



Comune di Villa Sant'Antonio

Provincia di Oristano

# Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

NTA 2

Abaco tipologie Unità Minime di Intervento

giugno 2016

CRITERIA

Sindaco  
Fabiano Frongia

Direttore Tecnico  
Arch. Paolo Falqui

Ufficio Tecnico  
Geom. Rossella Ardu

Progettista  
Arch. Laura Zanini

## **Coordinamento generale e progettazione tecnico-scientifica**

Laura Zanini *architetto*  
Paolo Falqui *architetto*  
Roberto Ledda *esperto GIS*  
Daniela Tedde *ingegnere*

## **Coordinamento operativo**

Daniela Tedde *ingegnere*

## **Gruppo di lavoro**

Veronica Saddi *ingegnere*  
Emanuele Tiddia *ingegnere*  
Cinzia Marcella Orrù *dottoressa*

## **Contributi specialistici**

Gianfilippo Serra *ingegnere*

## Abaco dei Tipi di Unità Minime di Intervento

Nell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio, il Piano di Riqualificazione individua e definisce le Unità Minime di Intervento quali unità minime in cui la progettazione e realizzazione di opere di tutela, recupero e riqualificazione assumono un carattere unitario. Tali unità non dipendono dall'individuazione catastale e cartografica delle particelle edificate o fondiari, né dall'assetto proprietario dei lotti. L'Unità Minima d'Intervento, infatti, fa riferimento ad un insieme spaziale complesso costituito da Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori, relative pertinenze di Spazi Aperti annessi, aventi nel complesso caratteristiche tipologiche o funzionali interdipendenti; il complesso di volumi e spazi all'aperto è riferibile ad una o più unità abitative all'interno di un perimetro con accessi, carrabili o pedonali, principali o secondari, comuni.

Ai fini della disciplina degli interventi, le UMI sono distinte in base al carattere tipologico - compositivo ed alle relazioni tra edificato e spazi all'aperto. Per ciascuna UMI è indicato il Tipo che costituisce il modello di riferimento per gli orientamenti progettuali.

I Tipi di Unità Minime di Intervento rappresentano i modelli concettuali presenti nell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio e tengono conto degli elementi comuni che connotano le singole Unità Minime di Intervento, selezionati sia da un punto di vista tipologico - compositivo sia delle relazioni che intercorrono tra manufatti edilizi e spazi all'aperto.

Nella individuazione dei modelli si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- sviluppo e morfologia dell'UMI in relazione all'isolato;
- distribuzione spaziale dei Corpi di Fabbrica e Fabbricati Accessori in relazione agli Spazi Aperti privati e pubblici;
- distribuzione degli accessi;
- percentuale di superficie libera rispetto alla superficie complessiva dell'Unità Minima di Intervento.

Tale rappresentazione è finalizzata ad orientare il progetto degli interventi di recupero e di riqualificazione degli immobili e dei manufatti presenti in ciascuna UMI; la conoscenza della tipologia originaria è utile sia nel caso di interventi di recupero, restauro o di risanamento di manufatti con valore storico tradizionale sia nel caso di interventi di riqualificazione di manufatti di recente o nuova edificazione. Le indicazioni contenute nell'Abaco sono utili ad orientare gli interventi in relazione alla disposizione dell'edificato, al suo rapporto con il fronte stradale, con i confini, con le UMI confinanti, con gli spazi ineditati.

Nell'Abaco dei Tipi sono raccolti i modelli tipologici di UMI dell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio, accompagnati da una rappresentazione grafica e da una breve descrizione che ne delinea l'assetto.

Nei casi in cui l'assetto compositivo non possa far riferimento ai modelli tipologici riconoscibili è stata inserita una foto obliqua come supporto alla lettura dell'orientamento progettuale corrispondente.

