



Comune di Villa Sant'Antonio

Provincia di Oristano

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

RT

Relazione Tecnica

*luglio 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*

## INDICE

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMESSA .....</b>                                                                      | <b>1</b>  |
| <b>GRUPPO DI LAVORO.....</b>                                                               | <b>4</b>  |
| <b>QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO .....</b>                                               | <b>6</b>  |
| Normativa urbanistica generale.....                                                        | 6         |
| Piano Paesaggistico Regionale .....                                                        | 6         |
| LR n. 29 del 13/10/1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna" ..... | 8         |
| <b>INQUADRAMENTO STORICO URBANISTICO .....</b>                                             | <b>9</b>  |
| <b>PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE.....</b>                         | <b>23</b> |
| <b>INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INSEDIAMENTO STORICO .....</b>                           | <b>25</b> |
| Strumento Urbanistico Comunale vigente .....                                               | 25        |
| Il Piano di Assetto Idrogeologico .....                                                    | 27        |
| Gli interventi di recupero del centro storico in atto .....                                | 28        |
| Piano Particolareggiato del Centro Storico (Piano vigente della zona "A") .....            | 30        |
| <b>PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....</b>   | <b>32</b> |
| <b>SINTESI DEI DATI SULLA DEMOGRAFIA DI VILLA SANT'ANTONIO .....</b>                       | <b>34</b> |
| <b>IMPOSTAZIONE STRATEGICA DEL PIANO .....</b>                                             | <b>38</b> |
| <b>OBIETTIVI DI PIANO E ASPETTI METODOLOGICI.....</b>                                      | <b>40</b> |
| Obiettivi di Piano.....                                                                    | 40        |
| Metodologia di Piano .....                                                                 | 41        |
| Nuove funzioni per l'insediamento storico .....                                            | 42        |
| Peculiarità delle Unità Minime di Intervento.....                                          | 43        |
| Cartografia di base .....                                                                  | 43        |
| <b>PROCESSO PARTECIPATIVO .....</b>                                                        | <b>45</b> |
| <b>STRUTTURA DEL PIANO .....</b>                                                           | <b>46</b> |
| Norme Tecniche di Attuazione .....                                                         | 47        |
| Dimensioni dell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio .....                           | 48        |
| Ambiti di Intervento .....                                                                 | 48        |
| Isolati .....                                                                              | 49        |
| Elementi caratterizzanti l'edificato storico .....                                         | 54        |
| Schede delle Unità Minime di Intervento (UMI) .....                                        | 56        |
| Abaco degli elementi architettonici .....                                                  | 57        |
| Abaco dei tipi edilizi .....                                                               | 58        |
| Elaborati cartografici .....                                                               | 58        |
| <b>SCHUDE DEI PROGETTI SPECIALI.....</b>                                                   | <b>65</b> |

## PREMESSA

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Villa Sant'Antonio ha come principale finalità la valorizzazione e rigenerazione dell'abitato ed il recupero del patrimonio edilizio storico tradizionale, all'interno dei processi di pianificazione in atto a livello regionale.

La riqualificazione e valorizzazione verso la quale si tende, è mirata a rivitalizzare l'abitato e le attività, a promuovere il valore culturale ed identitario dell'edilizia tradizionale, a rigenerare la socializzazione e l'uso dello spazio pubblico.

Il Piano Particolareggiato interessa l'area individuata dal Piano Paesaggistico Regionale come Centro di antica e prima formazione.

Il Comune di Villa Sant'Antonio, nella fase di copianificazione con l'Ufficio del PPR della Regione Sardegna, ha provveduto a verificare il perimetro dell'area, già individuato negli elaborati cartografici del PPR, con atto ricognitivo disposto secondo quanto dettato dall'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR e ne ha delimitato in modo definitivo i confini.

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione è, dunque, lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno del perimetro verificato nella fase di copianificazione, teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

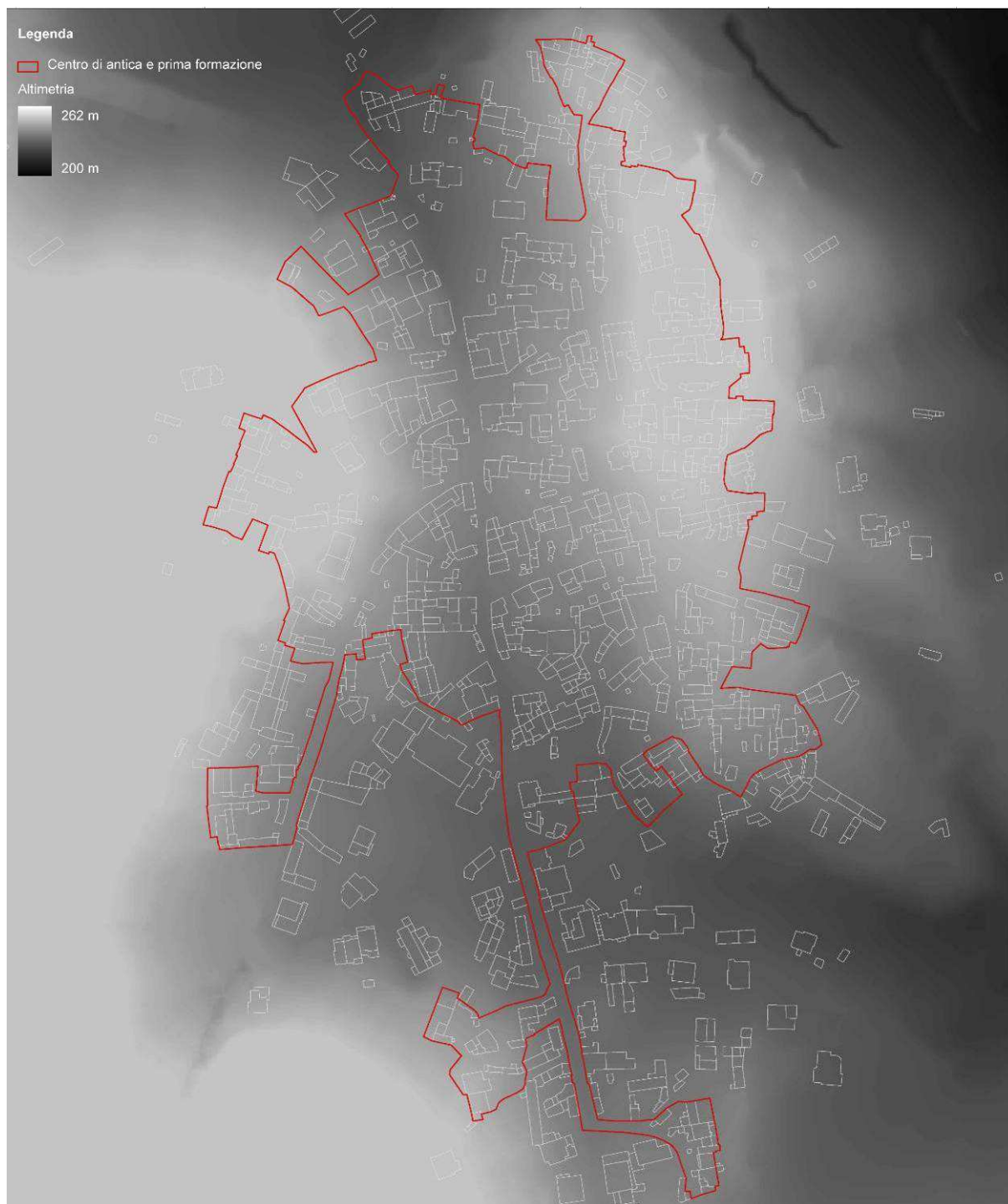
Il Piano Particolareggiato vigente per la zona urbanistica "A" Centro Storico, ambito interamente compreso all'interno del Centro di antica e prima formazione, sarà oggetto di adeguamento al PPR ed integrato nello strumento di pianificazione di nuova elaborazione.

Il paesaggio urbano di Villa Sant'Antonio si integra ancora in modo armonico con il paesaggio rurale e ambientale, ricco peraltro di testimonianze archeologiche importanti. Il tessuto edilizio storico presenta numerosi esempi della tradizione costruttiva ed alcuni edifici che testimoniano una fase moderna di evoluzione urbana con modelli stilistici e apparati decorativi del primo novecento. La chiesa parrocchiale ed alcuni spazi pubblici, i luoghi di incontro, i portali delle case con cortile interno, i loggiati definiti da arcate, gli scorci delle quinte edilizie con paramenti murari lapidei continui ed infine le aperture sul panorama ambientale naturale caratterizzano l'insediamento.

Il nucleo originario del centro, costituito dall'antico oratorio di Sant'Antonio Abate con l'omonima chiesa parrocchiale, insieme a poche abitazioni inizialmente destinate a ospitare i pellegrini, sorge nel punto più alto del paese. Era direttamente raggiungibile del percorso di collegamento con Mogorella e che attualmente attraversa una serie di spazi aperti (lo slargo di via Brigata Sassari, la piazza dell'ex Monte granatico e il piazzale sagrato della chiesa) e si interseca con la strada principale (via Felice Cau), che corre invece nel punto più basso del paese.



Queste componenti di Villa Sant'Antonio, la stretta correlazione tra topografia e struttura dell'abitato, insieme a elementi puntuali, come singoli edifici di pregio e spazi pubblici di incontro, caratterizzando l'immagine del centro e dunque il riconoscimento degli elementi di pregio e la diffusa riqualificazione del costruito, preludono ad un positivo scenario di valorizzazione del centro storico.



**Figura 1** Altimetria nel Centro di antica e prima formazione





**Figura 2** Morfologia e paesaggio di Villa Sant'Antonio

## GRUPPO DI LAVORO

È stato costituito un Ufficio del Piano composto da:

Ufficio tecnico: **Geom. Rossella Ardu**

Tecnici incaricati: **Criteria srl**

Il gruppo di lavoro è formato da figure professionali specializzate nell'ambito della pianificazione urbanistica e delle discipline afferenti alla stesura del Piano Particolareggiato.

