

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.Premesse.

Il Comune di Vallermosa nel P.U.C. vigente non ha individuato una zona “A” ma, le attuali sottozone “B1” e “B2”, presentano di fatto le caratteristiche tipiche dei Centri Storici.

Prendendo atto della sempre maggiore attenzione che oggi viene rivolta ai centri storici minori, sia al livello locale che della Comunità Europea, l’Amministrazione Comunale ha deciso di procedere in linea con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) entrato in vigore l’8 settembre 2006.

Pertanto ha perimetrato il Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) che diventerà a tutti gli effetti la zona “A” Centro Storico nel nuovo P.U.C., in fase avanzata di redazione per adeguare l’attuale strumento generale al P.P.R. e al P.A.I..

L’iter seguito per tale intento è stato il seguente:

- attraverso un’indagine congiunta della cartografia storica e del tessuto edilizio esistente è stato analizzato l’ambito individuato come “Centro Matrice” negli elaborati cartografici del piano paesaggistico regionale al fine di liberare tutte le parti del territorio che non possedevano i requisiti tipici di un “Nucleo di Primo Impianto e Antica Formazione” e, pertanto, gravate da un vincolo non opportuno, come di contro individuare l’esatta perimetrazione.
- Tale perimetrazione, a seguito di apposito atto ricognitivo effettuato dall’ufficio tecnico comunale e verificato in sede di copianificazione con l’Ufficio Regionale del Piano, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 25 del 30/08/2007 e successivamente con determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia n° 1424/DG del 10/12/2007 vi è stata la presa d’atto della medesima.

Sulla base delle risultanze della nuova perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione, si è provveduto ad elaborare il presente Piano Particolareggiato del Centro Matrice, come concordato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale, in cui è possibile riconoscere due sottozone: la sottozona B1 e la sottozona B2, entrambe di valenza storica.

Si sono inoltre attivate le procedure di cui agli artt. 47 e 52 delle norme di attuazione del PPR per quanto riguarda l'assetto storico – culturale, secondo quanto richiesto dalla RAS e, in particolare, come prescritto dalla Legge Regionale n° 28/98 all'art. 9 e nel rispetto dell'art. 2 della L.R. n° 13/2008, come modificato dall'art. 14 della L.R. 4 del/2009, sarà richiesta ai competenti Uffici Regionali Governo del Territorio e Tutela del Paesaggio la coerenza delle previsioni urbanistiche stabilite per il Centro Matrice con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

La costruzione del Piano Particolareggiato ha comportato un'analisi attenta delle sottozone B1 e B2 corrispondenti al Centro di Antica e Prima Formazione (*Centro Matrice*), ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR, al fine di preservare e conservare l'identità storico culturale di Vallermosa.

Le sottozone B1 e B2 sono state entrambe assimilate ad una zona con caratteristiche proprie della “zona A” come definita dal Decreto Floris, per tale ragione lo studio di tali ambiti è stato effettuato con la metodologia adottata per i piani particolareggiati della “zona A”.

Complessivamente il Centro matrice comprende 10 isolati (vedi tav.1), i primi 5 classificati in sottozona “B1” nel P.U.C. vigente e i, restanti 5, in sottozona “B2”.

Poiché la perimetrazione ha escluso dal Centro Matrice il cortile di pertinenza di un edificio, si tratta del lotto 18 dell'isolato n° 10, per un problema di coerenza della pianificazione lo studio del Piano Particolareggiato è stato comunque condotto per l'intero lotto e quindi anche per la porzione di sottozona “B2” rimasta esterna.

Come si evidenzierà meglio negli elaborati del Piano, già dall'esame della cartografia storica (vedi tav.3) si può notare come gli isolati periferici del Centro Matrice, che appartengono alla sottozona “B2”, e in particolare gli isolati n° 6 e 9, sono caratterizzati dalla presenza di grandi lotti (anche di dimensioni superiori a 2.000

mq) che, più che riferirsi a vecchi impianti a corte, sono ciò che resta degli “orti urbani” utilizzati per il consumo familiare o di piccole fattorie.

Per il resto , nel suo complesso, il Vecchio Centro mostra tutte le problematiche tipiche dei Centri Storici minori della Sardegna, in particolare : percentuale elevata di sostituzione delle tipologie tradizionali con tipologie avulse dal contesto urbanistico, cattivo stato di conservazione degli edifici, una parte sensibile del vecchio patrimonio abitativo sottoutilizzato o non utilizzato.

Per altro restano ancora testimonianze anche pregevoli del vecchio tessuto storico ancora recuperabili , molte case in “ladri” ancora utilizzabili , diversi portali e alcuni impianti “a corte”, che mostrano ancora quella che era l’opulenza e l’importanza dei loro proprietari.

2.L'Insediamiento.

Cenni Storici

Notevoli tracce di antichissime frequentazioni risalenti al periodo nuragico si trovano sparse in diverse località: in un sito a 700 m. di quota al confine col territorio di Villacidro, a quattro chilometri circa da "Gutturu Mannu", chiamato Matzanni, si trovano 3 pozzi sacri, i resti di 13 capanne e di una lunga struttura muraria. Presso tali pozzi, in località "Jenna de Cantois", i Cartaginesi costruirono un tempio, dando continuità sacrale al sito. Notevoli monumenti dello stesso periodo sono il nuraghe Baccheri e l'imponente complesso nuragico 'Casteddu de Fanaris', contemporaneo del nuraghe di Barumini e situato al confine col territorio di Decimoputzu.