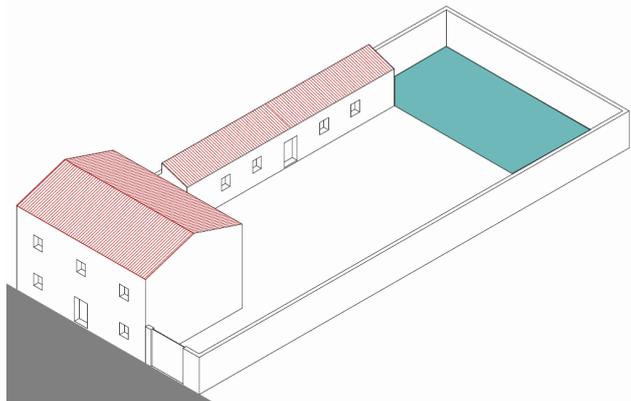
Nei casi in cui si ha la persistenza degli edifici e della loro composizione spaziale storica è stato inserito il dettaglio planimetrico del Cessato Catasto in modo da esplicitare la configurazione degli interventi.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

## Tipo Unità Minima di Intervento B

UMI con prospetto su fronte strada e accesso garantito, oltre che dal Corpo di Fabbrica, da un' apertura carrabile o pedonale posta nel prospetto principale.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	B01	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale, con ampia corte retrostante. Il Corpo di Fabbrica su fronte strada è costituito da una cellula elementare raddoppiata in larghezza, articolata su due livelli. In posizione laterale rispetto alla corte sono distribuiti Fabbricati Accessori a servizio della residenza. L'accesso alla corte retrostante è garantito, oltre che dal Corpo di Fabbrica, da un'apertura carrabile posta lateralmente rispetto al prospetto principale.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con impianto planimetrico coerente con l'assetto originario riportato nella cartografia del Cessato catasto. Gli interventi sono orientati alla conservazione dell'assetto distributivo dei manufatti edilizi e delle relazioni che questi hanno con gli Spazi Aperti. Le eventuali nuove edificazioni sono realizzabili solo in presenza di ampi spazi cortilizi, da localizzare sul fondo della corte.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	B02	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



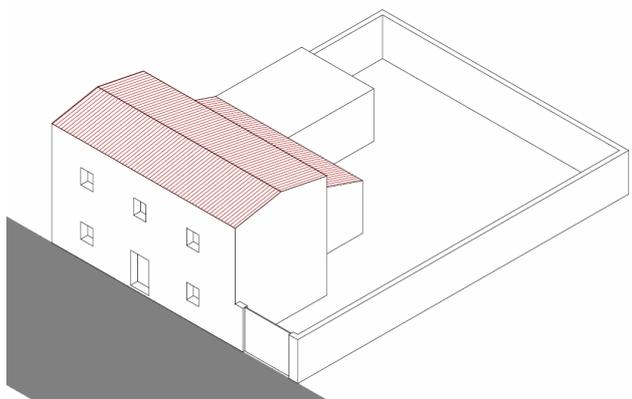
UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale principale, con ridotta corte retrostante. Il Corpo di Fabbrica su fronte strada è costituito da una cellula elementare in larghezza e profondità variabile, articolata su uno o due livelli. Nella corte possono essere variamente distribuiti Fabbricati Accessori a servizio della residenza. L'accesso alla corte retrostante è garantito, oltre che dal Corpo di Fabbrica, da un'apertura carrabile posta lateralmente rispetto al prospetto principale.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con impianto conservato, la cui configurazione rende difficile il reperire aree di sedime per eventuali nuovi ampliamenti planimetrici, che vanno individuate previa valutazione di demolizione di manufatti privi di valenza storico architettonica e/o Recenti, ed andranno localizzate preferibilmente sul fondo dell'UMI, cercando di preservare quanto più possibile gli Spazi Aperti residui.

