

## 1. Premessa

Il “Vecchio Centro” , zona “A”, di Decimoputzu è attualmente regolamentato da un Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale di Decimoputzu con la deliberazione n°37 del 17/07/86 ed approvato definitivamente con Decreto dell'Assessorato EE. LL. e Urbanistica della R.A.S. N° 1538 dell'08/10/87.

A oltre vent'anni di distanza l'Amministrazione Comunale, riscontrando la necessità di una attenta rivisitazione del Vecchio Centro, alla luce delle nuove normative regionali sul paesaggio introdotte dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), ha deciso di procedere alla elaborazione di un nuovo Piano Particolareggiato che, ispirandosi a criteri più attenti a conciliare le aspettative dei residenti col rispetto dell'ambiente, permetta un serio rilancio della parte più antica dell'insediamento anche ai fini di realizzare l'operazione economico-culturale di riqualificazione e riappropriazione dei vecchi quartieri da parte della Comunità . In questa logica , seguendo le indicazioni contenute nell'art. 52 delle Norme di Attuazione del P.P.R., in fase preliminare il Consiglio Comunale di Decimoputzu ha eseguito l'atto ricognitivo nel vecchio centro, per verificare se all'interno dell'attuale zona “A” sono ricomprese tutte le aree caratterizzate da insediamenti storici.

L'atto ricognitivo , per il quale l'Amministrazione Comunale si è avvalsa della consulenza tecnica dello stesso Progettista incaricato della redazione del Piano Particolareggiato, è partito dall'analisi della cartografia più antica disponibile: la planimetria del Catasto Piemontese del 1842.

La documentazione mostra come , al tempo, l'insediamento urbano di Decimoputzu era costituito da 22 comparti di dimensioni molto diverse.

Non è stato possibile risalire alle tipologie ed alla consistenza del vecchio tessuto edificato, in quanto la planimetria riporta solo il perimetro dei lotti; è però presumibile che quelli periferici di grandi dimensioni fossero caratterizzati da edificazione molto ridotta o fossero semplicemente orti coltivati.

La parte più centrale dell'insediamento , più densa e con lotti di dimensione più ridotta, ha mantenuto quasi inalterato l'assetto viario e mostra ancora la presenza di qualche vecchia casa tradizionale in mattoni di “ladiri” e di qualche impianto campidanese “a corte”.

L'attuale zona “A”, perimetrata a suo tempo col P.U.C., racchiude 14 dei vecchi comparti per una superficie complessiva di circa 7 Ha.

I comparti inseriti sono quelli che , sia per l'assetto viario che per la presenza di un certo numero di vecchie costruzioni, hanno mantenuto elementi tali da meritare una particolare attenzione al fine di salvaguardare la memoria storica dell'insediamento.

La ratifica dell'atto ricognitivo e l'approvazione della procedura d'intesa riguardante la nuova perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) , di cui alla determinazione n° 2322/DG del 22 ottobre 2009, comporta quindi per Decimoputzu la coincidenza del Centro Matrice con la zona "A" (centro storico) .

Pertanto nel seguito ci limiteremo a fare riferimento semplicemente alla zona "A".

Per quanto riguarda i comparti lasciati fuori dalla zona "A", sono caratterizzati da un elevato grado di sostituzione del vecchio tessuto urbano che si è accompagnato a una frammentazione molto marcata dei lotti, dovuta ai vari passaggi di proprietà tra parenti verificatisi lungo l'arco degli anni, al punto che risulta difficile fare una seria operazione di tutela.

Tuttavia, particolari misure di salvaguardia sono state prescritte dal P.U.C. per alcuni comparti di zona "B" adiacenti alla zona "A" al fine di mantenere comunque almeno gli elementi di architettura tradizionale ancora presenti , anche se in misura molto limitata.

In generale possiamo comunque affermare che in tutta la zona "A" ci troviamo di fronte ad uno stato abbastanza diffuso di degrado e di abbandono del vecchio tessuto edificato che necessita di regole certe e di incentivi perché anche l'interesse dei privati proprietari sia sollecitato e permetta di giungere alla giusta sinergia con l'Amministrazione Comunale , senza la quale risulterebbe vano qualsiasi tentativo serio di valorizzazione e di rivalutazione del "vecchio centro".

Per completare il quadro generale occorre rimarcare che, all'interno della zona "A", esistono anche alcuni edifici che, contrariamente alle caotiche sostituzioni dei vecchi edifici con tipologie avulse dal contesto e non riferibili comunque a nessun periodo architettonico, possono essere ricondotti alle tipologie edilizie caratteristiche degli anni "50" .

Queste tipologie, la cui costruzione risale ad un periodo di grande floridezza economica dell'attività agricola a Decimoputzu, uno dei centri agricoli più importanti in Sardegna, consistono in "villette" unifamiliari edificate in arretrato rispetto alla strada e , per lo più, a centro lotto.

E' pertanto indubbio che, per quanto non rientranti nei canoni dell'architettura tradizionale, questi edifici hanno una loro "dignità" che merita comunque di essere tutelata e conservata, in quanto esempi di uno "stile architettonico" vecchio ormai di oltre 60 anni.

## 2. L'insediamento

### Il contesto ambientale

Decimoputzu (figura 1a-b) è un comune di 4.278 abitanti della provincia di Cagliari, distante dal capoluogo circa 25 km, che sorge nella pianura del Campidano anticamente denominata "Dorida" per la sua fertilità.

La fertilità del suolo è dovuta ai numerosi corsi d'acqua che attraversano le campagne in particolare il Flumini Mannu, il Rio Matta e il Rio Sparagallo etc..

Ad Ovest la piana è circondata dai rilievi collinari di Monte Idda, Fanaris e Gutturungionis. Queste colline anticamente erano utilizzate come riserva di caccia, zona di pascolo e legnatico e luogo di controllo delle vie che dal Campidano conducevano alla piana del Cixerri e alla regione mineraria dell'Iglesiente.