Gli insediamenti del periodo romano erano piuttosto ragguardevoli. A poche centinaia di metri dal paese, in direzione Villasor, sorge una chiesetta campestre (Chiesetta di Santa Maria) edificata sui resti murari di antiche terme romane risalenti al secondo secolo d.C. Nel IV secolo la struttura termale divenne luogo di culto



cristiano. Per le decorazioni presenti venne chiamata Curte Picta.

La chiesa in seguito andò in rovina e venne più volte riedificata: da ultimo nel 1926 quando assunse l'aspetto attuale.

I più importanti monumenti di carattere storico-archeologico e architettonico sono riportati nella

tavola n° 6 del Piano.

Nel territorio di Vallermosa, nel periodo medievale, esistevano due villaggi: Pau de Susu e Pau Jossu, facenti parte della curatoria di Gippi o Ippis, che comprendeva ventisei villaggi. Il Gippi era una delle più ricche curatorie del giudicato cagliaritano. Essa si estendeva per un'area di km 459,27 e confinava con la curatoria di Monreale e con quelle di Sigerro, Decimo e Nuraminis. Le prime notizie riguardanti le due ville in oggetto si riferiscono ad un atto di donazione da parte del giudice di Cagliari Costantino a favore dell'ordine benedettino di San Vittore di Marsiglia, firmato tra il 1090 e il 1094, ai quali restarono fino al 1183.

Poco dopo il mille nuovi padroni arrivarono in Sardegna: Pisani e Genovesi invitati dal Papa Benedetto VIII per scacciare gli Arabi che miravano ad impadronirsi della

regione. In cambio dell'aiuto prestato contro gli arabi il giudice Mariano di Cagliari donò loro ampi territori tra cui la curatoria di Gippi, di cui faceva parte la valle del Rio Pau, che passò alla famiglia pisana dei Visconti.

Nel 1272 il giudice cedette in feudo la Villa di Pau de Susu (o deVignas) alla famiglia pisana dei Lanfranchi. Nel 1338 si impadronì della Villa un notaio di Iglesias che vantava crediti nei confronti di Pisa. Durante la dominazione aragonese le due Ville continuarono a versare tributi a Pisa fino al 1414 quando passarono a Giovanni Civiller, Conte di Villasor, che ne divenne il signore feudale.

Nello stesso periodo scomparvero molti villaggi tra cui anche quelli della valle del Pau. Gli abitanti superstiti si riunirono in una zona di pianura corrispondente al territorio dell'attuale Vallermosa.

La fondazione di Vallermosa non avvenne dunque ex novo ma qualificò giuridicamente un centro già esistente (pur con l'inserimento di nuovi abitanti). L'atto di fondazione ufficiale del nuovo villaggio avvenne nel 1645 per volere di Biagio Alagon marchese di Villasor ma gli abitanti continuarono a lungo ad usare il vecchio nome di Pau.

Vallermosa ebbe origine quando ormai venne avviato proprio dal suo fondatore, nel Marchesato di Villasor, quel processo di mutamento in campo politico-sociale che portò alla costituzione del Consiglio Comunitativo, una struttura organizzativa autonoma, sorta per regolare l'interesse della comunità di ciascun villaggio e per il riesame delle rendite feudali, con una nuova distribuzione delle aliquote d'imposta, regolata sui cespiti individuali e sancita dai capitoli di grazia.

Ben presto, infatti, i coloni intrapresero con la feudalità un contenzioso per regolamentare i rapporti all'interno del feudo, soprattutto per la parte economica e fiscale. I regolamenti, chiamati Capitoli di Grazia, vennero concessi nel 1683.

A questo periodo si fa risalire la chiesa parrocchiale di San Lucifero costruita in stile neoclassico. Nell'interno si ha una grande aula voltata a botte e percorsa da sottarchi in corrispondenza con le paraste aggettanti fra le quali si aprono tre cappelle per lato, anch'esse voltate a botte e ornate dallo stesso tipo di cornici che ornano l'imposta della copertura nella navata e nel presbiterio. La costruzione delle cappelle iniziata nel 1863 fu portata a termine nel 1954. Il campanile, originariamente a vela, è stato ricostruito e ampliato nel 1938. Una delle campane proviene dal distrutto villaggio di Pau de Susu.

Per le note vicende storiche, la Sardegna fu assegnata al Piemonte la cui amministrazione tenne in vita i Capitoli di Grazia. Nel 1745 sia il paese che l'intera regione furono incorporati nel Marchesato di Villahermosa.

Con l'editto del 1771 si raggiunse in tutta la Sardegna una certa unitarietà amministrativa con l'istituzione dei consigli comunitativi: quello di Vallermosa era composto da 5 membri in rappresentanza dei tre ordini censuari in cui era divisa la popolazione.

La dipendenza di Vallermosa dal marchesato di Villasor durò fino all'abolizione dei feudi, disposta da Carlo Alberto, re di Sardegna, con l'editto del 02/05/1838, attraverso il riscatto operato con i feudatari, che ne offrivano la cessione per la somma che produceva la rendita netta dei beni.

La situazione economica e sociale di Vallermosa attorno alla metà del 1800 viene descritta da Vittorio Angius, nel suo dizionario geografico, con tinte particolarmente pesanti. Potrebbero...ma non fanno!

Ma il cattivo stato della produzione agricola e la miseria degli abitanti avevano altre cause e non erano dovuti all'indolenza. La popolazione, spinta dalla necessità, era costretta ad abbandonare le coltivazioni per andare nei boschi a far legna e carbone da vendere. A questo si aggiungeva il fatto che il bestiame, specie quello forestiero, pascolava incontrastato e distruggeva parte dei raccolti. Questa situazione era continua fonte di scontri con i pastori transumanti.