Sottotipo Unità Minima di Intervento B03	Descrizione
------------------------------------------	-------------



UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale principale, con piccola corte retrostante. Il Corpo di Fabbrica su fronte strada è costituito da una cellula elementare raddoppiata in larghezza, articolata su due livelli. Nella corte possono essere variamente distribuiti Fabbricati Accessori a servizio della residenza. L'accesso alla corte retrostante è garantito, oltre che dal Corpo di Fabbrica, da un'apertura carrabile posta lateralmente rispetto al prospetto principale.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con impianto planimetrico parzialmente coerente con l'assetto originario riportato nella cartografia del Cessato catasto. L'area di sedime su cui effettuare eventuali ampliamenti planimetrici va valutata caso per caso, in relazione alla distribuzione dei Corpi di Fabbrica e dei Fabbricati Accessori ed alle relazioni che intercorrono tra questi e gli Spazi Aperti. Eventuali ampliamenti sono da localizzare in aderenza ai Fabbricati Accessori privi di specifica valenza storico culturale o Recenti.

Tipo Unità Minima di Intervento C

UMI complesse

Sottotipo Unità Minima di Intervento CP

Descrizione



Casa parrocchiale al centro del lotto, con edifici annessi.

note:

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con perimetro non coerente con quello riportato nella cartografia del Cessato catasto, tipo riconducibile ad una impostazione recente.

Sottotipo Unità Minima di Intervento CSN

Descrizione



UMI di forma irregolare, sia per conformazione planimetrica sia altimetrica. Racchiude il Bene Identitario Chiesa di Sant'Antonio Abate e gli edifici ad esso correlati.

note:

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

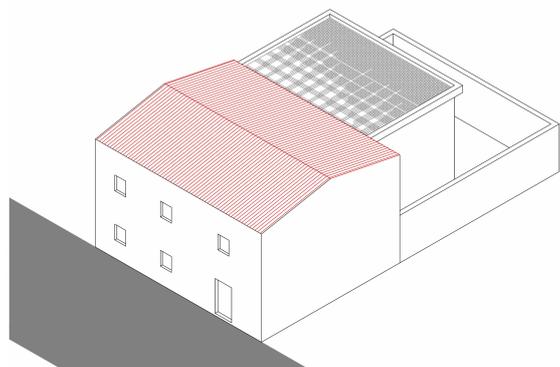
UMI con perimetrazione coerente con quella riportata nella cartografia del Cessato catasto. Gli interventi sono orientati alla conservazione dell'assetto esistente e della percezione che si ha del Bene Identitario dal percorso storico e dall'area di tutela paesaggistica del Bene.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

**Tipo Unità Minima di Intervento** D

UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale principale, con corte retrostante.

<b>Sottotipo Unità Minima di Intervento</b> D01	<b>Descrizione</b>
-------------------------------------------------	--------------------



UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale, con corte retrostante di dimensioni medie o piccole. Il Corpo di Fabbrica su fronte strada è costituito da un multiplo (1, 3/2, 2) di cellula elementare in larghezza, raddoppiata in profondità e articolata su due livelli. Allo stesso possono essere aggiunti in aderenza, per addizioni successive, altri Corpi di Fabbrica e Fabbricati Accessori di forma ed altezza irregolare e di epoche diverse, che tendono ad occupare gli spazi aperti.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

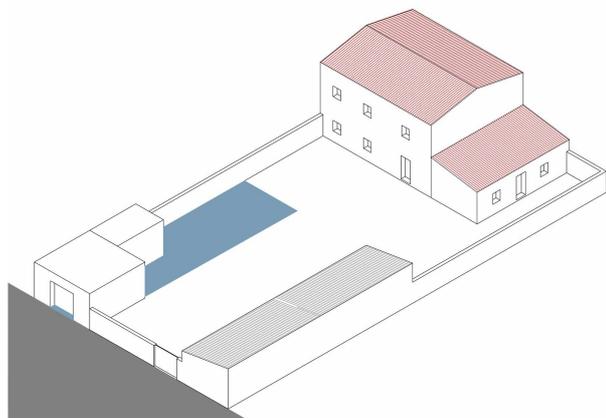
UMI con impianto planimetrico non coerente con l'assetto originario riportato nella cartografia del Cessato catasto. L'esiguità della superficie scoperta non consente la realizzazione di ampliamenti planimetrici o nuove edificazioni.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

**Tipo Unità Minima di Intervento** F

UMI con corte antistante.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	F01	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