Il coordinamento tecnico scientifico è affidato ad un socio direttore tecnico della società Criteria, esperto nella redazione di piani particolareggiati di riqualificazione e recupero dei centri storici, avente responsabilità per la progettazione e la comunicazione del Piano e per la gestione dei rapporti con l'Amministrazione comunale.

All'attività di coordinamento tecnico scientifico è affiancata quella di tipo operativo, orientata a gestire e coordinare le professionalità coinvolte nelle differenti fasi del Piano Particolareggiato e ad orientare le scelte progettuali in sinergia con le specificità che progressivamente emergono nel processo di Piano.

Lo sviluppo progettuale del Piano è stato elaborato dai componenti senior del gruppo con una continua interazione con specialisti di settore e collaboratori esperti per dare esito ad una attività corale.

Paolo Falqui, architetto. Direzione tecnico, coordinamento tecnico scientifico e consulenza per la normativa e la relativa coerenza del Piano Particolareggiato con gli strumenti di pianificazione sovraordinata in qualità di esperto in pianificazione urbana e territoriale.

Laura Zanini, architetto e storica dell'urbanistica. Coordinamento tecnico scientifico e progettista. Esperta in analisi e recupero dei centri storici, nella valorizzazione del patrimonio storico culturale e relativamente alla pianificazione sugli aspetti metodologici, normativi e di pianificazione partecipata.

Roberto Ledda, ingegnere. Coordinamento tecnico scientifico ed esperto sistemi informatici. Progettazione GIS e database del Piano in qualità di esperto in analisi territoriale integrata attraverso i Sistemi Informativi Geografici e nei settori degli applicativi GIS, desktop mapping e realizzazioni cartografiche.

Daniela Tedde, ingegnere. Coordinamento operativo e progettista. Esperta in pianificazione urbanistica, in particolare nella redazione dei dispositivi normativi e nella progettazione del Piano svolge il ruolo di coordinamento operativo con competenze specifiche progettuali, nell'impostazione metodologica per il rilievo analitico del tessuto urbano e relativamente alla rappresentazione del Piano ed agli applicativi CAD e GIS.

*Specialisti di settore e collaboratori:*

Veronica Saddi, ingegnere. Rilievi dell'edificato, apparati analitici, rappresentazione del Piano e aspetti comunicativi; collaborazione alle linee progettuali del Piano, definizione elaborati di progetto e redazione degli allegati normativi e degli abachi degli elementi architettonici e costruttivi.

Cinzia Marcella Orrù, esperta di cartografia e GIS. Aspetti di rappresentazione cartografica.

Gianfilippo Serra, ingegnere. Aspetti demografici.

Emanuele Tiddia, ingegnere. Rilievi dell'edificato, collaborazione alla redazione degli abachi degli elementi architettonici e costruttivi.

Michele Corona, geologo. Elaborazione e rappresentazione delle altimetrie del Centro di antica prima formazione.



## QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

### Normativa urbanistica generale

Lo strumento di pianificazione generale è attuato attraverso i piani attuativi<sup>1</sup>, di iniziativa pubblica e/o privata, i quali disciplinano gli interventi realizzabili nelle aree di specifica competenza, definendone in modo dettagliato l'assetto.

I piani attuativi sono redatti in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

In generale, sono da considerare centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e ambientali<sup>2</sup>.

La Regione Sardegna da tempo promuove politiche di valorizzazione e tutela dei centri storici<sup>3</sup>, da realizzarsi attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di riuso degli insediamenti nel rispetto dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

### Piano Paesaggistico Regionale

La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti dell'art. 143 "Piano Paesaggistico" del D.lg. "n. 42/2004 e ss.mm.e ii.<sup>4</sup>.

Il Piano Paesaggistico Regionale pone in primo piano il paesaggio della Sardegna come identità del territorio da salvaguardare e tutelare, contrastando i processi di trasformazione irreversibile e, al contempo, promuovendo l'applicazione di buone regole ai fini di una ricostruzione del paesaggio sardo e di un migliore riequilibrio territoriale. I suoi orientamenti essenziali sono:

- 1 identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell'identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili sui quali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull'esigenza di salvaguardia;

---

<sup>1</sup> Si veda l'art. 13 e ss. della L. n. 1150 del 17 agosto 1942, "Legge urbanistica", e l'art. 21 e ss. della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

<sup>2</sup> Si veda la L.R. n. 29 del 13 ottobre 1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna".

<sup>3</sup> Si veda la L.R. n. 29 del 13 ottobre 1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna".

<sup>4</sup> L'art. 143, "Piano Paesaggistico", del D. Lgs. n. 42/2004, come modificato dall'art. 2 del D. Lgs. n. 62/2008, detta le modalità di elaborazione, i contenuti del Piano Paesaggistico e la sua validità.



2 ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove "regole" dei paesaggi locali<sup>5</sup>.

Con il Piano Paesaggistico, dunque, la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio, costituito dalle interazioni della naturalità della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo". Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR rientrano tra le categorie sottoposte a tutela dell'assetto storico culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione.

Nel centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone A Centro storico sia zone B di completamento residenziale. Generalmente le zone B comprese all'interno del centro di antica e prima formazione sono aree che hanno perso in parte o *in toto* i caratteri tipologici sia degli abitati sia della matrice viaria e pertanto sono soggette a riqualificazione urbanistica.

In fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione.

Fino all'adeguamento dei PUC al PPR, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, sono consentiti:

- a) per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- b) per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti previa verifica di conformità con quanto previsto nell'art. 52 delle NTA del PPR.

---

<sup>5</sup> Si veda la Relazione Generale del PPR.

**LR n. 29 del 13/10/1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"**

La Regione Autonoma della Sardegna, anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

## INQUADRAMENTO STORICO URBANISTICO

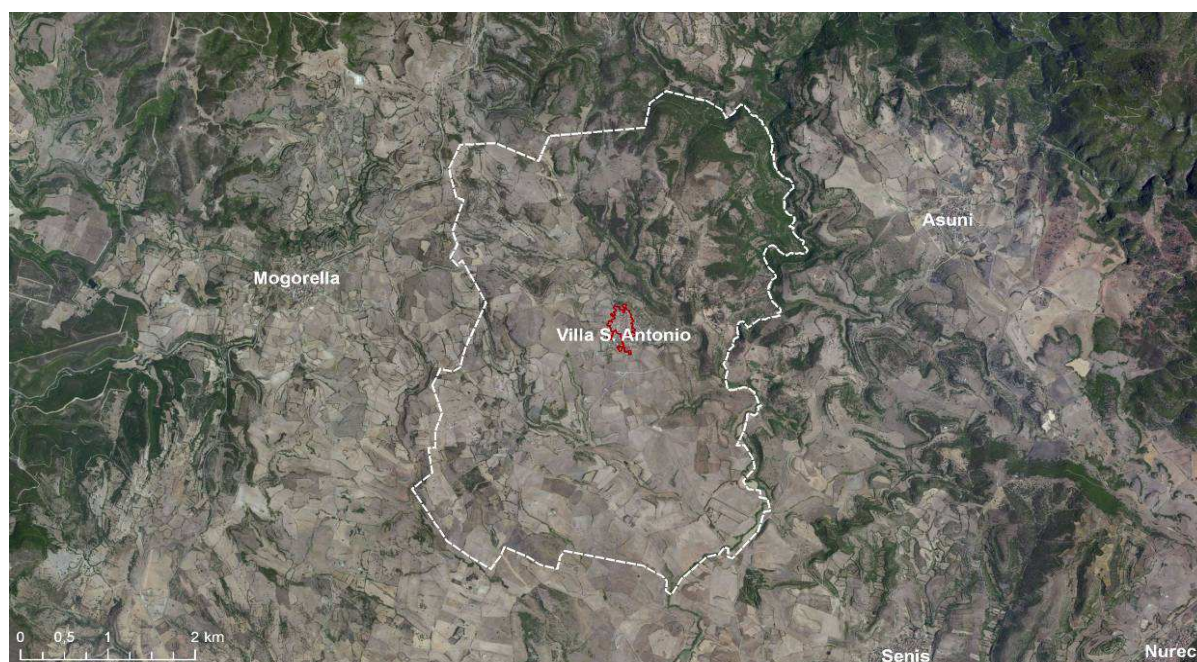
Il centro abitato di Villa Sant'Antonio si trova nell'antica curatoria di Brabaxiana-Valenza, oggi denominata Alta Marmilla, ed insieme ai centri di Samugheo, Ruinas e Asuni si dispone in riferimento al bacino idrografico del Flumini Imbessu, che attraversa il territorio con orientamento meridiano, per confluire nella media valle del Fiume Tirso.

Il territorio comunale si estende su una superficie di 19,13 Km<sup>2</sup>, l'altimetria al suo interno varia da un minimo di 106 m in località Pavis, a nord-est, fino ad un massimo di 370 m, in località Friorosu a ovest. Il territorio confina a nord con Ruinas, a est tramite il Flumini Imbessu con Asuni e Senis, a sud con Senis, Assolo e Albagiara, a ovest con Mogorella.

Il paesaggio del territorio comunale è, nell'insieme, piuttosto omogeneo, con colline basse e arrotondate, molto simili a quelle delle vicine regioni storiche di Parte Montis, Parte Usellus e Parte Marmilla. Si distingue tutta la parte nord – orientale, caratterizzata dalla presenza di vaste superfici di roccia affiorante e per l'acclività del terreno solcato da alcuni canali (Flumini Imbessu, rio Tuttiricchiu ecc.)

La parte bassa del territorio è caratterizzata dalla vicinanza del Flumini Imbessu, da terreni quasi pianeggianti, da piccoli rilievi, costituiti da colline arrotondate, poste in posizione dominante e da piccole valli fertili, attraversate da numerosi rigagnoli, generalmente adatti alle attività agricole.

