

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
PROVINCIA DI SASSARI

COMUNE DI BULTEI

CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA
E PRIMA FORMAZIONE DEL CENTRO STORICO
...c.f.r. - ADEGUAMENTO AL P.P.R. - PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

DATA:
Gennaio 2014

ALLEGATO:
A

Relazione Tecnico - Illustrativa

IL SINDACO
Dr. Francesco Fois

PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO:
Dott. Ing. Gianluigi Becciu



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Antonio Correddu

I COLLABORATORI
Dott. Ing. Maria Piera Saba

Dott. Ing. Gianluigi Oi

1.0. - Note introduttive

Premessa

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico disciplina la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi costruiti ed i luoghi non edificati di rilevanza storica, ambientale o tradizionale ricompresi nella parte di abitato del **Comune di Bultei** riconosciuto quale “*Centro di Antica e Prima Formazione*” dal PPR – Piano Paesaggistico Regionale, adottato con D.G.R. n° 22/3 del 24/04/2006 e approvato con D.G.R. n° 36/7 del 05/09/2006, in forza del combinato disposto di cui all’Art. 52 – “Aree caratterizzate da insediamenti storici ...prescrizioni” e all’Art. 53 – “Aree caratterizzate da insediamenti storici ...indirizzi”.

A tal fine il Piano Particolareggiato del Centro Storico (da qui PPCS) individua puntualmente tali caratteri di valore storico-tradizionale e dispone un insieme organico di analisi e di norme tese a:

- *tutelare, conservare e restaurare* le parti dell'abitato e gli edifici riconosciuti di carattere e di formazione storica;
- *ricondere* il centro storico ad un assetto coerente con quello di originaria formazione storica;
- *riqualificare* il patrimonio edilizio, i manufatti e gli spazi pubblici incongrui con l'assetto storico e strutturale, regolandone le trasformazioni ed il progressivo riadeguamento, in coerenza con caratteri tipologici e costruttivi originari;
- *mitigare e progressivamente eliminare* gli elementi dissonanti, *con la loro, eventuale, sostituzione*, guidata da norme, indicazioni tipologiche e normative specifiche conformate sul carattere storico del patrimonio edilizio tradizionale locale.

L’ambito di validità del PPCS è definito graficamente nella Tav. 03 – “Il Centro Urbano e le Zone Omogenee ...il Centro di Antica e Prima Formazione”, quale estratto del PPR – Piano Paesaggistico Regionale **per l’assenza di un atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro storico concordata con gli uffici competenti della R.A.S. – Regione Autonoma della Sardegna.**

Il PPCS è elaborato in osservanza dell’art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR ed è specificatamente finalizzato alla:

- *disciplina degli interventi sui beni immobili di proprietà pubblica;*
 - *disciplina degli interventi sui beni immobili di proprietà privata;*
- e agli:
- *orientamenti e indirizzi di destinazione/uso degli spazi pubblici.*

1.0.1. – Elenco delle tavole

- *Centro urbano e zone omogenee*

L'abitato di Bultei è inquadrato urbanisticamente mediante l'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, in coerenza con il PPR, e mediante il riconoscimento delle zone identificate dal PUC vigente.

Tav. 01	L'insediamento e il territorio	Il Centro di Antica e Prima Formazione
Tav. 02	P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale	Zonizzazione Urbanistica vigente
Tav. 03	Il Centro Urbano e le Zone Omogenee	Il Centro di Antica e Prima Formazione

- *Centro storico e territorio storico*

Si individuano gli elementi culturali ed ambientali del territorio di Bultei in stretta connessione con il centro storico e che determinano l'orientamento dei percorsi territoriali dell'insediamento.

Tav. 04	Il Villaggio Bultei nel territorio storico	Simulazione aerofotografico-catastale
---------	--	---------------------------------------

- *Le carte storiche e catastali. La stratificazione urbana*

Il tessuto urbano di Bultei è studiato attraverso le carte storiche, i rapporti con i centri religiosi, la trama viaria ed edilizia e la toponomastica tradizionale.

Tav. 05	Le carte storiche e catastali	La forma urbana
Tav. 06	La stratificazione urbana	Il costruito e le sue comunicazioni

- *Morfologia del sito e la disposizione dell'edificato*

Tav. 07	Morfologia del sito e disposizione dell'edificato
---------	---

- *La rappresentazione per la lettura di base.*

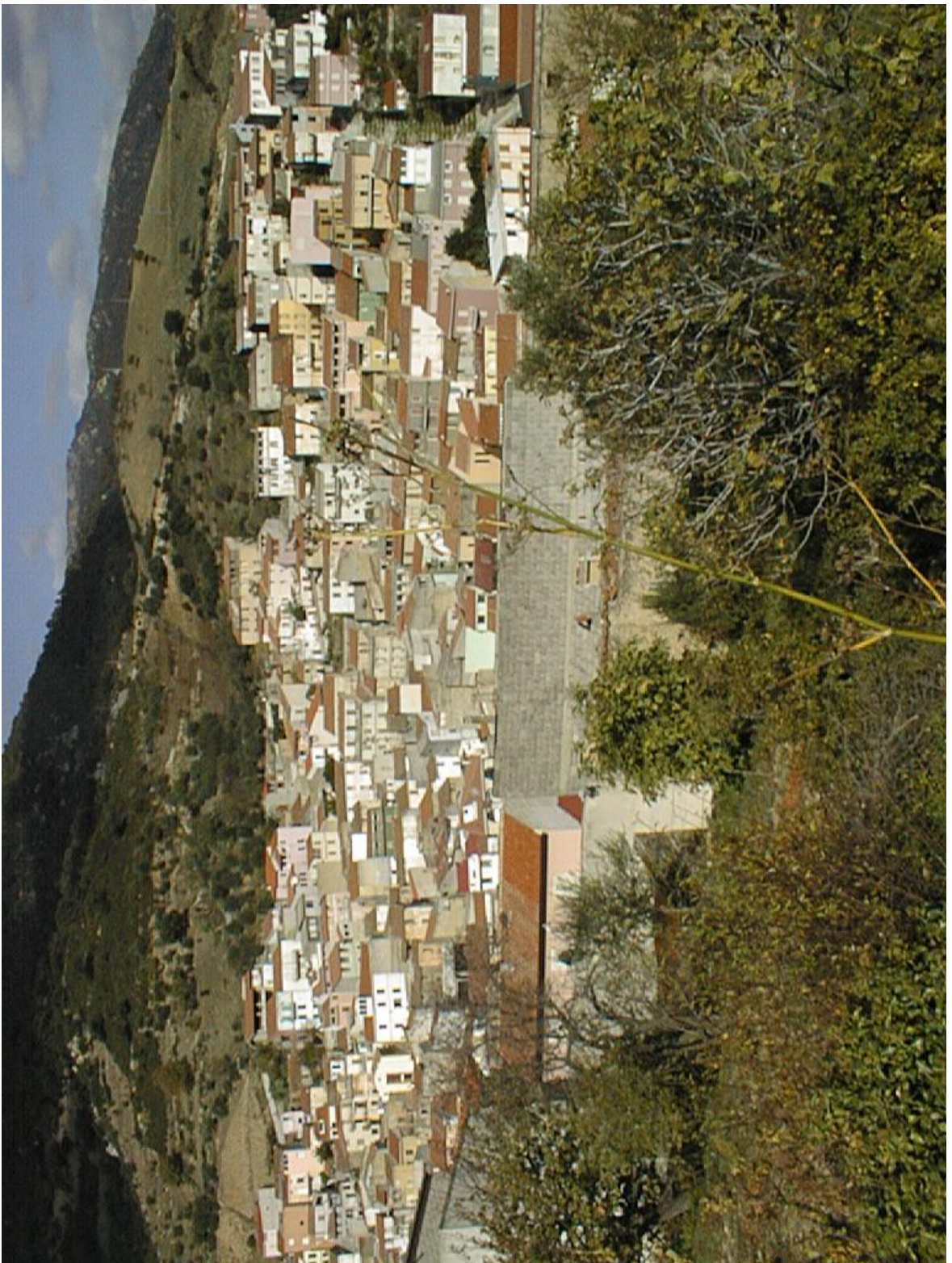
Cartografia di base con restituzioni fotografiche, individuazione delle regioni e contrade storiche, analisi dell'uso dell'edificato (commercio, residenza...), materia delle coperture (tegole, lamiera...), dello stato di conservazione delle singole UE .

Tav. 08	L'insediamento	Le destinazioni d'uso
Tav. 09	Restituzioni fotografiche ...anno 2011	
Tav. 10	L'insediamento	Le Coperture
Tav. 11	Le Regioni e le Contrade	I Toponimi
Tav. 12	L'insediamento	Rilievo della conservazione generale delle Unità Edilizie

· *La pianificazione*

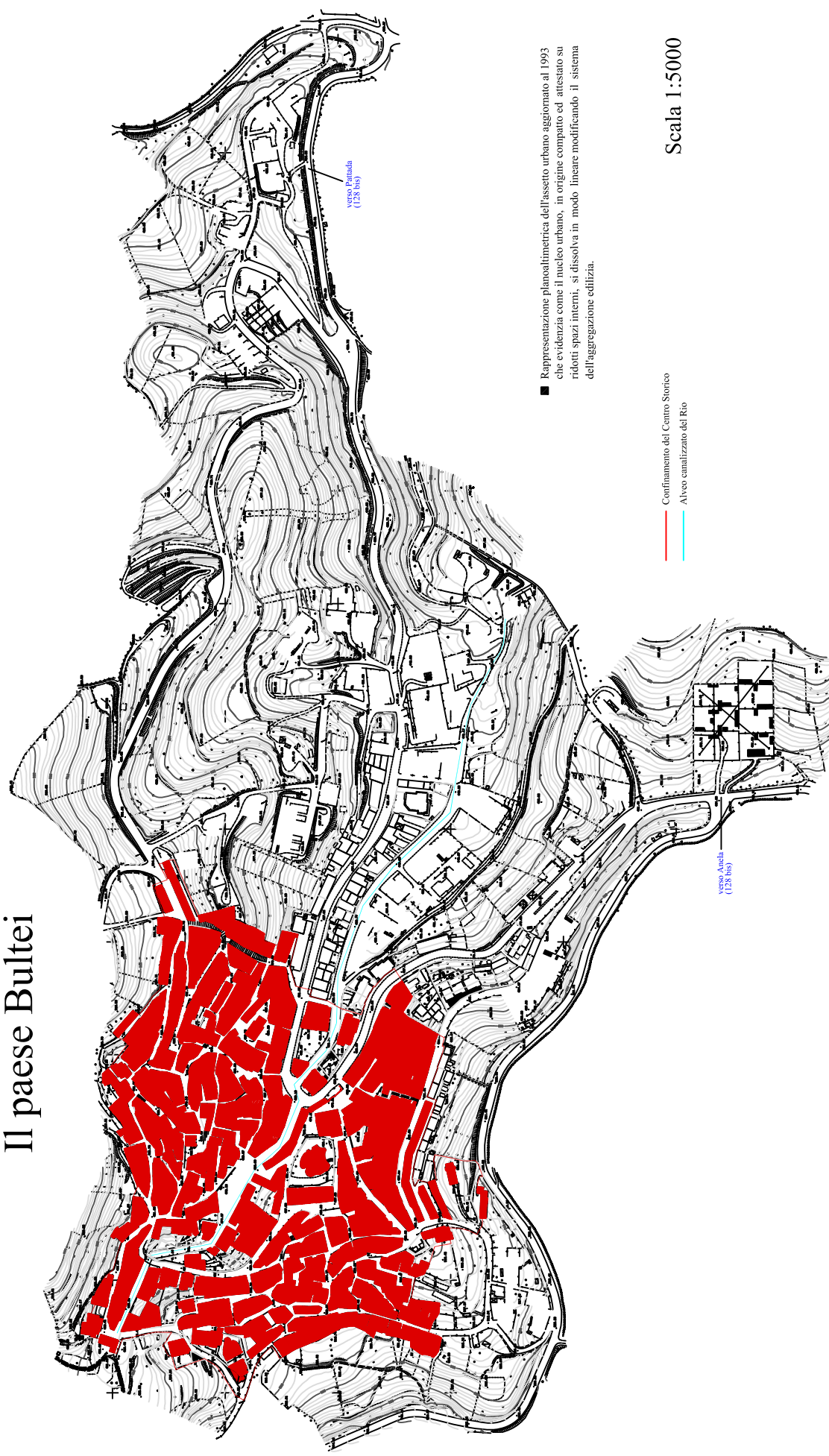
Tav. 13	La Pianificazione	Ambiti centrali speciali
Tav. 14	La Pianificazione	Tipi Edilizi originari
Tav. 15	La Pianificazione	Categorie dei Corpi di Fabbrica
Tav. 16a	La Pianificazione	Tipologie edilizie ...abaco la casa elementare, la casa alta e il palazzetto
Tav. 16b	La Pianificazione	Tipologie edilizie ...abaco il sistema facciata e il coronamento sommitale
Tav. 17a	La Pianificazione	Caratteri Costruttivi e Decorativi ...abaco il coronamento, il sistema murario e il sistema copertura
Tav. 17b	La Pianificazione	Caratteri Costruttivi e Decorativi ...abaco ...i solai d'interpiano e le aperture: porte e finestre
Tav. 17c	La Pianificazione	Caratteri Costruttivi e Decorativi ...abaco ...le pavimentazioni, i collegamenti verticali e i comignoli

Bultei : L'abitato
Panoramica del Versante Nord



2.0. - Il territorio oggi

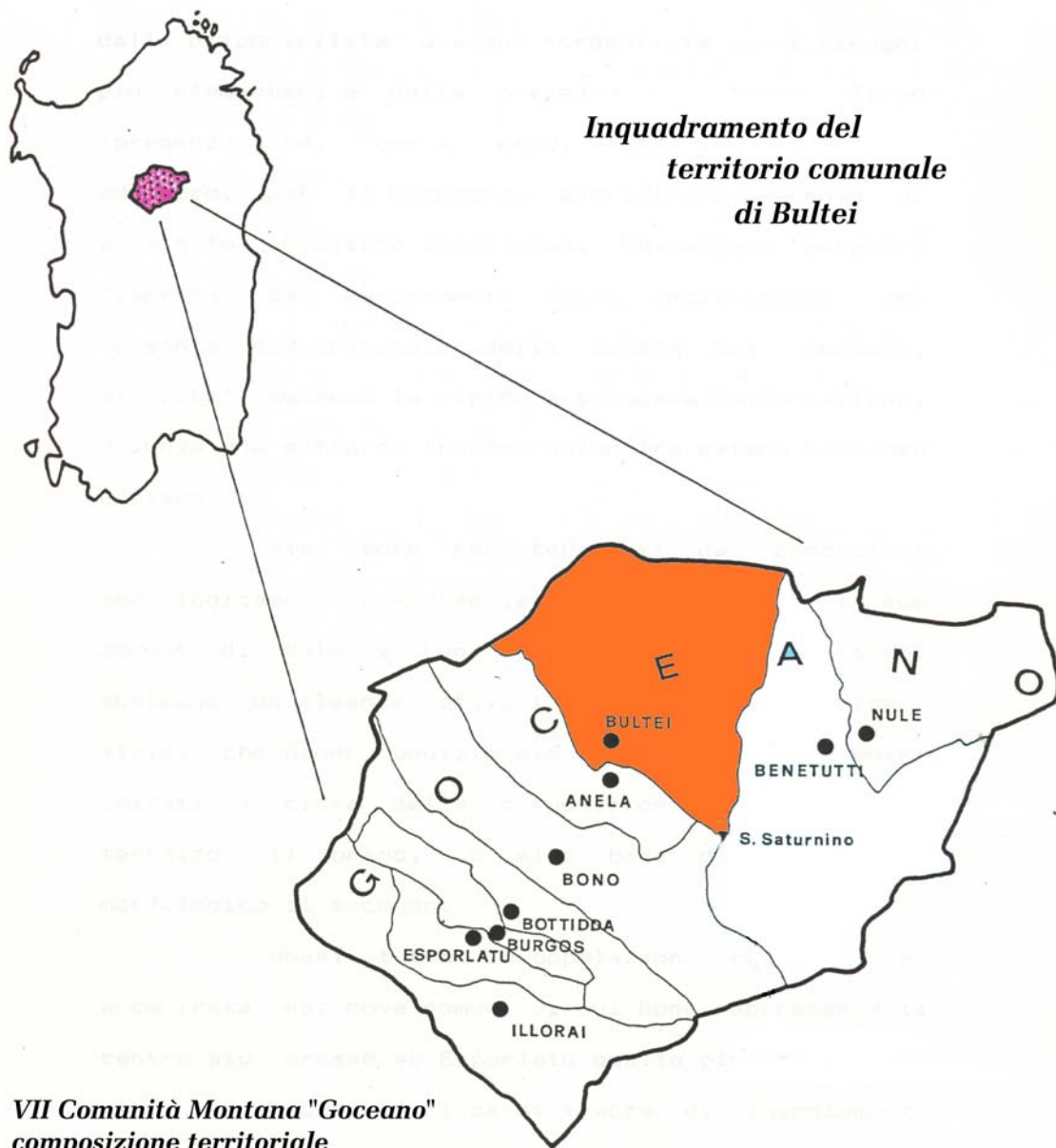
Il paese Bultei



■ Rappresentazione planoaltimetrica dell'assetto urbano aggiornato al 1993 che evidenzia come il nucleo urbano, in origine compatto ed attestato su ridotti spazi interni, si dissolva in modo lineare modificando il sistema dell'aggregazione edilizia.

Confinamento del Centro Storico
Alveo canalizzato del Rio

Scala 1:5000



2.0.1. – Il territorio di Bultei

(c.f.r. *Bultei: il recupero dell'identità urbana*, di M. Piera Saba)

Il comune di Bultei, in provincia di Sassari al confine con quella nuorese, sorge in una vallata concava ai piedi del Monte Masiennera (1157m) della catena del Marghine nella regione storica del Goceano. Il territorio comunale si estende per 96.61km²; confina a nord con Nughedu San Nicolò e Pattada, a est con Benetutti, a sud con Bono, ad ovest con Anela.

L'economia del paese si basa essenzialmente sull'allevamento, con un patrimonio zootecnico che comprende specie ovine, bovine e caprine, per la vendita della carne e per la produzione di formaggi. L'agricoltura è meno praticata, se non in qualche appezzamento della vallata. Al censimento 2011 la popolazione contava 1.057 unità di cui 530 maschi, 545 femmine suddivisi in 434 famiglie.

Il centro abitato è attraversato da un affluente del fiume Tirso¹, il Rio *de Mesu Idda*, ora tombato, che lo divide in due rioni principali *Bidda* e *Orriatta*. Il Rio nasce dalla confluenza del Rio *Badde* e del Rio *Ispedrunelle* le cui sorgenti sono rispettivamente nel Monte Masiennera e nell'Altopiano di Ispedrunelle.

Il territorio di Bultei comprende la parte valliva e pianeggiante, dove si svolgono sia l'attività agricola che l'allevamento, ed un versante montuoso coperto da pregiate foreste. La parte più elevata del Monte è costituita da un vasto altopiano, a 1000 m s.l.m., con substrato granitico, dalle caratteristiche floristiche molto interessanti dal punto di vista botanico. Valle e montagna sono ricche di beni archeologici: alcuni nuraghi, due *tombe dei giganti* ben conservate ed un *dolmen*, studiati ai primi del XX secolo dall'archeologo scozzese Duncan Mackenzie. Il nuraghe più suggestivo è il *Tilàriga* situato a 1039 m s.l.m. in mezzo ai boschi. È un nuraghe trilobato “*abbastanza ben conservato e complesso [...] fra i più notevoli del territorio*”², con camera centrale cupolata e due ambienti nel corpo aggiunto, presenta esternamente una torre principale e due laterali frontali alla prima³.

La pianura è la parte più sfruttata economicamente, ma anche quella dove è ancora visibile la stratificazione storica del territorio. La valle si estende sulle sponde del Tirso ed è dominata dalla chiesetta campestre di San Saturnino. Qui sorgono anche le Terme

1 “Il fiume chiamato da Tolomeo Tyrsus e da Pausania Thorsu [...] potrebbe avere un'etimologia per così dire “mediterranea” o “tyrsenica” come il Tirreno. La sua origine avrebbe riscontro in “thursis”, parola di origine anatolica, che porta a “tyrsenoi” o costruttori di torri. O costruttori di nuraghi.” Da: FENU A., *Bultei e il suo territorio*.

2 TARAMELLI A., “Foglio 194: Ozieri”.

3 FENU A., *op. cit.*

di San Saturnino, già conosciute come *Aquae Lesitanae* durante l'impero romano, il cui nome deriva dall'abitato di *Laesa*, cui verosimilmente appartengono alcuni resti di unità abitative scoperte nella costruzione dell'odierno stabilimento termale. Delle terme romane è invece riconoscibile il *tepidarium*, un piccolo ambiente pavimentato a mosaico per il passaggio dagli ambienti freddi a quelli caldi; suggestiva è la struttura, perfettamente conservata, sita alle spalle dell'attuale complesso, realizzata con conci calcarei lavorati e disposti intorno ad una sorgente d'acqua calda.

La chiesa di San Saturnino, in stile romanico, risale al 1100 sorge su un leggero rilievo che nasconde un nuraghe quadrilobato, è costruita in trachite rossa locale, presenta una sola navata chiusa da una piccola abside voltata a vela sormontata da un campanile ora ricostruito. Qui sono presenti i resti dell'antico villaggio di Usolvisi. Attualmente non è possibile avere un complessivo e completo quadro sull'effettiva entità del patrimonio archeologico, a causa dei ritardi con cui indagini e censimento dei beni monumentali preistorici vengono svolti.

Si deduce senza ombra di dubbio che la valle del Tirso, e quindi la piana di Bultei, sono stati uno dei palcoscenici dello sviluppo delle culture preistoriche testimoniate dalla presenza di reperti archeologici⁴. Poiché è fondamentale per lo sviluppo della civiltà la presenza di corsi d'acqua, è innegabile che il fiume Tirso e i suoi affluenti, siano il principale motivo di permanenza e sviluppo delle popolazioni in questi luoghi; però la malaria e le inondazioni hanno costretto nel tempo le popolazioni residenti a spostarsi e dare vita a nuovi centri urbani.

2.0.2. – *Analisi socio – economiche ... cenni*

Il Goceano, interamente confinato nella VII Comunità Montana, si estende per 481.86 kmq con forma regolare a parallelogramma allungato da Nord-Est a Sud-Ovest, occupando parte della zona centrale della Sardegna che storicamente, oltre che geograficamente, ha sempre rappresentato un insieme territoriale definibile in maniera abbastanza omogenea per quanto concerne i lineamenti fisici, le vicende storiche ed i caratteri socio-economici. Si può, infatti, osservare nell'ubicazione dei nuclei urbani del compendio una *"sorta di adattamento con i caratteri dell'ambiente in generale e con la morfologia in particolare"*. Tutta la popolazione residente è concentrata nei nove comuni di cui Bono costituisce il centro maggiore ed Esporlatu quello minore, dislocati

4 Diversi i reperti archeologici esposti nel Museo Archeologico Nazionale di Sassari "G.A. Sanna" e nel Museo Archeologico Nazionale di Cagliari.

a mezza costa lungo il versante sudorientale della catena montuosa del Marghine insieme ai comuni di *Bultei*, Anela, Bottida, Burgos ed Illorai, mentre i comuni di Nule e Benetutti, allocati alla destra del fiume Tirso "mostrano ugualmente notevoli collegamenti ai caratteri fisici che hanno condizionato l'ubicazione dei centri abitati a causa della disposizione sull'orlo di terrazzo il primo, ed alla base di un gradino morfologico, il secondo".

Benché ricco di tracce antropiche risalenti al periodo pre-nuragico, nuragico, romano, medievale e bizantino, la zona è meglio conosciuta per le sue insistenze termali di Bultei e Benetutti. Siti nella piana di San Saturnino, ben serviti da una rete viaria articolata, sono facilmente raggiungibili garantendo le connessioni con l'esterno e, dunque, con la possibilità di promuovere una mobilità diffusa all'interno dell'area vasta. Per contro le condizioni sociali ed economiche del Goceano pongono l'urgenza di interventi, la cui tempestività è invocata da molti anni. Una convincente conferma proviene, purtroppo, dalle più recenti analisi e valutazioni, condotte sui principali indicatori, tra i quali spiccano per segno negativo, i *trend demografici ed occupazionali*. Inoltre, si registra un preoccupante avanzamento del degrado territoriale dovuto sia all'abbandono e/od alla cattiva utilizzazione dei suoli, sia alle devastazioni provocate dagli incendi.

Nel loro insieme questi segni divengono paradigmatici di una constatazione amara: la crescita economica degli ultimi decenni ha creato, e col tempo allargato, gli squilibri e le differenziazioni fra le aree economicamente più forti e quelle deboli ed emarginate. Diviene, dunque, indispensabile la conoscenza approfondita e dettagliata del piccolo ambito contestuale, che può essere ottenuta mediante l'individuazione di indicatori specifici delle caratteristiche della zona ma, anche, tramite la consapevolezza dei problemi locali che è possibile avere solo osservandoli da vicino. Questo tipo di conoscenza, insieme quantitativa e qualitativa, diviene condizione primaria sia per la definizione di un programma integrato di intervento sia per l'identificazione dei soggetti che lo dovranno attuare.