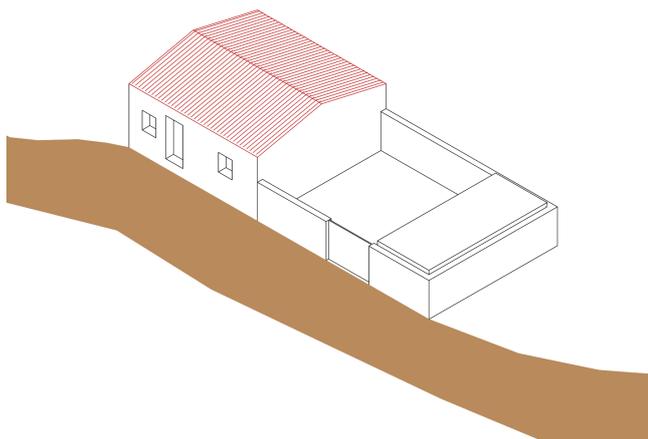
UMI con prevalente sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale principale, con corte antistante. Il Corpo di Fabbrica è sul fondo dell'UMI, costituito da una cellula elementare raddoppiata in larghezza e profondità, articolata su due livelli. Fabbricati Accessori possono essere localizzati sul fondo e sui confini laterali dell'UMI.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con impianto planimetrico generalmente coerente con l'assetto originario riportato nella cartografia del Cessato catasto, o in parte coerente con lo stesso. Gli interventi sono orientati alla conservazione della corte antistante, delimitata da un muro sul fronte strada, con accessi pedonali e/o carrabili rispondenti ai modelli della tradizione costruttiva locale. Le aree di sedime per eventuali ampliamenti planimetrici sono da localizzare in corrispondenza dei confini laterali con le altre UMI, valutando la possibilità di demolire manufatti edilizi recenti, privi di valore storico architettonico, laddove presenti.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	F02	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



UMI di forma regolare, con piccola corte antistante. I Corpi di Fabbrica hanno uno sviluppo perpendicolare all'asse stradale. L'accesso alla corte è garantito, oltre che dai Corpi di Fabbrica, da cancelli posti sul fronte strada.

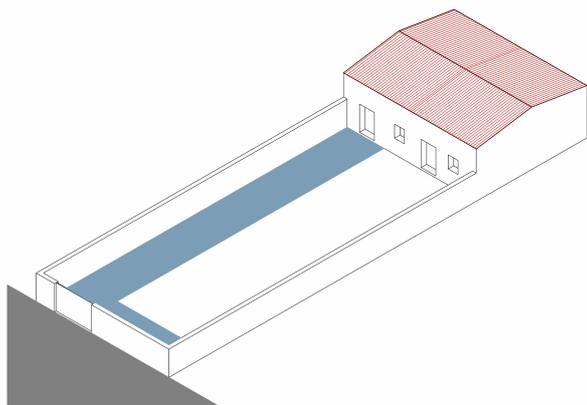
**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con impianto planimetrico non coerente con l'assetto originario riportato nella cartografia del Cessato catasto. Trattandosi di UMI con piccola corte, il Piano prevede azioni di tutela degli Spazi Aperti.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Sottotipo Unità Minima di Intervento	F03	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



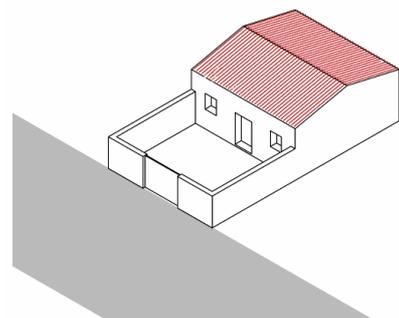
UMI con prevalente sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale principale, con corte antistante. Il Corpo di Fabbrica è sul fondo dell'UMI, costituito da una cellula elementare raddoppiata in larghezza, profondità e altezza. Fabbricati Accessori possono essere localizzati sul fondo e sui confini laterali dell'UMI.