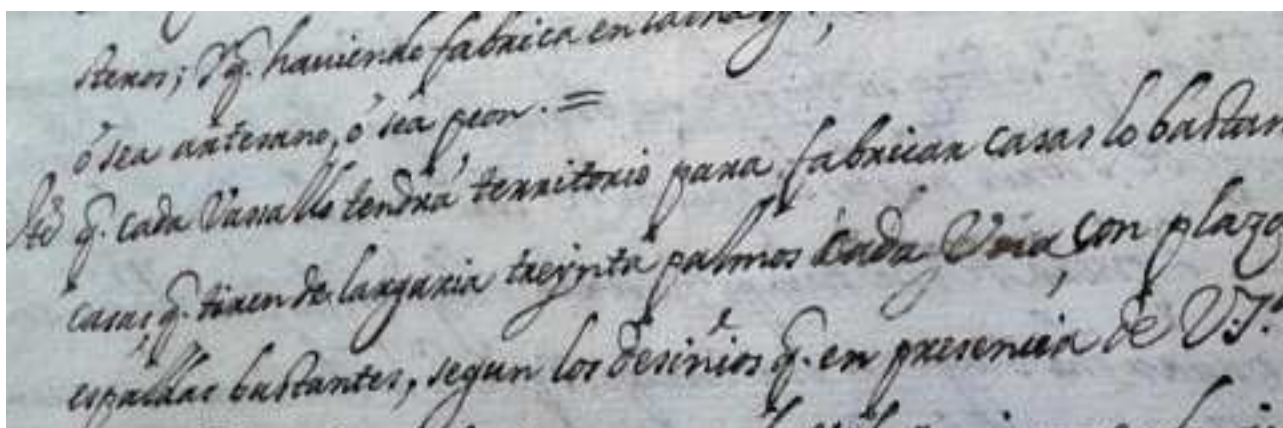
La fertilità della zona, arricchita dalla presenza di alcune sorgenti e da un sufficiente strato agrario, ha indubbiamente favorito la nascita di alcuni importanti insediamenti del periodo prenuragico, nuragico, romano e di epoche successive.



**Figura 3** Inquadramento territoriale del Comune di Villa Sant'Antonio



Nel 1702 fu istituito un novenario, da cui deriva appunto il centro moderno, intorno alla chiesa di S. Antonio Abate edificata per consacrare il luogo di rinvenimento di un simulacro del Santo da parte di alcuni abitanti di Baressa. Il villaggio di S. Antonio si inserisce nella storia della baronia di Senis nel 1720 quando venne riconosciuto ufficialmente dal feudatario Felice Nin e inserito fra i villaggi del feudo insieme con Senis, Assolo, Ruinas e Mogorella. Il paese prese subito il nome di Villa di San Antonio de Funtana Coberta e fu soggetto al pagamento dei tributi feudali. Nell'atto notarile vengono definiti i confini del nuovo villaggio, i benefici per la nuova chiesa parrocchiale dedicata a San Antonio Abate, i tributi da pagare, le modalità di ingresso per i nuovi vassalli, i permessi di pesca nei fiumi, di vendita dei prodotti, misura e numero delle case da costruire, e altro. La storia della baronia di Senis è particolare perché il suo riscatto avviene molto in ritardo rispetto a quello degli altri feudi. Solo con R.D. 11 gennaio 1863 in occasione del quale il paese cambia nome in S. Antonio di Ruinas. La nuova denominazione è Villa S. Antonio nel 1985. La struttura dell'abitato presenta un asse ordinatore - via Dritta - sul quale si attestano i principali edifici e una serie di vie di impianto che, pur non disposte secondo precise geometrie, organizzano una ordinata lottizzazione di case a corte. Nella cartografia novecentesca lo ritroviamo con la denominazione di Sant'Antonio Ruinas, dal 1928 al 1950 come frazione di Ruinas e dal 1950 come Comune autonomo; dal 1985 assume l'attuale denominazione di Villa Sant'Antonio.



**Figura 4** Dettaglio dell'atto di fondazione di Sant'Antonio de Funtana Coberta

In occasione di un convegno organizzato dall'Università degli Studi di Sassari, in particolare da Biddas- Museo dei Villaggi Abbandonati della Sardegna, intitolato "Villaggi postmedievali della Sardegna. Abbandoni, nuove fondazioni, ripopolamenti" e svoltosi a Sorso nel Palazzo Baronale, nei giorni 12-13 dicembre 2014, in accordo con l'Università degli Studi di Cagliari -Dipartimento di Storia, Beni Culturali e Territorio- Scuola di Specializzazione in Beni Archeologici è stato presentato il caso della fondazione dell'insediamento settecentesco di Villa Sant'Antonio. Di seguito un dettaglio del poster esposto alla mostra relativa al convegno.



**Università degli Studi di Sassari - Museo Biddas**  
Convegno  
**Villaggi postmedievali della Sardegna.**  
**Abbandoni, nuove fondazioni, ripopolamenti**  
Sassari-Sorso, 12-13 dicembre 2014



## Villa Sant'Antonio (OR)

Nel 1720, nella baronia di Senis, il feudatario Don Felice Margens y Nin Conte del Castillo concede l'atto di infeudazione e fondazione del villaggio di Sant'Antonio di Funtana Coberta, come nuovo presidio territoriale e per promuovere in quel territorio la coltivazione del gelso, motivazioni comuni al caso di Carbonara-Villasimius. Studi scientifici dell'epoca individuavano le condizioni ambientali della Sardegna come ottimali per questa impresa produttiva. L'elemento che motivava l'insediamento della villa di Sant'Antonio era la presenza di una fonte d'acqua arcaica poi divenuta attrattore del ripopolamento con l'attribuzione miracolosa del ritrovamento di un'immagine di Sant'Antonio. Un oratorio venne edificato a copertura della fonte ed un sistema di loggiati di accoglienza ne fece un santuario campestre. La posizione in rilievo ed il funzionale orientamento del luogo sacro, insieme con le direttrici territoriali consolidate, suggerì una soluzione progettuale incentrata sulla tipologia di casa allineate, a doppia corte, con strade a pettine (via Parrocchia, via Fontana Bella, via Centro, via Funtana Nuova) ortogonali ai due percorsi principali: l'asse preesistente (il collegamento Ruinas-Senis) e la via tangente (il collegamento Ruinas-Senis) e la via tangente (il collegamento Ruinas-Senis) e la via tangente (il collegamento Ruinas-Senis).



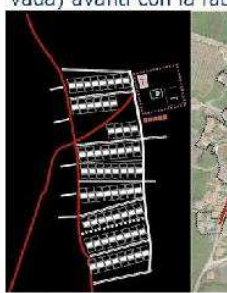


**Villa di Sant'Antonio de Funtana Coberta.** La provenienza dei primi abitanti (a sx)–La carta del Regio Corpo di Stato Maggiore Generale del 1844 (al centro)–Il Censato Catasto UTE, fine XIX - inizi XX secolo (a dx).





Dalla carta di fondazione desumiamo l'assegnazione a ciascun colono di "territorio para fabricar casas lo bastante para edificar en el sinco casas que tiren de largaria treynta palmos cada una con plaza adelante y territorio a las espaldas bastantes". Si riferisce poi di un disegno elaborato dal fondatore che non è giunto a noi e che è stato ricostruito schematizzandone la forma più coerente con quanto descritto e con le tracce materiali dell'edilizia odierna riferibile alla fondazione. Si evince anche la cura per l'impianto urbanistico poiché si prescrive che per la bellezza della villa (siano) lasciate alcune strade ampie e che le case siano a filo l'una all'altra e che (...) (si vada) avanti con la fabbrica della villa quanto vi sia possibile.




L'abitazione è composta da cinque vani di 30 palmi (m. 7,87), con corte antistante e campo retrostante. Tale tipologia si evolve con un loggiato e con pertinenze funzionali alle attività agricole. Dalle 50 persone del primo impianto, progettato per riceverne almeno 200, si arriva in soli otto anni a contarne 381. La denominazione cambierà in Villa Nova Sant'Antonio (primi del 1800) e Sant'Antonio Ruinas nel 1863.

|             | 1728 | 1731 | 1771 | 1778 | 1793 | 1801 | 1820 | 1828 | 1844 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| censimento  | 1228 | 1731 | 1771 | 1778 | 1793 | 1801 | 1820 | 1828 | 1844 |
| popolazione | 381  | 313  | 297  | 458  | 311  | 328  | 406  | 400  | 497  |

**Ipotesi del progetto disegnato per la fondazione ed il confronto con l'abitato attuale.** L'asse Ruinas-Senis con la diramazione verso i centri principali di Ollastra Usellus e Mogorella (in rosso), il nucleo sacro della fonte-oratorio-cimitero (in rosa scuro), la struttura viaria di fondazione (linee bianche) con gli accasamenti.

**Università degli Studi di Cagliari**  
Dipartimento di Storia, Beni Culturali e Territorio  
Scuola di Specializzazione in Beni Archeologici  
Laboratorio di Didattica e Comunicazione dei Beni Culturali



**Figura 5** Poster del convegno di Sassari, in particolare da Biddas- Museo dei Villaggi Abbandonati della Sardegna, intitolato "Villaggi postmedievali della Sardegna. Abbandoni, nuove fondazioni, ripopolamenti".





Figura 6 Il territorio storico di Villa Sant'Antonio

Un importante approfondimento relativo alle vicissitudini storiche che hanno interessato il centro e il territorio di Villa Sant'Antonio e ne hanno delineato le linee di sviluppo è presente nella Relazione storica del Piano Particolareggiato vigente, realizzato nel 2006 dall'Arch. Tiziana Pusceddu e dall'Arch. Pietro Paolo Marras per conto dell'Amministrazione Comunale di Villa Sant'Antonio, di cui si riporta qui di seguito uno stralcio.

Tutti avevano l'obbligo di contribuire alla costruzione della chiesa parrocchiale dedicata a S. Antonio Abate, mediante il ricavato della semina dei terreni collettivi presenti nelle due vidazzoni del territorio. (...) Ogni fondatore riceveva un lotto edificabile per poter costruire la propria abitazione, composta da cinque stanze di trenta palmi ciascuna (m 7,87), la tipologia edilizia doveva essere caratterizzata da un cortile antistante e da un orto retrostante, seguendo gli elaborati grafici che si fecero, precedentemente, al cospetto del feudatario. (...)