Il lento ma inarrestabile spopolamento dei centri abitati, che si accompagna alla preoccupante desertificazione di vaste porzioni di territorio, processi entrambi in atto da tempo, rappresenta il più grave e minaccioso effetto, che ricade sul Goceano come conseguenza dell'estrema debolezza delle attività economiche presenti.

Una debolezza che sembra derivare, innanzitutto, dall'incapacità di individuare prima e perseguire poi forme integrate di azioni atte a far evolvere i modi di produzione tradizionali. Se si aggiunge che la zona è lontana dalle aree di attrazione dell'isola e non è toccata dalle direttrici principali del traffico mercantile, si arriva alla conclusione che, per contrastare lo spopolamento, non si possa ricorrere ad interventi che siano estranei

alla "vocazione d'area", oppure di carattere estemporaneo, ma che sia inevitabile rivolgersi alle risorse locali, agropastorali e forestali mettendo in conto tempi non brevi, ovvero in mancanza di alternative, bisogna iniziare con interventi capaci di bloccare i processi in corso di degradazione ambientale.

Di fatto, la "vocazione d'area" assume sostanza ed identità se si è disposti a considerare la presenza di beni ambientali ed, unitamente, a riconoscerne il valore potenziale. Nel caso del Goceano non sembra che al momento ci siano alternative altrettanto valide quanto un insieme di vigorose azioni di tutela e valorizzazione, in grado di trasformare i beni ambientali in effettiva risorsa economica di medio-lungo periodo. E', quindi, in questa direzione che dovranno essere fatti, nel breve, i più consistenti investimenti in termini di energie intellettuali, mezzi finanziari e forza lavoro.

2.0.3. - Il possibile sviluppo

Le principali linee di tendenza negativa che i vari studi di settore, hanno via via messo in luce, continueranno ad agire, anche se con intensità variante in relazione all'attuazione o meno di azioni di contrasto ed all'efficacia delle stesse.

In assenza di consistenti interventi locali a favore dell'occupazione, l'erosione del corpo sociale farà diminuire la popolazione complessiva, con effetti che saranno molto diversi in rapporto al ritmo che essa assumerà.

Pertanto, la qualità ed il grado di sviluppo economico e sociale che si riuscirà a raggiungere dipenderanno, in primo luogo, da una serie di azioni determinate a riqualificare e valorizzare le risorse potenziali, nella fattispecie, le caratteristiche fisico-ambientali del territorio. Ovvero:

- *articolare ed integrare gli interventi nei settori produttivi coinvolti, diversificando le competenze nel comune obiettivo di riportare sul territorio una più consistente presenza di attività antropiche.*
- *l'esaltazione delle particolari e pregevoli caratteristiche ambientali è intimamente legata al permanere "attivo" della popolazione nella zona, diversamente ci si dovrebbe rassegnare a considerare ottimale l'esito di un areale spopolato oppure di una riserva di esclusi dalla produzione.*
- *occorre, invece, impegnarsi in attività di valorizzazione, in senso piuttosto esteso, delle risorse territoriali: attività che si affiancheranno a quelle attualmente dominanti della pastorizia e dei demani forestali;*
- *stimolare l'evoluzione dei modi di produzione agro-pastorale ad evolversi nella*

direzione di aumentare la produttività diminuendo l'estensione dei pascoli. D'altra parte, la riqualificazione dell'ambiente fisico e, quindi, il recupero delle risorse naturali saranno prevalentemente ottenuti per mezzo del graduale insediamento a lato della pastorizia, di altre attività produttive, associate ad essa con vantaggi reciproci.

- *proteggere i beni ambientali attraverso un utilizzo produttivo dei suoli diretto ed immediato*, da esercitarsi secondo modalità che escludano gli impatti negativi sull'ambiente.
- *regolamentare l'uso estensivo del suolo*, talchè l'equilibrio cui si mira, di convivenza e di reciproco vantaggio tra allevamento di bestiame, colture ad esso complementari ed insediamenti, si realizzerà, soltanto, se si riuscirà a comporre i conflitti, che già esistono e che inevitabilmente sorgeranno tra i soggetti operanti sul territorio.
- la composizione dei conflitti dovrà avvenire sulla base di una diversa e più attenta regolamentazione dell'uso estensivo del territorio. In questo senso è necessario introdurre una pratica di governo, ovvero di "controllo articolato e di incentivi condizionati".
- *valorizzare il patrimonio immobiliare storico*, privato e pubblico, attraverso il recupero qualitativo e la riconversione di edifici fatiscenti, allo stato di rudere o sottoutilizzati, per incentivare il ripopolamento del centro storico e favorire l'insediamento di attività commerciali, artigianali, ricreative e ricettive di alta qualità.

2.0.4. – Una strategia per lo sviluppo

Ovviamente un programma di questo tipo non potrà attuarsi che per segmenti successivi di intervento, la cui dimensione spaziale dovrà, però, essere sufficientemente estesa se si vorrà realizzare contestualmente la sopra accennata integrazione dei modi di produzione, anzi di tutti gli interventi, che hanno come oggetto l'uso dei suoli.

Attualmente, l'azione di governo territoriale deve confrontarsi con le più diffuse forme d'uso del soprassuolo e dei suoli, ovvero:

- *rendere bilaterale il rapporto pubblico/privato* promuovendo l'infrastrutturazione del territorio, facendosi tramite delle varie forme di sostegno finanziario e dall'altro impegnando gli operatori ad accettare e rispettare la regolamentazione degli utilizzi.

Si arriva, dunque, alla conclusione che potranno essere oggetto, di delimitazione d'area con piano esecutivo d'intervento, esclusivamente quelle zone, nelle quali saranno accertate le condizioni suddette.

La scelta degli interventi dovrà, dunque, privilegiare:

- *interventi diretti a valorizzare i beni ambientali, regolamentare l'uso dei suoli, incrementare le attività produttive;*
- *interventi diretti a dotare la zona di attrezzature collettive e servizi.*

I primi vengono qualificati come pochi e significativi "impianti virtuali" da localizzarsi in aree che, oltre ad essere dotate di potenziali risorse naturali, sono già fortemente connotate ed, almeno, in parte infrastrutturate.

Questo tipo di interventi comporterà azioni:

- *di stipula di accordi preventivi e convenzionamenti tra enti pubblici e privati, in certi casi anche tra privati;*
- *di identificare i "soggetti" disposti ad operare nell'ambito ed alle condizioni di intervento;*
- *di far convergere i finanziamenti da diverse fonti.*

Pertanto l'Amministrazione dovrà disporre di capacità organizzative e mezzi strumentali da considerarsi non comuni rispetto alle più correnti situazioni amministrative. Tutto ciò può apparire complesso e di difficile realizzazione.

D'altra parte, non s'intravede come diversamente sia possibile avviare tramite mano pubblica un processo di sviluppo a livello zonale, qualora ci si trovi, come in questo caso:

- *carenti di imprenditori con capitale proprio da mettere a rischio;*
- *lontani dai luoghi di concentrazione e scambio delle risorse.*

Da quanto espresso traspare con evidenza che le probabilità di avviare un reale sviluppo economico sociale di iniziativa pubblica, dipendano in prima istanza dalla qualità della azione di governo di cui sarà capace l'ente locale.

Di altra natura sono i criteri che sottendono la dotazione di attrezzature collettive e servizi, regolamentati dalla legislazione vigente in materia:

- *su questo versante è prioritario garantire la qualità dei servizi prestati, che solo in parte è generata dalle strutture fisiche in sè, ne consegue che dati i livelli demografici, per giunta calanti, dei Comuni del Goceano bisognerà arrivare, seppure a gradi, alla concentrazione di alcuni dei servizi esistenti per migliorarne le prestazioni;*
- *vi sono infrastrutture e servizi che ancora non esistono in zona e che forse non sono giustificati in relazione al numero di utenti, ma che, nel caso specifico, devono essere previsti per far fronte ad una situazione di emergenza che*

certamente richiede supporti collaterali con funzioni di complemento all'azione diretta di incremento produttivo ed occupazionale;

- *infrastrutture e servizi di questo tipo non possono essere visti in una logica campanilistica, ma devono considerarsi di impiego intercomunale e comprensoriale ed essere localizzati secondo criteri di equidistanza, accessibilità ed adeguatezza del sito.*

2.0.5. - Lo stato di fatto

Nell'ambito della pianificazione estesa al comparto "Goceano" seppur esposta per cenni sommari (c.f.r. *Piano di Sviluppo socio-economico e di assetto territoriale per VII° Comunità Montana Goceano*), l'Amministrazione del Comune di Bultei, per quanto di sua competenza, ha intrapreso azioni volte alla valorizzazione delle risorse territoriali e, nello specifico, del più caratteristico dei centri storici de "sa Costera", con interventi finalizzati a garantirne la sua tutela rivitalizzando il patrimonio immobiliare.

L'azione di valorizzazione del comparto, dunque, muovendo i suoi passi, guidata da una rinnovata cultura urbanistica, che passata da un interessamento esclusivo per i centri storici quali beni culturali ed ambientali da tutelare, alla affermazione della necessità del recupero di tutto il patrimonio immobiliare, concede un indirizzo teso a riconsiderare il valore degli organismi edilizi presenti ed a raggiungere un più equilibrato sviluppo tra le nuove costruzioni e l'edilizia degradata da recuperare.

Stabilisce, inoltre, non tanto le priorità da attribuire ai vari interventi e le norme specifiche per la loro attuazione, ma piuttosto, indica la sequenza di iniziative che devono contraddistinguere l'azione del governo territoriale.

Le priorità dovranno discendere dall'aver verificato che gli interventi, dopo essere stati sottoposti ad un vaglio di realizzabilità, risultino ancora:

- *coerenti rispetto alle direttrici di sviluppo ed agli obiettivi;*
- *efficaci nell'avviare a soluzione i nodi strutturali di sottosviluppo abitativo;*
- *commisurati alle situazioni di emergenza.*

3.0. - Obiettivi del Piano

3.0.1. - *Contenuti del Piano Particolareggiato del Centro Storico*

L'Amministrazione comunale di Bultei considera di preminente interesse programmatico il recupero, la riqualificazione, il riuso del centro storico e degli, eventuali, insediamenti storici minori, al fine di valorizzazione le risorse immobiliari disponibili e limitare il consumo di risorse territoriali

Vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali connessi al patrimonio consolidato nel quale, allo stato, si riconosce un tessuto urbanistico connettivo costituito da vie, spazi pubblici, ed isolati, che se pur in parte trasformatosi nel tempo, conserva i lineamenti architettonici ed urbanistici di tradizione antica e stratificata in secoli di storia: case d'abitazione realizzate con le tecniche costruttive tradizionali, edifici di notevole tenore architettonico e chiese che hanno arricchito il paesaggio urbano.

Il PPCS dovrà tradurre in pratica, mediante l'esecuzione delle opere previste, l'acquisizione eventuale al patrimonio comunale di terreni, l'obbligo di ultimare le costruzioni entro termini stabiliti attraverso una disciplina specifica, l'assetto definitivo delle zone, degli ambiti o dei comparti interessati.

Il PPCS, in quanto attuatore delle previsioni del PUC e conforme alle prescrizioni del PPR, non potrà derogare le previsioni ed i contenuti del PUC e del PPR, ma, potrà proporre prescrizioni integrative e fissare lievi modifiche all'assetto della zona considerata, per mezzo di specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati. Potrà, comunque, contenere diverse e non fondamentali previsioni, purché, non contrastanti con quelle degli strumenti urbanistici generali, le cui prescrizioni sui limiti di densità edilizia sono inderogabili ai sensi dell'Art. 7 del D.M. 02-04-1968.

Il Piano Particolareggiato, determina la suddivisione dei lotti e la configurazione urbanistica di dettaglio del complesso di aree disciplinato, *con specifico riferimento agli allineamenti e alle altezze degli edifici, i criteri concreti di manutenzione e recupero architettonico, l'indicazione delle aree e degli spazi destinati a contenere le opere pubbliche e di pubblico interesse* predisponendo, altresì, tutti gli elementi perché si possa procedere alla loro concreta realizzazione.

Tali elementi, e gli altri ad essi assimilabili che costituiscono il contenuto del Piano, saranno specificati attraverso gli elaborati del PPCS, tali da consentire il soddisfacimento della funzione attuativa e di dettaglio propria del Piano.

3.0.2. – *Presupposti di base*

Una nuova sensibilità culturale, negli ultimi decenni, ha spinto le più lungimiranti amministrazioni italiane ed europee a dedicare particolari attenzioni alla forma e al decoro delle aree urbane che rispecchiano l'identità culturale di una comunità che nei secoli si è consolidata intorno ad un nucleo edificato oggi portatore di valori tradizionali per la comunità odierna.

La tutela e la valorizzazione di siffatti valori storico-culturali, si concretizzano nel recupero e riuso dell'edificato storico e della forma urbana permettendo alla cittadinanza di ritrovarsi in uno scenario capace di rappresentare l'intera comunità.

Forma e decoro passano attraverso l'adozione di principi di carattere generale (tutela degli edifici con caratteri storici, riscoperta dei caratteri originari degli spazi pubblici e privati...) e l'adozione di principi e norme finalizzate ad aggiornare e modificare l'interpretazione di proprietà privata che, intesa come parte dello spazio pubblico, deve necessariamente interfacciarsi con questo con cura e decoro.

Il centro storico ha infatti valore se considerato nella sua totalità di edifici pubblici e privati, strade e piazze; è un valore d'insieme dove la struttura urbanistica, l'assetto viario, le opere d'arte, le gerarchie tra edifici religiosi, celebrativi, di governo e ad uso abitativo sono elementi di un unico organismo, di un paesaggio urbano, che va considerato nella sua interezza e nella compattezza del suo insieme.

Il paesaggio urbano è qualcosa di più di colori, intonaci e finiture di facciata, sicuramente in questo *effetto ambiente*, la conservazione ha un peso rilevante, ma risulta imprescindibilmente legata a tutti gli altri aspetti che compongono la scena urbana (dimensioni, forme, stili, tipologie edilizie, percorsi e mobilità, pavimentazioni, utilizzazioni ed abitudini di comportamento, ecc).

Che poi *l'intervento primario* sia un fatto principalmente *privato* appare un altro dato ineluttabile: le facciate, i fronti, le porte e le finestre, come le inferriate ed i balconi sono caratteri che si espongono sull'ambiente pubblico dello spazio urbano, ma appartengono al volume racchiuso come una membrana che per osmosi scambia luce, aria, colori e funzioni sociali, nell'atto stesso *dell'abitare*. E' in questo gioco delle parti (*il pubblico che regola il privato, ed il privato che con il suo fare costituisce effetti e trasforma lo spazio pubblico*), che si innesca un delicato risvolto culturale, che, come in tutte le epoche, fa proprie mode, tendenze e riscoperte collettive.

La riscoperta del *paesaggio urbano* come realtà ed ambiente ha portato a leggere e studiare molte cose che si erano dimenticate e contemporaneamente ha riversato sugli utenti aspettative e molti desideri di riappropriazione dell'immagine stessa del paese. Nasce, quindi, *l'esigenza di conoscere il proprio paese, le storie dei luoghi, le*

trasformazioni urbane, si ritrova il fascino per le cose semplici e per quel senso di identità e di appartenenza che ci fa sentire coinvolti e presenti. E tutto ciò si innesta con la crescente richiesta di interventi nel centro storico (rifacimenti di facciata, ristrutturazioni, risanamenti conservativi, ecc.) che dimostra non solo un'esigenza di recupero funzionale e di abitabilità del patrimonio edilizio, ma anche un bisogno di riappropriazione della scena urbana come elemento vitale dell'azione sociale, che deve però essere regolamentata e maggiormente controllata per non permettere che alla "incuria dell'oblio" si sostituisca un "degrado della libertà d'azione".

L'Amministrazione ha dunque l'obbligo di riversare energie ed attenzioni adatte a garantire decoro e vivibilità nei luoghi di tutti, specialmente nella quinta urbana definita dagli affacci delle proprietà private su strade e piazze pubbliche.

Una comunità che affronta questa sfida bandendo i particolarismi, è in grado di valorizzare sia il patrimonio urbano sia il valore dei singoli proprietari le cui unità abitative, o attività economiche, sono inserite in un contesto, in uno spazio urbano, qualitativamente alto e curato.

Il Piano, per agevolare la gestione del costruito storico con modalità diffuse a livello nazionale ed europeo, fornisce norme semplici e unitarie finalizzate alla tutela del costruito storico, ad esempio:

- *conservare la forma dello spazio pubblico*, in quanto patrimonio comune inalienabile, seguendo il disegno storico, reintegrando le parti modificate in modo inappropriato, preservando e ricostruendo l'insieme dei segni che lo hanno caratterizzato (toponomastica storica, elementi di arredo urbano...), disponendo di piani e progetti volti a migliorare la definizione architettonica delle superfici curando il disegno di piazze e percorsi, ricostruendo e riproponendo elementi significativi dell'arredo urbano come le fontane pubbliche.
- *tutelare il patrimonio monumentale e lo spazio di relazione circostante* migliorando la qualità edilizia delle proprietà private che si relazionano con gli spazi monumentali.
- *individuare una rete di percorsi tra i luoghi notevoli dell'abitato* dove intensificare azioni di valorizzazione, recupero e tutela creando nuove opportunità di ridefinizione architettonica e relazionale. Basti pensare ai percorsi processuali attuali o storici, a quelli storici di transumanza o crearne di nuovi per indirizzare ed orientare i visitatori attraverso l'installazione di indicazioni per itinerari turistici e culturali di connessione tra l'urbano e l'agro.
- *riorganizzare architettonicamente il fronte* prospiciente la via pubblica, per ottenere una facciata *ripulita* da elementi e materiali inappropriati sostituiti con altri congrui con il valore che il centro storico riveste, attraverso l'uso di tecniche

e materiali compatibili con quelli antichi, senza incappare nel ripristino filologico o analogico.

- *tutelare la casa tradizionale* i cui elementi salienti sono analizzati e schedati nell'Abaco dei Caratteri Costruttivi e Decorativi (c.f.r. tav. 17) dal quale attingere per le opere di costruzione, ricostruzione e recupero. L'analisi delle modalità d'uso del lotto sono invece esplicate nell'Abaco delle Tipologie edilizie (c.f.r. tav. 16) al quale rifarsi per individuare il modello edilizio di riferimento.

La tutela della casa tradizionale avviene tramite il divieto assoluto di demolizione dell'edificato storico e la precisa osservanza delle indicazioni del Piano sulle opere edili da compiersi secondo la Sinossi delle Ammissibilità (c.f.r. Allegato C1), assicurando la vivibilità e l'adeguamento normativo, impiantistico e funzionale delle architetture storiche al fine di garantire un riuso del bene.

- *reinserire nello scenario storico gli edifici compromessi o di nuova costruzione* difformi ed estranei alle tipologie tradizionali, attraverso un insieme di interventi in grado di mitigare i caratteri architettonici presenti riprendendo gli elementi tradizionali inseriti nell' Abaco dei Caratteri Costruttivi e Decorativi, restituendo quindi, al prospetto o al muro di recinzione lungo strada, le forme della tradizione locale.
- *curare la disposizione degli impianti* e degli elementi di servizio tecnico (pompe di calore, canne fumarie, serbatoi idrici, antenne, pannelli solari...) celandoli o trasportandoli in spazi interni.

3.0.3. – Obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Il PPCS si incardina in un meccanismo virtuoso che vuole ridefinire i modelli di sviluppo locale attraverso la rigenerazione, conservazione, valorizzazione, riuso dell'edilizia storica, sia essa pubblica che privata, tramite l'adozione di aggiornati criteri normativi, il recupero di tecniche costruttive tradizionali e di processi finalizzati al rinnovamento del patrimonio immobiliare storico del paese.

Caratteri tipologici e forma urbana rivestono dignità culturale e sociale anche se appartenenti ad un territorio, ad un paese, ad una comunità di ridotte dimensioni. Sicuramente il centro storico di Bultei non possiede caratteristiche che possono essere definite *artistiche*, ma merita lo stesso rispetto, in termini di conservazione e valorizzazione, che può essere elargito a ben più importanti città storiche. Il centro storico rispecchia la storia, le tradizioni, la cultura e la civiltà di chi l'ha abitato nel

corso dei secoli in quanto porta i segni del tempo che ne hanno regolato i processi di trasformazione: è *il palinsesto pietrificato dell'economia urbana, delle regole politiche, sociali e culturali delle comunità locali*⁵.

Le amministrazioni di piccoli centri come quello di Bultei, che anno dopo anno registrano un *trend* demografico negativo, un uso disattento dell'edificato e del territorio, nonché le scarse opportunità di occupazione giovanile, devono far convergere le esigenze della comunità di riferimento nella volontà di tutelare, valorizzare e riutilizzare il proprio centro storico nel medesimo progetto di *sviluppo*. Uno sviluppo a lungo termine, che mette la cultura e i valori tradizionali al primo posto per la rivitalizzazione di un intero territorio e di una comunità.

L'Amministrazione di Bultei, con il PPCS, si dota di uno strumento urbanistico utile ad orientare la comunità verso un processo di rinnovamento culturale che considera il centro storico lo scenario privilegiato per accogliere nuove residenze e nuove attività economiche, ospitare eventi e manifestazioni culturali. Il centro storico deve quindi diventare una tessera fondamentale di un *network* in grado di connettere le esigenze di tutela con quelle connesse al mondo agro-pastorale, e quelle ricreative di stampo naturalistico, che interessano la montagna e la piana, aprendo la strada a relazioni e risorse finanziarie regionali ed europee.

3.0.4. – Obiettivi specifici: il patrimonio immobiliare

Da un'attenta analisi sull'uso dell'edificato storico di Bultei e del territorio in generale, si evincono condizioni sostanzialmente in contrasto tra loro che il PPCS vuole riequilibrare e convogliare in un unico condiviso progetto di sviluppo territoriale.

Si riscontrano situazioni di:

- *ridondanza di volumetria inutilizzata:*
 - *edificato storico* in larga maggioranza *inutilizzato o sottoutilizzato*: interi isolati sono di fatto inabitati e in precario stato di conservazione.
 - *saturatione*, di epoca recente, pressoché totale della maggior parte delle unità edilizie con indici fondiari che doppiano o triplicano quello previsto dal vigente PUC (3mc/mq; si veda All. A1 – *Quaderno delle superfici, delle volumetrie e delle cubature*).
- *discutibile utilizzo del suolo:*

5 CANNAROZZO T., *Centri storici*, p.1.

- *nuove edificazioni ai margini del paese* in zone deputate all'attività agropastorale o comunque di stampo naturalistico.
- *demolizione del costruito storico* per riutilizzo dell'area di sedime a favore di nuove e moderne fabbriche completamente avulse dal contesto storico.

L'obiettivo prioritario del PPCS, è quello di individuare e fornire tutti gli strumenti adatti alla conservazione e al recupero dei manufatti storici in particolare, e dell'assetto urbano in generale, al fine di garantire un adeguato riutilizzo del costruito storico conforme sia alle esigenze di tutela che di sviluppo del territorio.

D'altronde se non è la comunità *in primis* ad occuparsi e preoccuparsi della conservazione della propria identità e della propria cultura, attraverso la valorizzazione di tutti quegli episodi che documentano tali aspetti, sarebbe quasi surreale aspettare o pretendere un intervento esterno.

Il recupero dell'esistente, e la riconversione di edifici fatiscenti o sottoutilizzati, garantisce l'innescare di processi virtuosi che permettono di stimolare le attività del mercato immobiliare attraverso:

- *il ripopolamento del centro storico* per un miglior uso del territorio, con la conseguente *salvaguardia dei territori comunali non urbanizzati*.
- *l'offerta di case e abitazioni* per i nuovi residenti; immigrati inseriti nella comunità di Bultei grazie all'attività lavorativa prestata nelle campagne o a servizio degli anziani.
- *la riscoperta delle attività artigianali* nei settori della lavorazione del legno, del ferro, della pietra, dei rivestimenti, legate alle tecniche tradizionali ora andate in disuso, ma anche delle attività impiantistiche e tecniche attuali.
- *la collocazione di nuove funzioni* nel centro storico, privilegiando quelle che aiutano ad identificare Bultei come paese produttivo ed ospitale. Poiché il centro urbano non ospita nessuna struttura ricettiva, l'Amministrazione, ovvero il privato cittadino, deve usare il Piano per favorire l'installazione in case storiche di attività di qualità quali Bed & Breakfast o albergo diffuso, o di più alta qualità con offerte di ristorazione spesso agevolate e finanziate a livello regionale ed europeo.

Da questi presupposti, discende la volontà dell'Amministrazione di Bultei, di dotarsi di uno strumento urbanistico di alto profilo tecnico, condiviso dalla popolazione e dalle forze economiche locali.

3.0.5. – Obiettivi specifici: il progetto di recupero

Il progetto di recupero, rispettoso del costruito originale, può inserirsi come tassello all'interno della stratificazione storica di cui ogni manufatto è portatore, in quanto esempio di un dato periodo storico, incrementando l'originale valore storico-culturale del bene.

