COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

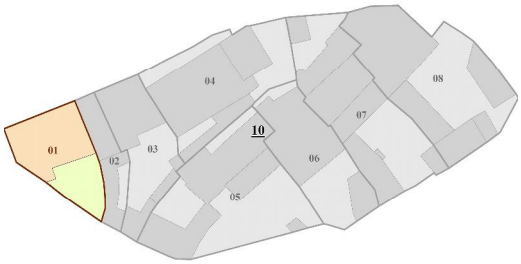
Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 01**
Indirizzo	Via Vittorio Emanuele 12
Dati Catastali	**Fg.** 9 **Part.** 371

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

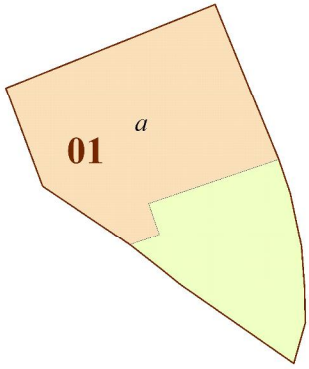


Individuazione unità urbanistica

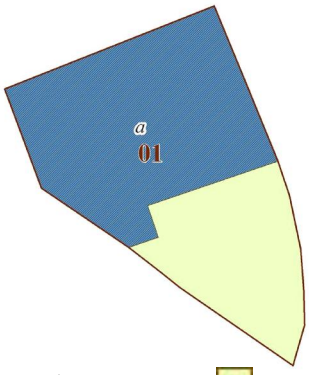
Corpo di fabbrica

Area cortilizia

Foto pictometrica



STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie



RC-Restauro conservativo

RiE-Ristrutturazione edilizia

DNC-Demolizione e nuova costruzione

Conservazione

Riqualificazione tipologica

Riqualificazione topologico-distributiva

Edificabilità

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 01**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 12

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 371

FUNZIONE

Uso: *Residenziale* Proprietà: *Privata*

ANALISI PAESAGGISTICA

Tipologia: *Casa a corte antistante*
Caratterizzazione: *Storica Reversibilmente o Compatibilmente Modificata*
Accesso carrabile cortile: *Non presente*
Accesso pedonale cortile: *Cancello*
Recinzione: *Parzialmente coerente*

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

Descrizione:

Impianto a corte antistante assimilabile ad uno dei tipi edilizi descritti nell abaco tipologico con loggiato. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento hanno dato origine alla attuale configurazione in prevalenza compatibile con i caratteri tipologici descritti negli abachi. La corte ha mantenuto l'assetto originale.

ANALISI URBANISTICA

volume edificato rilevato [mc]:	*315*	rapporto copertura rilevato:	*0,65*	rapporto di copertura di progetto:	*0,5*
superficie U.U. [mq]:	*161*	Indice fondiario rilevato	*1,96*	Indice fondiario medio dell'isolato:	*1,98*
superficie coperta [mq]	*105*				

PROGETTO

Variazioni planovolumetriche: *Generalmente non ammesse*

Classe di trasformabilità: *Conservazione*

Categorie di Intervento: *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*

Caratteri costruttivi di progetto: *COPERTURE: 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.*

Caratteri architettonici di progetto: *PARAMENTI ESTERNI: I paramenti murari nati originariamente in pietra 'faccia a vista' dovranno essere conservati come tali, negli altri casi è invece prescritta l'intonacatura;È anche consigliata l'intonacatura delle murature in pietrame di poco pregio (ad esempio quelle diventate 'a vista' a seguito della caduta dell'intonaco), sempre attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche tradizionali.I paramenti murari delle parti realizzate con materiali e/o tecniche costruttive atipiche dovranno essere trattati con coerenza con il contesto; 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 siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.*

Spazi non edificati e recinzioni: *RECINZIONI: La recinzione e i relativi accessi alla corte potranno essere completati con elementi e finitute in linea con le prescrizioni contenute nelle N.T.A.; il giardino privato e gli spazi pedonali dovranno rispettare anch'essi le prescrizioni delle N.T.A.*

NOTE GENERALI

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere non possono comunque comportare il completo ripristino delle caratteristiche tipologiche originarie ma tenderanno altresì al recupero e alla conservazione dell'attuale configurazione attraverso la conservazione degli elementi storici che lo caratterizzano. In particolare, dovranno essere utilizzati quale riferimento e guida per gli interventi ammissibili gl i abachi del piano e della RAS. Andranno riportate in condizioni di coerenza tutte le parti di edificio trasformate in epoche successive non coerenti con la tipologia storica (Es Lolla con copertura piana a terrazza, solai piani in luogo di coperture a falda e tutti gli elementi segnalati nelle schede di analisi etc..) e rimosse le superfetazioni e tutte le parti di edificio realizzate in epoche successive e non coerenti con la tipologia storica.

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 01**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 12

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 371

UNITA' EDILIZIE

a Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Principale (CFp)

Analisi

Caratterizzazione: *Tradizionale parzialmente modificata*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Coerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre

Bucature	Telaio	Schermatura
Incoerente	*Legno*	*Non presente*
Coerente	*Non presente*	*Non presente*

Muratura

Finitura	Struttura
Mista	*Muratura Lapidea Storica*

Copertura

Tipologia	Materiale
Due o più falde	*Coppi tradizionali*
Mono Falda	*Tegole recenti*

Progetto

Intervento prescritto: *RC - Restauro Conservativo*

Approccio costruttivo: *Compatibilità*

Prescrizioni: *Ogni intervento manutentivo di restauro dovrà avvenire nel rispetto delle N.T.A. e degli elaborati di progetto e abachi tipologici.*

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 02**
Indirizzo	Via Vittorio Emanuele 10
Dati Catastali	**Fg.** 9 **Part.** 373

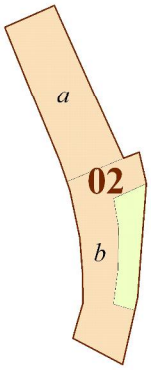
DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Individuazione unità urbanistica

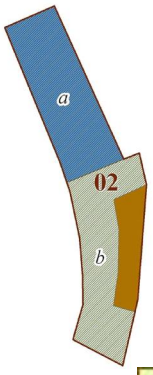
Corpo di fabbrica

Area cortilizia

Foto pictometrica



STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie



RC-Restauro conservativo

RiE-Ristrutturazione edilizia

DNC-Demolizione e nuova costruzione

Conservazione

Riqualificazione tipologica

Riqualificazione topologico-distributiva

Edificabilità

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 02**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 10

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 373

FUNZIONE

Uso: *Residenziale* Proprietà: *Privata*

ANALISI PAESAGGISTICA

Tipologia: *Casa a corte antistante*
Caratterizzazione: *Storica Irreversibilmente Modificata*
Accesso carrabile cortile: *Non presente*
Accesso pedonale cortile: *Cancello*
Recinzione: *Parzialmente coerente*
Descrizione:

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, completamente satura, ha perso l'assetto originario.