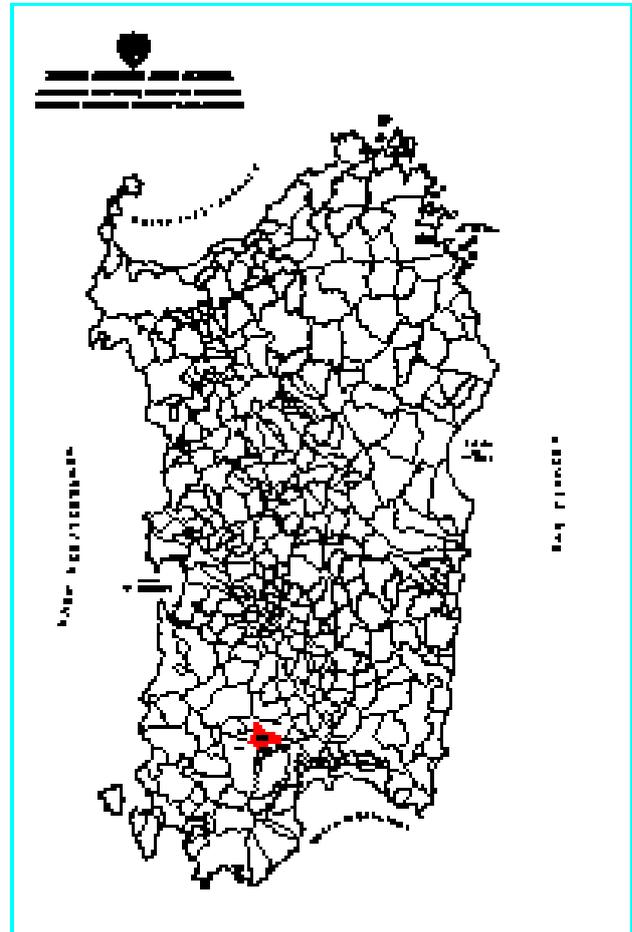


Fig. 1b - Individuazione Comune di Decimoputzu.



**Fig. 2 – Principali direttrici viarie del Campidano**

Per la sua posizione topografica, Decimoputzu ha sempre avuto una rilevante funzione itineraria: in età preistorica ricadeva all'interno di una delle direttrici viarie del Campidano e più precisamente quella dei metalli. (figura 2)

L'attuale agro di Decimoputzu confina a nord - nord-est con il comune di Villasor, a sud con Villaspeciosa, a sud-est Decimomannu, a ovest con Siliqua e Vallermosa.

I collegamenti con tali centri avvengono attraverso la SP 3 e la viabilità comunale che si innesta sulla SS 196 ricadente nei territori di Decimomannu e di Villasor. (vedi tav.1.1 del Piano). Stando alle ultime stime il territorio di

Decimoputzu ha una superficie pari a 44,81 kmq.

Tutto il territorio è pianeggiante ad eccezione della zona collinare posta al confine con i territori di Vallermosa e di Siliqua e l'altitudine media è di 17 m. s.l.m. Il clima è di tipo mediterraneo sub-arido, dominato da masse d'aria calda tropicale e dai venti occidentali. (vedi tav.1.1 del Piano)

Le estati sono calde e le temperature massime (40 gradi) si registrano nei mesi di Luglio e Agosto; gli inverni sono miti e raramente si raggiungono valori minimi al di sotto dello zero. Ha una natura geologica non dissimile da quella dei paesi confinanti, presenta cioè la stratificazione alluvionale del quaternario che è tanto comune nel Campidano di Cagliari.

## **La storia**

Furono certamente diverse ragioni concomitanti ( le risorse agricole, i pascoli e i boschi collinari, la particolare posizione geografica a ridosso del bacino metallurgico dell'Iglesiente, la ricchezza delle acque di superficie e di falda) ad indurre l'uomo a

fermarsi nel territorio putzese già in età prenuragica; infatti ancor prima che fossero innalzate le torri dei nuraghi, almeno cinque distinte comunità si stabilirono nell'agro putzese nei siti di : Santu Ghinzu, Terramaini, Monte Idda-Pedrera, Sant'Iroxi e Campusantu Nou, mentre, in età nuragica il territorio era controllato in modo capillare, come emerge dalla collocazione geografica dei 18 siti che hanno restituito vestigia di questo periodo, fra i quali: Monte Idda; Su Casteddu de Fanaris; Gibba Manna; Mitza sa Canna; Via Su Nuraxi; Mitza Purdia; Terramaini; Senis- Bidda Izzu; Bingias Manna e probabilmente Sant'Iroxi.

Numerosi sono stati gli interessanti rinvenimenti riguardanti sia il periodo prenuragico che nuragico fra i quali ricordiamo:

la statuetta di dea madre in alabastro, alta 18 cm, riportata alla cultura neolitica di Bonuighinu e rinvenuta nel sito di Cungiau de Marcu. L'esame stilistico ha indotto a riconoscere nella statua influssi specifici greco-continentali e maltesi;

il ripostiglio nuragico scoperto nel 1914, nell'insediamento di Pedrera-Monte Idda, pochi metri sotto il Monte Sa Idda, una collina granitica il cui versante S-O appartiene al Comune di Siliqua, mentre quello N-E al Comune di Decimoputzu. All'interno di un orcio fittile furono rinvenuti manufatti in bronzo e rame; impugnature di spade, asce, pugnali ecc. Le asce sono ritenute un'importante espressione degli intrecci culturali e commerciali tra la Sardegna e il bacino iberico della Vuelta sul finire del II Millennio e gli inizi del I Millennio a.C. Nella località è presente un nuraghe monotorre in granito ed un villaggio nuragico di cui affiorano alcune tracce di abitazione;

il sistema fortificato di Su Casteddu de Fanaris che in età nuragica assunse un ruolo preminente nella difesa della fascia collinare a Ovest della piana di Decimoputzu;

l'officina d'ossidiana in località Campisantu Nou sulla sinistra della strada che conduce a Villaspeciosa.

Il rilevante spessore demografico nuragico dell'agro putzese sembra venir meno in età punica (510-238 a.C.) per riprendere vigore in età romana. Due si ritiene siano le cause che determinarono il consistente decremento nel numero degli abitanti durante l'occupazione cartaginese soprattutto nel V sec. a.C. :

il sistematico abbandono del Campidano da parte degli Iolei e il loro rifugio nelle montagne delle Barbagie;

un processo di accrescimento e di inurbamento delle popolazioni di alcuni centri abitati a scapito di altri nuclei meno importanti.

In ogni caso, la presenza cartaginese nel territorio è segnalata dalla ceramica punica rinvenuta in nove siti: Pedrera-Monte Idda; Casteddu de Fanaris; Via Vallermosa; Mitza Purdia; Perda Lada; Capusantu Nou; Argiolas Beccias; Terramaini; Senis.

La stessa località di Senis che ha restituito un tesoretto di un migliaio di monete puniche. Sono ben 16 gli insediamenti risalenti all'età della dominazione romana (238-475 d.C.); non tutti gli abitati risultano demograficamente rilevanti, infatti, un buon numero era formato semplicemente da un nucleo edilizio comprendente una villa rurale con le annesse strutture abitative.

