

COMUNE DI PERFUGAS

Sassari



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI ERULA

ALLEGATO **a**: RELAZIONE TECNICA.

ADOTTATO IL
APPROVATO IL

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA
COLLETTIVO DI ARCHITETTURA
E URBANISTICA

Roberto CERA arch.
Giovanni FARA arch.
Paolo RUSSU ing.
Giovanni GUDELMONI ing.

L'Assessorato Regionale all'Urbanistica, in sede di approvazione della variante generale del Programma di Fabbricazione del Comune di Perfugas avvenuta nel 1985, chiedeva ad Erula l'istituzione di una zona A di interesse storico e ambientale, proponendo la perimetrazione di alcune aree poste attorno alla chiesa parrocchiale.

Il Consiglio Comunale di Perfugas accoglieva la proposta della Regione e inseriva nel Programma di Fabbricazione Comunale una zona A ad Erula, che è diventata oggetto del presente Piano Particolareggiato.

Come si è già avuto occasione di ricordare nella relazione del Piano del Centro Storico del capoluogo, i residenti del Comune di Perfugas si sono distribuiti equamente nel territorio, per cui una buona parte (circa 1200) abitano nelle frazioni, e in particolare più di 500 proprio ad Erula.

Da qualche anno in questa grossa frazione è attivo un comitato di cittadini per il conseguimento dell'autonomia amministrativa, e che, col consenso dell'Amministrazione perfugese, tra poco tempo otterrà la costituzione del nuovo comune, che comprenderà altre piccole frazioni per un totale di circa 1500 abitanti.

L'attuale agglomerato si è costituito in anni recenti grazie all'insediamento spontaneo di nuclei familiari che si sono trasferiti da queste parti sfuggendo al secolare isolamento della loro esistenza di pastori e contadini.

E il nucleo così formatosi denota tutte le caratteristiche della casualità insediativa e della tipologia prevalente che vede ancora in formazione la rete viaria, ricalcante fino ad ora il tracciato delle antiche strade comunali interpoderali, lungo le quali si sono addossati gli edifici, in prevalenza ad un piano, che ricalcano l'antica tipologia dello "stazzo" a stanze allineate.

L'unico edificio di uso pubblico presente ad Erula è la chiesa parrocchiale costruita all'inizio del secolo ma recentemente restaurata ed ampliata, e recentissimamente dotata di una vasta piazza pavimentata con mattonelle di gres rosso.

Scopo del presente Piano Particolareggiato è quello di dare all'abitato di Erula, capoluogo dell'istituendo Comune, una direttrice di sviluppo razionalmente articolato su una rete viaria interna che, ricalcando l'esistente, dia senso e immagine al borgo abitato quasi esclusivamente da allevatori e pastori.

Si è previsto di completare le schiere di case edificando i lotti liberi e portando la cortina a due piani; nella schiera prevista lungo la piazza della chiesa, e in quella che immediatamente la precede, sono stati previsti due perticati continui, intravedendo in questa posizione un possibile futuro sviluppo commerciale, con l'insediamento degli edifici amministrativi e di servizio per il nuovo comune.

Al fine di deviare il traffico della strada provinciale proveniente da Perfugas e diretto a Tula e Chiaramonti, e che ora obbligatoriamente percorre tutto il centro, è prevista la costruzione di una tangenziale, per cui in futuro il centro storico potrà essere liberato dal traffico veloce e pesante. L'accesso al centro sarà agevolato da due grossi parcheggi posti proprio in corrispondenza degli snodi della vecchia provinciale con la tangenziale in previsione.

Le modalità di analisi dello stato di fatto e degli interventi previsti per la conservazione ed il recupero dei vecchi edifici, e per l'edificazione dei nuovi, si rifà alla normativa già approvata col Piano del Centro Storico del Capoluogo, e dettagliatamente alle tavole di progetto che compongono il presente Piano Particolareggiato.

