REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
PROVINCIA DI ORISTANO

COMUNE DI MASULLAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

RELAZIONE

Luglio 2008

Il Sindaco	Rag. Mansueto Siuni
Responsabile del Procedimento	Arch. Fernando Scanu
Progettazione e coordinamento	Arch. Marco Cadinu
Consulenza urbanistica e GIS	CRITERIA s.r.l. - Cagliari
Progettazione degli spazi pubblici	Arch. Francesco Deriu
Analisi cartografica e d'archivio	Arch. Raimondo Pinna
Studi storici e indagini d'archivio	Prof. Gian Giacomo Ortu
Analisi storiche e rilievi	Cooperativa "Il Chiostro" - Masullas
Riprese aeree a bassa quota	Gianni Alvito - *Teravista* - Cagliari
Cartografia aereofotogrammetrica 2007	*Compucart* - Cagliari

INDICE

……

0) ELENCO DELLE TAVOLE 5

1) OBIETTIVI E METODOLOGIA DEL PIANO 8

1.1 OBIETTIVO GENERALE 8

1.2 OBIETTIVO SPECIFICO: LA RIGENERAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI 9

1.3 OBIETTIVO SPECIFICO: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PRIVATO 9

2) PRESUPPOSTI DI BASE 11

3) INQUADRAMENTO NORMATIVO DEL PIANO 14

4) AMBITO DI INTERVENTO. AREE DI AZIONE DEL PIANO 16

4.1 LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO 16

5) STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO 18

6) LE PARTI DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE 19

A1) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE 19

A2) AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI 19

A3) PERCORSI STRUTTURALI DI COLLEGAMENTO INTERNO 20

A4) PERCORSI DI UNIONE TRA CENTRO STORICO E PAESAGGIO 20

7) PROGETTI STRATEGICI 21

7.1 LE SCHEDE PROGETTUALI E DI PROGRAMMA 22

ZONA A1) AMBITO DI CENTRO STORICO. Ristrutturazione e riqualificazione 22

Subzona A2) AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI - Gli spazi pubblici. 22

- **A2.1**) **Piazza San Leonardo**. 22
- **A2.2**) **Piazza Santa Lucia**. 23
- **A2.3) Piazza del Convento.** 23
- **A2.4) Piazza Pinna - Piazza Chiesa delle Grazie - Via Vittorio Emanuele.** 24

Percorsi A3) PERCORSI STRUTTURALI DI COLLEGAMENTO INTERNO 24

Percorsi A4) PERCORSI DI UNIONE TRA CENTRO STORICO E PAESAGGIO 24

7.2 COORDINAMENTO CON IL SISTEMA INSEDIATIVO AL CONTORNO 25
ACRI: AREE AL CONTORNO DEL CENTRO STORICO DI RILEVANTE IMPORTANZA 25
- **ACRI 1) Area via Brigata Sassari angolo via Kolbe.** 25
- **ACRI 2) Area Is Ortus** 25
- **ACRI 3) Area tra Is Ortus e il Rio Is Benas.** 26
- **ACRI 4) Il percorso di margine *LA VIA DELL'ACQUA, TRA IL CONVENTO E IS ORTUS* e il raccordo tra centro storico e paesaggio agrario** 26
- **ACRI 5) Area C2 adiacente al Convento e alla futura Piazza** 26

7.3 PROS: PROGETTI SPECIALI. 27
- **PROS 1) Riattivazione delle fontane pubbliche del paese**. 27
- **PROS 2) Azione di bonifica dei tetti del paese**. 28
- **PROS 3) Individuazione di funzioni nuove da collocare nel centro storico** 28
- **PROS 4) Energia e sostenibilità.** 29
- **PROS 5) Riqualificazione del comparto intorno al vicolo su via Vittorio Emanuele** 32

8) - RELAZIONE STORICA 33

1. La forma insediativa storica. 33

2. La struttura urbana 35

3. *Il popolato di Masullas tra Seicento e primo Ottocento (di Gian Giacomo Ortu)* 38

4. I tipi edilizi nella documentazione storica 44

9) - POPOLAZIONE E ABITAZIONI 47

10) LE DIMENSIONI DEL CENTRO STORICO 49

ALLEGATO "A" SCHEDE DI PROGRAMMA 50

ALLEGATO "B" POPOLAZIONE E ABITAZIONI 50

ALLEGATO "C" QUADERNO DELLE UNITA' EDILIZIE. SCHEDE DI ANALISI ED INDIRIZZO DELLE SINGOLE UE 50

ALLEGATO "D" QUADERNO DELLE SUPERFICI, DELLE VOLUMETRIE E DELLE CUBATURE 50

ALLEGATO "E" QUADERNO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE 50

0) ELENCO DELLE TAVOLE

1. CENTRO URBANO E ZONE OMOGENEE

Inquadramento urbanistico dell'abitato di Masullas con le zone del PUC vigente del Centro di antica e prima formazione verificato con la R.A.S., in coerenza col Piano Paesaggistico Regionale.

1.1. strumenti urbanistici. PUC vigente stralcio: l'area centrale. Zone e Servizi. 1:1000

1.2. Limiti del Centro di antica e prima formazione verificato.

2. CENTRO STORICO E TERRITORIO STORICO 1:5000

Individuazione degli elementi culturali ed ambientali del territorio di Masullas in stretta connessione con il Centro storico e che determinano l'orientamento dei percorsi territoriali dell'insediamento.

2.1. Il centro storico e i valori culturali ed ambientali al contorno. il fiume (Parco del rio Is Benas); gli orti; il paesaggio agrario; monumentalità nel territorio.

3. LE CARTE STORICHE E CATASTALI. LA FORMA URBANA

Il tessuto urbano di Masullas attraverso la cartografia storica, i rapporti tra i poli religiosi e la trama viaria ed edilizia, la toponomastica tradizionale ed il sistema storico di raccolta e deflusso delle acque.

3.1. catasto De Candia

3.2. le delimitazioni del 1905

3.3. catasto anni '20-'30

3.4. catasto all.A F.XIII

3.5. nodi urbani, percorsi principali, vicoli; base anni '20

3.6. In A4: il sistema delle acque (rogge, pozzi, fonti) base anni '20

4. MORFOLOGIA DEL SITO E LA DISPOSIZIONE DELL'EDIFICATO

La morfologia del sito dell'insediamento tra altimetria ed orientamento ed il sistema di pozzi e fonti attuale.

4.1. curve di livello e perimetri degli isolati, dell'edificato, degli edifici notevoli. Scala 1:1000

4.2. pozzi, fontane allo stato attuale

5. LA RAPPRESENTAZIONE PER LA LETTURA DI BASE. RILIEVO AEREOFOTOGRAMMETRICO e struttura dell'edificato 1:500 (rilievo: novembre 2007, *Compucart*))

Cartografia di base attuale esito di un volo specifico commissionato per la redazione dell'aereofotogrammetrico aggiornato con indicate caratteristiche urbane dell'edificato e degli spazi pubblici.

5.1. chiese ed edifici speciali in evidenza (scuole, Monte Granatico, Ex Municipio, casa Salis, ecc.)

5.2. nomi di strade, piazze, vicoli

5.3. quote altimetriche del terreno

5.4. alberature ed elementi di arredo

5.5. perimetri delle unità edilizie in evidenza

5.6. rappresentazione dei colmi e dei displuvi dei tetti

6. LA RAPPRESENTAZIONE PER LA LETTURA DI BASE. FOTOGRAFIE AEREE E ZENITALI

Una selezione di immagini fotografiche del rilievo del Centro storico eseguite con riprese a bassa quota da pallone aerostatico e dell'ortofoto esito del volo commissionato per la redazione dell'aerefotogrammetrico.

6.1. Immagini aeree a bassa quota (foto Teravista)

6.2. Immagine zenitale novembre 2007 (Compucart)

7. LA RAPPRESENTAZIONE PER LA LETTURA DI BASE. ANALISI DEI TETTI E DELLE COPERTURE. GIS 1:500

Planimetria del Centro Storico con indicate le informazioni rilevanti relative alle coperture in termini di quote e materiali.

7.1. quote dei colmi, delle gronde, delle terrazze. Quote del terreno

7.2. distinzione dei materiali: tegole, lamiere e ondulati, guaine e cemento, tetti piani.

7.3. perimetri delle unità edilizie in evidenza + numeri UE

8. STATO ATTUALE. GIS. LE CONCESSIONI EDILIZIE nelle UE 1:1000

Lo stato delle trasformazioni letto attraverso le richieste di concessione edilizia con il riferimento temporale di rilascio.

8.1. UE oggetto di concessioni edilizie, distinte per periodo

8.2. perimetri delle unità edilizie in evidenza

9. STATO ATTUALE. GIS. LE PROPRIETA'. 1:1000

Analisi delle categorie di proprietà del patrimonio immobiliare.

9.1. beni immobiliari: pubblici – privati – religiosi

9.2. perimetri delle unità edilizie in evidenza

10. STATO ATTUALE. GIS. ELEMENTI DELLA STRUTTURA STORICA. 1:1000

Il carattere storico urbanistico letto attraverso l'individuazione degli edifici notevoli e monumentali, dei percorsi tradizionali riferiti ai riti religiosi e degli elementi strutturali e architettonici di pregio storico/tradizionali superstiti.

10.1. in colore i CF storico/tradizionali A;B;C;D;E

10.2. elementi notevoli nel tessuto insediativo (muri in pietra su strada, portali)

10.3. percorsi processionali e luoghi di stazione

10.4. perimetri delle unità edilizie in evidenza

11. STATO ATTUALE. GIS. UTILIZZO ED ATTIVITA'. 1:1000

Analisi dell'uso dell'edificato riferito all'occupazione residenziale ed alle attività.

11.1. condizione di utilizzo (abitato; disabitato)

11.2. destinazione d'uso e attività (negozi, residenza ecc…)

11.3. perimetri delle unità edilizie in evidenza

12. STATO ATTUALE. GIS. STATO DI CONSERVAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE. 1:1000

13. IL PIANO. GIS. CATEGORIE DEI CORPI DI FABBRICA. 1:1000

13.1. le categorie dei corpi di fabbrica distinte per categoria di conservazione o trasformazione: da storici/tradizionali a nuovi/recenti

13.2. distinzione e natura delle aree inedificate

13.3. perimetri delle unità edilizie in evidenza

14. IL PIANO. I COMPARTI DEL CENTRO STORICO. SUBZONE ALL'INTERNO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE 1:1000

14.1.	Zona A1	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
14.2.	Subzone A2	AMBITI DI RISPETTO DEI BENI IDENTITARI
14.3.	Percorsi A3	PERCORSI STORICI DI COLLEGAMENTO INTERNO
14.4.	Percorsi A4	PERCORSI DI UNIONE TRA CENTRO STORICO E PAESAGGIO

15. IL PIANO. TIPI EDILIZI ORIGINARI E DI PROGETTO 1:1000

15.1. Tipi edilizi edilizi originari per ogni UE, riferimento prescrittivo per il progetto.

1) OBIETTIVI E METODOLOGIA DEL PIANO

La redazione del PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO rappresenta per l'Amministrazione comunale di Masullas un momento determinante all'interno del processo di rinnovamento culturale della comunità, ormai avviato e particolarmente incentrato sulla rivalutazione del patrimonio storico, culturale e naturalistico nel proprio contesto territoriale e socioeconomico.

Il territorio ed il centro storico di Masullas, se pure attraverso forti trasformazioni, conservano ancora i lineamenti architettonici ed urbanistici di una tradizione antica, stratificata in secoli di storia: case d'abitazione realizzate con le tecniche costruttive tradizionali, edifici di notevole tenore architettonico, chiese e monumenti che dal medioevo in poi hanno arricchito il paesaggio urbano.

Il processo di rinnovamento culturale del comune di Masullas, considera il centro storico quale scenario privilegiato dove accogliere nuove attività economiche e ospitare eventi culturali e feste. Gli scorci che le strade offrono sui monumenti o sui panorami, gli spazi pubblici d'incontro e di relazione sociale ed il decoro delle case sono gli elementi che, riqualificati, offriranno una nuova dimensione urbana verso la quale indirizzare i più alti valori della comunità e fondare nuove realtà economiche.

1.1 OBIETTIVO GENERALE

La redazione del PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO è finalizzata alla ridefinizione di modelli di sviluppo e di valorizzazione dell'edilizia privata e degli spazi pubblici nel centro storico, attraverso l'adozione dei più aggiornati criteri normativi, delle migliori tecniche costruttive e di processi condivisi di rinnovamento del patrimonio immobiliare e urbano.

Il carattere interdisciplinare ed il metodo di lavoro prescelto considerano lo studio e la ricerca tra gli elementi fondativi per una nuova percezione del centro storico e dei suoi valori. Tali valori devono emergere in tutta la loro forza e dimensione restituendo a Masullas i caratteri di ricco centro monumentale e culturale che, dal medioevo in poi, ha svolto un controllo efficace su un territorio e su tradizioni strettamente ancorate ad importanti elementi identitari di carattere architettonico, archeologico e naturalistico.

L'obiettivo generale prioritario è inserirsi nel dibattito culturale regionale e nazionale attraverso il riconoscimento e la diffusione dei valori del proprio patrimonio culturale, insediativo e sociale, con la decisa finalità di far partecipare la comunità ai più ampli circuiti amministrativi, dove centri storici e territorio storico aprono la strada di accesso a relazioni e a risorse finanziarie su scala regionale ed europea.

Il Piano propone quindi un centro storico accuratamente censito, arricchito da nuove visioni progettuali, pronto a cogliere le opportunità economiche offerte a quelle comunità che dispongono di strategie e obiettivi di recupero e valorizzazione del proprio patrimonio culturale immobiliare e territoriale.

Il nuovo strumento urbanistico del centro storico, che si confronta col nuovo orientamento normativo regionale, dovrà risolvere la contingenza amministrativa e gestionale ed al contempo rivelarsi efficace strumento per lo sviluppo e la condivisione dei valori culturali e storici tra la popolazione, incentivare il dibattito sul patrimonio insediativo e culturale tradizionale, sui suoi modelli di interpretazione e di utilizzo in chiave di ricerca e sviluppo.

Tra i motivi portanti del Piano Particolareggiato, finalizzati ad un rinnovamento di funzioni e di ruolo di Masullas in chiave intercomunale, si ritiene strategico amplificare fortemente la connessione tra il paesaggio storico, singolarmente ben conservato e ricco, e alcuni comparti privilegiati del centro storico, quale ad esempio l'area del Convento dei Cappuccini, oggetto di uno specifico approfondimento programmatico e di un insieme organico di opere e iniziative capaci di configurare un comparto culturale e ludico, fortemente caratterizzato da attività utili a catalizzare le energie giovani e innovative.

1.2 OBIETTIVO SPECIFICO: LA RIGENERAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Discendono dalla elaborazione del Piano Particolareggiato le SCHEDE di analisi e di approfondimento progettuale che, interpretando in via preliminare i valori degli spazi pubblici e delle risorse private, si prestano a divenire strumenti di efficace proposta pronti a raccogliere le linee di incentivo e i bandi pubblici che si rivolgono alle comunità più attive a livello progettuale e sul piano della cooperazione. (Si vedano oltre le *SCHEDE PROGETTUALI E DI PROGRAMMA*).