L'idea guida progettuale per il recupero e la riqualificazione propone, dunque, azioni di intervento che corrispondono, con maggiori successive specificazioni, alle categorie previste dall'art. 31 della legge n° 457/78 associate allo stato di trasformabilità cui ogni corpo di fabbrica è soggetto in funzione della riconoscibilità dei suoi valori storico-tradizionali:

- *trasformabilità nulla/bassa*: corpo di fabbrica con valore storico-tradizionale conservato. Riqualificazione dell'unità abitativa con interventi di manutenzione e restauro.
- *trasformabilità bassa*: corpo di fabbrica con valore storico-tradizionale conservato. Riqualificazione dell'unità abitativa con interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia interna.
- *trasformabilità media*: corpo di fabbrica trasformato o manomesso in epoca recente in modo reversibile. Riqualificazione dell'unità abitativa con interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia interna, demolizione delle aggiunte inquinanti la tipologia originaria e ricostruzione.
- *trasformabilità alta*: corpo di fabbrica trasformato o manomesso in epoca recente in modo irreversibile. Riqualificazione dell'unità abitativa con interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia interna, demolizione delle aggiunte inquinanti la tipologia originaria e ricostruzione.
- *trasformabilità molto alta*: fabbrica recente o fortemente manomessa in modo irreversibile. Riqualificazione dell'unità abitativa con interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione di parti o dell'intero edificio, nuova edificazione.
- *recupero e riqualificazione*: sedime da crollo di edificio storico. Riqualificazione dell'unità abitativa con interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia interna, demolizione con ricostruzione per la riproposizione della tipologia originaria.

La proposta del PPCS, si fonda su dati rilevati attraverso studio e analisi delle tipologie storiche, delle categorie dei corpi di fabbrica e del loro stato attuale di conservazione, al fine di individuare le specificità da salvaguardare per ogni singolo corpo di fabbrica

portatore di valori identitari, e reinserire nel contesto storico-tradizionale quegli edifici oggi in aperto contrasto con l'ambiente urbano storico.

Il PPCS, in relazione alla riqualificazione del paesaggio urbano interviene sulle seguenti categorie:

- *Superfici e paramenti*, che comprendono:
 - *intonaci di facciata*;
 - *paramenti di facciata*: in cui si comprendono le composizioni dei parametri ed i trattamenti superficiali. In questa categoria, ad esempio il progetto di riqualificazione delle facciate può prevedere la progressiva eliminazione di rivestimenti di materie non coeve che coprono il paramento murario. Sono spesso questi, i casi *fuori contesto*, che presentano caratteristiche compositive di facciata estraniare dalle regole del linguaggio e degli accostamenti del centro storico;
 - *tinteggiature*;
 - *particolari architettonici*: in cui vengono compresi anche gli elementi decorativi in pietra (marcapiani, zoccolature, soglie, davanzali, ecc.).
- *Elementi di chiusura e di finitura* :
 - *finestre e porte*: particolare attenzione sarà dedicata agli elementi di arredo minore del componente ingresso (battente, maniglia, rivestimenti angolari, bugnature, lunette, vetri esterni), in quanto tutti questi particolari decorativi e funzionali al soddisfacimento delle richieste prestazionali dell'ingresso, svolgono anche l'effetto di richiamo percettivo ed entrano discretamente nel bilancio complessivo del clima ambientale;
 - *inferriate, lunette, grate e cancellate*;
 - *lapidi e numeri civici*;
- *Impianti tecnologici* :
 - *impianti esterni di condizionamento, grondaie e pluviali, campanelli e citofoni, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e rispettivi contatori ecc...*
- *Copertura* :
 - *manto, comignoli e canne fumarie, sfianti, antenne di ricezione, abbaini e lucernari*;
- *Arredo funzionale urbano* :
 - *saracinesche, vetrine, insegne, targhe e bacheche, tende esterne, punti telefonici, dispositivo per il contenimento, ecc...*

Per quanto attiene l'utilizzo dei lotti liberi da edificazione (orti urbani privati) o pertinenze (corti, giardini), il Piano in nessun caso prevede la loro saturazione, totale o

parziale, con aggiuntiva volumetria rispetto a quella già acquisita legittimamente (art. 30 NTA), al fine di tutelare i caratteri formali del paesaggio urbano consolidato e la tipologia storica riconosciuta. La salvaguardia dell'ambiente storico non ha solo la finalità di invogliare il privato al recupero e riutilizzo dell'edificato storico, ma possiede quale positivo riscontro, quello di limitare il consumo di suolo, inteso come antropizzazione dei terreni agricoli e naturali.

L'orientamento del Piano è quello di supportare una politica di riequilibrio tra:

- *il recupero dell'identità storica*
- *il recupero per riconversione ad attrezzature e servizi dei principali organismi storico – tradizionali superstiti*
- *la riqualificazione ed il consolidamento degli usi abitativi*
- *l'accessibilità (veicolare e pedonale) alla residenza ed ai servizi alla residenza*
- *l'accessibilità alle attrezzature urbane.*
- *un miglior uso del suolo.*

3.0.6. – Obiettivi specifici: lo spazio pubblico

Le piazze e i nodi urbani del centro storico, specie se messi in connessione con edifici storici notevoli, sono luoghi della massima importanza nella vita comunitaria poiché permettono lo svolgersi di momenti relazionali e di rappresentanza. Per questo devono essere oggetto di particolari progettazioni di qualità.

Il segno architettonico progettuale, dovrà essere semplice e funzionale, per non compromettere la viabilità, e dovrà interessare gli edifici, pubblici e/o privati, prospicienti lo spazio pubblico poiché concorrono alla definizione dello spazio urbano.

4. 0. – Inquadramento normativo e struttura del PPCS

4.0.1. – Inquadramento normativo

In attesa di approvazione del Piano, l'area dell'abitato di Bultei, è soggetta alle norme restrittive poste dal PPR, ovvero:

- art. 52 del PPR regola tutta l'attività edilizia nei centri storici all'interno dei Centri di Antica e Prima Formazione (c.d. 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 5 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 in adeguamento al PPR, permette una più bilanciata interpretazione dei vincoli e ovviamente la riattivazione di più complessi e completi interventi di recupero sul patrimonio edilizio storico privato.

Oltre la tutela e conservazione del manufatto tradizionale il PPCS offre la possibilità di apportare profonde modificazioni sull'edificato recente o che ha perso, in seguito a manomissioni, gli elementi peculiari della tipologia storica e dei caratteri costruttivi tradizionali, sino a considerare la demolizione di edifici recenti, o di parti di esso, se dissonanti con il contesto storico, ovvero la costruzione di nuovi volumi in sostituzione di quelli impropri di recente costruzione (c.f.r. Norme Tecniche di Attuazione).

Il Piano individua 6 categorie di corpi di fabbrica e ne norma gli interventi possibili:

- *A1 – storico tradizionale*: organismi edilizi a rilevante valenza storico-tradizionale, conservati nel loro impianto originario, nei caratteri tipologici e costruttivi coevi, spesso fatiscenti per incuria, mancata manutenzione. Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti a consolidare l'organismo edilizio, renderlo funzionale nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali portatori dei valori storico-tradizionali da tutelare.
- *A2 – reversibile/compatibile*: organismi edilizi a valenza storica, conservati, riconducibili al contesto edilizio tradizionale, con caratteri tipologici e costruttivi originari integri ma interessati da sostituzioni/intasamenti e da fatiscenti architettoniche reversibili (nuovi infissi, impianti a vista, improprie finiture...). Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti ad eliminare quelle modifiche recenti incoerenti, anche con

variazioni geometriche e formali necessarie per recuperare appieno quella valenza storico-tradizionale oggi messa a rischio.

- *A3 – irreversibile/compatibile*: organismi edilizi nei quali saturazione e sostituzione sono prevalenti, ma che, conservando elementi originari, non risultano incompatibili, nel complesso, con i caratteri tipologici tradizionali. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di manutenzione, risanamento e mitigazione delle parti incoerenti con il contesto storico di riferimento, anche con demolizioni e ricostruzioni, uniformi alle prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario per il recupero dei valori storico-tradizionali da tutelare.
- *A4 – reversibile/incompatibile*: organismi edilizi a valenza ambientale e tradizionale, modificati, per interventi di ristrutturazione non coevi, con presenze riconducibili alla tradizione ma interessati da fenomeni di degrado, sostituzione, intasamento ed alterati da superfetazioni edilizie e da inserimenti architettonici anche sostanziali, in contrasto con il contesto tradizionale. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di recupero delle parti tradizionali superstiti anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al ripristino del tipo edilizio originario.
- *A5 – irreversibile/incompatibile*: organismi edilizi di fabbrica contemporanea o di recente alterazione, avulsi dal contesto tipologico storico tradizionale. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di riqualificazione, eliminazione o mitigazione delle parti non coerenti con il contesto storico con l'obbligo di ripristino dei caratteri tipologici ovvero mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio del contesto al fine di eliminare le dissonanze con il contesto tradizionale di riferimento.
- *A6 – degradato/rudere*: organismi edilizi riconducibili al contesto per caratteri tipologici e costruttivi, fortemente degradati, in stato di incombente precollasso strutturale con scatola muraria in tutto o in parte rilevabile. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario.

I lotti liberi mai edificati, vengono considerati dal PPCS residui ortivi in stato o meno di abbandono, ovvero vuoti per crollo di edifici tradizionali ad oggi completamente privi

di consistenza volumetrica. Il Piano prevede la non edificabilità dei vuoti urbani, ma solo interventi volti al mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.

4.0.2. – Struttura del Piano Particolareggiato

La carenza di dati obiettivi per la determinazione dello stato di fatto (catasto, proprietà legittime...) della porzione di territorio comunale interessato alla pianificazione, ha reso necessaria una rilevazione diretta del patrimonio immobiliare insistente. Gli stessi dati catastali, mappe comprese, si sono rivelati in generale non rispondenti alla realtà d'insediamento.

Il Piano Particolareggiato espone l'analisi puntuale dei fondamentali parametri urbanistici, edilizi e degli aspetti qualitativi delle singole unità abitative, raccolte per *regione e contrada storica*.

L'elaborazione dei dati acquisiti, ha consentito di predisporre una classificazione grafica sinottica dello stato generale del centro storico confinato.

I dati parametrici, così acquisiti, a cui sono stati attribuiti diversi segni grafici di riconoscimento, sono stati catalogati negli elaborati grafici precedentemente definiti.

La classificazione, così costituita, sarà elemento direttore della progettazione del Piano in quanto l'analisi e lo studio della complessiva situazione di ciascuna proprietà immobiliare, ha costituito la base per l'attribuzione della medesima ad una classe di trasformabilità.

In sintesi il Piano è composto dai seguenti elaborati:

Allegati:

- Allegato A - Relazione Tecnica Illustrativa
- Allegato B - Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato C1 – Sinossi delle Ammissibilità Regione “Bidda” ...schede
- Allegato C2 – Sinossi delle Ammissibilità Regione “Orriata” ...schede

Per ciascuna Unità Edilizia, numerata come indicata nelle Tavole, è stata predisposta una scheda collocata secondo *contrada e regione storica*.

La schedatura permette di conoscere la consistenza edilizia, urbanistica e storica di ciascuna UE, e sulla base della normativa viene inquadrata in una delle 6 categorie dei corpi di fabbrica con i rispettivi interventi ammissibili.

Grafici:

- 17 Tavole

5. 0. – Le parti del Centro di Antica e Prima Formazione

5.0.1. – Ambito di intervento

Il Piano Particolareggiato si estende per una complessiva superficie pari a Ha 98.691.64, oggi ricade nelle zone urbanistiche, così come definite dal PUC vigente, B1 e B2, e comprende spazi ed edifici pubblici ovvero le sottozone:

sottozona	descrizione	funzione
S ₂	Interesse comune	Chiesa di San Sebastiano Chiesa di Santa Margherita Chiesa di San Pietro Chiesa della Madonna dell'Altura Chiesa di Sant'Antonio Piazza Ponte Vecchio Centro culturale polivalente Monumento ai Caduti di tutte le guerre
S ₃	Verde attrezzato	Parco giochi comunale "Giuseppe Fenu"
S ₄	Parcheggi esistenti e programmati	Chiesa di Santa Margherita Chiesa di San Pietro Piazza Ponte Vecchio

Nelle sue linee essenziali, il centro storico è attualmente caratterizzato :

- da una persistenza delle tipologie tradizionali, con elevato grado di integrità fisica e tipologica, che interessa buona parte del patrimonio edilizio del centro stesso;
- da un elevato livello di sostituzione edilizia, fisica e tipologica, che interessa un altro 30% degli edifici;
- da una tendenza all'abbandono, distruttivo, per gli effetti indotti di degrado;
- dalla persistenza di strutture edilizie ed urbanistiche tradizionali di interesse e, potenzialmente, funzionali ad un equilibrato recupero;
- dalla assoluta carenza di funzionali spazi pubblici, dalle piazze alle strutture di interesse collettivo.

La perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione, ovvero del Centro Matrice, per l'assenza di un atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro storico concordato con la R.A.S. - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica, Ass. EELL - riprende il perimetro del centro storico quale estratto del PPR – Piano Paesaggistico Regionale.

5.0.2. – Le parti del centro storico: gli Ambiti Centrali Speciali

Il PPCS ha validità entro i limiti del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, del Centro Matrice, distinto con la sigla **zona A1** definito **Ambito di riqualificazione**. Altre aree si distinguono in **subzona A2, Percorsi A3, Percorsi A4**.

5.0.2.1. – Zona A1 – Ambito di riqualificazione: il centro storico

Tutto il centro storico ricade in zona A1 ai sensi dell'art. 52, c.5 del PPR. Qui si ritrovano esempi di edilizia tradizionale giunti ai giorni nostri inalterata nei suoi caratteri costruttivi tipologici ma spesso fatiscente, in avanzato stato di degrado per incuria, nonché modelli edilizi del tutto moderni avulsi dal contesto ambientale nel quale sono inseriti.

I corpi di fabbrica a carattere storico-tradizionale, distinti per categoria di conservazione e trasformazione, sono oggetto di particolare normativa di tutela, tesa al recupero e alla reintegrazione nel contesto ambientale. Le costruzioni di recente realizzazione o non tradizionali, sono oggetto di specifiche prescrizioni normative che regolano le loro trasformazioni future, favorendone l'integrazione ambientale. *Quale principio generale il Piano assume l'impossibilità di prevedere e realizzare nuova volumetria, e/o ampliare quella lecitamente acquisita da ogni singola UE.*

La zona A1 è normata dal PPCS nel suo insieme (c.f.r. art. 2 NTA, tav. 13).

5.0.2.2. – Subzona A2 – Ambito di rispetto dei beni paesaggistici identitari e monumentali: gli spazi pubblici

La subzona A2 ricomprende piazze e nodi urbani di rilevante importanza in prossimità di beni identitari o edifici speciali e coinvolge le unità edilizie prospettanti su di essi. È oggetto di specifiche integrazioni alla norma generale, l'edificato e gli spazi pubblici ricadenti nell'ambito (c.f.r. art. 2 NTA, tav. 13).

La loro delimitazione e definizione è richiesta dall'art.49 del PPR. Il PPCS individua:

- Chiesa di Sant'Antonio
- Chiesa di N.S. dell'Altura
- Chiesa di San Pietro
- Chiesa di Santa Margherita ...sostituita
- Chiesa di San Sebastiano

- Funtana Manna ...”Orriata”
- Funtana Etza ...”Bidda”

In particolare il Piano vuole che l’Amministrazione comunale porti avanti l’azione di riqualificazione delle piazze del paese, attraverso i seguenti spunti progettuali:

- *Chiesa di N.S. dell’Altura*: trattamento delle superfici delle pavimentazioni, riorganizzazione del verde pubblico e privato, arredo urbano.
- *Chiesa di Santa Margherita*: trattamento delle superfici delle pavimentazioni, riorganizzazione del verde pubblico e privato, arredo urbano, ridisegno dei margini con la riqualificazione della Muraglia della Chiesa (*su murallone de cresia*).
- *Funtana Manna*: trattamento delle superfici delle pavimentazioni, riorganizzazione del verde, riequilibrio della quinta stradale prospiciente mediante valorizzazione delle facciate storiche e mitigazione di quelle recenti e/o manomesse.

5.0.2.3. – *Percorsi A3 – Percorsi strutturali di collegamento interno*

Sono precisamente perimetrati i percorsi e le strade che costituiscono la trama principale dei percorsi storici centrali. È oggetto di specifiche integrazioni alla norma generale, l’edificato e gli spazi pubblici ricadenti nell’ambito (c.f.r. art. 2 NTA, tav. 13). Le percorrenze principali coincidono in linea di massima con quelle processuali storiche ancora in uso.

Il Piano, in una più ampia visione di tutela del centro storico, stima che la definizione dei percorsi processuali storici debba passare anche attraverso la salvaguardia e valorizzazione delle quinte storiche, mediante un attento progetto di recupero che possa inserire nella dinamica processuale la fabbrica disponibile.

Il Piano inoltre propone di far convergere la necessaria volontà di creare strutture ricettive turistiche (B&B , albergo diffuso, posadas...) e insediare attività artigianali, con la creazione di un itinerario dove *su palattu* (il palazzetto) riqualificato, valorizzato e riutilizzato, è l’attore principale.

In linea generale le percorrenze (strade, vicoli ciechi pertinenziali, scale) non interessate da precedenti interventi di recupero della pavimentazione storica, devono essere oggetto di progetti di ricomposizione della finitura storica quando presente e ripavimentazione con nuova finitura coerente con quella storica. In particolare:

- *Piazza Ponte Vecchio*: ridisegno degli spazi con rimodulazione del rapporto tra strade e piazza, predisposizioni impiantistiche per la gestione di palchi ed eventi

pubblici, anche in funzione del settimanale appuntamento con il mercato itinerante. Dovrà essere data particolare attenzione al ruolo degli edifici storici circostanti al fine di valorizzarli, trattamento delle superfici delle pavimentazioni e del muraglione prospiciente la piazza.

- *Piazza Prefetto Mugoni - Funtana Ezza - Monumento ai Caduti di tutte le guerre:* è da considerarsi un sistema unitario al fine di riqualificare il principale snodo del paese; trattamento delle superfici delle pavimentazioni di marciapiede-monumento, arredo urbano, coinvolgimento funzionale dell'ex Mercato Comunale, rilettura e coordinamento dei rapporti assiali visivi, riorganizzazione del verde, omogeneizzazione delle facciate degli edifici prospicienti con particolare attenzione ai *murales* presenti.
- *Scalinata di Sant'Antonio e scalinate minori di Bidda e Orriatta:* messa in sicurezza e recupero della pavimentazione storica, riequilibrio del rapporto strada-scala pubblica, illuminazione, valorizzazione della quinta stradale storica e mitigazione delle facciate recenti e/o manomesse.

5.0.2.4. – *Percorsi A4 – Percorsi di unione tra centro storico e paesaggio*

I percorsi che si innestano su strade storiche in uscita da Bultei dipartendosi dalla trama principale, individuano luoghi di particolare interesse e connettono il paese con il suo territorio. È oggetto di specifiche integrazioni alla norma generale, l'edificato e gli spazi pubblici ricadenti nell'ambito (c.f.r. art. 2 NTA, tav. 13). Sono ricomprese le vie:

- via Mazzini
- via Roma (parte)
- via Ciusa
- via Dante
- via San Nicola
- via Luzzatti
- via San Sebastiano.
- via XXIV Maggio
- via Nazionale (parte)
- via Mugoni (parte)
- piazza Sant'Antonio (parte)

La cartografia di Piano mostra gli itinerari da sfruttare per impiantare attività a fini turistico-ricreativi per escursioni, trekking, passeggiate a cavallo in grado di generare una rete di percorsi naturali, storici, culturali che connettono l'urbano con la piana e la

montagna, ovvero con le peculiarità archeologiche, faunistiche e floristiche del territorio. I percorsi andranno quindi appositamente segnalati mediante l'installazione di indicazioni, la pulitura dei sentieri nell'agro, la pavimentazione e l'arredo urbano essenziale in ambiente urbano. *L'identificazione e la riscoperta di tali percorsi deve avere come principale punto di forza il recupero, la ricomposizione e il restauro dei muri a secco e delle pavimentazioni quali naturale riconoscimento dei percorsi di unione tra centro storico e paesaggio*, ovvero la loro ricostruzione con tecniche e tecnologie tradizionali in sostituzione delle più moderne recinzioni in ferro, acciaio, cemento armato, e delle pavimentazioni in asfalto e cemento armato.

Bultei : L'abitato

Panoramica dell'isolato 29 regione Bidda



6. 0. - L'identità storica del territorio

(c.f.r. Bultei: il recupero dell'identità urbana, di M. Piera Saba)

6.0.1. – La storia

Determinare con precisione la data di fondazione di un piccolo paese è cosa ardua, se non impossibile, soprattutto se il territorio sul quale insiste, presenta inconfutabili indizi che rivelano la presenza di abitanti sin dai tempi più antichi, così come testimoniano le architetture megalitiche e i ritrovamenti bronzei. Data la storia dell'Isola, un modo per inquadrare nel tempo Bultei, può essere quello di seguire le vicissitudini storiche che, nei secoli, hanno interessato il Goceano.

Le prime testimonianze sull'attuale abitato di Bultei risalgono al periodo medioevale, quando la Sardegna era governata dai *Giudici*. Il Giudicato, o Regno di Torres⁶ (nasce tra il IX e il XI secolo d.c.), si estendeva nel territorio comprendente l'odierna provincia di Sassari e le parti più settentrionali di quelle di Oristano e Nuoro, oltre la parte sud ovest di quella di Olbia-Tempio. Il Giudicato era suddiviso amministrativamente in ville e curatorie, tra cui quella del Goceano⁷. La morte senza eredi di Adelasia di Torres nel 1259 segnò la fine del Giudicato di Torres dando origine ad una dura contesa tra i Doria e i Malaspina, così molti territori, compreso il Goceano, vennero annessi al Giudicato di Arborea.

Nel 1297 il territorio del Goceano era governato dai Doria, alleati con Giacomo II d'Aragona, infeudato da papa Bonifacio VIII come Re di Sardegna e Corsica. Dopo la rivolta dei Doria, il Re concesse l'annessione del Goceano ai possedimenti del Giudicato di Arborea, così il Giudice Mariano IV ottenne nel 1339 il titolo di Conte del Goceano. Il territorio divenne luogo di aspre battaglie tra i Doria e gli Arborea causando lo spopolamento di alcuni villaggi. Caduto il Giudicato nel 1410, la curatoria del Goceano venne concessa in feudo ai Marchesi di Oristano; Bartolomeo Manno, brigante sassarese a capo di una manipolo di armati s'impossessò del castello di Burgos e invase e devastò tutto il Goceano sin quando non venne sconfitto nel 1422 da Leonardo Cubello. Dopo anni di tribolazioni Bultei e tutto il Goceano divennero in possesso dei Marchesi di Oristano. Nel 1493 il villaggio contava poco più di 250 abitanti, venne incluso nel patrimonio reale dopo la mancata ribellione al re del Marchese d'Oristano e Conte del Goceano Leonardo Alagon nel 1487. Il re di Sardegna incamerò il patrimonio

6 Il Giudicato di Torres e quello di Arborea nei primi anni 1000 erano guidati dalla medesima persona, il logudorese Gonnario Comita de Lacon-Gunale. I due Regni si dividono amministrativamente nel 1065 quando il Giudicato di Arborea è guidato da Mariano I, mentre quello di Torres da suo padre Barisone I de Lacon-Gunale.

7 ANGIUS V., *Cronografia del Logudoro*, p.20 "Goceano [...] Divideasi in due curatorie, una superiore, l'altra inferiore. La superiore, che dal suo capoluogo Anella era nominata, [...] L'inferiore, che appellavasi propriamente Goceano".

feudale e i due titoli oggi sono portati da Vittorio Emanuele di Savoia, Carlo d'Asburgo-Lorena e Juan Carlos di Borbone attuale re di Spagna.

Nel XVII secolo la popolazione cominciò a crescere sino a contare 500 unità; nel XVIII raggiunse i 700 abitanti e Bultei cominciò a sperimentare il Consiglio Comunitativo⁸ e il Monte Granatico⁹.

Nel 1821 venne incluso nella provincia di Nuoro, per poi passare a quella di Sassari insieme a tutta la regione del Goceano nel 1859. Nella seconda metà dell'Ottocento, mentre alcuni giovani bultei partivano per l'America, si svilupparono le attività agricole con la costruzione di mulini ad acqua, mentre nei primi anni del Novecento entrarono in funzione due caseifici.

La crisi del secondo dopoguerra ha determinato un costante spopolamento, molti abitanti di Bultei sono emigrati nel Nord Italia e all'estero.

6.0.2. – *Le origini di Bultei*

In termini giuridici Bultei nasce nel 1771, quando vengono istituiti in tutte le ville infeudate della Sardegna i Consigli Comunitativi, una sorta di nucleo originario di carattere amministrativo del Comune. In seguito, con il Regio Decreto n°295 del 7 ottobre 1848 si attuò la riorganizzazione delle amministrazioni comunali del Regno, e il Comune definì una moderna fisionomia¹⁰. I bultei ebbero la loro prima casa comunale solo alla fine dell'Ottocento.