A - ANALISI DEMOGRAFICA E OCCUPAZIONALE:

edificio	abitanti	famiglie	abit. 0/14 anni	abit. 15/65 anni	abit. oltre 65 anni	studenti	agricoltori	operai	impiegati	artigiani	commercianti	dirigenti	non occupati	pensionati
no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no
1e1	2	1	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2e1	edificio non abitato (banca)													
3e1	4	2	-	4	-	-	-	1	-	-	-	-	2	1
4e1	edificio non abitato													
5e1	3	1	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1
6e1	edificio non abitato													
7e1	lotto non edificato													
8e2	edificio in costruzione													
9e2	edificio non abitato													
10e2	4	2	1	3	-	-	1	-	-	-	1	-	1	-
11e2	4	1	-	4	-	-	2	-	-	-	-	-	-	2
12e2	edificio in costruzione													
13e3	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
14e3	edificio non abitato													
15e3	lotto non edificato													
16e3	3	1	-	3	-	-	1	-	-	-	-	-	2	-
17e3	edificio non abitato													
18e3	edificio non abitato													
19e3	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
20e3	5	1	-	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
21e3	2	1	-	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
22e3	edificio non abitato													
23e3	8	1	-	8	-	1	-	-	-	-	-	-	6	1
24e3	4	1	-	3	1	-	-	-	1	-	-	-	1	2
25e3	edificio non abitato													
26e3	edificio non abitato (uff. postale)													
27e3	4	1	1	3	-	1	-	-	-	-	2	-	1	-
28e3	2	1	-	2	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-
29e3	3	1	-	3	-	1	-	-	-	-	1	-	1	-
30e4	4	1	-	4	-	-	1	-	-	-	1	-	2	-
31e4	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
32e4	edificio non abitato													
33e4	edificio non abitato													
34e4	edificio non abitato													
35e4	edificio non abitato													
36e4	2	1	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
37e4	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
38e4	2	1	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
39e4	lotto non edificato													
40e5	3	1	-	-	3	-	-	-	2	-	1	-	-	-
41e5	2	1	-	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
42e5	edificio non abitato													
43e5	Edificio non abitato													
44e5	3	1	-	3	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1

edificio	abitanti	famiglie	abit. 0/14 anni	abit. 15/65anni	abit. oltre 65anni	studenti	agricoltori	operai	impiegati	artigiani	commercianti	dirigenti	non occupati	pensionati	4
n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°
45e5	edificio	non	abitato												
46e5	edificio	non	abitato												
47e5	edificio	non	abitato												
48e5	4	1	-	4	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	
49e5	edificio	non	abitato										2	-	
50e5	6	2	-	5	1	-	2	-	-	-	-	-	2	1	
51e6	lotto non edificato														
52e7	edificio	non	abitato												
53e7	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
54e7	5	1	-	4	1	-	2	-	-	-	-	-	1	2	
55e7	2	1	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
56e7	lotto non edificato														
57e8	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
58e8	edificio	non	abitato												
59e8	edificio	non	abitato												
60e8	edificio	non	abitato												
61e8	edificio	non	abitato												
62e8	edificio	non	abitato												
63e8	3	1	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	
64e8	chiesa parrocchiale														

Dalla tabella risultano residenti nel centro storico di Eru-
la 91 abitanti raccolti in 34 famiglie; ma ben 26 edifici non
risultano edificati.

Le occupazioni prevalenti dei residenti risultano essere:
16 addetti all'agricoltura (23%), 1 operaio, 29 pensionati
(32%) e 25 non occupati (27%).

