

COMUNE DI VILLA VERDE (OR) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE – ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

“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.”

“Vittorio Angius\Citta e Vilaggi della Sardegna dell’ottocento”

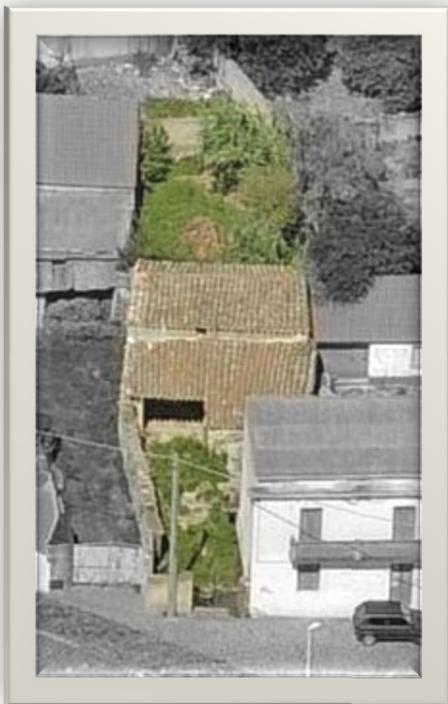


Premessa

Il patrimonio edilizio storico del centro matrice di Villa Verde conserva i caratteri propri dell'edilizia dei centri delle aree collinari della Marmilla, fortemente condizionati dall'attività in prevalenza agropastorale delle comunità insediate. L'analisi incrociata, realizzata attraverso lo studio della cartografia storica (Catasto degli anni trenta) e dei rilievi fotografici (foto oblique, ortofoto e rilievi a terra), ha permesso di realizzare la caratterizzazione tipologica dell'edificato storico secondo le categorie individuate nel "Manuale del recupero dei centri storici delle colline" della RAS. I tipi edilizi di base prevalenti sono riconducibili a quelli della casa a doppia corte e a corte antistante, il tipo edilizio a corte retrostante e il palazzetto sono presenti in maniera episodica a sottolinearne la connotazione prevalentemente rurale del centro abitato di Villa Verde. I tipi edilizi censiti sono sviluppati su uno o due livelli, per mezzo di un impianto planimetrico a due o tre cellule semplicemente accostate con ampliamenti parziali o in raddoppio in profondità. È presente in numero limitato e probabilmente come elemento residuale la casa con corte minima a impianto planimetrico di base a monocellula. La caratterizzazione dei tipi edilizi ha riguardato anche il censimento delle varianti architettoniche proprie dei centri abitati delle aree collinari della Sardegna, in particolare si è provveduto a classificare i tipi edilizi con loggiato distinguendoli da quelli privi di questo elemento di fondamentale importanza nell'articolazione degli spazi abitativi. Il loggiato solitamente è esposto a meridione ed è giustapposto al corpo di fabbrica residenziale per tutta la sua lunghezza oppure solo parzialmente, in questo caso il fronte viene completato dal inserimento di altre cellule o vani accessori creando un unicum architettonico con il loggiato. La sua larghezza varia in relazione alle diverse varianti tipologiche e alla grandezza della casa. La copertura del loggiato può essere un semplice prolungamento della falda frontale del corpo di fabbrica residenziale (come si verifica di solito nelle case di modeste dimensioni e sviluppate su un solo livello abitabile), oppure una falda indipendente leggermente ribassata rispetto a quella della residenza. La struttura frontale del loggiato, che ne definisce il limite sulla corte e che sostiene la copertura, è architravata oppure ad archi. Il numero di archi dei loggiati varia in funzione della dimensione del loggiato da un minimo di uno a un massimo di cinque.

COMUNE DI VILLA VERDE (OR) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE – ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

IMMAGINI DELLE TIPOLOGIE INDIVIDUATE.



