



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DÌ ANTICA E PRIMA
FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO
REGIONALE**

PROGETTO DEFINITIVO

Progettazione
Ing.Marcello Pilloni
Collaboratori
Ing.Alberto Trudu

Elaborazione dati Gis
GeoEnGis s.r.l.(ing.Nicola Utzeri)

Il Sindaco
Roberto Scema

Responsabile area Tecnica
Geom. Basilio Pusceddu
Responsabile del procedimento
Geom. Basilio Pusceddu

A1/A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1PREMESSA

A partire dalla definitiva approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), le aree caratterizzate da insediamenti storici vengono inseriti tra le categorie dei beni paesaggistici, in particolare diventano oggetto di tutela le matrici di sviluppo dei centri di prima e antica formazione. Per centro di prima e antica formazione o più brevemente Centro Matrice (CM), intendiamo quella parte di abitato sorto in epoca pre moderna, prima che si abbandonassero le tecniche e le tipologie costruttive tradizionali, sostituendole con altre non coerenti con il tessuto storico consolidato.

I primi 40 anni successivi al 1950, quindi alla fine dell'epoca premoderna secondo il limite temporale indicato dal PPR, si caratterizzano per il generalizzato mancato riconoscimento del valore identitario e paesaggistico della architettura tradizionale.

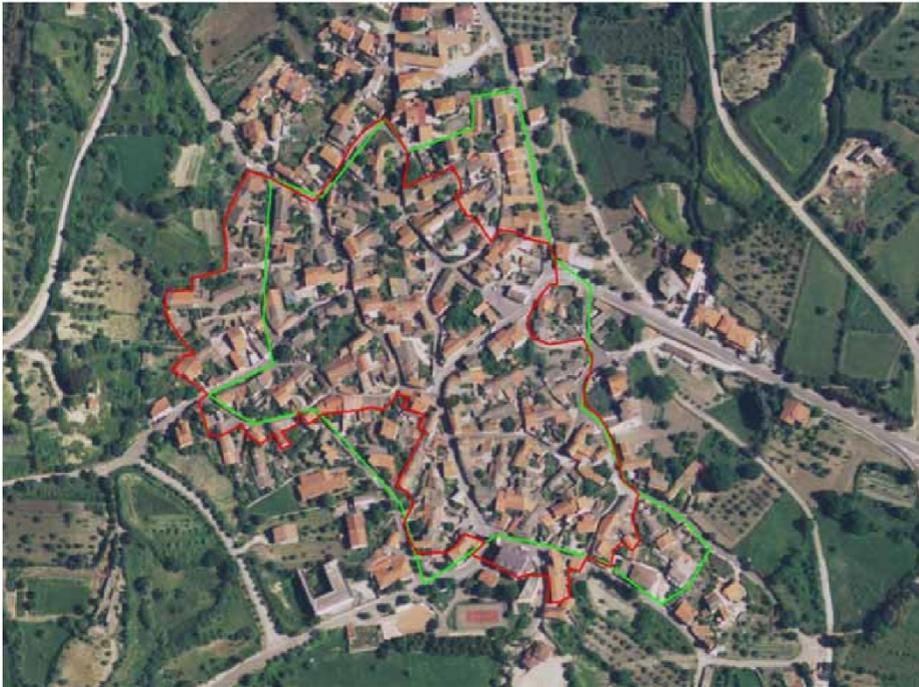
La diffusa identificazione delle difficili condizioni economiche delle comunità locali con lo spazio di vita del mondo contadino e pastorale sardo hanno portato alla acritica accettazione di modelli provenienti dall'esterno considerati maggiormente rispondenti al desiderio di rappresentare il raggiungimento di un migliore benessere economico e contemporaneamente un segno di modernità.

Solo negli anni 90, grazie alla riscoperta dei temi della costruzione locale, del rapporto con il sito e il contesto, si è osservata una diversa sensibilità verso il patrimonio edilizio dei centri storici. Purtroppo è altrettanto verificabile come questa riscoperta non si sia accompagnata con un lavoro attento di ricerca delle ragioni, regole e radici del patrimonio edilizio storico. Questo ha portato nel tempo ad un ulteriore impoverimento del valore paesaggistico ed identitario dei nostri centri storici a causa di interventi di recupero governati da richiami poco motivati e chiari ora alla "tradizione del moderno, ora alla "tradizione popolare", fuori da ogni verifica sui complessi rapporti che legano tipo edilizio e costruzione, tecnologie e risultati morfologici.

La stesura del Piano Particolareggiato del Centro Matrice, di seguito PPCM, è il frutto di una preliminare fase di studio dei caratteri generali del patrimonio edilizio della Sardegna, sintetizzati nell'Atlante delle "Culture abitative della Sardegna" e nei "Manuali del Recupero dei centri storici" che nascono nel quadro delle iniziative della Regione Sardegna e dell'Assessorato all'Urbanistica, dirette a fornire strumenti sempre più approfonditi nella fase attuativa della pianificazione paesaggistica regionale. Completata l'analisi generale, volta a definire il contesto storico-geografico nel quale si è sviluppato il centro abitato di Villa Verde, è stata intrapresa l'analisi multi scala del tessuto urbano, volta a individuare e catalogare tutti gli elementi caratterizzanti il centro Matrice con scale di dettaglio via via crescenti. Il quadro conoscitivo sopradescritto, nei suoi aspetti paesaggistici, urbanistici ed edilizi e l'insieme delle regole che da esso derivato viene riassunto in apposite schede di analisi e progetto prodotte per le singole Unità Urbanistiche (UU).

Quando si parla di Centro Matrice s'intende quell'area caratterizzata da insediamento storico con cui s'identificano tutte le aree costituite dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione. Per il caso di Villa Verde, il perimetro del centro matrice sottende una superficie di

circa 57.891 mq,ricomprendendo la totalità delle Unità Urbanistiche della zona A,ampliandosi rispetto al centro storico su aree in zona B variamente distribuite lungo l'originale perimetrazione del centro storico.



Perimetro da PPR



Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Al centro matrice appartengono in totale 17 isolati e 177 Unità Urbanistiche

- ✓ *Isolato 01, 21 Unità Urbanistiche in zona B;*
- ✓ *Isolato 02, 13 Unità Urbanistiche in zona A;*
- ✓ *Isolato 03,10 Unità Urbanistiche in zona A;*
- ✓ *Isolato 04, 9 Unità Urbanistiche 6 in zona A (UU 1,2,3,7,8,9) 3 in zona B (UU 4,5,6);*
- ✓ *Isolato 05, 7 Unità Urbanistiche 2 in zona a (UU 6,7) 5 in zona B (UU 1,2,3,4,5);*
- ✓ *Isolato 06, 1 Unità Urbanistiche in zona A (Chiesa);*
- ✓ *Isolato 07, 7 Unità Urbanistiche in zona A;*
- ✓ *Isolato 08,17 Unità Urbanistiche in zona A;*
- ✓ *Isolato 09, 9 Unità Urbanistiche in zona A;*
- ✓ *Isolato 10, 8 Unità Urbanistiche in zona B;*
- ✓ *Isolato 11, 10 Unità Urbanistiche in zona B unità 7 e 8 esterne al Centro Matrice;*
- ✓ *Isolato 12, 19 Unità Urbanistiche in zona A;*
- ✓ *Isolato 13, 25 Unità Urbanistiche in zona A;*
- ✓ *Isolato 14, 4 Unità Urbanistiche in zona A;*
- ✓ *Isolato 15, 3 Unità Urbanistiche in zona B;*
- ✓ *Isolato 16, 1 Unità Urbanistiche in zona B Chiesa in costruzione;*
- ✓ *Isolato 17, 16 Unità Urbanistiche 3 in zona A (UU 1,2,3) 14 in Zona B e unità 00 esterna al Centro Matrice.*

A partire da questi elementi, è stato fondamentale costruire un quadro conoscitivo dell'ambito considerato, per cui l'attività di piano è stata avviata e condotta secondo un'indagine diretta e mirata alla ricerca, alla schedatura ed analisi di tutti gli elementi e caratteristiche del patrimonio edilizio esistente.