B - ANALISI DELL'EDIFICATO:

edificio no	mappale no	area		volume edificato mc	piani fuori l.		stanze	titolo di			servizi			impianti		tecnici		destinazione			USO		
		lotto mq	coperta mq		no	unita' abitat. no		proprietà	affitto	coabitaz.	cucina	bagno	W.C.	autorimessa	acqua	elettrica	riscaldam.	telefono	residenz.	commerc.	artigianale	servizi	deposito
1e1	152b	785	305	915	1	1	5	°				°	°	°	°	°						°	°
2e1	152c	350	210	630	1	°	°	°	°				°	°	°							°	°
3e1	152d	400	250	750	1	1	5	°				°	°	°	°			°			°	°	
4e1	152e	240	120	360	1	1	3	°				°	°	°	°			°			°	°	
5e1	152f	310	150	450	1	1	3	°				°	°	°	°			°			°	°	
6e1	94	265	25	75	1	°	°	°							°						°	°	
7e1	152a	575	-	-	lotto non edificato																		
8e2	146a	400	100	600	2	1	6	°				°	°	°	°			°			°	°	
9e2	146b	130	50	150	1			°							°						°	°	
10e2	146c	400	153	459	1	1	4	°				°	°	°	°			°			°	°	
11e2	147a	270	80	240	1	1	3	°				°	°	°	°			°			°	°	
12e2	147b	530	112	672	2	1	6	°				°	°	°	°			°			°	°	
13e3	215	360	87	261	1	1	3	°				°	°	°	°			°			°	°	
14e3	93c	330	18	54	1			°													°	°	
15e3	92a	245	-	-	lotto non edificato																		
16e3	93a	900	108	324	1	1	4	°				°	°	°	°			°			°	°	
17e3	92d	130	78	468	2	1	4	°										°			°	°	
18e3	92c	160	63	378	2	1	4	°										°			°	°	
19e3	92e	320	45	135	1	1	2	°				°	°	°	°			°			°	°	
20e3	201	760	110	330	1	1	4	°				°	°	°	°			°			°	°	
21e3	95	620	117	651	2	1	3	°				°	°	°	°			°			°	°	
22e3	96a	58	58	174	1			°							°			°			°	°	
23e3	96b	735	116	350	1	1	4	°				°	°	°	°			°			°	°	
24e3	202	300	75	450	2	1	6	°				°	°	°	°			°			°	°	
25e3	203a	370	50	300	2	1	4	°				°	°	°	°			°			°	°	
26e3	203b	60	60	180	1			°				°	°	°	°			°			°	°	
27e3	204	170	110	825	3	1	4	°				°	°	°	°			°			°	°	
28e3	97a	62	62	372	2	1	3	°	°			°	°	°	°			°			°	°	
29e3	97b	490	125	975	3	1	6	°				°	°	°	°			°			°	°	
30e4	211	115	115	690	2	1	5	°				°	°	°	°			°			°	°	
31e4	210a	40	40	240	2	1	3	°				°	°	°	°			°			°	°	
32e4	210b	110	36	216	2	1	2	°							°			°			°	°	
33e4	209b	16	16	48	1	-	-	°													°	°	
34e4	209a	450	68	204	1	1	4	°							°			°			°	°	
35e4	209c	260	70	210	1	1	2	°							°			°			°	°	
36e4	207a	200	105	315	1	1	3	°				°	°	°	°			°			°	°	
37e4	207b	210	72	216	1	1	2	°				°	°	°	°			°			°	°	
38e4	138	175	130	678	2	1	5	°				°	°	°	°			°			°	°	
39e4	137a	620			lotto non edificato																		
40e5	140a	100	100	558	2	1	5	°				°	°	°	°			°			°	°	
41e5	140b	120	120	720	2	1	5	°				°	°	°	°			°			°	°	
42e5	141a	115	63	190	1	1	2	°							°			°			°	°	
43e5	141	150	90	540	2	1	4	°				°	°	°	°			°			°	°	
44e5	155a	510	210	630	1	1	5	°				°	°	°	°			°			°	°	

