

# Simulazione di un Piano Integrato Territoriale per il recupero e la risignificazione del centro urbano di Villasimius, Cagliari

Sara Masala

**Abstract.** *The problem of order Villasimius' urban center has been thesis's subject. Nowadays is associate to Villasimius the idea of seaside tourism exclusively, but with the Program Integrated presentation it thinks possible, necessary, carry out a type of order can be benefit of inland urban territory, for a complete valorisation of tourist development and cultural and social endogenous resources.*

*In substance the purpose has been the area's characterisation will be object of recovery, with urban function's introduction for qualify Villasimius' tourist image, relaunch it the roll inside Italian, European and world business.*

## Ovvero: dell'immissione di funzioni urbane che ne qualificano il ruolo turistico<sup>1,1</sup>

Villasimius è una nota località turistica della Sardegna Sud Orientale il cui territorio ha sempre gravitato storicamente su Cagliari ed il suo Campidano. Il problema dell'assetto del territorio, ma soprattutto del suo centro urbano ha costituito l'argomento della nostra tesi.

Senz'altro il motivo per cui non si è ancora giunti a soluzioni definite è dovuto al fatto che siamo in presenza di uno degli scenari ambientali più complessi del Mediterraneo.

Oggi occorre a nostro avviso ricercare il necessario equilibrio tra i concetti di salvaguardia e sviluppo, tra il dovere di tutelare un paesaggio di inestimabile valore, ed il creare la possibilità che le risorse siano "sfruttate" per offrire uno scenario di crescita economica per la comunità locale, nel rispetto degli equilibri tra uomo e ambiente urbano e naturale.

Oggi a Villasimius viene associata l'idea di turismo esclusivamente balneare; con la nostra proposta di Piano Integrato Territoriale abbiamo ritenuto possibile e necessario realizzare un tipo di assetto che possa far usufruire non solo delle coste quanto soprattutto del territorio urbano interno, per valorizzare ai fini dello sviluppo turistico le risorse culturali e sociali endogene di cui il territorio è dotato<sup>1</sup>.

Turismo, sviluppo e salvaguardia sono quindi gli elementi che abbiamo posto come concetti-guida nell'accingerci a svolgere tale compito.

In questi ultimi anni la domanda turistica è mutata: non basta più avere a disposizione solo belle spiagge, ma è necessario progettare e costruire un'offerta quantitativamente e qualitativamente differente.

L'obiettivo primario dovrà essere la rivalutazione delle risorse ambientali

Veduta panoramica di Villasimius, Cagliari.



Veduta aerea del litorale e dell'entroterra di Villasimius



e culturali di cui il territorio è significativamente dotato, tanto da sentire l'attività turistica come una vera e propria vocazione.

In questo contesto il centro urbano è una risorsa da salvaguardare e impiegare nel modo migliore per il conseguimento degli obiettivi prestabiliti.

È conveniente perciò contrapporre ad un tipo di turismo basato esclusivamente sul rafforzamento delle coste, un altro tipo di turismo che privilegi l'interesse sociale, culturale e sportivo anche nelle attività ricreative e di svago.

Oggi il turismo è inteso come un insieme di azioni e rapporti che coinvolgono il visitatore, l'operatore che offre i vari servizi, gli abitanti dei luoghi visitati ed i luoghi stessi<sup>2</sup>.

È importante sottolineare il fatto che per fare in modo che il turismo diventi realmente l'attività trainante, occorre indirizzare il tipo di offerta al tipo di utenza, realizzando in tal modo una programmazione che eviti di costruire un'offerta standard che escluda potenziali fruitori.

A questo proposito abbiamo analizzato quali siano le attività commerciali e i servizi di pubblico utilizzo presenti nel nucleo urbano<sup>3</sup>, evidenziando la carenza di impianti turisticamente qualificati e potenzialmente sfruttabili, che proponiamo col nostro progetto, con l'intento di aprire nuove quinte per l'economia locale.

**Il programma integrato territoriale<sup>4</sup>** è il principale strumento con cui intervenire nel tessuto urbano ed edilizio da risanare, tutelare e valorizzare.

La nostra proposta è caratterizzata da una dimensione che incide sulla riorganizzazione urbanistica del centro urbano di Villasimius, dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento.

Sono così state individuate due aree rilevanti per attivare un processo di riqualificazione che abbia ricadute sull'intero Comune.

L'assetto del centro urbano non ha subito notevoli trasformazioni, consentendo la conservazione dell'identità del centro antico e favorendo la riappropriazione da parte dei cittadini degli spazi pubblici mediante la rivalutazione delle caratteristiche dei luoghi e la riqualificazione degli ambiti.

