

**COMUNE DI VILLAMASSARGIA**  
Provincia di Carbonia \_Iglesias

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**  
**Relazione**

**PROGETTO**

Ing. Antonello Medda  
Responsabile dell'ufficio tecnico comunale

**DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA \_ UNIVERSITA' DI CAGLIARI**

Prof. Ing. Antonello Sanna (coordinatore scientifico)  
Arch. Gian Pietro Scanu (consulenza progettazione)  
Ing. Romina Marvaldi  
Geom. Hans Ivan Orgiana  
Geom. Gabriele Melis

Il Sindaco: Francesco Porcu  
L'assessore all'Urbanistica: P.E. Marco Lebiu

## COMUNE DI VILLAMASSARGIA

### PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO **STRALCIO 2.**

#### **RELAZIONE DI SINTESI**

##### **0. PREMESSA**

Il nucleo storico di Villamassargia include complessivamente nel suo perimetro la gran parte dell'insieme di abitazioni e urbanizzazioni che caratterizzano il "polo forte" dell'insediamento tradizionale, nella sua crescita dalla fase medioevale sino all'ultimo dopoguerra. Tale nucleo rappresenta un complesso di primaria importanza nel panorama della regione storica del Cixerri, a sua volta una delle più importanti aree culturali dell'isola.

In questo quadro, gli obiettivi del Piano Particolareggiato possono essere così precisati:

- 1) recupero/salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale.  
E' l'obiettivo comune a tutti i Piani dei Centri Storici, e va perseguito per definizione di legge oltrechè per scelta culturale ed urbanistica;
- 2) miglioramento della qualità abitativa.  
Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico sono state per lo più peggiorative della condizione abitativa generale, anche se in molti casi hanno giustamente corrisposto all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti. Il Piano propone interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione recente;
- 3) recupero dell'identità storica del centro.  
Nessuna comunità può più rinunciare alla propria dimensione storico-tradizionale, tanto meno nel suo spazio di vita quale è il

paese nelle sue strutture antiche. Il Piano ha come obiettivo quello di rendere riconoscibile Villamassargia nella sua identità di centro storico, rafforzando la sua condizione di importante centro dell'area storica e di polo di servizi di raggio locale.

## **1. ELEMENTI DI STORIA URBANA E DEL TERRITORIO.**

### **1.1 - L'insediamento storico**

Villamassargia è un centro medioevale di grande rilievo nel quadro del sistema Cixerri-Sulcis. Costituisce infatti una delle pochissime sopravvivenze, assieme ad Iglesias, rispetto alla "catastrofe insediativa" che nel corso del '300 azzerò quasi i due terzi dei nuclei abitati della Sardegna, e che all'inizio del '400, con il completamento della conquista aragonese, vede nell'area una situazione drammatica. Infatti, sappiamo con certezza dalla precisa elencazione del Fara che nel XVI secolo quegli stessi spazi erano completamente privi di uomini e case: eppure nelle "composizioni" degli emissari pisani del fisco, appena due secoli prima, figurano una ventina di centri "tassabili" nel Sulcis.

Lo spopolamento parte dal massiccio meridionale: già nel 1323 i venti centri superstiti si concentrano nella piana o sui rilievi a nord, che separano il Sulcis dal Cixerri. Si tratta già di un habitat indebolito: in 15 casi su venti, i nuclei sono soltanto dei "casali", con una popolazione cioè di meno di 200 persone. La "composizione" pisana del 1323 registra i seguenti centri: Suergiu, Tului, Pardu, Tratalias, Flumentepido, Sirai, Uradili, Donisellu, Villama Nulacadu, Villaperucciu, Petrargius, Pesus, Bau de Cannas, Margani, Buistiri, Garamatta, Baromela, Baretas, Gibasturba.

Tra la seconda metà del '300 ed il '400 la "catastrofe insediativa" che colpisce tutta la Sardegna, fa del Sulcis un deserto. Gli avvenimenti distruttivi legati al passaggio dalla fase pisano-giudicale al dominio aragonese (guerre, carestie, pestilenze...) nel corso di meno di 100 anni riducono ad un terzo il numero dei centri in Sardegna; nello stesso periodo sono spopolati e/o distrutti tutti i 20 centri registrati al 1323, così come risulta abbandonata (da tempo) Tratalias come sede di diocesi.

Villamassargia, invece, gode di una invidiabile continuità insediativa sino ai giorni nostri, e nell'area si può assistere alla rinascita di Musei (centro di fondazione gesuitica rinascimentale) e di Domusnovas. Importanti poli religiosi, di matrice pisana e aragonese, il vicino castello di Gioiosa Guardia, un tessuto urbano ed edilizio estremamente ricco e differenziato, fanno di Villamassargia un polo storico di importanza almeno regionale.