Di questo periodo ricordiamo la tomba romana costituita da un sarcofago in arenaria in località Argiolas Beccias nonché la sepoltura di Cuccuru Proceddus, nella quale è stato rinvenuta una moneta d'oro bizantina con l'effigie dell'imperatore Foca ( 602-610 d.c).

La generale crisi del IV secolo d.C., sviluppatasi nelle regioni dell'impero romano, non vide



grandi cambiamenti in Sardegna. L'isola mantenne infatti le strutture amministrative presenti in epoca romana, lo stesso territorio di Decimoputzu conservò intatta la sua struttura economica nella fase di occupazione vandalica ( 453-534).

L'epoca bizantina e tardo bizantina, invece, è importantissima per gli sviluppi successivi, in quanto porterà la crescente cristianizzazione del territorio e la diffusione capillare del clero e degli ordini monastici nell'intera isola. All'epoca bizantina ( IX-X sec) è stato riportato un pilastro ornato con tralicio uscente da Kantharos, reimpiegato sulla parete Nord della chiesa di N.S. delle Grazie, in origine forse utilizzato nel tempio di San Giorgio. Alla presenza

dei monaci di rito greco, prima del X secolo, risalirebbe l'origine delle chiese di S. Basilio ( a 3 Km a Ovest del paese), S. Sofia ( a 4 Km a Nord-Ovest del paese), S. Pietro ( dove ora si trova la chiesa parrocchiale dedicata alla Madonna delle Grazie) e infine di S. Giorgio, che fu restaurata dai monaci vittorini. A tali chiese erano correlati i relativi insediamenti.



L'abitato di Decimoputzu fu uno dei pochi sopravvissuti agli abbandoni verificatesi nel basso Medioevo, viene ricordato nelle fonti con vari appellativi (Ecclesia Sancti Georgii di decimo, villa Decimi Pupusi, villa Decimy Pupuxi ecc.). Sulle origini del nome sono state fatte varie ipotesi, ma quella preferita è la leggenda che narra dei pozzi scavati per trovare l'acqua: dopo nove tentativi, al decimo pozzo, si trova "l'acqua bella", da cui deriva Decimo Pozzo e il nome di una Piazzetta detta "De s'acqua bella".

La posizione della villa di Decimoputzu corrispondeva anche nel medioevo a quella attuale e si era probabilmente formata intorno alla chiesa vittoriana di san Giorgio. Il primo documento che attesta l'esistenza della villa risale al 1089 ed è conferma di una donazione fatta dal giudice cagliaritano all'Ordine di S. Vittore di Marsiglia; oggetto della donazione era fra l'altro una chiesa intitolata a S. Giorgio di Decimo.

Nel 1338, pur essendo in decadenza, i monaci provenzali conservavano nella villa di Decimoputzu ancora alcune proprietà.

Alla fine del '300 si trovavano ancora le 4 chiese succitate fondate dai monaci Bizantini Basiliani.

La villa di Decimoputzu dopo la fine del giudicato cagliaritano avvenuta nel 1257, passò sotto l'influenza pisana e il territorio di Gippi fu controllato dal comune toscano.

L'avvento dei Catalani nel 1324 indebolì il dominio pisano della Sardegna meridionale e la guerra fu inevitabile. Così, dopo due anni di conflitti Pisa si arrese; il trattato di pace stipulato nel 1326 tra il re Giacomo II d'Aragona e il Comune Pisano disponeva, tra l'altro, che le curatorie di Gippi e Trexenta venissero date in feudo a Pisa, che otteneva così in cambio le curatorie più redditizie dell'ex giudicato ; infatti, all'inizio del secolo XIV ci vivevano circa 400 abitanti e il borgo di Decimoputzu si distingueva non solo per la produzione agricola, ma anche per l'allevamento del bestiame domito, tanto da essere

una delle poche ville della curatoria di Gippi che pagava a Pisa una specifica tassa per l'esercizio di tale attività.

Dalle lotte fra Arborea e gli Aragonesi per la proprietà della curatoria di Gippi, solo cinque ville si salvarono e una di queste fu proprio Decimoputzu. Dopo la vittoria Aragonese fu incorporata nel feudo dell'Incontrada di parte di Gippi (1414). Fece poi parte del marchesato di Villasor, feudo degli Aragon. A questo punto la storia di Decimoputzu seguirà le sorti degli altri comuni sardi sottoposti alla dominazione iberica.

Nel 1860 Decimoputzu era un villaggio ad economia agro-pastorale nel quale vivevano 1253 abitanti. L'abitato dapprima diviso in rioni, a partire dal 1867 vede comparire le prime denominazioni delle strade: Bia Villaspeciosa, Bia Cresia, Bia Villacidro. Con il passare degli anni quasi tutti i nomi dei rioni scompaiano e lasciano il posto alla denominazione di una o più vie: nel 1871 compare nei documenti Via Lo Stradone che inizia dalla Casa Comunale e giunge sino al ponte sul Riu Mannu; nel 1872 Via Santa Assuina dal nome della chiesa prossima al Montegranatico; Via Su Giardinu, Via Fontana Bella ecc. ecc.; nel 1874 Bia Su Monti o Via Montegranatico; nel 1880 Via S. Basilio.

La situazione rimane invariata sino al 1900, anno in cui, il Consiglio delibera l'attuazione della numerazione civica di tutte le case e strade

Oggi l'abitato è interessato da un fenomeno di discreta crescita edilizia.

I complessi e i manufatti di carattere emergente sono riportati nella tavola 1.2 del Piano.

## **L'area di intervento**

Il contesto, entro il quale devono attuarsi gli interventi edilizi ed urbanistici regolamentati dalle Norme di Attuazione del P.P., è il centro urbano contenuto nel perimetro del centro matrice/storico, come stabilito a seguito di apposito atto ricognitivo effettuato dall'ufficio tecnico comunale e verifica in sede di copianificazione con l'ufficio del Piano della RAS e meglio specificato in premessa.

Questo è costituito da più isolati delimitati da Via Monte Granitico, via Grande, Via Roma, Via San Michele, Via Casa Comunale, Via Sant'Isidoro e via Chiesa. (vedi tav. 1 del Piano)

## Il tessuto urbano – viario ed edilizio

Dall'analisi congiunta della cartografia disponibile (cartografia del Generale C. De Candia, la cartografia Catastale storica del 1842 e le tavolette dell'IGM), dalla analisi storica e del tessuto edilizio esistente si può notare come l'impianto urbanistico (strade e forma degli isolati) sia rimasto pressoché intatto rispetto a quello originario mentre gli edifici siano stati quasi totalmente sostituiti. (figura 7-8-9-10-11)



Figura 7. Archivio di stato di Cagliari – Cartografia Real Corpo-De Candia -1842



Figura 8. Archivio di stato di Cagliari – Cartografia Real Corpo-De Candia -1842



Figura 9. Stralcio Cartografia Real Corpo-De Candia -1842



Figura 10. Archivio di stato di Cagliari – Cartografia Ufficio Tecnico Erariale -1877.

