dei lotti edificabili. **La struttura urbana appare di conseguenza piuttosto arcaica** con una vera formazione di isolati solo nel nucleo centrale attorno alla chiesa di San Sebastiano e invece nel resto dell'abitato storico con la presenza di stretti percorsi di accesso ai lotti che spesso rimangono **vicoli ciechi**, su cui si attestano le case-corte quasi a sembrare dei **nuclei abitativi autonomi**. Tale caratterizzazione talvolta è accentuata dalla presenza di un **pozzo rionale** come nella via Fais con la Funtana Tronci, nella via Melis con la Funtana Congiu o nella Via Satta. Queste appendici abitative si ramificano nella campagna e solo nella seconda metà del novecento, con la costruzione di nuove arterie stradali, si definiscono come isolati urbani.

Riordino del paesaggio urbano

La salvaguardia e il recupero dell'originario paesaggio urbano viene perseguito innanzitutto con il riconoscimento degli ambiti e degli organismi edilizi rappresentativi dell'architettura del luogo e con la successiva applicazione di adeguate misure di tutela, individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali.

Le linee guida per l'intervento negli spazi pubblici e le tipologie di riferimento per l'arredo urbano insieme agli abachi degli elementi edilizi sono uno strumento per approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali.

L'analisi eseguita nell'ambito urbano storico ha inoltre evidenziato diversi elementi di criticità che sono attribuiti prevalentemente ad alcuni interventi edilizi effettuati nella seconda metà del novecento. Le criticità più frequentemente rilevate e di maggiore impatto paesaggistico sono riferite alle coperture degli edifici per le quali sono previste nel progetto delle specifiche "prescrizioni" che impongono il loro adeguamento formale e materico. Al fine di minimizzare l'impatto di questi interventi e riqualificare la scena urbana, si suggerisce di sostenere economicamente gli interventi dei proprietari privati volti all'adeguamento delle coperture dei fabbricati e alla sostituzione dei manti con materiali coerenti con le tipologie tradizionali.

Riordino urbanistico-edilizio

L'analisi tipologica, che è la base della metodologia di lavoro applicata al progetto di pianificazione, è lo strumento principale con cui è stato proposto il riordino edilizio, attraverso la ricucitura delle fratture di continuità e processualità tipologica di cui si è detto, per il recupero ed il mantenimento dell'antico tessuto edilizio. Congiuntamente alla conservazione dell'arcaicità delle soluzioni costruttive, è stata incentivata la eliminazione delle superfetazioni del tipo con la limitazione all'indispensabile delle modificazioni volumetriche ed architettoniche.

2 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI NATURA PUBBLICA

In attuazione dell'art. 13, ultimo comma, e dell'art. 30 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, viene disposto il piano finanziario delle spese presunte occorrenti per l'acquisizione di aree e fabbricati vincolati e per le sistemazioni dei percorsi e degli spazi pubblici, per l'attuazione del Piano particolareggiato del centro storico e matrice dell'insediamento del Comune di Guamaggiore.

I costi degli interventi del Piano vengono desunti:

- per l'acquisizione delle aree dal costo medio di mercato delle aree urbane nel Comune di Guamaggiore alla data odierna;
- per l'acquisizione dei fabbricati dal costo di mercato degli stessi, valutandone lo stato generale di conservazione o di degrado statico e igienico-sanitario;
- per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dai costi medi di mercato dedotti, per tali opere, dalle analisi dei lavori pubblici di tali categorie.

Di seguito viene riportata una valutazione economica degli interventi descritti, indicati nelle tavole D_2_1, D_5_4, e C del Piano.

COMPARTO 4 _ UNITÀ EDILIZIA 8

Intervento di riqualificazione urbana del fabbricato dell'ex Officina Murenu da destinare a Centro Mercatale ed espositivo della cultura materiale degli antichi mestieri

Tra gli immobili di maggiore interesse per la sua posizione centrale nel contesto urbano, ma soprattutto per la bassa qualità architettonica, trattandosi di un fabbricato artigianale costruito nella seconda metà del novecento in sostituzione di una bellissima casa corte, vi è l'unità edilizia che ospita la ex officina Murenu (comp. 4 u.e. 8), vicina al piazzale della chiesa e compresa fra il vico I Centrale e la via Municipio, che attualmente ospita una raccolta di materiali, attrezzi e macchinari, gestita e curata da un'associazione privata.