Nella redazione del Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato, è stato importante affrontare diverse tematiche e con particolare riferimento all'art.52 delle N.T.A. del PPR, analizzare all'interno del centro matrice i seguenti fattori:

- a) Quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
- b) *Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
- c) *Margini, eventualmente fortificati;*
- d) *Assi e poli urbani;*
- e) *Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie tradizionali, e quindi anche il loro processo evolutivo di formazione.*
- f) *Presenza di complessi e di manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- g) *Presenza di verde storico, parchi e giardini e ville, slarghi e piazze;*
- h) *Caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;*
- i) *Stato di conservazione del patrimonio storico;*
- j) *Criticità in atto problemi di recupero e riuso emergenti.*
- k) *Caratteri e fruibilità dello spazio pubblico e delle sue superfici.*

2 CENNI STORICI

L'abitato di Villa Verde appartiene alla regione storica della Marmilla.

L'orografia, prevalentemente collinare, l'idrografia, il rio Bau Maiori ed il rio Bingia Cresia si uniscono, proprio nei pressi del centro abitato nel rio Croxiurussu, hanno storicamente influenzato la struttura e l'espansione del centro abitato di Villa Verde, sviluppatosi su una piccola altura con dislivelli contenuti e quota media di circa 200 metri. Il centro storico si sviluppa lungo le strette e antiche viuzze del paese, che nell'adattarsi alle forme del terreno si sviluppano in maniera irregolare dando forma alla struttura urbana. Le tipologie delle abitazioni ricalcano quelle tipiche dei centri rurali, anche se solo in pochi casi le caratteristiche principali sono state mantenute integralmente.

Vittorio Angius ne dava questa descrizione:

“Le colline che gli stanno all'intorno lo proteggono dai venti, meno dal meridionale, che vi entra senza ostacolo...”.

“Componesi questo paese di 103 case disposte lungo 5 strade niente regolari delle quali alcune solamente sono selciate.”

La storia del territorio del comune è strettamente legata a quella del Monte Arci. I primi segni di insediamento umano sono infatti riferiti al Neolitico, collegati alla lavorazione dell'ossidiana. All'età nuragica risalgono le testimonianze archeologiche più importanti (una ventina i nuraghi ben conservati), come le fortificazioni complesse di Brunk'e s'Ormu e Nurax'e Mau (nei pressi della bella chiesa campestre di San Mauro), con i rispettivi villaggi, e le mono torri di Gergui e di Is Cottillas. Vivace dovette essere la presenza anche in età romana, testimoniata da interessanti tratti di strada Romana, di resti ceramici, di monete d'epoca imperiale.

Con la denominazione di Bànnari, l'attuale Villa Verde faceva parte, in epoca medievale, della curatoria di Parte Usellus nel Giudicato d'Arborea.

A seguito dell'istituzione nel 1771 dei consigli comunitativi, la villa infeudata di Bannari costituì il primo embrione del suo municipio. Dal 1859 al 1927 il comune fu compreso nel mandamento di Ales, appartenente al circondario di Oristano. Aggregato al Comune di Usellus, riacquistò l'autonomia nel 1947. Nel 1954, come si è detto, avvenne il cambio del nome.

3. INDAGINE CONOSCITIVA

3.1. Area del Piano Particolareggiato

Il Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato di Villa Verde interessa l'area del Centro Matrice per una superficie complessiva di Piano di circa mq 57.891 mq

L'esigenza per il Piano di comprendere a fondo le caratteristiche del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico ha imposto un'accurata indagine diretta sulla totalità del patrimonio edilizio esistente con il rilievo di tutte le unità urbanistiche.



Gli elaborati grafici di rilievo delle singole unità urbanistiche sono stati realizzati mediante rilievi di tipo aerofotogrammetrico con integrazioni derivate da rilievi diretti e l'analisi delle immagini oblique fornite dalla RAS. Per ciascuna UU è stata elaborata una scheda informativa, contenente dettagliate informazioni: sui parametri urbanistici (superficie, volume, indice fondiario etc.), le caratteristiche tipologico distributive, le caratteristiche costruttive, gli elementi architettonici, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso e infine proprietà pubblica e privata.

La schedatura è completata da una documentazione fotografica relativa ad ogni singola unità urbanistica, costituita da immagini acquisite da terra e da una selezione delle viste prospettive derivate dalle foto oblique della RAS.

La documentazione conoscitiva è stata successivamente aggregata nelle carte tematiche generali e di dettaglio allegate al progetto del PPCS:

3.2. Inquadramento geografico

Il Comune di Villa Verde (Bànnari fino al 1954), in provincia di Oristano, è inserito nell'Alta Marmilla. Il suo territorio, esteso per 17,34 kmq, è disteso sul versante orientale del Monte Arci e confina con i comuni di Ales, Pau, Palmas Arborea, Villaurbana e Usellus.

Prevalentemente collinare, con quote comprese tra i 167 m della valle del rio Croxiurussu ed i 641 m della Punta Laccu Sa Vitella, è diviso tra una parte settentrionale, sviluppata nel Monte Arci, dove prevalgono formazioni vulcaniche, soprattutto basalti, ed una parte meridionale, nella quale sorge l'abitato, con formazioni sedimentarie, a prevalenza di marne e arenarie, divise da alcune centinaia di ettari di altipiano.

Il Centro abitato di Villa Verde risulta interessato da zone di significativa pericolosità idraulica in particolare la perimetrazione del PAI interseca gli isolati 05 e 06, di seguito il dettaglio delle Unità Urbanistiche e i relativi CF soggetti alle prescrizioni previste per le aree a pericolosità idraulica H4

Isolato 05

UU 01 CF a totalmente in area H4

UU 02 Lotto libero totalmente ricompreso in area H4

UU 03 tutti i CF sono totalmente o parzialmente in area H4

UU 04 Cf c parzialmente in area H4

Isolato 06

UU 01 CF a parzialmente in area H4

Isolato 12

UU 19 CF d parzialmente in area H4

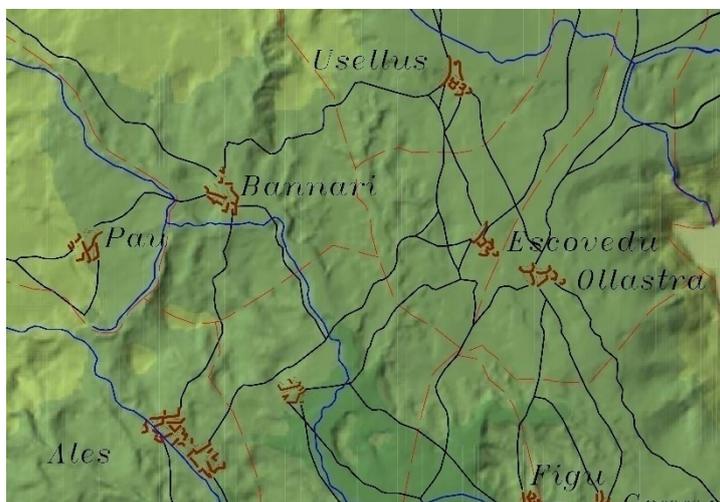
3.3. Analisi dell'Assetto storico culturale (analisi della struttura Urbana)

La forma dell'abitato si sviluppa secondo schemi determinati dai tracciati viari di connessione con i paesi limitrofi e con la campagna coltivata. Il centro urbano, a principale vocazione rurale, stabilisce un forte legame con il territorio circostante ed i suoi confini quasi si fondono con esso.