Principalmente le linee guida della proposta sono state il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la risignificazione del centro urbano tramite la definizione di una strategia di potenziamento del sistema complessivo di captazione del turismo e qualificazione dell'accoglienza turistica, tramite operazioni di recupero edilizio, urbanistico ed ambientale, attraverso l'immissione di funzioni e attività che ne qualificano il ruolo economico tali da rafforzare e incrementare la capacità attratti-

va del centro urbano, spesso non abbastanza valorizzato rispetto alle zone costiere.

I progetti integrati devono **“assicurare adeguato riconoscimento agli interventi che rispondano a un principio di integrazione e di concentrazione, sia funzionale che territoriale, e siano quindi basati su di un'idea forza di sviluppo esplicita e condivisa”<sup>5</sup>**.

Nella definizione del Piano Integrato ha rilievo essenziale l'ideazione che partendo da un'intuizione originale per lo sviluppo e la valorizzazione delle risorse, riguarda la trasformazione innovativa del contesto territoriale di riferimento<sup>6</sup>. Questa logica progettuale appare nella maggioranza dei casi disattesa nei fatti, causando la cattiva qualità degli investimenti pubblici.

Il primo passo perciò va fatto procedendo all'identificazione di un'idea forza ben esplicitata in grado di dare unitarietà e forza alla progettazione integrata, definita come un'ipotesi per attivare possibili sentieri di sviluppo di un'economia territoriale fondata su un uso innovativo e sull'incremento delle risorse locali disponibili<sup>7</sup>.

Le determinanti sono quindi originariamente di natura intuitiva e andranno verificate nelle fasi successive della costruzione del p.i., che potranno eventualmente retroagire sulla definizione di idea-forza.

Alcune caratteristiche generali dell'idea forza sono:

- Capacità di innovare il percorso progettuale.
- Capacità di agire sulle “variabili di rottura” del territorio.
- Peculiarità, riconoscibilità e comunicabilità.
- Chiara specificazione.

L'identificazione dell'idea forza deriva naturalmente dalla conoscenza del territorio e dalla percezione delle caratteristiche e delle potenzialità associate alle sue risorse<sup>8</sup>.

Quindi si identificano le variabili di rottura che un'utilizzazione alternativa delle risorse potrebbe colpire e si for-

mula un'ipotesi di utilizzazione alternativa più vantaggiosa rispetto all'attuale.

La definizione del nuovo meccanismo di utilizzazione delle risorse esistenti, di quelle da attrarre o rafforzare, permette a questo punto la dichiarazione dell'idea forza.

L'analisi che abbiamo condotto sulla complessa realtà di Villasimius si è sviluppata prendendo le mosse dal riscontro delle *peculiarità*, punti di forza del nostro contesto intese come opportunità per il sostegno a processi di crescita economica.

Successivamente abbiamo sottolineato le *criticità*, punti di debolezza del sistema che riguardano la mancata valorizzazione delle potenzialità intrinseche del territorio.

Infine gli *scenari*, opportunità di sviluppo che scaturiscono da una valorizzazione delle peculiarità e da un superamento delle criticità nella logica del sostegno a forme di sviluppo integrato basato su azioni di concertazione<sup>9</sup>.

Sulla base di tali considerazioni gli obiettivi del P.I.T. possono essere così riassunti:

- risanare le condizioni di vivibilità dell'ambiente urbano;
- individuare e definire tipologie di intervento per orientare la scelta di metodi, strumenti e livelli di priorità

per le operazioni di rivitalizzazione dell'organismo urbano;

- fornire agli abitanti del centro urbano le motivazioni e gli stimoli per riappropriarsi dei luoghi e ai turisti elementi capaci di catalizzare l'attenzione immettendo attività e funzioni polarizzanti;
- promuovere le attività culturali e produttive compatibili con l'ambiente e raggiungere un adeguato standard di servizi.

Quindi la nostra **Idea Forza** è riassumibile nella seguente enunciazione: Potenziamento e qualificazione turistica dell'ambito urbano di Villasimius con l'immissione di funzioni urbane qualificate.

A questo punto abbiamo individuato i due **Ambiti d'intervento** (*Area Uno*, *Area Due*) localizzati uno nei pressi dell'ingresso del paese, l'altro in una fascia più centro-meridionale; entrambi incidono sulla riorganizzazione urbanistica del territorio cittadino in quanto presentano una peculiare articolazione nella varietà di funzioni presenti e proposte.