Alla fine dell'800 e durante il primo decennio del '900 il paese contribuì al movimento migratorio noto come "la grande migrazione". Destinazione preferita furono le Americhe. Dopo l'interruzione nel periodo fascista il movimento migratorio riprese all'inizio degli anni '50. Meta preferita furono le nazioni industrializzate europee: Germania, Belgio, Francia. Alla fine degli anni '60 l'economia del paese subì una scossa per la progressiva presenza di industrie situate nella zona industriale di Villacidro, Macchiareddu e Portovesme, operanti per lo più nel settore tessile e derivati dall'industria petrolchimica, che assorbono notevole forza lavoro dal settore agro-pastorale.

Analisi del contesto territoriale e paesaggistico

Vallermosa è un comune di 1944 abitanti della provincia di Cagliari all'interno della zona dell'Iglesiente.

E' ubicato a 70 m sul livello del mare, in una valle alluvionale (la "valle hermosa" per gli spagnoli) sui margini orientali del gruppo montuoso del Monte Linas, ai piedi del monte Cuccurdoni Mannu, alto 910 m.

La zona collinare circostante, ricca di vegetazione e piante tipiche della Sardegna, è ricca di fonti e sorgenti naturali, ed è qui, a circa 5 km dal centro abitato, che sorge il parco naturale di "Gutturu Mannu" (letteralmente grande gola) in cui sono presenti alcune specie, animali e vegetali oramai in via di estinzione.

Come si può vedere dalla tavola n° 2 del Piano , l'attuale agro di Vallermosa confina a nord con Villacidro , a ovest con Iglesias, a est con Decimoputzu e Villasor e a sud con Siliqua; i collegamenti con tali centri avvengono attraverso la SS 293, la SS 130, che collega il paese con le città di Cagliari ed Iglesias, e varie strade provinciali.

I collegamenti stradali appaiono sufficientemente dimensionati , in particolare i collegamenti con i due centri più importanti della Provincia sono di percorrenza facile e comportano tempi brevi: Cagliari si raggiunge mediamente in circa 25 min e Iglesias in 15 min.

Brevissimi sono poi i percorsi per Decimoputzu, Villasor, Serramanna , Samassi, Domusnovas e Siliqua, che sono i centri più importanti dell'area.

Stando alle ultime stime, la zona urbana di Vallermosa si estende per 40 ettari, mentre il territorio complessivo è di 61,8 kmq.

Sempre nella tavola n° 2 del Piano si può osservare il quadro idrogeografico del territorio di Vallermosa che presenta una fitta rete di corsi d'acqua fatto che, se può costituire una ricchezza per l'attività agricola, porta periodicamente problemi legati ai rischi di esondazione anche per una notevole parte dell'abitato (Rio Linus).

Per altro , a questi problemi, si potrebbe dare una soluzione definitiva con una serie di opere di mitigazione dei rischi di entità non rilevante, a cui però l'Amministrazione Comunale è impossibilitata a far fronte , stante la situazione economica generale del Paese e gli scarsi stanziamenti pubblici a favore degli Enti Locali.

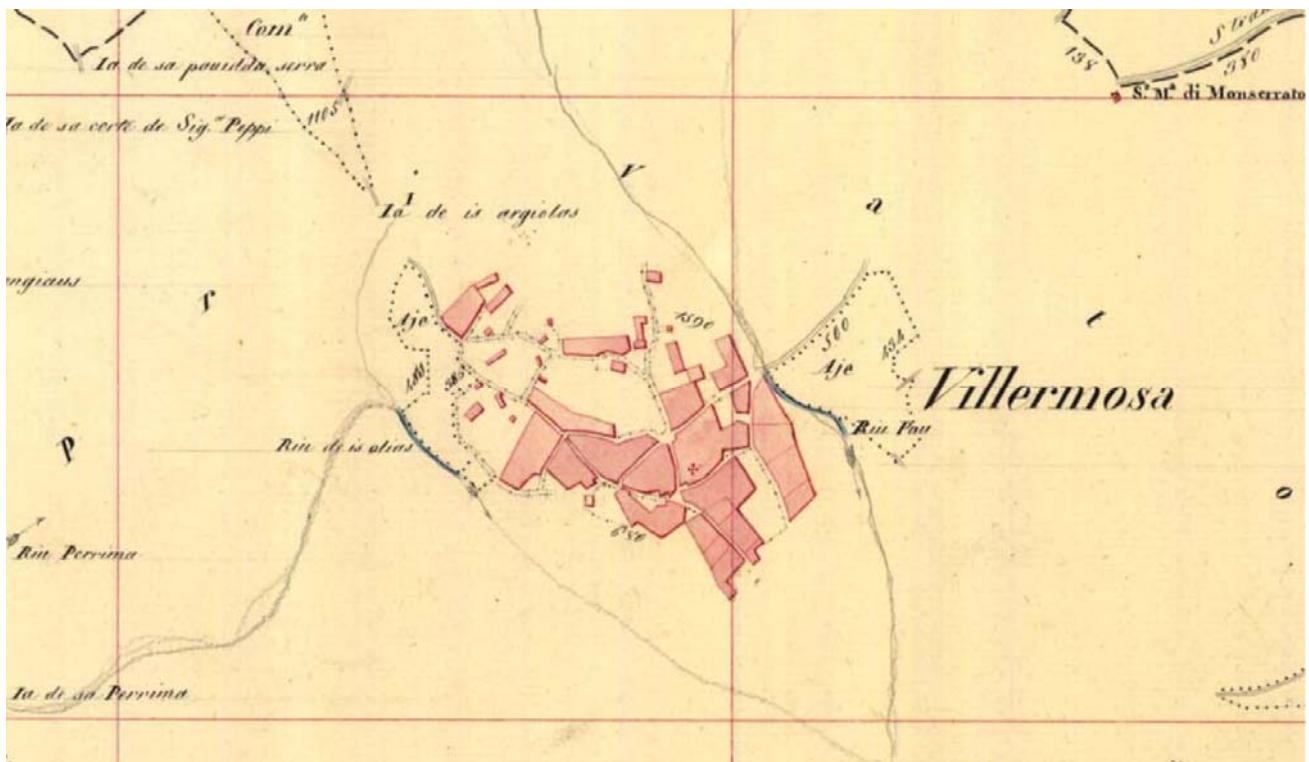
I corsi d' acqua sono brevi e a carattere torrentizio i più noti e importanti sono : Rio Madau Bobboi, Rio Gutturu de Turtiris, Rio Cixedu, Rio Murganu, che si immettono nel Rio Cannas, per confluire tutti quanti nel Rio Linus. Con la bonifica integrale del 1931, il Rio Pau che nasce da "Su Gutturu Mannu" è stato deviato nella località Cora Serra Cabras, giurisdizione di Villasor. La campagna è ricca di sorgenti d'acqua perenne, utilizzata per l'abbeveramento del bestiame: Sa Mitza de su Suergiu, acqua de is Contus, Su Gianperdu, Sa Mitza de Su Marchesu, Funtana de Peppi Ibba, Coddu

