



MASAINAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Comune di Masainas

Il Sindaco: Gian Luca Pittoni

Il Responsabile del servizio tecnico:
geom. Gianfranco Diana

Redatto da: arch. Franco Galdieri

Gruppo di lavoro:

Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.
arch. pian. jr Miriam Cambuli
arch. Stefania Nudda
arch. Giovanni Galdieri

geom. Antonio Curreli
arch. Luca Zairo
arch. Massimo Matta
geom. Mariano Boi

**G_DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI
PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE**

Luglio 2025

COMUNE DI MASAINAS

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI ATTUAZIONE DEL CENTRO STORICO
E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO
in adeguamento al
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA
DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE**

1 – DOCUMENTO DI SINTESI

L'obiettivo del presente Piano, in coerenza con le finalità del PPR, è quello di concorrere, con altre iniziative che la comunità e l'Amministrazione comunale hanno in corso o che vorranno programmare, al recupero di consapevolezza dei valori culturali ed economici presenti nel centro storico, per rafforzare l'identità del luogo in un rapporto di maggiore integrazione con la comunità che lo vive.

Il centro storico di Masainas rappresenta una testimonianza dei cosiddetti "centri di strada". Questa situazione ci impone di **recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa**.

Per tale ragione si evidenzia come **Masainas, nella tipologia urbana e nella tipologia edilizia, presenti caratteri distintivi**.

Lo schema urbano di Masainas non si sottrae alla regola del "centro di strada", , l'abitato si dirama sui principali assi di collegamento con il territorio e l'insediamento circostante, e precisamente lungo:

- La direttrice nord verso Giba e verso i centri urbani più importanti (Carbonia e Iglesias);
- La direttrice sud verso S. Anna Arresi e Teulada, per poi arrivare a Cagliari;
- La direttrice ovest verso Villarios e verso i medaus della campagna.

Queste linee di espansione configurano quasi una croce di strade, a eccezione della direttrice est "interrotta" dalle montagne, che ordina topograficamente il sito; tuttavia, l'asse Nord-Sud, perfettamente libero da vincoli morfologici, appare assolutamente prevalente sull'asse Est-Ovest, bloccato dai rilievi.

I primi documenti cartografici disponibili sono quelli del catasto albertino o De Candia risalenti alla seconda metà del XIX secolo e quelli del Catasto d'impianto dei primi decenni del XX secolo.

La carta De Candia, seppure di definizione approssimativa, lascia comunque intravedere una edilizia spontanea che si colloca in prossimità al percorso territoriale, formando una bretella con carattere urbano e forse anche di spazio pubblico presso il quale è presente l'antica Chiesa di San Giovanni. La conformazione dell'abitato viene successivamente esplicitata all'inizio del Novecento con la realizzazione della carta catastale di Impianto edilizio.

Questa evidenzia il consolidamento del percorso territoriale con la costruzione della strada provinciale Cagliari-Teulada, oggi strada statale n. 195, che nel tratto urbano di attraversamento prenderà il nome di via Roma.

Quest'asse viario, ottenuto tramite ampliamento e regolarizzazione del tracciato originario, favorisce, secondo le modalità di formazione urbana ottocentesca, l'edificazione sul fronte strada in quanto elemento di polarizzazione.

L'espansione urbana non è stata capace di determinare una struttura urbana storica, in quanto la sua esiguità ha portato lo sviluppo edilizio a collocarsi solo lungo i percorsi territoriali preesistenti, determinando un abitato lineare con enormi vuoti fra gli originari percorsi agrari. Il confronto fra le carte del Catasto d'Impianto e quello di Visura mostra delle variazioni urbane non particolarmente rilevanti: la parte più viva dell'abitato di fatto si sviluppa lungo le due bretelle, l'una più antica della Chiesa di San Giovanni e l'altra più recente che conduce al Municipio e nel tratto della strada statale che le congiunge.