#### La formazione del villaggio

Nella storia dei paesi sardi è consuetudine che l'elemento acqua diventi determinante nella scelta dell'insediamento abitativo, nello sviluppo e nell'articolazione della rete viaria. (...)

La costruzione dell'oratorio di S. Antonio Abate, da parte dei cittadini che frequentavano il territorio, avviene proprio inglobando "il pozzo sacro" nella nuova struttura. (...)

La presenza dell'oratorio e delle strutture pertinenziali orientano, obbligatoriamente, lo sviluppo del villaggio, a sud-ovest, lungo il crinale del rilievo collinare, anche per la posizione di questi edifici che fungono da margine, rispetto al quale non è conveniente attestarsi per indispensabili esigenze di soleggiamento e di protezione dai venti dominanti. (...)

Come accennato in precedenza, la costruzione del villaggio ha inizio prima della firma dell'atto di infeudazione. (...)

La tipologia prospettata al feudatario è, chiaramente, quella della casa a corte dei territori della Marmilla e di Parte Montis, il documento, infatti, specifica che l'abitazione, oltre ad essere composta da cinque vani di 30 palmi, deve caratterizzarsi per la presenza di un cortile nella parte anteriore e di un orto sul retro del corpo di fabbrica. A questi elementi essenziali sono da aggiungere l'immane loggiato posto a collegamento e protezione del corpo di fabbrica principale, oltre a qualche locale accessorio per le attività praticate, generalmente posizionati nel cortile, ai lati dell'edificio. (...)

La comunità che da inizio alla realizzazione del villaggio viene valutata intorno a cinquanta persone, il cui numero cresce velocemente negli anni successivi, come si può evincere dai dati ecclesiastici riferiti alla comunità religiosa e dai censimenti. Dopo appena otto anni dalla sua fondazione, infatti, il villaggio contava già 381 abitanti.

#### **Lo sviluppo del centro abitato dal 1720 al 1844.**

Per avere un'idea della formazione del villaggio, a partire dalla sua fondazione, bisogna far ricorso alla prima rappresentazione cartografica dell'abitato di S. Antonio e del suo territorio, realizzata dal Regio Corpo di Stato Maggiore Generale nel 1844. (...)

La morfologia dell'impianto urbanistico venne organizzato seguendo la direttrice viaria principale esistente, che attraversava il territorio comunale da sud a nord, collegando il capoluogo della Baronia, Senis, con Ruinas. Su questa direttrice principale si è innestato il collegamento proveniente dai paesi d'origine dei fondatori, tramite l'asse viario proveniente da Ollastra-Usellus (attuale Albagiara). Attorno a questi assi viari principali si è formato quasi uno scacchiere irregolare, costituito da un'aggregazione di case accostate una accanto all'altra, così come aveva raccomandato il feudatario.

Gli isolati sono, generalmente, delimitati da strade (raramente tortuose) che seguono l'andamento planoaltimetrico del terreno, sufficientemente larghe per i tempi e per le esigenze dell'epoca (quelle principali). Le altre invece, quelle trasversali e secondarie, risultavano essere appena più larghe dello spazio occorrente per il passaggio del tradizionale carro a buoi. Gli slarghi sono presenti davanti agli spazi di uso pubblico (pozzi), negli incroci e in corrispondenza degli ingressi multipli per le abitazioni, dove, generalmente, sono attestati i portali domestici. (...)

#### **L'immagine del centro abitato sino alla metà del sec. XIX.**

La morfologia dell'abitato è ancora in fase di trasformazione durante la metà del secolo XIX, come si può dedurre dall'analisi della planimetria del vecchio catasto mappe, conosciuto con il nome di Catasto provvisorio dell'Isola di Sardegna, elaborato a seguito del Regolamento del 15 aprile 1851, emanato da Vittorio Emanuele II, periodo nel quale, il paese con il nome di S. Antonio risultava appartenere sempre alla Provincia di Isili e poteva contare circa 500 abitanti.

La planimetria in esame (in scala approssimata 1:1.500) è stata redatta a vista con l'intento di avere una prima catalogazione e documentazione (...).

Rispetto alla precedente cartografia del 1844, si può notare un centro abitato in fase di definizione e di completamento del suo impianto planimetrico, sotto l'aspetto della rete viaria e degli isolati urbani. (...)



Il segno più rilevante del completamento di questo progressivo espandersi dell'abitato è costituito da alcuni tracciati di nuova formazione, come la via che collega le due arterie principali (l'attuale via dei Caduti in guerra) e da diversi vicoli creati, su entrambi i lati, lungo l'asse principale. Nel contesto sono da segnalare alcuni slarghi tracciati ai bordi della stessa via (...).

Il riferimento, in particolare, riguarda lo spazio antistante il monte granatico costruito proprio nella seconda metà dell'800, identificato nella planimetria come casa rurale, e quello circostante il nuovo pozzo di Funtanedda. (...)

Dalla carta catastale è possibile cogliere l'ubicazione del preesistente campanile a vela, posto sul lato destro della chiesa parrocchiale, utilizzato, evidentemente, come riferimento planoaltimetrico, mentre sul lato destro del piazzale è chiaramente identificabile il sedime dei loggiati costruiti per lo svolgimento della festa in onore di S. Antonio Abate. Nella parte bassa dell'abitato, sul lato destro della via principale, è possibile identificare anche la posizione del nuovo pozzo pubblico di Funtanedda, posto ai margini di un ampio slargo. (...)

### **Lo sviluppo urbano dalla metà del secolo XIX al 1908.**

(...) La precisione degli elaborati grafici e la documentazione predisposta per il Catasto ex U.T.E. del 1908, consentono di analizzare dettagliatamente il centro urbano, sotto l'aspetto morfologico e tipologico. Dal rilievo, emerge chiaramente, l'attestazione degli edifici rispetto al singolo lotto e la loro disposizione planimetrica, generalmente predisposta con la facciata principale rivolta a sud, salvo eccezioni dettate dall'intento di rapportare i corpi di fabbrica nella direzione degli assi stradali più importanti. In questo caso gli edifici vengono orientati secondo l'asse nord – sud, predisponendo la facciata principale verso est o verso ovest. (...)

Le tipologie seriali delle case a corte, di piccole e medie dimensioni, disposte in linea, sono in gran parte concentrate negli isolati di più antica formazione. (...) Alcuni edifici risultano dotati di piccoli corpi di fabbrica aggiuntivi, generalmente disposti su un lato del cortile o posti sul fronte strada, sicuramente destinati a locali accessori o come ingresso alle abitazioni. (...)

Nel centro abitato, però, nella via Argiolas e sul lato sinistro di via Dritta, sono presenti diverse case a corte di notevoli dimensioni, appartenenti alle famiglie più facoltose del paese. Alcune di queste tipologie abitative dispongono di diversi locali accessori per i molteplici usi legati alle attività agro-pastorali, in gran parte attestati su uno o su entrambi i lati del cortile, in alcuni casi anche sull'orto retrostante l'abitazione. (...)

Tra i vari corpi di fabbrica è possibile distinguere nettamente l'ingombro planimetrico degli edifici e le aree di interesse pubblico, sino ad allora esistenti nel centro abitato (chiesa parrocchiale, oratorio di S. Antonio abate con relativo piazzale, camposanto, monte granatico e piazzale antistante). (...)

Esaminando lo sviluppo subito dal centro abitato è da evidenziare un ulteriore accrescimento e completamento della rete viaria, mediante l'apertura di alcuni vicoli su entrambi i lati di via Dritta, sul lato destro di via S. Antonio e in corrispondenza di via Funtana bella. Tra i dettagli riportati nella cartografia sono da segnalare i pozzi pubblici di Su paddiu e di Funtanedda, presenti negli slarghi più importanti della via principale.

### **L'abitato tra il 1908 e gli anni trenta**

L'impianto urbano di S. Antonio appare ormai consolidato già nei primi anni del secolo XX, come abbiamo potuto constatare analizzando la mappa catastale di classamento del cessato catasto del 1908. A partire da quella data, lo sviluppo dell'abitato prosegue lentamente, mediante il completamento dei fabbricati esistenti o di opere che risultavano già avviate al momento della stesura del catasto terreni.

Gli interventi più significativi si attuarono nell'area del sagrato della chiesa e dell'oratorio, già a partire dal 1909. In quella data infatti, il proprietario terriero Michele Perra stanziò la somma per la costruzione della Cappella dedicata alla Madonna Immacolata, posta sul lato sinistro della chiesa parrocchiale, dando il via al primo accrescimento dell'edificio sacro. L'opera risulta già terminata nel gennaio del 1910.

Dai dati del censimento della popolazione, effettuato nel 1911, possiamo constatare una significativa diminuzione del numero degli abitanti, rispetto a quelli presenti nell'abitato in occasione della precedente indagine del 1901. Dai precedenti 675 residenti si passa a 645. (...)

A partire dal primo decennio del secolo, il paese raggiunse, sicuramente, una situazione di stabilità dato che ricomincia l'incremento demografico sino a poter contare 661 abitanti nel 1921, come si apprende dai dati del censimento avvenuto quell'anno.

Con l'avvento del fascismo, che si instaurò al potere nell'ottobre del 1922, cominciò una nuova politica nei riguardi delle piccole realtà locali, mediante un lungo processo di razionalizzazione dell'attività amministrativa. Ciò porterà, in seguito, all'accorpamento e alla perdita dell'autonomia di molti piccoli centri. Questo processo interesserà anche il paese di S. Antonio che, dal 1928, diventerà, insieme a Mogorella, una frazione del comune di Ruinas, da quella data Sant'Antonio Ruinas. Nello stesso anno vengono portati a termine i lavori per la costruzione della nuova casa canonica, iniziata nel 1927. Per la realizzazione del nuovo edificio si è fatto ricorso ad un progetto tipo, predisposto dal Vaticano e diffuso in tutta l'isola, con alcune varianti formali. (...)

