



# PAULI ARBAREI

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

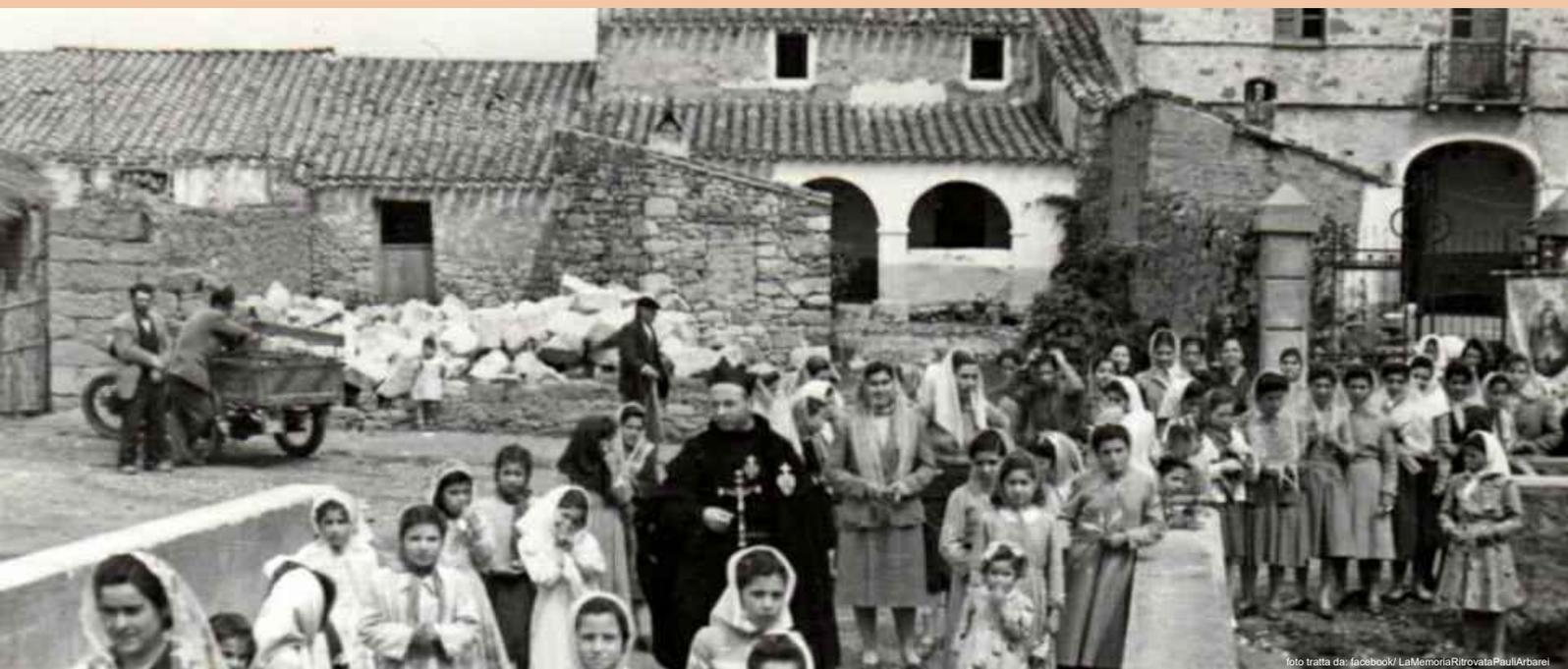


foto tratta da: facebook/ LaMemoriaRitrovataPauliArbarei



**Comune di Pauli Arbarei**

Il Sindaco: Sig. Antonio Sanna

Responsabile del servizio tecnico: ing. Federica Manca

Redatto da:

**PROST** Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l. - arch. Franco Galdieri  
ing. Tiziana Tronci  
arch. Fausto Solla  
arch. pian. jr. Miriam Cambuli

Gruppo di lavoro:

geom. Mariano Boi arch. Giovanni Galdieri  
geom. Antonio Curreli arch. Maria Luisa Zonca  
arch. Stefania Nudda