1.3 OBIETTIVO SPECIFICO: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PRIVATO

Un ulteriore obiettivo, esito della progressiva riqualificazione del patrimonio urbano pubblico e privato, è quello di stimolare le attività del mercato immobiliare attraverso:

- La disponibilità di nuove abitazioni, esito di recuperi di qualità e riconversioni di edifici fatiscenti, allo stato di rudere o sottoutilizzati
- L'offerta di case e abitazioni, rivolta ad un mercato immobiliare non locale ormai presente e interessato a quote di investimento verso i paesi più "vivibili" della Sardegna non costiera
- L'offerta di case e di procedure di recupero ai masullesi non più residenti, numerosi ed operosi rappresentanti della comunità in altri contesti regionali e nazionali, con il fine di favorirne un reimpianto nel circuito economico e sociale del paese
- La ripresa di attività artigianali legate al mercato del recupero edilizio di qualità, con particolare riferimento al "saper fare" tradizionale nei settori della lavorazione del legno, del ferro, della pietra, dei rivestimenti tradizionali (pavimentazioni e intonaci), ma anche delle attività impiantistiche e tecniche
- La collocazione di nuove funzioni nel Centro Storico, privilegiando quelle che aiutano a configurare un paese produttivo e ospitale; orientare le attività di Bed & Breakfast (peraltro già opportunamente pubblicizzate dalla P.A.), di *albergo diffuso*, secondo protocolli di qualità, favorendone l'installazione in case storiche e un omogeneo livello di qualità e di servizio. (Il recente bando Domos, coordinato con la L.R. 29/89, ha considerato titolo preferenziale la ristrutturazione di case

storiche destinate a tali attività). La collocazione di attività ricettive di più alta qualità sarà opportuna e potrà affiancarsi alle offerte di ristorazione e delle specialità masullesi già note e premiate in sede regionale e nazionale.

Da questi presupposti discende la volontà dell'Amministrazione di adottare uno strumento urbanistico di un alto profilo tecnico, redatto con adeguati strumenti culturali e condiviso dalla popolazione e dalle forze economiche locali.

Sarà quindi necessario e prioritario valutare l'insediamento storico oggetto del PIANO PARTICOLAREGGIATO anche attraverso i suoi processi di formazione - in particolare del medioevo al XX secolo - le sue dinamiche di composizione e di sviluppo della configurazione sociale, del suo patrimonio immobiliare ed economico. Sulla conoscenza e sulla gestione di tali dinamiche strutturali si innesterà il processo di amministrazione e sviluppo economico del patrimonio insediativo tradizionale, sostanziato da accurate ricerche, radicato sui caratteri fondativi della comunità, aperto alle istanze tecniche ed economiche dei cittadini.

2) PRESUPPOSTI DI BASE

Tutti i centri storici italiani ed europei, ormai da decenni, dedicano particolari attenzioni alla forma ed al decoro della propria area centrale, quella che storicamente vanta le più lunghe tradizioni culturali, quella dove si concentrano le funzioni civili ed economiche di maggiore significato e riconoscibilità.

La tutela e la cura degli spazi pubblici e privati in questo ambito, la cura meticolosa dell'architettura degli edifici e delle superfici di uso pubblico, permettono alla cittadinanza di disporre di uno scenario molto caratterizzante e capace di rappresentare l'intera comunità.

La forma ed il decoro del centro storico passa attraverso l'adozione di alcuni principi di carattere generale (quali la tutela dei monumenti e delle case tradizionali, la "riscoperta" e la restituzione dei caratteri originari agli spazi e agli arredi urbani, ecc.), ma soprattutto passa attraverso l'adozione di principi e norme comportamentali finalizzate alla migliore interpretazione della proprietà privata intesa come parte di uno spazio pubblico, sul quale è doveroso affacciarsi con il massimo della cura e del decoro.

Il centro storico è infatti la somma di proprietà private che offrono il proprio volto alle strade pubbliche, luogo di tutti dove l'Amministrazione ha il dovere di riversare le migliori energie e attenzioni che assicurino decoro e vivibilità.

E' quindi indispensabile individuare i temi e le modalità che la comunità intende adottare per presentarsi all'esterno secondo canoni estetici ed urbanistici di qualità, secondo criteri di ordine ed omogeneità, scegliendo strategie semplici ma attente ai particolari, ai materiali, ai colori, alle forme.

Una comunità che interpreta e fa propri in modo unitario questi temi trasforma in positivo la propria immagine ma, in definitiva, valorizza il patrimonio urbano ed il valore dei singoli proprietari immobiliari, le cui unità abitative, le cui attività economiche, sono inserite in uno spazio dalla qualità sempre più alta e curata.

Lo scopo del Piano è quindi fornire norme semplici e unitarie finalizzate alla tutela ma anche alla gestione ordinaria del patrimonio immobiliare privato e del patrimonio pubblico, con modalità ormai ampiamente diffuse sul piano nazionale ed europeo; alcuni presupposti di base – sul quale misurare la definizione della norma urbanistica - si elencano qui di seguito:

- mirare alla conservazione della forma dello spazio pubblico (strade, piazza, vicoli) secondo il suo disegno storico, considerandolo quale patrimonio comune ed inalienabile:
    - reintegrarne le parti inopportunamente modificate
    - preservare o ricostituire su di esso l'insieme dei segni e dei significati che li hanno caratterizzati nel tempo (nomi dei luoghi, delle strade, elementi di arredo minore, croci di via, ...)
    - disporre piani e progetti volti alla migliore definizione architettonica delle superfici; curare il disegno di piazze e percorsi

  - ricostituire o proporre elementi significativi dell'arredo urbano: ad esempio progettare e ricreare la rete delle fontane pubbliche lungo le strade del paese, anche attraverso indagini storiche e testimonianze dirette degli abitanti

- tutelare il patrimonio monumentale e lo spazio di relazione attorno ad esso, adottando modelli progettuali e di manutenzione di alta qualità, incentivando una migliore qualità edilizia nelle proprietà dei privati che si relazionano con gli spazi monumentali
- individuare una rete di percorsi di collegamento tra i luoghi eminenti dell'abitato, lungo i quali intensificare le azioni di valorizzazione, recupero e tutela. Il processo di selezione terrà conto di presenze monumentali o architettoniche significative, ma anche di valori immateriali quali i percorsi processionali attuali o storici, creando ove possibile nuove opportunità di definizione architettonica e relazione sociale. Su tali percorsi si svolgeranno gli eventi e gli allestimenti in occasioni di feste civili e religiose, si disporranno indicazioni per itinerari turistici e culturali, si orienteranno i visitatori verso le direzioni del territorio storico periurbano
- riqualificare della dimensione percettiva dei precorsi pedonali del centro storico, tramite la ridefinizione dell'assetto originario dei confini delle proprietà private su strada pubblica: muri di confine di altezza adeguata, prevalentemente in muratura in pietra a vista (o intonacata), adozione di portali o cancelli della tipologia indicata in sostituzione di serrande e aperture non conformi; progressiva sostituzione delle recinzioni "a giorno"
- tutelare le case tradizionali, ossia l'insieme degli edifici costruiti secondo le tipologie edilizie locali, con materiali propri della tradizione costruttiva preindustriale (pietra, mattoni, terra cruda) dotate di un insieme di soluzioni architettoniche e decorative caratterizzanti la comunità. Gli elementi salienti di tali architetture analizzati e schedati, entrano a far parte di un "Abaco degli elementi costruttivi" dal quale attingere per le nuove opere di costruzione, ricostruzione e recupero. Formano parte integrante di questo patrimonio architettonico elementi minori e accessori dello spazio abitativo, quali annessi rustici, piazzali e spazi di pertinenza, le loro pavimentazioni, i locali di lavoro; arredi quali pozzi, mole, forni, murature di confine, portali ecc. L'analisi delle modalità di utilizzo del lotto e della forma della casa tradizionale dà luogo all'"Abaco dei tipi edilizi", al quale riferirsi per individuare il modello edilizio di riferimento. La tutela del patrimonio architettonico tradizionale avviene tramite:
  - il divieto assoluto di demolizione dell'edificato storico
  - la valutazione preliminare, ai sensi delle indicazioni del Piano, delle opere di restauro e ristrutturazione, esaminando le possibilità di trasformazione e modifica, finalizzate alla migliore vivibilità e reinterpretazione degli spazi e delle architetture tradizionali, al loro adeguamento normativo, impiantistico e funzionale.
- Individuare le modalità progettuali per il migliore reinserimento nello scenario del centro storico di tutti gli edifici pubblici o privati che, sebbene nel centro storico, presentino caratteri eminentemente moderni o industriali, difformi per tipologie volumetriche e materiali dalle forme tradizionali locali. Si tratta di norma di edifici in struttura in cemento armato, realizzati con tipologie estranee al patrimonio

architettonico tradizionale. In particolare tutti quelli ricadenti nelle principali piazza e luoghi monumentali, ovvero lungo i percorsi principali del centro storico, in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione dovranno:

  - uniformarsi al piano per il colore del centro storico, evitando rivestimenti impropri, eliminando soluzioni architettoniche non finite o indecorose
  - mitigare i caratteri architettonici riprendendo forme e stilemi dal repertorio storico (secondo un abaco di soluzioni indicate)
  - restituire nel prospetto o nel muro di recinzione lungo strada le forme della tradizione locale (muri in pietra continui, o murature intonacate, forme e tipologie di portali e infissi indicate ecc.)

- Nei casi di maggiore impegno da parte dei privati, ai quali potranno destinarsi incentivi e facilitazioni da parte dell'ente pubblico (in particolare in occasione di bandi di finanziamento delle opere in centro storico), prevedere dei comportamenti virtuosi che tendano a favorire, a fronte di istanze di ristrutturazione edilizia ovvero di demolizione e ricostruzione:
  - Riduzione di elementi architettonici impropri (balconi, aperture, tetti ecc.), in favore di modelli indicati da un abaco di soluzioni più consoni al decoro del centro storico; ridisegno dei prospetti
  - Trasformazioni di sagoma e riduzioni volumetriche, eventualmente recuperabili in altre parti del lotto
  - Demolizioni di parti e ricostruzioni mediante le forme tipologiche e i materiali indicati dal Piano e derivanti dalla tradizione locale
- Curare con intelligente attenzione la disposizione degli impianti e degli elementi di servizio tecnico alle abitazioni poste sui prospetti o sulle superfici in relazione con lo spazio pubblico, celandole o trasferendole in spazi interni o privati (pompe di calore, canne fumarie, serbatoi idrici, antenne, pannelli solari, ecc.) permettendo una migliore cura dell'immagine generale dell'abitato e della comunità.

La stesura delle graduatorie comunali di accesso ai bandi di finanziamento delle opere private sull'edilizia in centro storico terranno conto dei predetti principi, assegnando ai progetti presentati punteggi proporzionati al grado di coerenza con essi.

3) INQUADRAMENTO NORMATIVO DEL PIANO

L'area centrale dell'abitato di Masullas, in attesa dell'approvazione del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico, è soggetta alle norme restrittive poste dal Piano Paesaggistico Regionale:

- L'Articolo 52 del Piano Paesaggistico Regionale regola tutta l'attività edilizia nei centri storici all'interno dei Centri di Antica e Prima Formazione (centri Matrice).
- Sono permessi all'interno di tali perimetri esclusivamente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna (art.52, c.3. lett.a,b,c).
- Nell'intorno dei manufatti di valenza storico culturale (Beni Identitari: in prima istanza le 4 chiese interne all'abitato), per un raggio di 100 metri, sono permessi esclusivamente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 49).

L'adozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, in adeguamento al Piano Paesaggistico, permette una più equilibrata interpretazione dei vincoli e, soprattutto, la riattivazione di più completi interventi sul patrimonio edilizio privato.

Ad una conservazione e tutela delle case tradizionali superstiti infatti, si accompagna la possibilità di profonde ristrutturazioni su tutto il patrimonio edilizio "recente" (edifici costruiti dagli anni '50 in poi).

Tali trasformazioni, da realizzarsi di norma nell'ambito della volumetria già acquisita e secondo le indicazioni del Piano, comprendono la modifica di volumi, sedimi e profili altimetrici (anche mediante demolizioni e ricostruzioni) fino a considerare comparti di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, finalizzati alla riqualificazioni di ambiti urbani. Due ABACHI dedicati alle tipologie edilizie e delle soluzioni architettoniche proprie della edilizia storica tradizionale masullese guiderà gli interventi, con l'obiettivo di coordinare e favorire l'integrazione tra edilizia storica ed edilizia moderna.

Secondo una nuova impostazione delle proporzioni di edificabilità sono identificate, in conformità con le qualità urbanistiche degli isolati, quote di edificabilità che, pur non raggiungendo gli indici delle precedenti Zone B1 e B2, permettono una corretta quota di volumi all'interno delle Unità Edilizie e l'edificabilità delle aree vuote.

In sintesi ciascuna casa del centro storico è soggetta ad una schedatura attraverso la quale presentare l'intero abitato secondo una valutazione del patrimonio immobiliare storico e recente.

Il Piano riconosce varie **categorie di corpi di fabbrica** le relative opere consentite (vedi anche Tav. 12 e le Norme di Attuazione):

1. case storiche conservate nell'impianto originale: divieto di demolizione e conservazione del manufatto
2. case storiche trasformate, ampliate: mantenimento delle parti tradizionali riconoscibili e trasformazione, anche profonda, per le parti nuove

3. case recenti ma inserite nel sistema del centro storico: manutenzione dello stato di fatto e migliorie tese ad un più armonico inserimento nel centro storico oppure trasformazioni e ristrutturazioni anche radicali
4. case recenti non inserite nel sistema del centro storico: manutenzione dello stato di fatto tese ad un più armonico inserimento nel centro storico oppure trasformazioni e ristrutturazioni radicali edilizie ed urbanistiche.

I lotti liberi perché mai edificati avranno la possibilità di realizzare una cubatura previa verifica delle condizioni dimensionali del lotto e dell'isolato e l'adozione di modelli edilizi indicati.

La creazione di nuovi volumi in altri casi, è subordinata al controllo della dimensione dei lotti, della cubatura ancora disponibile e delle condizioni urbanistiche al contorno.

4) AMBITO DI INTERVENTO. AREE DI AZIONE DEL PIANO

Il PIANO PARTICOLAREGGIATO si estenderà su una superficie complessiva di Ha 17,06. Tale area ricade oggi in massima parte nelle zone urbanistiche B1 e B2, include alcuni spazi ed edifici pubblici, nonché aree classificate S1, S2, S3, G1 e G3 nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC).