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

ANALISI URBANISTICA

volume edificato rilevato [mc]:	*176*	rapporto copertura rilevato:	*0,87*	rapporto di copertura di progetto:	*0,5*
superficie U.U. [mq]:	*78*	Indice fondiario rilevato	*2,26*	Indice fondiario medio dell'isolato:	*1,98*
superficie coperta [mq]	*68*				

PROGETTO

Variazioni planovolumetriche : *Generalmente non ammesse salvo le deroghe previste nelle NTA art.18,4, o nei casi previsti.*

Classe di trasformabilità: *Riqualificazione tipologica*

Categorie di Intervento: *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,RIE*

Caratteri costruttivi di progetto: *COPERTURE: 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*

Caratteri architettonici di progetto: *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 ai fabbricati 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 siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.*

Spazi non edificati e recinzioni: *RECINZIONI: La recinzione e i relativi accessi alla corte potranno essere completati con elementi e finitute in linea con le prescrizioni contenute nelle N.T.A.; il giardino privato e gli spazi pedonali dovranno rispettare anch'essi le prescrizioni delle N.T.A.*

NOTE GENERALI

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 opprtunamente 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.

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 02**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 10

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 373

UNITA' EDILIZIE

a Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Principale (CFp)

Analisi

Caratterizzazione: *Tradizionale parzialmente modificata*

Stato di conservazione generale: *Mediocre*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Coerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre

Bucature	Telaio	Schermatura
Coerente	*Non rilevabile*	*Persiane*
Non Rilevabile	*Non rilevabile*	*Non rilevabile*

Muratura

Finitura	Struttura
Mista	*Muratura Lapidea Storica*
	Muratura Mista: Lapidea - Blocco cementizi

Copertura

Tipologia	Materiale
Due o più falde	*Coppi tradizionali*
Mono Falda	*Lastre fibrocemento*

Progetto

Intervento prescritto: *RC - Restauro Conservativo*

Approccio costruttivo: *Compatibilità*

Prescrizioni: *Generalmente trattasi di parti residuali dell'originale sistema di fabbricati e manufatti dell'originale UU (Portali,Manufatti acessori, Corpi di fabbrica secondari etc...). Generalmente per questii CF sono prescritti gli interventì manutentivi di restauro conservativo da realizzarsi nel rispetto delle N.T.A. e degli elaborati di progetto e abachi tipologici. In casi particolari alcuni di questi volumi possono essere inseriti nel ambito di interventi di ristrutturazione e recupero tipologico che interessino l'intera UU.*

b Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Secondario (CFs)

Analisi

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 decontestualizzante*

Stato di conservazione generale: *Mediocre*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre

Bucature	Telaio	Schermatura
Coerente	*Metallico*	*Non presente*
Coerente	*Non rilevabile*	*Non rilevabile*

Muratura

Finitura	Struttura
Mista	*Muratura in Blocco Cementizio*

Copertura

Tipologia	Materiale
Piana	*Manti impermeabili*

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *Per i volumi in contrasto con i caratteri tipologico distributivi descritti negli abachi è ammessa la demolizione parziale o totale.Nell'ambito delle attività di ristrutturazione e riqualificazione tipologica che riguardino l'intera UU se ne potrà proporre il recupero se compatibile con il contesto e gli schemi tipologico distrubutivi degli abachi. In casi particolari se ne potrà disporre la demolizione con ricostruzione in diversa posizione.*

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

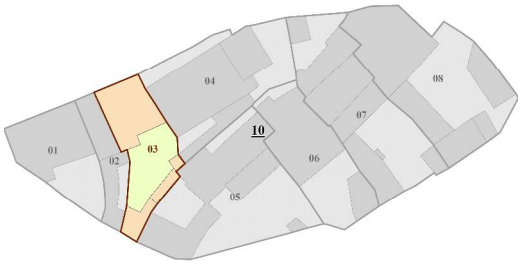
Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 03**
Indirizzo	Via Vittorio Emanuele 8
Dati Catastali	**Fg.** 9 **Part.** 374

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

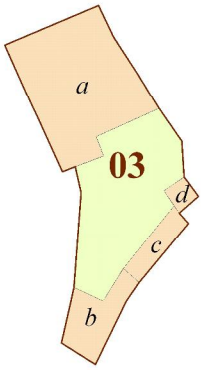


Individuazione unità urbanistica

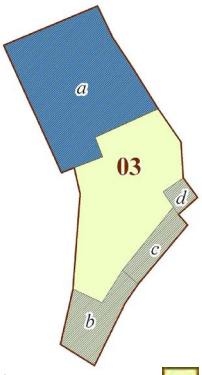
Corpo di fabbrica

Area cortilizia

Foto pictometrica



STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie



RC-Restauro conservativo

RiE-Ristrutturazione edilizia

DNC-Demolizione e nuova costruzione

Conservazione

Riqualificazione tipologica

Riqualificazione topologico-distributiva

Edificabilità

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 03**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 8

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 374

FUNZIONE

Uso: *Residenziale* Proprietà: *Privata*

ANALISI PAESAGGISTICA

Tipologia: *Casa a corte antistante*
Caratterizzazione: *Storica Reversibilmente o Compatibilmente Modificata*
Accesso carrabile cortile: *Cancelli ed altri accessi carrabili*
Accesso pedonale cortile: *Non presente*
Recinzione: *Parzialmente coerente*

n° Corpi di fabbrica principali: *1*
n° Corpi di fabbrica secondari: *0*
n° Manufatti accessori: *3*
n° Ruderi storici: *0*
n° Ruderi moderni: *0*

Descrizione:

Impianto a corte antistante assimilabile ad uno dei tipi edilizi descritti nell abaco tipologico con loggiato. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento hanno dato origine alla attuale configurazione in prevalenza compatibile con i caratteri tipologici descritti negli abachi. La corte ha in parte mantenuto l'assetto originale.