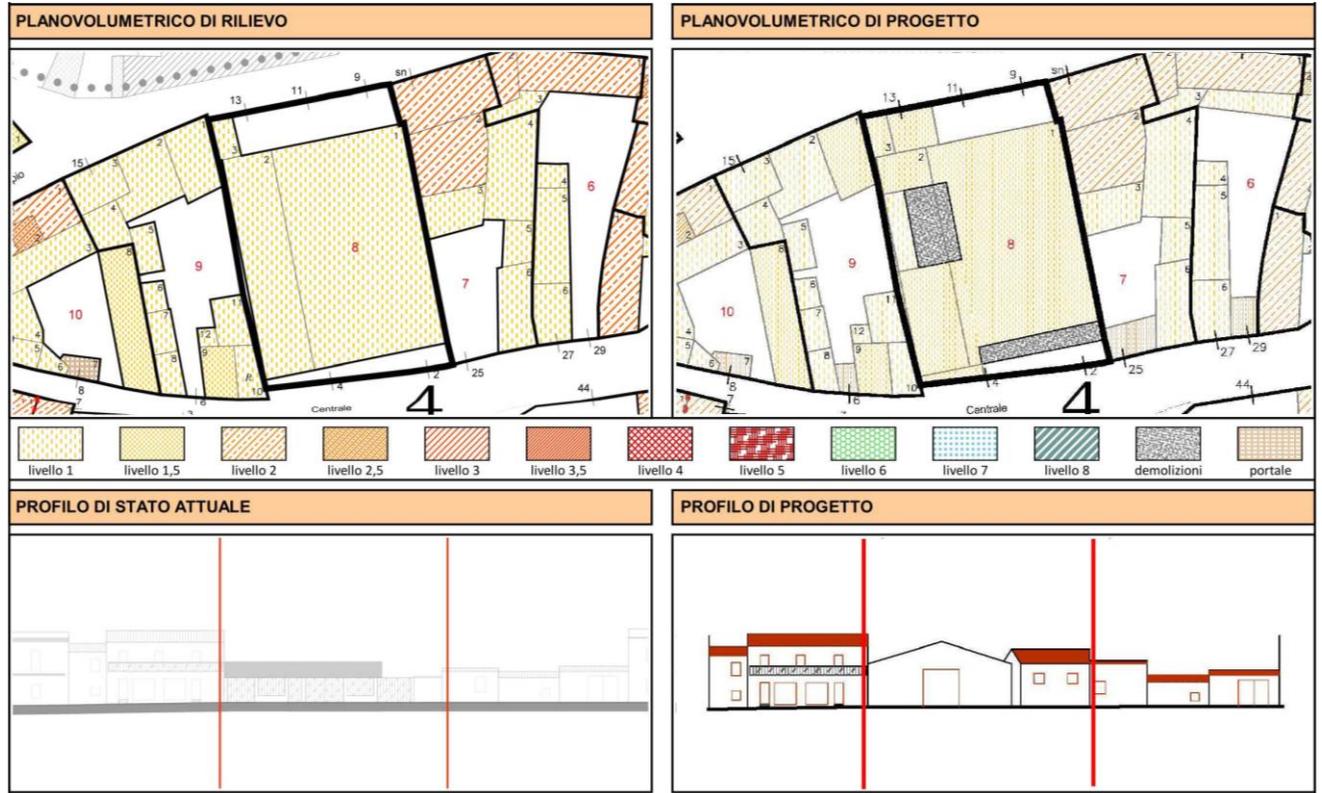
*Ex officina Murenu
Comparto 4 - u.e. 8*

Per iniziativa della stessa associazione o qualora si trovasse la giusta sinergia fra la proprietà e l'Amministrazione pubblica, si potrebbe realizzare in questo spazio un nuovo complesso, uno spazio ad uso pubblico che attraversa il lotto e collega le due strade, da destinare a mercato e all'esposizione degli interessanti materiali che attualmente raccoglie. L'intervento, che porterebbe grande giovamento alla comunità locale, sarebbe realizzabile attraverso l'acquisizione degli immobili, la demolizione del fabbricato esistente di elevata criticità architettonica e paesaggistica e la costruzione del nuovo complesso, secondo gli schemi di seguito riportati.

