

1. Premessa

Il Comune di Decimomannu è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) tuttora vigente nel quale è prevista una zona "A" (Centro Storico), regolamentata da un Piano Particolareggiato, a suo tempo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 78 del 06.11.97, che risulta solo in parte compresa nella perimetrazione del Centro di antica e prima formazione (Centro Matrice), individuata dal P.P.R. e successivamente modificata a seguito dell'atto ricognitivo elaborato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e deliberato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 22 del 03.05.07.

Il Centro Matrice comprende inoltre anche alcuni comparti di zona "B" per i quali non esiste alcuna normativa di tutela in quanto sono attualmente regolamentati solo dalle normative previste nel P.U.C. per le zone di completamento.

Per questo motivo e partendo dalla considerazione che anche le N.T.A. del Piano particolareggiato, stante il lungo periodo di tempo trascorso dalla loro stesura, non garantiscono un livello di tutela adeguato ai disposti del P.P.R., l'Amministrazione Comunale di Decimomannu ha deciso di procedere ad una completa ridefinizione dello strumento attuativo in questione, estendendolo anche ai comparti di zona "B" inseriti nel Centro Matrice.

Lo studio interessa un'area di circa 4 Ha con una volumetria edificata di oltre 85.000 mc che si presenta in vari stati di conservazione, da ruderi a edifici di recente costruzione, variamente utilizzati e in parte non utilizzati, con un tessuto urbano che necessita di interventi consistenti di ripristino e di valorizzazione.

La vicinanza col Capoluogo e l'appetibilità di Decimomannu in termini abitativi, in virtù di una dotazione di servizi generali più consona ad una cittadina di dimensioni più rilevanti, basti pensare alla presenza della stazione delle FF.SS. che garantisce il collegamento con Cagliari con elevata frequenza e con un tempo di circa 10 minuti,

una clinica moderna ed attrezzata per una vasta serie di interventi specialistici, le scuole superiori e una notevole struttura distributiva commerciale, oltre a numerose attrezzature per la pratica sportiva.

Questo ha contribuito decisamente a far sì che, il patrimonio edilizio del “Vecchio Centro” , risulti utilizzato con una percentuale di oltre il 95% , caso alquanto anomalo per i centri interni della Sardegna che mediamente si attestano su percentuali del 70%.

La forte tensione abitativa generata dal Capoluogo ha contribuito nel passato ad incentivare gli interventi nel Vecchio Centro , con recuperi non corretti e con la sostituzione integrale dei vecchi corpi con tipologie completamente avulse dal contesto storico, che hanno contribuito a stravolgere sensibilmente l’assetto architettonico tradizionale.

Paradossale appare il caso di un edificio risalente agli anni 60 a destinazione mista che, con i suoi 7 piani fuori terra e oltre 24 ml di altezza, emerge dal resto dell’abitato e sovrasta la vicina Parrocchiale ed il campanile, configurandosi nel territorio come il segno più riconoscibile della presenza di Decimomannu.

La sostituzione graduale di parte dei residenti originari avvenuta nel tempo ha reso di difficile datazione gli edifici esistenti in quanto gli attuali residenti, intervistati nella fase di indagine sullo stato di fatto, non hanno fornito dati attendibili sulla data di edificazione dei vecchi edifici.

Un’indagine più accurata sarà però possibile in occasione della costruzione del sistema informativo del Centro Storico – Centro Matrice che costituisce uno degli obiettivi dell’Amministrazione Comunale.

2. Cenni Storici sull'Insediamento

Importante centro del Campidano, sorge nella pianura all'interno dell'ansa formata dal Rio Mannu ed è parte dell'insieme dei borghi sorti lungo la riva sinistra del corso d'acqua, lungo le vie di comunicazione.

La città di Decimomannu ha note origini romane come si può ben intuire dal nome che deriva dal latino "Decimum ab urbe Karali miliario", ovvero la città che distava 10 miglia dalla colonna aurea di Cagliari.

Il territorio però era probabilmente abitato già durante il periodo nuragico - come testimoniano i resti di un villaggio - e in epoca fenicio-punica poiché, tra il 1879 e il 1880 durante i lavori della stazione, fu riportata alla luce una necropoli nella quale, in molte tombe, furono rinvenute monete puniche in bronzo di conio globulare.