ANALISI URBANISTICA

volume edificato rilevato [mc]:	*196*	rapporto copertura rilevato:	*0,59*	rapporto di copertura di progetto:	*0,5*
superficie U.U. [mq]:	*175*	Indice fondiario rilevato	*1,12*	Indice fondiario medio dell'isolato:	*1,98*
superficie coperta [mq]	*104*				

PROGETTO

Variazioni planovolumetriche: *Generalmente non ammesse*

Classe di trasformabilità: *Conservazione*

Categorie di Intervento: *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*

Caratteri costruttivi di progetto: *COPERTURE: 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.*

Caratteri architettonici di progetto: *PARAMENTI ESTERNI: I paramenti murari nati originariamente in pietra 'faccia a vista' dovranno essere conservati come tali, negli altri casi è invece prescritta l'intonacatura;È anche consigliata l'intonacatura delle murature in pietrame di poco pregio (ad esempio quelle diventate 'a vista' a seguito della caduta dell'intonaco), sempre attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche tradizionali.I paramenti murari delle parti realizzate con materiali e/o tecniche costruttive atipiche dovranno essere trattati con coerenza con il contesto; 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 siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.*

Spazi non edificati e recinzioni: *RECINZIONI: La recinzione e i relativi accessi alla corte potranno essere completati con elementi e finitute in linea con le prescrizioni contenute nelle N.T.A.; il giardino privato e gli spazi pedonali dovranno rispettare anch'essi le prescrizioni delle N.T.A.*

NOTE GENERALI

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere non possono comunque comportare il completo ripristino delle caratteristiche tipologiche originarie ma tenderanno altresi al recupero e alla conservazione dell'attuale configurazione attraverso la conservazione degli elementi storici che lo caratterizzano. In particolare, dovranno essere utilizzati quale riferimento e guida per gli interventi ammissibili gl i abachi del piano e della RAS. Andranno riportate in condizioni di coerenza tutte le parti di edificio trasformate in epoche successive non coerenti con la tipologia storica (Es Lolla con copertura piana a terrazza, solai piani in luogo di coperture a falda e tutti gli elementi segnalati nelle schede di analisi etc..) e rimosse le superfetazioni e tutte le parti di edificio realizzate in epoche successive e non coerenti con la tipologia storica.

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 03**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 8

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 374

UNITA' EDILIZIE

a Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Principale (CFp)

Analisi

Caratterizzazione: *Tradizionale parzialmente modificata*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre			**Muratura**		**Copertura**	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Coerente	*Non rilevabile*	*Taparelle*	*Intonacata*	*Muratura Lapidea Storica*	*Due o più falde*	*Tegole recenti*

Progetto

Intervento prescritto: *RC - Restauro Conservativo*

Approccio costruttivo: *Compatibilità*

Prescrizioni: *Ogni intervento manutentivo di restauro dovrà avvenire nel rispetto delle N.T.A. e degli elaborati di progetto e abachi tipologici.*

MANUFATTI ACCESSORI

b Tettoia

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 compatibile col contesto storico*

Stato di conservazione generale *Mediocre*

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Muratura		**Copertura**	
Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Mista	*Muratura Mista: Lapidea - Blocco cementizi*	*Mono Falda*	*Lastre fibrocemento*

c Tettoia

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 compatibile col contesto storico*

Stato di conservazione generale *Scarso*

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Muratura		**Copertura**	
Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
muratura a vista	*Muratura Lapidea Storica*	*Mono Falda*	*Altri materiali*

d Tettoia

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 compatibile col contesto storico*

Stato di conservazione generale *Scarso*

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Muratura		**Copertura**	
Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
muratura a vista	*Muratura Lapidea Storica*	*Mono Falda*	*Altri materiali*

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

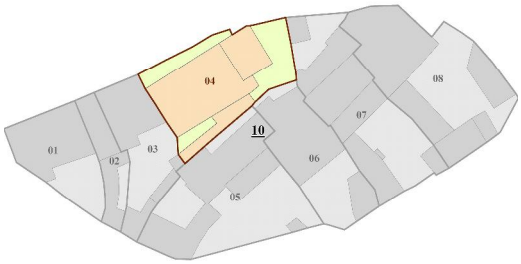
Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 04**