Ex officina Murenu _ Comparto 4 - u.e. 8

Stato attuale

Progetto

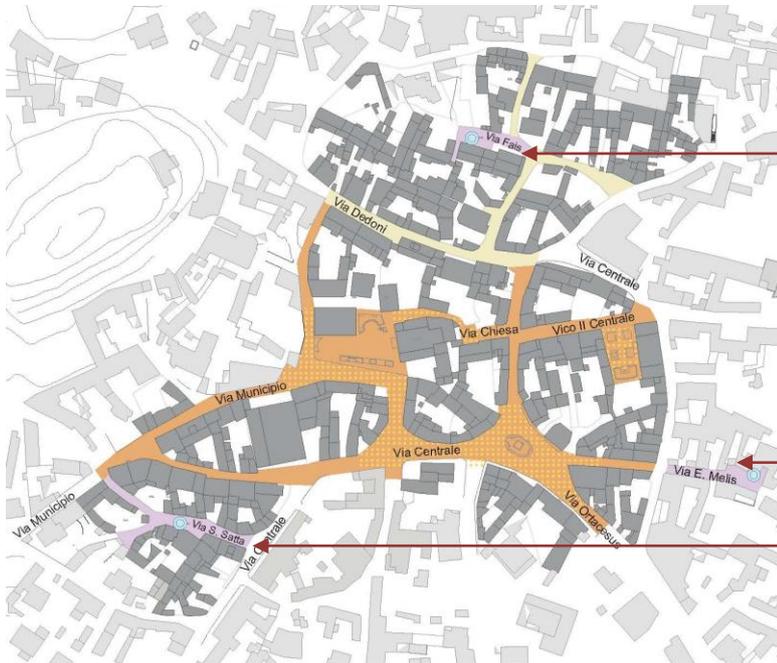


Stima dei costi

- acquisizione area	mq 180,00 x € 90,00	€ 16.200,00
- acquisizione fabbricati	mq 710,00 x € 150,00	€ 106.500,00
- demolizione edificio esistente	mq 710,00 x € 70,00	€ 49.700,00
- ricostruzione edificio	mq 700,00 x € 2.000,00	€ 1.400.000,00
- sistemazione aree esterne	mq 190,00 x € 320,00	€ 60.800,00
- altri oneri		€ 366.800,00
	Totale	€ 2.000.000,00

Intervento di riqualificazione paesaggistica degli ambiti urbani de Is Funtanas

Alcuni ambiti dell'abitato sono caratterizzati talvolta dalla presenza di un pozzo rionale come nella via Fais con la Funtana Tronci, nella via Melis con la Funtana Congiu o nella Via Satta. Tali ambiti identitari, dal sapore antico, devono essere tutelati e valorizzati nella loro riconoscibilità (vedi el. C).