## **1.2 - Il centro storico**

Al fine di una corretta interpretazione del significato della nozione di "centro storico" nei nostri contesti, va tenuto presente che il valore storico-tradizionale di tutti i centri minori/rurali della Sardegna sud-occidentale si spinge fino a comprendere il patrimonio costruito anche in tempi recentissimi, sino a 40-50 anni fa all'incirca, quando si diffuse l'abbandono delle tecniche e tipologie costruttive tradizionali e la loro sostituzione con materiali e culture non più locali ma esterne.

Questa sostituzione è presente anche a Villamassargia: gli ultimi 15 anni ci hanno consegnato un centro storico conservato nella sua fisionomia originaria ma con interventi recenti di caratteristiche del tutto incoerenti, proprio perché sono cambiate nel frattempo le tecnologie edilizie ed i criteri di intervento ordinariamente adottati, mentre i fabbricati originali (ancora di gran lunga prevalenti, e tali da giustificare la stessa denominazione di "centro storico") sono spesso affiancati da inserimenti incongrui ed estranei.

Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico sono state per lo più peggiorative della condizione abitativa generale, anche se in molti casi hanno corrisposto all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti.

Comunque, i corpi di fabbrica sostanzialmente conservativi ammontano a circa il 65% del totale; del restante 35% di corpi di fabbrica sostituiti, solo un 10% di edifici è definibile "incompatibile" per dimensioni e tipologia con le preesistenze. Si tratta quindi di un centro storico prevalentemente conservativo.

I DATI QUANTITATIVI DEL CENTRO STORICO  
STRALCIO 2:

|   |           |         |
|---|-----------|---------|
| Superficie totale stralcio 2  | mq        | 45.446  |
| Volumetria edificata nello stralcio 2   |           | 140.323 |
| Volumetria edificabile residenziale   | mc        | 21.447  |
| Volumetria edificabile per servizi pubblici                                     | mc        | 1.317   |
| Volumetria edificabile totale   | mc        | 22.764  |
| Densità fondiaria media esistente   | mc/<br>mq | 3,09    |
| Popolazione insediabile effettiva nella volumetria edificata esistente          | ab        | 649     |
| Densità fondiaria media di progetto   | mc/<br>mq | 3,00    |
| Popolazione insediabile totale<br>(volumetria di progetto+volumetria esistente) | ab        | 751     |

## **2. L'ANALISI DEL CENTRO STORICO**

Lo stato di fatto analizzato evidenzia anzitutto alcuni elementi:

1) ad un esame preliminare, il 79% circa delle Unità in Zona A esaminate (e non poche anche in Zona B) contiene corpi di fabbrica originari storico- tradizionali.

Si tratta di un dato di estrema importanza, su cui si basa tutta la progettazione del Piano, e che da sola dimostra come la sussistenza di valori storici nel centro di Villamassargia sia effettiva;

2) soltanto in meno del 50% dei casi, però, i suddetti edifici originari sono privi di superfetazioni o corpi aggiunti nello stesso lotto;

3) in tutti gli altri casi si registrano invece presenze di fabbricati di più recente costruzione; per lo più si tratta tuttavia di edifici "compatibili", mentre solo in pochi casi i fabbricati originari sono affiancati da costruzioni definite "incompatibili" con il centro storico;

4) per quanto riguarda tali unità "incompatibili", il loro numero ridottissimo (10%) significa che solo pochissime Unità comprese nel centro storico di Villamassargia sono costruite non solo in tempi recenti, ma con tipologie, distacchi, ingombri, spessori di corpi di fabbrica, tecnologie e materiali che sottraggono identità e riconoscibilità al centro stesso. Ciò che è forse più negativo dell'impatto di queste poche case, è il fatto che la loro stessa presenza ha talvolta fortemente abbassato la vivibilità delle vecchie corti.

### *LA TIPOLOGIA EDILIZIA.*

Allo scopo di riconoscere e descrivere com'è fatta la casa e la struttura dei tessuti edilizi e urbani di Villamassargia si procederà ad un esame analitico caso per caso delle unità esistenti. Sin d'ora tuttavia, anche in fase preliminare, si è riconosciuta l'esistenza di tessuti abbastanza differenziati, nei quali le soluzioni tipologiche si basano principalmente su tre casistiche:

- \* la CASA A CORTE RETROSTANTE
- \* la CASA ELEMENTARE (CELLULA-BASE)
- \* il PALAZZO.

La presenza di ciascuno di questi tipi-base (e delle loro numerose varianti) è legata a numerosi fattori, tra i quali spicca senz'altro il ruolo che gioca la struttura urbana con le sue gerarchie, che privilegiano per la casa padronale e per il palazzo i luoghi centrali e per la casa-base quelli più periferici e appartati.