Indirizzo Via Italia 17, 19, 21

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 1192

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

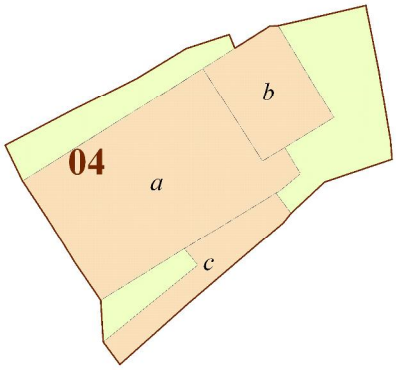


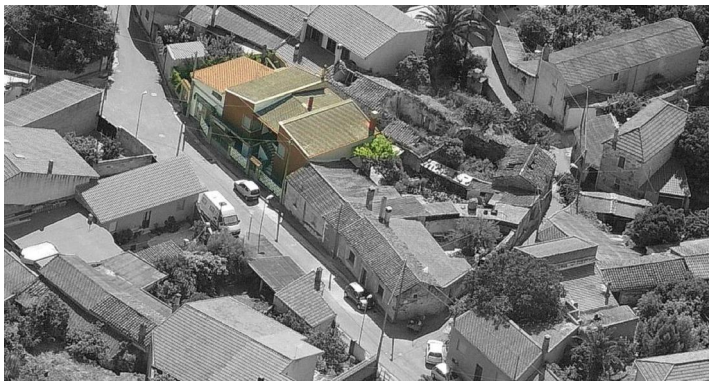
Individuazione unità urbanistica

Corpo di fabbrica

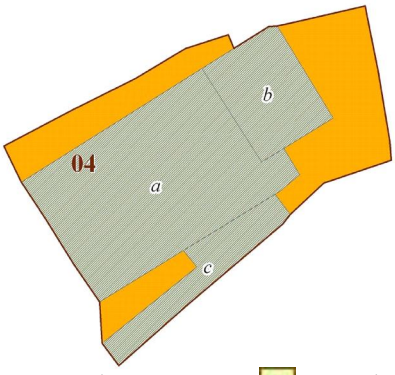
Area cortilizia

Foto pictometrica





STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie



RC-Restauro conservativo

RiE-Ristrutturazione edilizia

DNC-Demolizione e nuova costruzione

Conservazione

Riqualificazione tipologica

Riqualificazione topologico-distributiva

Edificabilità

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 04**

Indirizzo Via Italia 17, 19, 21

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 1192

FUNZIONE

Uso: *Misto: Residenziale - Commerciale e PE* Proprietà: *Privata*

ANALISI PAESAGGISTICA

Tipologia: *Non riconducibile topologicamente alle 3 classi i casa a corte*
Caratterizzazione: *Moderna Decontestualizzata e Destrutturante*
Accesso carrabile cortile: *Cancelli ed altri accessi carrabili*
Accesso pedonale cortile: *Cancello*
Recinzione: *incoerente*
Descrizione:

Nuovo impianto incompatibile con il contesto e i caratteri tipologico_distrubutivi descritti negli abachi. La sostituzione edilizia in arretramento rispetto al filo strada ha generato l'interruzione della preesistente stecca edificata.

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

ANALISI URBANISTICA

volume edificato rilevato [mc]:	*835*	rapporto copertura rilevato:	*0,67*	rapporto di copertura di progetto:	*0,5*
superficie U.U. [mq]:	*293*	Indice fondiario rilevato	*2,85*	Indice fondiario medio dell'isolato:	*1,98*
superficie coperta [mq]	*195*				

PROGETTO

Variazioni planovolumetriche : *Generalmente non ammesse salvo le deroghe previste nelle NTA art.18,4, o nei casi previsti.*

Classe di trasformabilità: *Riqualificazione tipologico-distributiva*

Categorie di Intervento: *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,RIE,DNC*

Caratteri costruttivi di progetto: *COPERTURE: 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*

Caratteri architettonici di progetto: *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 ai fabbricati 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 siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.*

Spazi non edificati e recinzioni: *RECINZIONI: La recinzione e i relativi accessi alla corte potranno essere completati con elementi e finitute in linea con le prescrizioni contenute nelle N.T.A.; il giardino privato e gli spazi pedonali dovranno rispettare anch'essi le prescrizioni delle N.T.A.*

NOTE GENERALI

Compatibilmente con i parametri di progetto ,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 opprtunamente segnalati nelle schede di analisi, riportando l'edificio in una condizione di coerenza organica con il tessuto del centro matrice e tipologicamente compatibile con gli abachi evitando la riproposizione storicista dell''organismo architettonico, ma riproponendone pulizia, semplicità ed eleganza tipici di questo territorio. 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.

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 04**

Indirizzo Via Italia 17, 19, 21

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 1192

UNITA' EDILIZIE

a Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Principale (CFp)

Analisi

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 decontestualizzante*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Incoerente*
Aggetti:	*Incoerente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Incoerente*		

Finestre

Bucature	Telaio	Schermatura
Incoerente	*Legno*	*Taparelle*

Muratura

Finitura	Struttura
Intonacata	*Non Rilevabile*

Copertura

Tipologia	Materiale
Due o più falde	*Lastre fibrocemento*

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *Per i volumi in contrasto con i caratteri tipologico distributivi descritti negli abachi è ammessa la demolizione parziale o totale.Nell'ambito delle attività di ristrutturazione e riqualificazione tipologica che riguardino l'intera UU se ne potrà proporre il recupero se compatibile con il contesto e gli schemi tipologico distrubutivi degli abachi. In casi particolari se ne potrà disporre la demolizione con ricostruzione in diversa posizione.*

b Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Secondario (CFs)

Analisi

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 decontestualizzante*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre

Bucature	Telaio	Schermatura
Incoerente	*Metallico*	*Non presente*

Muratura

Finitura	Struttura
Intonacata	*Non Rilevabile*

Copertura

Tipologia	Materiale
Mono Falda	*Tegole recenti*

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *Per i volumi in contrasto con i caratteri tipologico distributivi descritti negli abachi è ammessa la demolizione parziale o totale.Nell'ambito delle attività di ristrutturazione e riqualificazione tipologica che riguardino l'intera UU se ne potrà proporre il recupero se compatibile con il contesto e gli schemi tipologico distrubutivi degli abachi. In casi particolari se ne potrà disporre la demolizione con ricostruzione in diversa posizione.*

MANUFATTI ACCESSORI

c Tettoia

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 decontestualizzante*

Stato di conservazione generale *Scarso*

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Muratura

Finitura	Struttura
Intonacata	*Non Rilevabile*

Copertura

Tipologia	Materiale
Mono Falda	*Lastre fibrocemento*

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

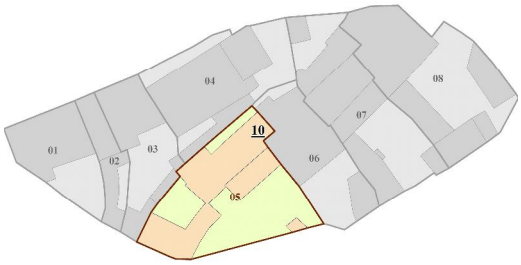
Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 05**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 6

