

COMUNE DI VILLAMASSARGIA
PIANO DI ZONA – COMPARTO C2
RELAZIONE

0. Premessa.

Il Piano di Zona di Villamassargia – Comparto C2 rappresenta vari e rilevanti aspetti della pianificazione del centro. Da un lato infatti si presenta come un'importante occasione per ridisegnare il margine sud est di Villamassargia, al margine delle propaggini meridionali del nucleo storico – Zona “A” ma nello stesso tempo sul margine della campagna coltivata, lasciato parzialmente incompiuto nella fase in cui il primo Piano di Zona venne impiantato ben oltre i limiti del centro abitato, e conseguentemente con una sostanziale incompiutezza del fronte sud orientale del paese.

Il presente P. di Z., mentre completa il disegno del primo intervento di edilizia sociale, si pone in continuità con l'impianto storico, del quale riprende molte tipologie, privilegiando la casa a corte “retrostante” ed anche alcune linee ed assi lasciati incompiuti.

D'altro lato, il Piano di Zona costituisce una fondamentale risposta alle domande di nuova residenza che il centro esprime, essendo Villamassargia un centro con una non piccola tensione abitativa (dovuta anche alla domanda esterna che si riversa da Iglesias) peraltro privo da tempo di aree utilizzabili per edilizia sociale. In questo senso, l'esigenza del P. di Z. si è posta in relazione alla “questione delle abitazioni” presente nell'area vasta di Iglesias e del Cixerri nel suo complesso.

Nel suo insieme il presente P. di Z. ha come obiettivi generali:

- il miglioramento della qualità di vita a Villamassargia in relazione alla questione dell'edilizia abitativa;
- la riqualificazione dei caratteri urbanistici del nucleo di Villamassargia nel suo settore sud orientale;
- il potenziamento della sua urbanizzazione primaria;
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- Un sistema di urbanizzazione che comprende un verde accorpato con l'analogo spazio naturalistico del contiguo P. di Z., in modo da creare un polmone verde estremamente significativo e qualificato
- Il tracciamento di un sistema viario che rafforzerà il nuovo margine est del nucleo e la ricucitura di quel settore urbano con il resto del centro;
- La definizione di un impianto fondiario che in prevalenza segue le regole originarie delle case unifamiliari e però sul fronte ovest mette a punto una nuova tipologia unifamiliare a schiera, facendo complessivamente da nuovo limite al paesaggio urbano;
- un'addizione di poco meno di 70 unità abitative, tutte rigorosamente unifamiliari per valorizzare gli stili di vita e la "cultura abitativa" del centro.

1. Profilo storico di Villamassargia

“Nel tornare a Cagliari ho attraversato Villamassargia, grosso e povero villaggio di 1591 abitanti, costruito con mattoni crudi, in mezzo ai campi quasi incolti e popolato da pastori... Sulla montagna vicina si disegnano maestosamente le rovine d'un castello del tempo dei giudici le cui spesse mura sono invase e attraversate dalla vegetazione.”¹

Villamassargia si dispone all'interno della struttura insediativa del Cixerri rispettandone i caratteri tipici, che sono quelli dell'accentramento in una posizione intermedia fra la collina e la pianura. Il fiume Cixerri, dal corso alquanto irregolare, occupa infatti la parte centrale della stretta valle, e le montagne formano un margine visuale abbastanza netto: la vallata si legge come un lungo canale delimitato da due catene montuose parallele, in cui si distinguono, per eccezionalità di forma e in quanto occupate dai castelli medioevali, il domo vulcanico di Siliqua e quello di Gioiosa Guardia. I centri abitati (ad esclusione di Siliqua) ne occupano i margini. Il fiume quindi, pur costituendo una risorsa nella costruzione degli insediamenti, rappresenta una minaccia: bisognava tenersene sufficientemente discosti per evitarne le piene disastrose. La posizione di Villamassargia è ancora determinata dal convergere della viabilità della collina retrostante di Astia (un tempo abitata) verso il guado del Cixerri e la via pedemontana dalla regione cagliaritano verso il Sulcis. Si può anche affermare che uno dei caratteri dell'abitato è quello d'essere un centro di strada sull'itinerario storico che univa il Sulcis a Cagliari; questo dato è supportato dalla frequenza dell'insediamento dei centri e delle antiche chiese su questo percorso. Per quanto riguarda le componenti visive, l'abitato di Villamassargia si dispone su un gradino naturale (125 metri sul livello del mare) dal quale si guarda alla città di Iglesias ed agli abitati di Domusnovas e Musei, disposti in posizione analoga al di là della valle. Per chi guarda verso l'abitato di Villamassargia, dalla pianura o dalla posizione opposta della vallata, essa appare dominata dalle alture caratteristiche di Gioiosa Guardia, con il suo antico castello, e dal monte Exi. Nell'insieme, dunque, un sistema territoriale fortemente