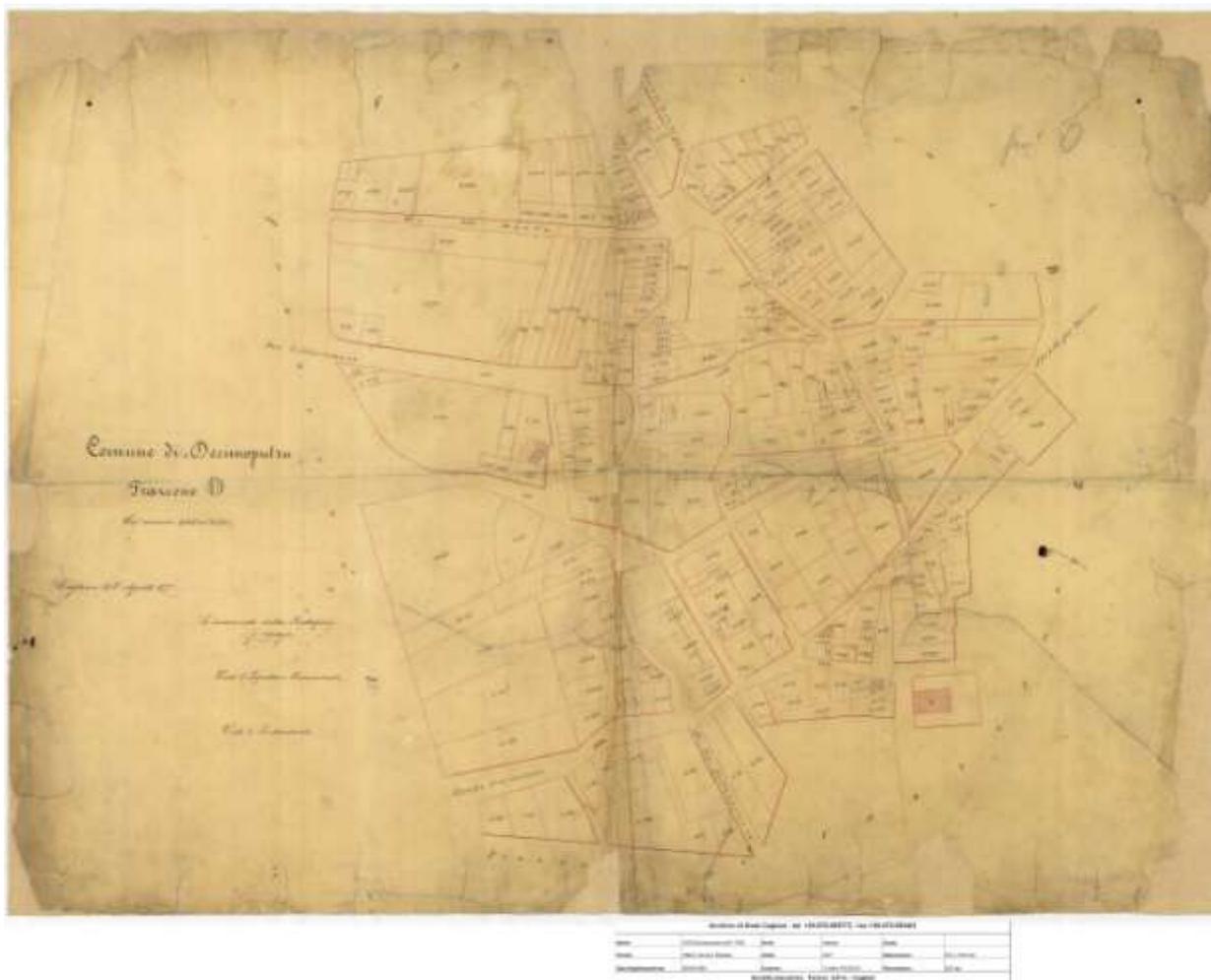


Figura 11. Archivio di stato di Cagliari – Planimetria catastale storica.

Tenuto conto che Decimoputzu fa parte degli insediamenti del basso corso del Flumini Mannu e che è leggibile, dalla configurazione urbana del nucleo storico, il legame organico che il paese ha avuto con il vicino Decimomannu, dall'analisi cartografica si evince che attorno a questa direzione preferenziale si è sviluppato un doppio ordine di strade (via Montegratico, via Centrale, etc.), che confluiscono fino a diventare un'unica direttrice che scavalca il fiume ( vedi tavole 1.1,1.2 e 2 del Piano); tale polarità è stata completamente modificata con lo sviluppo urbano .

L'originario tessuto urbano, caratterizzato dalla scarsità di spazi pubblici, prerogativa dei centri rurali della Sardegna, è stato, di recente, oggetto di interventi di riqualificazione seppure in misura molto ridotta.

L'opera di riqualificazione, finalizzata al rifacimento o completamento delle opere di urbanizzazione, è stata attuata tramite le risorse pubbliche previste dalla legislazione statale e/o regionale.

Essa ha interessato la Piazza delle Fontane e Piazza s'Acqua Bella con l'obiettivo di riportare il tipo di pavimentazioni presente verso quella originaria, con una gerarchizzazione dei materiali e del disegno di posa privilegiando quale materiale il granito ed il biancone sardo nonché di riqualificare l'illuminazione pubblica per renderla adeguata alle dimensioni del tessuto urbano del centro storico. (vedi tav. 1.3 del Piano)

Tuttavia l'opera di riqualificazione urbana e rivitalizzazione del nucleo di primo impianto e di antica formazione, non è ancora stata attuata.

Dall'analisi del tessuto edilizio si è riscontrato un progressivo intasamento delle corti con modifica della loro organizzazione spaziale e dimensionale nonché modifica della struttura dei lotti, a causa della progressiva frammentazione della proprietà in conseguenza delle successive ripartizioni ereditarie, attraverso costruzioni di vario tipo ed una pesante sostituzione degli antichi fabbricati con edifici spesso totalmente incompatibili con le tecniche, le tipologie ed i materiali premoderni.

La nuova edificazione, sovrapponendosi in modo irrazionale e casuale alle preesistenze, ha accentuato la disgregazione urbanistica, dando un'immagine architettonica spesso avulsa dalla realtà locale.