Mentre dell'impianto del castrum originario non rimane niente, sono invece arrivati ai nostri giorni i due ponti romani la cui presenza conferma come Decimo avesse una grande importanza nella rete viaria del tempo e infatti da qui passava un ramo dell'antica arteria romana che da Karalis portava a Sulcis (l'odierna Sant'Antioco).

I resti di un ponte si trovano sul Riu Mannu e dai ruderi e anche dalla larghezza del fiume nel punto in cui sorge la struttura, si desume che il ponte nelle sue origini fosse costituito da tredici arcate delle quali se ne conservano tre più i resti dei basamenti di alcune pile nell'alveo del fiume.

I resti dell'altro ponte si trovano in zona Su Meriagu dove scorreva il Riu Concias di cui attualmente non vi è più traccia.

In età medievale appartenne al giudicato di Cagliari e fu capoluogo della curatoria omonima. Nel 1324 si combatté proprio nel territorio di Decimo una battaglia tra Aragonesi e Pisani che furono sconfitti e la città rimase sotto gli Aragonesi sino al 1353 per poi passare al giudicato di Arborea.

Nel 1436 entrò a far parte della viscontea di Sanluri e nel 1519, sotto gli spagnoli, passa alla baronia di Monastir dove rimane fino al 1839 quando fu riscattata dai Bou Crespi di Valdaura, gli ultimi feudatari.

Dalla cartografia del 1841 appare un abitato che si sviluppa prevalentemente in linea, rimanendo parallelo al Riu Concias, secondo un asse NE – SO, solo sfiorato a sud dalla nuova rete ferroviaria Cagliari- Villasor.

Le abitazioni tradizionali superstiti presentano la classica struttura a corte tipica del Campidano, con distribuzione planimetrica molto semplice, solitamente su due livelli con il piano superiore adibito a granaio.

I muri presentano la caratteristica zoccolatura in pietra e mattoni di ladiri intonacati.

Oggi la posizione geografica di Decimomannu ne ha fatto sempre più nodo di traffici ferroviari e viari tra Sulcis e Campidano, determinando profonde trasformazioni del tessuto urbano e sociale.

La popolazione di Decimo è passata da 1.375 abitanti nel 1861 a 6.836 nel 2001¹, in continuo aumento grazie alle possibilità di lavoro offerte dalle vicine zone industriali e dal capoluogo con il quale è ormai instaurato un forte flusso pendolare.

¹ Fonte ISTAT

3. il Piano Particolareggiato: indirizzi progettuali e risultati attesi

Partendo da un riesame dello stato di fatto dei comparti di zona "A", dalla verifica degli effetti prodotti sul tessuto urbano dall'attuazione del vigente P.P., e da un'accurata indagine sulla consistenza e sulla struttura edilizia dei comparti di zona "B" inseriti nel Centro Matrice, si deve arrivare alla definizione in termini qualitativi e quantitativi degli interventi edificatori possibili, garantendo la salvaguardia dei caratteri tradizionali e dell'assetto urbanistico del "Vecchio Centro".

Gli indirizzi da seguire nella progettazione dello strumento si possono così sintetizzare:

- Conservare e valorizzare le tracce storiche dell'insediamento;
- Favorire la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio urbano, eliminare le superfetazioni e le anomalie tipologiche, recuperare e riqualificare gli spazi pubblici;
- Promuovere e valorizzare l'intervento integrato tra pubblico e privato con l'obiettivo di mantenere e rilanciare la necessaria articolazione di funzioni residenziali e servizi strettamente connessi con la residenza.

Sulla scorta di queste indicazioni, i risultati che il nuovo Piano Particolareggiato può raggiungere sono:

- Rivalutare il "Vecchio Centro" come elemento fondamentale che riqualifica l'intera area urbana;
- Dotarsi di uno strumento di controllo pubblico, dell'attività edilizia nel "Vecchio Centro", che garantisca una gestione degli interventi in base a criteri di omogeneità ed integrazione nel contesto ambientale, nella logica di tutela dei "beni paesaggistici" introdotta dal P.P.R.;
- Incentivare gli interventi privati conciliandoli con la volontà pubblica di

“tutela” e ottenendo momenti di interesse comune;

- Favorire l’operazione “culturale” di riappropriazione delle origini e delle tradizioni da parte della Comunità decimese.