de Is Domus, Fanaris, Santu Perdu, Piscina Farsa, Madau Bobboi, Mitza Cixedu, Gutturu de Turtiris, Perdixi, Su Caddaxiou, Perdas Mottas, Mitza Matzanni, Mitza Niu Crobu, Mitza Meloni.

Analisi del tessuto urbano – viario ed edilizio - spazi pubblici

Dall'analisi congiunta della cartografia disponibile (cartografia del Generale C. De Candia, la cartografia dei Tipi e Profili, la cartografia del Nuovo Catasto Terreni e del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e le tavolette dell'IGM) e del tessuto edilizio esistente si nota 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(vedi tav. 3 del piano).

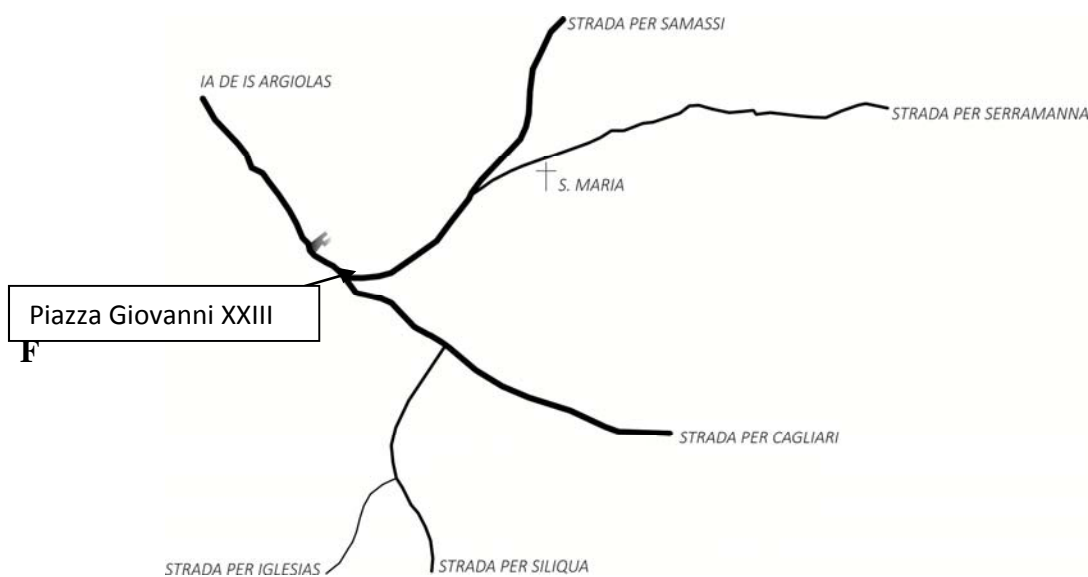
In particolare, è evidente come la sottozona B1 risulti fare parte, quasi nella sua totalità, al tessuto urbano originario, così come riscontrabile dal catastale storico del 1948 redatto dal Generale De Candia (vedi figura che segue). Per quanto concerne la sottozona B2, essa si è sviluppata per lo più in anni successivi. È tuttavia evidente la presenza di un edificato storico prospiciente la sottozona B1 e soprattutto la perimetrazione degli isolati definiti dalla viabilità storica.



Catastale storica del 1848. (Cartografia Generale De Candia - Regio Catasto)

Attraverso lo studio della cartografia storica è stato possibile schematizzare l'evoluzione dell'impianto urbano. Esso può essere definito in quattro Fasi che sono documentate nella tavola 3 del Piano, "Evoluzione Urbanistica del Centro di Antica e prima formazione":

Fase 1. Il primo insediamento abitativo si affacciava sull'attuale Piazza Giovanni XXIII ed era attraversato da una lunga strada dalla quale partivano delle diramazioni che lo collegavano ad Iglesias, Siliqua e quella per Serramanna-Samassi (vedi figura che segue). In questa fase sono riconoscibili la attuali via Lamarmora, via Vittorio Veneto via Carlo Alberto e via Salvo D'Acquisto che vanno a definire l'isolato che diverrà fulcro dell'abitato storico (vedi tav. 3 del Piano).