edificio		area lotto	area coperta	volume edificato	piani fuori l.			titolo di godimento		servizi			impianti tecnici				destinazione				USO						
no	mappale no				mq	mq	mc	no	no	no	proprietà	affitto	coabitaz.	cucina	bagno	W.C.	autorimessa	acqua	elettricità	riscaldam.	telefono	residenz.	commerc.	artigianale	servizi	deposito	abitato
45e5	155b	1430	165	580	1	-	-	o																			
46e6	154a	2530	120	360	1	1	3	o				o			o	o			o								
47e6	142b	48	48	144	1	-	-	o																			
47e6	142a	525	225	675	1	1	4	o			o	o		o	o	o			o								
49e6	154b	90	35	105	1	-	-	o																			
50e6	154c	320	117	700	2	2	6	o			o	o		o	o				o								
51e6	222a	480	-	-	lotto non edificato																						
52e7	248	340	42	126	1	-	-	o							o	o			o								
53e7	249b	48	48	144	1	1	1	o			o	o			o	o			o								
54e7	249a	175	120	660	2	1	7	o			o	o			o	o			o								
55e7	153b	185	100	300	1	1	3	o			o	o			o	o			o								
56e7	153a	1370	-	-	lotto non edificato																						
57e8	-	-	205	1020	2	1	4	o			o	o		o	o	o			o								
58e8	213	150	110	330	1	1	3	o							o	o			o								
59e8	148	100	95	285	1	1	3	o				o			o	o			o								
60e8	144a	25	25	75	1	-	-	o																			
61e8	144b	640	80	240	1	-	-	o																			
62e8	144c	100	100	300	1	-	-	o							o	o											
63e8	214	410	240	720	1	1	5	o			o	o		o	o	o			o								
64e8	238	1110	160	-	chiesa parrocchiale																						

Dati che evidenziano una netta prevalenza di edifici ad 1 piano (38%) rispetto a quelli a 2 piani (16%) e a 3 piani (2). In quasi tutte le abitazioni risultano dotate di acqua corrente, elettricità e servizi igienici; risultano invece praticamente assenti gli impianti di riscaldamento e scarsissimi gli allacci telefonici.

C - STATO DI CONSISTENZA DEGLI EDIFICI:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	classificazione
edificio	stato delle fondazioni	stato delle murature esterne	stato delle murature interne	stato dei solai intermedi	stato della copertura	stato degli intonaci	stato delle opere di finitura	punteggio complessivo	—
no	punti	punti	punti	punti	punti	punti	punti	punti	
1e1	3	3	3	(3)	3	3	2	20	buono
2E1	3	3	3	(3)	3	3	2	20	buono
3e1	2	2	2	(3)	2	1	1	13	discr.
4e1	2	2	2	(3)	2	1	1	13	discr.
5e1	2	2	2	(3)	2	1	1	13	discr.
6e1	2	2	1	(3)	2	1	1	12	scad.
7e1	lotto non edificato								
8e2	3	3	3	3	3	3	3	21	buono
9e2	2	2	2	(3)	2	1	1	13	discr.
10e2	2	2	2	(3)	2	1	1	13	discr.
11e2	2	2	2	(3)	2	1	1	13	discr.
12e2	edificio in costruzione								
13e3	2	2	2	2	2	2	2	14	discr.
14e3	1	0	0	(3)	0	0	0	4	scad.
15e3	lotto non edificato								
16e3	3	2	2	(3)	2	2	1	15	discr.
17e3	2	1	1	1	1	0	0	6	scad.
18e3	2	1	1	1	1	0	0	6	scad.
19e3	3	2	2	(3)	2	2	1	15	discr.
20e3	3	3	3	(3)	3	2	2	19	buono
21e3	2	2	3	3	2	2	2	16	discr.
22e3	2	2	3	3	2	2	2	16	discr.
23e3	2	2	2	(3)	2	2	1	14	discr.
24e3	2	2	2	2	2	2	1	13	discr.
25e3	2	2	1	1	1	1	1	9	scad.
26e3	2	2	2	(3)	2	2	1	14	discr.
27e3	3	3	3	3	3	2	2	19	buono
28e3	2	2	2	3	2	2	2	15	discr.
29e3	3	3	3	3	3	3	2	20	buono
30e4	3	3	3	3	3	3	3	21	buono
31e4	3	3	3	3	3	3	2	20	buono
32e4	3	3	3	3	3	2	2	19	buono
33e4	2	1	1	(3)	1	0	0	8	scad.
34e4	2	1	1	(3)	1	2	0	10	scad.
35e4	2	2	2	(3)	1	2	0	10	scad.
36e4	3	3	3	(3)	2	2	1	17	discr.
37e4	3	3	3	(3)	2	2	1	17	discr.
38e4	3	3	3	3	3	2	2	19	buono
39e4	lotto non edificato								
40e5	3	3	3	3	3	2	2	19	buono
41e5	2	2	2	2	2	2	2	14	discr.
42e5	2	2	1	(3)	1	0	0	9	scad.
43e5	3	3	3	3	3	2	2	19	buono
44e5	3	3	3	3	3	2	2	19	buono