**Note: Le UU delle immagini sono la:
08-08,10-01,10-03,11-04,12-11,12-16**

1 Generalità. Tipologia a corte antistante costituita da cellula di base su un livello, loggiato giustapposto al corpo di fabbrica residenziale con struttura di sostegno della copertura ad archi o architravata. Dalla cellula di base deriva un primo sviluppo con accrescimento in altezza ottenuto attraverso la realizzazione di un soppalco ligneo e una leggera sopraelevazione della cellula elementare con una prima separazione tra la copertura del loggiato. La muratura è comunemente con trovanti di marna e con sporadici inserimenti di elementi in basalto di varie dimensioni, apparecchiati a secco, con allettamento in terra e rinzeppatura, disposti secondo corsi di spianamento sub orizzontale occasionali. Le dimensioni della cellula di base è di 5/7 metri di lunghezza e 4/6 di profondità.

2 Accesso alla corte. L'accesso alla corte posto di norma in posizione frontale o laterale, avviene attraverso il portale, che doveva consentire l'accesso alla corte del carro trainato dai buoi.

3 Recinzioni. Le corti sono delimitate da murature piene per tutto il perimetro della proprietà.

4 Locali accessori lungo il perimetro. Sulla corte interna, addossati a muri di confine, si affacciano i locali accessori, contraddistinti da forme essenziali con copertura semplice a doppia falda o mono falda rivolta all'interno della corte.

5 Coperture. Le coperture sono a doppia falda ad ordito ligneo con manto in

tegole laterizie. Le falde di copertura delle cellule di base sono simmetriche con prolungamento della falda rivolta all'interno della corte a costituire la copertura dell'antistante loggiato. La soluzione di gronda comunemente adottata prevede l'aggetto semplice dei coppi canale o l'aggetto con cornice realizzata con una fila di tegole convesse con smaltimento diretto delle acque.

6 Aperture. Le aperture, di natura semplice ed essenziale, generalmente senza cornici in pietra e di dimensione ridotte, con infissi in legno e scuretto interno, si affacciano direttamente sulla corte o sul loggiato. Le aperture realizzate lungo le pareti con affaccio su strada sono generalmente protette con grate in ferro battuto. Lungo le massicce strutture murarie si riscontrano aperture di dimensioni minime a servizio del piano soppalcato.

7 Sviluppi e accrescimenti del tipo base.

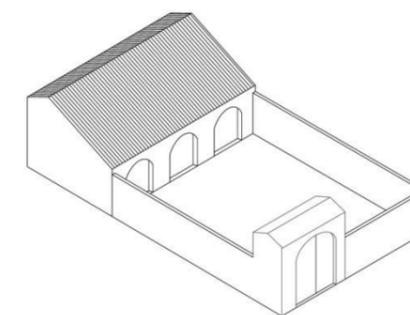
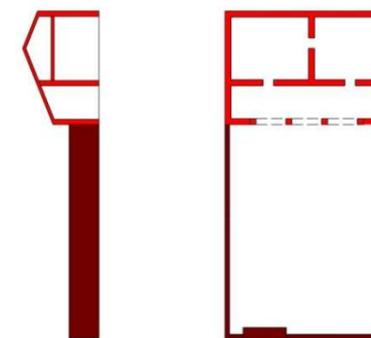
Sono presenti oltre la tipologia base le varianti di accrescimento:

- a) con cellula sul fronte al di sotto del loggiato;
- b) con parziale accrescimento in avanti della cellula al disotto del loggiato.
- c) con parziale e totale accrescimento in profondità sul retro (raddoppio in profondità)
- d) con manufatti accessori lungo la recinzione

TIPO EDILIZIO 01

Casa a corte

Impianto elementare monocellulare su un livello con loggiato



IMMAGINI DELLE TIPOLOGIE INDIVIDUATE.



**Note: Le UU delle immagini sono la:
04-01,04-09,07-05,08-11,09-09,11-05,12-18,**

1 Generalità. Tipologia a corte antistante costituita da due cellule di base su un livello con o senza loggiato giustapposto al corpo di fabbrica residenziale con struttura di sostegno della copertura ad archi o architravata. Dalla bicellula di base deriva un primo sviluppo con accrescimento parziale in altezza ottenuto attraverso la realizzazione di un soppalco ligneo .La muratura è comunemente con trovanti di marna e con sporadici inserimenti di elementi in basalto di varie dimensioni, apparecchiati a secco, con allettamento in terra e rinzeppatura, disposti secondo corsi di spianamento sub orizzontale occasionali. Le dimensioni della cellula di base è di 5/7 metri di lunghezza e 4/6 di profondità.