Quadro d'unione impianto catasto di Villa Verde

La rete dei percorsi interni all'insediamento urbano, di collegamento con i centri abitati più vicini e con le zone di attività agricola, si è sviluppata seguendo la regola empirica del minimo sforzo e dell'aderenza con le caratteristiche geomorfologiche del terreno.



Foglio XXXII Atlante di Sardegna digitalizzato su carta morfologica

A livello territoriale, il modello dei percorsi di collegamento intercomunale sopradescritto ha generato la fitta maglia di vie di comunicazione ben rappresentata nel foglio XXXII del Atlante di Sardegna.

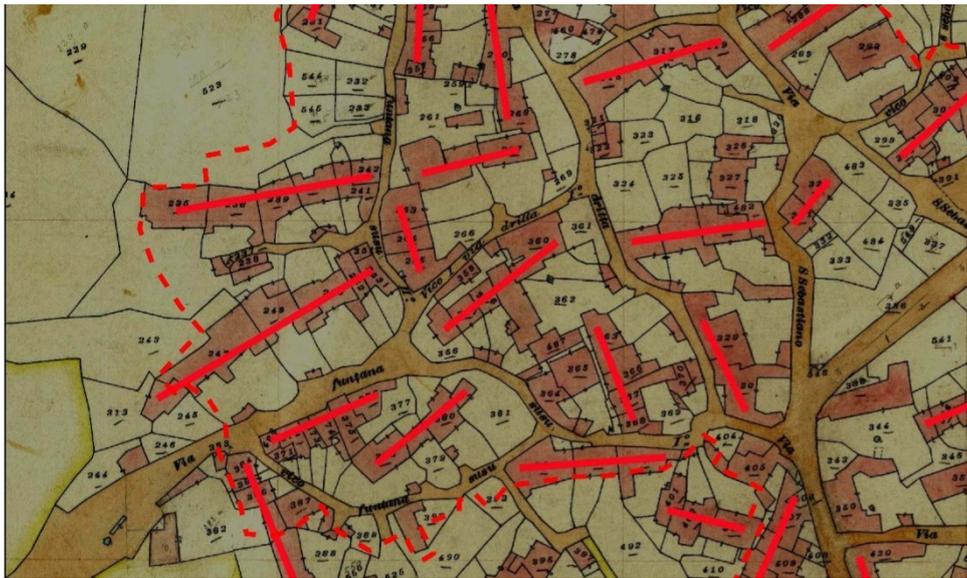
Dal punto di vista insediativo Villa Verde, come la maggior parte dei villaggi sardi, si sviluppa a partire da un primitivo tessuto aggregato, costituito da recinti edificati. Il luogo dell'abitare è anche luogo del lavoro e quindi necessariamente la sua forma si adatta a queste esigenze: ampie corti che inglobano oltre alla casa propriamente detta anche i locali ed elementi accessori ad essa annessi: magazzini di stoccaggio dei prodotti agricoli, stalle, forni e pozzi per l'approvvigionamento idrico. Dall'analisi dei riferimenti catastali, si può notare che i confini della struttura urbana si mantengono pressoché inalterati fino alla prima metà del '900, in quanto il sistema del frazionamento della proprietà per successione ereditaria, largamente usato in Sardegna, ha portato, nel tempo, ad una modifica sostanziale della densità edilizia piuttosto che ad un'estensione dell'abitato. L'aumento demografico, e quindi la necessità di nuovi spazi, sono processi che si risolvono all'interno dei grandi impianti con frammentazioni della proprietà che vanno nel tempo a saturare i vuoti. I frazionamenti successivi impongono poi la struttura del vicolo, necessario per consentire l'accesso alle corti derivate. Il vicolo rappresenta la mediazione tra la corte e la via, uno spazio che, fino al secolo scorso, aveva ancora una vocazione privata in quanto affaccio di due o più corti che, generalmente appartenevano allo stesso nucleo familiare. E' solo dalla metà del '900 che il vicolo diventa a tutti gli effetti uno spazio pubblico annesso alla viabilità, ma comunque espressivo della struttura urbana.



Villa Verde limite del Centro Matrice su struttura maglia viaria e catasto d'impianto

Dai catastali d'impianto e dall'analisi del patrimonio edilizio storico emerge come la struttura urbana fosse originariamente organizzata in aggregati di corpi di fabbrica disposti in lunghe stecche edificate isorientate prevalentemente a sud, sud-est.

La dimensione delle corti era invece variabile a seconda dell'estrazione sociale dei proprietari e del grado di frazionamento che l'abitazione originaria aveva subito. L'analisi dello schema degli isorientamenti evidenzia la dinamica aggregativa del tessuto edilizio ed il suo tradizionale rapporto tra pieni e vuoti. I corpi di fabbrica si affiancano secondo delle direttrici lineari che tengono l'affaccio principale orientato in prevalenza verso i quadranti con la migliore esposizione solare (sud, sud_est e sud ovest), non mancano le eccezioni rappresentate da stecche con affaccio principale rivolto a nord_est.



Tracciamento delle stecche isorientate sul catasto di impianto

E' lecito quindi affermare che le regole edificatorie che hanno condotto allo sviluppo del tessuto urbano negli ultimi duecento anni, esistono e assumono in certi casi caratteristiche rigide, quali:

1. L'opportunità dell'orientamento a Sud, Sud-Est/Ovest della facciata dell'abitazione (faccia a sobi);
2. Le regole costruttive per quanto riguarda la forma prismatica, la copertura a due falde, lo spessore, l'altezza e la passività dei corpi principali;
3. La necessità dello smaltimento delle acque piovane nella proprietà;
4. La riproduzione di elementi architettonici appartenenti alla proprietà complessa, prima degli effetti divisorii;
5. La cultura della casa "espandibile"

Le emergenze architettoniche sono le seguenti:

- Chiesa di San Sebastiano
- Portali;
- Prospetti.

3.4 Caratterizzazione delle Unità Urbanistiche (Analisi storico e tipologica)

L'analisi è stata diretta allo studio di 177 unità urbanistiche, per la stragrande maggioranza dei casi ad uso casa di civile abitazione, suddivise in n.17 isolati. La qualità dello stato di conservazione della struttura storica del Centro Matrice può essere descritta dal dato statistico derivante dalla caratterizzazione storica riferita alle Unità Urbanistiche.

L'analisi è stata condotta attribuendo a ciascuna delle UU individuate una prima classificazione temporale riferita all'epoca di costruzione del primo impianto, distinguendo quelle costruite prima del 1950 da quelle successive.