¹ P. Valery, *Viaggio in Sardegna*, (1835), 1995, p.96

caratterizzato ma anche molto relazionato, in quanto canale di collegamento fra la regione sulcitana ed il Campidano.

Il territorio di Villamassargia, come naturalmente gran parte del Sulcis Iglesiente, è stato fortemente interessato da attività estrattive minerarie. la miniera più nota ed importante è quella di Orbai, abbandonata intorno agli anni '50 ed ora al centro di un progetto di recupero e riqualificazione all'interno del costituendo parco Geominerario.

2. CENNI STORICI

Villamassargia, come appena visto, sorge alle pendici del monte Exi, antico cono vulcanico, nella valle del Cixerri. Il nome trae origine chiaramente dal latino *villa massaius*, città di massai, agricoltori². L'attuale abitato si sviluppa a sud del nucleo più antico, secondo due direttrici che presentano però una struttura viaria piuttosto irregolare. La tipologia costruttiva del paese è direttamente conseguente della prevalente economia di tipo agricolo, mentre il mattone crudo rappresenta l'elemento fondamentale del costruire di un tempo.

L'ipotesi che il territorio di Villamassargia fosse abitato nel periodo Neolitico (IV millennio a.C.) è avvalorata da una serie di ritrovamenti archeologici all'interno di numerose grotte e *domus de janas*³ (piccole cavità artificiali utilizzate per il culto dei morti).

Durante l'età dei metalli si sviluppò in Sardegna la civiltà nuragica, che trovò nel Sulcis Iglesiente la sua maggiore espansione nel periodo del Bronzo Recente (XIII-XII secolo a.C.). Nel territorio in questione si trovano tuttora i resti di circa trenta nuraghi situati in alture disposte in linea retta, in posizione adatta per dominare le vallate circostanti.

Durante il periodo romano (che ebbe inizio nel 238 a.C. e durò settecento anni) Villamassargia era già un importante centro agricolo⁴, anche grazie alla sua posizione ed alla strada che collegava *Karales*, l'odierna Cagliari, a *Sulci* (S. Antioco).

In epoca bizantina (534-850 d. C.), l'altopiano di Astia (area montagnosa sempre in territorio di Villamassargia) divenne il centro amministrativo non solo della vallata del Cixerri ma anche di quella parallela, posta a Sud, comprendente i paesi di Narcao e Perdaxius⁵.

Esaurita la dominazione di Bisanzio (di cui rimane traccia nelle rovine della chiesa di San Giorgio Arru ad Astia) Villamassargia fece parte del Regno Giudicale di Cagliari (IX, X secolo d. C.) e fu a

² cfr AA.VV., *La provincia di Cagliari*, p.313

³ cfr G. Lilliu, 1982, p.74

⁴ cfr AA.VV., *La provincia di Cagliari*, p.313

⁵ cfr AA.VV., *La provincia di Cagliari*, p.313

capo della curatoria del Cixerri prima che Villa di Chiesa (Iglesias) diventasse un'importante centro politico ed assumesse a sua volta il controllo del territorio.

I quattro regni giudicali della Sardegna (Giudicato di Cagliari, Giudicato di Arborea con capitale Oristano, Giudicato di Logudoro con capitale prima Porto Torres e poi Sassari e Giudicato di Gallura con capitale Tempio e poi Terranova, L'attuale Olbia) troppo isolati e deboli per contrastare l'invasione degli Arabi, Chiesero aiuto militare alle Repubbliche Marinare di Pisa e Genova. Poco alla volta l'aiuto si trasformò in occupazione ed i Pisani, attratti dalla notevole ricchezza mineraria del Sud Ovest sardo, occuparono militarmente tutto il territorio. Con il dominio pisano e la costruzione del castello fortificato di "Gioiosa Guardia", Villamassargia divenne feudo della famiglia della Gherardesca⁶. A questo periodo risale la costruzione delle due chiese del paese: la chiesa di Santa Maria della Neve, iniziata intorno al 1100 dai Padri Benedettini di San Vittore di Marsiglia, e la chiesa della Madonna del Pilar (1307) precedentemente dedicata a San Ranieri, costruita dal mastro Arzocco di Garnax (di cui è ancora leggibile la "firma" su una pietra romboidale della facciata). Alla morte del conte Ugolino della Gherardesca (1288) iniziarono le lotte tra il comune di Pisa, ghibellino, ed i Gherardesca stessi, di parte guelfa. Con la vittoria dei Pisani, alleati dei Cagliaritari e degli Arborensi, il dominio pisano del Sud Ovest rimase stabile fino all'invasione degli Aragonesi, che ebbe inizio con lo sbarco nel golfo di Palmas nel 1323⁷