Fase 2. Attorno allo snodo sopraindicato è sorta Vallermosa. L'edificato si è sviluppato in corrispondenza dell'isolato definito tra via La Marmora e via Salvo D'Acquisto e sulle principali arterie stradali intorno ad esso. Rispetto alla prima fase la viabilità è rimasta pressoché invariata e senza ulteriori infittimenti (vedi tavola 3 del piano).

Fase 3. La rete viaria di Vallermosa comincia ad articolarsi in modo più organico andando a definire la struttura urbana vista nelle planimetrie del De Candia (vedi tav. 3 del Piano). Al lato della chiesa di San Lucifero sorse l'attuale via Roma mentre a nord del primo edificato si va ad infittire la rete di strade andando a definire i perimetri degli isolati di quelle oggi identificate come sottozone B1 e B2. L'edificato comincia quindi a crescere ulteriormente sviluppandosi intorno alle nuove vie.

Fase 4. Nel 1874 la Via Roma viene prolungata divenendo così strada di collegamento principale con i paesi limitrofi, in particolare Siliqua e Samassi.



Ciò evitava di doversi addentrare per le vie di Vallermosa escludendo dalla corrente principale di traffico le vie Carlo Alberto e Garibaldi a beneficio della via Roma che diventa la strada principale. Tra l'altro, con la sistemazione della strada per Siliqua, perde di importanza anche la via Vittorio Veneto, da cui partiva la strada per Cagliari.

Più recente è invece la costruzione della strada che da Vallermosa porta a Decimoputzu. (vedi tav. 3 del Piano).

Foto storica della via Roma

Dall'analisi dell'attuale tessuto viario in sovrapposizione al catastale storico del 1848 si evince che:

-la via Roma non esisteva, infatti era ostruita da costruzioni sia verso Est che verso Ovest;

-il tracciato della via Salvo D'Acquisto era differente e solo con la demolizione della casa che vi si affacciava poté essere ricostruita dritta;

-l'esistenza fin da quel periodo del vico III Adua che delimitava un lato della casa che si affacciava nell'attuale piazza Giovanni XXIII e della via Adua, nel tratto tra la via Verdi e via Dante.

-Attorno al nucleo storico di Vallermosa (Centro di Antica e Prima Formazione) si è sviluppato l'abitato attuale espandendosi a raggiera lungo i percorsi di maggiore importanza e, pertanto, lungo le direttrici principali - via La Marmora, via Adua, Via Roma, Via dell'Amicizia e via Carlo Alberto che individuano slarghi in corrispondenza degli incroci e delle confluenze. (vedi tav. 2, "Poli e Assi urbani", del piano)

Il tessuto urbano storico è caratterizzato da una scarsità di spazi pubblici, prerogativa dei centri rurali della Sardegna: poche e non troppo ampie piazze e numerosi slarghi, oramai intesi come meri incroci stradali per il transito veicolare.

Di seguito citiamo le piazze presenti nel Centro di Antica e Prima Fondazione :

- Piazza San Lucifero, ovvero lo spazio antistante la Chiesa parrocchiale, risalente al XVII secolo e che risulta essere il polo storico più importante nella vita sociale della Comunità di Vallermosa;
- Piazza del Municipio, nella quale attualmente si affaccia l'edificio dell'Ex Municipio, che in un prossimo futuro ospiterà una Sala conferenze e la Biblioteca di Sistema.
- Piazza I Maggio, una lunga e stretta fascia che cinge la via omonima e nella quale troviamo altri edifici di interesse pubblico, quali la Biblioteca e la Banca
- Piazza Giovanni XXIII, situata all'estremità del centro matrice e corrispondente al primo nucleo insediativo della zona, come precedentemente affermato.

A seguito dell'analisi sulla genesi del tessuto edilizio e stradale, si nota come la Piazza San Lucifero e la Piazza del Municipio risultino essere a tutti gli effetti il fulcro sia storico che odierno del paese; la presenza della via Roma, asse principale di transito veicolare e di accesso-uscita dal Paese, ha difatti affermato nel tempo la centralità dei suddetti spazi pubblici. Al contempo, ha determinato un allontanamento del traffico dalle restanti vie e slarghi del centro matrice, che dunque si prestano a percorsi prevalentemente pedonali e ciclabili (vedi tav. 5 del piano).

Gran parte degli spazi è stata inoltre oggetto in tempi recenti di interventi di riqualificazione che ne hanno migliorato la fruibilità; in particolare (vedi tav. 5 del Piano) :

Via La Marmora;

Via Salvo D'Acquisto;

Via I Maggio e Piazza I Maggio;

Piazza Giovanni XXIII;

Via Adua, fronte chiesa

Piazza San Lucifero;

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. L'obiettivo è stato quello di riportare la pavimentazione verso quella originaria, con una gerarchizzazione dei materiali e del disegno di posa.

Si individua una tipologia A che valorizza la bicromia data dal basalto e dall'arenaria di Serrenti, usati nella via Adua e nella Piazza San Lucifero con una posa ad *opus incertum*, ed una tipologia B che privilegia il calcare e il basalto, adottati nei restanti spazi riqualificati giocando su geometrie definite.

Il Tessuto Edilizio

Dall'analisi del tessuto edilizio si riscontra che rispetto alla cartografia catastale, dove ancora erano leggibili le corti, vi è stato un progressivo intasamento delle stesse 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.