UU ante 1950 134

UU Post 1950 31

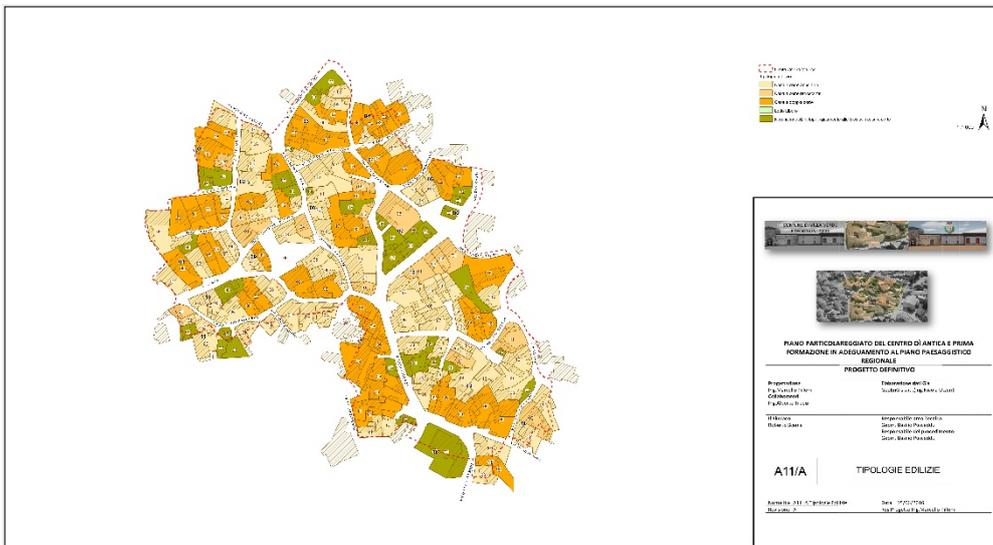
UU Vuote 12



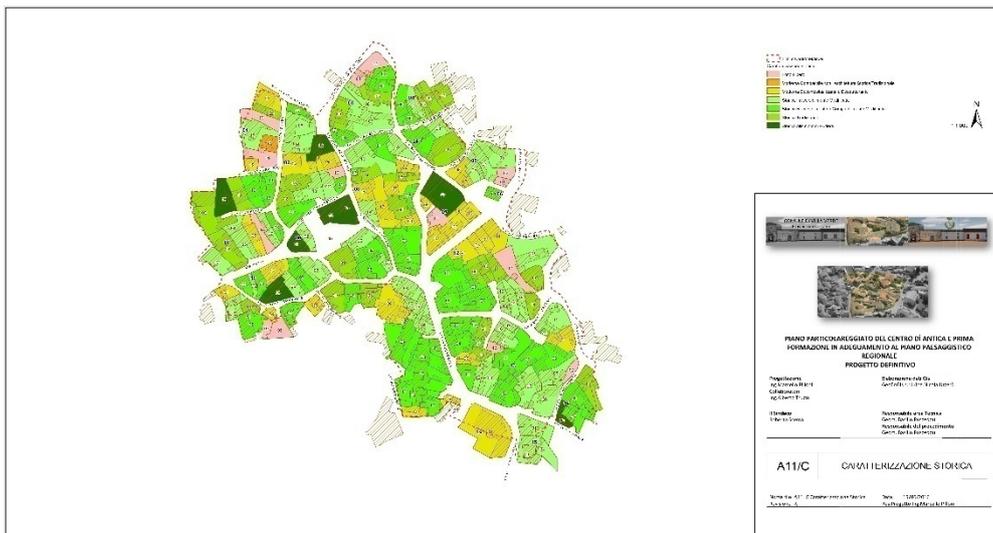
Si è quindi provveduto ad analizzare i caratteri tipologico_distributivi delle singole Unità Urbanistiche (UU) derivando la seguente classificazione:

Tipo di Impianto edilizio
Casa a corte antistante
Casa a corte retrostante
Casa a doppia corte
Non riconducibile alle tipologie di casa a corte
Lotto libero

La distribuzione di questi tipi edilizi non è uniforme, dando luogo, spesso, a dissonanze poco gradevoli. La presenza dei diversi tipi edilizi (filo strada e interni) si alterna senza precise regole apparenti, per cui, dall'analisi delle tavole grafiche allegate, si evince una tessitura dell'ordito urbano molto movimentata, al di fuori di schemi prestabiliti e ripetitivi.



Un ulteriore affinamento del dato storico è stato realizzato attraverso la seguente classificazione delle unità urbanistiche, utile a verificare lo stato di conservazione dei caratteri tipologico_distributivi dell'edilizia storico_tradizionale.



	Caratterizzazione tipologica delle Unità Urbanistiche	Descrizine	N.
Ante 1950	Storica tradizionale	I corpi di fabbrica e la corte hanno mantenuto l'assetto originario	27
	Storica reversibilmente o compatibilmente modificata	Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento hanno dato origine all' attuale configurazione in prevalenza compatibile con il contesto e i caratteri tipologico_distributivi del impianto originale.	49
	Storica irreversibilmente modificata	Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e gli eventuali frazionamenti ereditari hanno portato all' attuale configurazione con modifiche irreversibili rispetto ai caratteri tipologico_distributivi dell'impianto originale la cui permanenza tuttavia non è del tutto in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano.	51
	Storica allo stato di rudere	Lotto in completo stato di abbandono interamente occupato da edifici allo stato di rudere in cui non risulta possibile la verifica della volumetria storicamente insediata.	7
Post 1950	Moderna compatibile con l'architettura storica tradizionale	Gli interventi di sostituzione edilizia o nuova edificazione hanno dato origine alla attuale configurazione in prevalenza compatibile con il contesto	7
	Moderna decontestualizzata e destrutturante	Gli interventi di sostituzione edilizia o nuova edificazione hanno dato origine alla attuale configurazione in prevalenza incompatibile con il contesto e i caratteri tipologico_distributivi descritti negli abachi	24
	Lotto libero	Lotto storicamente ineditato o,al contrario, originariamente occupato da edifici di cui oggi non è possibile rilevare alcuna traccia	12

Dall'analisi fatta appare evidente che spesso gli interventi di manutenzione, ampliamento e ristrutturazione sono stati eseguiti in contrasto con i caratteri tipologico_distributivi del impianto originale.

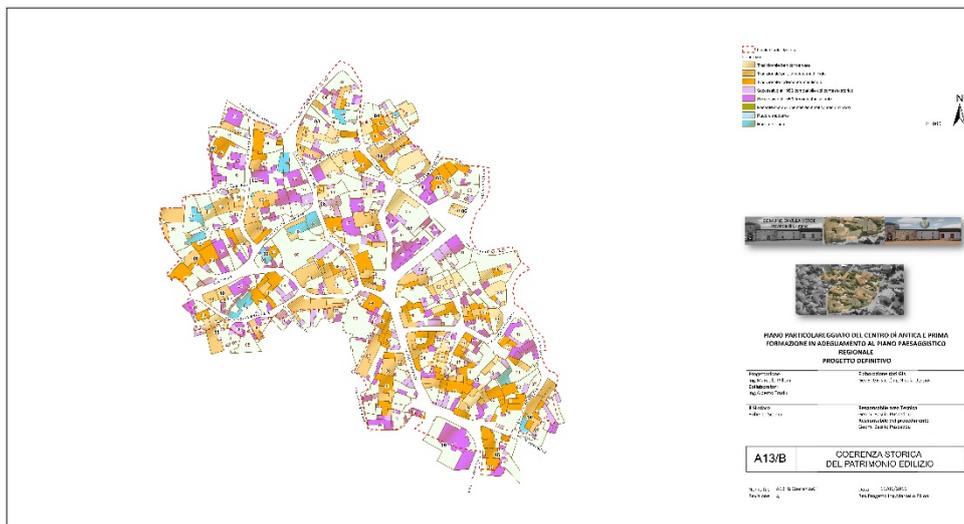
3.5 Caratterizzazione di CF e MA (Analisi storica)

Coerentemente con l'approccio multi scala si è provveduto a classificare il patrimonio edilizio individuando e catalogando tutti gli elementi con scale di dettaglio via crescenti. L'unità minima di analisi in questa fase è rappresentato dal corpo di fabbrica, inteso come quella porzione di edificio nel quale sono collocati ambienti con caratterie funzioni comuni, che si distingue in modo unitario dal resto. I corpi di fabbrica nei quali si concentrano i principali ambienti dedicati alla funzione abitativa vengono definiti Corpi di Fabbrica Principali per distinguerli dai Corpi di Fabbrica Secondarisolitamente formati da un unico ambiente con accesso indipendente rispetto al corpo di fabbrica principale. Gli altri fabbricati interni alle Unità Urbanistichequali Box auto, tettoieetc... vengono ricompresi nella categoria dei manufatti accessori (MA).