Nel 1325 Villamassargia dovette passare sotto le insegne catalano-aragonesi, e, dal 1479 fino al 1714, sotto quelle spagnole, diventando baronia di Giacomo D'Aragall nel 1484, che comprendeva il territorio di Domusnovas, Siliqua, Decimo, Villaspeciosa, Villaperuccio, Palmas, Perdaxius, Villarios, Sirai e Paringianu⁸.

Il governo sabauda, instauratosi nel 1718, ereditò un territorio ricco d'iniziativa agricole e minerarie. Nel 1780 Villamassargia era sotto il dominio della famiglia dei Boni Crespi di Valdatura, fino al 1836, quando Carlo Alberto di Savoia decise di abolire il regime feudale riscattando le terre espropriate previo pagamento (Villamassargia fu riscattata al prezzo di 10.808 lire, uno dei più alti). Nel 1858 Villamassargia contava 1789 abitanti ed era ancora uno dei più importanti e ricchi centri agricoli dell'intero Sulcis Iglesiente⁹. Il fatto che Villamassargia potesse contare su un'importante produzione agricola si riflesse anche sulle trasformazioni urbane: è infatti a cavallo fra ottocento e novecento che si assiste alla trasformazione delle case a corte più importanti in palazzotti, ad evidenziare la classe sociale dei proprietari. Le caratteristiche urbane, rimaste immutate per secoli, sono all'improvviso stravolte (come gran parte dei piccoli centri sardi) sul finire degli anni '50, con

⁶ cfr AA.VV., *La provincia di Cagliari*, p.313

⁷ cfr M. Brigaglia, 1998, p.112

⁸ cfr AA.VV., *La provincia di Cagliari*, p.314

⁹ cfr AA.VV., *La provincia di Cagliari*, p.315

l'avvento delle nuove tecnologie costruttive e la crescita demografica. Il paese non solo si espande, ma si inizia un deleterio processo di intasamento delle corti e sostituzione delle antiche costruzioni, che porterà ad un nuovo assetto urbano e territoriale dove le antiche case in terra cruda, sempre più rare e malridotte, ci ricordano la perdita irreparabile del patrimonio costruttivo tradizionale.