In pratica, all'interno del tessuto storico si sono create con il tempo situazioni critiche che è possibile così tipizzare:

- sostituzione completa della corte con corpi di fabbrica per lo più in linea rispetto al filo stradale ma anche in arretramento e/o costruzioni al centro del lotto, quindi tipologicamente incompatibili con le tipologie, i materiali e le tecnologie premoderne, con numero di piani fuori terra che varia da due a tre e densità fondiaria media che raggiunge valori superiori a 3,5 mc/mq. E' un tipo di sostituzione che causa i più gravi casi di degrado tipologico per le ombre portate sulle corti confinanti, per l'introspezione sulle unità vicine nonché per la modificazione incontrollata degli affacci stradali. Si tratta inoltre di tessuti difficilmente trasformabili in quanto sono abitazioni di recente costruzione, con un ciclo economico ancora agli inizi e quindi non prossime all'obsolescenza che possa favorire programmi di demolizione e ricostruzione secondo tipi distributivi e costruttivi coerenti con il contesto storico.

- frammentazione fondiaria con formazione di lotti irregolari o dimensionalmente insufficienti e susseguente intasamento con corpi di fabbrica a fondo lotto o in aderenza. In questi casi il degrado è causato da riduzione degli spazi aperti, introspezione e ombre portate, formazione di locali non areati. Spesso si tratta di superfetazioni incontrollate su corpi originari ad un unico livello e si trovano a cavallo tra conservazione e nuova costruzione.
- Nel centro matrice / storico non si riscontrano stili architettonici, tali da avere un'impronta caratteristica; sono ancora presenti, anche se come episodio isolato, la casa con lolla e corte antistante, cui si accede da un ampio portale ricavato nella cortina muraria che fronteggia la strada che denunciava la posizione sociale del proprietario essendo, peraltro, l'unico elemento di collegamento con l'esterno;

Queste case campidanesi sono in genere caratterizzate da un cortile anteriore molto ampio e da uno posteriore di dimensioni ridotte. Lungo la facciata della casa è sempre presente "Sa Lolla" ( o loggiato) necessaria per creare una zona d'ombra specialmente nei periodi estivi molto caldi.

Le case erano costruite in mattoni crudi "ladiri" con struttura portante in travi di legno su cui poggiava un cannucciato ricoperto di fango, dello spessore di alcuni centimetri; su di esso venivano murati i coppi sardi con malta di calce. Il cannucciato con il massetto di fango avevano la funzione di piano di posa per le tegole e d'isolamento termico.

### **3. Il Piano Particolareggiato: indirizzi progettuali e risultati attesi**

Il Piano parte dall'accurata analisi dello stato di fatto per arrivare alla definizione in termini qualitativi e quantitativi degli interventi edificatori possibili, garantendo la salvaguardia dei caratteri tradizionali e dell'assetto urbanistico del "CENTRO STORICO" e, allo stesso tempo, ponendosi come strumento dinamico rivolto alle necessità della comunità.

A tal fine, nella progettazione, sono stati seguiti alcuni indirizzi fondamentali che sono così sintetizzabili:

conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento, e, dove è ancora visibile, la stratificazione storica;

riconoscere e salvaguardare i margini dell'insediamento storico e dei suoi comparti, evitando saldature che modifichino l'originale assetto urbanistico;

promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con l'obiettivo di mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;

favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;

individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione.

I risultati che il Piano Particolareggiato può perseguire seguendo queste indicazioni si possono così riassumere:

Rivalutare il Vecchio Centro quale elemento riqualificante l'area urbana;

Dotarsi di uno strumento di controllo pubblico dell'attività edilizia che, partendo dalla situazione attuale, garantisca una gestione degli interventi in base a criteri di omogeneità ed integrazione nel contesto ambientale;

Tutelare gli edifici di un certo pregio destinati a conservare la memoria storica dell'insediamento;

Incentivare gli interventi privati e conciliarli con la volontà pubblica di tutela ottenendo momenti di interesse comune.

## 4. Criteri guida della progettazione

Alla luce delle considerazioni svolte in precedenza è opportuno chiarire quali i criteri sono stati assunti per la regolamentazione degli interventi.

Il punto di partenza è un' analisi accurata dei seguenti aspetti dello stato di fatto:

quadro geografico;

funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;

margini;

assi e poli urbani;

caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;

eventuale presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;

eventuale presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;

caratteri, significatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;

stato di conservazione del patrimonio storico.

All'analisi del contesto territoriale e urbano è stata affiancata una conoscenza capillare dei problemi specifici di tutti i residenti, acquisita anche mediante contatti diretti, in modo da poter evidenziare le criticità in atto e i problemi di recupero e riuso emergenti.

La ricostruzione del tessuto edificato "storico" è stata portata avanti sia con l'utilizzo del materiale cartografico più antico che con indagini dirette in loco, entrando all'interno di alcune corti grazie alla disponibilità dei proprietari mentre, per gli impianti dove ciò non è stato possibile, anche perché alcuni sono disabitati, si è lavorato con l'ausilio delle restituzioni fotografiche "a 45°", messe a disposizione dal Servizio Pianificazione urbanistica della R.A.S..

Per quanto riguarda la cartografia storica le carte più antiche, quelle del Real Corpo (De Candia) del 1842, sono state utili per la ricostruzione della vecchia rete stradale e degli isolati componenti il vecchio nucleo mentre, per la ricostruzione dei vecchi impianti tradizionali, non essendo gli edifici rappresentati in questa cartografia, si è fatto riferimento alla mappa catastale più antica che li riporta, che risale al 1939.

In tal senso si è operato inizialmente con la sovrapposizione della mappa catastale del '39 sopra l'ortofoto, fornitaci dal Servizio pianificazione della R.A.S., al fine di fare una prima identificazione degli impianti edilizi attuali che ricalcano le preesistenze antecedenti il '39.

Questo lavoro di identificazione è stato riportato nelle tavole degli isolati (tavole 4 del Piano).

Successivamente, con verifiche in loco, si sono potuti identificare gli impianti che effettivamente corrispondono agli edificati storici, valutando di volta in volta l'entità e la qualità degli interventi su di essi eseguiti nel tempo.

In base alle risultanze delle indagini, si è arrivati a individuare due casi così sintetizzabili:

**-edifici e impianti che hanno mantenuto negli anni, in massima parte, l'integrità rispetto agli originari;**

**-edifici e impianti alterati ma che conservano ancora evidenti tracce degli originari;**

Tutti gli edifici esaminati sono stati poi classificati secondo le "Classi di Trasformabilità" (vedi art.3, capo I, delle N.T.A, all. b del P.P.) previste nelle linee guida dell'Assessorato Regionale Urbanistica per la redazione dei Piani Particolareggiati, secondo gli indirizzi dettati dal P.P.R, e di conseguenza sono stati fissati dal Piano i vari gradi di intervento prescritti in coerenza con le varie classi, che sono precisati nell'art. 4 delle N.T.A., del P.P..