Conclusa l'analisi svolta per l'individuazione dei CF si è dato seguito alla loro caratterizzazione attraverso la seguente classificazione:

Caratterizzazione dei Corpi di fabbrica e Manufatti accessori	Descrizione
Tradizionale ben conservato	caratteri morfologici, tipologici, e costruttivi sostanzialmente immutati o con elementi sostituiti coerenti con l'originale
Tradizionale parzialmente modificato	caratteri morfologici coerenti con i tradizionali presenza di elementi tipologici e/o costruttivi non coerenti
Tradizionale fortemente modificato	accrescimenti e modifiche non coerenti con i caratteri morfologici, tipologici e materici
Successivo al 1950, compatibile col contesto storico	a distribuzione topologica e la morfologia dei volumi coerente con le tipologie tradizionali eventualmente coerenti per gli elementi costruttivi tipologici
Successivo al 1950, decontestualizzante	avulso dal contesto, fuori scala e decontestualizzante
RUs – Rudere storico	Rudere
RUm – Rudere moderno	Rudere

L'attività di analisi ha permesso di classificare i singoli corpi di fabbrica o manufatti accessori, evidenziandone lo stato di conservazione o trasformazione. Dall'analisi fatta appare chiaro che il mancato riconoscimento del valore identitario e paesaggistico della architettura tradizionale ha causato una progressiva perdita degli elementi caratterizzanti il patrimonio storico e identitario del Centro Matrice di Villa Verde.



All'interno dell'area del centro matrice, il livello di conservazione del patrimonio edilizio storico risulta quindi generalmente irreversibilmente trasformato in maniera irreversibile.

3.6 Stato di conservazione generale di CF e MA

L'attività di analisi realizzata sui singoli CF e MA ,realizzata attraverso l'osservazione delle immagini oblique e quelle di maggior dettaglio realizzate a terra, ha permesso la raccolta di tutte le informazioni di dettaglio degli elementicostruttivi ed architettonici e l'espressione di un giudizio sullo stato di conservazione generale per ciascuno degli elementi osservati.



L'analisi è stata realizzata attraverso la seguente classificazione

- Stato di conservazione Buono
- Stato di conservazione Mediocre
- Stato di conservazione Scarso

L'analisi dello stato di conservazione evidenzia due criticità. La prima criticità può essere rilevata attraverso l'intersezione tra il dato relativo alla stato di conservazione e il dato relativo alla caratterizzazione storico_tipologica delle Unità Urbanistiche che evidenzia lo stato di abbandono di gran parte degli edifici tradizionali ben conservati dal punto di vista della permanenza dei caratteri tipologico distributivi ma non altrettanto dal punto di vista tecnico_strutturale.

L'altra criticità è rappresentata dalla dallo spopolamento che si riflette anche nello stato di conservazione degli edifici non più utilizzati.

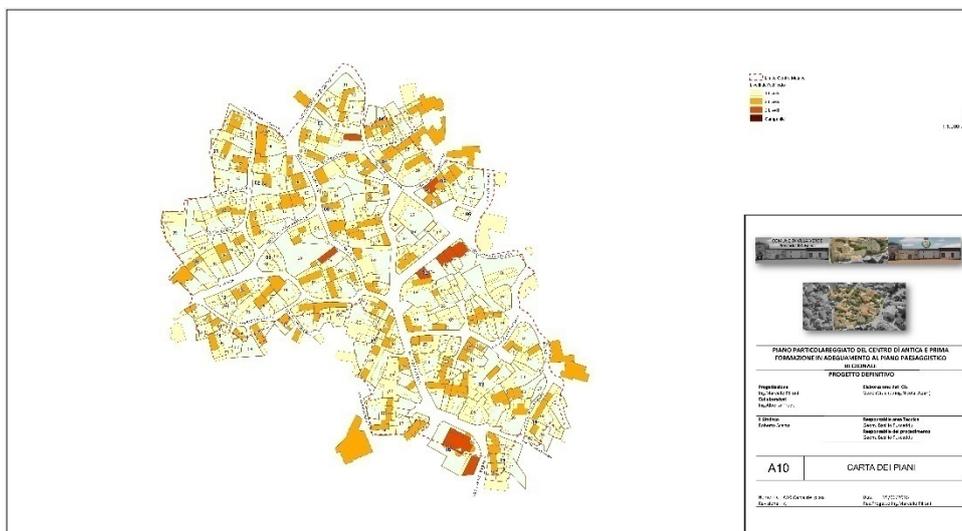
3.7 Carta dei Piani

La maggior parte dei Corpi di fabbrica principali presenti all'interno del Centro matrice si compone di due piani, i corpi di fabbrica secondari e i manufatti accessori sono per loro natura a un piano. La presenza di edifici con più di due piani e da considerarsi una pura eccezione.

Nell'elaborato A10, si sono quindi distinti gli edifici in tre principali livelli di altezza:

- edifici ad 1 piano
- edifici a 2 piani
- edifici con oltre 2 piani

Anche in questo caso le statistiche danno utili informazioni sul numero dei piani e la distribuzione piano volumetrica degli edifici storici. Infatti dai dati si evince che gli edifici storici ancora presenti sono generalmente costituiti da una fila di due o più cellule elementari accostate con sviluppo in altezza sino a un massimo di due livelli fuori terra.



Gli ulteriori sviluppi o manufatti sono generalmente a un piano. Lungo le stecche edificate questa configurazione non presenta lo sviluppo con raddoppio completo in profondità e in quota, pur presente nel centro storico ma al di fuori della sopracitata configurazione.

3.7 Tipologie e manti di copertura

La tipologia delle coperture viene rappresentata nella carta dei tetti attraverso l'individuazione delle linee di falda, di colmo e delle relative pendenze delle coperture a falda. Anche in questo caso si è verificata la permanenza di alcuni elementi caratterizzanti l'architettura tradizionale, in particolare si è potuto verificare che generalmente il corpo di fabbrica principale, costituito da due o più cellule, ha una copertura a doppia falda sia negli edifici a un livello sia nella configurazione con sviluppo in altezza. Generalmente gli ulteriori sviluppi con loggiato antistante e raddoppio in profondità nelle tipologie a un livello si caratterizzano per il mantenimento della configurazione della copertura a

doppia falda attraverso semplice prolungamento delle falde di copertura del corpo di fabbrica principale si ottiene. Naturalmente nel caso di raddoppio in altezza del corpo di fabbrica principale il loggiato antistante e gli accrescimenti a un livello sul retro sono caratterizzati da coperture a falda unica. I corpi di fabbrica secondari e i manufatti accessori generalmente costruiti lungo la recinzione hanno una copertura a falda semplice.

I manti di copertura nell'area di piano, com'è facilmente riscontrabile dall'elaborato A9, sono sostanzialmente omogenei nei materiali (tegole laterizie) ma variamente distribuiti nelle diverse tipologie.

Le diverse categorie di copertura sono classificate in rapporto ai materiali di copertura.