Via Fais 285 mq

Via Melis 315 mq

Via Satta 546 mq

Ambiti urbani de Is Funtanas - Via Fais, Via E. Melis, via S. Satta

PAVIMENTAZIONE IN LASTRONATO DI ARENARIA



Esempio di pavimentazione in lastronato di arenaria, via Chiesa



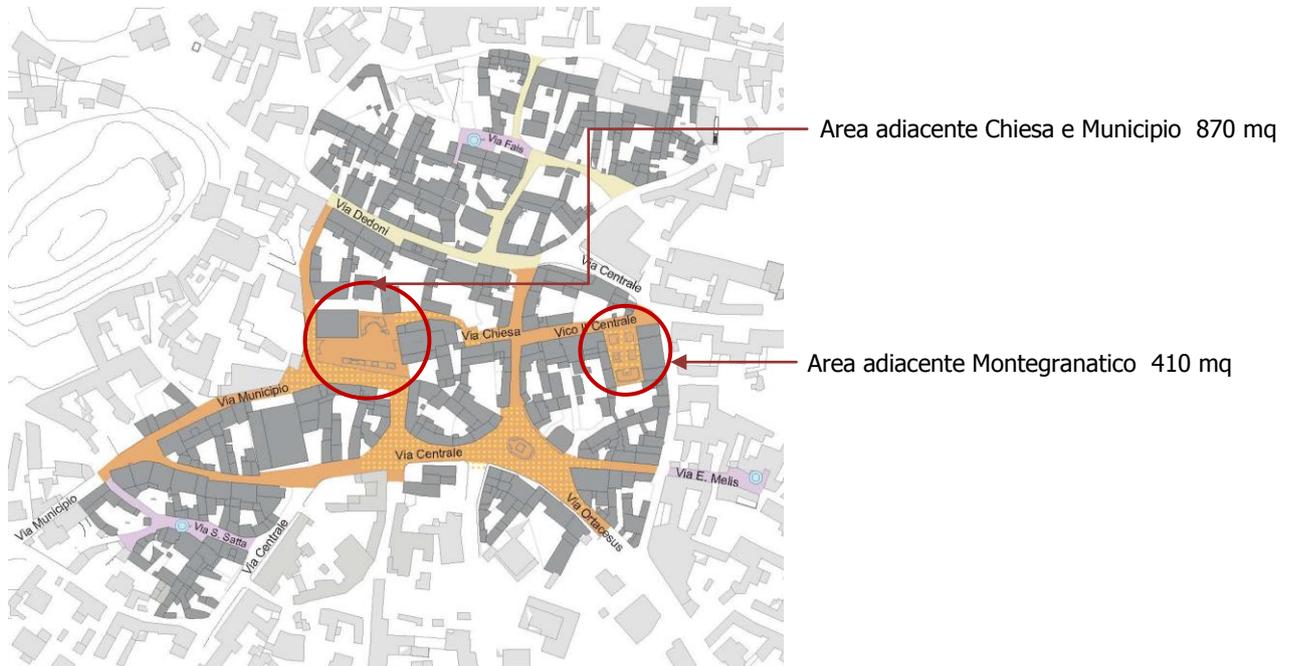
Simulazione via E. Melis - pozzo rionale di Funtana Congiu

Stima dei costi

- pavimentazioni e opere di urbanizzazione primaria	mq 1.146,00 x € 320,00	€ 366.720,00
- altri oneri		<u>€ 110.080,00</u>
	Totale	€ 476.800,00

Interventi di riqualificazione urbana delle piazze della Chiesa, del Municipio e del Montegranatico

Data la varietà e qualità degli elementi di arredo presenti negli spazi antistanti la Chiesa, il Municipio e il Montegranatico, si segnala la necessità di riqualificare tali ambiti attraverso la semplificazione ed omogeneizzazione stilistica dei componenti e l'uso di materiali, finiture (pavimentazioni e aiuole) e arredi (illuminazione pubblica, panchine, etc.) coerenti con il contesto architettonico.



Stima dei costi

- pavimentazioni, arredo etc...	mq 1.280,00 x € 200,00	€ 256.000,00
- altri oneri		€ 74.000,00
	Totale	€ 330.000,00

3 - CONCLUSIONI

La previsione totale di spesa per gli interventi finalizzati all'attuazione, da parte pubblica, del Piano Particolareggiato del Centro matrice del Comune di Guamaggiore, relativamente a tutti i comparti, ammonta complessivamente alla somma di **€ 5.941.800,00**.

L'acquisizione delle aree e dei fabbricati, nonché la realizzazione degli interventi previsti, viene effettuata entro dieci anni dall'approvazione del Piano con finanziamenti comunali, regionali e statali, nonché con fondi ricavati dalla legge 28 Gennaio 1977, n. 10 (legge Bucalossi) ed eventuali successivi aggiornamenti.