Nel centro abitato non si riscontrano stili architettonici, tali da avere un'impronta caratteristica.

Nelle zone più antiche si possono rilevare diverse tipologie tradizionali a corte, che sono documentate nell'allegato "E".

Vale la pena di citare i due tipi di edifici più significativi:

-Casa padronale con due cortili delimitati da un muro in mattoni crudi: uno antistante, comunicante con la strada attraverso un portale spesso ad arco, riservato alle stalle, alle lollas, al pagliaio e stanze per la macina e l'altro retrostante in genere riservato alla coltivazione degli ortaggi e a qualche pianta fruttifera. L'abitazione in genere aveva una grande sala su cui si aprivano le altre stanze, in numero di tre o quattro. La caratteristica lolla (il loggiato) tipica del campidano di Cagliari e sulla quale si affacciavano le varie stanze, è assente come elemento architettonico. Il vano superiore, a cui si accedeva per mezzo di una scala, con struttura e pedate in legno, era riservato alle camere da letto e al deposito dei cereali.

-Casa delle famiglie meno abbienti, delimitata da un cortiletto recintato spesso con siepi di fichi d'india o con uno steccato, in genere di oleandro o di canne, aveva una

struttura semplice, di solito erano ad un solo piano e costituite da pochissimi ambienti, con pavimentazione spesso in terra battuta. La stanza più importante era la cucina.

Le case in maggioranza erano costruite in mattoni di terra cruda *ladiri* o *ladri*, come vengono denominati sul posto, la con struttura portante dei solai 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.

Il portale era un ulteriore elemento che denunciava la posizione sociale del proprietario essendo, peraltro, l'unico elemento di collegamento con l'esterno. Infatti, la casa a corte è una casa introversiva, chiusa all'esterno e con aperture molto limitate e con gli affacci che danno nella corte stessa. A Vallermosa possiamo riscontrare due differenti tipologie di portali, documentate nell'allegato "E" del Piano:

-di forma rettangolare, con un piccolo loggiato esterno e tettoia sorretta da travi di ginepro, a cui sono sovrapposte delle canne e tegole sarde. Questi portali risultano staccati dal corpo dell'abitazione che sorge dall'altra parte del cortile;

con la parte superiore coperta da un arco (a tutto sesto o tracentrico) quasi sempre composto da mattoni a vista. In alcuni casi è evidenziata la chiave di volta a scopi decorativi, dove veniva inciso l'anno di costruzione o le iniziali del padrone di casa.

Tutti i portali hanno nella parte interna il loggiato con coperture in tegole sarde sorretto da travi di ginepro e canne, denominato *su prociu* nella cultura locale.

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.

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 di ANTICA e PRIMA FORMAZIONE* (*Centro Matrice*) 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, metodo di lavoro.

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, in modo da poter evidenziare le criticità in atto e i problemi di recupero e riuso emergenti. A tale scopo si sono tenuti incontri individuali, ai quali hanno partecipato oltre 100 proprietari interessati, che hanno consentito anche la ricostruzione “storica” di alcuni impianti.

Una partecipazione così elevata, secondo la nostra esperienza abbastanza inconsueta in casi analoghi, dimostra che le persone sono interessate alle operazioni di salvaguardia e mantenimento del tessuto “storico” dell’abitato a patto che, l’operazione Piano Particolareggiato, oltre a costituire un momento di crescita “culturale della Comunità, sia condotta in modo da costruire uno strumento che viene incontro alle loro legittime aspettative, pur mantenendo fermi i principi di tutela paesaggistica imposti dalla normativa vigente e diventati oramai patrimonio di tutti.

La ricostruzione del tessuto edificato “storico” è stata portata avanti sia con l’utilizzo del materiale cartografico più antico (vedi tav. 3 del Piano), 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 (vedi tav.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, riportati nella tavola 4 del Piano, si è arrivati a individuare tre 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;
- edifici e impianti profondamente alterati , non più riconducibili agli 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.

A questi impianti e edifici, la cui presenza e permanenza è indispensabile per conservare la memoria storica di Vallermosa, il piano Particolareggiato da ampio risalto. Essi vengono chiaramente identificati nella tavola 4.1 del Piano e sono

oggetto di una vera e propria catalogazione nell'allegato F, Catalogo degli edifici di valore storico-culturale, che costituisce la base di partenza di un documento che potrebbe essere arricchito con ulteriori ricerche storiche che esulano dalla presente progettazione.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi il piano prevede una serie di categorie , definite nell'art. 4 delle N.T.A., che sono coerenti con le diverse situazioni.

Gli interventi sui manufatti che conservano rilevanti tracce del loro aspetto e della loro organizzazione originari sono rivolti unicamente alla tutela e al recupero mediante:

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

Gli interventi di **riqualificazione**, che si rivolgono agli edifici delle classe di trasformabilità B, sono volti al recupero degli edifici per valorizzarne gli elementi tradizionali ancora presenti , consentendo in alcuni casi anche la sopraelevazione degli stessi o il completamento dell'impianto edilizio con l'aggiunta di nuovi corpi.

Nei casi in cui si è verificata una profonda alterazione dei caratteri tipologici e costruttivi e gli edifici si possono definire completamente avulsi dal contesto urbanistico del Vecchio Centro, è prevista la possibilità di intervenire mediante semplice **ristrutturazione** mentre, quando esiste la possibilità di una ristrutturazione "guidata" finalizzata a riportare i prospetti sul fronte strada, o visibili dalle strade, a tipologie e materiali più aderenti a quelli tradizionali sono obbligatori gli interventi di **adeguamento tipologico AT** e **adeguamento finiture AF** .