2 Accesso alla corte. L'accesso alla corte posto di norma in posizione frontale o laterale, avviene attraverso il portale, che doveva consentire l'accesso alla corte del carro trainato dai buoi.

3 Recinzioni. Le corti sono delimitate da murature piene per tutto il perimetro della proprietà.

4 Locali accessori lungo il perimetro. Sulla corte interna, addossati a muri di confine, si affacciano i locali accessori , contraddistinti da forme essenziali con copertura semplice a doppia falda o mono falda rivolta all'interno della corte.

5 Coperture. Le coperture sono a doppia falda ad ordito ligneo con manto in tegole laterizie. Le falde di copertura delle cellule di base sono simmetriche con prolungamento della falda rivolta all'interno della corte a costituire la copertura dell'antistante loggiato. La

soluzione di gronda comunemente adottata prevede l'aggetto semplice dei coppi canale o l'aggetto con cornice realizzata con una fila di tegole convesse con smaltimento diretto delle acque.

6 Aperture. Le aperture, di natura semplice ed essenziale, generalmente senza cornici in pietra e di dimensione ridotte, con infissi in legno e scuretto interno, si affacciano direttamente sulla corte o sul loggiato. Le aperture realizzate lungo le pareti con affaccio su strada sono generalmente protette con grate in ferro battuto. Lungo le massicce strutture murarie si riscontrano aperture di dimensioni minime a servizio del piano soppalcato.

7 Sviluppi e accrescimenti del tipo base

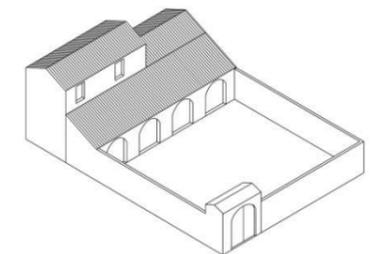
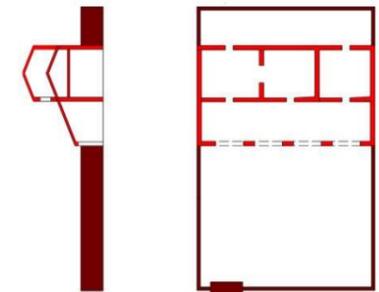
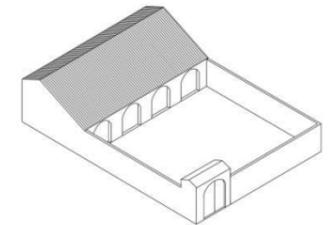
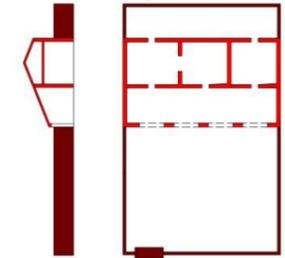
Sono presenti oltre la tipologia base le varianti di accrescimento:

- a) con cellula sul fronte al di sotto del loggiato.
- b) con parziale accrescimento in avanti della cellula al disotto del loggiato.
- c) con parziale o completo accrescimento in profondità sul retro (raddoppio in profondità)
- d) con manufatti accessori lungo la recinzione
- e) con accrescimento semplice o completo in altezza delle cellule di base

TIPO EDILIZIO 01

Casa a corte antistante

Due cellule su un livello con o senza loggiato



**IMMAGINI DELLE TIPOLOGIE
IDIVIDUATE**



**Note: Le UU delle immagini sono la:
01-02,01-11,02-03,04-02,09-08,12-09.**

1 Generalità. Tipologia a doppia corte costituita da due cellule di base su un livello con loggiato giustapposto al corpo di fabbrica residenziale con struttura di sostegno della copertura ad archi o architravata. Dalla bicellula di base deriva un primo sviluppo con accrescimento parziale in altezza ottenuto attraverso la realizzazione di un soppalco ligneo. La muratura è comunemente con trovanti di marna e con sporadici inserimenti di elementi in basalto di varie dimensioni, apparecchiati a secco, con allettamento in terra e rinzeppatura, disposti secondo corsi di spianamento sub orizzontale occasionali. Le dimensioni della cellula di base è di 5/7 metri di lunghezza e 4/6 di profondità.