**note:**

#### Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:

UMI con impianto planimetrico generalmente coerente con l'assetto originario riportato nella cartografia del Cessato catasto, o in parte coerente con lo stesso. Gli interventi sono orientati alla conservazione della corte antistante, delimitata da un muro sul fronte strada, con accessi pedonali e/o carrabili rispondenti ai modelli della tradizione costruttiva locale. Le aree di sedime per eventuali ampliamenti planimetrici sono da localizzare in corrispondenza dei confini laterali con le altre UMI, valutando la possibilità di demolire manufatti edilizi recenti, privi di valore storico architettonico, laddove presenti.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	F04	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



UMI con sviluppo perpendicolare all'asse stradale, con corte antistante. Il Corpo di Fabbrica è sul fondo dell'UMI, costituito da una cellula elementare raddoppiata in larghezza, articolata su un livello.

**note:**

#### Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:

UMI con impianto planimetrico derivante da un frazionamento dell'assetto originario con corte anche retrostante. Trattandosi di UMI con corte, il Piano prevede azioni di tutela degli Spazi Aperti.

Tipo Unità Minima di Intervento L

UMI libere o quasi libere.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	L01	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



UMI di forma regolare, sulla cui superficie non sono presenti Corpi di Fabbrica e/o Fabbricati Accessori.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI derivante da frazionamento e demolizione di una precedente tipologia di casa con corte antistante e retrostante. Il Piano prevede la ricostruzione dell'edificio storico demolito.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	L02	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



UMI di forma regolare, con sviluppo longitudinale ortogonale alla strada, con edificio con prospetto su strada e corte retrostante.

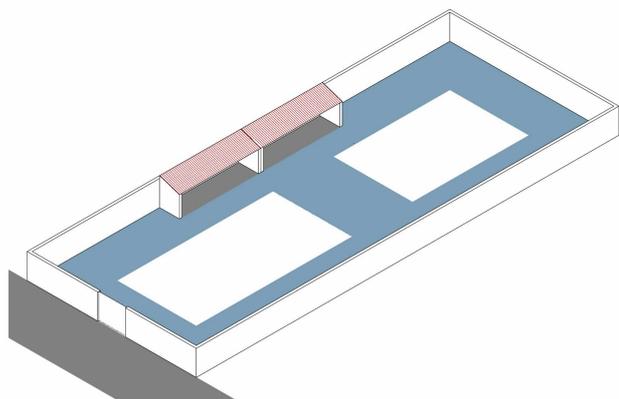
**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

Gli orientamenti progettuali sono indirizzati al mantenimento del sedime costruito.

Sottotipo Unità Minima di Intervento L03	Descrizione
------------------------------------------	-------------

UMI di forma irregolare, prevalentemente sgombra da manufatti edilizi.



**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

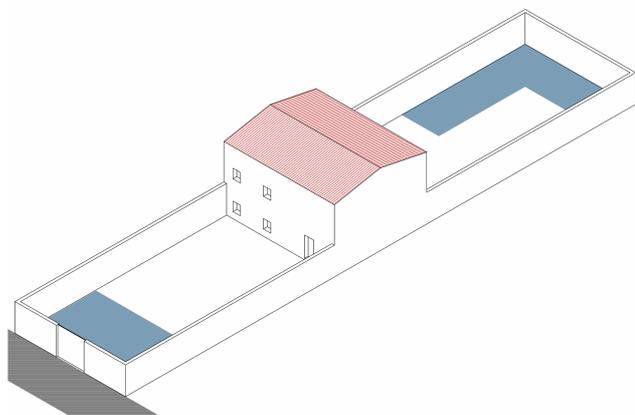
UMI con impianto planimetrico in parte coerente con l'assetto originario riportato nella cartografia del Cessato catasto. Per le nuove edificazioni occorre valutare la possibilità di demolire manufatti edilizi recenti privi di valore architettonico, localizzando le nuove edificazioni lungo il fronte strada, laddove emerga la necessità di garantire la continuità dei prospetti e profili, ovvero lungo i confini dei lotti, dove si intenda procedere ad una relizzazione di configurazione differente da quella con corte retrostante. In quest'ultimo caso occorre adottare le soluzioni più idonee per la delimitazione dell'UMI con un muro di confine sul fronte strada, dotato di accessi pedonali e/o carrabili, nel rispetto dei caratteri costruttivi storico tradizionali.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