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 E) e alle specifiche indicazioni contenute nelle schede (allegato D del Piano), nelle planimetrie e nei profili della sistemazione prevista per i lotti dei vari isolati , riportati nelle tavole 8 del Piano.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, il piano prevede 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 , nella logica di un recupero pieno del Centro di Antica e Prima Formazione.

Infine , 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. E: Tipi Edilizi – Guida alla Progettazione), dove vengono riportati esempi delle tipologie edilizie tradizionali del paese, dei particolari architettonici e costruttivi più significativi, delle tinteggiature e di tutto quanto può essere utile per una progettazione attenta che consenta sia interventi validi di tutela e recupero , sia interventi di nuova edificazione integrabili nel contesto urbanistico del Vecchi Centro.

5. La densità fondiaria dei lotti.

Particolare attenzione è stata dedicata alla definizione della densità fondiaria di progetto dei lotti partendo dalla considerazione che, ai fini della tutela e salvaguardia degli impianti tradizionali di interesse storico culturale, è opportuno che nei lotti interessati non siano previsti nuovi volumi, salvo quelli strettamente necessari per l'adeguamento delle dotazioni igienico-sanitarie o per la sostituzione di vecchi ruderi, funzionale alla riqualificazione dell'impianto edilizio.

Si vuole evitare che, la costruzione casuale di nuovi volumi a saturazione dei lotti, incida sensibilmente sull'assetto dei vecchi impianti stravolgendone irrimediabilmente le caratteristiche tipologiche.

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.

Partendo da questa considerazione, il primo problema che si è posto è quello di individuare un indice fondiario di riferimento che tenga conto della situazione consolidata delle sottozone "B1" e "B2", che costituiscono il Centro Matrice di Vallermosa e che il Piano Particolareggiato deve consentire di gestire senza eccessivi cambiamenti.

A tale scopo si è verificato che, l'indice volumetrico medio dei lotti con impianto edilizio "completo", cioè con tutte le strutture accessorie che servono in una comunità con attività prevalentemente agricola, è pari a circa 2,7 mc/mq.

Assumendo questo valore come indice massimo di progetto, si è provato a verificare gli effetti di una edificazione a saturazione dell'indice sulla maggior parte dei lotti.

La verifica ha tenuto conto che considerando le dimensioni superficiali dei lotti di tutto il Centro matrice, dei 250 lotti che lo compongono, 223 (l'89%) hanno una superficie contenuta entro i 600 mq.

Proprio per questi lotti, che costituiscono di gran lunga la parte più rilevante del Centro Matrice, si è potuto verificare che, l'utilizzo a saturazione dell'indice 2,7 mc/mq, non comporta particolari problemi né stravolgimenti dell'assetto urbanistico.

Si tenga anche presente che, sino ad oggi, l'indice fondiario massimo consentito dal P.U.C. vigente per le sottozone "B1" e "B2", era di 3,0 mc/mq.

Facendo ora lo stesso tipo di verifica anche per i lotti di dimensione superiore a 600 mq, che sono l'11% del totale, si arriva ad incrementi volumetrici che riteniamo eccessivi per il complesso del Centro Matrice e che modificano in modo troppo rilevante lo stato attuale di alcuni isolati, in particolare ci riferiamo agli isolati n° 6 e 9, caratterizzati dalla presenza di grandi lotti anticamente destinati ad orti o fattorie isolate ai margini dell'abitato.

Per evitare questo effetto non desiderato, si propone di articolare il valore dell'indice fondiario massimo riducendolo a 2,0 mc/mq, per i lotti di superficie compresa tra 601 mq e 2.000 mq, mentre per i lotti di superficie superiore il valore in questione scende a 1,5 mc/mq. Inoltre per evitare che nei lotti di superficie sino a 600 mq si verifichino saturazioni volumetriche repentine e di impatto troppo rilevante, è consentito solo il raddoppio delle volumetrie esistenti, senza superare comunque 2,7 mc/mq, con un minimo di 2,0 mc/mq da applicare anche per i lotti "liberi".

Teniamo anche presente che un ulteriore controllo e contenimento dei volumi "teorici" di saturazione dei lotti, consegue dal rispetto dell'indice massimo di copertura che è stato articolato con valore decrescente in base alla stessa articolazione delle dimensioni superficiali dei lotti (vedi classe 6 NE, art. 4, capo I delle N.T.A. del P.P.) e dal rispetto delle norme del P.U.C. che regolano distacchi e distanze.

In conclusione riteniamo che, il risultato complessivo che consegue alle proposte progettuali del Piano Particolareggiato, porta a una sistemazione dei lotti e degli isolati coerente con le esigenze di tutela e valorizzazione del Centro di Antica e prima Formazione, che è l'obiettivo principale che il piano intende perseguire.

Per l'applicazione pratica delle disposizioni in materia di volumetrie realizzabili, si fa riferimento alle tabelle planivolumetriche (allegato "C") dove sono riportati per ogni lotto:

V attuale = volume edificato If a = indice fondiario attuale

If p = indice fondiario massimo di progetto

V edifi. = volume massimo edificabile

V confermato = volume esistente confermato

V NE = volume di nuova edificazione

V di progetto* = volume totale consentito tra confermato e NE

*è uguale a V confermato quando questo supera V edifi.