- Tegole laterizie
 - Tegole marsigliesi 2519 mq
 - Tegole tipo coppo o portoghese 9465 mq
 - Copertura coppo sardo o similare 6871 mq
- Lastre ondulate in cemento o altro 5966 mq
- Copertura a terrazza o piana
- Tettoie baracche e altro a copertura piana
- Manto assente
- Copertura tetto diruto
- Copertura altro tipo (o non classificabile)

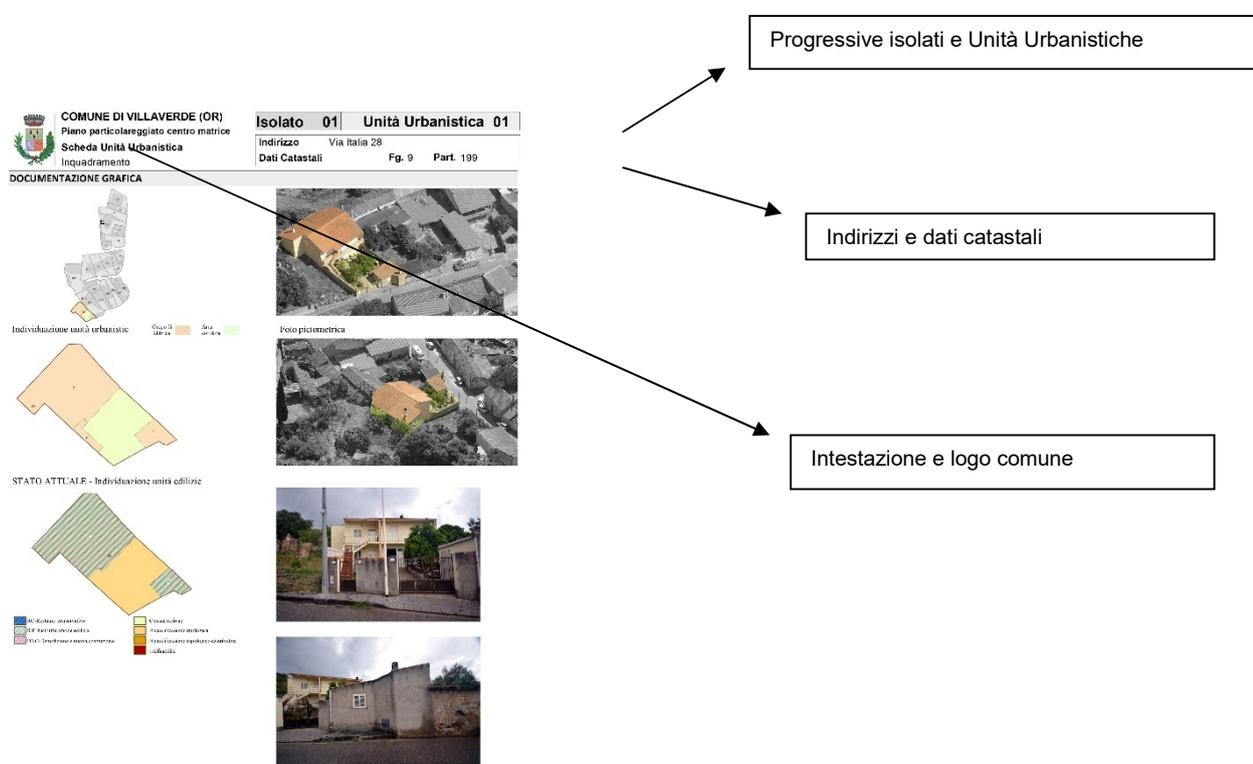
Per la maggior parte i manti di copertura sono realizzati in tegole laterizie, un numero rilevante di coperture sono costituite da lastre in cemento-amianto (Eternit) o lastre ondulate coibentate. In quantità limitata sono presenti edifici con copertura piana, solitamente manufatti accessori di recente costruzione.

Le informazioni contenute nelle carte delle coperture e dei tetti sono state utilizzate per un'ulteriore implementazione del contenuto informativo delle schede informative compilate per ciascuna delle UU individuate nel centro matrice dando ulteriori elementi per la successiva fase di progetto.

3.9 Schedatura delle UU(sezione analisi stato di fatto)

L'organizzazione e codifica del materiale informativo raccolto per le attività di analisi storica e dello stato di fatto ha permesso la creazione di una banca dati strutturata per la gestione delle fasi propedeutiche alla progettazione e gestione dei piani particolareggiati. L'insieme dei dati e informazioni raccolti in parte può essere rappresentato con carte tematiche di sintesi utili a rappresentare graficamente lo stato di fatto. L'importante attività di analisi ha permesso la produzione di una scheda informativa per ciascuna delle Unità Urbanistiche individuate. La scheda si compone di tre sezioni informative all'interno delle quali vengono riportati i principali elementi prodotti durante l'attività di analisi.

Sezione n. 1 Sezione grafica



La sezione grafica è composta da 8 campi così popolati:

Immagine di inquadramento della UU all'interno del Isolato di appartenenza;

Immagine della UU con il l'individuazione di corpi di fabbrica e manufatti accessori

Immagini foto Pictometriche con l'individuazione della UU

Immagini foto da terra di dettaglio della UU

Sezione n. 2 Analisi e progetto della UU

COMUNE DI VILLVERDE (OR) Piano particolareggiato centro matrice Scheda Unità Urbanistica Inquadramento		Isolato 01	Unità Urbanistica 01
FUNZIONE		Uso: <i>Residenziale</i> Proprietà: <i>Privata</i>	
ANALISI PAESAGGISTICA		Tipologia: <i>Casa a corte antistante</i> n° Corpi di fabbrica principali: <i>1</i> Caratterizzazione: <i>Storica Irreversibilmente Modificata</i> n° Corpi di fabbrica secondari: <i>1</i> Accesso carrabile cortile: <i>Cancelli ed altri accessi carrabili</i> n° Manufatti accessori: <i>0</i> Accesso pedonale cortile: <i>Cancelli</i> n° Ruederi storici: <i>0</i> Recinzioni: <i>Parzialmente coerente</i> n° Ruederi moderni: <i>0</i> Descrizione: <i>Impianto a corte antistante. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento hanno dato origine alla attuale configurazione con l'introduzione di elementi incompatibili con il contesto e i caratteri tipologici descritti negli abachi. La corte ha mantenuto l'assetto originario.</i>	
ANALISI URBANISTICA		Volume edificato rilevato [mc]: <i>615</i> rapporto copertura rilevato: <i>0,62</i> rapporto di copertura di progetto: <i>0,5</i> superficie U.U. [mq]: <i>328</i> Indice fondiario rilevato: <i>89</i> Indice fondiario di progetto: <i>1,36</i> superficie coperta [mq]: <i>204</i>	
PROGETTO		Variazioni planivolumetriche: <i>Generalmente non ammesse salvo le deroghe previste nelle NTA art.18.4, o nei casi previsti.</i> Classe di trasformabilità: <i>Ritqualificazione tipologica</i> Categorie di intervento: <i>Gli interventi, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, ammessi per la Unità Edilizia in oggetto sono i seguenti: MO,MS,RC,RI.</i> Caratteri costruttivi di progetto: <i>COBERTURE: il ripristino o il rifacimento del tetto dell'Unità Urbanistica dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. In luogo delle coperture piane è ammessa la possibilità di realizzare una copertura a falda, senza aumento dell'altezza. Il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. Soluzioni di gronda, Canali di gronda e pluviali dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A.</i> Caratteri architettonici di progetto: <i>PARAMENTI ESTERNI: si prescrive il mantenimento del paramento murario intonacato. Per quanto concerne i paramenti murari a vista realizzati con materiali e/o tecniche costruttive atipiche, o parti residuali di strutture murarie appartenenti al fabbricato di primo impianto questi dovranno essere sempre intonacati. La finitura dell'intonaco, la coloritura e la tinteggiatura dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A. generali. APERTURE, SERRAMENTI E SCHERMATURE: si richiede la sostituzione degli infissi e degli elementi di apertura non congrui. Per le specifiche si rimanda alle soluzioni riportate nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. - ELEMENTI DI DECORAZIONE: gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture che stanno in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.</i> Spazi non edificati e recinzioni: <i>RECINZIONI: Le recinzioni in linea con le p... dovranno rispettare anc...</i> Elementi di pregio da salvaguardare:	
NOTE GENERALI		<i>Gli interventi dovranno essere orientati nel riportare l'organismo edilizio in una condizione che meglio si adatti al contesto storico in cui è inserito. Le linee compositive dovranno essere votate alla semplicità architettonica, alla pulizia nelle forme e all'eleganza nei suoi rapporti geometrici. Dovranno essere rimossi tutti quegli elementi di disturbo e incoerenti opportunamente segnalati nelle schede di analisi, riportando l'edificio in una condizione di coerenza organica con il tessuto storico del centro matrice e tipologicamente compatibile con l'abachi. Verranno ammessi in percentuale minima gli ulteriori volumi strettamente necessari al recupero tipologico dell'immobile da realizzarsi attraverso la chiusura di verande, androni, etc...</i>	