Per ciascuna delle due aree di studio si è proceduto all'analisi dell'edificato esistente, imprescindibile momento di conoscenza al fine di inserire e programmare nel migliore dei modi le proposte e la dimensione del Piano Integrato.

Per gli edifici storici si è predisposto un *abaco delle tipologie edilizie* che diviene un riferimento fondamentale per il rispetto e la salvaguardia delle caratteristiche formali di ogni edificio. L'analisi tipo-morfologica ha evidenziato come caratterizzanti le seguenti tipologie:

- Casa a schiera
- Casa campidanese
- Edilizia scolastica
- Edilizia storico-militare

Inoltre nelle aree considerate sono stati analizzati epoca di costruzione presunta, stato di conservazione e categorie di intervento.

Per determinare l'*epoca di costruzione* dell'edificato abbiamo proceduto attraverso un'osservazione diretta, effettuando vari sopralluoghi. Si è riscontrato così che le due aree presentano una notevole attività edilizia nel decennio 1970-1980, pur essendo presenti sia episodi edilizi più antichi che strutture più recenti.

Per quanto riguarda la classificazione a seconda dello *stato di conservazione* abbiamo individuato quattro categorie che descrivono il grado di mantenimento degli edifici studiati, rispettivamente ottimo, buono, discreto e mediocre.

Perciò che concerne le categorie d'intervento, gli interventi ammissibili sugli immobili esistenti vengono definiti dall'art.31 della L.457/78 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre, analizzando i dati ISTAT<sup>10</sup>, abbiamo riscontrato che ben il 93.59% delle abitazioni sono destinate all'attività turistica.

In merito alla disponibilità, e relativamente ai nostri obiettivi, le abitazioni non occupate si suddividono in:

- Disponibili per la sola vendita 0.53%
- Disponibili sia per la vendita che per l'affitto 32.45%
- Non disponibili per vendita e affitto 31.56%

Da quanto detto emerge come sia decisamente scarsa la possibilità per il Comune di acquistare immobili al fine di destinarli ad attività per rilanciare



Scena di vita



Tipologie edilizie del comune di Villasimius



### Note Bibliografiche

<sup>1,1</sup> Le presenti note sono tratte dalla tesi di laurea di Sara MASALA e Sonia PIRAS "Simulazione di un Piano Integrato Territoriale per il recupero e la risignificazione del centro urbano di Villasimius, Cagliari": A.A 2001/2002, facoltà di Ingegneria di Cagliari. Relatore prof. ing. Corrado ZOPPI; controrelatore prof. ing. Giampaolo MARCHI.

<sup>1</sup>"Ambiente di Villasimius", notizie disponibili nel sito <http://www.zonanet.com/cm24/Villasimius/ambiente.htm> su Internet.

<sup>2</sup>Notizie relative ai caratteri del turismo dispo-

ciare il settore turistico a livello nazionale ed estero, data la diffusa pratica di affittare le abitazioni per le vacanze e la riluttanza a vendere.

Tenendo conto dei nostri obiettivi **la proposta** individua due operazioni ognuna delle quali caratterizzata da una o più funzioni.

### OPERAZIONE 1

#### Recupero presenze storiche

Museo Etnografico

Ostello della Gioventù

Recupero patrimonio edilizio esistente

#### Accessibilità

Passeggiata urbana

Linea trasporto pubblico urbano (auspicabile)

#### La passeggiata urbana

L'elemento di sostegno della realtà urbana di Villasimius è il sistema viario cui si unisce un ulteriore elemento di grande espressività, gli slarghi che diventano piazza, punto d'incrocio, d'incontro e socializzazione in cui il cittadino ed il turista vivono in prima persona l'ambiente urbano.

Una caratteristica ricorrente degli edifici è rappresentata dal fatto che i locali al piano terra sono utilizzati prevalentemente per attività commerciali. È quindi ovvia la vocazione di via commerciale per l'offerta di servizi non solo al residente ma specialmente al visitatore.

Da qui nasce l'idea di risistemazione funzionale e qualificazione estetica di questi spazi, sviluppata dal progetto. La strada perde così la sua connotazione di percorso lineare integrandosi in un continuum spaziale con l'edificato esistente, facilitando la lettura dell'ambiente urbano e potenziando le infrastrutture di servizio.

Le strade sono quelle che costituiscono i tratti d'unione tra le 2 aree (via Umberto I e del Mare) come pure quelle che circondano le zone in cui sono previste le altre funzioni.

Gli interventi previsti sono la sistemazione della pavimentazione stradale (tenendo conto del progetto eseguito

nel 1990 per la pavimentazione della piazza Gen. Incani con utilizzo di materiali locali), ed il potenziamento dell'illuminazione pubblica nei tratti attualmente privi o sottoforniti.