4. Fasi della progettazione e Metodo di lavoro

Il primo atto della progettazione ha comportato la definizione di un quadro conoscitivo che si è articolato nelle fasi di rilievo, analisi e ricomposizione della struttura storico-architettonica e volumetrica degli edifici, e di individuazione delle unità minime d'intervento.

Si è inoltre proceduto ad un'analisi accurata del contesto urbanistico territoriale individuando:

- il quadro geografico;
- le funzioni e i ruoli delle reti insediative territoriali;
- gli assi e i poli urbani;
- i manufatti di carattere emergente;
- gli slarghi e le piazze.

Le indagini svolte hanno permesso di individuare nel tessuto urbano le diverse tipologie edilizie presenti nell'insediamento di Decimomannu, i materiali costruttivi e le tecniche edificatorie tradizionali sia di carattere spontaneo che evolute (case padronali, edifici pubblici, etc.), oltre a constatare lo stato di conservazione e la destinazione d'uso dei vari edifici.

Questi dati, che sono stati riportati in apposite schede riassuntive oltre che nella cartografia, hanno permesso di individuare le "classi di trasformabilità" di tutti gli edifici, indispensabili per progettare il complesso degli interventi possibili.

Di conseguenza è stata introdotta una gerarchia nel tessuto edificato a cui corrispondono vari gradi di intervento che vanno dal:

- **restauro e risanamento conservativo**, per gli edifici e i manufatti che presentano ancora rilevanti tracce del loro aspetto e della organizzazione "storica" originaria;
- **riqualificazione** per quelli che presentano solo in parte elementi di architettura tradizionale da preservare;
- **ristrutturazione edilizia o nuova edificazione**, per gli edifici avulsi dal contesto del "vecchio centro" o che presentano alterazioni dei caratteri costruttivi e tipologici tradizionali di entità tale da renderne impossibile un recupero, o per i ruderi e i lotti completamente liberi.

Una serie di interventi "minori" consentiranno la normale manutenzione ed una graduale sostituzione degli elementi e delle finiture anomale ed in forte contrasto con quelle tradizionali.

A tale proposito si tenga presente che, oltre a fissare precise modalità di intervento anche per quanto riguarda i materiali e le tipologie nelle N.T.A. del Piano,

vengono forniti precisi riferimenti con gli "abachi" che documentano i principali elementi costruttivi tradizionali.

In fase di progettazione del Piano è stata cercata la collaborazione dei Tecnici dell'Ufficio Tecnico comunale soprattutto per la stesura delle N.T.A. inoltre, all'analisi del contesto territoriale e urbano, è stata affiancata la costruzione di una conoscenza dei problemi specifici dei residenti, acquisita mediante incontri diretti, in modo da evidenziare alcune criticità legate ai problemi di recupero e riuso del patrimonio edilizio.

Si ritiene infatti che la corretta attuazione del Piano debba vedere coinvolti tutti gli operatori interessati, con un senso di responsabilità finalizzato alla salvaguardia ed al rilancio del "Vecchio Centro".

Al fine di agevolare il lavoro dei tecnici che, sia come progettisti privati che come tecnici pubblici preposti al controllo dell'attività edilizia, si devono occupare di interventi all'interno del Piano Particolareggiato, fra gli allegati del Piano è stato inserita la "Guida alla Progettazione" (Allegato E).

La Guida, oltre a fornire consigli e indicazioni sul recupero dei vecchi edifici, fornisce esempi tipologici a cui riferirsi per la nuova edificazione e esempi di particolari costruttivi di materiali da usare per i vari interventi, catalogati con numerosi esempi delle tecniche costruttive tradizionali locali oltre che attinti da altri centri analoghi del Campidano di Cagliari.

6. Spazi pubblici, edifici pubblici, reti tecnologiche.

Gli spazi pubblici all'interno del "Vecchio Centro" , composto dagli isolati in zona "A" e da quelli in zona "B" interni al Centro di antica e prima formazione (Centro Matrice), sono sostanzialmente concentrati nell'isolato n° 3 e sono costituiti dalla Piazza Chiesa e dalla Piazza dei balli , rispettivamente antistante e retrostante la Parrocchiale.

La Piazza Chiesa è contigua alla piazza antistante l'attuale Municipio, esterni al perimetro del Centro Matrice.