Dal 1908, alla data di avvio del nuovo catasto terreni, non si riscontrano interventi urbanistici significativi sotto l'aspetto viario ed edilizio, ad esclusione di quelli precedentemente accennati.

L'area di fondovalle, compresa tra il pozzo di Funtaneda e via Argiolas continua a rimanere ineditata, a causa dell'assenza di roccia affiorante o a poca profondità, che rende troppo gravoso, dal punto di vista economico, la realizzazione delle fondazioni, (...).

Alla fine degli anni trenta, si fa risalire la prima realizzazione della tipologia urbana a palazzetto, che costituisce la vera novità nel panorama edilizio locale, divenendo modello di riferimento anche per molti dei successivi interventi di nuova edificazione, fino a soppiantare, gradualmente, quelli precedenti. (...)

#### **Lo sviluppo urbano dagli anni 30 ai giorni nostri**

L'espansione urbana vista in precedenza ha ormai rallentato visibilmente il suo ritmo insediativo, nell'ambito degli interventi pubblici e privati. Si procede, sostanzialmente, con singoli interventi di saturazione delle aree rimaste libere e con il completamento dei fabbricati esistenti, da adeguare alle sopraggiunte esigenze di carattere funzionale o di abbellimento estetico al fine di rendere più dignitoso l'aspetto degli edifici. (...)

I modelli di vita, già da tempo sperimentati nei centri urbani, riescono a sviluppare un nuovo costume igienico-sanitario anche nei piccoli centri, dopo decennali sollecitazioni da parte delle istituzioni civili e religiose. Questo avviene, in particolare, con l'abbandono dei cimiteri presenti all'interno dei centri abitati e con la loro realizzazione fuori dal perimetro urbano.

Per risolvere questi problemi, anche il paese di Sant'Antonio Ruinas si adegua alle nuove direttive, costruendo nel 1935 il nuovo camposanto fuori dal centro urbano, lungo la strada che conduce a Senis e abbandonando l'antico cimitero, attiguo all'oratorio di S. Antonio abate, purtroppo distrutto negli anni ottanta.

Il nuovo costume edilizio inaugurato con l'edilizia civile privata, negli anni trenta, mediante l'importazione della tipologia a palazzetto, continuò a diffondersi tra i diversi ceti sociali presenti nel paese, sino agli anni 60 del secolo. (...)

Il paese riacquistò la sua autonomia amministrativa nel 1950, continuando a chiamarsi Sant'Antonio Ruinas.

A seguito della questua iniziata nel 1936, negli anni cinquanta venne realizzata la torre campanaria al posto del vecchio campanile a vela, nello stesso periodo fu aggiunta la sagrestia a destra del presbitero.

La cultura edilizia di quel periodo, pur con le novità tipologiche accennate era ancora legata agli antichi modelli e sistemi costruttivi, che vedevano l'utilizzo sistematico di materiali naturali tradizionali, in primo luogo la pietra di cui abbonda il territorio. (...)

Con l'avvento del boom economico degli anni 60 e con la diffusione di nuovi materiali edilizi, a prezzi concorrenziali rispetto a quelli tradizionali (blocchi in calcestruzzo, lastre in eternit, travetti e pignatte in laterizio, ecc.), ha inizio il degrado del centro urbano (...).

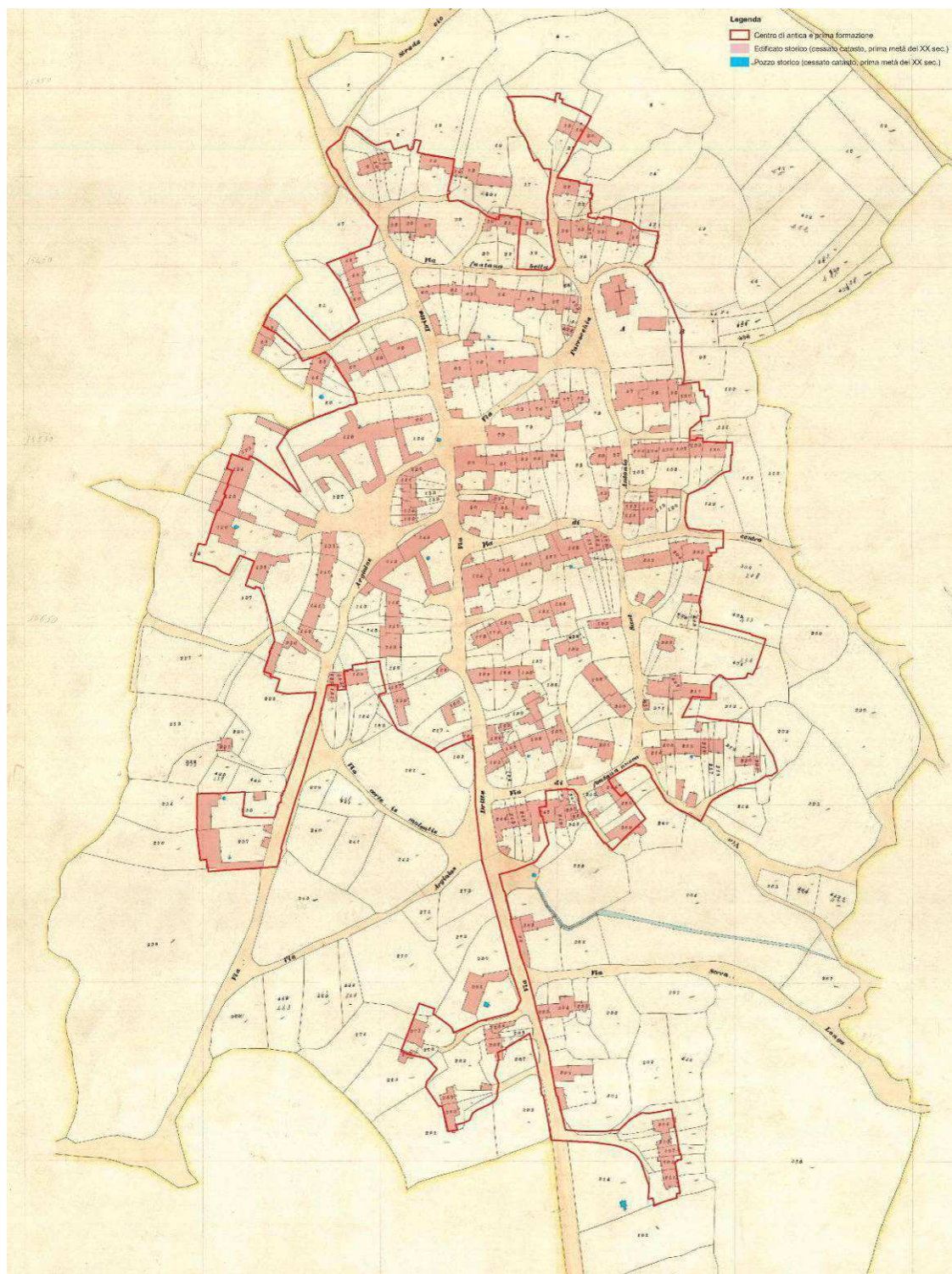
Tra gli interventi edificatori degli anni settanta, è da evidenziare un nuovo intervento riguardante la chiesa parrocchiale. L'edificio sacro, infatti, venne completato con una nuova cappella realizzata nel 1977, sul lato destro della navata.

Nel 1985, dopo una lunga vicenda amministrativa, il comune ottiene di modificare il nome in Villa Sant'Antonio. Alla fine degli anni ottanta, vennero eseguiti altri interventi nell'area adiacente alla chiesa parrocchiale e all'oratorio di S. Antonio Abate. (...) Il risultato è stato la distruzione dell'antico cimitero, testimonianza di uno spazio urbano caratteristico dei piccoli centri e memoria di un'intera collettività. Di questa struttura resta ancora in piedi il solo arco di ingresso. (...)

I nuovi modelli di vita, con gli esempi costruttivi sviluppatisi negli anni sessanta, in assenza di indicazioni, leggi e regolamenti edilizi puntuali, hanno portato, progressivamente, al depauperamento di buona parte del patrimonio edilizio storico, oltre che della sapienza costruttiva delle maestranze locali. (...)



L'abitato di Villa Sant'Antonio si trova sul percorso che collega Ruinas a Senis (SP 37/via Felice Cau), anticamente via Dritta, che insieme alla via Argiolas (che connette il centro con Mogorella) costituisce l'impianto viario principale, rispetto al quale si organizza perpendicolarmente il sistema stradale secondario, con i fronti degli edifici organizzati prevalentemente con la facciata principale orientata a Sud.



**Figura 7** Mappa del Cessato catasto (prima metà del XX secolo) con limiti del Centro Storico e del Centro di antica e prima formazione

Il riferimento cartografico storico che maggiormente ci racconta l'evoluzione dell'abitato è il cosiddetto Cessato Catasto o Catasto di Impianto (Sant'Antonio Ruinas, Alleg. A, F.º 8, scala 1:1000).

Dalla carta si evince subito che le abitazioni storiche avevano una tipologia a corte antistante e orto retrostante, con una distribuzione degli ambienti funzionale alle attività rurali: residenza e annessi rivolti alla corte interna. Presentano murature perimetrali continue con apparati decorativi molto semplici o assenti. La tecnologia costruttiva delle case è prevalentemente in pietra con esempi di ampi archi per gli accessi carrai ed in generale un decoro austero ed una semplice partitura dei prospetti.

Si riporta qui di seguito una approfondita descrizione, tratta dalla *Relazione tecnica del Piano Particolareggiato del Centro storico* del 2006, delle tecniche costruttive tradizionali, delle tipologie abitative e degli elementi costruttivi che caratterizzano l'abitato di Villa Sant'Antonio.

#### **IL CENTRO STORICO DI VILLA SANT'ANTONIO.**

##### **Il sito, i materiali e le tecniche costruttive.**

Il centro abitato si è sviluppato prevalentemente su alcuni leggeri pendii collinari (Cresia, Monti casoni, Monti cardiga) e su aree quasi pianeggianti (crinale di Sa rocca, il fondovalle di Funtanedda), utilizzando alcuni assi viari preesistenti all'atto della fondazione del villaggio, avvenuta nel 1720, così com'è stato evidenziato approfonditamente nella relazione storica. I toponimi di alcuni di questi luoghi sono serviti per identificare i rioni storici dell'antico abitato.