#### Il Museo Etnografico

Questa funzione è localizzata nell'edificio che ospita l'Ex Caserma Vecchia. È previsto un riuso che valorizzi l'organismo architettonico d'impianto tipico (l'edificio occupa il braccio di una casa campidanese attigua), esaltando la sua vocazione naturale di luogo della memoria. In quest'ottica è prevista la rifunzionalizzazione come spazio dove vengano raccolti, ordinati e custoditi oggetti d'interesse storico-artistico ma soprattutto etnico che riguardano costumi e tradizioni delle popolazioni locali, in quanto attualmente non esiste una struttura adibita a ciò.

L'intervento prevede una ristrutturazione interna dell'edificio con mantenimento di profili e prospetti.

#### L'Ostello della Gioventù

Questa funzione è localizzata nell'edificio che ospita la Casa Incani (casa a schiera, 2 piani).

È previsto un riuso che valorizzi l'organismo architettonico, che ha un impianto quasi invariato rispetto all'originario. In quest'ottica è prevista la destinazione a spazio articolato per ospitare un Ostello della Gioventù, per offrire la possibilità a giovani e utenti del mercato turistico di visitare la città. L'intervento consiste nella ristrutturazione interna dell'edificio per realizzare una struttura ricettiva con 31 posti letto, mantenendo volumetrie, profili e prospetto principale, fermi restando i necessari interventi per conferire il maggior comfort possibile alla struttura.

### OPERAZIONE 2

#### Promozione e qualificazione turistica

Piazza pubblica con immissione delle seguenti funzioni:

Caserma dei Carabinieri. Villasimius, Cagliari



nibili nel sito <http://www.provincia.cagliari.it> e nel sito <http://www.comune.villasimius.it> su Internet.

<sup>3</sup>Notizie relative ai caratteri del turismo, commercio, analisi SWOT, disponibili nel sito <http://www.provincia.cagliari.it> e nel sito <http://www.comune.villasimius.it> su Internet.

<sup>4</sup>Pavia, R., 1995, "Riquilificare la città coi programmi integrati: un percorso difficile", in *Urbanistica/Informazioni* 143/1995, 47

<sup>5</sup>FORMEZ/RAP 100, 2000, "I progetti integrati nei documenti ufficiali", disponibile nel sito <http://www.sviluppocale.formez.it/pit.html> su Internet.

<sup>6</sup>FORMEZ/RAP 100, 2001, COLAIZZO, R., "Guida alla progettazione integrata territoriale. Il quadro economico e programmatico", disponibile nel sito [http://www.sviluppocale.formez.it/Patti\\_pit.3.0127mar01.pdf](http://www.sviluppocale.formez.it/Patti_pit.3.0127mar01.pdf) su Internet.

<sup>7</sup>FORMEZ/RAP 100, 2001, "La definizione dell'idea forza nella progettazione integrata territoriale", disponibile nel sito <http://www.sviluppocale.formez.it/docs/idea%20forza%204magg%2001.pdf> su Internet.

<sup>8</sup>FORMEZ/RAP 100, 2001, "La definizione dell'idea forza nella progettazione integrata territoriale".

<sup>9</sup>Villasimius, informazioni turistiche, notizie disponibili nel sito <http://www.continentesardegna.it> su Internet; notizie relative ai monumenti, ai caratteri del turismo, al commercio, nel sito <http://www.comune.villasimius.it>; notizie relative ai caratteri del turismo, al commercio, all'analisi SWOT, al P.I.T. della Regione Sardegna, disponibili nel sito <http://www.provincia.cagliari.it>.

<sup>10</sup>Comune di Villasimius, 2000, *Piano urbanistico comunale. Norme tecniche di attuazione. Relazione di sintesi*, inedito.

*mobilità*: parcheggio pubblico interrato

*cultura*: edificio adibito ad ospitare mostre, caffè letterario, cineforum

*sport*: centro sportivo polifunzionale (auspicabile)

#### La Piazza Pubblica

Nell'area attualmente occupata dalle scuole di via del Mare, gli interventi previsti mirano a recuperare la zona (standard per l'istruzione) ad un uso più consono alla sua posizione, per ridisegnare adeguatamente l'area; sono integrati da quelli relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla creazione di una passeggiata urbana ed alla proposta di realizzare una linea di bus-navetta.

La realizzazione della Piazza prevede la demolizione degli edifici scolastici, di cui il Comune ha previsto il trasferimento, la sistemazione di pavimentazione, arredo urbano, illuminazione, verde attrezzato e la costruzione ex novo di edifici atti a contenere l'immissione delle funzioni cultura e mobilità.