Questa è però storia recente, le origini di Bultei, come nucleo urbano, organizzazione di una comunità, vengono fatte risalire dagli storici almeno all'anno Mille.

Sulla nascita di Bultei mancano documenti diretti, le scarse informazioni raccolte sono indirette, spesso frammentarie, e legate alle vicissitudini della regione storica del Goceano. Sarà quindi doveroso analizzare le fonti a disposizione, sul periodo giudicale, fornite dagli storici dell'Ottocento. Altra attendibile testimonianza è quella data dai

8 L'ordinamento politico amministrativo delle città sarde in età spagnola (XVI - XVII secolo) è un'eredità della conquista catalano-aragonese. Le istituzioni sono infatti modellate sul regime municipale di tipo catalano-barcellona. La struttura politico-amministrativa municipale rimase identica a quella del XIV e XV secolo.

9 I Monti Frumentari, o Granatici, sorsero in Sardegna nel XVII secolo con lo scopo di conservare le sementi e distribuirle ai contadini poveri, di conseguenza per aumentare il reddito agrario, scongiurare le carestie e combattere l'usura.

10 LICHINO R. (a cura di), *Comune di Bultei 1771*.

racconti dei viaggi¹¹ in Sardegna, dove Bultei viene descritto come un piccolo villaggio posto alle pendici del monte; Valery nella prima metà dell'Ottocento, scrive:

*“si ritiene che il villaggio di Bultei, che ha circa 800 abitanti ed è ai piedi della catena del Goceano, sia antichissimo”*¹².

La Marmora¹³ non si sofferma molto sulla descrizione del territorio, se non in riferimento alle vicine Terme di San Saturnino. Ovviamente non si conosce con precisione la data di fondazione del paese, ma sarà interessante determinare quali sono stati gli avvenimenti che hanno definito l'odierno Bultei. Con le dovute approssimazioni, si proverà quindi a ricostruirne la storia. Come accade per tanti paesi, anche Bultei ha storie tramandate oralmente o decantate in versi, che ne raccontano la nascita. Una di queste narra che gli abitanti di Usulvisi, per fuggire dalla guerra o dalla peste che imperversava nella piana del Tirso, fondarono poco lontano da Bultei, il villaggio di Bulterina. Un'altra vuole gli abitanti di Usulvisi fondare proprio Bultei:

<i>Si narat: cando Usulvisi distrutta</i>	<i>pro evitare peste o contierra,</i>
<i>isteit da-e peste o carchi gherra</i>	<i>logu appartadu sutta 'e sa collina</i>
<i>pro si poter sarvare in s'ora brutta:</i>	<i>a nomene giamada Bulterina.</i>
<i>e costruidu hat de Bultei sutta</i>	

<i>Attere narat chi fit in Burtia</i>	<i>Sempr'a susu han tiradu, e via via</i>
<i>unu primu rifugiu chi s'han fattu,</i>	<i>finzas ch'agatad'han logu adattu;</i>
<i>ma, ue esseret cussu logu esattu,</i>	<i>e si sunu in Bultei istabilidos</i>
<i>eo no nd'hamus sa testimonia.</i>	<i>sos chi fin da-e Usulvisi fuidos.</i> ¹⁴

Tali circostanze non sono documentate, anzi, facendo riferimento all'*Enciclopedia della Sardegna*, si legge che il vescovo di Ottana aveva competenza sulle “*parrocchie di [...] Bultei, Bulterine, Usulvisi*”¹⁵ dal XII secolo al 1503 (anno in cui la diocesi di Ottana venne unita a quella di Alghero). Usulvisi pare sia stato abbandonato dai suoi abitanti nel XV secolo¹⁶ a seguito dell'invasione di Bartolomeo Manno, dopo la caduta del

11 Diversi i viaggiatori che durante il regno dei Savoia visitarono l'isola chiarendo al governo torinese le differenze tra la cultura piemontese e quella di origine catalano-aragone.

12 VALERY, *Viaggio in Sardegna*, p.217.

13 DELLA MARMORA A., *Itinerari dell'isola di Sardegna*.

14 Due strofe della poesia *A Bultei* del poeta bulteino Raimondo Bechere (Bultei 13/08/1912 – 07/12/1993).

15 FLORIS F. (a cura di), *Enciclopedia della Sardegna*, vol. 7, p. 56.

16 *ibidem*, vol. 10, p. 147.

Giudicato di Arborea. È quindi improbabile che Bultei sia stato fondato in questa circostanza cioè solo nel XV secolo.

I primi dati su Bultei risalgono al periodo medioevale, quando la Sardegna era divisa in Giudicati, precisamente si hanno notizie di Bultei dal 1388.

Per gli storici Bultei risale almeno a due secoli prima.

Per quanto riguarda il periodo giudicale Casalis, nel suo *Dizionario*, fa riferimento alla

“*nota del 1388*”, dove si legge che la curatoria di Anela¹⁷ “*aveva popolati i luoghi di [...] Gultei o Bultei, Gulterina o Bulterina*” quali possedimenti del “*Giudicato di Torre o Logudoro*”.

Allo stesso modo, Angius scrive che la medesima curatoria comprendeva, tra gli altri, i villaggi di “*Bultei o Gulsei [e] Bulterina*”¹⁸.

Tralasciando la questione squisitamente linguistica sull’uso della *g* e della *b* nella lingua sarda, è fondamentale sottolineare la testimonianza dell’esistenza, in periodo giudicale, di due villaggi distinti: Bultei e Bulterina.

Di Usolvisi non si hanno molte testimonianze, una però riguarda certamente il monastero, che sorgeva poco lontano da Bultei, dei frati Camaldolesi. Sommando i dati storici con quelli geografici, ovvero la conformazione del paese diviso in due rioni da un rio, si potrebbe frettolosamente ipotizzare che i due villaggi si siano uniti nel corso dei secoli sotto il nome di Bultei. La questione è ben diversa.

Angius e Manno individuano in Bulterina un villaggio spopolato da tempo, nell’attuale territorio di Benetutti. Angius scrive:

“*Presso a’ bagni veggonsi vestigia di antica popolazione, che dal Fara si appella Bulterina; per lo qual nome, ora a tutti ignoto, usasi dai paesani più antichi Usulvi, o Usulvìdda*”¹⁹;

“*Parlano gli antichi corografi sardi di Bulterina, quasi piccolo Bultèri o Bultèi, la dicono rovinata nel tenimento di Benetutti. Bellejana che trovasi in alcuni, forse fu una storpiatura di Bulterina, e questo io credere nome non di una popolazione estinta, ma l’antico e primitivo che si avesse il paese di cui si ragiona [Benetutti], il quale poi si scambiassero con quello che si acquistaron le vicine terme per la loro creduta salutare efficacia*”²⁰;

17 CASALIS G., *Dizionario*, vol. 18 ter; si legge “*Curatoria del Marghine di Goceano*” [...continua]. “*Curatoria di Anela. [...] questa curatoria era così appellata dal suo capo luogo Anela*”.

18 ANGIUS V., *Cronografia del Logudoro*, p.20.

19 ANGIUS V., *Città e villaggi*, vol.1, p. 85.

20 *ibidem*, p. 161.

*“L’antico paese di Bulterina, che il Fara ricorda come già deserto alla sua età, e accennava nel territorio di Benetutti, può credersi in origine una dipendenza di Bultei. [...] Pretendesi che le rovine che osservansi nel Campo presso la chiesa di S. Saturnino indichino un’antica popolazione, che essa fosse nominata Usulvì, o Usulviddi”*²¹;

La dissertazione di Angius colloca il piccolo villaggio di Bulterina, al pari di un’odierna frazione di Bultei, al confine con il territorio di Benetutti, nei pressi della chiesetta di San Saturnino. Ipotizza che Bulterina sia l’antico nome del paese di Benetutti, o meglio il suo primo nucleo urbano. Identifica infatti Bulterina con Usolvisi, il luogo dove sorge la chiesa campestre, così chiamato nell’atto di donazione della medesima chiesa da parte di Atone, vescovo di Castro, in favore dell’ordine dei Camaldolesi nel XII secolo.

*“concedo [...] videlicet ecclesiam SANCTI SATURNINI de Usolvisi [...] cum omni iure et pertinentiis suis, ecclesie Sancti Salvatoris de Camaldulensi heremo ad sustentationem pauperum omnipotenti Deo ibi servientium”*²²;

Pare quindi che, per Angius, Benetutti abbia origini in Bulterina, nell’antico borgo i cui resti sono poco identificabili nella zona chiamata Usolvisi nella piana del Tirso.

Per completezza è giusto citare lo studio che Murineddu ha compiuto sulla storia del Goceano²³. Egli posiziona Bulterina in regione Bolde, a nord di Benetutti dove si trovano i resti di due borghi, e scrive:

*“è mia convenzione che questi due borghi si chiamassero quello a sud Bulterina e susu, perché più in alto, quello a nord Bulterina e sutu, perché assai più in basso”*²⁴.

Smentisce quindi la tesi di Angius che vede Bulterina sorgere in zona San Saturnino, poiché *“è ormai assodato che detta villa si chiamava Usulvì”*²⁵.

Ad avvalorare la sua tesi, sull’ubicazione di Bulterina a nord di Benetutti, riporta una descrizione dei luoghi, fatta dal vescovo di Castro nelle sue lettere pastorali, secondo la quale Bulterina non è altro che l’insieme di due borghi non molto distanti tra loro presso Benetutti. Murineddu, in accordo con Angius, conclude affermando l’impossibilità che Bulterina sia l’odierno Bultei.

²¹ *ibidem*, p. 205.

²² TOLA P., *Historiae patriae monumenta*, vol. X, p. 226.

²³ MURINEDDU A., *Storia del Goceano*.

²⁴ *ivi*.

²⁵ *ivi*.

La versione riportata nell' *Enciclopedia*²⁶, sulle vicende di Bulterina, è alquanto discordante con le precedenti. Curando il testo, Floris scrive:

“ [Bulterina] nel 1348 soffrì per l'epidemia di peste e [fu] investita dalle operazioni militari. In pochi anni i suoi abitanti si sarebbero trasferiti fondando Bultei”²⁷.

In realtà, non è possibile che Bultei sia stato fondato dagli abitanti di Bulterina nel XIV secolo, poiché in tutti i testi storici dell'Ottocento, sul periodo giudicale sardo del XIV secolo, i due villaggi vengono riportati contemporaneamente come appartenenti alla curatoria di Anela. L'errore è interno all'*Enciclopedia* quando si legge la già citata voce sulla diocesi di Ottana²⁸.

Manno²⁹ nei suoi resoconti, include Bulterina in un elenco di villaggi già spopolati al tempo di Fara³⁰, ovvero nel XVI secolo. Sono tanti i piccoli borghi sardi dell'elenco di cui non si conosce l'esatta data di abbandono, è quindi probabile che l'intera piana del Tirso e le colline circostanti, fossero costellate di piccoli centri poco distanti dagli agglomerati urbani maggiori. Sembra quasi che ogni paese avesse uno o più borghi soprattutto nei pressi delle chiesette campestri. Poco fuori Bultei, è certo sorgessero Santa Giulia e Santa Vittoria, la cui eredità è rimasta nel nome del rione per il primo (edificato tra il 1980 e il 1990), e delle campagne per il secondo.

Assodato che Bulterina venne abbandonato nel XIV secolo, è molto probabile che i suoi abitanti abbiano preferito trasferirsi nei vicini centri abitati piuttosto che fondare un nuovo centro urbano. Nell'*Enciclopedia* alla voce *villaggi i cui abitanti si trasferirono altrove o si unirono ad altro villaggio già esistente*³¹, infatti si legge:

“ [...] Idda (conosciuto anche come Bulterine o Bulteyne), villaggio situato nelle campagne di Bultei, compreso nella curatoria del Goceano; di origine medioevale, fu abbandonato nel secolo XIV quando i suoi abitanti si trasferirono a Bultei e a Benetutti.”³²

26 FLORIS F., *Enciclopedia della Sardegna*, op.cit.

27 *ibidem*, vol. 2, p. 128.

28 vedi p.12.

29 MANNO G., *Storia di Sardegna*, p. 118.

30 Giovanni Francesco Fara (Sassari 1543-Bosa 1591): illustre e valente storico sardo del cinquecento. I suoi testi sulla storia della Sardegna, sono stati a lungo studiati dagli storici dell'Ottocento.

31 FLORIS F., *Enciclopedia della Sardegna*, op. cit., vol. 7, p. 580.

32 *ivi*.

Le prime notizie su Benetutti risalgono al 1485, è probabile che il paese sia stato fondato in occasione dello spopolamento di Bulterina. Un'analisi dei *dati della popolazione*³³ di Bultei, può far luce sulla questione.

*“Bultei. I primi dati disponibili sulla popolazione risalgono al 1388; a quella data il villaggio era quasi spopolato, contava 4 fuochi per un totale di 16 abitanti. Altri dati significativi sono quelli relativi al Parlamento del 1485, [...] a quella data la popolazione del villaggio era aumentata e contava 75 fuochi per un totale di 300 abitanti.”*³⁴

La mortalità infantile nel Medioevo è cosa ben nota. Risulta poco probabile attribuire alla natalità un tale incremento di popolazione, soprattutto in un secolo caratterizzato dalla guerra iniziata da Mariano IV contro i Doria per il controllo del Goceano, svoltasi proprio tra i villaggi e nelle campagne goceanine. I dati da incrociare sono due: lo spopolamento di Bulterina nel XIV secolo, ed il numero di abitanti registrati a Bultei nel 1388 e nel 1485; il paese di Bultei passa da 16 a ben 300 abitanti. È quindi plausibile il trasferimento degli abitanti da Bulterina, forse non tutti, verso il piccolo villaggio di Bultei nascosto tra le colline. È probabile che l'aumento della popolazione registrato a Bultei possa aver dato credito alla credenza popolare che Bultei sia stato fondato dagli esuli. Se è vero, come afferma Murineddu, che Bulterina sorgesse sulle montagne a Bolòe, e non nella valle del Tirso, è possibile che nel XIV secolo i suoi abitanti abbiano attraversato la piana per raggiungere Bultei, mentre altri si siano stanziati sempre sulle colline ma poco distanti dal loro luogo di origine, a Benetutti. Inoltre:

*“A distanza di un secolo, a partire dal 1583, la popolazione era cresciuta, di fatto triplicata, e contava più di 240 fuochi per un totale di 968 abitanti.”*³⁵

L'*Enciclopedia* colloca la data di abbandono del villaggio di Usolvisi nel XV secolo, si potrebbe quindi ipotizzare che i suoi abitanti si siano trasferiti nel vicino Bultei per scampare, presumibilmente, alla malaria che ciclicamente infestava le zone paludose della valle del Tirso.

Analizzando le date di abbandono dei villaggi di Bulterina e Usolvisi, con le notizie relative agli abitanti di Bultei si può, con buona approssimazione, ipotizzare che Bultei abbia incamerato le popolazioni dei vicini villaggi.

³³ *ibidem*, p. 392.

³⁴ *ivi*.

³⁵ *ivi*.

La tesi può essere avvalorata dai dati della popolazione di Bultei nei secoli seguenti. Si nota infatti come, tra la fine del dominio spagnolo e l'inizio del periodo sabaudo, gli abitanti di Bultei siano passati da 480 a 610 unità³⁶. Ipotizzando, per difetto, condizioni di vita pari a quelle del XIV-XVI secolo, risulta discordante come in epoca più recente si registri un incremento di popolazione di sole 130 unità, mentre in epoche più lontane si abbia un incremento demografico legato alla natalità, di 284 unità prima e 668 poi. L'unica spiegazione plausibile rimane quella che vede il villaggio di Bultei già esistente nel XIV secolo contemporaneamente a Bulterina e Usulvisi, e che a questi ultimi sia sopravvissuto.

6.0.3. – *La struttura urbana*

Ai fini della ricerca sarà interessante definire, attraverso le carte storiche, come Bultei abbia modificato il suo assetto urbano dalla metà del XIX secolo ad oggi. Le carte rinvenute sono:

- Cessato Catasto del 1847;
- Catasto di Primo Impianto 1890;
- Planimetria Catastale 1956;

Una premessa è d'obbligo, e riguarda le carte del 1800: la rilevazione, per quanto avanzata per l'epoca, mostra ai giorni nostri un'impresione nei risultati che non deve indurre in errori di valutazione (si vedrà ad esempio, come la planimetria catastale del Cessato Catasto, sia particolarmente fuori scala).

6.0.3.1. – *Il Cessato Catasto 1847*

*“Bultei, o Bulteri, villaggio della provincia di Nuoro [...] comprendesi nell’antico dipartimento del Goceano, e vanta grande antichità. È situato appiè della catena del Goceano, che gli abbrevia l’orizzonte meno che alla parte meridionale. Consta di case 207. Un ruscello lo divide in due rioni.”*³⁷

³⁶ FLORIS F., *Enciclopedia della Sardegna*, op. cit., p. 392.

³⁷ ANGIUS V., *Città e villaggi*, op. cit. vol. I, p. 204.

La descrizione di Angius, risale alla seconda metà del 1800, quando, per redigere i tre volumi sulla Sardegna per il *Dizionario* di Casalis³⁸, si recò in tutti i villaggi dell'isola per conoscerne tradizioni, feste, leggende. Nel 1819 il Gen. La Marmora inizia il suo viaggio in Sardegna che descriverà nel suo *Voyage en Sardaigne*³⁹ pubblicato nel 1826; il resoconto diventerà il testo più apprezzato dagli studiosi e dai viaggiatori che visitarono l'isola. In seguito, con il Magg. De Candia, nel 1845 realizzò la *Carta dell'Isola di Sardegna* dando inizio alla cartografia geodetica.

Nel 1881 il Magg. De Candia continuò l'opera di studio, realizzando l'*Atlante dell'isola di Sardegna*⁴⁰, composto da 49 fogli corredati da più quadri d'unione in scala 1:500000. L'*Atlante* proviene dalla riduzione delle mappe catastali rilevate tra il 1841 e il 1847. Nello specifico del foglio XIX si vede, tra gli altri, il paese di Bultei. Il paese è posto ai piedi della catena del Marghine, poco distante dal fiume Tirso, presso il confine con il comune di Anela (linea tratteggiata), confine stabilito con i *Processi verbali di limitazione dei terreni demaniali di Bultei*.

Tra gli anni 40 e 50 del XIX secolo il Real Corpo di Stato Maggiore, sotto la supervisione del Magg. De Candia, effettua operazioni catastali in tutta l'isola, per migliorare l'assetto amministrativo-finanziario del Regno di Sardegna. Vengono quindi redatti per ogni comune i *Processi verbali di limitazione dei terreni demaniali*, mappe planimetriche costituite da un foglio di unione (scala 1:50000) e *tavolette*, nonché il *Sommarione* ovvero l'elenco dei proprietari e dei loro possedimenti. L'intera operazione fu senza precedenti in Sardegna, servì come base per il primo catasto nazionale di qualche decennio successivo. La sua importanza risiede nell'esser stato il primo vero lavoro organico ed unitario di rappresentazione del territorio sardo.

La prima testimonianza cartografica sulla morfologia urbana di Bultei è quindi quella redatta nel 1847 dal Real Corpo di Stato Maggiore, custodita presso l'Archivio Storico di Sassari. Sul foglio d'unione che rappresenta l'intero territorio comunale, i confini demaniali e l'urbano, vi si leggono il sistema fluviale e le vie di collegamento con i paesi limitrofi. Il foglio è composto da 21 *tavolette*, in scala 1:50000, identificate da numeri arabi. La *tavoletta n°16* è quella dedicata al centro abitato. Il paese è attraversato dal Rio Ispedrunale, che lo divide in due rioni: *Bidda* poco sotto la chiesa di Sant'Antonio (XV secolo), e *Orriatta*, dove termina l'unica via di comunicazione presente. Analizzando il foglio d'unione è invece possibile leggere una seconda via d'accesso a nord di *Bidda* che collega Bultei con Pattada, dovrebbe essere quella che La Marmora cita nel suo *Itinerario*.

38 CASALIS G., *Dizionario*, op. cit.

39 DELLA MARMORA A., *Itinerario dell'Isola di Sardegna*.

40 DE CANDIA, *Atlante*.

*“A nord di Bono, un po’ verso est, ci sono i due villaggi di Anela e Bultei per i quali deve passare la nuova strada, forse già cominciata al momento in cui queste righe saranno stampate; è destinata a collegare la valle del Goceano con quella di Ozieri, passando per Pattada.”*⁴¹

Nel 1753 George Louis Le Rouge, traccia nella sua carta le vie di collegamento tra i paesi della Sardegna, Bultei è connesso ad Anela, Buddusò e Semestene (la carta presenta alcuni errori dati dalla rilevazione empirica). A distanza di un secolo la situazione viaria è leggermente migliorata per la realizzazione di diramazioni che permettono un buon collegamento tra i paesi della piana.

Il sistema urbano, costretto tra il rio e il declivio della montagna, si dispone sulle due sponde del fiume, senza seguire una qualche impostazione geometrica. Gli isolati, di molteplici forme e dimensioni, si accalcano gli uni sugli altri senza definire un inequivocabile sistema viario. All’interno del paese non sono state rappresentate strade o piazze, solo l’accostamento degli isolati può far intuire la loro posizione. Oltre la chiesa di Sant’Antonio, posta nell’agro a nord-est, è rappresentato l’isolato in cui è inserita la chiesa parrocchiale di Santa Margherita (1590 - 1975), patrona del paese. La chiesa è riconoscibile per il colore leggermente più scuro e l’inconfondibile segno grafico della croce. Non sono presenti altri punti di riferimento, mancano anzi due chiese: San Pietro (XVI secolo) nel centro abitato, e San Sebastiano (XVII secolo) nell’agro a sud-est.

6.0.3.2. – Due regioni o due villaggi?

È probabile che i rioni, o regioni storiche, di *Bidda*⁴² e *Orriatta*⁴³ siano nati pressoché nel medesimo periodo, non esistono al momento documenti o studi che possano affermare altrimenti. La chiesa più antica, ancora esistente all’interno del paese, si trova a *Bidda*, ed è quella dedicata a Sant’Antonio, risalente al 1400, edificata almeno un secolo prima di quella parrocchiale di Santa Margherita. Si ipotizza che il primissimo nucleo abitativo, rifacendosi agli anni di costruzione delle due chiese, sorgesse nei pressi della chiesa di Sant’Antonio.

41 DELLA MARMORA, *Itinerario* op. cit. vol.2, p. 322.

42 *Bidda*: o *idda*, paese.

43 *Orriatta*: farina d’orzo.

Bidda potrebbe essere il primo agglomerato urbano di Bultei che si espanse sino all'altra sponda del rio, edificando sul versante opposto, il rione di *Orriatta*. Tale ipotesi può essere avvalorata dai nomi stessi che le due regioni conservano. *Bidda*, viene tradotto con *paese*, centro abitato; *Orriatta* deriva invece dalla sfera lavorativa, dal mondo dell'agricoltura. Il termine non è presente nella lingua logudorese, ma bensì nel dialetto nuorese e può essere tradotto come *farina d'orzo* (*orriatta*: farina; *orriattedda*: farina, orzo; *orriatzedda*: orzo; *orriatzu*: orzo). Si può presumere quindi che ad *Orriatta* si fossero stabiliti i contadini che lavoravano i campi a semina d'orzo o grano in genere, oppure che semplicemente gli abitanti di *Bidda* lavorassero i campi ad *Orriatta*. Il rione "agricolo" è suddiviso idealmente in una serie di regioni tra cui quella di *Santu Nigola*, dove la tradizione colloca la chiesa dedicata al santo. Non esistono testimonianze dirette, ritrovamenti o altro che accertino l'esistenza dell'architettura religiosa.

Bisogna però ricordare che in epoca medioevale, la piana del Tirso e le colline circostanti, erano presumibilmente costellate da piccoli agglomerati urbani sorti tra i campi, con chiesette o semplici cappelle come *focus*. La testimonianza di questo risiede anche nei nomi che talune zone, regioni o rioni portano: *Santa Ittoria*, *Santa Julia*, *Santu Nigola*, *Sa tanca e cresia*. È giusto quindi pensare che il nome del rione o della regione potesse derivare dalla presenza di una chiesa, una cappella, un altare.

A Bultei, *Santu Nigola* e *Santa Julia* sono oggi due rioni interni al paese, di entrambi si dice prendano il nome dal santo cui era dedicata la chiesa *in loco*, ma dei resti delle fabbriche, oggi, non c'è traccia. In regione *Santa Julia* oggi vi è un rione di recente costruzione, mentre *Santu Nigola* fa parte di *Orriatta*, in linea d'aria frontale alla chiesa di Sant'Antonio.

Senza dati certi sull'effettiva esistenza di una chiesa o simile, si può solo supporre che in queste zone ci fosse una comunità riunita intorno alla presunta chiesa e che quindi *Santu Nigola* fosse abitato già in tempi lontani. Questa è solo un'ipotesi, l'unico dato certo rimane la realizzazione di una chiesa dedicata a Sant'Antonio nel XV secolo. In questi anni si registrò un forte incremento della popolazione bulteina che può servire a rafforzare l'idea di un'espansione verso il declivio della collina di *Orriatta*.