G\_DOCUMENTO DI SINTESI  
E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

# COMUNE DI PAULI ARBAREI

**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 Pauli Arbarei possiede un tessuto urbano con caratteri originari di insediamento che rende il nucleo abitato particolarmente interessante. 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 **Pauli Arbarei, nella tipologia urbana e nella tipologia edilizia, presenti caratteri distintivi.**

L'impianto dell'attuale centro storico, compreso nei centri urbani di valle, si sviluppò in un'area depressa nella valle degli affluenti del Flumini Mannu (che attraversando tutto il campidano meridionale sfocia nella laguna di Santa Gilla nei pressi di Cagliari), a est della Giara di Siddi.

Il suo territorio si trova in una zona depressa della valle che fino alla fine dell'Ottocento risultava coperta di paludi. Tale collocazione rendeva il territorio paludoso e malsano, almeno fino alla fine dell'Ottocento quando la zona è stata oggetto di bonifica. Tuttavia il primordiale insediamento risale all'epoca romana per lo sfruttamento agricolo delle valli e dei pianori adiacenti.

I percorsi territoriali provenienti dai centri urbani circostanti di Ussaramanna, Las Plassas, Villanovafranca, Villamar, Lunamatrona, Siddi e lo scomparso Sitzamus sembrano convergere ed intrecciarsi in due punti. Il primo è rappresentato dall'altura che domina la vallata in cui sono presenti la chiesa di San Vincenzo del XVII secolo e la poco distante chiesa di Sant'Agostino del XV secolo. Il secondo è il guado presente nel luogo in cui terminava lo stagno di Pauli Sitzamus che delimitava a nord-est il centro abitato e si formava il canale denominato Sa Gora de su Pauli. Su questi elementi di attrazione territoriale su cui convergeva il sistema stradale locale di collegamento degli abitati circostanti, si sono generati i primi nuclei insediativi dediti all'agricoltura, raggruppati probabilmente in clan familiari.

Questo ambito compreso fra l'altura e il fiume si è nel tempo consolidato sulla rete stradale, determinata più che da una regola di gerarchie, piuttosto dall'incrociarsi dei percorsi di collegamento fra gli abitati immediatamente circostanti e confinanti (Tuili, Las Plassas, Villanovafranca, Villamar, Sanluri, Lunamatrona, Siddi, Ussaramanna), tutti, chi più, chi meno, più grandi di Pauli Arbarei. Nel tempo alcuni di questi percorsi hanno assunto maggiore importanza, come la via Vittorio Emanuele, lungo la quale sono presenti abitazioni più prestigiose: una villa storica, case-corte padronali. Per il resto l'abitato ha conservato la struttura originaria di piccolo borgo agrario costituito da nuclei di poche case che sembrano autonomi, e non è stato interessato da interventi di ristrutturazione urbana come spesso è avvenuto alla fine dell'ottocento a molti paesi della Sardegna. Infatti storicamente nell'abitato non sono presenti piazze o polarità che definiscono l'unitarietà urbana, se non lo slargo, nel luogo più centrale dell'abitato, lungo la via Umberto, denominato Is Pangas, dove un tempo si svolgeva il mercato o, più semplicemente, si vendeva in un precario banco la carne.

Il percorso territoriale proveniente da Lunamatrona è stato ristrutturato tra fine Ottocento e inizio Novecento e con esso è stato realizzato un collegamento diretto con Tuili. Ciò ha permesso il collegamento al percorso di controcinale parallelo alle pendici della Giara, in senso est-ovest, che interseca la direttrice nord-sud in corrispondenza del guado sul Flumini Mannu e consente il collegamento tra l'oristanese e il Sarcidano e la Trexenta, incuneandosi nella valle tra Gergei ed Escolca, giungendo fino al passo di "Genniau" sul principale tracciato di crinale della Sardegna.