2 Accesso alla corte. L'accesso alla corte posto di norma in posizione frontale o laterale, avviene di attraverso il portale, che doveva consentire l'accesso alla corte del carro trainato dai buoi.

3 Recinzioni. Le corti sono delimitate da murature piene per tutto il perimetro della proprietà.

4 Locali accessori lungo il perimetro. Sulla corte interna, addossati a muri di confine, si affacciano i locali accessori, contraddistinti da forme essenziali con copertura semplice a doppia falda o mono falda rivolta all'interno della corte.

5 Coperture. Le coperture sono a doppia falda ad ordito ligneo con manto in tegole laterizie. Le falde di copertura delle cellule di base sono simmetriche con prolungamento della falda rivolta alla interno della corte a costituire la copertura dell'antistante loggiato. La soluzione di gronda comunemente adottata prevede l'aggetto semplice dei coppi canale l'aggetto con cornice realizzata con una fila di tegole convesse con smaltimento diretto delle acque.

6 Aperture. Le aperture, di natura semplice ed essenziale, generalmente senza cornici in pietra e di dimensione ridotte, con infissi in legno e scuretto interno, si affacciano direttamente sulla corte o sul loggiato. Lungo le massicce strutture murarie si riscontrano aperture di dimensioni minime a servizio del piano soppalcato o con affaccio sulla corte retrostante generalmente orientata a Nord.

7 Sviluppi e accrescimenti del tipo base

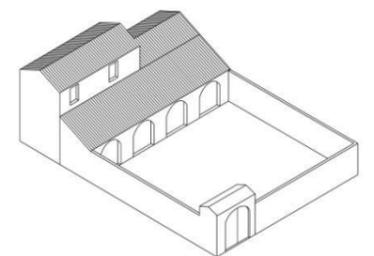
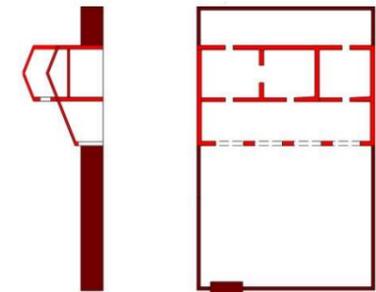
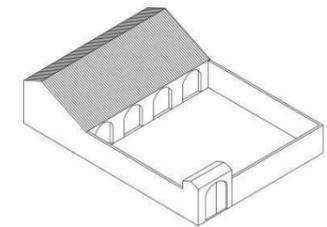
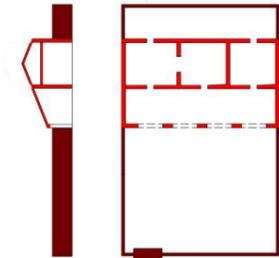
Sono presenti oltre la tipologia base le varianti di accrescimento:

- con cellula sul fronte al di sotto del loggiato;
- con parziale accrescimento in avanti della cellula al disotto del loggiato.
- con parziale o completo accrescimento in profondità sul retro (raddoppio in profondità)
- con manufatti accessori lungo la recinzione
- con accrescimento semplice o completo in altezza delle cellule di base.

Casa a doppia corte

TIPO EDILIZIO 02

Due cellule su un livello con o senza loggiato.



**IMMAGINI DELLE TIPOLOGIE
IDIVIDUATE**



Note: Le UU delle immagini sono la:

03-08,04-06,08-01,12-06,12-07,17-07.

1 Generalità. Casa a corte retrostante e “palazzetto moderno” costituito da tre cellule di base con raddoppio in altezza.