n° Corpi di fabbrica principali: *1*
 n° Corpi di fabbrica secondari: *2*
 n° Manufatti accessori: *2*
 n° Ruederi storici: *0*
 n° Ruederi moderni: *0*

volume edificato rilevato [mc]: *518* rapporto copertura rilevato: *0,5*
 superficie U.U. [mq]: *201* Indice fondiario rilevato: *2,58*
 superficie coperta [mq]: *101* rapporto di copertura di progetto:

La sezione di analisi e progetto delle UU è composta da quattro campi:

Funzione

In questo campo sono contenute le informazioni relative alla destinazione d'uso prevalente e alla proprietà;

Analisi Paesaggistica

In questo sono contenuti una descrizione sintetica della UU, gli elementi dell'analisi tipologica e caratterizzazione storica, l'analisi tipologica della recinzione e dei relativi accessi e alcuni dati statistici;

Analisi urbanistica

In questo campo sono rappresentati i parametri urbanistici della singola UU. (Superficie, indice fondiario, indice di copertura, indice copertura di progetto, indice medio del isolato etc....)

Progetto

Il campo progetto contiene la descrizione delle prescrizioni e/o suggerimenti da seguire nella fase di progetto riferite all' UU

Sezione n. 3 Analisi e progetto dei CF e MA

 COMUNE DI VILLAVERDE (OR) Piano particolareggiato centro matrice Scheda Unità Urbanistica Inquadramento	Isolato 01		Unità Urbanistica 01	
	Indirizzo Via Italia 28			
	Dati Catastali		Fg. 9	Part. 199

UNITA' EDILIZIE							
a Corpo di Fabbrica				Edificio			
Analisi							
Caratterizzazione: <i>Tradizionale fortemente modificata</i>							
Stato di conservazione generale: <i>Buono</i>							
Elementi Architettonici				Elementi Architettonici			
Gronda: <i>Incoerente</i>		Balcini: <i>Incoerente</i>		Gronda: <i>Incoerente</i>		Balcini: <i>Incoerente</i>	
Aggetti: <i>Non Presente</i>		Interrati: <i>Non Presente</i>		Aggetti: <i>Non Presente</i>		Interrati: <i>Non Presente</i>	
Scale esterne: <i>Incoerente</i>				Scale esterne: <i>Incoerente</i>			
Finestre				Copertura			
Incassate: <i>Telaio</i>		Schermatura: <i>Finitura</i>		Struttura: <i>Struttura</i>		Tipologia: <i>Materiale</i>	
Incoerente Metallico: <i>Taparelle</i>		Intonacata: <i>Non Rilevabile</i>		Due o più falde: <i>Tegole murstighesi</i>			
Progetto							
Intervento prescritto: <i>Rif - Ristrutturazione Edilizia</i>							
Approccio costruttivo: <i>Tipologico</i>							
Prescrizioni: <i>In caso di ristrutturazione edilizia, qualsiasi intervento di modifica dell'esistente, dovrà perseguire l'adeguamento tipologico da realizzarsi attraverso una serie di interventi capaci di mitigare e alleggerire l'impatto visivo del CF attraverso la sistematica sostituzione degli elementi in contrasto con i caratteri costruttivi dell'edilizia storico-tradizionale così come descritti negli abachi del piano e nei manuali del recupero della RAS nel rispetto delle N.T.A. e degli elaborati di progetto (es. sostituzione e/o modifica delle coperture, modifica delle soluzioni di gronda, modifica delle aperture, sostituzione degli infissi, sostituzione dei sistemi di oscuramento, finitura del paramento murario, modifica del colore ecc.).</i>							
b Corpo di Fabbrica				Edificio			
Analisi							
Caratterizzazione: <i>Successivo al 1950 compatibile col contesto storico</i>							
Stato di conservazione generale: <i>Buono</i>							
Elementi Architettonici				Elementi Architettonici			
Gronda: <i>Incoerente</i>		Balcini: <i>Non Presente</i>		Gronda: <i>Incoerente</i>		Balcini: <i>Non Presente</i>	
Aggetti: <i>Non Presente</i>		Interrati: <i>Non Presente</i>		Aggetti: <i>Non Presente</i>		Interrati: <i>Non Presente</i>	
Scale esterne: <i>Non Presente</i>				Scale esterne: <i>Non Presente</i>			
Finestre				Copertura			
Incassate: <i>Telaio</i>		Schermatura: <i>Finitura</i>		Struttura: <i>Struttura</i>		Tipologia: <i>Materiale</i>	
Incoerente Metallico: <i>Persiane</i>		Intonacata: <i>Maratura in Blocco Cementizio</i>		Meno Falda: <i>Mono Falda</i>		Tegole murstighesi	
Progetto							
Intervento prescritto: <i>Rif - Ristrutturazione Edilizia</i>							
Approccio costruttivo: <i>Tipologico</i>							
Prescrizioni: <i>In caso di ristrutturazione edilizia, qualsiasi intervento di modifica dell'esistente, dovrà perseguire l'adeguamento tipologico attraverso la riproposizione di elementi e caratteri costruttivi compatibili con il contesto, indicati nelle N.T.A., negli abachi degli elementi tipologici e nelle tavole di progetto.</i>							

Identificazione del CF

Dati di sintesi relativi alla caratterizzazione storica e allo stato di conservazione

La sezione di analisi e progetto dei CF e MA raccoglie le informazioni di dettaglio riferite a CF e MA, in particolare nei rispettivi campi è stato assegnato un giudizio di coerenza riferito ai seguenti elementi architettonici:

Soluzioni di Gronda, Aggetti, Scale esterne, Balconi, Piani interrati e Bucature.

L'analisi di CF e MA comprende un'ulteriore serie di elementi informativi riferiti agli elementi di finitura delle bucaure (materiale degli infissi e tipologia dei sistemi di schermatura), della muratura (Con l'indicazione dei materiali di costruzione delle strutture portanti verticali e il tipo di finitura rilevato). La descrizione dello stato di fatto di CF e MA con i dati relativi alle coperture.