**Tipo Unità Minima di Intervento** M

UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale principale e Corpo di Fabbrica sulla parte centrale dell'UMI.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	M01	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



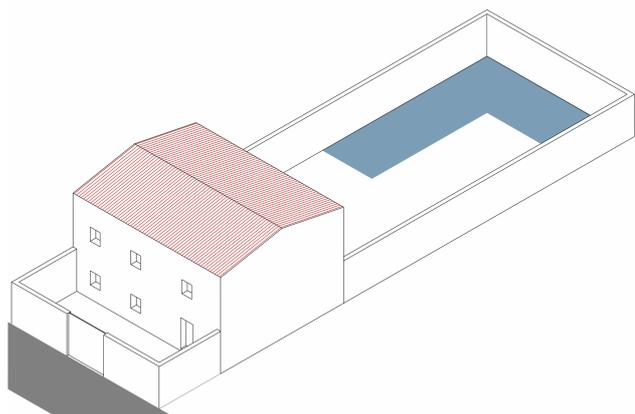
UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale. Il Corpo di Fabbrica, a uno o più livelli, occupa la parte centrale dell'UMI e presenta entrambi i confini laterali aderenti alle UMI adiacenti.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con perimetro generalmente coincidente con quello riportato nella cartografia del Cessato catasto o riconducibile a una tipologia storica. Il Corpo di Fabbrica occupa la parte centrale dell'UMI, in coerenza con le planimetrie originarie, e presenta i confini laterali aderenti alle UMI adiacenti. Le eventuali nuove edificazioni sono da localizzare lungo il prospetto principale sulla pubblica via, laddove si renda necessario ricostituire la continuità dei fronti. Secondariamente si può prevedere la localizzazione di nuove volumetrie sul fondo del lotto o lungo i confini con le UMI adiacenti, cercando di salvaguardare, al contempo, lo Spazio Aperto residuo.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	M02	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------



UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale. I manufatti edilizi, a uno o più livelli, occupano la parte anteriore dell'UMI e presentano, nel complesso, i confini laterali aderenti alle UMI adiacenti.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con perimetro generalmente coerente con quello riportato nella cartografia del Cessato catasto. Le eventuali nuove edificazioni sono da localizzare lungo i confini laterali dell'UMI. Secondariamente si può prevedere la localizzazione di nuove volumetrie lungo il fondo dell'UMI, cercando di salvaguardare lo Spazio Aperto residuo.

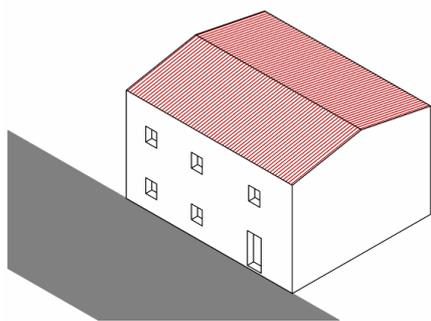
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

**Tipo Unità Minima di Intervento** S

UMI sature o quasi sature.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	S01	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------

UMI di forma irregolare, spesso esito di successive divisioni proprietarie, sulla cui intera superficie insistono Corpi di Fabbrica e/o Fabbricati Accessori, tali che la superficie libera degli Spazi Aperti è nulla.



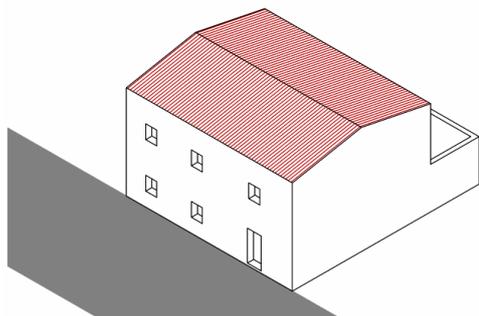
**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

Tutta la superficie dell'UMI è occupata da Corpi di Fabbrica e/o Fabbricati Accessori. Occorre prendere in considerazione la possibilità di liberare parti della superficie dell'UMI, attraverso la demolizione di porzioni di CF o FA non coerenti con il contesto storico tradizionale.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	S02	Descrizione
--------------------------------------	-----	-------------

UMI di forma irregolare, spesso esito di successive divisioni proprietarie, sulla cui intera superficie insistono Corpi di Fabbrica e/o Fabbricati Accessori, tali che la superficie libera degli Spazi Aperti è esigua.