All'interno del perimetro del Centro Storico individuato dal presente Piano Particolareggiato, le aree già destinate a servizi dal PUC vigente sono le seguenti:

zona	Descrizione	funzioni
S1	Istruzione	Scuola Materna
S2	Interesse comune	Chiesa e piazza di San Leonardo Chiesa e piazza di Santa Lucia Chiesa e piazza B.V. delle Grazie Piazza Convento e ambulatorio Area e struttura di Piazza Italia Area e struttura di via Trieste Casa Salis Piazza Pinna Struttura Piazza Pinna Sede del Municipio via San Francesco
S3	Attrezzati	Vecchio campo sportivo e area di pertinenza del Convento Impianto sportivo polivalente
G1	Servizi direzionali	Banca
G3	Servizi culturali	Chiesa e convento di San Francesco

4.1 LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO

Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, ovvero del Centro Matrice, recentemente concordato con la R.A.S., Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica - Assessorato agli Enti Locali, Finanze, Urbanistica è attuata in accordo col l'Ufficio del Piano Paesaggistico Regionale, rispetta le indicazioni della attuale normativa e riprende il perimetro del centro storico testimoniato dalle carte catastali storiche.

Il PIANO PARTICOLAREGGIATO interessa tutta l'area centrale dell'abitato e, attraverso analisi e osservazioni particolareggiate, prevede gli assetti e le trasformazioni possibili per ogni porzione di spazio pubblico, per gli edifici pubblici e i beni identitari, nonché per ogni singola abitazione privata.

Con adeguati strumenti di catalogazione sono predisposte schede di rilievo dello stato attuale di ognuna delle abitazioni del centro storico, con il fine di un riordino normativo ma, soprattutto, di un propositivo indirizzo per la migliore gestione delle trasformazioni future, nell'intento di ottimizzare i risultati qualitativi ottenibili con i notevoli capitali che la comunità riversa sul settore edilizio.

La qualità dell'edilizia privata è un valore primario per la comunità: elevare il livello architettonico degli interventi di recupero, orientare il decoro ed il senso estetico di interventi di manutenzione o ristrutturazione – anche con l'ausilio di strumenti tecnici forniti dal PIANO PARTICOLAREGGIATO e dei pareri forniti dall'Ufficio per il Centro Storico[1] – significa migliorare il senso generale dello spazio costruito, produrre quindi un positivo effetto di valorizzazione dell'intero sistema abitativo.

Il centro abitato di Masullas, testimoniato tra gli anni '20 del novecento e il primo dopoguerra da cartografie catastali che ne restituiscono la forma e l'estensione originaria, contiene al suo interno aree di differente qualità edilizia ed urbanistica.

Una forte azione di rinnovamento edilizio operata prevalentemente negli anni '70-'90 ha portato a frequenti operazioni di sostituzione del patrimonio edilizio tradizionale con nuovi modelli abitativi di tipo "industriale", basati sulle modalità costruttive più diffuse e richieste in quel periodo (per lo più strutture abitative basate sul modello dell'abitazione unifamiliare, realizzate con struttura in cemento armato).

Con circostanziate normative, specifiche per ciascun comparto del Centro Storico, saranno indirizzate le attività edilizie sia sul patrimonio edificato tradizionale sia su quello di carattere moderno, creando i presupposti per la migliore e armonica gestione dell'immagine del centro storico.

[1] L'Ufficio per il Centro Storico – nuova sezione dell'Ufficio Tecnico comunale coordinata da un architetto – disporrà di materiali ordinati e strutturati in schedature specifiche, riferite alle proprietà private e pubbliche, disporrà delle Schede di sviluppo progettuale di comparto, riuniti in supporti GIS informatici. Riceverà e coordinerà le istanze dei cittadini e dei tecnici, ne orienterà le scelte indirizzandoli verso i materiali e le schede elaborate dal Piano di Recupero; avrà il compito di relazionarsi con l'Amministrazione e la Giunta favorendone e supportandone le attività di pianificazione e di indirizzo finanziario che riguardano il Centro Storico.

5) STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il PP è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione e Allegati
- Normativa di Attuazione e Allegati
- Analisi dei caratteri urbanistici, tipologici e costruttivi dell'architettura tradizionale masullese:
    - Abaco dei Tipi Edilizi
    - Abaco degli Elementi Costruttivi
- Rilievo dei dati planovolumetrici di ciascun isolato
    - Tabelle di dati su dimensioni ed indici urbanistici rilevati nel centro storico
- Schede delle Unità Edilizie
    - Predisposte per ciascuna UE secondo la numerazione indicata nelle Tavole, per singoli isolati. La schedatura permette di conoscere, sulla base di rilievi aereofotogrammetrici, riprese fotografiche e documentazione d'archivio, la consistenza edilizia, urbanistica e storica di ciascuna UE. Sulla base della catalogazione e della conoscenza ciascuna UE è assegnata ad un campo di prescrizioni o indicazioni normative.
- 15 Tavole

La costruzione di un GIS, ossia di un sistema informativo referenziato su base cartografica, permette la gestione dei dati sul centro storico da parte dell'Ufficio Tecnico, permettendo allo stesso tempo l'edizione o la consultazione tematica dei beni pubblici e privati e del patrimonio edilizio ed urbanistico del centro storico.

6) LE PARTI DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

L'area interessata dal PIANO PARTICOLAREGGIATO, corrispondente al Centro di Antica e Prima Formazione, è distinta con la sigla **ZONA A1**, e si definisce Ambito di Riqualificazione.

Alcune aree sono distinte come **SUBZONA A2** - AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI sono individuate intorno ai beni identitari al fine di rendere maggiormente efficace l'azione normativa su areali di particolare interesse (vedi NTA).

Lungo i principali assi viari sono distinte gli Ambiti centrali speciali **Percorsi A3** PERCORSI STRUTTURALI DI COLLEGAMENTO INTERNO e **Percorsi A4** PERCORSI DI UNIONE TRA CENTRO STORICO E PAESAGGIO

Al contorno del centro storico, nell'abitato e nel territorio, si individuano alcune aree di particolare interesse storico e ambientale sulle quale operare valutazioni preliminari di valore esclusivamente programmatico:

aree **ACRI** (**A**REE AL **C**ONTORNO DI **R**ILEVANTE **I**MPORTANZA)

aree **PROS (PRO**GETTI **S**PECIALI).

A1) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tutto il centro storico perimetrato ufficialmente ed oggetto del Piano Particolareggiato, ricade nella A1, Ambito di Riqualificazione ai sensi dell'art.52, c.5 del Piano Paesaggistico Regionale.

Vi sono presenti esempi di edilizia tradizionale ma anche abitazioni recenti o costruite su modelli non tradizionali. Regola tale ambito la norma generale del Piano Particolareggiato. Alcuni ambiti particolari, fortemente degradati o comprendenti profonde sostituzioni del tessuto urbanistico originario, aree non costruite e frammentate, saranno oggetto di comparti di ristrutturazione urbanistica e d edilizia.

- Le case tradizionali e le loro parti riconoscibili o recuperabili sono oggetto di particolare normativa tesa al recupero ed alla reintegrazione.
- Le costruzioni di recente realizzazione o non tradizionali sono oggetto di una specifica normativa che, pur permettendo il mantenimento delle volumetrie già acquisite, regola le trasformazioni future favorendone l'integrazione con l'ambiente del centro storico.

A2) AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI

Sono costituiti da spazi piazza o nodi urbani di rilevante importanza, in relazione con monumenti, beni identitari o edifici speciali. La delimitazione di tali ambiti è richiesta con l'accezione di Beni Identitari dall'art. 49 del Piano Paesaggistico regionale. Attraverso la loro definizione si ottempera alla norma regionale e attraverso le schede ad essi relative si dota l'Amministrazione comunale di un insieme di inquadramenti progettuali preliminari.

Gli AMBITI DI RISPETTO (A2), precisamente perimetrati, coinvolgono per la suddetta norma le unità edilizie prospettanti su tali spazi.

- L'edilizia all'interno degli ambiti A2 è oggetto di specifiche integrazioni della normativa generale del Piano Particolareggiato.
- Gli spazi pubblici sono oggetto di particolari *schede di programma*.
- L'edificato è oggetto di *prioritarie* azioni di incentivo al recupero nella programmazione comunale.

A3) PERCORSI STRUTTURALI DI COLLEGAMENTO INTERNO

Percorsi e strade costituenti la trama principale dei percorsi storici centrali. Essi sono precisamente perimetrati.

- L'edilizia all'interno dell'ambito è oggetto di specifiche integrazioni della normativa generale del Piano Particolareggiato.
- Gli spazi pubblici sono oggetto di particolari *schede di programma*.
- L'edificato è oggetto di *secondarie* azioni di incentivo al recupero nella programmazione comunale

A4) PERCORSI DI UNIONE TRA CENTRO STORICO E PAESAGGIO

Si dipartono dalla trama primaria centrale e si innestano sulle strade storiche in uscita dal paese, individuando luoghi di particolare interesse e orientando verso il territorio e le sue risorse (es.: da San Leonardo a *Is Ortus* …).

- L'edilizia all'interno dell'ambito è oggetto di specifiche integrazioni della normativa generale del Piano Particolareggiato.
- Gli spazi pubblici sono oggetto di particolari *schede di programma*.
- L'edificato è oggetto di *secondarie* azioni di incentivo al recupero nella programmazione comunale

7) PROGETTI STRATEGICI

Una completa programmazione urbanistica del centro storico e del suo intorno necessita di una ricognizione sui punti di forza e sui fattori di debolezza e criticità presenti. Al di là della normativa assegnata alle differenti categorie di edilizia privata e pubblica il Piano Particolareggiato individua, sulla scorta dei presupposti culturali ed economici su enunciati, alcuni campi di azione e di approfondimento progettuale. La pianificazione comunale, qui sviluppata per il centro storico, prevede quindi la redazione di materiali progettuali che siano parte integrante del Piano Particolareggiato, ne prevedano gli sviluppi progettuali futuri e le direzioni di sviluppo in quadro preliminare di previsioni di spesa, di norma vincolate al reperimento di risorse specifiche.

Sono qui di seguito formulati gli sviluppi progettuali tramite:

- LE SCHEDE PROGETTUALI E DI PROGRAMMA (nel centro storico)
- PROGETTI IN COORDINAMENTO CON IL SISTEMA INSEDIATIVO AL CONTORNO
    - **ACRI**: **A**REE AL **C**ONTORNO DI **R**ILEVANTE **I**MPORTANZA
    - **PROS**: **PRO**GETTI **S**PECIALI

7.1 LE SCHEDE PROGETTUALI E DI PROGRAMMA

I seguenti comparti di particolare rilievo sono oggetto di speciali percorsi di approfondimento, per i quali si procede in sede di redazione del Piano Particolareggiato alle prime valutazioni, all'ideazione di scenari risolutivi, alla progettazione di "SCHEDE PROGETTUALI E DI PROGRAMMA", strumenti operativi disponibili in occasione di bandi e convenzioni.

ZONA A1) AMBITO DI CENTRO STORICO. Ristrutturazione e riqualificazione

Nella zona A1 alcuni particolari settori, fortemente degradati o comprendenti profonde sostituzioni e alterazioni del tessuto urbanistico originario, aree non costruite e frammentate, potranno essere oggetto di comparti di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Mantenendo il tessuto viario originario, si ricostituisce la maglia della proprietà fondiaria con diretto riferimento agli assetti catastali documentati e, mediante accorpamenti e ridisegno sulle forme originali delle UE, si riassegnano norme per la riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, anche con demolizioni e ricostruzioni di UE di nuova-recente costruzione (categorie F e G) secondo nuovi assetti edilizi. (prot. d'Intesa MIBAC-RAS, punto C, c.3.2).

La normativa di riferimento è quella del Piano Particolareggiato.

Subzona A2) AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI - Gli spazi pubblici.

Costituiti da spazi piazza o nodi urbani di rilevante importanza, in relazione con monumenti, beni paesaggistici o edifici speciali. Per ciascuna azione (distinta da sigle e riportata su appositi supporti cartografici) si prevede un quadro operativo e una **stima di spesa.**

In particolare i beni paesaggistici sono sottoposti a norme di tutela nel presente Piano (in adeguamento alle norme del PPR) sia per quanto riguarda il perimetro fisico dei beni sia per quanto riguarda il perimetro di rispetto paesaggistico che nella fattispecie coincide con i perimetri di zona A2, come meglio specificato nelle schede allegate. Tale operazione porta alla ridefinizione dell'ambito di tutela originariamente indicato in 100 metri dal bene paesaggistico.

Riqualificazione delle piazze del paese. Le Piazze, luogo di riunione e relazione della massima importanza nella vita della comunità, luogo di incontro e di rappresentanza aperto alle visite degli ospiti, devono essere oggetto di speciali attenzioni progettuali, e devono essere disegnate e arredate secondo semplici ma funzionali elementi. Agli edifici prospettanti, pubblici e privati, devono essere oggetto di progettazioni di qualità, affinché concorrano alla definizione degli spazi più importanti del paese:

- **A2.1**) **Piazza San Leonardo**.

  Completo ridisegno degli spazi e degli arredi, con particolare attenzione al ruolo degli edifici circostanti ed alla loro forma. Coinvolgimento del Vecchio Municipio nella

dinamica della Piazza, anche con il rifacimento del portico e degli annessi. Riattivazione della fontana. Predisposizioni impiantistiche per la gestione di palchi ed eventi pubblici.

- **A2.2**) **Piazza Santa Lucia**.

Trattamento delle superfici delle pavimentazioni, rimodulazione del rapporto tra la strada e la piazza. Nuovi accessi e percorsi. Coordinamento con gli immobili circostanti disponibili.

- **A2.3) Piazza del Convento.**

Traendo esempio dall'assetto storico restituito dalle carte d'archivio, ma anche sull'esempio di analoghi spazi in relazione con strutture monumentali quali il Convento degli Osservanti di Masullas, la piazza sarà oggetto di un deciso ripensamento strutturale: a seguito della rovina del Convento è andato in rovina anche lo spazio piazza sul suo fronte, oggi fortemente diminuito nel suo valore e nel suo potenziale di spazio destinato ad amplificare l'architettura seicentesca. Sarà necessario un ridisegno della Piazza del Convento riunificandone la forma, trasferendo in altro edificio l'Ambulatorio sanitario e provvedendo alla demolizione dell'attuale stabile, lasciando spazio a semplici arredi – tra i quali una nuova fontana - e pavimentazioni capaci di trasformare la Piazza in un Polo pubblico collegato al Centro Storico tramite percorsi pavimentati. E' prevista la omogenizzazione delle facciate delle abitazioni private prospicienti.