Il sito è caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti o a poca profondità, considerato piuttosto sicuro dal punto di vista geologico e della salubrità dell'ambiente. (...)

La correlazione tra la natura geologica del sottosuolo e i materiali utilizzati è evidente nella costruzione delle case in pietra che caratterizzano l'edilizia minore, le emergenze monumentali e i manufatti del tessuto urbanistico storico, sino agli anni sessanta del novecento.

La pietra è l'elemento unificante di questa architettura popolare, caratterizzata da differenti tecniche di messa in opera (...) e con le superfici trattate con materiali oltre che mediante tecniche diverse (...).

Le pietre lavorate venivano utilizzate anche per le cornici di finestre, porte, archi di portali e loggiati, realizzate in materiale litico locale, come pure i basamenti e capitelli dei pilastri (a base quadrata) dei loggiati, dei quali si riscontrano ancora diversi esempi. E' presente, anche se non molto diffuso (data l'abbondanza di pietra), l'uso di mattoni di adobe (mattoni crudi) (...)

Le coperture erano caratterizzate dall'uso esclusivo del manto in tegole curve in laterizio (canali e coppi) di provenienza esterna, soprattutto dal campidano di Oristano. Le tegole venivano utilizzate con particolare maestria nell'attacco tetto-muratura per la formazione di una rudimentale cornice "a nido d'ape" sporgente dalla facciata, in corrispondenza della linea di gronda, con una fila di tegole incastrate nella parete esterna, utilizzate a protezione della sottostante superficie muraria, in modo tale che l'acqua piovana proveniente dai singoli canali non colasse direttamente sui muri. (...)

Le pavimentazioni interne venivano generalmente eseguite con malta di fango e paglia, che richiedeva una manutenzione costante (generalmente con ripristino annuale). Nel novecento queste pavimentazioni sono state sostituite, man mano, con mattonelle a pasta colorata o con graniglia di marmo di vari colori e per lo più di forma quadrata o esagonale. I loggiati (a diretto contatto con la residenza e quelli rustici per il bestiame), in genere, erano pavimentati con l'acciottolato, come pure la corte: quest'ultima quando non aveva la roccia affiorante (...).

Il legname lavorato in loco e con l'uso di specie locali come il leccio, rovere, pioppo, ecc. o di provenienza esterna come il castagno, era usato per la realizzazione di grandi e piccole orditure per i tetti, oltre che per gli infissi e i tavolati dei solai.

Le canne palustri, insieme ai giunchi, che crescono spontaneamente lungo i corsi d'acqua, (in particolare lungo le sponde del Flumini Imbessu), sono state utilizzate sino agli anni sessanta del novecento, per la realizzazione degli incannucciati delle coperture e in qualche caso anche per predisporre impalcati orizzontali nei solai. (...)

Gli intonaci interni sono stati predisposti a base di terre vagliate e impastate con paglia fine. Più recentemente per edifici di proprietari facoltosi o benestanti, a partire dagli anni trenta del novecento per alcuni edifici a palazzetto, veniva utilizzata la sabbia impastata con grassello di calce. Con quest'ultima tecnica sono stati eseguiti anche gli intonaci esterni degli edifici specialisti (chiesa parrocchiale, facciata principale dell'oratorio e del monte granatico), della nuova canonica realizzata nel 1929 e le facciate principali dei palazzetti (quando eseguite). (...)

La tinteggiatura delle parti intonacate, degli stipiti e architravi in pietra e/o all'esterno degli edifici avveniva con l'uso di latte di calce, quasi sempre bianca, a volte con colori tenui (celeste, rosa, ecc.).

#### **L'aspetto urbanistico.**

Il centro abitato, con particolare riferimento al centro storico, si è sviluppato in funzione dello sfruttamento delle risorse agricole presenti nel territorio e dell'allevamento del bestiame, (...).

Sulla direttrice più importante che collega storicamente Senis a Ruinas (attuale via Felice Cau) si è innestato un altro asse viario di collegamento (attuale via Argiolas) che proviene dai paesi delle antiche curatorie di Parte Marmilla e Parte Montis.

Da questi assi viari principali si dipartono le altre vie dell'abitato, che formano una sorta di scacchiere irregolare, costituito dagli isolati urbani di Villa Sant'Antonio. (...)

Da questi assi si diramano strade secondarie nelle diverse direzioni dell'abitato (via Funtana bella, via S. Antonio Abate, via di Centro, via Funtana nuova, via Serra lunga) e si innestano vicoli ciechi di "tipo saraceno", dove si attestano diversi ingressi alle abitazioni ed alcuni slarghi importanti, nell'ambito dell'ambiente urbano, caratterizzati dai pozzi pubblici (Funtaneda e Su paddiu – non più esistente-) e dal monte granatico (attuale piazza Felice Cau). Spazi, questi, insieme al sagrato della chiesa parrocchiale, dove si svolgeva la vita di relazione del paese. (...)

#### **La morfologia, le emergenze, gli spazi urbani e gli edifici specialistici.**

L'abitato si è sviluppato secondo schemi consolidati di vicinati con il pozzo, interno al centro abitato (Funtaneda e su paddiu) o esterno (Funtana bella, S. Isidoro), il monte granatico e la chiesa posta in posizione dominante, in un'area a se stante rispetto al paese, quasi a voler configurare una sorta di nucleo di potere "altro", rispetto al contesto urbano.

La chiesa e il preesistente oratorio, insieme al sagrato in comune, sono l'elemento accentrante principale del centro storico. Attorno a questa sorta di piazza "bastionata", arricchita agli inizi del novecento da alberi ornamentali, oltre che da una scalinata antistante, infatti, sono sorti l'antico cimitero e la canonica, tutti elementi che caratterizzano la vita religiosa, oltretutto civile della comunità locale. (...)

#### **Le tipologie edilizie civili storiche.**

##### **La casa a corte – aspetti generali**

Le abitazioni a corte si caratterizzano per la presenza di un'alta recinzione in pietra, diverse delle quali presentano un monumentale portale domestico che funge da ingresso alle abitazioni, spesso posizionati lungo le vie più importanti o attestati nei vicoli a formare alcuni piccoli slarghi.

Queste case introverse, chiuse su se stesse, si affacciano verso la corte interna, generalmente a sud, più raramente a est, allo scopo di garantire il soleggiamento dell'edificio principale e nello stesso tempo proteggersi dai venti freddi, provenienti dai quadranti nord-ovest.



L'aspetto introverso degli edifici impone che, quasi tutte le finestre e le porte siano rivolte all'interno della corte. (...)

Gran parte di questi edifici sono accostati con quelli vicini, su entrambi i lati o su un solo lato (edificio di testata), formando gruppi compatti di costruzioni orientate a est-ovest e nord-sud.

Le varie tipologie abitative tradizionali, nelle molteplici dimensioni planimetriche, affacciano su un cortile antistante, generalmente acciottolato o su roccia affiorante (lungo tutto la via S. Antonio Abate), in molti casi caratterizzato dalla presenza di qualche albero da frutta, e nel passato da uno spazio per il deposito dei rifiuti casalinghi ed animali "su muntruaxiu", attualmente non più in uso per ovvi motivi igienico-sanitari.

Alcuni cortili presentano un pozzo scavato nella roccia che, anticamente, veniva utilizzato per l'approvvigionamento idrico della famiglia. (...) Gran parte di queste abitazioni dispongono di un orto retrostante, destinato alla coltivazione di prodotti orticoli, mentre la corte antistante era usata anche per il ricovero e l'allevamento di piccoli animali da cortile.

### **Le case padronali a corte.**

Le case di maggiori dimensioni, cosiddette padronali, sono poste ai margini del centro storico, soprattutto lungo la via Argiolas e si presentano come vere e proprie "fattorie", organizzate secondo spazi e funzioni tra loro in relazione (...).

Il corpo di fabbrica principale è generalmente composto dal piano terra e da un sottotetto più o meno alto (su sobariu), con copertura a capanna. Planimetricamente è organizzato su un doppio corpo di fabbrica, di cui quello a sud (o est) comprende il loggiato dove si affacciano i vani del corpo di fabbrica principale. Il piano terra è sempre destinato a residenza, mentre i locali sottotetto, generalmente, in origine, erano legati all'aspetto produttivo dell'azienda agricola e destinati al deposito di cereali e altre derrate. Ai margini delle corti, sono presenti anche i loggiati destinati al ricovero del bestiame, caratterizzati in alcuni casi da pilastri monoliti in pietra a base quadrata, sui quali poggiano gli architravi in legno. (...)

### **Le case a corte, minime**

L'organizzazione planimetrica non cambia neppure nel caso dei ceti meno abbienti (contadini e braccianti), anche se si tratta di piccole abitazioni poste all'interno di corti minime, spesso determinate da continui frazionamenti, dovuti alle divisioni ereditarie, specialmente nell'ottocento e nella prima metà del novecento. (...) Nello specifico, il tradizionale loggiato antistante si riduce dimensionalmente, trasformandosi in una loggetta composta da un solo arco o vano di apertura architravato. In alcuni casi si verifica anche l'accorpamento di edifici posti a fianco, per sopraggiunte esigenze di spazio dovute, in gran parte, all'aumento dei componenti del nucleo familiare e per le accresciute disponibilità economiche e finanziarie degli acquirenti evidentemente interessati ad accrescere e migliorare il loro standard abitativo.

### **I portali domestici**

L'edificio a corte, trattandosi di una casa introversa, chiusa su se stessa all'interno di un recinto, non presenta particolari elementi decorativi presso la via pubblica, se si esclude il tradizionale portale domestico (...).

Questi portali di tipologie, finiture e paramenti murari diversi (in pietra squadrata a vista, irregolare, intonacati e tinteggiati), rappresentano una testimonianza significativa ed altamente qualificata dell'espressione architettonica e dell'arredo urbano della civiltà contadina della Sardegna meridionale.