La presenza preponderante di edifici della stessa classe, all'interno degli impianti edilizi, ha poi guidato le scelte in materia di densità edilizia nel senso che, per gli impianti tradizionali con edifici della classe A che si sono mantenuti sostanzialmente integri, è stato vietato tassativamente qualsiasi incremento volumetrico, salvo lo stretto necessario per adeguare le dotazioni igienico-sanitarie e la sostituzione di vecchi ruderi preesistenti.

Gli interventi sui edifici e impianti che conservano rilevanti tracce del loro aspetto e della loro organizzazione originari, classe di trasformabilità A, sono rivolti unicamente alla riqualificazione e al recupero mediante:

- **manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **opere interne;**
- **restauro e risanamento conservativo;**

Nel caso in cui è dimostrabile una profonda alterazione dei caratteri tipologici e costruttivi è prevista la possibilità di intervenire mediante:

- **ristrutturazione edilizia;**

Se comunque permangono ancora tracce del vecchio edificato tradizionale, classe di trasformabilità B, la ristrutturazione deve tendere alla riqualificazione dell'impianto col divieto di demolizione completa dei corpi da riqualificare.

Nel caso si tratti di edifici di recente costruzione con tipologie completamente avulse dal contesto del Centro Storico, riconducibili per lo più agli anni 50'-70', si è ritenuto di evitare qualsiasi tentativo di richiamo alle tipologie tradizionali, prendendo atto che rappresentano comunque un esempio del costruire di questi anni.

Nei casi in cui si presenta la necessità di sostituire strutture non più recuperabili per condizioni d'uso, per scarsa funzionalità statica e igienico-sanitaria, se previsto dal Piano, è possibile procedere a una nuova edificazione, utilizzando le aree libere a seguito della demolizione.

Per le tipologie da adottare nella nuova edificazione si fa riferimento alla Guida alla progettazione (allegato C) e alle specifiche indicazioni contenute nelle schede (allegato E del Piano), nelle planimetrie e nei profili della sistemazione prevista per i lotti dei vari isolati, riportati nelle tavole 7 del Piano.

Per i nuovi corpi si è scelto di ricalcare il più possibile nella localizzazione e negli ingombri i vecchi edifici, sempre che non ostino motivazioni tecniche o di carattere igienico-sanitario.

Le destinazioni d'uso previste favoriscono il mantenimento delle funzioni residenziali, nonché l'integrazione con attività economiche e sociali che garantiscano la vitalità del centro storico quali: esercizi commerciali al minuto, artigianato, pubblici esercizi, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose.

## 5. Metodo di lavoro

L'analisi dello stato di fatto e delle mappe storiche ha avuto, come primo esito, la redazione di una serie di carte tematiche che illustrano l'assetto generale del territorio e del Centro Storico. I risultati delle indagini in loco sono invece riportati in apposite schede. Sulle schede, oltre alla completa rappresentazione dello stato attuale degli edifici in ogni singolo lotto, alle tipologie, al tipo di copertura, all'eventuale presenza di elementi di pregio e di elementi anomali da sostituire, sono riportate precise indicazioni sul tipo di intervento da attuare, eventuali allineamenti da rispettare, altezza massima, volumetria edificabile ed eventuali vincoli. Sul frontespizio sono inoltre citati tutti i dati, catastali e non, che permettono una chiara identificazione dell'unità di intervento.

Le indicazioni e tutti gli elementi sintetizzati nelle schede sono opportunamente illustrati nelle tavole dei comparti.

Per ognuno degli isolati è stata quindi realizzata un'apposita tavola dove lo stato attuale è dettagliatamente documentato nella planimetria e nei relativi profili.

Sempre nella stessa tavola è indicata la sistemazione prevista, con un'apposita planimetria e con i profili regolatori.

Con una normativa di semplice interpretazione sono date tutte le indicazioni per i materiali da usare per le finiture e la gamma di colori, oltre alle modalità per la presentazione dei progetti al fine del rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni.

Per agevolare il lavoro dei Tecnici, nella progettazione degli interventi e nel controllo di coerenza con le finalità del Piano Particolareggiato, fra gli allegati è stato inserito un apposito elaborato (All. C: Tipi Edilizi – Guida alla Progettazione), dove vengono riportati esempi delle tipologie edilizie tradizionali del paese, dei particolari architettonici e costruttivi più significativi, dei colori da utilizzare per i prospetti e per gli infissi, con alcuni suggerimenti tecnici per il risanamento delle vecchie murature.

In fase di stesura del Piano è stata cercata la collaborazione dei Tecnici Comunali soprattutto per la stesura della normativa.

Inoltre, con incontri diretti, sono stati coinvolti i proprietari interessati al fine di trovare soluzioni che, nel rispetto delle normative vigenti e delle finalità che il piano si propone, soddisfino le loro legittime aspettative.

Si ritiene infatti che la corretta applicazione e l'attuazione del Piano debba coinvolgere tutti gli operatori con un senso di responsabilità che, indipendentemente dalle norme e dai vincoli, sia finalizzata alla salvaguardia e al decoro del vecchio centro urbano.

## **6. Gli spazi pubblici: strade, slarghi, piazze.**

Un discorso particolare deve essere fatto per quanto riguarda le dotazioni di spazi pubblici nel Vecchio Centro di Decimoputzu, che sono quantitativamente scarse e di mediocre qualità.

Come è chiaramente documentato nella tav. 1.3.1 del Piano, l'insediamento urbano si presenta con una notevole anomalia rispetto a centri di analoga importanza e dimensione. Infatti il Centro storico e il Paese nel complesso, sono completamente privi di una piazza adeguata a rappresentare un "centro" riconoscibile, che contenga le più importanti funzioni pubbliche e sociali e la direzionalità e attorno al quale si assesti armonicamente il resto del tessuto abitato, come avviene nella maggior parte dei casi.

Questa situazione anomala nasce certamente dalla dislocazione iniziale della antica Chiesa vittorina di S.Giorgio, ai limiti di un'area in rilievo che confina con una "bassura" a rischio esondazione, che ha costretto il "Centro di Antica e Prima Formazione a svilupparsi su un lato della Chiesa anziché attorno ad essa.