Nelle grandi case padronali le densità raggiungevano punte massime di 1,50 mc/mq, con valori talvolta anche minori. Nelle case dei medi e piccoli proprietari l'indice medio giungeva a valori intorno ai 2,00 – 2,50 mc/mq; progressivamente, i processi di divisione e intasamento hanno investito anche le unità più grandi, cosicché lo stesso valore medio della densità sul lotto ha raggiunto i 3 mc/mq generalizzati, perchè gli intasamenti più estremi hanno introdotto punte di 4,5 mc/mq e oltre, soprattutto laddove si sono verificati intasamenti recenti.

D'altra parte, la riluttanza ad abbandonare le zone più centrali di Villamassargia (anzi la crescente tendenza a concentrarvisi) e lo stato di necessità che impone alle giovani coppie di risolvere la questione-casa raddoppiando in altezza o profondità l'abitazione di famiglia non sono storia recente e costituiscono un dato culturale ed economico che fa parte integrante del nucleo antico, per cui non si è ritenuto opportuno, neppure sotto il profilo storico, proporre un ritorno a situazioni "originarie" di densità inferiori, che comporterebbero gravi costi sociali ed economici senza assicurare alcun reale beneficio al patrimonio edilizio tradizionale.

Naturalmente, occorre riconoscere che questo processo ha comportato anche una profonda modificazione delle regole formative del tipo originario:

- \* divisione fondiaria spinta sino a definire una pseudo-schiera sul fronte strada;
- \* successivi raddoppi dello spessore del corpo di fabbrica, con altezze di due ed anche tre piani, talvolta con mansarda, etc;
- \* in pochissimi casi, sostituzione tipologica con forme a palazzina.

Le conseguenze di alcuni degli interventi più incongrui e incompatibili sono sotto gli occhi di tutti:

- \* introspezioni ed ombre portate sui lotti vicini che ne hanno compromesso in alcuni casi la vivibilità;
- \* cattivo funzionamento di molti dei nuovi fabbricati stessi per carenza di aerazione e di illuminazione degli ambienti;
- \* perdita di riconoscibilità del centro storico.

### 3. L'ANALISI TIPOLOGICA.

La congestione urbanistica ed edilizia risultante dai più recenti ed incontrollati fenomeni ha prodotto l'esigenza di risolvere in modo più coerente i problemi abitativi del centro storico, attraverso scelte di piano legate al rispetto ed alla valorizzazione delle tipologie storico tradizionali. A questo scopo il Piano, individuate le Unità di Rilevazione, procederà al rilievo sul campo o presso l'Ufficio Tecnico Erariale o ancora presso l' Ufficio Tecnico del Comune. Per ciascuna di esse la rilevazione interessa i singoli corpi di fabbrica, mediante il riconoscimento di una serie di elementi:

- \* la tipologia
- \* i caratteri costruttivi
- \* gli elementi costitutivi dei corpi di fabbrica (tetti, murature, loggiati, cornici ed elementi decorativi),

al fine di individuare la sussistenza di elementi storico-tradizionali originari, il loro grado di trasformazione e/o di sostituzione.

Analizzando più a fondo le singole unità edilizie si possono rilevare significative caratteristiche comuni:

- l'edificio si attesta, generalmente, sul filo strada;
- le cellule abitative hanno funzioni di filtro tra spazio-corte retrostante e spazio pubblico della strada o della piazza, quindi la tipologia è permeabile;
- le unità non sono introverse, ma tendono a rivolgersi all'esterno, come dimostra la cura dei prospetti nella ricerca delle simmetrie, nei ritmi delle aperture etc;
- molte di queste unità edilizie, pur conservando il carattere originario di case rurali, risentono di modelli più "urbani", evolvendo verso il tipo a "Palazzo";

- la crescita è dovuta fondamentalmente alla giustapposizione delle cellule base nelle tre direzioni;
- le case generalmente si sviluppano su uno o due livelli;
- lo sviluppo in profondità non supera le due o tre cellule;
- sul fronte strada si presentano al massimo quattro cellule;
- sono spesso presenti i locali strumentali e di servizio, salvo nei casi di grande intasamento e di unità abitative sono mono o bicellulari.

Per quanto concerne i diversi modi di crescita delle case per giustapposizione si ha la seguente casistica:

- l'abitazione si attesta su tutto il fronte strada, raddoppiando in profondità, se esiste la possibilità di accedere al cortile dal retro;
- cresce lungo il fronte strada in profondità ed in altezza;
- cresce solo sul fronte strada lasciando libero un passaggio;
- cresce in altezza ed in profondità;
- nasce come blocco di più cellule.