  - **A2.3b)** Identificazione e disegno dell'area di pertinenza del convento (proprietà comunale adiacente il monumento, presso il campo di calcetto) e programmazione di spazi e strutture di capaci di accogliere attività creative ed artistiche, rivolte alla popolazione giovanile – anche a livello sovracomunale – con funzioni didattiche e laboratoriali. La creazione di un nuovo spazio passa attraverso il ridisegno dei margini, con la ricostruzione – in modi semplici ed essenziali – della Muraglia del Convento (*sa Muralla de su Conventu*) e alcune pavimentazioni e arredi tesi a definire il luogo in relazione con la nuova polarità urbana rappresentata dalla piazza e dal convento. Chiusura del nuovo campo di calcetto esistente attraverso una fascia di verde e alberature.
  - **A2.3c)** Riconversione dell'edificio attualmente sede del Municipio, in vista del trasferimento a Casa Salis. Un funzione ottimale, nel quadro delle trasformazioni previste, può essere indicata in un Ostello della Gioventù, ovvero una foresteria capace di ospitare, con bassi costi di gestione, gli utenti del centro culturale e giovanile.
  - **A2.3d)** Adozione di una differente modalità di circolazione veicolare, col completamento delle vie attorno al sistema Convento e la caratterizzazione prevalentemente pedonale dello spazio della Piazza monumentale.
  - **A2.3e**) Spazi di risulta sul retro dell'antica proprietà dei Cappuccini, oltre il lotto dell'Impianto Polivalente, tra le cisterne e l'antico pozzo, in contatto con i campi ed il paesaggio agrario. Si prevede la riattivazione della cisterna e del pozzo, a beneficio del verde pubblico circostante e della vicina area di verde pubblico A6 (Brigata Sassari-Kolbe). Sarà opportuno attivare una richiesta di contributo per la ricostruzione della Grande Noria del Convento per il sollevamento dell'acqua, attivabile con motore elettrico ma

funzionante anche con forza animale. Piantumazione di un piccolo “bosco” nel lotto a nord e/o realizzazione in adiacenza di un Orto Botanico con le essenze del Monte Arci.

- **A2.3f)** Via San Francesco. Arredo e realizzazioni di marciapiedi, completamento e raccordo con la viabilità poderale verso il campo sportivo.

- **A2.4) Piazza Pinna - Piazza Chiesa delle Grazie - Via Vittorio Emanuele.**

E’ da considerarsi un sistema unitario, anche in relazione con la **Casa Salis**, da estendere fino all’incrocio con la via Nazionale al fine di riqualificare nel miglior modo uno dei principali ingressi al centro storico. Coordinamento degli spazi e delle pavimentazioni di strade-marciapiedi-piazze. Ripristino Fontana. Collegamento e manutenzione dell’incrocio e della Croce di Via adiacente.

Percorsi A3) PERCORSI STRUTTURALI DI COLLEGAMENTO INTERNO

Percorsi e strade costituenti la trama principale dei percorsi storici centrali, comprendente i vicoli ciechi con essi in relazione.

Sono selezionati (con riferimento alla cartografia di Piano):

- A3.1) Via Roma
- A3.2) Via Vittorio Emanuele (tra via Nazionale e Piazza Santa Lucia)
- A3.3) Via San Leonardo
- A3.4) Via Cappuccini
- A3.5) Via XXIV Maggio

Percorsi A4) PERCORSI DI UNIONE TRA CENTRO STORICO E PAESAGGIO

Si dipartono dalla trama primaria centrale e si innestano sulle strade storiche in uscita dal paese, individuando luoghi di particolare interesse e orientano verso il territorio e le sue risorse.

- **A4.1) Via Is Ortus**. Percorso urbano dalla Piazza di San Leonardo alla Via Is Ortus (primo tratto di via Trieste). Pavimentazione e arredo urbano essenziale.
- **A4.2) Via Mazzini-Via Trieste**, dal limite del centro storico (chiesa di Santa Lucia) verso il vecchio depuratore, il Rio Is Benas, il Rio Flumineddu
- **A4.3) Via XXIV Maggio-via Brigata Sassari,** verso l’area del territorio comunale orientale, Santa Maria, nuraghe Marrancu, Perda Sperrada.

7.2 COORDINAMENTO CON IL SISTEMA INSEDIATIVO AL CONTORNO

A corredo del Piano Particolareggiato, anche al fine di ampliare la portata dell'azione di riqualificazione dell'abitato e coordinare i processi del centro storico con quelli del territorio storico e di altre parti dell'abitato, si considera utile esaminare preliminarmente alcuni scenari progettuali:

ACRI: AREE AL CONTORNO DEL CENTRO STORICO DI RILEVANTE IMPORTANZA: aree che, sebbene esterne al centro storico ne rinforzano il ruolo e l'immagine, contribuendo al migliore equilibrio di servizi e dotazioni della comunità; su di esse si sviluppano *SCHEDE DI ORIENTAMENTO PROGRAMMATICO*, anche proiettate sul medio o lungo periodo, preliminarmente adottate quali semplici indirizzi di programmazione strategica. L'obiettivo primario è la conservazione del paesaggio storico periurbano, del paesaggio agrario, di elementi monumentali in relazione con l'abitato e, infine, dei valori percettivi dell'intero sistema insediativo.

PROS: PROGETTI SPECIALI. Previsioni tematiche da realizzare, a fronte di opportuni reperimenti di risorse finanziarie, su alcune idee operative indicate dal Piano Particolareggiato.

- Riattivazione delle fontane pubbliche del paese
- Bonifica delle coperture in cemento amianto
- Individuazione di funzioni da collocare nel centro storico, e conseguente programmazione su immobili o aree di proprietà comunale, in corso di acquisizione o acquisibili.

ACRI: AREE AL CONTORNO DEL CENTRO STORICO DI RILEVANTE IMPORTANZA

- **ACRI 1) Area via Brigata Sassari angolo via Kolbe.**

Disegno di un piccolo giardino, luogo di sosta e di incontro protetto da una loggia e da nuovi impianti verdi): è funzionale all'accesso alla nuova Piazza del Convento, e perciò si deve proporre come traguardo visuale per chi arriva in paese dalla via Nazionale.

- **ACRI 2) Area Is Ortus**

Sulla quale giungere tramite percorso di collegamento col centro, salvaguardandone le caratteristiche rurali originarie. Pavimentazioni naturali (non asfaltate e non

cementate), riattivazione rimessa in decoro dei canali di adduzione per l'irrigazione dei singoli orti.

- **ACRI 3) Area tra Is Ortus e il Rio Is Benas.**

Mantenimento delle funzioni agricole e produttive. Programmazione del Parco fluviale di Is Benas in prospettiva estendibile a livello intercomunale.

- **ACRI 4) Il percorso di margine *LA VIA DELL'ACQUA, TRA IL CONVENTO E IS ORTUS* e il raccordo tra centro storico e paesaggio agrario**

Disegno e apertura del PERCORSO LUNGO LA VIA DELL'ACQUA, TRA IL CONVENTO E *IS ORTUS*. RECUPERO DELLE FONTI e dei pozzi antichi:

- Definizione del percorso pedonale e ciclabile presso la gora (Sa Gioffa), e LUNGO IL SENTIERO ADIACENTE; cura e rinaturazione dei luoghi; macchia, canneti e pioppi;
- demolizione di parte del canale tombinato e rinaturalizzazione della gora e del percorso adiacente;
- recupero delle due piazzette all'incrocio tra Sa Gioffa e via Manzoni e della fontana a pompa con relativa cisterna o pozzo; riqualificazione del sottopasso stradale tra le due piazzette, alla quota del percorso della gora, per il collegamento ciclo-pedonale (in prospettiva di pianificazione previsione della demolizione dell'attuale tratto stradale e scavalcafosso e ricostruzione di un ponte, storicamente testimoniato, tramite tecnologie leggere);
- ricostruzione dello stradello di rampa di discesa dalla piazzetta della fontana verso il fondo del canalone e della gora di Sa Gioffa;
- recupero dell'assetto ortivo e dei piccoli frutteti - in parte ancora presenti - anche con la riattivazione dei pozzi e riordino del sistema di recinzione e accessi;
- rinaturazione e riassetto complessivo del tratto tombinato della gora, al margine del paese, tra le case e verso via Vittorio Emanuele;
- recupero di una terza piazzetta con fontana a pompa, ancora più a valle, su via Vittorio Emanuele
- riordino del canale di accesso e delle prese di irrigazione degli Orti storici (Is Ortus), già testimoniate e regolate in passato da un regolamento comunale di alternanza d'uso
- Ciascuna azione si relaziona con il paesaggio agrario storico, in genere perfettamente integro ed in contatto con l'abitato: coordinamento di modalità di chiusura e definizione dei fondi privati, tutela delle altre linee di sgrondo minore confluenti verso Sa Gioffa, mantenimento dell'assetto fondiario e della trama dei percorsi agrari, conservazione delle modalità di conduzione e produzione per piccoli lotti.

- **ACRI 5) Area C2 adiacente al Convento e alla futura Piazza**

Sul lato est (coerente con l'UE 19_1), è destinata a zona "C2" dal PUC un'area collocata in stretta relazione con il centro storico e l'area del Convento. La programmazione di un piccolo comparto di edilizia economica popolare dovrà in futuro tenere conto del rapporto tra luogo e sistema storico, prevedendo la dimensione dell'abitato tradizionale. La vicinanza al Convento impone la massima attenzione e la programmazione secondo alcuni primi elementi qui indicati:

- tipologie a corte, con volumi conformi alla tradizione locale (vedi abaco tipologico), realizzati in pietra e terra cruda ovvero con le tecnologie compatibili ed indicate negli abachi;
- il tessuto distributivo interno, riprendendo la consuetudine locale, sarà strutturato per vie principali e accesso ai lotti tramite vicoli ciechi, modificando radicalmente la viabilità prevista nel PUC attuale;
- provvedere alla viabilità principale con collegamenti da est, rispettando quindi la vocazione prevalentemente pedonale della futura piazza del Convento
- limitazione dell'altezza dei manufatti, da conformare a quella del centro storico, pari a ml.6,00 alla gronda.

7.3 PROS: PROGETTI SPECIALI.

Previsioni tematiche da realizzare, a fronte di opportuni reperimenti di risorse finanziarie, su alcune idee operative indicate dal Piano Particolareggiato.

- **PROS 1) Riattivazione delle fontane pubbliche del paese**.

Intervento sistematico di censimento e riattivazione dei pozzi e delle fontane pubbliche del paese. In genere poste lungo vie e piazze, costituiscono un chiaro segnale di evoluzione urbana del centro abitato, simbolo di servizio e ristoro rivolto alla popolazione ed al visitatore. Si prevede l'adozione di una pavimentazione specifica e l'inserimento di un elemento di arredo specifico (pietra lavorata, fontana in ghisa, pompa a mano, ecc.). Tra le fontane:

i. Piazza Pinna
ii. Piazza Italia
iii. Piazza Chiesa (nel vico)
iv. Via XXIV Maggio (angolo vico I)
v. Via Manzoni (lato Poste, UE 12_20)
vi. Via Mazzini (nel Vico II Mazzini)
vii. Via Tuberi (angolo via Verdi, UE7_13 e fronte UE 15_1)
viii. Via Trieste (piazza dei Mille)
ix. Via Vittorio Emanuele (fronte UE12_15)
x. Piazza San Leonardo

- **PROS 2) Azione di bonifica dei tetti del paese**.

Dalle riprese fotografiche aeree risulta evidente la quantità di tetti e tettoie realizzata in lastre di cemento ondulato, con tutta probabilità cemento-amianto, materiale diffuso nei decenni passati nell'edilizia economica e particolarmente nell'area oristanese, vicina agli stabilimenti di produzione. La necessità di bonificare correttamente tali superfici (rilevanti per estensione, per determinare la quale è in corso una mappatura precisa), passa attraverso la dichiarazione di una speciale emergenza da notificare alle competenti autorità col duplice fine di evitare le bonifiche sommarie e non autorizzate (massimamente pericolose per la salute pubblica), e di candidare Masullas per azioni di riconversione finanziariamente assistita dei tetti del paese in chiave ecologica. La bonifica dei tetti, il ridisegno delle loro forme, può portare benefici e nuove convenienze abitative ai proprietari: costituire l'occasione per l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione (tegole sarde), offrire l'opportunità per collocare adeguatamente elementi di produzione energetica come pannelli solari e fotovoltaici, isolare adeguatamente le abitazioni portando notevoli vantaggi energetici alle famiglie; individuare – nel caso di abitazioni tradizionali – spazi adeguati di abitazione migliorando la casa e l'abitabilità dei soppalchi, tipici della casa tradizionale masullese. Si deve sottolineare a tal proposito che l'installazione di impianti solari per la produzione di energia elettrica – già oggetto dei recenti incentivi governativi – gode di ulteriori aiuti per comuni sotto i 5000 abitanti e per coloro che eliminano i tetti in amianto.

- **PROS 3) Individuazione di funzioni nuove da collocare nel centro storico**

E conseguente programmazione su immobili o aree di proprietà comunale, in corso di acquisizione o acquisibili. Programmazione di interventi di recupero esemplari per il metodo e le soluzioni progettuali adottate.

  - case abbandonate da inserire in processi di riconversione e recupero per l'edilizia agevolata, a vantaggio di giovani coppie del paese, anche tramite l'inserimento in reti di programmazione governate degli enti preposti (IACP);
  - acquisto o intervento, in relazione alle potenzialità economiche permesse da bandi e fonti di finanziamento, di case nel centro storico su cui operare con il fine di collocare decorosamente funzioni pubbliche o di servizio, di interesse comune, culturale, associativo ecc.
    - Trasferimento dell'Ambulatorio in Piazza Convento (destinata a divenire una vera Piazza pubblica arredata), verso l'edificio comunale in Piazza Pinna
    - Trasformazione – tramite demolizione e ricostruzione in forme conformi alla tradizione locale – dell'edificio destinato all'Associazione Carabinieri in Piazza Italia, mantenendo le medesime funzioni in un nuovo stabile costruito secondo le tipologie tradizionali, dotato di corte aperta sulla Piazza, con loggia o portico; riqualificazione delle pavimentazioni stradali e del Polo urbano. Riattivazione fontana e pozzo pubblico.

- Individuazione di unità edilizie da recuperare e riqualificare, anche per iniziativa di privati, per l'inserimento di attività di supporto turistico e di ospitalità, conformate sulla qualità ambientale e architettonica:
  - Sede della Pro Loco, ovvero sede di centro informativo sull'abitato, sul territorio e le loro risorse
  - Sede di una o più attività di ristorazione.
  - Sedi per attività ricettive.

- **PROS 4) Energia e sostenibilità.**

Alcune indicazioni di metodo, in parte già adottate dall'Amministrazione, sono qui riprese e ribadite in quanto sottese al sistema di presupposti alla base del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico. La comunità ha l'occasione di predisporsi ad adottare tutte le novità presenti sul panorama tecnico odierno nel campo della migliore gestione energetica del paese:

- Orientare le famiglie verso gli attuali incentivi di governo per l'installazione di pannelli solari
- Installare negli edifici pubblici analoghi impianti (ad esempio nelle scuole, per le quali sono previsti incrementi ai normali incentivi)
- Calibrare l'illuminazione pubblica e la spesa energetica secondo le migliori pratiche di risparmio e riduzione dell'inquinamento luminoso
- Adottare protocolli per il risparmio idrico nelle famiglie e nella gestione della Pubblica Amministrazione
- Incentivare ed affinare la ormai avviata pratica della raccolta differenziata dei rifiuti
- Coordinare gli interventi di posa di linee e ripetitori con attenzioni rivolte alla riduzione di inquinamento elettromagnetico e visivo
- Indicare nelle Schede per il Recupero tipologie di materiali ad alto contenuto tossico (vernici, colle, semilavorati plastici e del legno, smalti, trattamenti antinsetto per il legno ecc.) proponendo valide alternative da adottare nelle lavorazioni, con riferimento ai disciplinari della BIOEDILIZIA.
- Adottare tecnologie costruttive e tipologie edilizie, anche all'esterno del Centro Storico, più consone ed adeguate architettonicamente all'immagine coerente prefigurata nei nuovi Piani.
- Sollecitare l'uso, in occasione di cantieri di ristrutturazione e di nuove costruzioni, di materiali isolanti e di modalità di controllo bioclimatico, con il primo obiettivo di ridurre le spese per il riscaldamento invernale e per il condizionamento estivo.