3 ANALISI TIPOLOGICA

La tipologia abitativa di Villamassargia, nonostante la vicinanza con il Campidano meridionale, presenta caratteristiche tipiche della casa del Campidano settentrionale. Il geografo Osvaldo Baldacci, nel 1952, scrive: "Pascoli e miniere rendono la valle del Cixerri molto frequentata dai forestieri, ed è logico quindi attendersi dalla casa rurale nei particolari e nel generale, espressioni inequivocabili di tale stato di cose. Osserviamo che nella casa rurale del Cixerri convergono e coesistono due influssi caratteristici: le planimetrie delle case dei Campidani centromeridionali e quelle dei Campidani settentrionali. La corte è duplicata: antistante e retrostante. Il loggiato tende a scomparire ad occidente di Siliqua, ove solo Musei e Domusnovas ne conservano rarissimi esempi; a Villamassargia il loggiato non esiste più e la corte si estende quasi esclusivamente nella parte posteriore della casa. Il portone d'ingresso ("pottali" se chiuso da battenti, "gecca" se formato da stecche), è anche qui porta carraia, ad arco o ad architrave, o semplicemente a cancello. Quando è possibile è riparato da una piccola tettoia a due spioventi ("sa crapettura"), il cortile antistante ("sa prazza 'e ananti") è circondato dai soliti rustici: "sa stadda", con vicino la concimaia ("muntronasgiu"), la tettoia per i bovini ("su Stabi"), la stalletta per il maiale e la stanzetta per la paglia. Più vicino all'abitazione è il forno con tettoia antistante; sotto il piano del forno è un vano che serve da pollaio ("s'accorradrosgiu"), il cortile retrostante ("sa prazzisgedda", "sa prazza e pallas") è completamente recintato e viene utilizzato come orto di famiglia. ... la singolarità di questa dimora è data appunto dalla coesistenza di due influenze allogene, che già nel Campidano centrale si compenetrano largamente. Non è il caso però di parlare di ibridismo, perchè ciò supporrebbe un contrasto architettonico, planimetrico e funzionale che non esiste: anzi ci troviamo di fronte ad una saggia soluzione di equilibrio, rara a riscontrarsi in forme miste. Ciò si verifica perchè questi influssi non sono stati subiti passivamente, dato lo sforzo di ricavare dall'unione di essi un maggior vantaggio. Per questo motivo "sala" e "lolla" sono diffusi nella valle del Cixerri spogli di ogni parvenza decorativa, e sono stati impiegati con un preciso scopo utilitario. La lolla già nota con la sua fuga di archi, si riduce a proporzioni modeste, tanto da unire "sala" e cucina, da dar ombra alla casa e da permettere un fresco soggiorno estivo ai suoi abitanti.... La soffitta è spesso ampia, con finestra, ma è adibita ad abitazione solo in caso di necessità; allora la sua denominazione diventa genericamente "su susu"... Domusnovas, Musei e Villamassargia hanno in prevalenza un cortile retrostante al quale si può accedere mediante porta carraia ricavata in un prolungamento

laterale della facciata. La vasta sala centrale in cui immettono le stanze laterali la si ritrova prevalentemente a Villamassargia: Questo centro abitato ha abolito "sa Lolla" a tutto vantaggio della sala, che fra l'altro è utilizzata per il ballo sardo durante l'inverno. La cucina forma un ambiente a parte, addossato posteriormente alla sala e aperto in "su corrazzu" o anche "corrali". Questa casa non è per noi una novità, e solo impressiona il ritrovarla quasi simile a tanta distanza dal supposto luogo d'origine (Oristano): Tuttavia gli anelli di congiunzione sono facilmente saldati o attraverso Iglesias e Fluminimaggiore, o anche attraverso Siliqua e Vallermosa.”¹⁰

Basandoci sulle poche abitazioni che ancora conservano, almeno in parte, l'impianto tipico, e semplificando per questioni espositive elementi difficilmente “tipicizzabili”, possiamo cercare di individuare i caratteri fondamentali della casa di Villamassargia, per poi analizzare nel dettaglio le due tipologie fondamentali che sono:

1) la casa base su strada con:

- cellula singola (bracciante agricolo)
- cellula doppia (piccolo proprietario)
- cellula tripla (medio proprietario)

ed i relativi sviluppi diacronici, come il raddoppio in altezza.

2) la casa a corte. (grande proprietario)

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

- l'edificio si attesta, generalmente, sul filo strada, mentre la corte è sempre retrostante, indipendentemente dalla esposizione della casa;
- le cellule abitative fungono da filtro tra spazio-corte retrostante e spazio pubblico della strada o della piazza;
- le unità non sono introverse, ma tendono a rivolgersi all'esterno, come dimostra la cura dei prospetti nella ricerca delle simmetrie, nei ritmi delle aperture etc.;
- molte di queste unità edilizie, pur conservando il carattere originario di case rurali, risentono di modelli più "urbani", evolvendo verso il tipo a "Palazzo";
- la crescita è dovuta fondamentalmente alla giustapposizione delle cellule base nelle tre direzioni;
- le case generalmente si sviluppano su un piano con eventuali sopraelevazioni, quasi mai parziali;
- lo sviluppo in profondità non supera le due o tre cellule;

¹⁰ O. Baldacci, 1952, pp.71-73

- sul fronte strada si presentano al massimo tre cellule, e la giustapposizione delle stanze parallele all'asse stradale risulta il tipo di crescita più frequente;
- sono sempre presenti i locali strumentali e di servizio, salvo nei casi di grande intasamento e di unità abitative mono o bicellulari.

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

- l'abitazione si attesta su tutto il fronte strada, il raddoppio in profondità costituisce la regola, anche se non esiste la possibilità di accedere al cortile dal retro;
- cresce lungo il fronte strada in profondità ed in altezza;
- cresce solo sul fronte strada lasciando libero un passaggio;
- cresce in altezza ed in profondità;
- nasce come blocco di più cellule;
- una unità edilizia può dar luogo a due o più unità separate in senso trasversale all'affaccio su strada (quindi ambedue con doppio affaccio e cortile), per divisioni successive.