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 1399

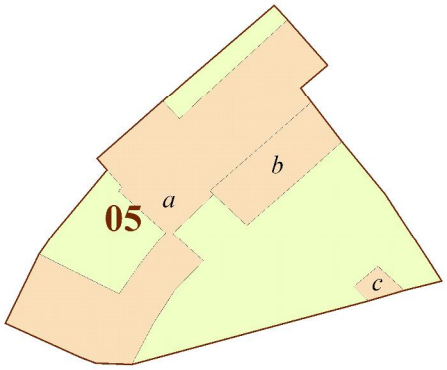
DOCUMENTAZIONE GRAFICA



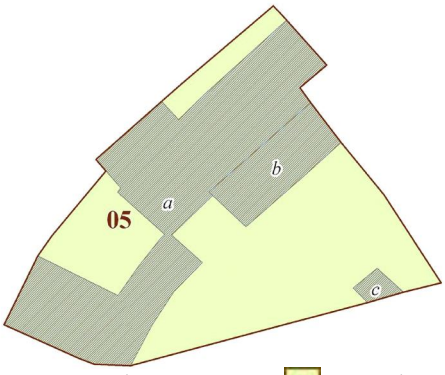
Individuazione unità urbanistica

Corpo di fabbrica

Area cortilizia



STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie



RC-Restauro conservativo

RiE-Ristrutturazione edilizia

DNC-Demolizione e nuova costruzione

Conservazione

Riqualificazione tipologica

Riqualificazione topologico-distributiva

Edificabilità

Foto pictometrica

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 05**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 6

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 1399

FUNZIONE

Uso: *Lotto Libero e Ruderi* Proprietà: *Privata*

ANALISI PAESAGGISTICA

Tipologia: *Casa a corte antistante*
Caratterizzazione: *Storica allo stato di Rudere*
Accesso carrabile cortile: *Cancelli ed altri accessi carrabili*
Accesso pedonale cortile: *Non presente*
Recinzione: *incoerente*
Descrizione:
Impianto originariamente a doppia corte attualmente occupata dai ruderi degli originali corpi di fabbrica. La corte ha mantenuto l'assetto originale.

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

ANALISI URBANISTICA

volume edificato rilevato [mc]: *183*
superficie U.U. [mq]: *369*
superficie coperta [mq] *181*
rapporto copertura rilevato: *0,49*
Indice fondiario rilevato *0,5*
rapporto di copertura di progetto: *0,5*
Indice fondiario medio dell'isolato: *1,98*

PROGETTO

Variazioni planovolumetriche *Ammesse*
:

Classe di trasformabilità: *Conservazione*

Categorie di Intervento: *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,NC*

Caratteri costruttivi di progetto: *COPERTURE: il ripristino o il rifacimento delle coperture all'interno dell'Unità Urbanistica dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Per i corpi di fabbrica demoliti o crollati (ruderi) la ricostruzione dovrà basarsi su dati filologici e/o documentazione storica (fotografie, disegni ecc.),in assenza di riferimenti storici certi, per la ricostruzione degli elementi architettonici e degli elementi accessori si potrà fare riferimento ai rispettivi abachi e alle prescrizioni contenute nelle N.T.A. 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*

Caratteri architettonici di progetto: *PARAMENTI ESTERNI: I paramenti murari nati originariamente in pietra 'faccia a vista' dovranno essere conservati come tali, negli altri casi è invece prescritto il mantenimento,il ripristino o completamento dell'intonaco; La finitura dell'intonaco, la coloritura e la tinteggiatura dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A. generali. APERTURE, SERRAMENTI E SCHERMATURE: Per le specifiche si rimanda alle soluzioni riportate nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. - ELEMENTI DI DECORAZIONE:Per le specifiche si rimanda alle soluzioni riportate nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A .RUDERI Per i corpi di fabbrica demoliti o crollati (ruderi) la ricostruzione dovrà basarsi su dati filologici e/o documentazione storica (fotografie, disegni ecc.),in assenza di riferimenti storici certi, per la ricostruzione degli elementi architettonici e degli elementi accessori si potrà fare riferimento ai rispettivi abachi e alle prescrizioni contenute nelle N.T.A .*

Spazi non edificati e recinzioni: *RECINZIONI: Gli accessi alla corte potranno essere completati con elementi e finitute in linea con le prescrizioni contenute nelle N.T.A.; il giardino privato e gli spazi pedonali dovranno rispettare anch'essi le prescrizioni delle N.T.A.*

NOTE GENERALI

Compatibilmente con i parametri di progetto, sono consentiti interventi ed opere necessarie al recupero dell'edificio. Le opere non possono comunque comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche originarie né l'eliminazione degli elementi storici che lo caratterizzano. In particolare, dovranno essere utilizzati quale riferimento e guida per gli interventi ammissibili dati filologici e/o documentazione storica (fotografie, disegni ecc.) in assenza di informazioni si potrà fare riferimento ai rispettivi abachi, alle prescrizioni contenute nella corrispondente Scheda U.U. e alle prescrizioni contenute nelle N.T.A. Andranno riportate in condizioni di coerenza tutte le parti di edificio trasformate in epoche successive non coerenti con la tipologia storica (Es Lolla con copertura piana a terrazza, solai piani in luogo di coperture a falda e tutti gli elementi segnalati nelle schede di analisi etc..) e rimosse le superfetazioni e tutte le parti di edificio realizzate in epoche successive e non coerenti con la tipologia storica.

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 05**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 6

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 1399

MANUFATTI ACCESSORI

b Tettoia

Caratterizzazione: *Rudere storico*

Stato di conservazione generale *Scarso*

Intervento prescritto: *RC - Restauro Conservativo*

Muratura

Finitura	Struttura
muratura a vista	*Muratura Lapidea Storica*

Copertura

Tipologia	Materiale
Mono Falda	*Lastre fibrocemento*

c Tettoia

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 decontestualizzante*

Stato di conservazione generale *Scarso*

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Muratura

Finitura	Struttura
muratura a vista	*Muratura in Blocco Cementizio*

Copertura

Tipologia	Materiale
Piana	*Altri materiali*

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

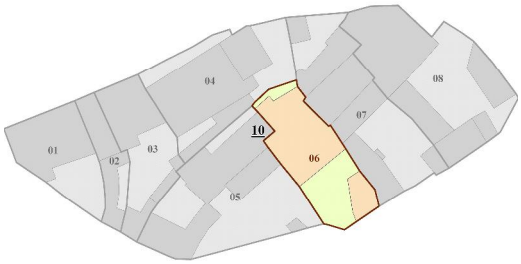
Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 06**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 4