Questo tipo edilizio fa la sua comparsa attorno la metà del novecento, nasce come atto progettuale unico o come progetto di trasformazione e ampliamento delle tipologie a corte antistante o doppia, e riprende lo schema distributivo del “palattu”, con sala d’ingresso centrale e con le altre cellule che si affacciano su di essa.

La muratura è in blocchi sbozzati o squadrati di pietra (trachiti o arenarie) disposti secondo corsi orizzontali lasciati a vista o intonacati in questa tipologia appaiono i primi solai in cemento armato con ferro, visibile lungo le facciate intonacate e opportunamente segnalati nelle facciate intonacate (marcapiano).

2 Accesso alla corte.

L’accesso alla corte posto di norma in posizione frontale o laterale, avviene attraverso il portale, che doveva consentire l’accesso alla corte del carro trainato dai buoi. E’ stata riscontrata la presenza di portale inglobato nel corpo di fabbrica. L’accesso al fabbrica avviene attraverso il

portoncino con affaccio diretto su strada.

3 Recinzioni. Le corti sono delimitate da murature piene per tutto il perimetro della proprietà.

4 Locali accessori lungo il perimetro.

Sulla corte interna, addossati a muri di confine, si affacciano i locali accessori, contraddistinti da forme essenziali con copertura semplice a doppia falda o mono falda rivolta all’interno della corte.

5 Coperture.

Le coperture sono a doppia falda ad ordito ligneo con manto in tegole laterizie. Le falde di copertura delle cellule di base sono simmetriche. La soluzione di gronda comunemente adottata prevede l’aggetto semplice dei coppi canale l’aggetto con cornice realizzata con una fila di tegole convesse con smaltimento diretto delle acque.

6 Aperture.

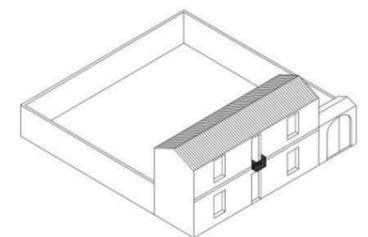
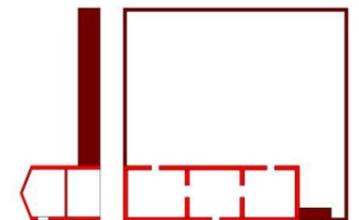
Le aperture, disposte secondo allineamenti verticali e orizzontali, in alcuni casi inserite simmetricamente in facciata rispetto alla asse composto dalla porta d’ingresso al pian terreno e dalla porta finestra con balcone al livello superiore, si presentano differenti per

dimensione rispetto a quelle delle tipologie storiche e meglio rispondenti alla esigenza di una migliore illuminazione degli ambienti interni. Permane invece l’utilizzo di infissi in legno con scuretto interno.

7 Sviluppi e accrescimenti del tipo base

No sono presenti oltre la tipologia base altre varianti di accrescimento

**TIPO EDILIZIO 09
Casa a corte retrostante
e “Palattu” o “Palazzetto
moderno”**



COMUNE DÌ VILLA VERDE (OR) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE – ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

ABACO DELLE TIPOLOGIE

CRITERI GENERALI

Con il presente abaco si è inteso dare una descrizione dei tipi edilizi presenti nel centro matrice di Villa Verde. Nelle schede monografiche viene data una descrizione dei caratteri tipologico_distributivi delle unità urbanistiche più rappresentative e delle varianti di sviluppo e accrescimento individuate. L'abaco è arricchito con le immagini esemplificative delle UU di maggiore interesse.

Il presente abaco, integrato con quelli inseriti nei vari manuali o atlanti prodotti dalla RAS, dovrà essere utilizzato come guida alla progettazione negli interventi di riqualificazione tipologica e/o ampliamento.