Il recupero bioclimatico

Masullas risulta oggi essere un centro che, attraverso l'attività mirata dell'Amministrazione Comunale e la collaborazione della cittadinanza che assume un

ruolo attivo, si prefigura come potenziale laboratorio urbano di sperimentazione di buone pratiche di valorizzazione della qualità della vita presentata da un centro minore in armonia con interventi di promozione culturale e di recupero urbano.

Il coordinamento di opere sugli spazi pubblici con il recupero di alcune case tradizionali per la residenza a canone agevolato costituiscono un programma di rinnovamento urbano del tutto in sinergia con le politiche regionali volte alla rivitalizzazione dei centri storici minori e dell'interno ed al recupero del patrimonio abitativo costruito non utilizzato, con la finalità di sfondo di limitare al massimo il consumo del territorio.

Il quadro antropologico e le tecniche costruttive residenziali tradizionali presentano storicamente caratteri di estrema sobrietà ed efficienza economica, funzionale, spaziale ed energetica. La reinterpretazione di tali caratteri alla luce delle esigenze del comfort contemporaneo è dunque un'operazione di sensibilità che risulta produrre effetti di notevole miglioramento della qualità abitativa arricchita dalle dinamiche di interazione relative ai centri storici di piccola dimensione che creano un ambiente abitativo a basso impatto inquinante.

L'obiettivo è migliorare l'ambiente naturale nel centro abitato ottimizzando il ciclo di gestione delle acque, abbondanti nel territorio masullese e presenti in numerosi pozzi privati del centro storico, dell'energia e dei rifiuti; in generale prevedere la sostenibilità ambientale come focus alla base dei programmi di sviluppo urbano.

Alcune sintetiche indicazioni forniscono materiali utili per stimolare l'approfondimento, da parte dei tecnici impegnati nell'edilizia privata, nei progetti di ristrutturazione delle case storiche e nella riqualificazione dell'edilizia di nuova e recente realizzazione:

- Obiettivo generale del comfort: calibratura dimensionale degli spazi esterni di transizione, individuabili in corti interne, porticati e porzioni di strade secondarie ad utilizzo pubblico/privato, che scambiano e modulano i flussi radiativi solari ed infrarossi e quelli convettivi senza possibilità di sconfinamento, per l'ottenimento di Gestalt termica positiva che stimola effetti sensoriali vantaggiosi nel passaggio da luoghi ombrosi a soleggiati, da luoghi freschi a tiepidi con un ampio ventaglio di gradazioni.

Obiettivo progettuale	**Azione sul microclima**	**Tecnica di calibratura degli spazi esterni di transizione**	**Riduzione apporti termici (W)**
Riduzione della radiazione solare	Controllo della radiazione diretta e diffusa	Pareti del perimetro delle corti e coperture dei porticati	Da 40 a 70
	Controllo della radiazione riflessa	Pareti del perimetro delle corti, pareti delle unità abitative confinanti o sul fronte stradale opposto e presenza di piante rampicanti sulle superfici verticali ed orizzontali	Da 25 a 50
Riduzione o inversione dello	Abbassamento della temperatura delle	Irrigazione delle specie vegetali ed arboree presenti nelle corti interne	Da 20 a 50

scambio radiativo ad onde lunghe	superfici circostanti		
Riduzione o inversione, dello scambio convettivo	Riduzione della temperatura dell'aria	Riduzione del calore sensibile con l'ombreggiatura orizzontale e verticale	Da 15 a 50
	Movimentazione dell'aria raffreddata	Incanalamento di brezze con aperture di riscontro	

Obiettivo generale ECOGESTIONE:

Energia: riduzione della domanda e dei bisogni energetici e miglioramento dell'efficienza degli impianti energetici (uso di caldaie pulite in termini di CO2, CO NOx, recupero dell'irradiamento solare con pannelli);

Acqua: garanzia di depurazione acque e gestione delle acque piovane per irrigazione e per uso WC; impianti a flusso ridotto per limitare il consumo di acqua potabile);

Rifiuti: spazi appositi per la raccolta e la gestione differenziata dei rifiuti.

Obiettivo generale SALUTE:

Gestione rischi di inquinamento dovuti ai prodotti edilizi con materiali biocompatibili (assenza di formaldeide, solventi, pesticidi); introduzione di scelte e indicazioni di prodotti di bioedilizia nel recupero, anche attraverso le normative particolareggiate.

Ventilazione per la qualità dell'aria in termini di purezza, termia e igrometria (strutture che favoriscono la ventilazione naturale);

Bonifica sistematica delle coperture in cemento amianto, con la reintroduzione di coperture in coppi tradizionali, migliorate nelle geometrie e nelle prestazioni termiche attraverso l'adozione di tetti ventilati con struttura in legno.

Costituzione di uno sportello, presso i locali del Municipio ed in stand in occasione di alcune festività rituali della comunità masullese, per la distribuzione di rapporti sintetici sulle caratteristiche dei prodotti edilizi scelti e sull'efficacia del loro utilizzo e sugli orientamenti progettuali coerenti culturalmente e biocompatibili.

Tra i criteri progettuali che sottendono alla progettazione degli edifici e si ispirano al concetto di "casa passiva", tendono a minimizzare i consumi energetici e a sfruttare per quanto possibile l'apporto energetico solare:

Le aperture finestrate (schermate nel periodo estivo) disposte sui lati con maggiore esposizione solare, così come gli ambienti di soggiorno degli alloggi.

Presenza di portico al piano terreno, anche in parte privo di chiusure trasparenti atte alla creazione di una "serra"; per motivi igienici e normativi; il regolamento edilizio vigente prevede l'affaccio diretto all'esterno per gli ambienti abitativi.

Realizzazione di tetti ventilati con doppia ventilazione che garantiscono un ottimo isolamento termico estivo e invernale.

Utilizzo di materiali naturali, quali laterizi alleggeriti che non contengono sostanze tossiche, non sono combustibili, sono riciclabili; sughero per isolamento, biodegradabile, riciclabile, riutilizzabile; legno di produzione nazionale per strutture e pavimentazioni.

Come stabilito dalla normativa di legge vigente D.Lgs. n°192/2005 integrato dal D.Lgs. n°311/2006 gli elementi edilizi dovranno avere caratteristiche idonee al risparmio energetico.

Dati climatici

Comune di Masullas (OR)

Latitudine 39°42'2"16 N

Longitudine 08°47'1"32 E

Zona altimetrica

Collina interna

Zona climatica C

Gradi giorno 1.121

Accensione impianti termici: il limite massimo consentito è di 10 ore giornaliere dal 15 novembre al 31 marzo.

- **PROS 5) Riqualificazione del comparto intorno al vicolo su via Vittorio Emanuele**
    - Restauro della pavimentazione del vicolo su via Vittorio Emanuele collocato tra lo stabile della Scuola Materna e l'Unità Edilizia 1_15, uno dei rari esempi rimasti di strada pubblica con l'antico *impredau*; ricostruzione del muro di cinta in pietra e del portale.
    - Recupero e ricostruzione delle volumetrie sul sedime originario nella Unità Edilizia 1_13 e destinazione d'uso rivolta ad attività pubbliche, culturali e sociali
    - Acquisizione e Restauro Scientifico del corpo di fabbrica n. 8 dell'UE 1_15, piccolo volume inabitabile sede in antico di una macelleria. Destinazione a funzioni di diffusione turistica.

8) - RELAZIONE STORICA

1. La forma insediativa storica.

L'origine di Masullas non è precisamente nota e solo minime testimonianze documentarie collocano in ambito tardo medievale lo stabilizzarsi della comunità, sebbene l'analisi della struttura monumentale ed insediativa permetta di apprezzarne una prima fase tra il XII ed il XIII secolo[2]. La forma catastale ottocentesca - ridefinita nel primo novecento e infine nel secondo dopoguerra - trasmette con precisione la conformazione storica dell'abitato; attraverso la dimensione cartografica ed i precisi rilievi del tempo possiamo apprezzare alcuni dei fondamenti insediativi e recuperane i principi e i significati utili ad una migliore interpretazione del sistema urbano attuale[3].

L'abbondanza d'acqua e la sua diffusa disponibilità è da considerare tra le componenti formative dell'insediamento e tra le ragioni prime del suo successo medievale e moderno; tale fattore, oggi non particolarmente evidente, può guidare una prima lettura della forma storica e catastale. Il vicino corso d'acqua Is Benas riceve alcune linee "umide" dal centro abitato, alimentate grazie alla posizione intermedia tra il fondovalle e la linea pedemontana. Non vi sono testimonianze precise sull'uso delle acque nella storia di Masullas sebbene la presenza di numerosi toponimi e alcuni mulini storici nel territorio – il *Molino del Notajo Steri* e il *Molino del Capitolo di Ales* – costituiscano importanti riferimenti.

Si contano in paese, negli anni '20 del novecento, ben 28 pozzi censiti, dei quali 4 posizionati a servizio della comunità. Si aggiunge a questi la vasca d'abbeveratoio all'ingresso del paese, presso la croce, lungo l'itinerario provinciale Oristano – Tortolì, posta a ribadire la disponibilità pubblica del bene. Altre sette fontane o pozzi pubblici vengono attivati nel tempo successivo. Alla luce di questo importante fattore insediativo si possono valutare le presenze monumentali principali. Ci si deve chiedere infatti il perché dell'insediamento in paese intorno al 1650 di un così importante apparato religioso quale

---

[2] L'assenza di un riscontro nelle *Rationes Decimarum* è alquanto singolare, e forse il centro appare sotto diversa denominazione o dedica; sono ancora poco evidenti, alla luce degli sudi attuali, gli incroci tra dati archeologici ed indizi sui pur rilevanti insediamenti antichi nell'area e nel centro di Masullas. Le ipotesi di un insediamento nuragico, indicato nel centro del paese tra le chiese di San Leonardo e di Santa Lucia, non è ancora verificato sul piano scientifico.

[3] L'Archivio di Stato di Oristano conserva i disegni dei rilievi catastali storici: il primo rilievo del territorio comunale è la Levata topografica del 30 dicembre 1843, sotto la direzione del Maggiore del Real Corpo di Stato Maggiore Generale, Direttore dei Lavori Geodetici G. De Candia, Capo Squadra Giacinto Moretti (Foglio di Unione scala 1:20000 e 6 Tavolette scala 1:5000); il nuovo rilevo catastale del centro urbano e del territorio comunale è attestato dai quaderni di Delimitazione, con Registro e "Abozzo" planimetrico con particelle numerate (parzialmente pervenuti, con disegni di prima stesura datati dal 27 marzo 1905, scala 1:1000): il Foglio XII, colorato, riguarda il territorio comunale attorno all'abitato (datato nella copia conforme consultabile, scala 1:1000, febbraio 1913) mentre la tavola del centro abitato, colorata, riporta una nuova numerazione delle particelle rispetto ai Quaderni di Delimitazione, e databile ai primi anni '20 del novecento (Allegato A al F. o XII scala di 1:1000). Esiste un Quadro di Unione in scala 1:20000 che riunisce i 18 fogli indicando molti interessanti toponimi. Le tavole UTE, Ufficio Tecnico Erariale, disponibili presso il Comune di Masullas, riportano con vari aggiornamenti la data 1982. Il più antico Sommarione ottocentesco e i quadri proprietari relativi sono in fase di studio da parte del prof. Gian Giacomo Ortu e del gruppo di lavoro della Cooperativa "Il Chiostro" di Masullas.

quello dei frati Minori Cappuccini[4]. La dimensione dell'impianto architettonico e la raffinatezza della fabbrica indicano un notevole investimento, certamente motivato dalla necessità di incentrare a Masullas la linea di governo dell'Alta Marmilla e di parte della provincia oristanese, creando al tempo un solido caposaldo verso l'interno. In questa politica territoriale, che coinvolgerà venti centri sardi entro la fine del '600, a Masullas sembra riferibile un areale geografico molto ampio cui si accompagna una interessante centralità politica all'interno dell'Ordine, sottolineata dalla scelta di questo convento per la riunione della Congregazione nel 1681 e nel 1683.

In tale contesto emerge con maggiore chiarezza una possibile fase di sviluppo urbanistico di Masullas, trainato da un così articolato impianto religioso. Non sono infatti rare le iniziative edilizie attorno ai conventi francescani; la via del Convento e la sua regolare lottizzazione, ben allineata in collegamento col centro medievale, suggerisce una unitaria fase di crescita; queste case sono fronteggiate da alcune grandi corti, probabilmente di coeve all'installazione del convento.

La costruzione ed il successo del convento francescano costituiscono quindi il completamento di un'interessante crescita della comunità, già sancita dalla costruzione della chiesa dedicata alla Madonna delle Grazie negli ultimi anni del '500[5]. Il progetto del convento e delle unità edilizie collegate si svolge in perfetto coordinamento geometrico con la Parrocchiale: la casa francescana è orientata secondo un asse ideale diretto verso la chiesa principale, che sacralizza l'insediamento conventuale, regola la giacitura dell'intero lotto del convento e soprattutto determina l'allineamento della nuova lottizzazione.

La relazione geometrica tra le due grandi unità edilizie ripropone la grande attenzione alla regolazione progettuale degli impianti religiosi, già espressa in paese dalle due unità chiesastiche medievali di San Leonardo e Santa Lucia. Questa ultima chiesa, analogamente al caso su esposto, appare con evidenza sorgere rivolgendo il suo fronte verso San Leonardo. E' necessario individuare, a partire dalla datazione di questi ultimi due edifici, le origini dell'insediamento medievale e alcuni dei suoi motivi fondativi.

La chiesa di Santa Lucia si colloca in un ambito temporale molto vicino, meno definito per la mancanza di scavi ed importanti evidenze stilistiche, ma agevolmente riferibile al XIII secolo. E' certamente rilevante, nell'immediato intorno dell'impianto della chiesa, un interessante allineamento di case con portico, collocate in coordinamento planimetrico con l'aula e adiacenti ad altre proprietà religiose. Si potrebbe configurare il questo modo l'origine delle pertinenze di Santa Lucia e le ipotizzabili attività medievali legate all'ospitalità mercantile, nel sito già interessato da un "cenobio" testimoniato da Vittorio Angius: "*Le chiese minori sono denominate una da S. Lucia, l'altra da S. Leonardo. Presso la prima è un conventino di cappuccini; nell'altra si credono deposti i corpi de' martiri Calisto e Calica.*"[6].

---

[4] Giovanni Secchi, *Cronistoria dei frati minori cappuccini di Sardegna. Parte prima: dalla fondazione alla divisione della provincia (1591-1697)*, Cagliari 1991, indica quale primo Padre Guardiano del convento di Masullas Michelangelo da Tonara nel 1650 (pp.174-175).