Nel passato, alla confluenza tra le vie Parrocchia e Regina Elena, esisteva uno slargo dove si svolgeva il mercato e che prendeva nome da questo.

Successivamente , all'interno della Piazza Mercato, è stato costruito un edificio su unico piano a pianta triangolare che copre quasi completamente la piazza lasciando liberi lateralmente i tracciati delle due strade.

L'edificio in questione ha svolto a lungo la funzione di mercato civico e , solo di recente , è stato dismesso da tale uso per essere destinato a centro anziani,.

Oltre al vecchio mercato e alla Parrocchiale, all'interno del perimetro del Piano si trova anche l'edificio di recente costruzione che è sede del Consiglio Comunale e una scuola.

A causa della configurazione disgregata del Vecchio Centro non possiamo parlare di una rete stradale antica ma semplicemente descrivere la conformazione delle strade che lo attraversano parzialmente e che hanno mantenuto le caratteristiche delle vecchie strade: tortuose e strette al punto di essere percorribili solo a "senso unico".

Le strade non portano più tracce delle vecchie pavimentazioni che, probabilmente, esistono ancora al di sotto delle attuali pavimentazioni in conglomerato bituminoso.

In generale tutti gli spazi pubblici necessitano di interventi di riqualificazione sia per le pavimentazioni stradali che per le piazze, attualmente rifinite e arredate con materiali e tipologie avulse dal contesto del Vecchio Centro .

Per questo motivo si pone l'esigenza di predisporre uno Studio di settore che disciplini ed omogenizzi adeguatamente tutti gli interventi di riqualificazione che si rendono necessari ai fini di una completa valorizzazione del contesto.

A questo Studio il Piano Particolareggiato rimanda espressamente nelle N.T.A..

Per quanto riguarda i servizi di rete il Vecchio Centro è dotato di tutte le infrastrutture primarie .

7. La densità fondiaria di progetto

Per la valutazione dell'indice fondiario di progetto si è partiti da alcune considerazioni di carattere generale.

La prima considerazione tiene conto della necessità di giungere alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei vecchi quartieri del paese, non soltanto attraverso la conservazione degli esempi più interessanti dell'architettura e degli impianti tradizionali, ma incentivando i proprietari al riutilizzo dei lotti con ampliamenti dei fabbricati esistenti o con nuove edificazioni e comunque in modo da rendere "economicamente convenienti" gli interventi.

Un'altra considerazione parte da l'esigenza che, la possibilità di aggiungere nuovi volumi, non comporti un eccessivo "intasamento" dei lotti con una sostanziale modifica dell'assetto urbanistico preesistente e con un peggioramento della qualità di vita dei residenti.

In questa logica si è valutato di adottare per tutti i lotti un indice fondiario di progetto che rifletta la situazione attuale, tenendo conto della densità fondiaria attuale degli isolati.

A tal fine si sono calcolati gli indici medi dei vari isolati e valutato il loro valore medio .

Tale valore che, come si può rilevare dalle tabelle che seguono è pari a 2,8 mc/mq, è stato adottato come indice fondiario di progetto.

ISOLATO 1

Unità d'intervento	Superficie (mq)	V.confermato (mc)	If (mc/mq)
1	4887,22	3744	0,77
2	352,58	650,98	1,85
3	518,3	628,06	1,21
4	301,71	43,96	0,15
5	178,46	237,1	1,33
6	188,44	263,18	1,40
TOTALI	6426,71	5567,28	1,12

ISOLATO 2

Unità d'intervento	Superficie (mq)	V.confermato (mc)	If (mc/mq)
1	149,76	515,43	3,44
2	207,91	463,73	2,23
3	225,48	580,18	2,57
4	720,46	2154,9	2,99
5	62,7	214,21	3,42
TOTALI	1366,31	3928,45	2,93

ISOLATO 3

Unità d'intervento	Superficie (mq)	V.confermato (mc)	If (mc/mq)
1	266	996,77	3,75
2	104	159,76	1,54
3	248	1013,67	4,09
4	149	212,79	1,43
5	145	398,93	2,75
6	197	408,2	2,07
7	248	984,51	3,97
8	201	492,86	2,45
9	141	319,6	2,27
10	361	1705,62	4,72
11	142	363,33	2,56
12	351	722,2	2,06
13	326	990,13	3,04
14	302	531,54	1,76
15	223	592,85	2,66
16	252	1045,58	4,15
17	123	190	1,54
18	943	20164	21,38
TOTALI	4722	31292,34	3,79