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

LA CASA SU STRADA

Il lotto di questa casa solitamente è a forma allungata, sviluppandosi su un lotto con doppio affaccio sulle strade che lo delimitano. nelle grandi abitazioni può raggiungere, all'origine, dimensioni di 10-14 metri per 35-50 metri circa. Il "passo" dell'unità edilizia è dato dalla quantità di cellule giustapposte parallelamente all'affaccio su strada.: si va dai casi più elementari composti da una singola cellula fino ad un massimo di tre (esistono tuttora rari esempi di case composte da quattro cellule, ma presentando anche un doppio ingresso sono quasi certamente il risultato di una fusione di case a doppia cellula). In genere, la quantità di cellule giustapposte, nonché gli eventuali rustici nella corte, sono direttamente proporzionali al censo ed alla ricchezza della famiglia (si va dalla monocellula ne caso di semplici braccianti, fino alla tripla cellula con piano sopraelevato nel caso di medi e grandi proprietari). In ogni caso, che si tratti di una o di tre cellule, questi ambienti rappresentano il filtro tra esterno e l'interno dell'abitazione: qui infatti troviamo *sa sala*, cioè la stanza per ricevere gli ospiti. Il raddoppio in profondità delle cellule è la norma, può essere un

raddoppio semplice o doppio, e ciò dipende spesso dalla lunghezza del lotto e dalle esigenze dei fruitori; in questa zona trovano luogo infatti la cucina ed i locali di servizio e conservazione delle derrate alimentari.

Il lotto viene chiuso perimetralmente e solitamente questa chiusura non è "trasparente", nel senso che non permette di vedere dall'esterno l'interno del cortile, ed è costituita, nella maggior parte dei casi, da un muro alto oltre due metri su cui si appoggiano i locali strumentali. Il lotto, come visto in precedenza, si affaccia sulla strada con uno dei suoi lati minori, mentre sul lato opposto si trova l'ingresso al cortile. Può capitare il caso in cui compaiono un portale o un passaggio coperto; questa disposizione è attestata in un certo numero di esempi. Nel recinto compaiono i locali strumentali: il forno, il pozzo, il pagliaio, la cantina, il pollaio ed i vari locali di sgombero, addossati al muro di cinta. L'edificio abitativo si rivolge prevalentemente alla strada: questa scelta è confermata dal fatto che la facciata sulla strada è sempre la più curata anche se non perde la sua semplicità (infatti il "decoro" può limitarsi anche solo ad un riquadro di vernice bianca alle aperture). L'edificio si sviluppa, inizialmente, su un unico livello; la planimetria a base quadrangolare viene modificata per le giustapposizioni di alcune cellule, che ne caratterizzano la crescita. Questa crescita, a volte, è tanto marcata da far sì che l'edificio abitativo occupi anche i locali sorti come strumentali. Spesso ai raddoppi in senso longitudinale degli ambienti si assiste anche all'aumento di volume in altezza: la scala in legno, di solito situata in una delle stanze principali sul fronte, conduce a *su susu*, i locali di sopra appunto. Il raddoppio in altezza può essere minimo o totale: nel primo caso si assiste alla creazione di una o più stanze di deposito per derrate alimentari (di solito grano) caratterizzate da una altezza limitata (da un minimo di 0,50m fino ad un massimo di 1,80m circa all'attacco copertura- muratura), nel secondo caso si assiste ad un vero e proprio raddoppio della superficie abitabile della casa, quindi con sopraelevazioni minime di 2,00m per la creazione di stanze solitamente usate per il ricovero notturno. Altro fenomeno, che ha condizionato l'assetto tipologico della casa base elementare, è la suddivisione dell'edificio e del lotto in più parti. Si tratta del ben noto processo di frazionamento fondiario a base soprattutto familiare ed ereditaria, per cui la trasmissione del patrimonio immobiliare ai figli comporta frequentemente la divisione del patrimonio stesso; tale processo può trasformare una casa base elementare in un insieme di case "a pseudoschiera" ed in alcuni casi particolari in una casa del tipo a "palazzo". Altro fenomeno più recente, è la formazione di nuovi fronti di edificato sul retro dei lotti passanti, con la sostituzione di locali strumentali disposti a fondo lotto in abitazioni. Ciò ha provocato un qualche fenomeno di intasamento per riduzione della corte originaria, che si è trasformata da corte passante in un cortile interno, alquanto improprio per questa tipologia. Per quanto riguarda l'orientamento dell'edificio abitativo, non esiste un asse preferenziale a causa della forma non omogenea degli isolati a fuso.