Analizzando in dettaglio le carte si riscontra :

La presenza nella zona "A" di sette spazi pubblici di dimensioni ridotte che, nella toponomastica , vengono individuati come "piazza" ma che sono di fatto poco più di "slarghi stradali", cioè allargamenti del marciapiede in corrispondenza di incroci. Di queste "piazze" sei sono situate ai margini dell'attuale zona "A" mentre la settima, piazza S'acqua Bella, è all'interno. Si tenga presente che, se si scomputa la superficie della strada, la parte della "piazza" più grande fruibile dai pedoni non eccede i 300 mq.

Le funzioni pubbliche più importanti ( Municipio, Parrocchiale, Museo Archeologico, Banca, Farmacia , Vigili Urbani ) sono dislocate ai margini della zona "A" , in modo casuale e distanti fra loro.

La soluzione urbanistica per dare risposte accettabili alle problematiche su esposte non è facile né immediata in quanto, la attuale carenza di mezzi economici degli Enti Locali, a cui non fa eccezione il Comune di Decimoputzu, impedisce di fatto l'acquisizione di aree idonee eventualmente individuate e vincolate col Piano Particolareggiato.

A tale proposito, eventuali trattative Tra Comune e Privati , potrebbero avere maggiore possibilità di esito positivo attraverso la stipula di appositi "Accordi di Programma" .

Esiste per altro la possibilità alternativa, a cui da tempo sta lavorando l'Amministrazione Comunale, costituita dall'area "S" localizzata all'esterno della zona "A" ma in prossimità di essa, che per le sue dimensioni ( circa 8000 mq ) e la posizione baricentrica rispetto

all'abitato , si presenta particolarmente adatta per realizzare un'ampia piazza con una struttura destinata ad accogliere iniziative pubbliche varie (auditorium)..

Per quanto riguarda l'assetto viario nella zona "A", è stata mantenuta inalterata la vecchia rete stradale , costituita da strade strette più adatte ai vecchi carri che ai moderni veicoli a motore, con tracciati tortuosi e quasi completamente prive di marciapiede.

Per quanto riguarda le infrastrutture primarie sono presenti in tutte le strade le reti idrica e fognaria , recentemente ristrutturata, mentre la rete di illuminazione pubblica presenta armature illuminanti su pali, di tipologia poco adatta per un centro storico.

Le strade sono tutte pavimentate con un manto bituminoso che spesso si sovrappone al vecchio "acciottolato" e, le "piazze" su citate, sono rifinite ed arredate con materiali non coerenti con quelli tradizionalmente usati nel vecchio centro.

Nella tavola 1.3.2 del Piano si è cercato di illustrare quelle che devono essere le linee guida per affrontare la riqualificazione di tutto il sistema degli spazi pubblici, in modo che gli interventi servano anche a rimarcare i ruoli dei diversi spazi, consentendone un rilancio finalizzato al miglioramento della loro fruizione e del decoro di tutto il Centro Storico.

Queste linee guida sono recepite nello studio apposito , richiamato espressamente nell'art.24 delle NTA (all. B), che è già stato commissionato dall'Amministrazione Comunale e che è in fase avanzata di redazione .

## 7. La densità fondiaria dei lotti

Il problema della dotazione volumetrica da attribuire ai vari lotti, è stato affrontato con l'Amministrazione Comunale valutando attentamente tutte le opzioni adottabili e partendo dalla considerazione non secondaria che, il nuovo Piano Particolareggiato, interviene in una realtà che è stata già condizionata dal Piano attualmente vigente, che ha operato ininterrottamente dal 1987 ad oggi.

In questa logica, per ognuno dei 224 lotti che compongono i 14 isolati della zona "A", partendo dalla dimensione del lotto, dalla sua conformazione e dalla situazione edificatoria dei lotti contermini, si è verificata la reale possibilità di utilizzo a saturazione della volumetria disponibile e le conseguenze che tale saturazione avrebbe in termini di eccessiva densità dell'isolato.

Una maggiore attenzione, accogliendo le prescrizioni del Servizio tutela Paesaggio della R.A.S., è stata riservata agli impianti edilizi che contengono edifici della classe di trasformabilità A, nel senso che si è estesa la classe di trasformabilità a tutto il complesso dell'impianto con l'intento di "conservarlo" anche nel suo assetto compositivo.

In questa logica si è scelto di vietare tassativamente incrementi volumetrici rispetto all'esistente, congelando la situazione attuale e consentendo solo la riqualificazione dei vecchi corpi accessori esistenti e la eventuale realizzazione di piccoli ampliamenti degli edifici per adeguarsi ai moderni standards in materia di servizi igienico sanitari.

L'analisi del catasto storico ha guidato le scelte compositive per la gestione degli impianti di valore storico e ha consentito di guidare gli incrementi volumetrici anche per gli interventi su edifici e impianti da riqualificare inseriti nella classe di trasformabilità B.

Per quanto attiene invece il resto dei lotti riteniamo che, incrementi volumetrici rispetto all'esistente in misura ragionata e graduale, possano costituire un incentivo a investire nel Vecchio Centro riabitandolo e rivitalizzandolo.

La verifica ha portato alla constatazione che, le volumetrie disponibili in un considerevole numero dei lotti secondo il Piano vigente, sono eccessive sia in relazione all'effettivo utilizzo nel rispetto delle normative urbanistiche su distanze e distacchi, sia per gli effetti complessivi dovuti ad un incremento troppo marcato della densità edilizia nel centro storico (indice fondiario compreso tra 4,5 e 6,5 mc/mq con picchi di 8, 9 mc/mq).

Per tanto si è proceduto ad un ridimensionamento delle potenzialità volumetriche adottando per questi lotti il limite massimo di 3,5 mc/mq, che corrisponde alla situazione

attuale degli isolati più densi, e verificandone la effettiva possibilità edificatoria in base anche al posizionamento dei corpi di fabbrica.

Per tutti gli altri lotti, per i quali il piano vigente prevede volumetrie con indice molto più ridotto , compreso tra 2 e 3,2 mc/mq, si è confermata la dotazione attuale.

Il risultato complessivo a cui si arriva è quello di una situazione differenziata tra lotto e lotto, che non prevede un unico indice fondiario comune, e che realizza il giusto compromesso tra la necessità di avere uno sviluppo controllato e sostenibile del tessuto edificato del Centro Storico, che non ne stravolga le caratteristiche peculiari, e la giusta incentivazione per i proprietari privati ad intervenire con una convenienza anche di tipo economico.

## 8. Il Piano in cifre

### ***Lo stato di fatto***

Le indagini svolte per acquisire tutti i dati necessari per la redazione del Piano Particolareggiato hanno riguardato 14 isolati, costituiti da 224 Lotti, con un complesso di 475 edifici tra: corpi principali per abitazione, corpi accessori , magazzini e rimesse per mezzi agricoli, locali commerciali e simili, edifici pubblici.