Riordino del paesaggio urbano

La salvaguardia e il recupero dell'originario paesaggio urbano viene perseguito innanzitutto con il riconoscimento degli ambiti e degli organismi edilizi rappresentativi dell'architettura del luogo e con la successiva applicazione di adeguate misure di tutela, individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali.

Le linee guida per l'intervento negli spazi pubblici e le tipologie di riferimento per l'arredo urbano insieme agli abachi degli elementi edilizi sono uno strumento per approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali.

L'analisi eseguita nell'ambito urbano storico ha inoltre evidenziato diversi elementi di criticità che sono attribuiti prevalentemente ad alcuni interventi edilizi effettuati dalla seconda metà del Novecento in poi.

Le criticità più frequentemente rilevate e di maggiore impatto paesaggistico sono riferite alle sostituzioni edilizie, ad alcuni casi di sopraelevazioni o di superfetazioni all'interno delle corti, in esubero rispetto agli schemi tipologici

individuati, e alle coperture degli edifici per le quali sono previste nel progetto delle specifiche “prescrizioni” che impongono il loro adeguamento formale e materico.

Al fine di minimizzare l’impatto di questi interventi e riqualificare la scena urbana, si suggerisce di sostenere economicamente gli interventi dei proprietari privati volti all’adeguamento delle coperture dei fabbricati e alla sostituzione dei manti con materiali coerenti con le tipologie tradizionali.

Riordino urbanistico-edilizio

L’analisi tipologica, che è la base della metodologia di lavoro applicata al progetto di pianificazione, è lo strumento principale con cui è stato proposto il riordino edilizio, attraverso la ricucitura delle fratture di continuità e processualità tipologica di cui si è detto, per il recupero ed il mantenimento dell’antico tessuto edilizio. Congiuntamente alla conservazione dell’arcaicità delle soluzioni costruttive, è stata incentivata la eliminazione delle superfetazioni del tipo con la limitazione all’indispensabile delle modificazioni volumetriche ed architettoniche.

2 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI NATURA PUBBLICA

In attuazione dell'art. 13, ultimo comma, e dell'art. 30 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, viene disposto il piano finanziario delle spese presunte occorrenti per l'acquisizione di aree e fabbricati vincolati e per le sistemazioni dei percorsi e degli spazi pubblici, per l'attuazione del Piano particolareggiato del centro storico e matrice dell'insediamento del Comune di Masainas.

I costi degli interventi del Piano vengono desunti:

- per l'acquisizione delle aree dal costo medio di mercato delle aree urbane nel Comune di Masainas alla data odierna;
- per l'acquisizione dei fabbricati dal costo di mercato degli stessi, valutandone lo stato generale di conservazione o di degrado statico e igienico-sanitario;
- per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dai costi medi di mercato dedotti, per tali opere, dalle analisi dei lavori pubblici di tali categorie.

Di seguito viene riportata una valutazione economica degli interventi descritti nelle Linee guida per l'intervento negli spazi pubblici (Elaborato C del Piano).

1_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione della via Roma.

L'intervento è teso a riqualificare alcune porzioni di percorso matrice (via Roma) del centro urbano di Masainas, attraverso il rifacimento delle pavimentazioni carrabili e pedonali (come indicato nella Tavola C_2 delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano). Le porzioni da riqualificare presentano una pavimentazione pedonale in cemento e una carreggiata in conglomerato bituminoso, da realizzare secondo le soluzioni indicate nelle Linee guida, ovvero pavimentazione con carreggiata in conglomerato bituminoso, cunette in sanpietrini di basalto e marciapiede in lastre di granito.



VIA ROMA _ STATO ATTUALE



VIA ROMA _ INDIRIZZO PROGETTUALE

Stima dei costi

- _ pavimentazioni
- _ altri oneri

mq	3126,00	x	200,00	€	625.200,00
				€	281.340,00
				€	906.540,00
Importo complessivo					€ 907.000,00

Costo complessivo intervento 1

€ 907.000,00

2_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione delle diverse vie del centro matrice.