**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

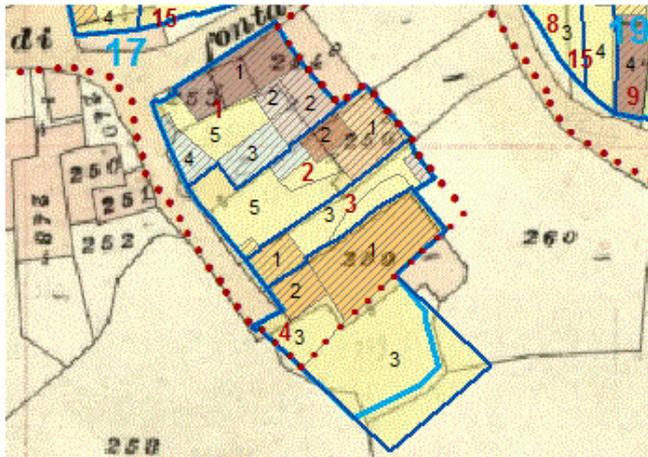
Poiché quasi tutta la superficie dell'UMI è occupata da Corpi di Fabbrica e/o Fabbricati Accessori, al fine di garantire una adeguata permeabilità del suolo e una corretta aerazione dei locali, occorre prendere in considerazione la possibilità di liberare parti della superficie dell'UMI, attraverso la demolizione di porzioni di CF o FA non coerenti con il contesto storico tradizionale.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Tipo Unità Minima di Intervento ST

UMI con edifici rurali tradizionali e assetto compositivo riconoscibile

Sottotipo Unità Minima di Intervento	ST01	Descrizione
--------------------------------------	------	-------------



UMI con edifici rurali tradizionali e assetto compositivo riconoscibile, con corte laterale rispetto ai manufatti edilizi principali.

**note:** UMI con edifici rurali tradizionali e assetto compositivo riconoscibile

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

Gli orientamenti progettuali sono indirizzati al mantenimento del sedime costruito.

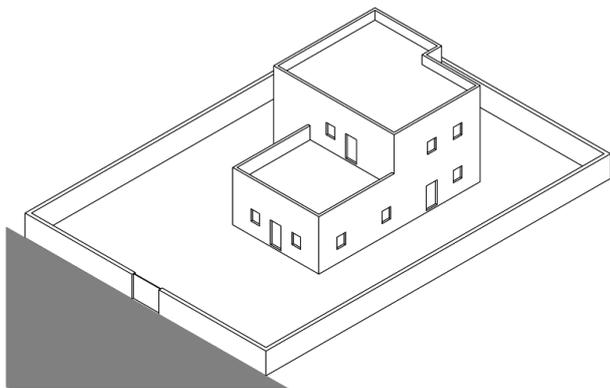
## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

**Tipo Unità Minima di Intervento** X

UMI di forma irregolare, con Corpi di Fabbrica isolati.

Sottotipo Unità Minima di Intervento X01	Descrizione
------------------------------------------	-------------

UMI di forma irregolare, sulla pubblica via. Il Corpo di Fabbrica, su più livelli, è isolato. Sono presenti Fabbricati Accessori in corrispondenza dei confini dell'UMI.