ISOLATO 4

Unità d'intervento	Superficie (mq)	V.confermato (mc)	If (mc/mq)
1	76	394	5,18
2	161	556,4	3,46
3	36	66,92	1,86
4	276	672,44	2,44
5	185	341,9	1,85
6	185	475,63	2,57
7	114	591,75	5,19
8	234,42	1382,38	5,90
9	130	605,5	4,66
10	530	1170,81	2,21
11	84,22	245,84	2,92
12	254,1	1225,48	4,82
13	281,14	885,11	3,15
14	23,1	91,12	3,94
TOTALI	2569,98	8705,28	3,58

ISOLATO 5

Unità d'intervento	Superficie (mq)	V.confermato (mc)	If (mc/mq)
1	211.00	611.00	2.90
2	355.00	881.00	2.48
3	328.00	1029.00	3.14
4	633.00	834.00	1.32
5	470.00	865.00	1.84
6	734.00	1397.00	1.90
7	174.00	231.00	1.33
8	251.00	387.00	1.54
TOTALI	3156	6235	2,06

ISOLATO 6

Unità d'intervento	Superficie (mq)	V.confermato (mc)	If (mc/mq)
1	282,04	700	2,48
2	192,43	543,24	2,82
3	593,25	1133,48	1,91
4	101,77	735,51	7,23
5	415,92	436,72	1,05
6	132,38	311,08	2,35
7	216,64	560,12	2,59
8	235,62	815,57	3,46
9	106,86	359,98	3,37
10	203	564,58	2,78
11	159,71	688,5	4,31
12	166	605	3,64
13	256	1131	4,42
TOTALI	3061,62	8584,78	3,26

ISOLATO 7

Unita d'intervento	Superf.(mq)	V.attuale (mc)	If a (mc/mq)
1	268,23	1973,87	7,36
2	790,95	2250	2,84
3	214	836,8	3,91
4	356	1233,38	3,46
5	95,32	287,1	3,01
6	1229,91	3265,87	2,66
7	368,09	1588,84	4,32
8	256,65	852,68	3,32
9	65,25	452,34	6,93
10	141,4	751,68	5,32
11	267,23	890,43	3,33
12	265,56	1292,83	4,87
13	488,02	800,71	1,64
14	259,55	620,31	2,39
15	671,5	1746,52	2,60
16	447,68	740,05	1,65
17	668,37	2866,28	4,29
18	510,94	1253,73	2,45
19	534,56	1134,83	2,12
20	182,51	1011,73	5,54
	8081,72	25849,98	3,70

Calcolo dell'indice medio di zona come media fra gli indici medi degli isolati:

SUPERFICI E VOLUMI TOTALI

<i>ISOLATO:</i>	Superf. (mq)	Volume (mc)	If medio (mc/mq)
<i>ISOLATO 1</i>	6426,71	5567,28	1,12
<i>ISOLATO 2</i>	1366,31	3928,45	2,93
<i>ISOLATO 3</i>	4722	31292,34	3,79
<i>ISOLATO 4</i>	2569,98	8705,28	3,58
<i>ISOLATO 5</i>	3156,13	6235,42	2,06
<i>ISOLATO 6</i>	3061,62	8584,6	3,26
<i>ISOLATO 7</i>	8081,72	25849,98	3,70
	29384,47	90163,35	2,80

L'indice medio di zona è assunto come indice di progetto.

8. Il Piano in cifre.

a) Lo stato di fatto

Le indagini svolte per acquisire tutti i dati necessari per la redazione del Piano Particolareggiato hanno riguardato 7 isolati, costituiti da 85 Lotti, con un complesso di 105 edifici tra: corpi principali per abitazione, corpi accessori, magazzini e rimesse per mezzi agricoli, locali commerciali e simili, edifici pubblici.