Le dimensioni sono simili, a prescindere dalle abitazioni in cui sono collocati, e dalle tipologie di appartenenza, in quanto predisposti per consentire l'accesso del carro trainato dai buoi, a pieno carico, all'interno della corte. (...) I portoni in legno di cui sono dotati, presentano anch'essi aspetti decorativi di pregevole fattura, come fregi e modanature, arricchiti da accessori in ferro battuto, che documentano la bravura raggiunta dagli artigiani locali.

Oltre ai portali archivoltati, sono presenti anche tipologie più semplici, di tipo architravato (...)

### **La tipologia a palazzetto.**

I mutamenti più significativi della tipologia edilizia storica sono documentati dalle nuove tipologie a palazzetto, che irrompe sulla scena urbana a partire dai primi anni trenta del novecento. Questi edifici rappresentano la presa di distanza dai modelli tipologici e stilistici precedenti e l'acquisizione di nuovi riferimenti di edilizia civile, seppur semplificati al massimo, mutuati da ambienti urbani maggiori, ritenuti più colti (Ales, Oristano e Cagliari).

Queste nuove tipologie spesso si attestano ai margini delle corti preesistenti o frontalmente ad esse, con affaccio diretto sul fronte stradale, con doppio affaccio, o ancora, più tradizionalmente, all'interno delle corti. (...)

Il Piano Particolareggiato analizza l'edificato storico per inquadrare urbanisticamente nel dettaglio i sistemi abitativi tradizionali e per proporre la riqualificazione e gli indirizzi progettuali per i luoghi urbani portatori di identità storica e suscettibili di un miglioramento della fruizione attuale, le regole per la riqualificazione, gli orientamenti per gli interventi di trasformazione e un nuovo decoro nei casi in cui siano presenti elementi incongrui o superfetazioni.

### **Bibliografia essenziale**

#### *Documenti di fondazione*

ASCa, Notarile, Tappa di Masullas, Legati, vol. 125

#### *Riveli e catasti*

ASCa, Fondo Real Corpo di Stato Maggiore Generale, serie mappe, unità archivistica S, Sant'Antonio, 1844, cc. 1-14 U.T.E Provincia di Oristano, Cessato Catasto, S. Antonio Ruinas

#### *Testi a stampa*

V. Angius, voce Villa S. Antonio, in Casalis G., Dizionario Geografico Storico Statistico Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna, Torino 1841

A. Terrosu Asole, La nascita di abitati in Sardegna dall'alto medioevo ai giorni nostri, Cagliari - Roma 1979

Aa.Vv., Storia dei Sardi e della Sardegna , vol. II., Il Medioevo dai giudicati agli Aragonesi, Milano 1988.

Aa.Vv., Storia dei sardi e della Sardegna , Vol. III, L'età moderna dagli aragonesi alla fine del dominio spagnolo , Milano 1989.

G. Masia, Villa S. Antonio: origine del paese sorto in epoca feudale, Oristano 1995

Cadinu M., Il progetto della città nella Sardegna medievale, in Sanna, Mura 1999, pp. 91-101.

Aa.Vv., Manuali per il recupero dei centri storici delle Colline, Marmilla, Sarcidano

Brigaglia M., Tola S. (a cura di), Dizionario storico-geografico dei Comuni della Sardegna, Sassari, Carlo Delfino editore, 2006.

Comune di Villa Sant'Antonio, Piano Particolareggiato del Centro storico di Villa Sant'Antonio, 2006, Relazione generale illustrativa e Relazione storica.

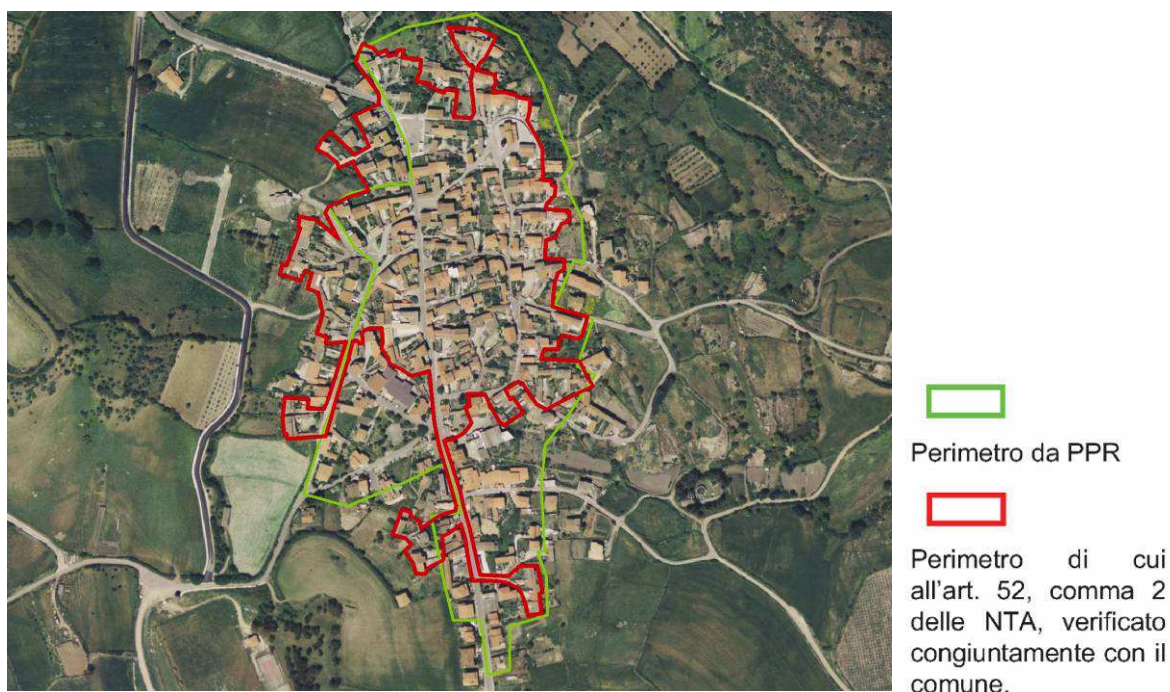


**Figura 8** Mappa del La carta del Regio Corpo di Stato Maggiore Generale del 1844



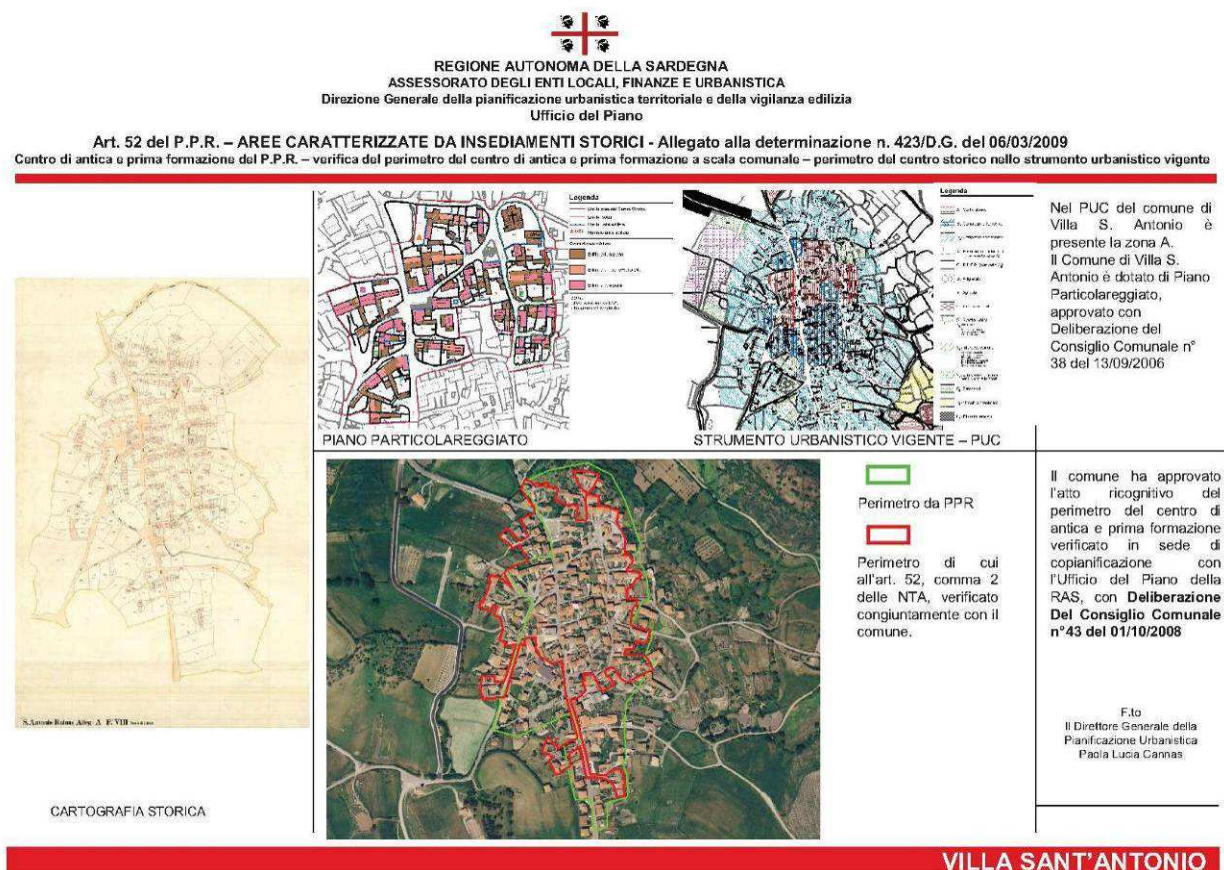
## PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

L'Amministrazione comunale ha approvato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 1 ottobre 2008, l'atto ricognitivo del perimetro del Centro di antica e prima formazione, identificato dal PPR e verificato alla scala locale in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Sardegna, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica - Assessorato agli Enti Locali, Finanze, Urbanistica, in coerenza con le indicazioni riportate nel Piano Paesaggistico Regionale. Il perimetro del Centro di antica e prima formazione è stato definitivamente approvato con Determinazione della RAS n. 423, DG del 6 marzo 2009 e tiene conto dell'edificato testimoniato dalle carte catastali storiche e delle trasformazioni e sostituzioni edilizie che l'insediamento originario ha subito nel corso degli anni.