Il lotto in cui sorge questo tipo di abitazione solitamente è anch'esso quadrangolare o comunque regolare, con misure approssimativamente pari a 20-25 metri per 50-60 metri. Il lotto viene chiuso perimetralmente e quasi mai la recinzione è "trasparente". La tipologia abitativa ricalca l'abitazione su strada a tre cellule, ma con lo sviluppo del secondo piano e ingresso carraio su fronte di norma. In genere il lotto è accessibile, oltre che dalla strada, da un vicolo che solitamente si trova sul retro; comunque l'ingresso sulla strada del fronte dell'edificio rimane il più importante, ed un portale decorato sottolinea l'importanza dell'abitazione. I locali strumentali sono sempre presenti nel cortile ed a ridosso del muro perimetrale; è raro il caso in cui l'edificio abitativo incorpora questi locali, cambiandone la destinazione d'uso. L'edificio abitativo è permeabile e non introverso, e la classe sociale a cui di solito appartengono i proprietari delle abitazioni (medi e grandi proprietari terrieri) porta ad evidenziare le caratteristiche architettoniche della facciata con soluzioni molto curate e ricche di particolari: balconcini in ferro battuto, fregi, decorazioni in cotto o lapidee, affreschi e decorazioni pittoriche nelle stanze più a stretto contatto con il pubblico, etc.

4. Il progetto del Piano di Zona.

Il nuovo insediamento progettato dal presente P. di Z. costituisce anzitutto una integrazione che si rende necessaria dal punto di vista sociale per dare risposta alla domanda di abitazioni del centro. Questo infatti è costituito da una Zona di espansione di circa 4 ettari inserita all'interno di un cuneo tra il centro storico e il primo P. di Z..

Lo schema progettuale prevede:

1. **la ricostituzione del margine sud est di Villamassargia;**
2. **la ricucitura del centro storico con l'attuale P. di Z.** attraverso un opportuno sistema di percorsi dorsali passanti
3. **unitarietà ed efficienza dello spazio pubblico: 1 ettaro accorpato con la zona verde del Piano di Zona contiguo**, che offrono un piccolo polmone verde in un punto particolarmente interessante per la vegetazione naturale e il piccolo rilievo paesaggistico;
4. **razionalizzazione ed economia dei percorsi**, con una distribuzione regolare ed efficiente dei lotti e una totale accessibilità alle case ed al verde;
5. **ampia disponibilità di lotti edificabili: 65 unità abitative**,
6. **tipologia tradizionale a corte**, compatibile con la qualità storico paesaggistica di Villamassargia e adatta alle esigenze delle famiglie locali (**il lotto medio è di circa 250 mq, e la volumetria media che vi si può edificare è di circa 300 mc**), con alcuni inserti di case a schiera (17 unità).

Il Piano costituisce quindi una risposta calibrata sui minimi indispensabili per rilanciare la dimensione residenziale necessaria per contribuire a “fissare” gli abitanti a Villamassargia.

5. I DATI QUANTITATIVI DEL PROGETTO:

Piano di zona Villamassargia			
		mq	mc
Area totale del Piano di Zona		41.345	
Strade			
St.1	4.898		
St.2	475		
St.3	207		
Totale strade		5.580	
Marciapiedi			
Mp.1	743		
Mp.2	233		
Mp.3	524		
Mp.4	686		
Mp.5	679		
Totale Marciapiedi		2.865	
Attrezzature a servizio della residenza			
Att.1	480		
Att.2	480		
Att.3	560		
Att.4	816		
Totale attrezzature		2.336	
Zone S1,2,3 - Servizi pubblici			
S2.1	2.054		
S3.1	6.255		
S3.2	413		
Totale S1,2,3		8.722	
Zone S4 - Parcheggi			
S4.1	506		
S4.2	150		
S4.3	35		
S4.4	88		
S4.5	100		
S4.6	100		
S4.7	75		
S4.8	75		
Totale Zone S4 - Parcheggi		1.129	
Totale Zone S - Servizi pubblici		9.851	
Lotti ed edifici già realizzati			
Lotto P1	840		
Lotto P2	981		
Lotto P3	1.078		
Edificio P1			680