Il risultato del lavoro di indagine in loco, per gli aspetti più significativi e rappresentativi dello stato attuale del "Vecchio Centro", si può sintetizzare come segue:

Le tipologie edilizie

TIPOLOGIA	N° IMPIANTI	% SUL TOTALE ANALIZZATO
"a corte antistante"	12	15
"a corte retrostante"	7	8
"a corte doppia"	16	19
"a palazzu"	6	7
Non definibile	43	51 %

lo stato di conservazione attuale degli edifici

CLASSIFICAZIONE	N° EDIFICI	% SUL TOTALE ANALIZZATO
ruineri	0	0
cattivo	17	16
mediocre	47	45
buono	41	39

Le destinazioni d'uso

DESTINAZIONE	N°IMPIANTI	% SUL TOTALE ANALIZZATO
Residenziale	63	76
Non residenziale	1	1
Mista	16	18
Servizi pubblici	4	5

Il grado di utilizzo

STATO	N°IMPIANTI	% SUL TOTALE ANALIZZATO
Inedificati	1	1
Non utilizzati	3	4
Utilizzati	80	95

b)Il Progetto

Per quanto riguarda l'aspetto progettuale il Piano interessa 5 isolati che costituiscono la zona "A" e 2 isolati di zona "B" che completano il "Centro Matrice", con una superficie totale di circa 4,6 Ha.

Il Piano prevede circa 109.563mc di progetto di cui, 82.748 mc pari al 75,53 %, sono relativi alla conservazione degli edifici esistenti, con interventi di restauro e risanamento conservativo, riqualificazione e ristrutturazione, mentre 26.814 mc, pari al 24,47 % , si riferiscono ad interventi di nuova edificazione.

E' interessante notare come del patrimonio edilizio esistente, pari a 89.032mc, il Piano prevede la conferma del 93 %.

9. Preventivo sommario di spesa per l'attuazione del Piano

Per l'attuazione del piano si prevede la seguente spesa:

1. LAVORI

- Rifacimento pavimentazioni	1.500.000,00	€
- Ristrutturazione reti tecnologiche	500.000,00	€
-Opere di arredo varie	100.000,00	€
-Illuminazione pubblica	400.000,00	€

Totale lavori	2.500.000,00	€
----------------------	---------------------	----------

2. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'A.C.

- Spese tecniche e generali	200.000,00	€	*
- IVA sui lavori 21%	525.000,00	€	

Totale somme a disposizione	725.000,00	€
------------------------------------	-------------------	----------

TOTALE GENERALE	3.225.000,00	€
------------------------	---------------------	----------

* Compresi IVA e contr.4%

Il preventivo su esposto non contempla le spese dei privati per il risanamento degli edifici da tutelare.

10. Elaborati del Piano

ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE

Tavola 1 - Inquadramento territoriale – stralcio P.U.C. – Perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione / Centro Storico con individuazione degli isolati;

Tavola 2 - Assi e Poli Urbani – Quadro Idrogeografico;

INDAGINE CARTOGRAFICA STORICA E ANALISI DEL CONTESTO URBANO

Tavola 3 - Complessi e Manufatti di Carattere Emergente;

Tavola 4 - Evoluzione Storica Catastale;

Tavola 5 - Spazi e Edifici Pubblici – Reti Tecnologiche;

Tavola 6 - Analisi dello Stato Attuale;

ANALISI, RILIEVO E RICOMPOSIZIONE DEGLI ISOLATI

Tavola 7.1,2 – Analisi dei comparti - isolato 1- 2;

Tavola 7.3 – Analisi dei comparti - isolato 3;

Tavola 7.4 – Analisi dei comparti - isolato 4;

Tavola 7.5 - Analisi dei comparti - isolato 5;

Tavola 7.6 – Analisi dei comparti - isolato 6;

Tavola 7.7 – Analisi dei comparti - isolato 7;

ALLEGATI

Allegato A – Relazione illustrativa;

Allegato B – Norme tecniche di attuazione;

Allegato C – Tabelle planivolumetriche;

Allegato D – Schede operative;

Allegato E – Guida alla Progettazione – Abachi degli elementi e dei tipi edilizi;

Sommario

1. Premessa.....	1
2. Cenni Storici sull'Insediamento	3
3. il Piano Particolareggiato: indirizzi progettuali e risultati attesi.....	5
4. Fasi della progettazione e Metodo di lavoro	7
6. Spazi pubblici, edifici pubblici, reti tecnologiche.....	9
7. La densità fondiaria di progetto	10
8. Il Piano in cifre.....	18
9. Preventivo sommario di spesa per l'attuazione del Piano	20
10. Elaborati del Piano	21
Sommario	22