L'intervento è teso a riqualificare quelle strade secondarie del centro che si collegano al percorso matrice, attualmente in conglomerato bituminoso, da realizzare seguendo le soluzioni elencate nelle Linee guida, ovvero pavimentazione in lastre e sanpietrini di basalto e lastre di granito.



STRADE SECONDARIE _ STATO ATTUALE



STRADE SECONDARIE _ INDIRIZZO PROGETTUALE

Stima dei costi

_pavimentazioni
_ altri oneri

mq	765,00	x	200,00	€	153.000,00
				€	68.850,00
				€	221.850,00
				€	222.000,00

Importo complessivo

Costo complessivo intervento 2

€ 222.000,00

3_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione delle strade nei Medaus.

L'intervento è teso a riqualificare quei percorsi di impianto urbano presenti nei Medaus, attualmente in conglomerato bituminoso o sterrato (come indicato nella Tavola C_8 delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano), da realizzare seguendo le soluzioni elencate nelle Linee guida ossia l'utilizzo di un conglomerato bituminoso colorato.



Is FIASCUS _ STATO ATTUALE



Is FIASCUS _ INDIRIZZO PROGETTUALE

VIA NAZIONALE

Stima dei costi

_ pavimentazioni	mq	2725,00	x	€	200,00	€	545.000,00
_ altri oneri						€	245.250,00
						€	790.250,00
						€	791.000,00

Importo complessivo

Costo complessivo intervento 3

€ 791.000,00

4_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione delle strade e dei marciapiedi nei Medaus.

L'intervento è teso a riqualificare quei percorsi di impianto urbano presenti nei Medaus, attualmente in conglomerato bituminoso o sterrato e marciapiedi in cemento (come indicato nella Tavola C_8 delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano), da realizzare seguendo le soluzioni elencate nelle Linee guida ossia l'utilizzo di un conglomerato bituminoso colorato e la realizzazione di un marciapiede in massetto architettonico e interruzioni in basalto.



VIA KARALIS (IS SOLINAS) _ STATO ATTUALE



VIA KARALIS (IS SOLINAS) _ INDIRIZZO PROGETTUALE

Stima dei costi

_ pavimentazioni percorsi	mq	225,00	x	€ 200,00	€	45.000,00
_ altri oneri					€	20.250,00
					€	65.250,00
Importo complessivo					€	66.000,00

Costo complessivo intervento 4

€ 66.000,00

5_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione degli ambiti pedonali nei Medaus.

L'intervento è teso a riqualificare quegli spazi di risulta tra l'edificato, come piazze e slarghi che allo stato attuale sono caratterizzate da pavimentazioni non idonee per il centro storico o risultano non ancora progettate (come indicato nella Tavola C_10 delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano), nella progettazione di questi spazi si consiglia la creazione di alcuni spazi verdi con alberature, in caso di marciapiedi o percorsi l'utilizzo di massetto architettonico con interruzioni in basalto e l'utilizzo di arredo urbano come elencato nelle Linee guida.



Is MURRONIS _ STATO ATTUALE



Is MURRONIS_ INDIRIZZO PROGETTUALE

Stima dei costi

_ pavimentazioni percorsi	mq	1230,00	x	€	200,00	€	246.000,00
_ altri oneri						€	110.700,00
						€	356.700,00
Importo complessivo						€	357.000,00

Costo complessivo intervento 5

€ 357.000,00

3 - CONCLUSIONI

La previsione totale di spesa per gli interventi finalizzati all'attuazione, da parte pubblica, del Piano Particolareggiato del Centro matrice del Comune di Gesturi, relativamente a tutti i comparti, ammonta complessivamente alla somma di **€ 2.343.000.**

L'acquisizione delle aree e dei fabbricati, nonché la realizzazione degli interventi previsti, viene effettuata entro dieci anni dall'approvazione del Piano con finanziamenti comunali, regionali e statali, nonché con fondi ricavati dalla Legge 28 Gennaio 1977, n. 10 (Legge Bucalossi) ed eventuali successivi aggiornamenti.