[5] L'altissimo campanile della Parrocchiale è in effetti un notevole punto di osservazione territoriale, capace di ribadire il collegamento ottico tra il centro abitato e il castello giudicale di Monreale, distante 11.725 metri.

[6] Vittorio Angius, *Dizionario* …, cit.

Le due chiese sorgono quindi in una fase di grande influenza pisana nell'isola e non possono essere trascurate alcune dimensioni interpretative collegabili alle due dediche. Santa Lucia e San Leonardo sono attestate alla fine dell'XI secolo nel quartiere del porto di Cagliari, in una fase di prima frequentazione pisana della città, oltre un secolo prima della fondazione del Castello. Le due chiese sorgono a breve distanza (circa 150 metri sia a Masullas, sia a Cagliari); Santa Lucia di Cagliari è un possesso dei monaci vittorini dal 1089, le cui ampie relazioni con il potere giudicale, i contatti commerciali e le capacità tecniche nel governo delle acque portano al controllo della produzione saliniera, la più lucrosa risorsa cagliaritana[7]. La strada di collegamento tra le due chiese medievali, via San Leonardo, oggi completamente secondaria, riveste un importante ruolo di relazione diretta tra le chiese: si propone come asse pedonale da riqualificare in un nuovo assetto del centro storico.

Masullas si forma quindi in un incrocio non ancora ben focalizzabile di materiali medievali, tra acqua, mulini, possibili presenze vittorine, ruolo di tappa mercantile in un itinerario territoriale di lunga percorrenza, presenza di attività di accoglienza. In questo scenario si collocano le componenti pastorali e le solide produzioni agricole, con particolare rilievo nei cereali e nel vino, già notate quali eccellenti e abbondantissime nella citata cronaca ottocentesca di Vittorio Angius.

2. La struttura urbana

Intorno a queste polarità urbane si distinguono quindi le principali fasi di sviluppo dell'abitato, concentrato in origine tra Santa Lucia e San Leonardo, tra le odierne Vie Roma (Via Parrocchia) e Corso Vittorio Emanuele (via Santa Lucia, in origine). Proprio quest'ultima è forse un asse portante della struttura urbana; sulla via Roma invece, rinforzata nel suo ruolo dopo la disposizione della Parrocchiale all'esterno del primo nucleo, si colloca il Monte granatico, in una fase storica settecentesca.

Ad una lettura essenzialmente planimetrica e catastale le espansioni del primo nucleo medievale, concretizzatesi nel sei-settecento attorno ai Cappuccini e alla Parrocchiale, sono composte ciascuna di importanti case padronali e di una quota di case d'abitazione più modeste con piccola corte, allineate regolarmente. Una lettura che si lega con le osservazioni sulle risorse fondiarie ed economiche del villaggio sardo sei-settecentesco, spesso caratterizzato dall'accentramento delle risorse presso un numero ridotto di famiglie[8].

La parte centrale dell'abitato appare invece legata ai più consueti modelli del villaggio sardo, con più stratificate ed elaborate partizioni proprietarie. Si leggono alcune grandi corti originarie, successivamente ripartite tra eredi in più piccole unità, alcune

[7] La chiesa di San Leonardo di Cagliari non è più esistente, sebbene si collochi nelle pertinenze della chiesa di Sant'Agostino nella Marina (al tempo la Civitas, poi Bagnaria). I vittorini, proprietari in Camargue di saline, erano in possesso di mulini idraulici fin dal 1020; è possibile un loro interessamento, in un paese dove le acque – e i mulini – appaiono saldamente legate alle ragioni insediative.

[8] E' necessario riferirsi agli approfonditi studi di Gian Giacomo Ortu sull'apparato economico e sociale di Masullas e più in generale del villaggio sardo, esaminati anche in relazione a più ampli scenari territoriali; si vedano Gian Giacomo Ortu, *Famiglia, patrimonio e azienda nella Sardegna Moderna: i Cony di Masullas*, in "Quaderni storici", 1988, n.67, pp. 99-145 e Idem, *Villaggio e poteri signorili in Sardegna*, Laterza, Roma-Bari 1996, con osservazioni su Masullas a p. 202

ricostruzioni di più alto tenore secondo la formula del *palattu*, tese ad impegnare i fronti stradali principali. La distribuzione interna agli isolati avviene tramite la costruzione di vicoli ciechi, funzionali a servire le unità edilizie e a creare ambiti di vicinato più riservati, in origine di carattere interfamiliare. Il modello del vicolo, espressione della cultura abitativa dei villaggi sardi, si propone quale un prezioso elemento distintivo del paesaggio urbano, da tutelare e preservare nella sua forma e nelle sue valenze estetiche[9].

La struttura urbana di Masullas, documentata dai catasti storici, si conserva identica nel tempo; le modifiche planimetriche sono minime e particolarmente interessanti sono i rapporti tra il centro abitato e la campagna circostante. Il territorio comunale si conserva infatti quasi intatto, e il paesaggio agrario tradizionale si percepisce in modo unitario e compatto all'esterno dell'area urbanizzata, disegnato secondo le sue originarie linee fondiarie, memori di un lungo rapporto storico tra la terra e la comunità. A meno di alcuni settori di ampliamento, peraltro ben strutturati al margine dell'abitato, non si riscontra a Masullas il negativo fenomeno del "consumo del territorio", responsabile del deterioramento di tanti paesaggi periurbani sardi, coinvolti in sviluppi scoordinati e "perforati" da diffuse edificazioni abusive disperse nel territorio. Né si profilano futuri stravolgimenti di tale assetto abitato-campagna, stante l'attuale rapporto tra aree disponibili nel PUC, i movimenti demografici e le richieste di espansione. Le attuali tendenze della pianificazione regionale, ma anche nazionale, tendenti a limitare e compattare la forma dell'edificato a vantaggio della qualità paesaggistica dei luoghi, del risparmio delle superfici e delle forme del paesaggio agrario e naturale, possono quindi essere interpretate agevolmente dalla comunità di Masullas[10].

La zona degli orti a valle del paese - *Is Ortus* - altro elemento di carattere tradizionale dei paesi della Sardegna spesso divorato da eccessive crescite urbane, giunge quasi intatto e libero da ristrutturazioni fondiarie o ingressi del mercato dell'edilizia. Attraverso un percorso affiancato da un rivolo d'acqua, gli Orti sono in contatto con l'abitato e si propongono quale area ove incentivare e mantenere le colture tradizionali di qualità, anche in piccola scala, ma in sostegno al fabbisogno della comunità.

---

[9] Sulle tipologie edilizie e sulla riedificazione delle case a corte lungo la via principale, secondo lo schema ottocentesco del *palattu* si veda in Giulio Angioni e Antonello Sanna, *Sardegna*, Laterza, Roma Bari 1988, passim; ivi, sul carattere del vicolo, si veda Antonio Cadinu, *Il portale. Formazione e trasformazione dello spazio urbano, tra la strada e la corte*, pp. 98-101. Sulle valenze estetiche e internazionali del vicolo, anche in relazione al medioevo mediterraneo, si veda in Marco Cadinu, *Urbanistica* …, cit., pp. 23 e sgg.

[10] Il Piano Urbanistico Comunale vigente prevede ancora aree edificabili, in un quadro di popolazione stabile o in lieve flessione (1161 abitanti al 31 dicembre 2005); l'aumento del numero delle famiglie medie e piccole (+32.9% con 1 componente; +15.2% con 2 componenti; +21.9% con 3 componenti; +11.3% con 4 componenti), a discapito delle famiglie più numerose "di un tempo" (-14.0% con 5 componenti; -62.1% con 6 o più componenti) deve essere accompagnato da un corretto riutilizzo delle abitazioni inabitate del centro storico, dalla ristrutturazione di case troppo grandi in altre di proporzionate dimensioni, dal ricorso a nuovi comparti di edilizia convenzionata e agevolata (dati ISTAT decennio 1991-2001, elaborazione Criteria).

In questa direzione si deve segnalare la lungimirante istanza dell'Amministrazione nel richiedere all'A.R.E.A. (ex I.A.C.P.), il recupero di alcune case del centro storico abbandonate o sottoutilizzate per la realizzazione di edilizia a canone moderato per giovani coppie e anziani; i recuperi, come previsto dal Bando della Regione Sarda, sono previsti secondo alti livelli qualitativi, con caratteri di avanguardia bioclimatica ed energetica, nel pieno rispetto delle tipologie edilizie e della tradizione costruttiva masullese.

Si configura quindi un quadro di notevoli valori derivanti delle risorse su citate, ossia la conservazione della struttura urbana originale, la perfetta sintonia del centro abitato con il suo territorio comunale, la disponibilità di paesaggi e monumentalità nel territorio; ciò in presenza di una notevole armatura culturale e monumentale, data nel centro urbano dai poli religiosi su citati (cui si aggiungono numerosi altri edifici notevoli), e nel territorio da un patrimonio sorprendentemente ricco non solo di valori ambientali ma soprattutto di risorse geologiche e culturali. Sono infatti ormai ben note le unicità del diversificato patrimonio minerario del paese, con le straordinarie risorse date dalle ossidiane, e le diffuse presenze culturali antiche.

Evoluzione della forma e delle proprietà in un isolato del centro (il numero 3) alla luce della carta catastale degli anni '20 (a destra), del catasto delle metà del XIX secolo (al centro) e della restituzione aereoforogrammetrica (2007).

3. *Il popolato di Masullas tra Seicento e primo Ottocento (di Gian Giacomo Ortu)*

Il popolato medievale di Masullas potrebbe scaturire dalla fusione di due piccoli nuclei insediativi sviluppatisi a ridosso delle chiese di San Leonardo e di Santa Lucia. Se così fosse, si riprodurrebbe il caso molto frequente nella Sardegna tardo-medievale di due insediamenti prossimi e imparentati, normalmente distinti dalle qualificazioni spaziali jossu e susu, in rapporto alla posizione di rilievo o alla disposizione sull'orientamento nord-sud. Questa distinzione si conserva, peraltro, nelle denominazioni Bixinau de jossu (o de baxiu) e Bixinau de susu, la prima ancora corrente, la seconda certamente in uso nella seconda metà del Seicento.

La più antica attestazione documentaria del toponimo Masullas è del 1388, quando i rappresentanti del villaggio, dodici in tutto, compreso il maiore Pisano, sottoscrivono la pace arborense (1). Il nome del villaggio non è invece registrato dalle Rationes decimarum della Sardegna, relative agli anni 1341, 1342 e 1346-1350 (2). Poiché è molto improbabile un cambiamento di nome tra il 1350 e il 1388, l'assenza di Masullas nei registri delle decime potrebbe spiegarsi con l'appartenenza delle sue due chiese, San Leonardo e Santa Lucia, all'abbazia vallombrosana di Tamis, che è invece regolarmente assoggettata al prelievo decimale e per un importo abbastanza consistente, 7 lire nel 1341. (3).

Un momento decisivo per lo sviluppo dell'abitato di Masullas è certamente rappresentato dal passaggio della curatoria del Partemontis, dopo la caduta del giudicato d'Arborea, sotto la signoria dei Carroz di Quirra. Il villaggio diviene, infatti, sede della curia baronale, e pertanto centro giurisdizionale dell'encontrada del Partemontis, e quindi anche un polo attrattivo di figure e pratiche variamente connesse all'attività giudiziaria: risiede a Masullas il giudice e luogotenente di giustizia del Partemontis; il suo maiore detiene le chiavi del ceppo carcerario dell'encontrada (in un documento del 1691 sono anche segnalate in vicinato De is Garaus le «casas desfetas» di un carcere); sembra avervi sede il comando delle milizie territoriali (negli anni settanta del Seicento risiede a Masullas Antonio Brando, escrivent e capitano della infanteria del Partemontis) (4).

Non è dunque casuale il fatto che si registri a Masullas la costante presenza in età moderna di numerosi componenti del ceto dei letrados (notai, procuratori ed escrivents) e di esponenti anche ragguardevoli dell'ufficialità feudale ed ecclesiastica. Negli anni settanta del Seicento, ad esempio, vivono ed operano a Masullas Nicola Cony, luogotenente e giudice ordinario del Partemontis, Francesco Alivesi, notaio e segretario del vescovo di Ales, Antonio Brando, capitano della fanteria della contrada, e inoltre il notaio Francesco Antonio Mameli e gli escrivents Efisio Alivesi, Gimiliano Paulis, Ignazio e Antioco Andrea Cony. Diversi di questi personaggi, come pure il negoziante Girolamo Lobina, sono anche familiari dell'Inquisizione. Per un villaggio che nel 1678 conta appena 220 «fuochi» (e cioè 800-850 abitanti) si tratta di una "dotazione" ben cospicua di letrados e señores (5).

Questi connotati istituzionali e sociali danno ragione dell'edificazione a Masullas, tra la fine del Cinquecento e la seconda metà del Seicento, della parrocchiale intestata alla Vergine delle Grazie, un edificio dai profili architettonici così elevati da far pensare appunto ad esigenze ed aspettative di decoro e di crescita civile più proprie di un piccolo borgo che di un villaggio tutto agricolo. Carattere "borghigiano" che parrebbe confermare il fatto che i «maestri» muratori successivamente impegnati nell'opera (Pietro Assorgia, Antonio Cannas, Francesco Seu, Lucifero Pia, etc.) portano spesso cognomi ben presenti a Masullas (6).

L'insediamento a metà Seicento dei frati cappuccini, in un complesso monumentale di tutto rispetto, conforta ancor più un'ambizione di centralità religiosa di Masullas che salda il prestigio del clero regolare di nuovo arrivo all'influenza consolidata di un clero secolare tradizionalmente prossimo al vescovo e al capitolo di Ales (7).

Come ben mostra un recente studio di Marco Cadinu, l'asse che unisce i due nuovi edifici religiosi orienta una nuova espansione del popolato (8). Ai due tradizionali poli abitativi e civili enucleatisi attorno alle piazze di San Leonardo e di Santa Lucia si aggiungono così i vicinati De cresia e De guventu che nel Settecento offrono un abbondante spazio per le corti delle famiglie principales di nuova affermazione o di recente presenza nel villaggio (Pinna, Messina, Diana, Paderi). Questi nuovi vicinati hanno peraltro uno sviluppo meno introverso di quelli più antichi (San Leonardo, Santa Lucia, De giossu) che si presentano come isolati chiusi, contornati dalla successione delle muraglie delle case e delle corti con accesso obbligato per una o due strade di attraversamento (9).

Il vicinato meglio edificato è certamente quello di San Leonardo, nel quale nello scorcio finale del Seicento la famiglia appena nobilitata dei Cony avvia la costruzione di due «palazzi» (10). Il primo, di don Nicola Cony (e poi del figlio di primo letto Giovanni Santus), ha il portale d'ingresso sulla strada per Siris, fronte alla chiesa di San Leonardo. Il secondo, di don Sisinnio Cony, figlio di secondo letto di don Nicola, si affaccia sulla medesima strada, ma sul lato opposto, a lato di San Leonardo.