Analizzando la carta del 1847, si nota però l'assenza di ponti o guadi sul rio. Questo permette di azzardare un'ulteriore ipotesi, ovvero quella di Bultei nato in seguito alla fusione di due villaggi distinti, sorti sulle pendici delle colline e separati dal rio. Potrebbe anche essere, ma sicuramente la situazione nel 1388 vedeva Bultei come unico villaggio.

6.0.3.3. – Il Catasto di Primo impianto 1890

Con il 1861, ogni Stato preunitario portò all'interno del neonato Regno d'Italia il proprio particolare catasto. Alla fine del processo di unificazione, in Italia erano in vigore tutti i catasti precedentemente usati per un totale di nove compartimenti catastali. Ogni catasto differiva dall'altro per metodologia di rilievo, unità di misura, moneta, estimo (il catasto sardo era geometrico particellare con rilievo a vista). Attraverso una serie di norme si tentò, nei decenni seguenti, di mettere ordine e dar vita ad un catasto aggiornato, puntuale e soprattutto unico. Tutte le mappe, appartenenti al *Catasto di primo impianto*, sono state utilizzate dalla RAS per la perimetrazione dei centri di antica e prima formazione, per l'adeguamento dei PUC al PPR⁴⁴.

Il *Foglio 22 allegato A* rappresenta, in scala 1:1000, il centro urbano del comune di Bultei nel 1890. A differenza della cartografia del 1847, ora sono rappresentate le singole unità immobiliari identificate dal numero particellare, così come i terreni agricoli ed incolti, ed è ben definito l'assetto viario.

Sovrapponendo le due rilevazioni si nota come la carta corregga gli errori identificati nella precedente; oltre la presenza delle quattro chiese, è evidente la differenza di proporzioni tra il rione *Bidda* e *Orriatta* rispetto alla precedente cartografia. La scala tra i due rioni sembra infatti invertita: se nel 1847 gli isolati identificavano la regione occupata da *Orriatta* maggiore rispetto a quella di *Bidda*, quella del 1890 definisce un assetto urbano opposto. È ancora più marcata, invece, la divisione dettata dal rio, tra i due rioni. Con la sovrapposizione, si può determinare, con buona approssimazione, quali sono gli sviluppi urbani che il paese ha subito nella seconda metà del XIX secolo. L'assenza di sistema viario urbano nella carta del 1847, impone inesorabilmente la datazione dello stesso al 1890, con l'esclusione della *strada per Anela* precedentemente registrata, qui chiamata *via Stradone*, ora via Nazionale. Per quanto riguarda l'assetto planimetrico abitativo si possono riconoscere gli isolati del 1847, e quindi quelli di più recente formazione.

*La struttura viaria urbana del 1890, può essere definita labirintica; il sistema viario risulta fortemente frastagliato, la suddivisione dei lotti è garantita da stretti vicoli che talvolta si congiungono*⁴⁵. La strada a maggior sezione, quella verso *Anela* o *via Stradone*, non può essere identificata come la direttrice principale, poiché costruita nei primi decenni del XIX secolo per connettere tutti i paesi del Goceano; la strada, arrivando da *Anela* passa per Bultei e prosegue verso Benetutti.

⁴⁴ RAS, *Linee Guida*.

⁴⁵ BIANCO D., *I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna*. p. 18.

La carta dimostra come i due rioni, ancora nel 1890 a causa del rio, fossero poco congiunti, dando l'idea di aver sviluppato una crescita urbana del tutto distinta. Il fiume viene attraversato con guadi solo in cinque punti, due a monte in piena campagna, gli altri tre a ridosso della strada-piazza *via Stradone*. Sembra quasi che l'unico tangibile punto di contatto tra *Bidda* e *Orriatta*, sia la chiesa di Santa Margherita costruita alla fine del XVI secolo.

L'acqua del rio veniva utilizzata oltre che per l'irrigazione dei campi e l'uso domestico, anche per il funzionamento di due mulini, sulla sponda di *Bidda*, per la produzione di farina d'orzo e grano. Alla fine del XIX secolo venne realizzata la linea ferroviaria Tirso-Chilivani per unire la linea di Nuoro al nord dell'isola. Nella strada per Benetutti, furono costruiti la stazione e il ponte a campata unica, perché la strada ferrata raggiungesse Anela. Con l'occasione, il centro urbano si dotò di un ponte in pietra sempre a campata singola, sull'allora *via Stradone* al posto del semplice guado. Il paese si attrezzò così di una sicura infrastruttura per il superamento del rio, mentre altri passaggi rimanevano assicurati da guadi o ponticelli in legno.

Durante il periodo fascista, diverse opere di ammodernamento infrastrutturale interessarono il comune. Il rio venne tombato lungo tutto il percorso urbano, dalla via Roma alla via Mugoni, permettendo così la realizzazione di uno slargo in via Roma, ancora oggi l'unica piazza del paese e detta, dagli anziani del paese, piazza *De su pont'ezzu* (forse in ricordo di un vecchio ponticello in legno). Il ponte sulla *via Stradone* venne sostituito da un tornante, nasceva così la vera strada-piazza, Piazza Mugoni. A monte, tra via Risorgimento e il rione *Sa Moderina*, venne realizzato in epoca fascista un ponte in ferro e calcestruzzo, demolito negli ultimi anni e ricostruito (in modo opinabile) in cemento armato rivestito in lastre di granito.

Il costruito del 1890 si fa spazio tra le strette stradine. Nascono isolati dalla complessa morfologia, specialmente ad *Orriatta*, dove le cellule sono intercluse tra cortine edilizie realizzate su filo strada. Il rione è anche caratterizzato da microisolati, ovvero piccole aggregazioni di cellule abitative su filo strada con doppio affaccio o corte retrostante. *Bidda* presenta anche isolati densamente edificati, con una o più cellule di profondità prive di pertinenze esterne. È inoltre evidente come la sfera lavorativa sia un elemento peculiare del paese, sono infatti presenti orti urbani, alcuni dei quali tuttora scampano all'edificazione. Un terzo rione, *Pisonca*, inizia a formarsi sulla *via Stradone* o *strada per Anela*.

Le corti svolgono attività inerenti alla vita domestica: quando presenti, non sono coltivate, ma ospitano il cavallo o le galline. Realtà domestica e lavorativa si combinano nella conformazione morfologica dell'urbano, il pubblico ed il privato trovano il modo di conciliarsi.

Sa carrela, la strada ed il suo vicinato, non è un semplice luogo di passaggio, ma è il luogo di aggregazione, di ritrovo sociale delle famiglie che lì abitano. Non è raro trovare panche in granito che, poste sul prospetto principale, di fianco all'ingresso, sottolineano il connubio tra la dimensione sociale e quella domestica. In generale la strada è il "luogo della socializzazione" mentre la casa è esclusivamente il "luogo del privato". Le ridotte dimensioni delle abitazioni facilitano l'organizzazione sociale dei piccoli centri.

La strada, e quindi il vicinato costituito spesso da familiari, diventano un ideale prolungamento dell'abitazione per permettere alla famiglia di praticare quelle attività che all'interno della casa non è possibile svolgere.

Le piccole comunità non hanno bisogno di una piazza per incontrarsi, *sa carrela* come il lavoro nei campi, o la vita religiosa permettono ampiamente l'aggregazione sociale. La struttura degli isolati, il rapporto tra *pieni e vuoti* è ancora oggi riconoscibile, ed avvalorata la tesi appena esposta.

6.0.3.4. – *Planimetria catastale 1956*

Il salto, dal Catasto di Primo Impianto del 1890 alla Planimetria Catastale del 1956, è dovuto all'impossibilità di reperire altro materiale cartografico. Alcune vicissitudini urbanistiche possono essere solo raccontate.

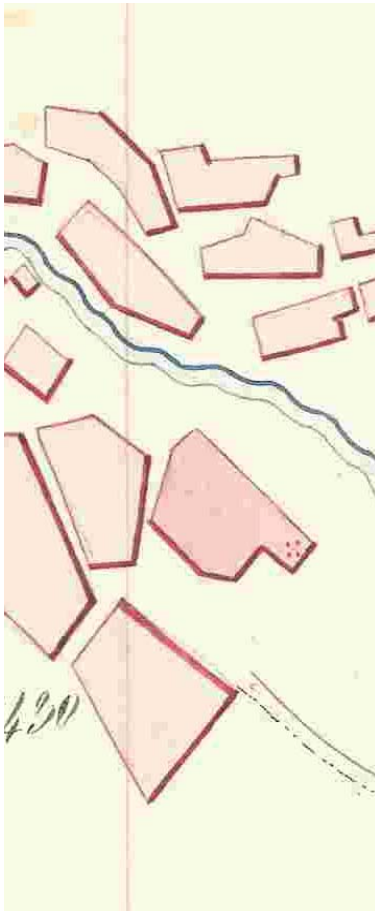
Agli inizi del XX secolo molti bultei emigrati in America, fanno ritorno in paese e qui, con i guadagni realizzati oltre oceano, costruiscono casa o ampliano abitazioni in loro possesso. Sono molti infatti i palazzetti di questo periodo, arricchiti con originali modanature, caratterizzati spesso dall'utilizzo di tecniche e materiali innovativi per l'epoca, che permettevano la realizzazione di ampie terrazze panoramiche.

Intorno agli anni 30 del XX secolo il rio viene tombato in concomitanza con lavori di bonifica nella piana del Tirso; si realizzano quindi la strada e il ponte nella parte alta del paese. Contemporaneamente altri lavori di miglioramento infrastrutturale interessano il centro abitato: alcune ripide salite non percorribili dai veicoli a motore, vengono gradinate e rese esclusivamente pedonali, altre gradinate risalenti al periodo sabaudo vengono sostituite da rampe in getti di cemento.

Nonostante le due guerre, la popolazione di Bultei passò dalle 1738 unità del 1901, alle 2479 del 1951. Questo determinò una considerevole espansione urbana che interessò sia gli orti interni all'abitato, sia la parte a valle verso il rione *Pisonca*. *L'impianto del sistema viario è praticamente lo stesso del 1890, si registra solo la realizzazione di nuove vie di collegamento funzionali alle nuove costruzioni.*

La Planimetria Catastale del 1956, nel Foglio 22 Sviluppo A, riassume, in scala 1:1000, tutte le modifiche che Bultei ha subito sin dal 1890. È evidente come si inizi a delineare un assetto urbano unitario, dove la chiesa parrocchiale di Santa Margherita non ha più solo la funzione di cerniera tra i due rioni, ma risulta essere il centro di un paese non più diviso dal rio. La nuova strada sul fiume diventa l'arteria principale del paese, in quanto la sua realizzazione ha favorito l'edificazione sul crinale della collina ai piedi di Orriatta.

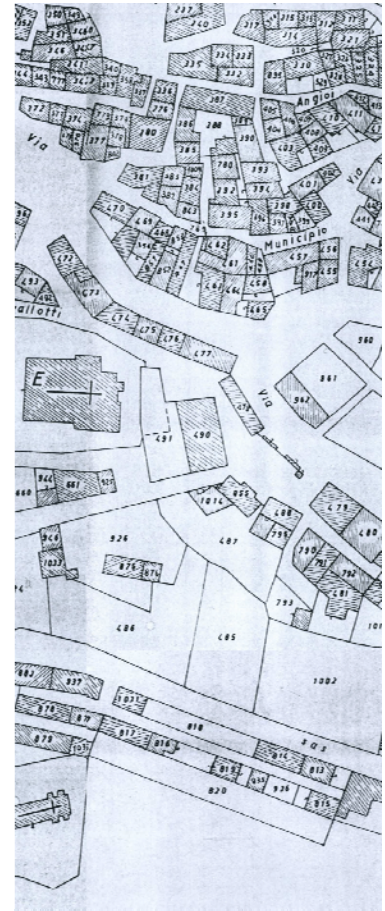
Se la struttura urbana storica non è stata alterata, altrettanto non si può dire dell'apparato architettonico. Questo infatti è stato nel tempo manomesso, alterato per esigenze di ammodernamento, in termini abitativi, troppo spesso non in equilibrio con la necessità di conservare il patrimonio storico-culturale. Bisogna però ricordare che solo a partire dagli anni '70, si fa strada l'esigenza della salvaguardia dei centri storici. L'assenza di specifica normativa, la mancanza di sensibilità verso il nostro patrimonio architettonico, sono ancora oggi la causa principale di abusi, noncuranza e distruzione di un capitale portatore di valori identitari in termini storici, culturali ed artistici.



Cessato Catasto 1847

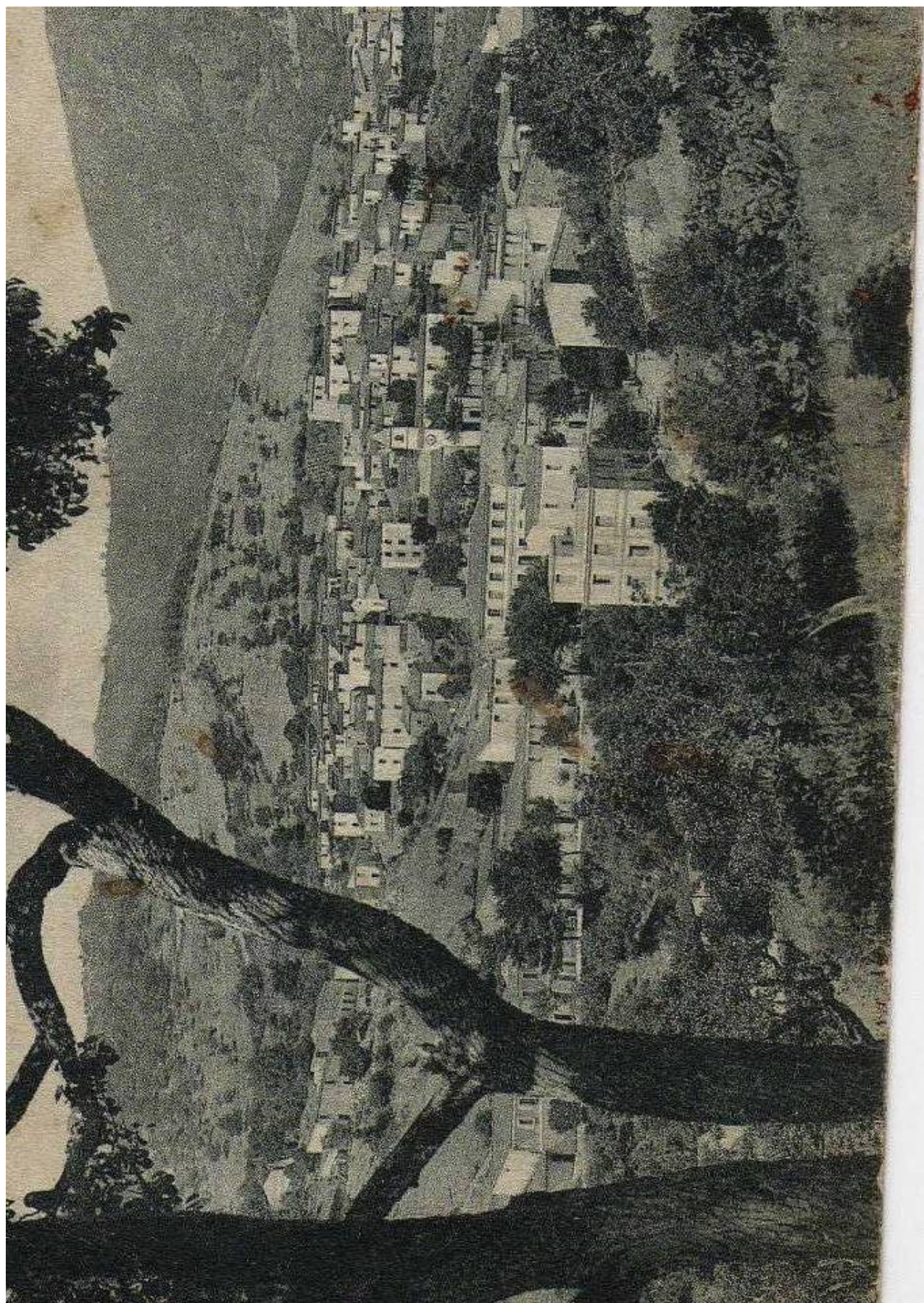


Catasto di Primo impianto 1890



Planimetria catastale 1956

Bulteri: Orriatta 1961
Panoramica del Versante Sud Sud - Est



7.0. - L'organismo edilizio originario

7.0.1. – L'habitat

Sulla forma della dimora influisce notevolmente l'accentramento.

"Si costituivano piccole civitates" aggregate secondo criteri di vicinanza parentale. La vicinanza parentale poteva assumere forme diverse ed assai articolate: dalla vera e propria coabitazione alla coabitazione in case separate ma con corte comune.

I rapporti di vicinato in genere, fossero o no di tipo parentale, arricchivano la rete di relazioni tra famiglie, assicurando, in primo luogo alle donne un circuito più esteso di solidarietà nella gestione della vita domestica. Questi modi di vivere comunitario contribuivano a rendere assai labile la "privacy" domestica e a dare, per converso, particolare intensità ai rapporti di vicinato. *A struttura mono o bicellulare costruite senza fondamenta su uno strato di dura terra di sfaldamento e spesso di roccia granitica, "sas domos bezzas" avevano muri perimetrali assai spessi in "perda iscapula" (pietra non lavorata) cementate con "perda minuda" e "ludu" (lapilli e fango).*

Il ciclo edilizio tra il 1840 ed il 1940, è caratterizzato dalla definizione e mantenimento della forma dell'isolato, mentre all'interno dei singoli lotti, gli edifici si rinnovano sino alla saturazione del lotto stesso in una progressione ciclica dovuta sia alla fatiscenza degli immobili che all'utilizzo intensivo dell'area.

Gli edifici originari sono stati lentamente sostituiti da altri tipologicamente simili ricomponendosi, in alcuni casi, in unità maggiori senza provocare, comunque, alterazioni alla morfologia degli isolati.

All'interno di quest'ultimi, secondo un processo di superfetazione dovuto alla eseguità di spazio edificabile sono state operate via via saturazioni e sostituzioni degli oggetti edilizi che, *pur modificando i rapporti volumetrici del costruito, non hanno provocato sostanziali alterazioni ambientali.*

7.0.2. – La monocellula

(c.f.r. Bultei: il recupero dell'identità urbana, di M. Piera Saba)

Il tipo edilizio detto monocellulare è sicuramente tra le tipologie abitative più semplici che l'uomo abbia costruito, e nei piccoli centri era particolarmente diffuso. Consta di un unico vano ad uso misto, *su frundagu*, cui si accede direttamente dalla strada tramite porta in legno. L'ampio vano nasce per ospitare la cucina, il centro della stanza è infatti occupato dal fuoco, *su foghile*, unica fonte di calore e spesso di luce.

Oltre che dal fuoco l'illuminazione è favorita dalla presenza di una finestrella di piccole dimensioni, ricavata nello spessore del muro costruito con pietra scapola di varia pezzatura, allettata con malta di terra argillosa. La copertura superiore, quasi sempre ad unica pendenza, è in coppi laterizi poggiati su un doppio ordito di travi e travicelli incassati nella muratura, spesso si trova l'interposizione dell'incannucciato. Il coronamento sommitale è d'importazione gallurese, a *gronda sarda*: la tegola concava smargina circa 30 cm da quelle convessa.

La variante più comune del tipo edilizio prevede una maggiore altezza dell'ambiente a piano terra, con la realizzazione di un soppalco in tavolato cui si accede tramite botola, utilizzato come zona notte nel caso di famiglie numerose oppure come semplice rimessa. Il collegamento verticale è assicurato da una scala in legno disposta in modo da occupare il minor spazio possibile, quasi sempre in corrispondenza dell'ingresso.

La casa monocellulare, inserita in un isolato complesso o di confine, può avere una piccola corte retrostante, a differenza di quella priva di pertinenze esterne se inserita nella testa dell'isolato, o in isolati densamente edificati. Lo sviluppo della casa elementare monocellulare nelle zone montane raramente è in profondità se non per aggregazione di altre monocellule adiacenti o l'edificazione della corte con la modifica tipologica in bicellula; solitamente si registra uno sviluppo in altezza con la realizzazione della *casa alta* dove ogni piano riesce ad ospitare un solo ambiente e specializza la sua funzione. (c.f.r. Allegato grafico Tav. 16 – La Pianificazione Tipologie edilizie ...abaco).

7.0.3. – *La pluricellula*

(c.f.r. Bultei: *il recupero dell'identità urbana*, di M. Piera Saba)

Non è infrequente che il tipo di base monocellulare si sia evoluto, per addizione di due o più cellule su filo strada o in profondità del lotto, in edificio pluricellulare.

Gli ambienti si specializzano: una delle cellule ospita un disimpegno per l'alloggio della scala in caso di raddoppio in altezza, nel caso di più livelli il piano terra viene adibito a magazzino mentre quello superiore ospita la residenza.

La pluricellula realizza un tipo di casa affacciato su strada la cui maggior altezza consente l'apertura di finestre al primo piano. Come nel tipo base, viene mantenuta la struttura muraria in pietra scapola e malta di fango, anche in questa tipologia non sono presenti elementi decorativi se non per la tinteggiatura della facciata compresi gli architravi in legno o monolitici in materiale lapideo.

Il solaio d'interpiano è in legno, costituito da travi squadrate o semplici tronchi e tavolato per il piano di calpestio. La copertura, a doppia o singola falda a seconda della profondità, è realizzata in coppi laterizi, con possibile tavolato sostenuto da ordito costituito da travicelli e arcarecci di sezione rettangolare o pseudo circolare.

L'edificio pluricellulare può avere una corte retrostante nel caso venga inserito in un isolato di confine, o nessuna pertinenza nel caso di addizione di più cellule. Nel caso di edificio disposto su terreno con forte declivio, i piani fuori terra hanno un accesso privato mentre il collegamento verticale tra i vari piani è sempre risolto con una scala lignea o in pietra.

La disposizione interna e dei vani, e l'uso cui vengono adibiti, è vincolato dallo schema di giustapposizione di cellule. La camera d'ingresso è la cucina, che di solito è anche la stanza più spaziosa della casa, la fonte di luce naturale è garantita dagli sportelli praticati nella porta d'ingresso.

Su foghile viene spesso sostituito dal caminetto con forno, posto a ridosso di due pareti, in un angolo della stanza. La bocca del forno, di ampiezza normale è alta circa 20-30 cm. dal suolo, ed il pane vi si cuoce mentre la legna brucia con fiamma viva.

Le pareti presentano nicchie per le brocche, piatti, ecc., mentre spiedi di ferro e conche di rame fanno bella mostra di sé con cesti di asfodelo e setacci, elementi essenziali per confezionare il pane. Ormai queste cucine non ospitano più il maiale e il pollame in antighienica promiscuità con gli uomini. La stanza interna (*genericamente apposentu*), è "*s'istanzia 'e lettu*", che serve anche da magazzino e dispensa. Questa camera può avere una finestra, con imposte e vetri. La stanza può essere provvista di un solaio, che generalmente la ricopre tutta ed al quale si accede mediante scala a mano.

Lo sviluppo del tipo si risolve con l'inserimento di un ulteriore piano fuori terra, ovvero con l'inserimento di elementi decorativi, propri del tipo a palazzo. (c.f.r. Allegato grafico Tav. 16 – La Pianificazione Tipologie edilizie ...abaco).

7.0.4. – *Il palazzetto*

(c.f.r. Bultei: *il recupero dell'identità urbana*, di M. Piera Saba)

La fase più matura dell'edificio a più piani è rappresentata dalla tipologia a palazzo (*palattu*). A Bultei si sviluppa soprattutto tra la fine dell XIX sec e l'inizio del XX, quando dall'America rientrano in paese gli emigrati.

Il palazzo si articola su più livelli e planimetricamente consta di due o tre cellule accorpate. Al piano terra l'ingresso dalla strada conduce agli ambienti destinati a

magazzino, mentre la residenza occupa i piani superiori. Il collegamento verticale è affidato alla scala in materiali lapidei, fornita di corrimano in ferro battuto, posta in asse con l'ingresso a piano terra. Nel caso di edificio sorto su terreno con forte pendenza, la zona residenziale può avere un ingresso autonomo.

La struttura muraria è sempre in conci lapidei di varia pezzatura e malta di fango argilloso, o di calce, nascosta sotto uno spesso strato di intonaco di calce o d'argilla variamente colorato. Si trova ancora il solaio intermedio in legno composto da travi squadrate e tavolato; compaiono i primi solai composti in putrelle e mattoni pieni a formare voltine. In entrambi i casi sarà intonacato all'intradosso, mentre il piano di calpestio è costituito dal tavolato in legno ovvero dal pavimento in cementine posto anche come rifinitura al pianterreno su uno strato di terra battuta.