Il risultato del lavoro di indagine in loco , per gli aspetti più significativi e rappresentativi dello stato attuale della zona “A”, si può sintetizzare come segue:

#### **1)Tipi di impianto edilizio rilevati nei lotti:**

	n° impianti	% sul totale
“a corte”	29	13
“a doppia corte”	23	10
“a palazzu”	11	5
“in linea”	29	13
“isolata”	5	2
altra :	113	50
liberi o in costruzione	14	7
	<hr/>	<hr/>
	totale 224	100

#### **2)Stato di conservazione degli edifici:**

	n° edifici	% sul totale
buono	91	19,16
mediocre	236	49,68
cattivo	107	22,53
ruderi	31	6,53
in costruzione	10	2,10
	<hr/>	<hr/>
-	totale 475	100,00

### 3)Periodo di costruzione degli edifici:

	n° edifici	% sul totale
antecedenti il 1900	4	0,85
tra il 1901 e il 1950	45	9,48
tra il 1951 e il 1960	312	65,68
tra il 1961 e il 1985	90	18,94
tra il 1986 e il 2009	10	5,05
<u>totale</u>	<u>475</u>	<u>100,00</u>

### 4)Destinazioni d'uso degli edifici:

	n° edifici	% sul totale
residenziale*	365	76,89
non residenziale	7	1,47
mista	100	21,01
servizi pubblici	3	0,63
<u>totale</u>	<u>475</u>	<u>100,00</u>

\*compresi accessori (magazzini, cantine e simili)

### 5)Grado di utilizzo dei lotti:

	n° lotti	% sul totale
abitati*	189	84,37
disabitati	25	11,16
inedificati	10	4,47
<u>totale</u>	<u>223</u>	<u>100,00</u>

\*compresi quelli utilizzati saltuariamente

## 6)Classi di trasformabilità degli edifici:

	n° edifici	% sul totale
classe A	30	6,31
“ B	12	2,53
“ C	0	0,00
“ D	392	82,53
“ E	41	8,63
totale	475	100,00

### ***Il progetto***

Per quanto riguarda l'aspetto progettuale il Piano interessa i 14 comparti che costituiscono la zona "A", con una superficie totale di circa 7,5 Ha, e prevede una volumetria complessiva di progetto pari a 247.247 mc che, considerato lo standard abitativo fissato dal P.U.C. per la zona "A" ( 350 mc/abitante), comporta una capacità insediativa a saturazione pari a circa 700 abitanti.

Dei 247.247 mc di progetto, 134.571 mc, pari al 54,42 %, sono relativi alla conservazione degli edifici esistenti, con interventi di risanamento, riqualificazione e ristrutturazione, mentre 112.676 mc, pari al 45,58 %, si riferiscono ad interventi di nuova edificazione.

E' interessante notare come, del patrimonio edilizio esistente, pari a 181.986 mc, il piano prevede la conferma di circa il 74 %.

Inoltre, se consideriamo il volume di progetto del Piano Particolareggiato vigente, che è quantificato in 261.926 mc, con una capacità insediativa pari a circa 750 abitanti, il nuovo Piano prevede un decremento di circa 50 abitanti.

## 9. Preventivo di spesa per l'attuazione del Piano

Per l'attuazione del Piano si prevede la seguente spesa:

### 1 LAVORI :

- Rifacimento pavimentazioni stradali	€ 2.000.000,00
- Ristrutturazione reti tecnologiche	€ 500.000,00
- Realizzazione parcheggi	€ 100.000,00
- opere di arredo varie	€ 50.000,00
- Illuminazione pubblica	€ 700.000,00
totale lavori	€ 3.350.000,00

### 2 SOMME A DISPOSIZIONE DELL'A.C.

- Espropriazioni	€ 30.000,00
- Spese tecniche e generali	€ 350.000,00 *
- IVA sui lavori	€ 340.000,00
totale somme a disposizione	€ 720.000,00

TOTALE GENERALE € 4.070.000,00

\*compresi IVA e contr. 2%.

N.B. Il preventivo su esposto non contempla le spese dei privati per il risanamento degli edifici da tutelare.

## 10. Elaborati del Piano

### ALLEGATI:

- A) Relazione illustrativa
- B) Norme di attuazione
- C) Tipi edilizi , guida alla progettazione
- D) Tabelle planivolumetriche
- E) Schede operative (E1 isolato 1 – E2 isolati 2, 3, 4, 5 - E3 isolati 6, 7, 8, 9 - E4 isolati 10, 11, 12, 13, 14)
- F) Beni vincolati per servizi

### TAVOLE GRAFICHE:

- 1) Corografia - Stralcio dal p.u.c. - Perimetrazione del centro di antica e prima formazione – centro storico - Individuazione degli isolati.
  - 1.1) Quadro idrogeografico – Assi e poli urbani
  - 1.2) Complessi e manufatti di carattere emergente
  - 1.3.1) Spazi pubblici : Analisi dello stato di fatto
  - 1.3.2) Spazi pubblici : Linee guida per gli interventi
  - 1.4) Impianto di illuminazione pubblica - Rete idrica - Rete fognaria
- 2) Planimetria fasi di crescita urbana - Planimetria catasto piemontese del 1842 - Planimetria vecchio catasto (1950) - Planimetria catasto attuale.
- 3) Destinazioni d'uso - Grado di utilizzo - Anno di costruzione - Stato di conservazione.
  - 4.1) Analisi del isolato 1 – Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.2) Analisi del isolato 2 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.3) Analisi del isolato 3 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.4) Analisi del isolato 4 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.5) Analisi del isolato 5 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.6) Analisi del isolato 6 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.7) Analisi del isolato 7 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.8) Analisi del isolato 8 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.9) Analisi del isolato 9 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.10) Analisi del isolato 10 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.11) Analisi del isolato 11 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.12) Analisi del isolato 12 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.13) Analisi del isolato 13 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili
  - 4.14) Analisi del isolato 14 - Stato attuale – Sistemazione Prevista - Planimetria e profili

## Sommario

1. Premessa .....	1
2. L'insediamento .....	3
3. Il Piano Particolareggiato: indirizzi progettuali e risultati attesi .....	14
4. Criteri guida della progettazione .....	15
5. Metodo di lavoro .....	18
6. Gli spazi pubblici: strade, slarghi, piazze. ....	19
7. La densità fondiaria dei lotti .....	21
8. Il Piano in cifre .....	23
9. Preventivo di spesa per l'attuazione del Piano.....	26
10. Elaborati del Piano.....	27