Edificio P2			600
Edificio P3			735
Totale volumetria realizzata			2.015
Totale superficie lotti già realizzati		2.899	
Superfici residenziali del piano di zona			
Res.A1	4.539		
Res.A2	1.200		
Res.A3	2.400		
Res.A4	2.160		
Res.A5	2.400		
Res.A6	720		
Res.A7	1.440		
Res.A8	1.440		
Res.A9	1.131		
Totale superfici residenziali in progetto		17.430	
Sup. res. prog + sup. res. Esistenti		20.329	
Volumetria di progetto (0,55mc/mq)			
			21.146
volumetria servizi pubblici (10%)			
			2.115
volumetria a servizio Residenza (20%)			
			4.229
volumetria residenziale (70%)			
			14.802
volumetria privata totale			
			19.031
Lotti di progetto			
Edifici a corte e palazzina			
	48		
Superficie lotto			
		240	
Volumetria unitaria di progetto			
			300
Edifici a schiera			
	17		
Superficie lotto (media)			
		250	
Volumetria unitaria di progetto			
			273

Come si vede, si tratta complessivamente di un Piano di Zona esteso su circa 4 ettari, destinati per il 50% circa a superfici residenziali, cui si aggiunge un 6% circa di superfici per attrezzature strettamente connesse alla residenza, per il 20% alla rete stradale e per il restante 23% circa dalle aree per servizi pubblici, parcheggi e verde attrezzato.

Si tratta di una ripartizione estremamente equilibrata, con un'incidenza delle superfici destinate alla rete stradale piuttosto contenuta perché disegnata in modo estremamente razionale, i servizi calibrati su circa 20 mq/abitante teorico (quindi poco sopra i minimi previsti) ed un'ampia superficie destinata a soddisfare il fabbisogno di case e quello di negozi e comunque di attrezzature (private) a servizio della residenza. La densità complessiva risulta quindi di pari all'unità, del tutto adeguata all'indice previsto per le attuali zone di espansione di Villamassargia.

6. I Servizi.

La disponibilità pro capite di verdi e servizi si definisce in termini più ampi dei minimi di legge. Infatti, considerando complessivamente le volumetrie del Piano di Zona e rapportandole al parametro minimo di 100 mc/abitante, si perviene ad un valore di circa 410 abitanti.

Ebbene i circa 9800 mq di zone “S” a disposizione rimandano ad un valore di circa

$$9.827/413 = 23 \text{ mq/abitante.}$$

In proposito, deve essere considerata l'importanza della fascia verde del “polmone” compreso tra il nuovo nucleo e l'attuale P. di Z., che consente un margine di rispetto essenziale per la definizione del nuovo quartiere.

Questo standard abbondante consente di individuare l'effettiva ripartizione delle “S” in aree per attrezzature scolastiche o civiche in genere, verde attrezzato e parcheggi, per le quali ripartizioni sono individuati i perimetri (suscettibili però di modifica), sono comunque rispettati i minimi di legge.

7. Il Dimensionamento sociale

La domanda sociale di case a Villamassargia è il combinato disposto di più fattori:

- a. la crescita dei nuclei familiari, pur in presenza di un saldo netto di popolazione sostanzialmente stabile, che vede ogni anno la formazione di circa 16 nuovi nuclei, che non convivono mai ma mettono in campo una forte domanda di abitazioni autonome;
- b. l'esaurirsi delle aree disponibili per il soddisfacimento di questa domanda, sia nelle Zone di completamento “B” che in quelle “C” di espansione, con conseguente lievitazione dei prezzi degli immobili;
- c. una domanda non irrilevante di abitazioni a Villamassargia che si riversa dalla vicina Iglesias, afflitta in misura ancora maggiore dagli stessi problemi e per giunta con valori immobiliari nettamente più alti e onerosi.

Il precedente piano di Zona è stato da tempo completamente saturato, lasciando aperto un numero consistente di richieste di famiglie in attesa di alloggi economici e popolari in edilizia sovvenzionata pari a 38 domande al 2004.

Si può quindi stimare in

- n. 38 nuclei familiari la domanda sociale pregressa di edilizia sovvenzionata EEP
- n. 42 nuclei familiari la domanda sociale pregressa di edilizia convenzionata (case individuali o di cooperativa).