La facciata regolare è arricchita da originali decorazioni nelle modanature delle aperture, dei marcapiani e delle cornici di gronda. Le porte, in legno a doppio battente, hanno un sopraluce con grata in ferro battuto che spesso reca le iniziali del proprietario, l'apertura presenta imbotte e stipiti in conci lapidei squadrate o laterizi pieni, mentre la soglia è monolitica in materiale lapideo. Le finestre in legno con controportello, hanno architrave monolitico in pietra e stipiti in conci squadrate.

Caratteristica del palazzo di Bultei è sicuramente la grande terrazza all'ultimo piano protetta da una ringhiera in ferro battuto o in materiale lapideo lavorato. La copertura sarà per metà piana e per metà inclinata a falda unica, con un semplice sistema di copertura in coppi laterizi, tavolato e travi. Il palazzo spesso sorge per aggregazione di più cellule elementari o per ammodernamento di un edificio pluricellulare, non presenta quindi pertinenze esterne, raramente ha un cortile antistante. (c.f.r. Allegato grafico Tav. 16 – La Pianificazione Tipologie edilizie ...abaco).

7.0.5. – *Sa Corte*

Il cortile, *sa corte*, ha dimensioni molto limitate. Esso, ha la precisa funzione di ospitare il bestiame domestico, i polli in *su puddazzu*" e il maiale in *s'arula* L'asino trova posto nel cortile in una costruzione a secco, che non ha denominazione specifica, ricoperta di sughero e di frasche. Il muro di cinta, a secco, è generalmente assai basso, circa 1,50 metri.

Bultei : L'abitato

Panoramica del Versante Sud Sud - Est



Bultei : L'abitato

Panoramica del Versante Sud Sud – Ovest

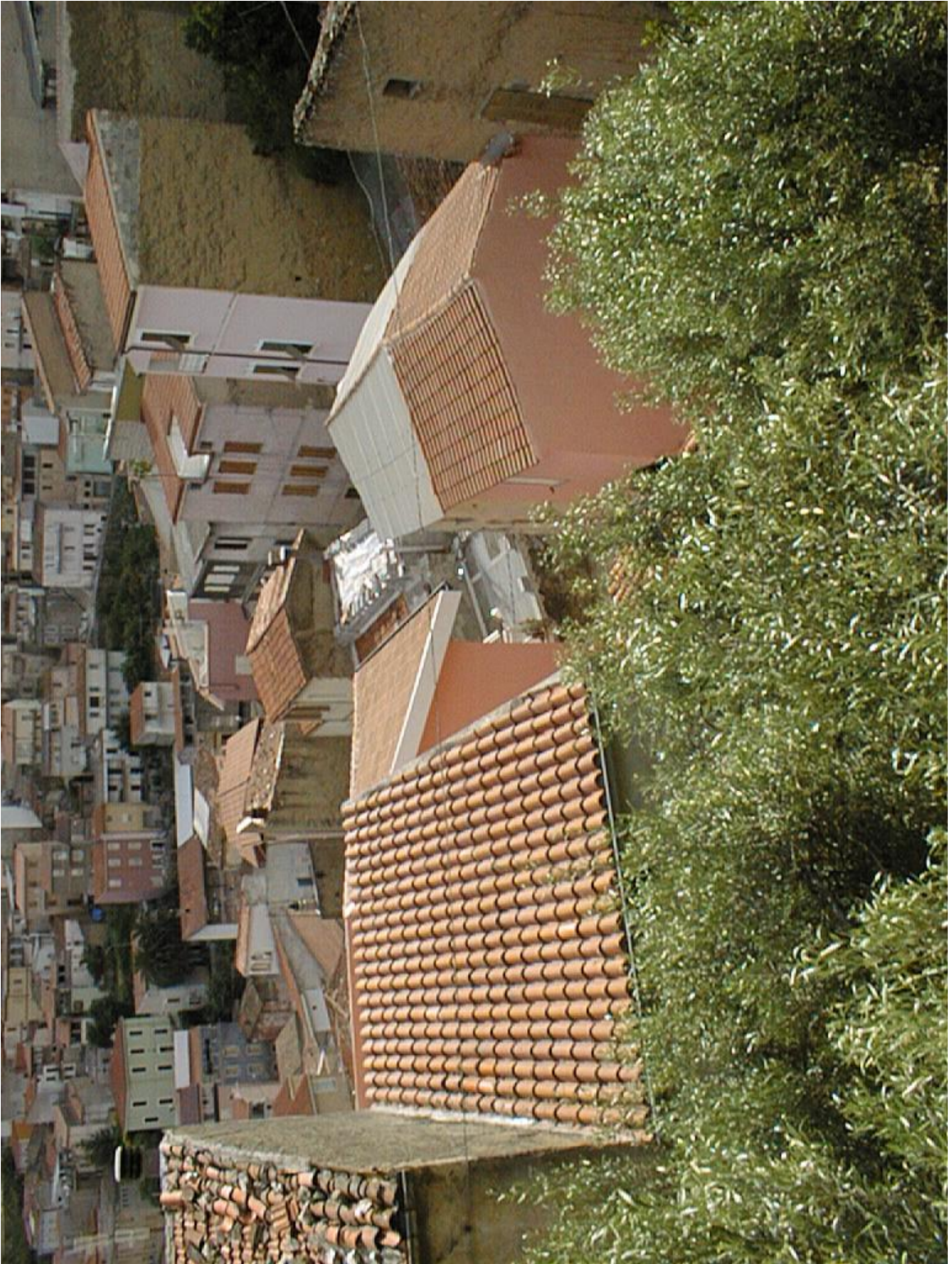


Bultei : L'abitato
Caratteri fisici e tipologici dell'organismo edilizio tradizionale



Bultei : L'abitato

Specificità dei caratteri fisici e tipologici del centro storico

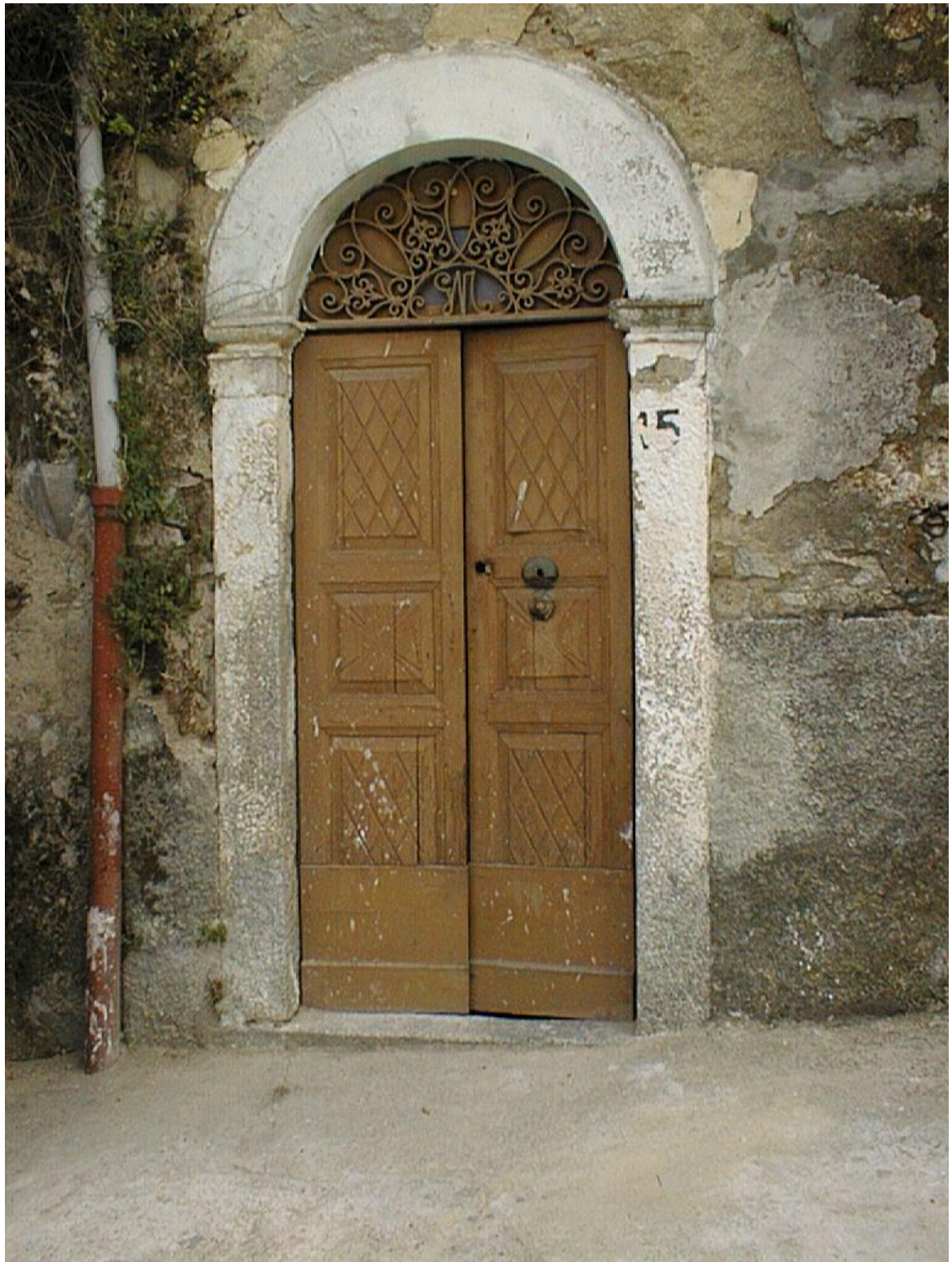


Bulteri :

Ciclo edilizio della seconda metà dell'800
caratteri

Serramenti esterni dell'edilizia di base.

Imposta a due ante in legno tripartita. Le specchiature disuguali fra di loro sono costituite da pannelli incassati a bugne segnate a quinconce. Superiormente all'infisso, è inserito un vano sopraluce chiuso da rosta in ferro battuto variamente elaborata e ricca di spunti decorativi. All'interno il sopraluce è chiuso con finestrella composta da due ante fisse e una apribile vetrata. Il vano è inserito in un portale ad arco a tutto sesto cinto da cornice in granito arricchito di modanature.



Bultei :
Ciclo edilizio della seconda metà dell'800
caratteri

Serramenti esterni dell'edilizia di base.

Imposta a doppia anta in legno tripartita.

Le specchiature superiori ed inferiori, uguali fra di loro, sono costituite da pannelli incassati a bugne scorniciate e lisce; quelle centrali sono invece rettangolari e costituite anch'esse da pannelli incassati a bugne scorniciate ma variamente elaborate. L'infisso è completato da un sopraluce chiuso con finestra. Nel sopraluce è anche posta in opera una rosta in ferro battuto finemente elaborata, la cui traversa inferiore funge da battuta superiore del portone. L'infisso è inserito in un portale ad arco a tutto sesto sottolineato da una cornice priva di decorazioni.



Bulteri :
Ciclo edilizio del primo '900
caratteri

Serramenti esterni dell'edilizia di base.

Imposte semplici a due ante in legno tripartite con specchiature disuguali fra di loro. La foderata esterna del serramento è composta da montanti e traverse giuntate a filo piano ed incollate alla struttura interna. Le specchiature sono costituite da pannelli incassati a bugne scorniciate e lisce. I portoni sono apposti in portali ad arco cinti da cornici complesse con modanature e finissime decorazioni, sovrastati da una mostra anch'essa finemente elaborata di sapore neoclassico vittoriano evidente reminiscenza importata dai residenti emigrati al loro rientro dagli Stati Uniti intorno agli anni '20. Separato dagli infissi si inserisce una rosta metallica variamente elaborata e ricca di spunti decorativi. In uno dei portoni è stata giustapposta una vetrina smontabile esterna.



Bulteri : L'abitato

*Organismi edilizi prevalentemente sostituiti
rispetto alla preesistente struttura*



8.0. – La Gestione

8.0.1. – Le dimensioni del Centro Storico

Il centro storico di Bultei, internamente al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, si divide in 53 isolati con i seguenti dati dimensionali:

n. Isolato	Superficie [mq]	Volumetria [mc]
1	2.548,32	10.023,33
2	507,87	5.887,18
3	1.287,35	11.766,10
4	1.589,23	7.615,17
5	464,19	3.473,10
6	752,28	4.946,61
7	1.108,51	6.289,48
8	197,44	595,64
9	663,42	4.369,79
10	511,39	3.453,00
11	1.296,96	8.659,20
12	595,55	3.704,06
13	905,43	5.403,26
14	1.620,42	10.455,31
15	195,25	1.317,44
16	1.149,67	4.724,49
17	490,41	3.086,21
18	623,28	1.820,93
19	879,35	6.463,06
20	149,75	606,05
21	1.542,81	6.202,27
22	704,47	3.766,10
23a	345,43	2.119,94
23b	1.412,58	3.410,31
24	1.194,28	6.240,99
25a	989,41	4.222,61
25b	1.585,24	9.403,08
26	179,95	1.220,87
27a	355,78	2.400,62
27b	1.026,97	6.659,77
28	1.337,06	7.188,31
29	307,66	2.708,57
30	763,61	6.366,48
31	604,80	5.321,19
32	1.192,38	4.703,23
33	1.184,42	4.951,04
34	4.412,09	13.034,72
35	4.175,70	14.783,83
36a	2.297,38	2.102,08
36b	194,56	659,59
36c	684,53	2.276,66

n. Isolato	Superficie [mq]	Volumetria [mc]
37	1.043,32	4.083,65
38a	638,71	1.309,74
38b	591,86	4.975,06
38c	241,22	1.521,42
39	673,53	3.263,25
40	1.775,14	10.331,87
41	950,34	4.644,89
42	397,63	1.604,64
43	3.638,07	15.576,15
44	944,36	2.925,49
45	1.907,26	10.299,39
46	427,37	1.981,66
47	146,04	272,24
48a	2.404,54	8.861,25
48b	611,64	3.152,26
49	446,28	3.232,83
50	1.079,27	4.736,40
51a	2.174,12	10.385,69
51b	572,23	1.086,79
52	3.081,64	13.533,53
53	812,25	3.302,73

Centro Storico [mq]	TOT. Superficie Isolati [mq]	TOT. Volumetria [mc]	Superfici Pubbliche [mq]
98.691,64	68.583,99	325.482,63	30.107,65

Sono a disposizione dell'Ufficio Tecnico i dati dimensionali per singole U.E. (superfici, volumi, altezze) come esposti nell'Allegato 1. Sono state censite 620 U.E. attraverso 2480 fotografie da terra e a bassa quota e ritagli delle foto aeree zenitali.

8.0.2. – Il controllo del Piano

La gestione dell'intervento sulle singole unità edilizie si costituisce, mediante un complesso integrato di elementi :

- da un lato il *controllo delle quantità*, ovvero delle volumetrie mediante gli indici;
- dall'altro, il *controllo dei profili* attraverso la loro regolazione;
- infine, non ultime, *le regole scritte e disegnate* sotto forma di *normativa e abachi sinottici*.

Alla norma spetta la precisazione delle procedure e delle quantità in gioco, agli abachi sinottici compete la definizione di una casistica e di un sistema di criteri di

impostazione dell'intervento, la cui combinazione fornisce il quadro delle possibilità all'interno delle quali collocare la proposta di recupero e/o di trasformazione.

In sostanza, gli abachi sinottici si fondano su alcuni presupposti :

- *l'obiettivo della razionalizzazione del paesaggio edilizio all'interno del modello offerto dai tessuti storico tradizionali;*
- *la misura della casa unifamiliare;*
- *la conservazione delle tipologie storiche;*
- *la conservazione dei caratteri tipologici*

Inoltre gli abachi sinottici avviano un altro settore di controllo ed orientamento di importanza fondamentale: quello delle modalità costruttive, delle tecnologie e dei materiali. Mediante l'apposita classificazione delle tecnologie tradizionali :

- *murarie*
- *delle aperture*
- *degli infissi e serramenti*
- *delle coperture*
- *coronamento sommitale*

Ovvero, vengono definiti una gamma di elementi (da arricchirsi con il procedere del lavoro del "*Laboratorio per il recupero*" che sono deputati ad integrarsi con gli schemi tipologici per ricostituire quel nesso originario ed inscindibile tra organizzazione degli spazi e modalità costruttive senza il quale l'obiettivo del recupero appare assolutamente carente.

8.0.3. – Il laboratorio per il recupero

E' convinzione generale che oggi più che mai il tema del controllo e della gestione sia assolutamente determinante rispetto all'insieme delle componenti del Piano.

In questo senso il Piano predispone le condizioni per la proiezione nel tempo dei suoi effetti mediante

- la proposta di un *Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico* che già nelle fasi di produzione del Piano (e del suo Sistema Informativo) entri nel vivo della costruzione, delle metodologie, delle conoscenze e dei criteri normativi. Tale Ufficio dovrà, infatti, riorientare tecnicamente gli operatori mediante un uso opportuno dei gradi di libertà dei grafici sinottici, *assumendo, quindi, compiti precisi di conoscenza, indirizzo e controllo;*

Struttura di iniziativa e promozione comunale, esterna e parallela nella gestione, dovrà supportare l'intervento sotto i profili delle procedure, della ricerca di finanziamenti, della sperimentazione tecnologica e gestionale del recupero pubblico e privato.

8.0.4. – Conclusioni

In concreto il Piano si pone come scopo :

- di *consolidare i volumi edilizi ed i carichi urbanistici allo stato attuale*, escludendo, in generale, incrementi volumetrici a favore del recupero volumetrico dell'esistente
- di *rinunciare a ristrutturare radicalmente e diffusamente la trama viaria esistente* riqualificando, invece, gli spazi pubblici, con interventi mirati sull'arredo urbano;
- di *localizzare e promuovere il recupero architettonico e l'uso pubblico* di alcuni organismi edilizi tradizionali, da destinare ad attrezzature di quartiere, culturali, museali, di servizio alla popolazione, ai giovani, agli anziani con gestione non necessariamente e sempre pubblica.

L'obiettivo è, dunque, stabilire un nuovo sistema di regole basato sui seguenti principi :

- *abbandonare il riferimento ai tipi edilizi della palazzina* col consueto corredo di sotterfugi sulle terrazze, i sottotetti abitabili, ecc. per sostituirlo con i riferimenti acquisiti;
- *affidare il resto ad una forma di recupero "caso per caso"*, in cui ciascuno potrà contare sostanzialmente sui volumi di cui dispone, redistribuendoli secondo i criteri fissati che costituiscono ambiti precisi ma flessibili dove ciascuno sceglie in una gamma limitata di possibilità;
- *accettare il principio di un "paesaggio urbano diffuso" di case* (1 – 2 piani e più) su un sistema di strade strette e vicoli, fondamentalmente, coincidente con l'attuale, risanato igienicamente e riqualificato negli spazi pubblici;

In questo quadro, diventa, dunque, una discriminante essenziale modificare sensibilmente il ruolo, l'atteggiamento e gli strumenti di intervento dell'Amministrazione comunale. e, di conseguenza anche, degli operatori privati, dei progettisti, degli impresari, e non ultimi degli operatori immobiliari, attivando e/o riqualificando alcune funzioni tecnico amministrative, ovvero un *Ufficio Tecnico più responsabilizzato* a riorientare tecnicamente gli operatori mediante un uso opportuno dei gradi di libertà del Piano, e *riorganizzato* come osservatorio per tenere sotto controllo il sistema delle trasformazioni.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

EMMANUEL ANATI, *I Sardi. La Sardegna dal Paleolitico all'età Romana*, Ed. Jaca Book S.p.A., Milano 1985

GIULIO ANGIONI E ANTONELLO SANNA, *L'architettura popolare in ITALIA, Sardegna* Ed. Laterza 1996

NICOLA ASSINI E PIERLUIGI MONTINI, *Manuale di Diritto Urbanistico II° Edizione*, Giuffré Editore 1997

FRANCESCO D'AUSTRIA – Este, *Descrizione della Sardegna*, Ed. della Torre 1993

OSVALDO BALDACCI, *La Casa rurale in Sardegna*, Consiglio Nazionale delle ricerche, Centro studi per la geografia etnologica 1952

MARCELLO BALZANI, *I componenti del paesaggio urbano, il Colore*, Ed. Maggioli 1994

TONINO CABIZZOLU, *Chiesa e società in Sardegna (1870 – 1987) Appunti per la Storia*, Cooperativa Frafica Nuorese 1987

R. CONDE Y DELGADO, J. DAY, H. HEERS, G. MELONI, G. MILIA, ..., *Il Medioevo dai Giudicati agli Aragonesi*, Ed. Jaca Book S.p.A., Milano 1988

ENRICO CORTI E ANTONELLO SANNA, *Il Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico di Quartu S. Elena*, P.A. 1991

GIANCARLO DEPLANO, *Deteminanti metodologiche ed operative per la riqualificazione dell'ambiente urbano: Il quartiere di Villanova in Cagliari*, Saggio

MAURICE LE LANNOU, *Pastori e contadini di Sardegna*, Ed. della Torre 1979

ALBERTO DELLA MARMORA, *Itinerario dell'isola di Sardegna, vol. 1° e 2°*, ed. Ilisso 1997

MARCELLO MARCHI, *Urbanistica in Sardegna 3° Ed.*, Marchi Editrice Sarda 1992

VICO MOSSA, *Architettura domestica in Sardegna*, Carlo Delfino Editore 1992

TONINO OPPES, *Il Goceano*, EDISAR S.r.l. 1990

MARIA PIERA SABA, *Bultei: il recupero dell'identità urbana*, Tesi di laurea discussa alla Facoltà di Architettura e Ingegneria, corso di Architettura delle Costruzioni nell'Università degli Studi di Cagliari A.A. 2011/2012

PIETRO PAOLO TILOCCA, *Il Goceano ieri e oggi*, Ed. Poddighe, Sassari 1994

VALERY, *Viaggio in Sardegna*, Ed. della Fondazione il NURAGHE, 1931 CAGLIARI

INU, *Istituto Nazionale di Urbanistica*, Sez. Sardegna, 2° R.U.R. 1999

VII Comunità Montana, *Piano di sviluppo economico sociale e di assetto territoriale, Sintesi delle scelte*, Bono

Allegato A1
Quaderno delle Superfici, Volumetrie, Cubature

QUADERNO SUPERFICI, VOLUMETRIE E CUBATURE

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 1	1	Edificio	157,62	157,62	9,43	1.486,36	9,43
	2	U.E. inedif.	189,45	-	-	-	-
	3	Edificio	200,19	200,19	12,04	2.410,29	12,04
	4	Edificio	438,93	438,93	9,00	3.950,37	9,00
	5	Chiesa	1.562,13	466,02	4,67	2.176,31	-
	TOT.		2.548,32	1.262,76		10.023,33	3,93
ISOLATO 2	1	Edificio	62,63	62,63	14,52	909,39	14,52
	2	Edificio	90,80	90,80	14,52	1.318,42	14,52
	3	Edificio	90,23	90,23	14,97	1.350,74	14,97
	4	Edificio	42,64	42,64	13,75	586,30	13,75
	5	Edificio	46,06	46,06	10,89	501,59	10,89
	6	Edificio	32,27	32,27	10,89	351,42	10,89
	7	Edificio	35,28	35,28	13,20	465,70	13,20
	8	Edificio	33,33	33,33	12,11	403,63	12,11
	9	C.F. sminterr.	74,63	74,63	-	-	-
	TOT.		507,87	507,87		5.887,18	11,59
ISOLATO 3	1	Edificio	159,99	159,99	12,15	1.943,88	12,15
	2	Edificio	109,38	109,38	11,08	1.211,93	11,08
	3	Edificio	58,67	58,67	7,14	418,90	7,14
	4	Edificio	49,12	49,12	11,39	559,48	11,39
	5	Edificio	56,90	56,90	9,38	533,72	9,38
	6	Edificio	67,91	67,91	8,22	558,22	8,22
	7	Edificio	132,99	132,99	7,83	1.041,31	7,83
	8	Ed. + corte	145,44	129,15	9,53	1.230,80	8,46
	9	Edificio	37,85	37,85	9,46	358,06	9,46
	10	Ed. + corte	124,56	57,94	8,08	468,16	3,76
	11	Edificio	58,52	58,52	11,23	657,18	11,23
	12	Edificio	74,93	74,93	4,20	314,71	4,20
	13	Edificio	38,44	38,44	11,04	424,38	11,04
	14	Edificio	30,60	30,60	10,07	308,14	10,07
	15	Edificio	34,78	34,78	10,07	350,23	10,07
	16	Edificio	107,27	107,27	12,93	1.387,00	12,93
	TOT.		1.287,35	1.204,44		11.766,10	9,14
ISOLATO 4	1	Edificio	70,09	70,09	7,11	498,34	7,11
	2	U.E. inedif.	66,67	-	-	-	-
	3	Edificio	42,96	42,96	10,27	441,20	10,27
	4	U.E. inedif.	151,92	-	-	-	-
	5	Ed. + corte	99,27	66,19	10,27	679,77	6,85
	6	U.E. inedif.	138,31	-	-	-	-
	7	Edificio	83,23	83,23	9,44	785,69	9,44
	8	Edificio	131,63	131,63	15,26	2.008,67	15,26
	9	Edificio	31,67	31,37	5,42	170,03	5,37
	10	Edificio	37,53	37,53	5,42	203,41	5,42
	11	Ed. + corte	143,87	114,71	5,79	664,17	4,62
	12	Ed. + corte	58,90	31,05	N.R.	N.R.	-
	13	Edificio	109,24	109,24	9,06	989,71	9,06
	14	Ed. + corte	423,94	147,88	7,94	1.174,17	2,77
	TOT.		1.589,23	865,88		7.615,17	4,79
ISOLATO 5	1	Edificio	41,08	41,08	6,09	250,18	6,09
	2	Edificio	13,22	13,22	6,34	83,81	6,34
	3	Edificio	91,87	91,87	7,31	671,57	7,31
	4	Edificio	36,41	36,41	9,78	356,09	9,78
	5	Edificio	14,09	14,09	5,29	74,54	5,29
	6	Edificio	23,80	23,80	8,13	193,49	8,13
	7	Edificio	25,78	25,78	7,16	184,58	7,16
	8	Edificio	30,69	30,69	10,38	318,56	10,38
	9	Edificio	105,54	105,54	6,93	731,39	6,93
	10	Edificio	28,39	28,39	8,15	231,38	8,15
	11	Edificio	53,32	53,32	7,08	377,51	7,08
	TOT.		464,19	464,19		3.473,10	7,48