La descrizione dei caratteri tipologico distributivi ha come fine ultimo quello di guidare l'attività di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio del centro matrice. In particolare:

- a) Nell'inserimento dei nuovi fabbricati si dovrà tenere conto del mutuo rapporto tra gli edifici storicamente formatosi e individuato nell'elaborato in cui si descrivono la struttura urbana, gli allineamenti e l'orientamento dei corpi di fabbrica.
- b) Generalmente il corpo di fabbrica dovrà essere semplice (con spessore compreso tra 4 m e 6.50 m) oppure a doppia fila di ambienti (con spessore non superiore a 9.50 m) al solo piano terra e a corpo semplice al piano superiore. La configurazione a doppia fila di ambienti con sopraelevazione completa, storicamente non presente, oggi rilevabile solo nell'ambito delle unità urbanistiche caratterizzate da modifiche irreversibili dei corpi di fabbrica originari o nelle UU di impianto moderno, è ammessa nella tipologia a doppia corte e a corte retrostante, sempreché il volume del corpo di fabbrica non contrasti con i tessuti originari al contorno, con i loro allineamenti e altezze sempre nel rispetto delle limitazioni del seguente punto d.
- c) Saranno vietate le sopraelevazioni (e la costruzione di nuovi fabbricati) che comportino l'apertura di vedute dirette sui lotti vicini, od il loro oscuramento mediante ombre portate che superino il 25% della superficie del lotto stesso o il 40% della superficie delle facciate finestrate. (L'ombra portata sarà calcolata secondo un raggio di incidenza di 45°);
- d) Nel caso di nuove costruzioni previste su lotti non edificati o in ampliamento nei lotti parzialmente edificati, fermo restando il rispetto degli allineamenti delle preesistenti stecche edificate, ove non sia possibile o non si voglia edificare in aderenza ai confini laterali, i distacchi minimi da detti confini e da qualsiasi corpo di fabbrica, anche se facente parte di uno stesso fabbricato, saranno m. 8.00, il distacco minimo dal confine potrà essere ridotto a m. 4.00 se trattasi del confine posteriore del lotto e se esista convenzione registrata con il vicino che si impegni a mantenere lo stesso distacco. I manufatti accessori o secondari, aventi altezza massima m. 4,50, potranno essere edificati in aderenza ai confini del lotto con distacchi minimi da altri corpi di fabbrica di m.8 e di m.4 dai confini .
- e) Quando l'applicazione dei sopracitati limiti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile i distacchi da altri corpi di fabbrica o dai confini dei lotti potranno essere ridotti, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle disposizioni del Codice Civile. Nel caso di lotti oggi liberi ma originariamente edificati l'area di sedime dovrà essere quella desumibile dal catasto di impianto o altri documenti storici.
- f) Dove il fronte del lotto lo consenta, deve sempre prevedersi un passo carrabile;
- g) Il loggiato al piano terra, sempre consentito all'interno dei valori previsti dalle Norme, deve sottostare soltanto a vincoli di distacco: non meno di 4 m dal muro di confine, non meno di 8 m da altri loggiati o fabbricati che lo fronteggino nello stesso lotto.
- h) Il corpo di fabbrica laterale a un piano, disposto ad L rispetto al corpo di fabbrica principale, è quasi sempre ammesso con la sola eccezione dei lotti o delle porzioni di lotto di larghezza inferiore a 10 m che non garantiscano il distacco
 - dal confine di almeno 5 m ,
 - da altri fabbricati antistanti di almeno 8 m
- i) Eventuali sopraelevazioni o variazioni di volume, da limitarsi generalmente agli edifici privi di carattere compiuto o nel ambito delle attività di recupero tipologico dovranno realizzarsi nell'ambito di un approccio progettuale di natura tipologica. L'approccio tipologico richiede la necessaria verifica della compatibilità di una qualsiasi ipotesi di incremento piano volumetrico con le tipologie storicamente insediate nel centro matrice di Villa Verde. L'approccio tipologico si traduce con la mancata definizione, nelle schede di analisi e di progetto, di un indice fondiario di progetto e nella permanenza di un unico vincolo rappresentato dall'indice di copertura di progetto definito in maniera univoca per tutto il centro matrice.

1. ABACO DELLE TIPOLOGIE

Impianto a doppia corte e a corte antistante