Questa vicenda formativa dell'abitato, insieme alla costruzione delle case corte e delle due ville storiche che appartengono alla fase più prospera della storia di Pauli Arbarei che si spinge fino a quasi tutta la prima metà del Novecento, quando il paese raggiunge la punta massima del numero di abitanti, con una popolazione di 800 unità composta prevalentemente dalla piccola proprietà contadina, da salariati e da alcuni grandi latifondisti, definisce l'identità storica e architettonica di questo luogo. In particolare la sequenza delle case della piccola proprietà contadina con le poche ville padronali connotano una comunità agraria pacifica ed equilibrata sotto l'aspetto economico e sociale di cui ancora oggi, nonostante le grandi trasformazioni in atto e lo spopolamento, si percepisce il carattere.

### **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 Pauli Arbarei.

I costi degli interventi del Piano vengono desunti:

- per l'acquisizione delle aree dal costo medio di mercato delle aree urbane nel Comune di Pauli Arbarei 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, indicati nelle tavole D\_2\_2 e D\_2\_3 del Piano.

### 1\_ Intervento urbanistico di ristrutturazione e riqualificazione della zona C del PUC vigente.

L'intervento è teso a riqualificare l'ambito paesaggistico del tratto stradale tra la **via Milano** e la **via Cinconvallazione** tramite l'acquisizione pubblica di una porzione di area ricadente nel **Comparto 1**, Isolato B, **U.E. 200, 201, 202**. Gli spazi ricavati, cessione come da Piano di lottizzazione delle Zone C, sono finalizzati a migliorare l'assetto della circolazione stradale e ad agevolare l'accesso all'unità edilizia, con formazione di portale di ingresso alla corte.

#### COMPARTO 1 \_ UNITÀ EDILIZIE 200, 201, 202

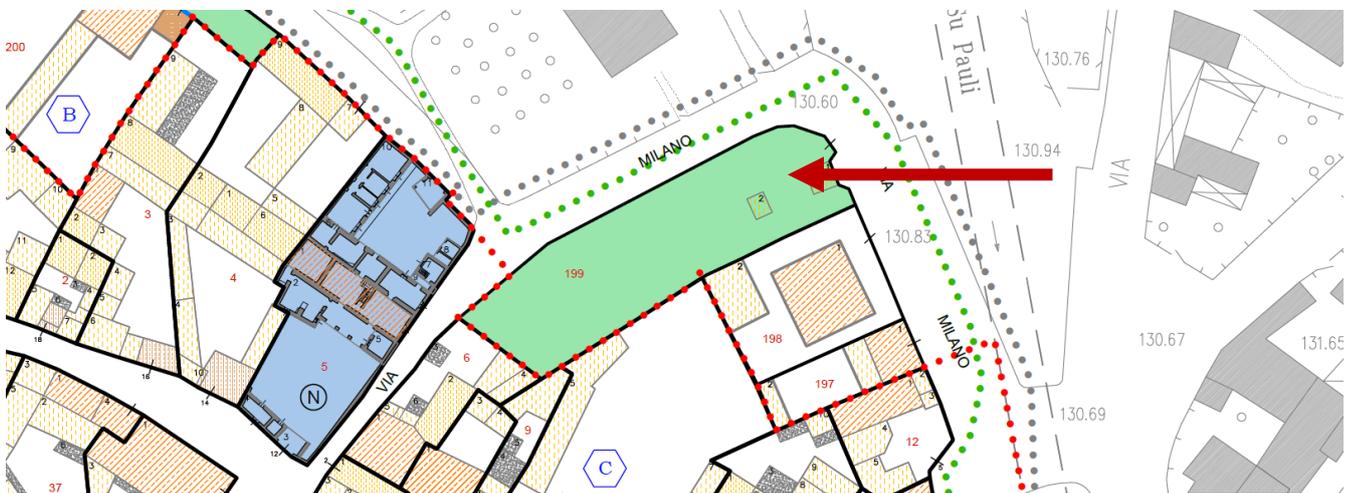


**Stima dei costi**

_ acquisizione area	mq	304,00	x	€	90,00	€	27.360,00
_ pavimentazioni, op. urbanizzaz. primaria e verde	mq	304,00	x	€	320,00	€	97.280,00
_ altri oneri						€	56.088,00
						€	180.728,00
						<b>Importo complessivo</b>	<b>€ 181.000,00</b>

**Costo complessivo intervento 1****€ 181.000,00****2\_ Intervento urbanistico sulla zona S3 del PUC vigente**

L'intervento è teso a riqualificare l'ambito paesaggistico dell'area ricadente nel **Comparto 1**, Isolato C, **U.E. 19**, individuata come **Zona S3 – verde attrezzato** dal PUC vigente.