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 6	1	Edificio	42,63	42,63	7,63	325,10	7,63
	2	Ed. + corte	67,44	43,33	7,43	321,77	4,77
	3	Edificio	67,25	67,25	10,13	681,24	10,13
	4	Ed. + corte	43,35	36,63	10,26	375,75	8,67
	5	Ed. + corte	85,94	63,91	10,32	659,42	7,67
	6	Edificio	91,45	91,45	6,22	568,45	6,22
	7	Edificio	28,15	28,15	N.R.	N.R.	-
	8	Edificio	100,19	100,19	7,15	716,86	7,15
	9	Ed. + corte	46,95	25,85	6,55	169,29	3,61
	10	Edificio	66,24	66,24	6,93	459,11	6,93
	11	Ed. + corte	38,07	28,34	6,55	185,63	4,88
	12	Edificio	74,62	74,62	6,49	483,99	6,49
	TOT.		752,28	668,59		4.946,61	6,58
ISOLATO 7	1	Edificio	32,70	32,70	2,57	84,10	2,57
	2	Ed. + corte	172,68	67,45	10,09	680,40	3,94
	3	Ed. + corte	146,19	89,03	7,95	707,70	4,84
	4	Ed. + corte	82,70	50,38	6,74	339,61	4,11
	5	Edificio	52,54	52,54	8,98	471,57	8,98
	6	Edificio	29,90	29,90	7,77	232,47	7,77
	7	Edificio	43,78	43,78	7,77	340,39	7,77
	8	Edificio	41,34	41,34	5,00	206,78	5,00
	9	Edificio	65,34	65,34	8,83	576,76	8,83
	10	Ed. + corte	129,25	72,71	6,89	501,19	3,88
	11	Edificio	15,81	15,81	4,14	65,52	4,14
	12	Ed. + corte	80,27	33,78	6,95	234,64	2,92
	13	Edificio	46,48	46,48	7,88	366,08	7,88
	14	Edificio	18,43	18,43	N.R.	N.R.	-
	15	Edificio	50,74	50,74	10,71	543,35	10,71
	16	Edificio	42,57	42,57	10,41	443,32	10,41
	17	Edificio	57,79	57,79	8,58	495,61	8,58
	TOT.		1.108,51	810,77		6.289,48	5,67
ISOLATO 8	1	Edificio	57,49	57,49	7,14	410,48	7,14
	2	Edificio	44,67	44,67	4,14	185,16	4,14
	3	U.E. inedif.	95,28	-	-	-	-
	TOT.		197,44	102,16		595,64	3,02
ISOLATO 9	1	Edificio	41,24	41,24	5,56	229,13	5,56
	2	Edificio	22,74	22,74	N.R.	N.R.	-
	3	Edificio	27,47	27,47	N.R.	N.R.	-
	4	Edificio	30,84	30,84	10,30	317,74	10,30
	5	Edificio	119,88	119,88	8,68	1.040,56	8,68
	6	Edificio	50,89	50,89	5,81	295,87	5,81
	7	Edificio	61,02	61,02	10,42	635,58	10,42
	8	Edificio	34,46	34,46	N.R.	N.R.	-
	9	Ed. + corte	25,65	19,10	N.R.	N.R.	-
	10	Edificio	31,00	31,00	8,31	257,55	8,31
	11	Edificio	10,45	10,45	5,76	60,17	5,76
	12	Edificio	36,31	36,31	10,54	382,87	10,54
	13	Edificio	33,28	33,28	5,31	176,55	5,31
	14	Edificio	40,18	40,18	6,59	264,63	6,59
	15	Edificio	45,19	45,19	7,09	320,17	7,09
	16	Edificio	52,82	52,82	7,36	388,97	7,36
	TOT.		663,42	656,87		4.369,79	6,59
ISOLATO 10	1	Edificio	40,28	40,28	4,64	186,94	4,64
	2	Edificio	58,61	58,61	5,30	310,34	5,30
	3	Edificio	79,02	79,02	11,97	946,07	11,97
	4	Edificio	31,55	31,55	5,01	158,00	5,01
	5	Edificio	55,82	55,82	N.R.	N.R.	-
	6	Edificio	24,62	24,62	8,41	207,13	8,41
	7	Edificio	53,59	53,59	8,76	469,37	8,76
	8	Edificio	52,34	52,34	8,38	438,45	8,38
	9	Edificio	10,78	10,78	N.R.	N.R.	-
	10	Edificio	22,27	22,27	N.R.	N.R.	-
	11	Edificio	27,42	27,42	8,93	244,75	8,93
	12	Edificio	55,09	55,09	8,93	491,95	8,93
	TOT.		511,39	511,39		3.453,00	6,75

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 11	1	Edificio	74,76	74,76	12,30	919,32	12,30
	2	Edificio	42,27	42,27	14,02	592,58	14,02
	3	Edificio	60,76	60,76	12,42	754,58	12,42
	4	Edificio	59,86	59,86	7,67	459,19	7,67
	5	Edificio	29,68	29,68	11,73	348,15	11,73
	6	Edificio	50,70	50,70	14,56	738,04	14,56
	7	Ed. + corte	287,09	219,58	N.R.	N.R.	-
	8	Edificio	74,24	74,24	9,89	734,46	9,89
	9	Edificio	41,12	41,12	3,27	134,38	3,27
	10	Ed. + corte	81,59	50,88	7,08	360,13	4,41
	11	Edificio	47,35	47,35	N.R.	N.R.	-
	12	Edificio	57,75	57,75	7,88	455,01	7,88
	13	Edificio	87,28	87,28	10,44	910,77	10,44
	14	Ed. + corte	54,82	50,55	7,39	373,67	6,82
	15	Edificio	97,18	97,18	8,13	789,59	8,13
	16	Edificio	23,53	23,53	8,63	203,09	8,63
	17	Edificio	102,38	102,38	7,06	722,60	7,06
	18	Edificio	24,60	24,60	6,65	163,66	6,65
	TOT.		1.296,96	1.194,47		8.659,20	6,68
ISOLATO 12	1	Edificio	24,99	24,99	9,94	248,50	9,94
	2	Edificio	29,92	29,92	6,62	198,07	6,62
	3	Ed. + corte	114,18	95,12	8,07	767,14	6,72
	4	Edificio	40,82	40,82	7,77	317,01	7,77
	5	Edificio	20,55	20,55	9,36	192,35	9,36
	6	Edificio	41,36	41,36	9,36	387,13	9,36
	7	Edificio	32,96	32,96	N.R.	N.R.	-
	8	Ed. + corte	81,14	48,61	7,62	370,46	4,57
	9	Edificio	74,55	74,55	9,77	728,65	9,77
	10	Edificio	37,58	37,58	N.R.	N.R.	-
	11	Edificio	35,14	35,14	4,92	172,75	4,92
	12	Edificio	28,39	28,39	4,92	139,68	4,92
	13	Edificio	27,70	27,70	6,58	182,32	6,58
	TOT.		595,55	537,69		3.704,06	6,22
ISOLATO 13	1	Edificio	68,69	68,69	N.R.	N.R.	-
	2	Edificio	25,59	25,59	11,67	298,71	11,67
	3	Edificio	30,32	30,32	11,67	353,83	11,67
	4	Edificio	30,00	30,00	7,08	212,43	7,08
	5	Edificio	31,93	31,93	7,84	250,27	7,84
	6	Edificio	51,13	51,13	10,34	528,79	10,34
	7	Ed. + corte	55,37	45,96	6,90	317,24	5,73
	8	Ed. + corte	48,28	31,24	7,61	237,71	4,92
	9	Ed. + corte	60,74	29,71	3,59	106,81	1,76
	10	U.E. inedif.	29,63	-	-	-	-
	11	Edificio	52,88	52,88	9,14	483,22	9,14
	12	Edificio	36,26	36,26	4,99	180,90	4,99
	13	Edificio	32,25	32,25	9,53	307,41	9,53
	14	Edificio	36,55	36,55	8,60	314,22	8,60
	15	Edificio	33,48	33,48	5,31	177,64	5,31
	16	Ed. + corte	48,12	33,21	6,13	203,68	4,23
	17	Edificio	21,92	21,92	5,70	124,94	5,70
	18	Edificio	22,85	22,85	5,72	130,70	5,72
	19	Edificio	30,84	30,84	8,65	266,89	8,65
	20	Ed. + corte	103,81	89,20	6,92	617,49	5,95
	21	Edificio	54,79	54,79	5,30	290,39	5,30
	TOT.		905,43	788,80		5.403,26	5,97

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 14	1	Edificio	165,97	165,97	10,93	1.814,44	10,93
	2	Edificio	39,41	39,41	N.R.	N.R.	-
	3	Ed. + corte	61,01	45,39	4,46	202,42	3,32
	4	Ed. + corte	108,77	62,68	10,30	645,29	5,93
	5	Edificio	28,60	28,60	5,89	168,37	5,89
	6	Edificio	104,30	104,30	12,66	1.320,59	12,66
	7	Edificio	64,80	64,80	8,82	571,54	8,82
	8	Edificio	55,08	55,08	5,45	300,19	5,45
	9	Ed. + corte	146,12	118,57	10,96	1.298,91	8,89
	10	Ed. + corte	246,57	95,58	6,77	646,69	2,62
	11	Edificio	92,39	92,39	8,34	770,76	8,34
	12	Ed. + corte	253,20	211,99	9,47	2.007,72	7,93
	13	Edificio	48,74	48,74	10,11	492,76	10,11
	14	Edificio	49,32	49,32	N.R.	N.R.	-
	15	Ed. + corte	31,87	23,98	N.R.	N.R.	-
	16	Edificio	26,68	26,68	8,08	215,63	8,08
	17	Edificio	60,56	60,56	N.R.	N.R.	-
	TOT.		1.620,42	1.294,03		10.455,31	6,45
ISOLATO 15	1	Edificio	33,71	33,71	9,45	318,66	9,45
	2	Edificio	62,49	62,49	8,06	503,42	8,06
	3	Edificio	40,71	40,71	12,17	495,36	12,17
	4	Edificio	58,34	58,34	N.R.	N.R.	-
	TOT.		195,25	195,25		1.317,44	6,75
ISOLATO 16	1	Edificio	64,50	64,50	N.R.	N.R.	-
	2	Edificio	235,26	235,26	N.R.	N.R.	-
	3	Edificio	69,79	69,79	N.R.	N.R.	-
	4	Ed. + corte	98,78	71,38	8,81	628,93	6,37
	5	Ed. + corte	177,48	119,64	11,01	1.316,76	7,42
	6	Ed. + corte	215,88	77,88	6,53	508,87	2,36
	7	Ed. + corte	189,97	121,98	12,57	1.532,80	8,07
	8	Edificio	30,72	30,72	10,38	319,00	10,38
	9	Edificio	67,29	67,29	6,21	418,14	6,21
	TOT.		1.149,67	858,44		4.724,49	4,11
ISOLATO 17	1	Edificio	193,80	193,80	8,57	1.660,28	8,57
	2	Edificio	56,35	56,35	3,73	209,90	3,73
	3	Ed. + corte	73,76	63,44	6,07	384,89	5,22
	4	Ed. + corte	64,09	61,59	5,23	322,08	5,03
	5	Ed. + corte	102,41	99,82	5,10	509,06	4,97
	TOT.		490,41	475,01		3.086,21	6,29
ISOLATO 18	1	Edificio	50,60	50,60	N.R.	N.R.	-
	2	Edificio	46,03	46,03	8,78	404,03	8,78
	3	Edificio	31,00	31,00	N.R.	N.R.	-
	4	Edificio	28,95	28,95	8,50	246,05	8,50
	5	Edificio	22,80	22,80	5,00	113,95	5,00
	6	Edificio	25,54	25,54	8,35	213,31	8,35
	7	Edificio	28,55	28,55	3,14	89,76	3,14
	8	Edificio	66,07	66,07	3,19	211,03	3,19
	9	U.E. inedif.	56,65	-	-	-	-
	10	U.E. inedif.	80,78	-	-	-	-
	11	U.E. inedif.	60,89	-	-	-	-
	12	Ed. + corte	125,42	85,40	6,36	542,80	4,33
	TOT.		623,28	384,94		1.820,93	2,92
ISOLATO 19	1	Ed- + corte	233,26	224,26	11,72	2.627,69	11,27
	2	Ed. + corte	127,72	121,22	6,27	759,46	5,95
	3	Ed. + corte	260,36	209,65	10,30	2.159,47	8,29
	4	Ed. + corte	82,88	74,56	5,10	380,19	4,59
	5	Edificio	65,89	65,89	N.R.	N.R.	-
	6	Ed. + corte	109,24	51,27	10,46	536,25	4,91
	TOT.		879,35	746,85		6.463,06	7,35

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 20	1	Edificio	38,36	38,36	N.R.	N.R.	-
	2	Edificio	32,15	32,15	6,73	216,27	6,73
	3	Edificio	44,94	44,94	3,74	168,17	3,74
	4	Edificio	34,30	34,30	6,46	221,61	6,46
	TOT.		149,75	149,75		606,05	4,05
ISOLATO 21	1	Ed. + corte	160,03	144,66	8,30	1.200,91	7,50
	2	Edificio	120,84	25,51	10,60	270,33	2,24
	3	Rudere	143,83	-	-	-	-
	4	Ed. + corte	267,50	154,56	6,08	939,05	3,51
	5	U.E. inedif.	136,01	-	-	-	-
	6	Edificio	37,02	37,02	8,01	296,44	8,01
	7	Edificio	54,38	54,38	N.R.	N.R.	-
	8	Ed. + corte	93,50	82,30	9,14	751,92	8,04
	9	Ed. + corte	101,91	84,04	7,99	671,71	6,59
	10	Ed. + corte	151,59	128,82	7,98	1.027,66	6,78
	11	Edificio	59,79	59,79	8,04	480,97	8,04
	12	Ed. + corte	82,16	14,18	N.R.	N.R.	-
	13	Ed. + corte	44,72	37,16	N.R.	N.R.	-
	14	U.E. inedif.	23,48	-	-	-	-
	15	Edificio	66,06	66,06	8,53	563,29	8,53
	TOT.		1.542,81	888,48		6.202,27	4,02
ISOLATO 22	1	Ed. + corte	103,60	82,38	7,41	610,19	5,89
	2	Ed. + corte	104,80	74,99	8,91	667,86	6,37
	3	Edificio	42,13	42,13	8,67	365,44	8,67
	4	Ed. + corte	81,26	36,73	8,67	318,62	3,92
	5	Edificio	42,41	42,41	7,68	325,79	7,68
	6	Ed. + corte	80,74	72,36	7,71	558,19	6,91
	7	Ed. + corte	152,64	72,90	9,26	675,20	4,42
	8	Edificio	36,11	36,11	2,73	98,76	2,73
	9	Ed. + corte	60,78	53,50	2,73	146,06	2,40
	TOT.		704,47	513,51		3.766,10	5,35
ISOLATO 23a	1	Edificio	93,90	93,90	5,61	527,15	5,61
	2	Edificio	81,32	81,32	6,86	558,18	6,86
	3	Edificio	56,28	56,28	4,24	238,85	4,24
	4	Edificio	113,93	113,94	6,98	795,76	6,98
	TOT.		345,43	345,44		2.119,94	6,14
ISOLATO 23b	1	Ed. + corte	267,18	95,05	7,12	677,11	2,53
	2	Edificio	35,12	35,12	6,27	220,29	6,27
	3	Ed. + corte	104,20	59,16	7,63	451,69	4,33
	4	Ed. + corte	120,88	61,57	5,43	334,11	2,76
	5	Ed. + corte	467,67	25,04	3,26	81,58	0,17
	6	Ed. + corte	108,90	96,69	7,48	723,05	6,64
	7	Ed. + corte	170,82	76,74	N.R.	N.R.	-
	8	Ed. + corte	137,81	120,17	7,68	922,49	6,69
	TOT.		1.412,58	569,54		3.410,31	2,41
ISOLATO 24	1	Edificio	71,84	71,84	9,10	653,96	9,10
	2	Edificio	46,35	46,35	N.R.	N.R.	-
	3	Ed. + corte	177,44	144,40	8,95	1.291,73	7,28
	4	U.E. inedif.	111,37	-	-	-	-
	5	Ed. + corte	206,06	111,96	6,65	744,27	3,61
	6	Ed. + corte	198,09	157,53	8,09	1.274,58	6,43
	7	U.E. inedif.	75,21	-	-	-	-
	8	Ed. + corte	122,40	108,94	5,48	596,56	4,87
	9	Edificio	90,45	90,45	10,02	906,31	10,02
	10	Edificio	29,21	29,21	N.R.	N.R.	-
	11	Edificio	65,86	65,86	11,75	773,59	11,75
	TOT.		1.194,28	826,54		6.240,99	5,23

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 25a	1	Edificio	74,58	74,58	8,05	600,67	8,05
	2	Ed. + corte	70,90	39,14	9,60	375,78	5,30
	3	Edificio	46,84	46,84	8,64	404,88	8,64
	4	Edificio	49,86	49,86	4,69	233,84	4,69
	5	Edificio	39,70	39,70	6,46	256,66	6,46
	6	U.E. inedif.	291,64	-	-	-	-
	7	Ed. + corte	298,91	207,66	6,92	1.437,32	4,81
	8	Ed. + corte	116,98	107,82	8,47	913,45	7,81
	TOT.		989,41	565,60		4.222,61	4,27
ISOLATO 25b	1	Edificio	108,20	108,20	13,54	1.465,42	13,54
	2	Ed. + corte	65,14	54,15	7,29	394,83	6,06
	3	Ed. + corte	155,73	106,76	5,52	589,64	3,79
	4	Ed. + corte	231,70	158,75	9,49	1.505,74	6,50
	5	Ed. + corte	153,42	112,99	8,75	988,27	6,44
	6	Edificio	36,93	36,93	10,16	375,17	10,16
	7	Edificio	96,58	96,58	11,28	1.089,13	11,28
	8	Edificio	61,07	61,07	N.R.	N.R.	-
	9	Ed. + corte	158,19	135,14	6,22	840,12	5,31
	10	Edificio	39,60	39,60	N.R.	N.R.	-
	11	Edificio	40,61	40,61	10,06	408,37	10,06
	12	Edificio	57,12	57,12	4,11	234,56	4,11
	13	Edificio	77,48	77,48	7,55	584,97	7,55
	14	Edificio	49,51	49,51	10,99	544,02	10,99
	15	Edificio	72,63	72,63	3,24	235,61	3,24
	16	U.E. inedif.	64,90	-	-	-	-
	17	Ed. + corte	57,43	29,89	4,92	147,21	2,56
	TOT.		1.585,24	1.237,41		9.403,08	5,93
ISOLATO 26	1	Edificio	34,34	34,33	7,81	268,22	7,81
	2	Edificio	51,67	51,67	7,40	382,49	7,40
	3	Ed. + corte	22,82	18,60	N.R.	N.R.	-
	4	Edificio	36,10	36,10	9,66	348,83	9,66
	5	Edificio	35,02	35,02	6,32	221,33	6,32
	TOT.		179,95	175,72		1.220,87	6,78
ISOLATO 27a	1	Edificio	68,82	68,83	8,53	587,33	8,53
	2	Ed. + corte	123,32	71,80	9,05	649,93	5,27
	3	Edificio	52,23	52,23	8,53	445,47	8,53
	4	Edificio	46,82	46,82	6,07	284,34	6,07
	5	Edificio	34,54	34,54	5,58	192,73	5,58
	6	Edificio	30,05	30,05	8,01	240,82	8,01
	TOT.		355,78	304,27		2.400,62	6,75
ISOLATO 27b	1	Edificio	63,17	63,17	9,63	608,49	9,63
	2	Edificio	59,94	59,94	N.R.	N.R.	-
	3	Ed. + corte	130,62	114,73	10,02	1.150,00	8,80
	4	Edificio	85,83	85,83	8,49	728,78	8,49
	5	Ed. + corte	66,58	48,88	7,49	365,87	5,50
	6	Edificio	69,89	69,89	8,82	616,15	8,82
	7	U.E. inedif.	35,97	-	-	-	-
	8	Ed. + corte	94,92	85,41	6,57	561,36	5,91
	9	Ed. + corte	130,86	100,50	7,14	717,17	5,48
	10	Edificio	115,31	115,31	6,28	723,69	6,28
	11	Edificio	77,72	77,72	5,15	400,10	5,15
	12	Edificio	65,21	65,21	7,21	470,16	7,21
	13	Edificio	30,95	30,95	10,28	318,01	10,28
	TOT.		1.026,97	917,54		6.659,77	6,48

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 28	1	Edificio	34,00	34,00	N.R.	N.R.	-
	2	Edificio	38,72	38,72	6,67	258,34	6,67
	3	Edificio	28,59	28,59	7,37	210,65	7,37
	4	Edificio	45,03	45,03	6,59	296,97	6,59
	5	Edificio	91,47	91,47	7,56	691,60	7,56
	6	Ed. + corte	601,67	267,88	6,36	1.704,14	2,83
	7	Edificio	83,12	83,12	6,36	528,86	6,36
	8	Edificio	164,11	163,63	8,72	1.426,94	8,70
	9	Ed. + corte	114,83	59,29	9,84	583,47	5,08
	10	Edificio	92,85	92,85	10,54	978,36	10,54
	11	Edificio	42,67	42,67	11,93	508,97	11,93
	TOT.		1.337,06	947,25		7.188,31	5,38
ISOLATO 29	1	Edificio	104,19	104,19	8,76	912,91	8,76
	2	Edificio	33,98	33,98	6,61	224,78	6,61
	3	Edificio	45,19	45,19	8,73	394,60	8,73
	4	Edificio	45,52	45,52	6,22	283,00	6,22
	5	Edificio	78,78	78,78	11,34	893,29	11,34
	TOT.		307,66	307,66		2.708,57	8,80
ISOLATO 30	1	Ed. + corte	82,11	72,71	9,05	657,78	8,01
	2	Edificio	66,36	66,36	9,05	600,56	9,05
	3	Edificio	23,67	23,67	10,84	256,56	10,84
	4	Ed. + corte	44,27	29,17	10,84	316,17	7,14
	5	Edificio	15,62	15,62	9,24	144,25	9,24
	6	Edificio	54,50	54,50	11,75	640,21	11,75
	7	Edificio	101,50	101,50	8,20	832,00	8,20
	8	Edificio	51,35	51,35	9,37	481,35	9,37
	9	Edificio	71,81	71,81	11,68	838,96	11,68
	10	Edificio	44,87	44,87	4,33	194,29	4,33
	11	Edificio	60,16	60,16	5,84	351,33	5,84
	12	Edificio	98,63	70,48	10,56	744,27	7,55
	13	Edificio	48,76	48,76	6,33	308,75	6,33
	TOT.		763,61	710,96		6.366,48	8,34
ISOLATO 31	1	Edificio	55,40	55,40	8,14	451,01	8,14
	2	Edificio	91,41	91,41	11,16	1.019,68	11,16
	3	Edificio	46,00	46,00	13,09	602,05	13,09
	4	Edificio	65,90	65,90	8,22	541,57	8,22
	5	Edificio	48,16	48,16	N.R.	N.R.	-
	6	Edificio	54,34	54,34	11,70	635,61	11,70
	7	Edificio	90,78	90,78	10,77	977,56	10,77
	8	Edificio	52,24	52,24	N.R.	N.R.	-
	9	Edificio	110,26	110,26	9,92	1.093,70	9,92
	TOT.		604,80	614,49		5.321,19	8,80
ISOLATO 32	1	Edificio	154,72	154,72	12,36	1.912,96	12,36
	2	U.E. inedif.	531,73	-	-	-	-
	3	Ed. + corte	246,58	115,48	10,82	1.249,30	5,07
	4	Ed. + corte	211,13	115,40	11,22	1.295,15	6,13
	5	Edificio	48,22	48,22	5,10	245,83	5,10
	TOT.		1.192,38	433,82		4.703,23	3,94
ISOLATO 33	1	Edificio	70,52	70,52	N.R.	N.R.	-
	2	Ed. + corte	196,67	149,86	11,48	1.719,61	8,74
	3	U.E. inedif.	275,97	-	-	-	-
	4	Ed. + corte	340,80	157,13	8,46	1.329,48	3,90
	5	Ed. + corte	300,46	162,46	11,71	1.901,94	6,33
	TOT.		1.184,42	539,97		4.951,04	4,18