6. 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 10 isolati, costituiti da 250 Lotti, con un complesso di 372 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 del *Centro Matrice*, si può sintetizzare come segue:

1) Tipologie edilizie

	n° lotti	% sul totale
<i>a corte antistante</i>	27	10,80
<i>a corte retrostante</i>	41	16,40
<i>a corte doppia</i>	21	8,40
<i>a palazzo</i>	8	3,20
non definibile storicamente	146	58,40
<u>inedificati</u>	<u>7</u>	<u>2,80</u>
totale	250	100,00

2)Stato di conservazione degli edifici:

	<u>n° edifici</u>	<u>% sul totale</u>
buono	152	40,87
mediocre	99	26,62
cattivo	91	24,46
ruderi	26	6,98
<u>in costruzione</u>	<u>4</u>	<u>1,07</u>
totale	372	100,00

3)Destinazioni d'uso degli edifici:

	<u>n° edifici</u>	<u>% sul totale</u>
residenziale*	318	85,48
non residenziale	10	2,69
mista	23	6,18
<u>servizi pubblici</u>	<u>21</u>	<u>5,65</u>
totale	372	100,00

*compresi accessori (magazzini, cantine e simili)

4) Grado di utilizzo dei lotti:

	<u>n° lotti</u>	<u>% sul totale</u>
abitati*	218	87,20
disabitati	25	10,00
<u>inedificati</u>	<u>7</u>	<u>2,80</u>
totale	250	100,00

*compresi quelli utilizzati saltuariamente

Il progetto

Per quanto riguarda l'aspetto progettuale il Piano interessa i 10 comparti che costituiscono Centro di Antica e Prima Formazione *Centro Matrice*, con una superficie totale di circa 11 Ha, e prevede una volumetria complessiva di progetto pari a 251.380 mc.

Dei 251.380 mc di progetto, 177.845 mc, pari al 70,75 %, sono relativi alla conservazione degli edifici esistenti, con interventi di restauro e risanamento conservativo, riqualificazione e ristrutturazione, mentre 73.535 mc, pari al 29,25 %, si riferiscono ad interventi di nuova edificazione.

E' interessante notare come, del patrimonio edilizio esistente, pari a 186.486 mc, il piano prevede la conferma di circa il 95,36 %.

7.Preventivo di spesa per l'attuazione del Piano

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

1 LAVORI :

- Rifacimento pavimentazioni stradali	€ 2.500.000,00
- Ristrutturazione reti tecnologiche	€ 600.000,00
- opere di arredo varie	€ 100.000,00
- Illuminazione pubblica	€ 500.000,00
<hr/>	
totale lavori	€ 3.700.000,00

2 SOMME A DISPOSIZIONE DELL'A.C.*

- Spese tecniche e generali	€ 350.000,00 **
- IVA sui lavori (10%)	€ 370.000,00
<hr/>	
totale somme a disposizione	€ 720.000,00

TOTALE GENERALE € 4.420.000,00

*non si prevedono espropriazioni

**compresi IVA e contr.4%.

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

8.Elenco elaborati

ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE

Tavola 1 – Stralcio dal P.U.C. – Corografia del Territorio – Individuazione degli Isolati del Centro di Antica e Prima Formazione - scala 1:10.000/1:2000

INDAGINE CARTOGRAFICA STORICA

Tavola 2 – Quadro Idrografico – Viabilità e Collegamenti – Assi e Poli Territoriali – scala 1:25.000

Tavola 3 – Evoluzione Storico-Catastale – scala 1:2.000

ANALISI DEL CONTESTO URBANO

Tavola 4 – Individuazione storico-catastale dei vecchi impianti - scala 1:1.000

Tavola 4.1 – Edifici di Carattere Emergente - scala 1:1.000

Tavola 5 – Slarghi e piazze – scala 1:1.000

Tavola 6 – Monumenti di carattere Storico – Archeologico e Architettonico – scala 1:25.000

Tavola 7 – Stato di fatto – Grado di Utilizzo – Destinazione d’uso – Tipologie edilizie – scala 1:1000

ANALISI E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ISOLATI

Tavola 8.1 – Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 1 (isolato 1 sottozona B1) – scala 1:500

Tavola 8.2 – Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 2 (isolato 2 sottozona B1) – scala 1:500

Tavola 8.3 – Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 3 (isolato 3 sottozona B1) – scala 1:500

Tavola 8.4 - Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 4 (isolato 4 sottozona B1) – scala 1:500

Tavola 8.5 – Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 5 (isolato 5 sottozona B1) – scala 1:500

Tavola 8.6 – Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 6 (isolato 1 sottozona B2) – scala 1:500

Tavola 8.7 - Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 7 (isolato 2 sottozona B2) – scala 1:500

Tavola 8.8 - Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 8 (isolato 3 sottozona B2) – scala 1:500

Tavola 8.9 - Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 9 (isolato 4 sottozona B2) – scala 1:500

Tavola 8.10 - Analisi e riqualificazione degli isolati - isolato 10 (isolato 5 sottozona B2) – scala 1:500

ALLEGATI

Allegato A – Relazione illustrativa e piano finanziario;

Allegato B – Norme tecniche di attuazione;

Allegato C – Tabelle Planivolumetriche;

Allegato D – Schede Tecniche degli Isolati 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 ;

Allegato E – Abachi degli elementi e Tipi edilizi – Guida alla Progettazione;

Allegato F – Catalogo degli edifici di valore storico-culturale;

Sommario

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	1
1.Premesse.	1
2.L'Insediamento.	4
3.Il Piano Particolareggiato : indirizzi progettuali e risultati attesi.	14
4.Criteri guida della progettazione, metodo di lavoro.	15
5.La densità fondiaria dei lotti.....	19
6.Il Piano in cifre	21
7.Preventivo di spesa per l'attuazione del Piano	24
8.Elenco elaborati.....	25