Il palazzo di don Nicola è vincolato da un fedecommesso a metà Seicento, quando si è ulteriormente ampliato: 24 ambienti tra piano terra , piano alto e solai, per un valore stimato di 2300 scudi (2700 con i rustici) (11). Una descrizione d'inventario del 1699 mostra chiaramente come la sua vasta corte si costituisca a gradi, annettendo minori costruzioni preesistenti, adibite a magazzini, scuderie, pagliai, depositi d'attrezzi. Al corpo principale si accede per un portale di pietra lavorata che immette prima nella cucina, ove una scala in pietre squadrate (cantonis) porta al piano alto. A pianterreno, a lato della cucina – probabilmente molto vasta – si dispongono in successione una sala e una camera da letto, secondo uno schema ricorrente nei dominarius terreni delle famiglie più abbienti. Il piano alto, molto probabilmente aggiunto, è occupato da otto apposentus, tra i quali la camera matrimoniale e una seconda sala. Il vasto solaio, articolato a sua volta in cinque ambienti, ospita la servitù e custodisce le riserve produttive e alimentari. Sale e camere da letto sono tutte ammobiliate con tavoli, buffet e cassapanche, e arredate con quadri di soggetto prevalentemente religioso e storico (12).

Questa descrizione del 1699 della casa del fedecommesso Cony non contempla la presenza di costruzioni e corti riservate ai buoi d'aratro e ad altri animali da lavoro e da cortile, che sono forse tenuti in spazi esterni alla corte principale.

Il «palazzo di don Sisinnio» è costruito pochi anni dopo il palazzo del fedecommesso, su precedente abitazione di don Andrea Cony e su una vasta corte che racchiude la fonte

della Sa gioffa. È articolato in sei cuartos e nel 1785, benché disabitato e ormai fatiscente, è valutato ancora 844 scudi (13). Successivamente è acquistato da don Vincenzo Paderi, grande proprietario di Mogoro, che possiede anche un altro complesso di case di fronte a Sa gruxi picada, a ridosso del palazzo del fedecommesso Cony, in direzione del Convento dei Cappuccini.

A metà Settecento, sulla strada per Mogoro, all'altezza della Parrocchiale, «en la orilla del poblado», è costruito un terzo palazzo (14). Il suo proprietario è un piemontese, Giovanni Tommaso Messina, «munizioniere regio», e cioè fornitore dell'esercito. Una relazione del conte di Viry, del 1746, ne scrive come uno dei mercanti più facoltosi di Cagliari e lo ricorda per le sue cospicue proprietà masullesi (15). Da altre fonti risulta che il Messina è pure un finanziatore di «bastimentos corsarios» in società con Pedro Tornon, cavaliere dell'Ordine gerosolimitano di Malta (16). Il fatto è abbastanza sorprendente: com'è che un simile personaggio ha deciso di trasferirsi a Masullas, di impiantarvi una grossa azienda agraria e di costruirvi un'abitazione dal decoro insolito per il villaggio?

Non siamo ancora in grado di rispondere a questo interrogativo, se non richiamando il nuovo tono dell'economia isolana nel Settecento e le suggestioni della «buona agricoltura» europea che giungono forse anche in Sardegna (17). Il Messina muore comunque verso il 1754, lasciando incompiuto un tentativo non banale di investire in agricoltura i capitali ricavati dalle sue speculazioni mercantili e finanziarie, a rischio di confliggere con l'ordine comunitario e feudale delle campagne (18). I suoi familiari resistono qualche anno ancora a Masullas e quindi rientrano a Cagliari dopo aver venduto l'intera proprietà a don Giuseppe, nuovo titolare del fedecommesso Cony (19). Nel 1785 il «palazzo Messina» è acquistato all'incanto dal capitolo di Ales e perviene infine – non sappiamo per quale via – alla famiglia Salis (20).

Nella seconda metà del Settecento cominciano a mettere radici a Masullas anche le famiglie Diana di Simala e Paderi di Mogoro-Villnovafranca. Entrambe si attestano lungo la via che da San Leonardo risale verso il convento: i Diana si sistemano proprio a ridosso della corte dei Cappuccini, il cui muro di cinta segna il confine delle loro case; don Vincenzo Paderi, come già detto, ha un dominariu fronte al vicinato De sa gruxi picada (21). Lo sviluppo delle corti Cony, Paderi e Diana segue di fatto l'intero tratto tra San Leonardo e il convento, lasciandosi sul lato destro la campagna aperta e sul lato sinistro la strada per il convento e le abitazioni dei contadini e degli artigiani.

Le lenta, e alla fine incompiuta, saturazione dei nuovi vicinati De cresia e De guventu si verifica contestualmente al rallentamento della crescita demografica del villaggio (22). A determinare questo rallentamento è la carenza di risorse fondiarie, e non certo un indebolimento della centralità giurisdizionale di Masullas, che se la vede anzi potenziata dall'insediamento nel 1738 di una delle Tappe di insinuazione dell'Isola. Nel 1744 questo ufficio masullese del registro è acquistato da don Nicola Cony, erede di don Giovanni Santus, che gli trova sistemazione a venti passi dal suo palazzo, in una costruzione di due ambienti pianoterra, a lato della chiesa di San Leonardo. Nella stessa area, nella seconda metà del Settecento viene pure edificato il magazzino del Monte frumentario, oggi adibito a sportello del Banco di Sardegna, mentre i locali della Tappa d'insinuazione tra Ottocento e primo Novecento subiscono modifiche e accrescimenti utili ad ospitare gli uffici comunali.

Nonostante la stasi demografica, nei vicinati più saturi di San Leonardo, Santa Lucia e De jossu i passaggi di proprietà delle case – per vendita, per donazione o per eredità – si fanno quasi frenetici sin dalla seconda metà del Settecento, con il risultato di una

crescente frantumazione dei lotti e degli edifici, spezzati in quote di valore eguale, ma quasi mai simmetriche. Ne scaturisce, anche, un gioco intricato di compensazioni e di permute che si sforza di ripristinare l'integrità funzionale delle unità abitative con il rimettere assieme porzioni e spezzoni di complessi contigui (23).

Tra fine Settecento e primissimo Ottocento la casa più tipica di Masullas è un complesso, dominariu, composto di due o tre ambienti terreni (sala, domu o apposentu de lettu, domu de fogu o cuscina o soltanto domu de lettu e cuscina) normalmente fronteggiati da una loggia con porticato poggiato su due o tre pali in legno. È frequente la presenza di piccoli ambienti, ora aggiunti ora residuali (pendentiles, lobius), adibiti agli usi più vari. In contiguità con il fabbricato principale, ma anche separati, troviamo più raramente la loggia del forno, il deposito degli attrezzi, la cantina (su magasinu), il pagliaio (sa domu 'e palla), e i ricoveri dei buoi e del cavallo.

È universale la presenza della corte anteriore (prazza), ridotta talora ad uno spazio di transito di carri e animali (corrali), ed è molto frequente la disponibilità di uno spazio retrostante all'abitazione (prazzixedda, ottixeddu), con l'immancabile albero da frutta (fico o melograno), spazio che può ridursi a su scalamuru, un'intercapedine tra il retro della casa e il muro di cinta per la caduta delle acque dalla falda di tetto posteriore.

Nelle case comuni è piuttosto rara la presenza di solai. La continuità dei muri di cinta perimetrali, in pietra non legata (a muru barbaru), è rotta soltanto dal portale in legno (giecca) e contribuisce a rinserrare in isolato i vicinati più antichi. Ne scaturisce una «forma» del popolato, articolata in blocchi massivi di costruito, di struttura parabolica, destinata a conservarsi quasi integra sino ai nostri giorni, nonostante le incessanti divisioni e manipolazioni dei singoli lotti (24).

Note

1 Pasquale Tola*, Codex diplomaticus Sardiniae, Historiae Patriae Monumenta, 10, Tipografia regia, Torino 1861-68, t. I, parte seconda, sec. XIV, doc. CL, p. 842*

2 Pietro Sella *(a cura di), Rationes Decimarun Italiae nei secoli XIII e XIV, Sardinia, Biblioteca Apostolica Vaticana, Città del Vaticano 1945, pp. 51 e passim*

3 Sull'Abbazia di Tamis, ancora abbastanza misteriosa, cfr. Pietro Maria Cossu*, Fasti e fasi della diocesi di Usellus, Scuola Tipografica Arborea, Oristano 1945, pp. 34 sg. Molto imprecise le notazioni di* Ginevra Zanetti*, Per una storia dei Vallombrosani in Sardegna, estr. da «Studi Sassaresi», XXX, Gallizzi, Sassari 1965, pp. 22 sg. e 25 sg.*

4 Tutte le notizie sono ricavate da Archivio di Stato di Cagliari (ASC), Atti notarili, Tappa di Masullas, legati, notaio Mameli, vol. 49.

5 Ibidem

6 La costruzione del campanile è del 1809-1810: cfr. ASC, Atti notarili, cit., notaio Sesuru, vol. 112, alla c.120, contratto del 28 settembre 1809 tra il reverendo Vincenzo Puxeddu, vicario parrocchiale di Masullas, e il maestro muratore Lorenzo Trassettu di Cagliari, che si impegna all'opera per 900 scudi

7 Cossu*, op. cit., p. 46, ricorda che l'erezione del convento «fu tutto merito di Francesco Simoni ricco proprietario del paese, che lasciò tutto il suo patrimonio per quest'opera di beneficenza»*

8 Marco Cadinu*, Riqualificare il centro storico. I valori della tradizione e la progettazione dello sviluppo, in Gian Giacomo Ortu (a cura di), Masullas. Il paese di predi Antiogu, Cuec-Issra, Cagliari 2007, pp. 79-112 (e specialmente le carte alle pp. 110 sg.)*

9 Si deduce ciò da alcuni atti di vendita e di donazione nei quali, tra i confini dell'immobile, è segnalata la «entrada» del vicinato: ASC, Atti notarili, cit., notaio Sesuru, vol. 112, 30 agosto 1809 (Santa Lucia), 6 novembre 1810 (San Leonardo), 6 febbraio 1810 (De jossu) e 15 aprile 1810 (De jossu)

10 Sulla famiglia Cony cfr. Gian Giacomo Ortu*, Profili storici d'identità in Masullas cit., pp. 37-70 (ma 44-50)*

11 ASC, Reale Udienza (RU), Civili 1475 (14.512): il palazzo consta di ventiquattro «aposentos entre il primer y segundo sostre y sotaros; cosina, dos casas terrenas, un pedentil largo quanto tira la dicha cosina y la imediata casa, porchada con pilastros come corre la cosina y las dos casas; tres aposentos de casa de paja sin puerta con porchada quanto tiran dos de estos aposentos; un lobio donde suele ponerse cal, sin puerta, el almagazeno de poner vino, con su puerta; dos aposentos que sirven para cavallerizza, uno con la puerta y el otro sin esta; un lobio que sale a la logieta de donde esta el orno y otro sartiu de porchada separado; plaza grande delante y un chico cortijo a las espaldas con su fuente y dos portones de carro».

12 Ivi, 1161 (11.960)

13 Ivi, 1475 (14.512)

14 Ibidem. Si tratta del «palacio volgarmente llamado de Messina puesto dentro del poblado y en la orilla dela mesma, vezindado dicho dela parroquial, que afronta al camino real que se va a la de Mogoro, de un lado con casas del rev. Antonio Vicente Pinna, camino en medio, y de otro lado con casa del rev. vicario Ramon Frau». «Atiguas a dicho palassio de Messina», sono «las casas terrenas llamadas de Messina»,que afrontan con canaveral del noble Cony y al camino real que va a la de Mogoro».

15 Polidoro Benveduti*, Una relazione storico-geografica sulla Sardegna del 1746, in «Nuovo Bollettino Bibliografico Sardo», 1958, n. 15, p. 5. Il conte di Viry riferisce anche di una causa che il Messina ha in corso proprio per gli acquisti fatti a Masullas, e che sembra volgere al peggio.*

16 ASC, RU, Civili, 1899 (21.390)

17 Cfr. al riguardo Andrea Manca Dell'Arca*, Agricoltura di Sardegna, Napoli 1780, riedita da Ilisso, Nuoro 2000, a cura e con introduzione di Gian Giacomo Ortu.*

18 Oltre alla causa per i beni di Masullas, il Messina ne deve affrontare anche una con la comunità di Uras per l'acquedotto che attraversa la tanca Tamis (e in seguito, per alcuni decenni, «de Messina»), di cui ha intercettato le acque a proprio uso e consumo: ASC, Regio Demanio, Feudi, b. 56, n. 13

19 Ivi, b. 84 e RU, Civili, 1475 (14.512), n. 13

20 Ibidem

21 Per le proprietà Paderi di Masullas ASC, Ufficio del registro, Tappa di Ales, notaio Casu Floris, vol. 472, 8 marzo 1806

22 G.G. Ortu*, Profili storici d'identità, cit, pp. 59 sg*

23 Abbiamo sinora sistematizzato tutte le descrizioni di case presenti in 149 atti rogati dal notaio Sesuru (in ASC, Atti notarili, Tappa di Masullas, voll. 108-114 (anni 1797-1812): e cioè in 85 vendite, 23 testamenti, 22 donazioni, 6 permute, 2 inventari, 2 divisioni, 3 surrogazioni, 1 retrovendita, 2 cessioni, 1 ipoteca, 1 costituzione di patrimonio sacerdotale, 1 enfiteusi. È in corso analogo lavoro per tutti i notai che hanno operato a Masullas tra Seicento ed Ottocento

24 A titolo esemplificativo (e in parte repertoriale) propongo qui di seguito alcune descrizioni più tipiche e meno frammentarie: Casa Sanna, in Santa Lucia (1757): «Dominario de casas que consiste en dos casas terrenas y un portiu con su lonja, plassa delante, y escala per muro de espaldas» (confinante Bilinu Orrù).

Casa Garau (già Frau), in Sa gruxi picada (1798): «Dominario de casas terrenas» composto di «tres casas grandes de una trabe, dos lobios, un saltio de porchada por despaldas con una chica huertesita por despaldas assibien y dos saltios de porchada por delante juntamente con la plassa que le pertoca por delante assibien» (confinante don Vincenzo Paderi).

Casa Ghiani (già Assogiu), in San Leonardo (1806): «Dominario de casas terrenas, que se compone de una casa grande de un trabe llamada la casa del fogon, otra casa assibien grande de un filari llamada la casa de cama y un lobiu con dos saltius de porchada por delante y la plassa pertocante delante assibien en la manera que se halla rodeada de pared barbara»

Casa Porru, in Bixinau de jossu (1807): «Un dominario de casas terrenas que se compone de dos casas grandes de una trabe cada una con un saltiu de porchada delante y un lobio assibien por delante y corrales de espaldas» (confinanti Fanari e Orrù)

Casa Pia, in Prazza concha (1808): «Dominario que consiste in dos casas grandes de una trabe cadauna, otra casa de fogon de una trabe, otra casa llamada la casa de paja de una trabe assibien, una huerta por parte de llevante con sus arboles de hyguera, granadas; una porcion de territorio por parte de tramontana donde hay tres ordenes de sarmento, tres saltios de porchada por delante».

4. I tipi edilizi nella documentazione storica

Dall'analisi del centro storico di Masullas si definiscono le tipologie edilizie ricorrenti e che costituiscono la base interpretativa della composizione del tessuto edilizio, in prevalenza costituito da case a corte.