edificio	stato delle fondazioni	stato delle muraure esterne	stato delle muraure interne	stato dei soal intermedi	stato della copertura	stato degli intonaci	stato delle opere di finitura	punteggio complessivo	classificazione
n°	punti	punti	punti	punti	punti	punti	punti	punti	—
45e5	3	2	2	(3)	2	2	2	16	discr.
46e6	2	2	2	(3)	1	1	0	11	scad.
47e6	3	2	2	(3)	2	2	1	15	discr.
48e6	3	3	3	3	3	2	2	19	buono
49e6	2	1	1	(3)	1	0	0	8	scad.
50e6	3	2	3	3	3	2	2	18	discr.
51e6	lotto non edificato								
52e7	2	2	2	(3)	1	1	0	11	scad.
53e7	2	2	2	(3)	2	2	0	13	discr.
54e7	3	3	3	(3)	3	2	2	19	buono
55e7	3	2	2	(3)	2	2	2	16	discr.
56e7	lotto non edificato								
57e8	3	2	2	2	2	2	1	14	discr.
58e8	2	2	2	(3)	1	1	0	11	scad.
59e8	3	3	3	(3)	2	2	2	18	discr.
60e8	2	1	1	(3)	1	0	0	8	scad.
61e8	2	1	1	(3)	1	0	0	8	scad.
62e8	2	1	1	(3)	1	0	0	8	scad.
63e8	3	3	3	(3)	3	2	2	19	buono
64e8	3	3	3	(3)	3	2	2	19	buono

In sintesi il censimento operato sul patrimonio edilizio del Centro Storico di Erula dà il seguente risultato;

- edifici in buono stato: n° 17 (30%)
- edifici in discreto stato: n° 23 (41%)
- edifici in pessimo stato: n° 16 (29%)

che fa auspicare un deciso intervento da parte dell'Amministrazione e dei privati per il risanamento di tanti edifici degradati.

PREVISIONE DI SPESA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO:

L'attuazione delle opere previste nel progetto di P.P. comporterà le seguenti spese calcolate in via di larga massima applicando i correnti prezzi di mercato:

a - opere di urbanizzazione primaria:

1- sistemazione del manto stradale in asfalto con formazione di marciapiedi pavimentati con mattonelle di cemento pressato del tipo autobloccante:

mq 8.500 X 15.000 £/mq = £ 127.500.000

2- rifacimento dell'illuminazione pubblica:

punti-luce n° 120 X 750.000 £/cad = £ 90.000.000

b - opere di urbanizzazione secondaria:

3 - rifacimento della pavimentazione della piazza centrale in lastronato di granito:

mq 1:200 X 90.000 £/mq = £ 108.000.000

per un totale di £ 325.500.000

cifra che dovrà essere recuperata con finanziamenti speciali o attingendo ai fondi comunali per la costruzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Perfugas, 31 Luglio 1986

IL PROGETTISTA:

**COLLETTIVO DI ARCHITETTURA
E URBANISTICA**

Roberto CERA arch.
Giovanni FARA arch.
Paolo RUSSU ing.
Giovanni GUDELMONI ing.