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 34	1	Edificio	102,42	102,42	6,37	652,72	6,37
	2	Edificio	41,58	41,58	9,35	388,73	9,35
	3	Edificio	151,48	151,48	N.R.	N.R.	-
	4	Edificio	183,02	183,02	N.R.	N.R.	-
	5	Edificio	54,75	54,75	9,50	520,34	9,50
	6	Edificio	52,13	52,13	10,82	563,94	10,82
	7	Ed. + corte	142,38	114,66	8,61	987,80	6,94
	8	Ed. + corte	292,93	200,28	9,89	1.980,74	6,76
	9	U.E. inedif.	95,41	-	-	-	-
	10	U.E. inedif.	393,41	-	-	-	-
	11	U.E. inedif.	580,04	-	-	-	-
	12	Ed. + corte	411,14	237,44	8,72	2.070,83	5,04
	13	Ed. + corte	140,81	103,66	7,64	791,86	5,62
	14	Ed. + corte	110,90	78,48	7,95	623,84	5,63
	15	Ed. + corte	127,54	85,55	6,56	561,04	4,40
	16	Ed. + corte	126,50	87,43	9,96	870,63	6,88
	17	U.E. inedif.	583,57	-	-	-	-
	18	U.E. inedif.	169,30	-	-	-	-
	19	Ed. + corte	237,90	99,64	6,80	677,47	2,85
	20	Ed. + corte	202,02	180,17	6,63	1.193,63	5,91
	21	Ed. + corte	55,26	30,07	3,36	101,01	1,83
	22	Edificio	66,45	66,45	8,00	531,37	8,00
	23	Edificio	70,68	70,68	7,34	518,79	7,34
	TOT.		4.412,09	1.939,89		13.034,72	2,95
ISOLATO 35	1	Ed. + corte	625,29	332,41	13,28	4.414,90	7,06
	2	U.E. inedif.	313,08	-	-	-	-
	3	Ed. + corte	188,02	170,97	8,38	1.433,33	7,62
	4	Edificio	36,55	36,55	N.R.	N.R.	-
	5	Edificio	18,97	18,97	N.R.	N.R.	-
	6	Edificio	70,82	70,82	10,39	735,96	10,39
	7	Edificio	69,31	69,31	10,78	747,30	10,78
	8	Edificio	106,16	106,16	10,78	1.144,62	10,78
	9a	U.E. inedif.	200,08	-	-	-	-
	9b	U.E. inedif.	94,95	-	-	-	-
	10	U.E. inedif.	908,42	-	-	-	-
	11	Edificio	120,52	120,52	7,30	879,80	7,30
	12	Edificio	120,50	120,50	6,57	791,62	6,57
	13	Edificio	17,66	17,66	N.R.	N.R.	-
	14	Edificio	88,27	88,27	6,44	568,55	6,44
	15	Edificio	60,36	60,36	2,42	146,19	2,42
	16	Edificio	42,76	42,76	7,60	325,02	7,60
	17	Ed. + corte	440,36	70,00	N.R.	N.R.	-
	18	Ed. + corte	117,04	90,71	7,68	696,46	5,95
	19	Ed. + corte	152,25	97,90	9,53	933,02	6,13
	20	Ed. + corte	116,59	104,36	N.R.	N.R.	-
	21	Ed. + corte	123,38	117,03	8,36	978,45	7,93
	22	Ed. + corte	138,01	110,41	8,95	988,61	7,16
	TOT.		4.175,70	1.845,67		14.783,83	3,54
ISOLATO 36a	1	Ed. + corte	363,13	169,87	4,97	844,68	2,33
	2	Ed. + corte	131,27	96,09	8,72	837,96	6,38
	3	Edificio	67,46	67,46	N.R.	N.R.	-
	4	Chiesa	1.735,52	128,19	3,27	419,45	0,24
	TOT.		2.297,38	461,61		2.102,08	0,91
ISOLATO 36b	1	Ed. + corte	114,10	100,00	6,60	659,59	5,78
	2	Edificio	80,46	80,46	N.R.	N.R.	-
	TOT.		194,56	180,46		659,59	3,39

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 36c	1	Edificio	155,38	155,38	N.R.	N.R.	-
	2	Edificio	46,45	46,45	5,01	232,76	5,01
	3	Edificio	84,48	84,48	7,02	593,13	7,02
	4	Edificio	92,51	92,51	6,17	570,88	6,17
	5	Edificio	101,58	101,58	N.R.	N.R.	-
	6	Edificio	118,43	118,43	N.R.	N.R.	-
	7	Edificio	85,70	85,70	10,27	879,88	10,27
	TOT.		684,53	684,53		2.276,66	3,33
ISOLATO 37	1	Ed. + corte	124,50	121,48	7,41	899,86	7,23
	2	Ed. + corte	93,51	78,75	5,86	461,63	4,94
	3	U.E. inedif.	86,87	-	-	-	-
	4	Ed. + corte	71,72	64,26	5,86	376,56	5,25
	5	Ed. + corte	136,07	60,19	4,47	269,05	1,98
	6	Ed. + corte	175,03	68,46	6,02	411,86	2,35
	7	Ed. + corte	142,00	71,34	5,32	379,60	2,67
	8	Ed. + corte	213,62	169,94	7,56	1.285,09	6,02
	TOT.		1.043,32	634,42		4.083,65	3,91
ISOLATO 38a	1	Ed. + corte	342,40	152,09	3,19	484,71	1,42
	2	Ed. + corte	154,84	89,94	1,94	174,84	1,13
	3	Edificio	115,65	115,65	4,33	500,30	4,33
	4	Edificio	25,82	25,82	5,80	149,89	5,80
	TOT.		638,71	383,50		1.309,74	2,05
ISOLATO 38b	1	Edificio	37,99	37,99	8,30	315,20	8,30
	2	Edificio	55,36	55,36	8,99	497,80	8,99
	3	Edificio	27,68	27,68	7,21	199,68	7,21
	4	Ed. + corte	102,89	97,08	6,05	587,80	5,71
	5	Edificio	43,39	43,39	5,82	252,66	5,82
	6	Edificio	42,22	42,22	8,99	379,64	8,99
	7	Edificio	88,05	88,05	11,20	985,72	11,20
	8	Ed. + corte	36,23	31,43	9,53	299,62	8,27
	9	Edificio	120,02	120,02	10,00	1.200,20	10,00
	10	Edificio	38,03	38,03	6,75	256,74	6,75
	TOT.		591,86	581,25		4.975,06	8,41
ISOLATO 38c	1	Edificio	54,79	54,79	6,85	375,26	6,85
	2	Edificio	37,06	37,06	8,81	326,42	8,81
	3	Edificio	29,66	29,66	N.R.	N.R.	-
	4	Edificio	48,97	48,97	5,86	286,96	5,86
	5	Edificio	49,87	49,87	8,07	402,65	8,07
	6	Edificio	20,87	20,87	6,24	130,12	6,24
	TOT.		241,22	241,22		1.521,42	6,31
ISOLATO 39	1	Edificio	54,29	54,29	6,54	355,22	6,54
	2	Edificio	30,83	30,83	5,27	162,38	5,27
	3	Ed. + corte	38,26	29,65	5,88	174,37	4,56
	4	Edificio	15,58	15,58	5,47	85,19	5,47
	5	Edificio	89,07	89,07	6,63	590,45	6,63
	6	Ed. + corte	88,92	76,81	8,11	622,55	7,00
	7	Ed. + corte	97,44	76,60	4,77	365,05	3,75
	8	Edificio	48,21	48,21	6,92	333,39	6,92
	9	Edificio	48,55	48,55	N.R.	N.R.	-
	10	Edificio	42,93	42,93	5,00	214,78	5,00
	11	Edificio	85,31	85,31	4,22	359,88	4,22
	12	Edificio	34,14	34,14	N.R.	N.R.	-
	TOT.		673,53	631,97		3.263,25	4,84

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 40	1	Edificio	67,57	67,57	N.R.	N.R.	-
	2	Edificio	109,90	109,90	N.R.	N.R.	-
	3	Edificio	78,00	78,00	N.R.	N.R.	-
	4	Ed. + corte	132,36	106,51	8,53	908,32	6,86
	5	Edificio	102,58	102,58	11,39	1.168,18	11,39
	6	Ed. + corte	150,29	133,35	7,21	962,00	6,40
	7	Edificio	62,68	62,68	9,53	597,53	9,53
	8	Ed. + corte	79,97	63,80	7,68	489,86	6,13
	9	Ed. + corte	149,04	118,01	6,13	723,64	4,86
	10	U.E. inedif.	40,50	-	-	-	-
	11	Ed. + corte	100,21	90,30	9,61	867,87	8,66
	12	Edificio	36,42	36,42	8,84	321,88	8,84
	13	Ed. + corte	109,61	52,22	6,60	344,44	3,14
	14	Edificio	87,61	87,61	9,30	814,86	9,30
	15	Ed. + corte	114,24	95,51	7,60	725,88	6,35
	16	Ed. + corte	159,25	119,09	10,92	1.301,00	8,17
	17	Edificio	135,89	135,89	8,14	1.106,42	8,14
	18	Edificio	35,63	35,63	N.R.	N.R.	-
	TOT.		1.775,14	1.495,07		10.331,87	5,82
ISOLATO 41	1	U.E. inedif.	69,48	-	-	-	-
	2	Edificio	69,49	69,49	9,38	651,75	9,38
	3	Edificio	69,49	69,49	8,61	598,03	8,61
	4	Ed. + corte	29,42	24,37	7,83	190,89	6,49
	5	Ed. + corte	30,95	25,61	8,71	223,14	7,21
	6	Ed. + corte	143,45	80,11	N.R.	N.R.	-
	7	Ed. + corte	160,75	58,75	11,55	678,50	4,22
	8	Ed. + corte	113,00	99,24	8,42	835,20	7,39
	9	Ed. + corte	66,34	44,17	6,35	280,66	4,23
	10	Ed. + corte	109,14	73,41	8,19	601,23	5,51
	11	Ed. + corte	88,83	71,52	8,19	585,50	6,59
	TOT.		950,34	616,16		4.644,89	4,89
ISOLATO 42	1	Ed. + corte	74,06	46,55	5,20	242,29	3,27
	2	Edificio	57,50	57,50	N.R.	N.R.	-
	3	Ed. + corte	79,90	45,47	10,92	496,71	6,22
	4	Ed. + corte	42,05	26,94	N.R.	N.R.	-
	5	Edificio	49,29	49,29	5,16	254,26	5,16
	6	Edificio	56,27	56,27	7,75	435,92	7,75
	7	Edificio	32,04	32,04	5,48	175,45	5,48
	TOT.		397,63	314,06		1.604,64	4,04
ISOLATO 43	1	U.E. inedif.	112,50	-	-	-	-
	2	Ed. + corte	536,61	191,20	9,64	1.844,12	3,44
	3	Ed. + corte	248,60	44,97	8,47	380,67	1,53
	4	Ed. + corte	349,78	84,21	10,75	905,22	2,59
	5	Ed. + corte	229,50	87,53	9,68	847,38	3,69
	6	Edificio	165,66	165,66	8,96	1.484,40	8,96
	7	Ed. + corte	159,60	110,33	9,48	1.045,43	6,55
	8	Edificio	83,25	83,25	13,36	1.112,05	13,36
	9	Ed. + corte	413,17	399,81	6,00	2.399,79	5,81
	10	Edificio	54,94	54,94	10,26	563,49	10,26
	11	Ed. + corte	73,28	40,11	9,63	386,26	5,27
	12	Ed. + corte	127,47	74,75	9,90	739,95	5,80
	13	Ed. + corte	472,27	79,39	9,23	732,53	1,55
	14	Ed. + corte	253,80	123,68	N.R.	N.R.	-
	15	Edificio	97,30	97,30	12,90	1.254,98	12,90
	16	Edificio	80,51	80,51	8,97	722,42	8,97
	17	Edificio	106,36	106,36	10,88	1.157,46	10,88
	TOT.		3.638,07	1.824,00		15.576,15	4,28

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 44	1	Edificio	47,06	47,06	N.R.	N.R.	-
	2	Edificio	85,18	85,18	6,78	577,52	6,78
	3	Ed. + corte	68,17	52,07	6,78	353,03	5,18
	4	Ed. + corte	73,46	30,70	N.R.	N.R.	-
	5	Ed. + corte	158,11	102,94	5,46	562,36	3,56
	6	Rudere	37,07	-	-	-	-
	7	Ed. + corte	110,16	78,52	6,85	537,94	4,88
	8	Ed. + corte	52,06	49,39	8,72	430,53	8,27
	9	Ed. + corte	54,37	50,04	7,22	361,39	6,65
	10	Ed. + corte	64,21	33,48	3,07	102,72	1,60
	11	U.E. inedif.	194,51	-	-	-	-
TOT.			944,36	529,38		2.925,49	3,10
ISOLATO 45	1	Edificio	42,60	42,60	7,60	323,55	7,60
	2	Edificio	72,64	72,64	6,81	494,40	6,81
	3	Edificio	68,14	68,14	9,31	634,25	9,31
	4	Edificio	120,63	120,63	5,33	642,48	5,33
	5	Edificio	156,61	156,61	6,48	1.014,05	6,48
	6	Edificio	32,87	32,87	8,46	278,05	8,46
	7	Edificio	35,30	35,30	4,55	160,65	4,55
	8	Edificio	36,74	36,74	N.R.	N.R.	-
	9	Edificio	58,27	58,27	4,50	262,42	4,50
	10	Ed. + corte	81,24	73,14	7,19	525,95	6,47
	11	Rudere	168,87	168,87	3,08	519,44	3,08
	12	Edificio	24,35	24,35	N.R.	N.R.	-
	13	Ed. + corte	88,86	88,86	N.R.	N.R.	-
	14	Ed. + corte	89,91	66,83	N.R.	N.R.	-
	15	Edificio	43,29	43,29	N.R.	N.R.	-
	16	Ed. + corte	69,32	62,55	6,61	413,71	5,97
	17	Edificio	53,68	53,68	5,68	304,63	5,68
	18	Edificio	41,42	41,42	4,20	173,94	4,20
	19	Ed. + corte	82,70	79,82	9,14	729,47	8,82
	20	Ed. + corte	181,11	169,91	9,74	1.654,58	9,14
	21	Edificio	137,88	137,88	7,39	1.019,30	7,39
	22	Edificio	38,55	38,55	4,75	183,19	4,75
	23	Edificio	55,23	55,23	6,67	368,11	6,67
	24	Edificio	89,70	89,70	6,66	597,22	6,66
TOT.			1.907,26	1.817,89		10.299,39	5,40
ISOLATO 46	1	Ed. + corte	77,23	58,17	6,75	392,76	5,09
	2	Edificio	55,67	55,67	7,66	426,18	7,66
	3	Ed. + corte	50,38	23,00	5,07	116,73	2,32
	4	Edificio	37,46	37,46	2,25	84,25	2,25
	5	Ed. + corte	61,59	17,06	8,40	143,29	2,33
	6	Edificio	108,93	108,93	7,51	818,45	7,51
TOT.			427,37	300,29		1.981,66	4,64
ISOLATO 47	1	Edificio	72,68	72,68	N.R.	N.R.	-
	2	Edificio	38,77	38,77	7,02	272,24	7,02
	3	Edificio	34,59	34,59	N.R.	N.R.	-
TOT.			146,04	146,04		272,24	1,86

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
ISOLATO 48a	1	Ed. + corte	91,95	63,31	6,94	439,12	4,78
	2	Ed. + corte	59,83	52,75	10,09	532,09	8,89
	3	Ed. + corte	90,45	22,93	6,16	141,35	1,56
	4	Ed. + corte	71,18	48,54	5,68	275,71	3,87
	5	Ed. + corte	115,73	87,59	10,82	947,64	8,19
	6	Ed. + corte	80,57	70,76	5,57	393,83	4,89
	7	Ed. + corte	98,41	71,98	6,05	435,73	4,43
	8	Ed. + corte	191,13	39,19	N.R.	N.R.	-
	9	U.E. inedif.	191,58	-	-	-	-
	10	Edificio	22,62	22,62	N.R.	N.R.	-
	11	Ed. + corte	80,24	61,89	8,89	550,20	6,86
	12	Ed. + corte	83,29	76,60	7,94	608,28	7,30
	13	Edificio	72,34	72,34	3,55	256,59	3,55
	14	Edificio	34,72	34,72	N.R.	N.R.	-
	15	Ed. + corte	52,73	27,28	5,03	137,33	2,60
	16	Ed. + corte	67,05	58,38	6,44	375,68	5,60
	17	Ed. + corte	140,77	100,52	11,65	1.170,76	8,32
	18	Ed. + corte	117,59	105,85	6,48	686,33	5,84
	19	Ed. + corte	150,41	140,42	7,18	1.007,65	6,70
	20	Ed. + corte	96,80	65,87	N.R.	N.R.	-
	21	Edificio	29,95	29,95	5,08	152,18	5,08
	22	Ed. + corte	465,20	170,82	4,40	750,80	-
	TOT.		2.404,54	1.424,31		8.861,25	3,69
ISOLATO 48b	1	Ed. + corte	104,67	91,97	8,21	754,71	7,21
	2	Ed. + corte	98,37	71,90	5,93	426,30	4,33
	3	Ed. + corte	124,91	98,09	6,51	638,96	5,12
	4	Ed. + corte	126,18	106,71	5,53	589,89	4,68
	5	Edificio	89,43	89,43	4,20	375,83	4,20
	6	Edificio	68,08	68,08	5,38	366,58	5,38
	TOT.		611,64	526,18		3.152,26	5,15
ISOLATO 49	1	Ed. + corte	58,55	41,21	N.R.	N.R.	-
	2	Ed. + corte	87,21	82,61	9,78	807,80	9,26
	3	Edificio	50,75	50,75	7,07	358,62	7,07
	4	Edificio	199,06	199,06	7,81	1.554,86	7,81
	5	Edificio	50,71	50,88	10,05	511,55	10,09
	TOT.		446,28	424,51		3.232,83	7,24
ISOLATO 50	1	Edificio	47,06	47,07	7,67	361,17	7,67
	2	Edificio	31,31	31,31	7,67	240,02	7,67
	3	Ed. + corte	97,33	21,76	5,51	119,90	1,23
	4	Ed. + corte	168,30	83,50	3,53	294,43	1,75
	5	Ed. + corte	76,80	65,40	4,19	274,04	3,57
	6	Ed. + corte	164,64	76,84	6,89	529,66	3,22
	7	Edificio	116,34	116,64	5,05	588,68	5,06
	8	Edificio	71,63	71,63	6,70	480,28	6,70
	9	U.E. inedif.	71,38	-	-	-	-
	10	Edificio	27,32	27,32	7,72	210,83	7,72
	11	Edificio	73,46	73,46	8,81	647,26	8,81
	12	Edificio	41,84	41,84	6,27	262,42	6,27
	13	Ed. + corte	91,86	81,96	8,88	727,72	7,92
	TOT.		1.079,27	738,73		4.736,40	4,39
ISOLATO 51a	1	Ed. + corte	317,38	218,59	7,70	1.682,20	5,30
	2	Ed. + corte	436,81	211,71	8,37	1.771,95	4,06
	3	Ed. + corte	265,84	188,56	7,87	1.484,53	5,58
	4	Ed. + corte	340,20	152,27	8,75	1.332,06	3,92
	5	Ed. + corte	116,97	90,18	8,89	801,43	6,85
	6	U.E. inedif.	90,60	-	-	-	-
	7	Ed. + corte	203,34	106,28	3,77	400,71	1,97
	8	Edificio	123,40	123,87	9,98	1.236,59	10,02
	9	Ed. + corte	123,93	93,95	7,60	714,40	5,76
	10	Ed. + corte	155,65	144,05	6,68	961,82	6,18
	TOT.		2.174,12	1.329,46		10.385,69	4,78

	Numero U.E.	Tipo C.F.	Superficie U.E. [mq]	Superficie C.F. [mq]	Altezza C.F. [m]	Volume C.F. [mc]	Indice fondiario [mc/mq]
IS. 51b	1	Ed. + corte	572,23	177,58	6,12	1.086,79	1,90
	TOT.		572,23	177,58		1.086,79	1,90
ISOLATO 52	1	Ed. + corte	236,09	209,79	10,83	2.271,82	9,62
	2	U.E. inedit.	241,00	-	-	-	-
	3	Ed. + corte	314,60	138,04	10,32	1.424,99	4,53
	4	C.F. sminterr.	123,28	123,28	-	-	-
	5	Edificio	30,66	30,66	8,99	275,51	8,99
	6	Edificio	66,46	66,46	2,94	195,46	2,94
	7	U.E. inedit.	697,13	-	-	-	-
	8	Ed. + corte	200,50	137,40	9,48	1.302,55	6,50
	9	Edificio	69,36	69,36	3,84	266,13	3,84
	10	Edificio	60,92	60,92	5,12	312,03	5,12
	11	Ed. + corte	477,87	322,13	9,25	2.980,51	6,24
	12	Edificio	223,75	223,75	9,12	2.039,48	9,12
	13	Edificio	134,41	134,41	8,66	1.163,59	8,66
	14	Ed. + corte	117,20	89,29	7,81	697,62	5,95
	15	Edificio	88,41	88,41	6,83	603,84	6,83
	TOT.		3.081,64	1.693,90		13.533,53	4,39
ISOLATO 53	1	Edificio	118,46	118,46	8,05	953,25	8,05
	2	Ed. + corte	79,50	55,61	5,76	320,26	4,03
	3	Ed. + corte	88,66	85,50	9,74	832,29	9,39
	4	U.E. inedit.	101,63	-	-	-	-
	5	Ed. + corte	103,47	96,27	N.R.	N.R.	-
	6	Edificio	170,91	170,91	3,59	612,88	3,59
	7	Edificio	140,70	140,70	4,15	584,05	4,15
	TOT.		812,25	667,45		3.302,73	4,07
Superficie Centro Matrice [mq]			TOT. Superficie Isolati [mq]	TOT. Superficie C.F. [mq]		TOT. Volume C.F. [mc]	Indice Fondiario MEDIO [mc/mq]
98.691,64			68.583,99	45.187,88		325.482,63	5,23

INDICE

	Pag.
<i>1.0. NOTE INTRODUTTIVE</i>	1
Premessa	2
1.0.1. Elenco delle Tavole	3
 <i>2.0. IL TERRITORIO OGGI</i>	 7
2.0.1 Il territorio di Bultei	10
2.0.2 Analisi socio - economiche ... cenni	11
2.0.3. Il possibile sviluppo	13
2.0.4. Una strategia per lo sviluppo	14
2.0.5. Lo stato di fatto	16
 <i>3.0 OBIETTIVI DEL PIANO</i>	 17
3.0.1 Contenuti del Piano Particolareggiato del Centro Storico	18
3.0.2 Presupposti di base	19
3.0.3 Obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro Storico	21
3.0.4 Obiettivi specifici: il patrimonio immobiliare	22
3.0.5 Obiettivi specifici: il progetto di recupero	24
3.0.6 Obiettivi specifici: lo spazio pubblico	26
 <i>4.0. INQUADRAMENTO NORMATIVO E STRUTTURA DEL PPCS</i>	 27
4.0.1. Inquadramento normativo	28
4.0.2. La struttura del Piano	30
 <i>5.0. LE PARTI DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE</i>	 31
5.0.1. Ambiti di intervento	32
5.0.2. Le parti del centro storico: gli Ambiti Centrali Speciali	33
5.0.2.1. Zona A1 – Ambito di riqualificazione: il centro storico	33
5.0.2.2. Subzona A2 – Ambito di rispetto dei beni paesaggistici identitari e monumentali: gli spazi pubblici	33
5.0.2.3. Percorsi A3 – Percorsi strutturali di collegamento interno	34
5.0.2.4. Percorsi A4 – Percorsi di unione tra centro storico e paesaggio	35

<i>6.0. L'IDENTITÀ STORICA DEL TERRITORIO</i>	39
6.0.1. La storia	40
6.0.2. Le origini di Bultei	41
6.0.3. La struttura urbana	47
6.0.3.1. Il Cessato Catasto 1847	47
6.0.3.2. Due rioni o due villaggi?	49
6.0.3.3. Il Catasto di Primo impianto 1890	51
6.0.3.4. Planimetria catastale 1956	53
 <i>7.0. L'ORGANISMO EDILIZIO ORIGINARIO</i>	 57
7.0.1. L'habitat	58
7.0.2. La monocellula	58
7.0.3. La pluricellula	59
7.0.4. Il palazzetto	60
7.0.5. Sa corte	61
 <i>8.0. LA GESTIONE</i>	 78
8.0.1. Le dimensioni del centro storico	79
8.0.2. Il controllo del Piano	80
8.0.3. Il Laboratorio per il Recupero	81
8.0.4. Conclusioni	82
 <i>RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI</i>	 83
<i>ALLEGATO A1 – QUADERNO DELLE SUPERFICI, VOLUMETRIE, CUBATURE</i>	85