#### Il Parcheggio Pubblico Interrato

Si prevede la costruzione di un parcheggio interrato, sottostante la Piazza, con ingresso ed uscita dalla via Mazzini.

Questa nuova area di servizio (110 posti auto) andrebbe ad aggiungersi a quella esistente ma insufficiente di Su Sergenti, localizzata nelle strette vicinanze.

#### Il Centro Mostre, il Caffè Letterario, il Cineforum

Queste funzioni risultano individuate tramite la costruzione ex novo di uno spazio riservato a mostre di artigianato locale, enogastronomiche, artistiche e culturali, uno spazio dedicato ad un caffè e la realizzazione di un cineforum per l'organizzazione d'incontri culturali.

In ultima analisi ci è parso necessario considerare quale sia l'effettivo impatto, soprattutto dal punto di vista economico-finanziario, della nostra proposta.

Indubbiamente il risultato dovrà

Tipologia scolastica nel comune di Villasimius, Cagliari



mostrare una certa coerenza con quanto finora detto e considerato, relativamente all'enunciazione dell'idea forza, cardine della nostra presentazione, e ai criteri guida per la predisposizione del Programma Integrato, nonché stabilire una ragionata priorità nella proposta di attuazione degli interventi.

Tutto ciò inserito nel più vasto contesto delle varie considerazioni emerse dallo studio e dall'analisi dei dati rinvenuti, in riferimento al nostro ambito di studio.

Dall'analisi dei costi d'intervento, calcolati per ognuno degli interventi proposti sulla base dei prezzi di mercato rinvenuti sul prezzario regionale, è emerso che la dimensione economica della nostra proposta di Programma Integrato si aggira intorno ai 5.643.210,35 euro (10.926.778.900 lire).

In base alle considerazioni sopra dette, relativamente alla nostra idea forza e ai criteri che hanno portato alla sua determinazione, ci sembra a questo punto opportuno stabilire una ragionata priorità nell'attuazione degli interventi proposti, premesso che tutti concorrono ad attivare un sentiero di sviluppo dell'economia locale e territoriale.

**1.** Ostello della gioventù: migliora-

mento della capacità ricettiva del centro urbano, attualmente sprovvisto di tale struttura, e rivalutazione di un immobile di importanza storica.

- 2.** Passeggiata urbana e adeguamento del sistema d'illuminazione pubblica: miglioramento della qualità dell'offerta turistica; un luogo acquista capacità attrattiva più è capace di offrire comfort ed un ambiente ospitale a chi lo visita.
- 3.** Parcheggio pubblico interrato: miglioramento dello scorrimento all'interno del paese.
- 4.** Piazza pubblica : attualmente il centro urbano è quasi del tutto sprovvisto di uno spazio adeguato ad ospitare i turisti.
- 5.** Complesso polifunzionale: crescita della qualità dei servizi.
- 6.** Museo Etnografico.

L'esame del centro urbano di Villasimius ha messo in luce come esso sia ricco di episodi di qualità e pregio.

Le considerazioni sull'offerta turistica hanno messo in evidenza la necessità di un intervento sulle strutture esistenti, sia in termini di quantità e qualità, che in termini di diversificazione dell'offerta per ottimizzare la fruizione del territorio dal punto di vista turistico.

L'obiettivo di questo lavoro è stato, quindi, quello di determinare una possibilità di sviluppo turistico che andasse oltre il semplice godimento di spiagge e acque limpide e chiare.

L'economia di Villasimius potrà avere nuovo slancio rispondendo all'esigenza di potenziare e diversificare l'offerta turistica in funzione di una domanda sempre più esigente.

Per dare risposta a questo tipo di domanda abbiamo individuato delle zone in cui gli interventi previsti saranno in grado di coniugare salvaguardia e sviluppo nell'ambito di una progettazione in chiave turistica.

In ultima analisi appare dunque necessario un intervento deciso da parte dell'Amministrazione se si vuol mirare ad un salto di qualità dell'intero settore turistico e abbandonare l'irregolarità e l'occasionalità della fruizione turistica.

Il caso di Villasimius non è che uno fra i tanti meritevoli di attenzione della nostra realtà regionale, ma soprattutto ciò che per questo particolare caso abbiamo proposto e considerato può facilmente essere ripreso come spunto di riflessione e, si spera, come stimolo d'azione, da tutti quei comuni che vogliono seriamente entrare a far parte attiva del mercato mondiale del turismo e rilanciare così l'immagine della nostra splendida terra sarda.