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 1405

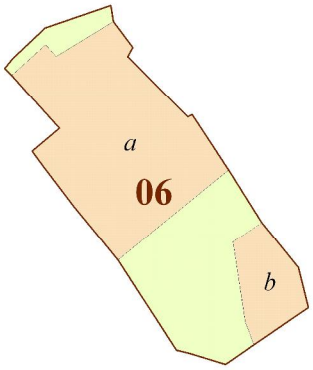
DOCUMENTAZIONE GRAFICA



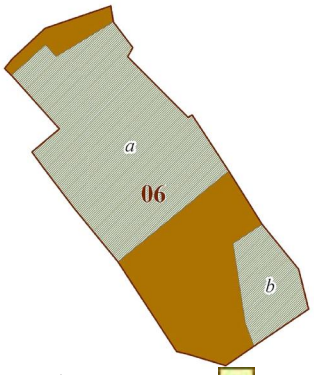
Individuazione unità urbanistica

Corpo di fabbrica

Area cortilizia



STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie



RC-Restauro conservativo

RiE-Ristrutturazione edilizia

DNC-Demolizione e nuova costruzione

Conservazione

Riqualificazione tipologica

Riqualificazione topologico-distributiva

Edificabilità

Foto pictometrica

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 06**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 4

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 1405

FUNZIONE

Uso: *Residenziale* Proprietà: *Privata*

ANALISI PAESAGGISTICA

Tipologia: *Casa a doppia corte*
Caratterizzazione: *Storica Irreversibilmente Modificata*
Accesso carrabile cortile: *Cancelli ed altri accessi carrabili*
Accesso pedonale cortile: *Non presente*
Recinzione: *Storica*
Descrizione:

Impianto a doppia corte. 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 in parte l'assetto originario

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

ANALISI URBANISTICA

volume edificato rilevato [mc]: *619*
superficie U.U. [mq]: *214*
superficie coperta [mq] *138*
rapporto copertura rilevato: *0,64*
Indice fondiario rilevato *2,89*
rapporto di copertura di progetto: *0,5*
Indice fondiario medio dell'isolato: *1,98*

PROGETTO

Variazioni planovolumetriche : *Generalmente non ammesse salvo le deroghe previste nelle NTA art.18,4, o nei casi previsti.*

Classe di trasformabilità: *Riqualificazione tipologica*

Categorie di Intervento: *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,RIE*

Caratteri costruttivi di progetto: *COPERTURE: 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*

Caratteri architettonici di progetto: *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 ai fabbricati 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 siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.*

Spazi non edificati e recinzioni: *RECINZIONI: La recinzione e i relativi accessi alla corte potranno essere completati con elementi e finitute in linea con le prescrizioni contenute nelle N.T.A.; il giardino privato e gli spazi pedonali dovranno rispettare anch'essi le prescrizioni delle N.T.A.*

NOTE GENERALI

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 opprtunamente 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.

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 06**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 4

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 1405

UNITA' EDILIZIE

a Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Principale (CFp)

Analisi

Caratterizzazione: *Tradizionale fortemente modificata*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre

Bucature	Telaio	Schermatura
Coerente	*Legno*	*Persiane*
Non Rilevabile	*Non rilevabile*	*Non rilevabile*

Muratura

Finitura	Struttura
Intonacata	*Non Rilevabile*

Copertura

Tipologia	Materiale
Due o più falde	*Tegole recenti*
Mono Falda	

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *I corpi di fabbrica irreversibilmente trasformati, dovranno essere adeguati tipologicamente attraverso la sistematica sostituzione degli elementi in contrasto con i caratteri costruttivi dell'edilizia storico-tradizionale cosi come descritti negli abachi del piano e nei manuali del recupero della RAS nel rispetto delle N.T.A. (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 ectc..).*

b Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Secondario (CFs)

Analisi

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 decontestualizzante*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre

Bucature	Telaio	Schermatura
Incoerente	*Metallico*	*Non presente*

Muratura

Finitura	Struttura
Intonacata	*Muratura in Blocco Cementizio*

Copertura

Tipologia	Materiale
Piana	*Manti impermeabili*

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *Per i volumi in contrasto con i caratteri tipologico distributivi descritti negli abachi è ammessa la demolizione parziale o totale.Nell'ambito delle attività di ristrutturazione e riqualificazione tipologica che riguardino l'intera UU se ne potrà proporre il recupero se compatibile con il contesto e gli schemi tipologico distrubutivi degli abachi. In casi particolari se ne potrà disporre la demolizione con ricostruzione in diversa posizione.*

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 07**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 2

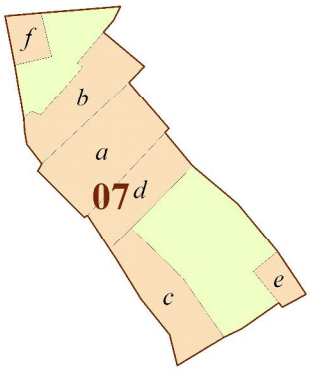
Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 920

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

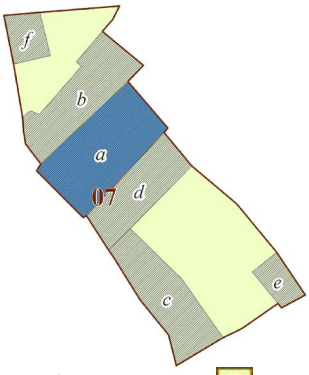
Individuazione unità urbanistica

Corpo di fabbrica

Area cortilizia



STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie



RC-Restauro conservativo

RiE-Ristrutturazione edilizia

DNC-Demolizione e nuova costruzione

Conservazione

Riqualificazione tipologica

Riqualificazione topologico-distributiva

Edificabilità

Foto pictometrica

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 07**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 2

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 920

FUNZIONE

Uso: *Residenziale* Proprietà: *Privata*

ANALISI PAESAGGISTICA

Tipologia: *Casa a doppia corte*
Caratterizzazione: *Storica Reversibilmente o Compatibilmente Modificata*
Accesso carrabile cortile: *Cancelli ed altri accessi carrabili*
Accesso pedonale cortile: *Cancello*
Recinzione: *Storica*
Descrizione:

n° Corpi di fabbrica principali: *3*
n° Corpi di fabbrica secondari: *1*
n° Manufatti accessori: *2*
n° Ruderi storici: *0*
n° Ruderi moderni: *0*

Impianto a doppia corte assimilabile ad uno dei tipi edilizi descritti nell abaco tipologico originariamente con loggiato oggi sostituito con copertura piana in laterocemento. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento hanno dato origine alla attuale configurazione in prevalenza compatibile con i caratteri tipologici descritti negli abachi. La corte ha mantenuto l'assetto originario.