**COMPARTO 1 \_ UNITÀ EDILIZIA 128, 129****Stima dei costi**

_ acquisizione porzione area	mq	782,00	x	€	90,00	€	70.380,00
_ pavimentazioni, op. urbanizzaz. primaria e verde	mq	782,00	x	€	320,00	€	250.240,00
_ altri oneri						€	144.279,00
						€	464.899,00
						<b>Importo complessivo</b>	<b>€ 465.000,00</b>

**Costo complessivo intervento 2****€ 465.000,00**

### 3\_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione di via Giovanni XXIII.

L'intervento è teso ad un migliore assetto della viabilità attraverso il rifacimento della pavimentazione della carreggiata stradale (come indicato nella Tavola C\_2 delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano), attualmente in conglomerato bituminoso, da realizzare secondo le soluzioni indicate nelle Linee guida, ovvero pavimentazione con carreggiata in lastre di basalto e cunette in cubetti di arenaria, con marciapiedi in basalto o arenaria ad *opus incertum*.

VIA GIOVANNI XXIII \_ STATO ATTUALE



VIA GIOVANNI XXIII \_ INDIRIZZO PROGETTUALE



#### VIA GIOVANNI XXIII

##### Stima dei costi

_ pavimentazioni	mq	903,74	x	€	200,00	€	180.748,00
_ altri oneri						€	81.336,60
						€	262.084,60
						€	<b>262.100,00</b>

**Costo complessivo intervento 3**

**€ 262.100,00**

#### 4\_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione di slarghi e piazze.

L'intervento è teso ad un migliore assetto della viabilità mediante il rifacimento delle pavimentazioni stradali attualmente in conglomerato bituminoso, come indicato nella Tavola C\_2 delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano, attualmente in conglomerato bituminoso, da realizzare secondo le soluzioni indicate nelle Linee guida, ovvero pavimentazione in cubetti di arenaria.

VIA VITTORIO EMANUELE III \_ STATO ATTUALE



VIA VITTORIO EMANUELE III \_ INDIRIZZO PROGETTUALE



#### SLARGO IN VIA TRIESTE, SLARGO IN VIA UMBERTO I, VIA VITTORIO EMANUELE III

##### Stima dei costi

_ pavimentazioni	mq	1263,52	x	€	200,00	€	252.704,00
_ altri oneri						€	113.716,80
						€	366.420,80
					<b>Importo complessivo</b>	€	<b>366.500,00</b>

**Costo complessivo intervento 4**

**€ 366.500,00**

### 5\_ Intervento urbanistico pubblico di riqualificazione delle diverse vie del centro matrice.

L'intervento è teso ad un migliore assetto della viabilità mediante il rifacimento delle pavimentazioni stradali attualmente in conglomerato bituminoso, come indicato nella Tavola C\_2 delle Linee Guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano, attualmente in conglomerato bituminoso, da realizzare secondo le soluzioni indicate nelle Linee guida, ovvero in conglomerato bituminoso (anche colorato) e cunette in cubetti di arenaria.

**VIA VITTORIO EMANUELE III \_ STATO ATTUALE**



**VIA UMBERTO I \_ INDIRIZZO PROGETTUALE**



#### Stima dei costi

_ pavimentazioni	mq	14411,39	x	€ 320,00	€ 4.611.644,80
_ altri oneri					€ 2.075.240,16
					€ 6.686.884,96
				<b>Importo complessivo</b>	<b>€ 6.700.000,00</b>

**Costo complessivo intervento 5**

**€ 6.700.000,00**

### 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 Pauli Arbarei, relativamente a tutti i comparti, ammonta complessivamente alla somma di **€ 7.974.600**.

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.