**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

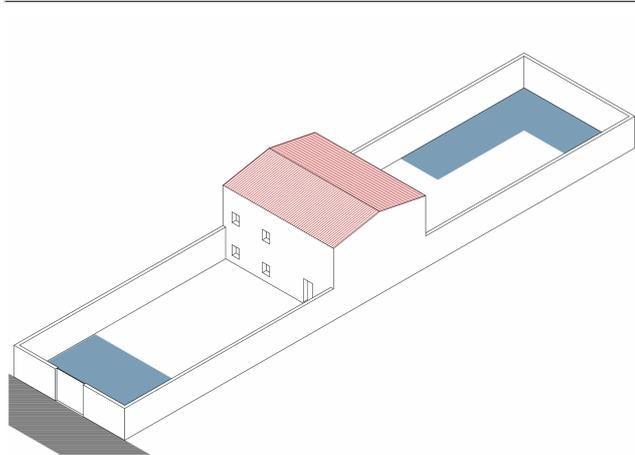
UMI con perimetro coincidente, a meno di piccole differenze, con quello riportato nella cartografia del Cessato catasto. La localizzazione del Corpo di Fabbrica al centro del lotto, tuttavia, riconduce il tipo ad una impostazione recente. Le eventuali nuove edificazioni sono da localizzare lungo il prospetto principale sulla pubblica via, laddove si renda necessario ricostituire la continuità dei fronti. Secondariamente si può prevedere la localizzazione di nuove volumetrie sul fondo del lotto o lungo i confini con le UMI adiacenti, cercando di salvaguardare quanto possibile dello Spazio Aperto residuo.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

**Tipo Unità Minima di Intervento** Y

UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale principale e Corpo di Fabbrica sulla parte centrale dell'UMI.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	Descrizione
--------------------------------------	-------------



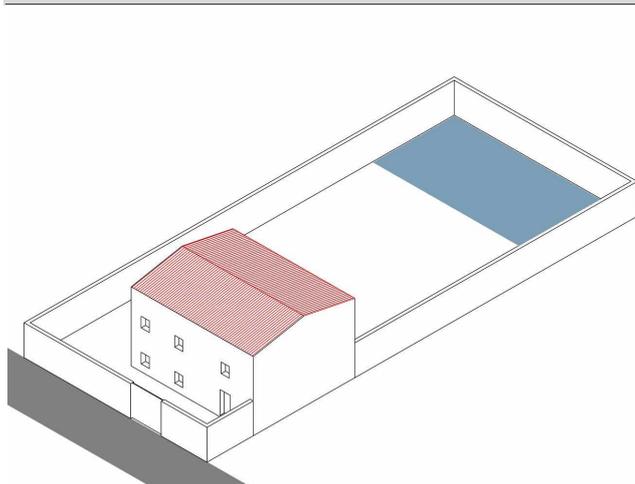
UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale. Il Corpo di Fabbrica, a uno o più livelli, occupa la parte centrale dell'UMI e presenta entrambi i confini aderenti alle UMI adiacenti.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con perimetro generalmente coincidente con quello riportato nella cartografia del Cessato catasto. La localizzazione del Corpo di Fabbrica al centro del lotto e confini aderenti all'UMI adiacente, tuttavia, riconduce il tipo ad una impostazione recente. Le eventuali nuove edificazioni sono da localizzare lungo il prospetto principale sulla pubblica via, laddove si renda necessario ricostituire la continuità dei fronti. Secondariamente si può prevedere la localizzazione di nuove volumetrie sul fondo del lotto o lungo i confini con le UMI adiacenti, cercando di salvaguardare quanto possibile dello Spazio Aperto residuo.

Sottotipo Unità Minima di Intervento	Descrizione
--------------------------------------	-------------



UMI con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale. Il Corpo di Fabbrica, a uno o più livelli, occupa la parte anteriore dell'UMI e presenta un confine aderente all'UMI adiacente.

**note:**

**Conservazione dell'UMI e orientamenti progettuali:**

UMI con perimetro generalmente coincidente con quello riportato nella cartografia del Cessato catasto. La localizzazione del Corpo di Fabbrica nella parte anteriore del lotto e confine aderente all'UMI adiacente, tuttavia, riconduce il tipo ad una impostazione recente. Le eventuali nuove edificazioni sono da localizzare sul fondo del lotto o lungo i confini con le UMI adiacenti, cercando di salvaguardare quanto possibile dello Spazio Aperto residuo.