ANALISI URBANISTICA

volume edificato rilevato [mc]:	*614*	rapporto copertura rilevato:	*0,61*	rapporto di copertura di progetto:	*0,5*
superficie U.U. [mq]:	*331*	Indice fondiario rilevato	*1,85*	Indice fondiario medio dell'isolato:	*1,98*
superficie coperta [mq]	*201*				

PROGETTO

Variazioni planovolumetriche : *Generalmente non ammesse*

Classe di trasformabilità: *Conservazione*

Categorie di Intervento: *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*

Caratteri costruttivi di progetto: *COPERTURE: 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.*

Caratteri architettonici di progetto: *PARAMENTI ESTERNI: I paramenti murari nati originariamente in pietra 'faccia a vista' dovranno essere conservati come tali, negli altri casi è invece prescritta l'intonacatura;È anche consigliata l'intonacatura delle murature in pietrame di poco pregio (ad esempio quelle diventate 'a vista' a seguito della caduta dell'intonaco), sempre attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche tradizionali.I paramenti murari delle parti realizzate con materiali e/o tecniche costruttive atipiche dovranno essere trattati con coerenza con il contesto; 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 siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.*

Spazi non edificati e recinzioni: *RECINZIONI: La recinzione e i relativi accessi alla corte potranno essere completati con elementi e finitute in linea con le prescrizioni contenute nelle N.T.A.; il giardino privato e gli spazi pedonali dovranno rispettare anch'essi le prescrizioni delle N.T.A.*

NOTE GENERALI

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere non possono comunque comportare il completo ripristino delle caratteristiche tipologiche originarie ma tenderanno altresi al recupero e alla conservazione dell'attuale configurazione attraverso la conservazione degli elementi storici che lo caratterizzano. In particolare, dovranno essere utilizzati quale riferimento e guida per gli interventi ammissibili gl i abachi del piano e della RAS. Andranno riportate in condizioni di coerenza tutte le parti di edificio trasformate in epoche successive non coerenti con la tipologia storica (Es Lolla con copertura piana a terrazza, solai piani in luogo di coperture a falda e tutti gli elementi segnalati nelle schede di analisi etc..) e rimosse le superfetazioni e tutte le parti di edificio realizzate in epoche successive e non coerenti con la tipologia storica.

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 07**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 2

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 920

UNITA' EDILIZIE

a Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Principale (CFp)

Analisi

Caratterizzazione: *Tradizionale parzialmente modificata*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre			**Muratura**		**Copertura**	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Coerente	*Legno*	*Scurini*	*Intonacata*	*Muratura Lapidea Storica*	*Due o più falde*	*Tegole recenti*

Progetto

Intervento prescritto: *RC - Restauro Conservativo*

Approccio costruttivo: *Compatibilità*

Prescrizioni: *Ogni intervento manutentivo di restauro dovrà avvenire nel rispetto delle N.T.A. e degli elaborati di progetto e abachi tipologici.*

b Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Principale (CFp)

Analisi

Caratterizzazione: *Tradizionale fortemente modificata*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre			**Muratura**		**Copertura**	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Coerente	*Legno*	*Scurini*	*Intonacata*	*Non Rilevabile*	*Mono Falda*	*Tegole recenti*

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *I corpi di fabbrica o le parti irreversibilmente trasformate, dovranno essere adeguati tipologicamente attraverso la sistematica sostituzione degli elementi in contrasto con i caratteri costruttivi dell'edilizia storico-tradizionale cosi come descritti negli abachi del piano e nei manuali del recupero della RAS nel rispetto delle N.T.A. (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 ectc..).*

c Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Secondario (CFs)

Analisi

Caratterizzazione: *Tradizionale fortemente modificata*

Stato di conservazione generale: *Mediocre*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Incoerente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Incoerente*		

Finestre			**Muratura**		**Copertura**	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Non Rilevabile	*Non rilevabile*	*Non rilevabile*	*Mista*	*Non Rilevabile*	*Mono Falda*	*Tegole recenti*

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *I corpi di fabbrica o le parti irreversibilmente trasformate, dovranno essere adeguati tipologicamente attraverso la sistematica sostituzione degli elementi in contrasto con i caratteri costruttivi dell'edilizia storico-tradizionale cosi come descritti negli abachi del piano e nei manuali del recupero della RAS nel rispetto delle N.T.A. (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 ectc..).*

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 07**

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 2

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 920

d Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Principale (CFp)

Analisi

Caratterizzazione: *Tradizionale fortemente modificata*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre			**Muratura**		**Copertura**	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Coerente	*Metallico*	*Non presente*	*Intonacata*	*Muratura Lapidea Storica*	*Piana*	*Manti impermeabili*

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *I corpi di fabbrica o le parti irreversibilmente trasformate, dovranno essere adeguati tipologicamente attraverso la sistematica sostituzione degli elementi in contrasto con i caratteri costruttivi dell'edilizia storico-tradizionale cosi come descritti negli abachi del piano e nei manuali del recupero della RAS nel rispetto delle N.T.A. (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 ectc..).*

MANUFATTI ACCESSORI

e Tettoia

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 compatibile col contesto storico*

Stato di conservazione generale *Mediocre*

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Muratura		**Copertura**	
Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Mista	*Muratura in Blocco Cementizio*	*Mono Falda*	*Tegole recenti*

f Tettoia

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 decontestualizzante*

Stato di conservazione generale *Buono*

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Muratura		**Copertura**	
Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Mista	*Muratura in Blocco Cementizio*	*Mono Falda*	*Tegole recenti*