4. PROGETTARE IL CENTRO MATRICE

4.1 Criticità in atto

La fase di analisi con la relativa produzione delle carte tematiche multiscala e le schede informative associate a ciascuna delle Unità Urbanistiche individuate all'interno del Centro Matrice di Villa Verde ha permesso di verificare lo stato di conservazione della struttura urbana e del patrimonio edilizio storico del centro abitato. In generale si può senz'altro affermare che alla sostanziale conservazione della struttura urbana, intesa come permanenza degli elementi caratterizzanti la maglia viaria, il sistema dei vicoli, la forma degli isolati l'aggregazione degli edifici lungo stecche edificate isorientate e una sostanziale corrispondenza tra le aree di sedime dello stato di fatto con i dati del catasto di impianto, non corrisponde un altrettanto grado di conservazione a livello di Unità Urbanistica. I dati statistici evidenziano una generalizzata, incoerente e irreversibile trasformazione del patrimonio edilizio che negli anni ha subito trasformazioni stratificate e generalmente incompatibili con le originali tecniche costruttive e soprattutto i caratteri tipologico distributivi dell'edilizia di impianto storico. Come già descritto in premessa, mentre l'incoerente trasformazione del patrimonio edilizio ha origini lontane e motivazioni sociologiche e culturali, un ulteriore elemento di criticità è oggi rappresentato dallo spopolamento i cui effetti sono facilmente riscontrabili nei numeri derivabili dalla banca dati del centro matrice e in particolare a quelli riferiti allo stato di conservazione generale. In conclusione l'analisi evidenzia non solo un generale impoverimento del patrimonio edilizio storico ma anche un generale stato di abbandono di una alta percentuale di Unità Urbanistiche dall'alto valore storico paesaggistico oggi in completo stato di abbandono.

4.2 Gli obiettivi del piano

Il P.P.C.S., nella sua attuazione, persegue i seguenti obiettivi:

- a) la conservazione della memoria storica del luogo, che costituisce il "bagaglio culturale" connotativo dei cittadini, principali attori della vita del paese;
- b) la promozione di interventi di trasformazione che siano in linea con i principi basilari dello sviluppo sostenibile ed eco-compatibile;
- c) la valorizzazione e la promozione, attraverso gli interventi di trasformazione, del riuso del patrimonio edilizio storico esistente;
- d) l'incentivazione dell'attività edilizia connessa alle trasformazioni da mettere in atto nel Centro Matrice;
- e) il richiamo economico per le maestranze artigianali che ruotano attorno agli interventi di recupero conservativo degli edifici storici.

Col PPCS viene favorito il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente e il riuso degli edifici abbandonati per realizzare migliori e soddisfacenti condizioni di abitabilità e agibilità secondo i valori del vivere e dell'agire civile.

In generale gli interventi ammessi sono comunque finalizzati soprattutto alla conservazione degli elementi architettonici e dell'unità formale originaria degli edifici e alla loro ricomposizione secondo la tipologia originaria.

Nelle "Schede U.U." e nei "Profili di progetto" per ogni Unità Edilizia sono stabiliti gli interventi ammessi e vengono date le indicazioni e gli indirizzi operativi per la realizzazione di quanto consentito. Nei profili di progetto vengono sporadicamente rappresentati esempi di riqualificazione tipologica delle facciate, degli ingressi carrabili. Sempre dei profili viene rappresentato un ipotetico piano del colore realizzato con parte dei cromatismi descritti nel Abaco dei colori. Gli interventi previsti sono finalizzati al risanamento delle situazioni di degrado e alla riqualificazione del tessuto edilizio.

L'approccio progettuale è strettamente collegato agli obiettivi del piano, allo stato di conservazione della UU e alla relativa classe di trasformabilità ad essa associata in fase di analisi in particolare:

- a) Per l'Unità Urbanistica UU Storica Tradizionale o Compatibilmente Modificata si prevedono interventi di tipo conservativo (Classe di trasformabilità: Conservazione) con approccio filologico per le prime e di compatibilità per le seconde. In generale sono consentiti gli interventi e le opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere non possono comunque comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche originarie né l'eliminazione degli elementi storici che lo caratterizzano.
- b) Per l'Unità Urbanistica UU Storica Irreversibilmente Modificata si prevedono interventi di media trasformazione (Classe di trasformabilità: Riqualificazione Tipologica) con approccio tipologico. In generale sono attesi interventi orientati nel riportare l'organismo edilizio in una condizione che meglio si adatti al contesto storico in cui è inserito. Le linee compositive dovranno essere votate alla semplicità architettonica, alla pulizia nelle forme e all'eleganza nei suoi rapporti geometrici. Dovranno essere rimossi tutti quegli elementi di disturbo e incoerenti opportunamente segnalati nelle schede di analisi, riportando l'edificio in una condizione di coerenza organica con il tessuto storico e tipologicamente compatibile con gli abachi.
- c) Per l'Unità Urbanistica UU Moderna Decontestualizzata e Destrutturante o Storica Irreversibilmente Modificata con unità immobiliari decontestualizzanti si prevedono interventi di alta trasformazione (Classe di trasformabilità: Riqualificazione Tipologico Distributiva) con approccio tipologico. In generale sono attesi interventi orientati nel riportare l'organismo edilizio in una condizione che meglio si adatti al contesto storico in cui

è inserito. Le linee compositive dovranno essere votate alla semplicità architettonica, alla pulizia nelle forme e all'eleganza nei suoi rapporti geometrici. Dovranno essere rimossi tutti quegli elementi di disturbo e incoerenti opportunamente segnalati nelle schede di analisi, riportando l'edificio in una condizione di coerenza organica con il tessuto storico di Villa Verde e tipologicamente compatibile con l'abachi. In caso di demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione dovrà essere coerente con l'abaco tipologico. La scelta della tipologia da adottare come riferimento, sarà la sintesi tra le esigenze di utilizzo del lotto e le caratteristiche paesaggistiche del contesto in cui il lotto è inserito. Le forme e gli spazi interni, dovranno essere, in coerenza con la tipologia costruttiva, quanto più possibile regolari e studiati, in maniera tale da ottimizzare gli apporti bioclimatici. Particolare attenzione va quindi rivolta allo studio dell'esposizione, degli ombreggiamenti, dell'illuminamento naturale, e dell'aerazione naturale. Nella composizione di facciata, sono da privilegiare la simmetria, il rapporto pieni/vuoti ed il bilanciamento, anche facendo riferimento agli abachi tipologici.

4.3 Elenco elaborati

A1/A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
A1/B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
A2.	INQUADRAMENTO GENERALE – scale varie
A3.	ANALISI CARTE STORICHE – scale varie
A4	DELIMITAZIONE DEL CENTRO MATRICE ai sensi dell'art. 52 NTA PPR – scale varie
A5.	ZONIZZAZIONE. – scala 1:1000
A6.	PLANIMETRIA CATASTALE – scala 1:1000
A7.	ISOLATI E UNITÀ URBANISTICHE – scala 1:1000
A8.	PAVIMENTAZIONI VIABILITÀ URBANA - scala 1:1000
A9.	CARTA DELLE COPERTURE E CARTA DEI TETTI: scala 1:1000
A10.	CARTA DEI PIANI: scala 1:1000
A11/A.	TIPOLOGIE EDILIZIE: - scala 1:1000
A11/B.	DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE: - scala 1:1000
A11/C	CARATTERIZZAZIONE STORICA: - scala 1:1000
A12.	EVOLUZIONE DIACRONICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO: scala 1:1000
A13/A.	STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO: scala 1:1000
A13/B.	COERENZA STORICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO: scala 1:1000
A14.	ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE TRADIZIONALI
A15.	ABACO ELEMENTI ARCHITETTONICI
A16.	CLASSE DI TRASFORMABILITÀ E INTERVENTI DI PROGETTO: scala 1:1000
B01	SCHEDE DEGLI ISOLATI: proposte progettuali per le U.U.
D01-D17	PROFILI STATO DI FATTO E PROGETTO.1:200