Il risultato finale di queste crescite può dare origine ad una corte, in un certo senso come esito finale e non come struttura intrinseca della casa. Si può parlare di corte, anche se non intesa secondo il tipo dei Campidani, in quanto si riscontrano alcune caratteristiche peculiari di questo tipo, quali la presenza di locali assimilabili alle "lolle" campidanesi (utilizzati a Villamassargia però quasi esclusivamente come deposito e riparo per animali).

#### 4. IL PROGETTO: LE SCELTE FONDAMENTALI.

Alla base del Piano stanno:

**A. OBIETTIVO FONDAMENTALE, il RECUPERO DEL CARATTERE CIVILE E URBANO** di Villamassargia. A questo scopo si sceglierà di operare

A.1. per la conservazione delle strutture edilizie e soprattutto degli affacci pubblici più "originari" e qualificanti, tutti individuati e vincolati al recupero sia nella forma del "Palazzo" sia in quella della casa-base di matrice rurale;

A.2. per la riqualificazione degli edifici già trasformati secondo un metodo "per analogia", applicato mediante la riscoperta e la riproposizione degli elementi e dei caratteri costruttivi storici del centro;

**B. una METODOLOGIA** per cui deve essere regolamentato l'intervento per ogni singolo corpo di fabbrica di ciascuna delle Unità nelle quali il Piano stesso è stato suddiviso.

Per fare questo si passa attraverso la seguente sequenza di operazioni:

B.1. Il P.P. individuerà, per ogni Unità di Rilevazione, una **Unità di Intervento**, che coincide con una o più unità catastali (in nessun caso divide unità esistenti).

B.2. Per ciascuna Unità di intervento il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti, definirà le **CLASSI DI TRASFORMABILITA'**, ovvero il grado di conservazione o di modificazione, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

B.3. Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano prevederà altresì l'eventuale inserimento di nuovi corpi di fabbrica, e fornirà le relative prescrizioni (allineamenti, spessori, n. dei piani, articolazione dei corpi di fabbrica, con relative indicazioni sui prospetti..)

B.4. Nell'apposita Tavola delle Prescrizioni, e nella annessa Tabella Parametrica delle quantità, per ogni U.I. saranno indicate:

- \* le superfici;*
- \* i volumi esistenti e gli eventuali incrementi di volume realizzabili;*
- \* le densità fondiaria massime conseguenti;*
- \* i rapporti di copertura massimi consentiti;*
- \* le CATEGORIE DI INTERVENTO applicabili ai singoli corpi di fabbrica*
- \* le prescrizioni di dettaglio corrispondenti.*

B.5. E' previsto in appendice alla Normativa un **ALLEGATO SUI CARATTERI COSTRUTTIVI** che preciserà gli aspetti di dettaglio dell'intervento di recupero e nuova costruzione sotto il profilo edilizio.

**B.6. La densità fondiaria coinciderà con quella "media" riscontrata nel centro storico.**

## *5. IL SISTEMA NORMATIVO. LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'*

In dettaglio, all'interno di ciascuna U.I. possono sussistere corpi di fabbrica distinti cui si applicano le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITA':

**1) corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele la ristrutturazione interna;

**2) corpi di fabbrica originari con BASSA TRASFORMABILITA'.**

Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione o la giustapposizione di nuovi, contenuti ampliamenti: quindi al corpo di fabbrica esistente (per lo più a piano terra) si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, mentre la sopraelevazione o l'eventuale ampliamento saranno regolate dalle indicazioni della TAV. delle PRESCRIZIONI EDILIZIE e dell'ABACO;

**3) corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili**

(MEDIA TRASFORMABILITA'). Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, oppure la ristrutturazione urbanistica, se prevista dalle indicazioni della TAV. delle PRESCRIZIONI EDILIZIE e dell'ABACO;

**4) corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili**

(ALTA TRASFORMABILITA'). Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione urbanistica con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni della TAV. delle PRESCRIZIONI EDILIZIE e dell'ABACO. La volumetria esistente, nel caso costituisca un limite massimo, è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con l'ABACO;

5) **corpi di fabbrica nuovi**, conseguenti ad una integrazione di nuovi edifici su Unità di Intervento edificate, o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione su lotti vuoti. Per essi, le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla Tavola delle Prescrizioni edilizie, e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dall'ABACO delle tipologie e dalla presente normativa in materia di caratteri costruttivi.

Cagliari, li 19.02.2008

Spett.le Amministrazione  
Comunale  
Al Sindaco  
Alla c.a.  
Del Capo Ufficio Tecnico

VILLAMASSARGIA

OGGETTO: Consegna del progetto definitivo in stesura finale in vista dell'adozione consiliare del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Villamassargia – STRALCIO 2.

Trasmettiamo in allegato n.1 copia del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Villamassargia – STRALCIO 2, di cui all'oggetto.

Cordialmente

prof. ing. Antonello Sanna