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

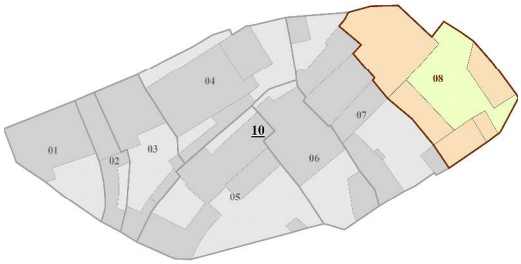
Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 08**
Indirizzo Via Italia 13	
Dati Catastali	**Fg.** 9 **Part.** 381

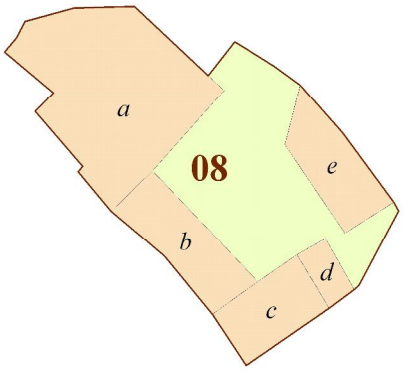
DOCUMENTAZIONE GRAFICA



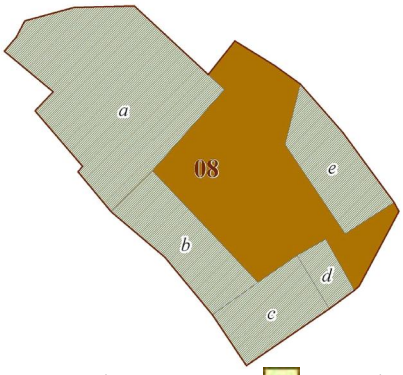
Individuazione unità urbanistica

Corpo di fabbrica

Area cortilizia



STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie



RC-Restauro conservativo

RiE-Ristrutturazione edilizia

DNC-Demolizione e nuova costruzione

Conservazione

Riqualificazione tipologica

Riqualificazione topologico-distributiva

Edificabilità

Foto pictometrica

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 08**

Indirizzo Via Italia 13

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 381

FUNZIONE

Uso: *Residenziale* Proprietà: *Privata*

ANALISI PAESAGGISTICA

Tipologia: *Casa a corte antistante*
Caratterizzazione: *Storica Irreversibilmente Modificata*
Accesso carrabile cortile: *Cancelli ed altri accessi carrabili*
Accesso pedonale cortile: *Non presente*
Recinzione: *Storica*
Descrizione:

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 perso l'assetto originario.

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

ANALISI URBANISTICA

volume edificato rilevato [mc]: *1017*
superficie U.U. [mq]: *372*
superficie coperta [mq] *243*
rapporto copertura rilevato: *0,65*
Indice fondiario rilevato *2,73*
rapporto di copertura di progetto: *0,5*
Indice fondiario medio dell'isolato: *1,98*

PROGETTO

Variazioni planovolumetriche : *Generalmente non ammesse salvo le deroghe previste nelle NTA art.18,4, o nei casi previsti.*

Classe di trasformabilità: *Riqualificazione tipologica*

Categorie di Intervento: *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,RIE*

Caratteri costruttivi di progetto: *COPERTURE: 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*

Caratteri architettonici di progetto: *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 ai fabbricati 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 siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.*

Spazi non edificati e recinzioni: *RECINZIONI: La recinzione e i relativi accessi alla corte potranno essere completati con elementi e finitute in linea con le prescrizioni contenute nelle N.T.A.; il giardino privato e gli spazi pedonali dovranno rispettare anch'essi le prescrizioni delle N.T.A.*

NOTE GENERALI

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 opprtunamente 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.

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 08**

Indirizzo Via Italia 13

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 381

UNITA' EDILIZIE

a Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Principale (CFp)

Analisi

Caratterizzazione: *Tradizionale fortemente modificata*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Incoerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre			**Muratura**		**Copertura**	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Incoerente	*Legno*	*Taparelle*	*Intonacata*	*Muratura Mista: Lapidea - Blocco cementizi*	*Due o più falde*	*Lastre fibrocemento*
Coerente	*Legno*	*Scurini*			*Mono Falda*	

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *I corpi di fabbrica irreversibilmente trasformati, dovranno essere adeguati tipologicamente attraverso la sistematica sostituzione degli elementi in contrasto con i caratteri costruttivi dell'edilizia storico-tradizionale cosi come descritti negli abachi del piano e nei manuali del recupero della RAS nel rispetto delle N.T.A. (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 ectc..).*

b Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Secondario (CFs)

Analisi

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 compatibile col contesto storico*

Stato di conservazione generale: *Mediocre*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Coerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre			**Muratura**		**Copertura**	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Non Rilevabile	*Non rilevabile*	*Non rilevabile*	*muratura a vista*	*Muratura Lapidea Storica*	*Mono Falda*	*Coppi tradizionali*

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Compatibilità*

Prescrizioni: *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.*

c Corpo di Fabbrica — Corpo di Fabbrica Secondario (CFs)

Analisi

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 compatibile col contesto storico*

Stato di conservazione generale: *Buono*

Elementi Architettonici

Gronda:	*Coerente*	Balconi:	*Non Presente*
Aggetti:	*Non Presente*	Interrati:	*Non Presente*
Scale esterne	*Non Presente*		

Finestre			**Muratura**		**Copertura**	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
Coerente	*Legno*	*Scurini*	*muratura a vista*	*Muratura in Blocco Cementizio*	*Due o più falde*	*Coppi tradizionali*

Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Compatibilità*

Prescrizioni: *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.*

MANUFATTI ACCESSORI

d Tettoia

COMUNE DI VILLA VERDE (OR)

Piano particolareggiato centro matrice

Scheda Unità Urbanistica

Inquadramento

Isolato 10	**Unità Urbanistica 08**

Indirizzo Via Italia 13

Dati Catastali **Fg.** 9 **Part.** 381

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 compatibile col contesto storico*

Stato di conservazione generale *Mediocre*

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Muratura		**Copertura**	
Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
muratura a vista	*Muratura Mista: Lapidea - Blocco cementizi*	*Mono Falda*	*Coppi tradizionali*

e Tettoia

Caratterizzazione: *Successivo al 1950 decontestualizzante*

Stato di conservazione generale *Mediocre*

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Muratura		**Copertura**	
Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
muratura a vista	*Muratura Mista: Lapidea - Blocco cementizi*	*Mono Falda*	*Manti impermeabili*