La frequente rielaborazione della proprietà immobiliare, particolarmente evidente nell'ultimo mezzo secolo, ma ben testimoniata almeno dal XVIII secolo alla luce dei recenti studi sulle proprietà immobiliari, ha portato alla necessità di inserire nell'abaco delle tipologie edilizie gli elementi derivanti da frazionamenti o semplici divisioni di grandi proprietà, generalmente ampie case a corte con uso residenziale e produttivo.

Sono ben riconoscibili nella planimetria catastale storica circa 10 grandi corti padronali gravitanti già al XIX secolo attorno al nucleo centrale dell'abitato; di queste solo alcune sono pervenute prive di eccessivi frazionamenti.

Nel nucleo più centrale dell'abitato si distinguono le case a corte di media dimensione, appartenenti a quel ceto dei medi proprietari o artigiani riconosciuto nelle analisi storiche, insediati su case a corte con portale, generalmente con corte antistante e retrostante (*corrales de espaldas*), anche adoperato per orto familiare (*una chica huertesita por despaldas*).

Le funzioni ortive sono anche associate ad unità arboree di qualità, quali fichi o i tipici melograni locali (*una huerta por parte de llevante con sus arboles de hyguera, granadas*).

Molto frequenti le case dotate di solo corte antistante (*plassa delante*), confinanti sul retro in aderenza, mediata spesso da un elemento ricorrente di separazione tra le proprietà: una sottile striscia di terreno (*plassa delante, y escala per muro de espaldas*); questa è pavimentata, destinata allo scorrimento delle acque dei tetti dei confinanti, già riconosciuta nella letteratura regionale (*ambitus*), e localmente detta anche *scova muru*.

La corte, sia per motivi di sicurezza sia per motivi di rappresentanza, è dotata di portale unico e, senza aperture verso l'esterno, è recintata con muratura in pietra di considerevoli dimensioni (*plassa pertocante delante assibien en la manera que se halla rodeada de pared barbara*). Le soluzioni di posa in opera della pietra e particolarmente la lavorazione su due falde della testa del muro sono elementi caratteristici del patrimonio masullese.

Il portico o loggia, realizzato con architravi lignee o con archi, definisce di frequente il prospetto della casa sulla corte; nella documentazione storica il numero delle campate o archi diventa unità di stima della larghezza del prospetto del corpo di fabbrica; nel caso su ricordato la casa si distingue per avere tre campate di portico sul davanti della corte: *tres saltios de porchada por delante*.

Nel nucleo centrale dell'abitato si distinguono le principali tipologie edilizie di seguito descritte. Ad un rilevamento dello stato attuale si possono affiancare le letture delle trasformazioni storiche, ben documentate dal 1905 circa, data del dei primi quaderni di *Delimitazione* dell'abitato (Archivio di Stato di Oristano).

Il corpo di fabbrica minimo è costituito da due cellule affiancate, con dimensioni regolate dalla luce media delle travi adoperate localmente, misurata intorno ai 3.70-3.90 ml.; il lato più lungo del singolo vano si attesta intorno ai 4.20-4.60 ml.

Ciascuna tipologia edilizia, nel suo schema costitutivo di base, ricomprende varianti nella disposizione e nell'organizzazione del lotto; le variabili sono derivanti dalla dimensione del corpo di fabbrica o dalla presenza delle principali dotazioni annesse in adiacenza o nel lotto:

- disposizione su piano singolo o su due livelli
- profondità del corpo di fabbrica
- ampliamento dello schema lineare più ricorrente, con disposizioni articolate a "L" ovvero a "C"
- presenza di parti del corpo di fabbrica dotate di portico o loggia
- annessi rustici interni nel lotto, sul perimetro della corte, ovvero adiacenti al corpo di fabbrica principale
- presenza di accessi semplici o di portali di carattere architettonico compiuto, prevalentemente con arco in pietra o mattoni

Le variazioni allo schema tipologico di base dell'unità edilizia si declina altresì in relazione allo sviluppo nel tempo. Al corpo di fabbrica originario si annettono, per successivi sviluppi ed ampliamenti (in profondità e/o in altezza), nuovi volumi che si aggregano al principale o sviluppano gli elementi disposti lungo la corte.

La variazione nel tempo si esprime anche in diminuzione: frazionamenti o divisioni ereditarie, tendenti a configurare l'equità della ripartizione tra gli eredi, suddividono la casa in porzioni, con la perdita progressiva del significato dell'impianto originario: la porzione divisa non svolge più le funzione di grande casa agricola a corte o padronale e si riduce a piccola porzione residenziale per un piccolo nucleo familiare, pur mantenendo parte degli annessi e della corte. Alcuni arretramenti della proprietà nei confronti dello spazio pubblico, con il disegno di un vicolo origine di proprietà comune agli eredi, sono funzionali alla definizione di un accesso agevole alle nuove parti dei lotti frazionati.

Le variazioni dimensionali del corpo di fabbrica si riscontrano, spesso indipendentemente dal tipo edilizio, secondo alcune variabili:

- la dimensione media del corpo di fabbrica (con profondità di circa ml. 3.70-3.90 c.), caratterizza la casa riferita al tipo una volta afferente all'edilizia adottata dal medio ceto contadino ed artigiano; è una casa di norma con portico e su due livelli;
- la dimensione della casa con grande sala, o con più grandi sale, riscontrabile presso proprietari di maggiore tenore economico; in origine nella grande sala si collocava al centro il focolare (*una casa grande de un trabe llamada la casa del fogon*). La profondità del corpo di fabbrica, intorno al 4.40-5.20 può raggiungere i ml. 6.40 c.)
- la dimensione minuta, rilevabile sia in edilizia di intasamento sia in lotti minimi, frutto di divisioni proprietarie, comunque in genere pertinenti a fasi più arcaiche dell'abitato; in tali edifici alla dimensione ridotta della profondità del corpo di

fabbrica (ml. 2.80 c.), si associano bassi solai (ml.2.20 c.), bassi architravi di porte (ml. 1.60 c.), dimensioni ridotte di cellule edilizie e delle aperture in genere.

- la dimensione di grande con tenore signorile o padronale si addice sia a tipologie con grandi corti, particolarmente per il corpo di fabbrica principale, si a tipologie sette-otto-novecentesche tendenti ad emulare il palazzo urbano. La dimensione è frutto di un progetto più meditato e controllato, con corpi di fabbrica sviluppati in profondità (due o tre cellule) e particolarmente in larghezza.

Il tipo edilizio a CORTE, decisamente prevalente nell'abitato, si declina nelle consuete varianti ben riscontrabili nella Marmilla. La casa a corte originaria riprende alcuni elementi "originari" quali il muro in pietra di recinzione, privo di aperture a meno del portale, l'assenza di finestrature lungo la strada, la presenza del portico.

La discreta dinamica economica che caratterizza l'abitato di Masullas, di carattere non esclusivamente rurale, porta a precoci interpretazioni più aperte del tipo edilizio tradizionale, con posizionamenti lungo il filo stradale del corpo di fabbrica e aperture esterne; la presenza di notevoli investimenti di privati e di ordini religiosi (cfr. relazione storica e sviluppo dell'abitato), permette alcuni episodi di edilizia seriale, con cellule minime a schiera realizzate nei terreni dei grandi proprietari.

Un ultimo modello tipologico adottato nell'edilizia masullese è la casa in linea, mono o bifamiliare, composta da un corpo di fabbrica semplice, disposto sul filo stradale, con ingresso centrale e cortile retrostante. Benché aderente a tipologie più recenti il modello di casa in linea, ripreso da esperienze urbane evidentemente ben relazionate con la realtà locale, caratterizza alcuni ambiti di espansione del nucleo storico tra gli anni '40 e gli anni '50 del XX secolo.

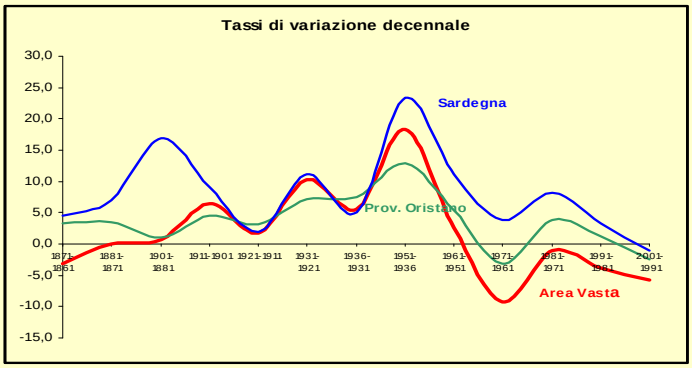
9) - POPOLAZIONE E ABITAZIONI

Popolazione e fabbisogno abitativo. Alcune considerazioni

Nella complessa dinamica abitativa di questi anni, che vede anche nel centro di Masullas la tendenza alla flessione della popolazione, si devono rilevare alcuni elementi particolarmente interessanti. Il progressivo degrado del patrimonio abitativo nel centro storico ha infatti costituito un fattore che ha pesato sulle scelte delle giovani coppie, cui il mercato ha offerto fino ad ora case moderne poste in periferia, valide sotto il profilo tecnico ma ancora di più capaci di allontanare gli abitanti dalle relazioni e dalle dinamiche socio culturali proprie del centro storico.

Il Comune di Masullas e il contesto sovralocale
consistenza e variazione della popolazione
struttura della popolazione
la famiglia
le abitazioni
trasferimenti di residenza

Variazione della popolazione

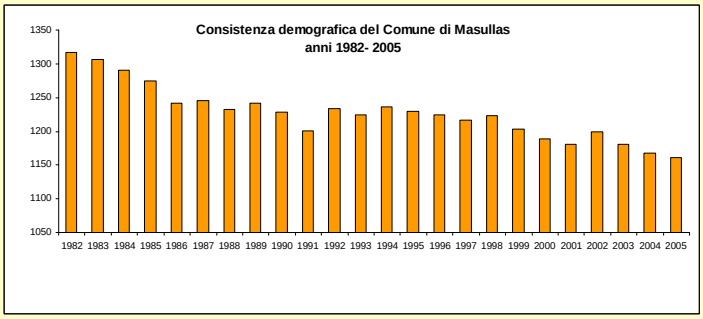


La provincia di Oristano e l'Area Vasta registrano decrementi di popolazione diffusi tra tutti i comuni.
I decrementi maggiori si registrano nel decennio 1961-1971, dovuto ai processi migratori verso il nord Italia.

CRITERIA

Il Comune di Masullas e il contesto sovralocale
consistenza e variazione della popolazione
struttura della popolazione
la famiglia
le abitazioni
trasferimenti di residenza

Consistenza della popolazione



Il Comune di Masullas negli ultimi dieci anni perde 64 abitanti, registrando un decremento percentuale pari al -2,2%.
La popolazione residente, al 31 dicembre 2005, è pari a 1161 abitanti.

CRITERIA

Diminuisce fortemente il tipo di famiglia tradizionale (5-6 componenti circa) a favore di un incremento dei gruppi familiari composti da 1-3 componenti:

Il Comune di Masullas e il contesto sovralocale

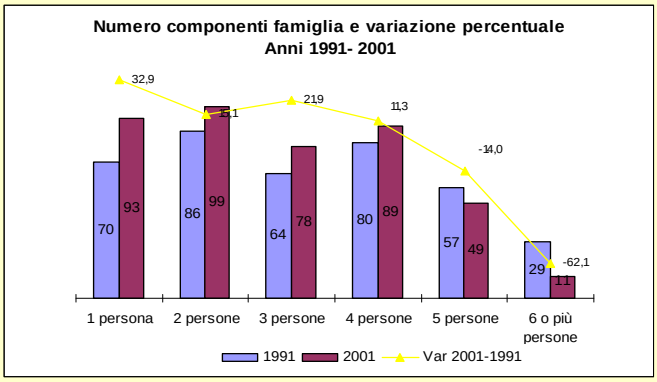
consistenza e variazione della popolazione

struttura della popolazione

la famiglia

le abitazioni

trasferimenti di residenza



Il numero di famiglie aumenta in tutti i gruppi familiari, fatta eccezione per il numero di famiglie con 5 componenti in cui si registra una diminuzione percentuale pari a circa il 14% e il numero di famiglie con 6 o più componenti, in cui si registra una diminuzione di circa il 60%.

CRITERIA

Si registra, a fronte dei decrementi su citati, un ingresso di nuovi residenti provenienti anche da altre regioni italiane, in parte masullesi di rientro verso il paese di origine. Anche a favore di queste fasce di popolazione si intende incrementare l'offerta di abitazioni di qualità nel centro storico.

Le considerazioni riportate in questa sintesi sono sviluppate nell'Allegato B.

10) Le dimensioni del centro storico

Il centro storico di Masullas internamente al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione si divide in 19 isolati con i seguenti dati dimensionali:

IsolID	Somma di Area Mq	Somma di Vol Mc	centro storico mq.	superfici pubbliche mq.
1	8.697	26.495		
2	5.503	17.144		
3	2.848	6.432		
4	3.709	12.196		
5	12.535	25.760		
6	724	1.904		
7	11.965	23.105		
8	4.264	7.521		
9	1.524	5.734		
10	14.575	34.942		
11	4.601	16.586		
12	11.024	10.445		
13	2.658	5.330		
14	10.197	23.429		
15	2.244	3.162		
16	510	839		
17	15.021	10.044		
18	7.988	18.279		
19	16.113	26.141		
Totale complessivo	136.700	275.488	169.505	32.805

Sono disponibili nel data base a disposizione dell'Ufficio Tecnico i dati dimensionali per singole UE e per singoli Corpi di Fabbrica (superfici, volumi, altezze).

Sono stati schedati e censite

387 Unità edilizie

comprendenti 1298 Corpi di Fabbrica

attraverso 2506 fotografie da terra e a bassa quota

387 ritagli di fotografie zenitali.

Fanno parte integrante della presente Relazione i seguenti ALLEGATI, composti da fascicoli separati e intitolati:

ALLEGATO "A" SCHEDE DI PROGRAMMA

SCENARI PROGETTUALI E PREVISIONI DI SPESA

ALLEGATO "B" POPOLAZIONE E ABITAZIONI

ALLEGATO "C" QUADERNO DELLE UNITA' EDILIZIE. SCHEDE DI ANALISI ED INDIRIZZO DELLE SINGOLE UE

387 SCHEDE RELATIVE ALLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE (Isolati 1-19)

(OGNI SCHEDA E' COMPOSTA DA UNA PAGINA DI ICONOGRAFIA E DA UNA PAGINA DI ANALISI E INDIRIZZI)

ALLEGATO "D" QUADERNO DELLE SUPERFICI, DELLE VOLUMETRIE E DELLE CUBATURE

Comprendente:

- singole unità edilizie (superfici non edificate, superfici edificate, volumi)
    - singoli corpi di fabbrica (superfici, volumi, altezze)
    - tettoie e capanni (superfici)
- schema riassuntivo degli isolati

ALLEGATO "E" QUADERNO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

DATA BASE DI RIEPILOGO INFORMAZIONI SULLE CONCESSIONI RILASCIATE DAL 1969 AL 2005