**Figura 9** Mappa del Cessato catasto (prima metà del XX secolo) con limiti del Centro Storico e del Centro di antica e prima formazione

Tale perimetrazione è stata precisata in sede di elaborazione del Piano Particolareggiato solo relativamente alle distorsioni derivanti dalla diversa scala di rappresentazione, tuttavia alcuni elementi vanno evidenziati. In particolare, si evidenziano casi in cui la perimetrazione del Centro di antica e prima formazione suddivide lotti da considerarsi unitari ai fini della corretta costruzione ed efficacia del Piano.



**Figura 10** Allegato alla Determinazione n.423 / D.G. del 06/09/2008

## INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INSEDIAMENTO STORICO

### Strumento Urbanistico Comunale vigente

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel Comune di Villa Sant'Antonio è il Piano Urbanistico Comunale – PUC, vigente dal 1995, redatto in riferimento alla LR 45/89. Il PUC identifica la Zona A Centro storico per la quale è stato approvato il relativo Piano Particolareggiato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 13 settembre 2006, pubblicata sul BURAS n. 30, del 6 ottobre 2006.

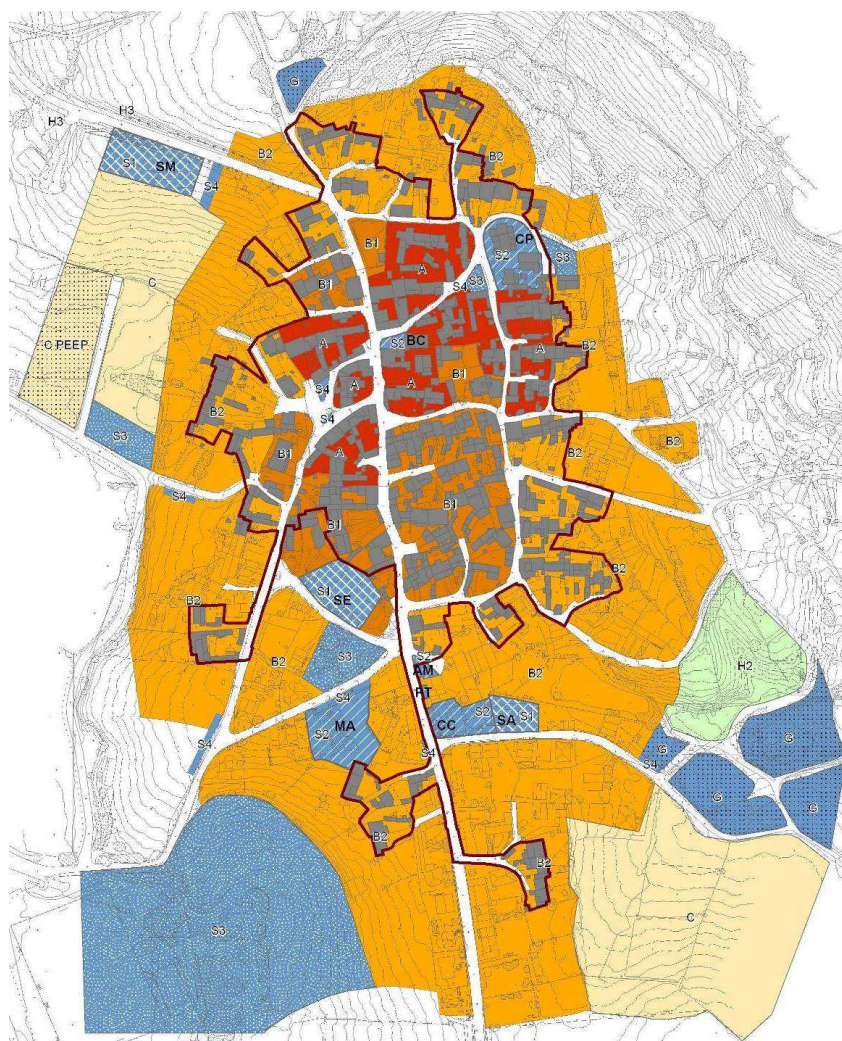
Il PPR, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006, ha identificato l'ambito del Centro di antica e prima formazione quale ambito di salvaguardia paesaggistica dei caratteri storico culturali e identitari di Villa Sant'Antonio. Nell'ambito di salvaguardia paesaggistica, identificato con l'approvazione del PPR, ricadono zone omogenee differenti. Esso comprende infatti l'intero Centro storico (Zona A) ed una porzione delle attuali Zone B1 e B2 di completamento residenziale, estendendosi su una superficie complessiva di circa 8,5 ettari.

Sono, inoltre, presenti aree ricadenti in zona S2 (la Chiesa di Sant'Antonio Abate e la biblioteca comunale, ospitata dall'edificio dell' ex Monte Granatico, con la piazza antistante), in zona S3 (la piazza tra la Via Parrocchia e Via Sant'Antonio Abate) ed in zona S4 (lungo la Via Parrocchia e il Largo Argiolas).

All'interno del perimetro del Centro di antica e prima formazione sono riconoscibili le seguenti zone rappresentate in tabella.

| Zona | Descrizione                                                | Area (m <sup>2</sup> ) |
|------|------------------------------------------------------------|------------------------|
| A    | Centro storico                                             | <b>17.765</b>          |
| B1   | Completamento residenziale interno                         | <b>20.569</b>          |
| B2   | Completamento residenziale esterno                         | <b>28.380</b>          |
| S2   | Aree per attrezzature di interesse comune                  | <b>2.371</b>           |
| S3   | Aree per attrezzature a parco, per il gioco e per lo sport | <b>234</b>             |
| S4   | Aree per parcheggi pubblici                                | <b>179</b>             |





  Centro di antica e prima formazione

### Piano Urbanistico Comunale - Zonizzazione

A - Zona centro antico

B1 - Zona di completamento residenziale

B2 - Zona di completamento residenziale esterno

C - Zona di espansione residenziale

C - P.E.E.P.

G - Servizi generali

H2 - Vincolo archeologico

S1 - Istruzione

S2 - Interesse comune

S3 - Verde pubblico attrezzato

S4 - Parcheggi

AM - Ambulatorio medico

BC - Biblioteca comunale

CC - Casa comunale

CP - Chiesa parrocchiale

MA - Mercato ambulanti

PT - Ufficio postale

SA - Scuola materna

SE - Scuola elementare

SM - Scuola media

**Figura 11** Piano urbanistico Comunale



## **Il Piano di Assetto Idrogeologico**

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) è stato redatto ai sensi del comma 6 ter dell'art. 17 della Legge 18 maggio 1989 n. 183 e successive modificazioni, adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 2246 del 21 luglio 2003, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 54/33 del 30 dicembre 2004 e reso esecutivo dal decreto dell'assessore dei lavori pubblici 21 febbraio 2005, n. 3.

Il Piano individua e perimetra le aree a rischio idraulico e geomorfologico, secondo quanto disposto dal D.Lgs 180/98 convertito in L. 267 del 30.08.1998 e D.P.C.M. del 29.09.1998. In particolare, delimita le aree a pericolosità idraulica (molto elevata Hi4, elevata Hi3, media Hi2, moderata Hi1) e a pericolosità da frana (Hg4, Hg3, Hg2, Hg1), rileva gli insediamenti, i beni, gli interessi e le attività vulnerabili nelle aree pericolose, allo scopo di valutarne le specifiche condizioni di rischio ed individua e delimita le aree a rischio idraulico (molto elevato Ri4, elevato Ri3, medio Ri2, moderato Ri1) e a rischio da frana (Rg4, Rg3, Rg2, Rg1). Il PAI ha valore di piano territoriale di settore, in quanto dispone con finalità di salvaguardia di persone, beni, ed attività per la tutela dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale.

Nell'attuale P.A.I. non sono state evidenziate a pericolosità idraulica o geologico-geotecnica.

Il Comune di Villa Sant'Antonio deve verificare con analisi di dettaglio dello Studio di Compatibilità idrogeologica alla scala comunale le condizioni relative al Centro di antica e prima formazione.

Deve inoltre provvedere alla redazione degli studi di dettaglio alla scala comunale per la valutazione della pericolosità idraulica e geomorfologica.

Tale rilevante tema è trattato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato nel Titolo 3- Capo IV e negli Articoli 33, 34, 35 - Limitazioni agli interventi per le UMI ricadenti in aree a pericolosità idraulica e da frana. Le nuove costruzioni inoltre devono necessariamente consultare l'Ufficio tecnico comunale per quanto riguarda l'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico per preventivamente controllare le prescrizioni che seguono all'analisi dello Studio geologico-geotecnico ed idraulico del Centro di antica e prima formazione.

### **Gli interventi di recupero del centro storico in atto**

Nell'ottica di valorizzare il centro urbano, ed in particolare il Centro di antica e prima formazione di Villa Sant'Antonio, sono già stati effettuati o programmati i seguenti interventi:

- Riqualificazione urbana del centro storico;
- Recupero primario di edifici storici (mediante contributi ex L.R. n. 29/98 riferiti a diverse annualità).

Gli interventi interessano i seguenti elementi pubblici:

- Esecuzione di una nuova pavimentazione con lastricati in pietra (trachite e basalto);
- Interventi sulla rete di illuminazione pubblica

Si è provveduto alla sostituzione della pavimentazione in bitume delle strade con lastricati in pietra (trachite e basalto). Gli interventi già eseguiti comprendono la parte interna al centro storico della via Sant'Antonio Abate e relativi vico, via parrocchia e relativo vico, la parte della via Argiolas compresa nel centro storico, via Maria Doro, via dei caduti in guerra, vico VI Felice Cau. In corso di esecuzione la riqualificazione della parte rimanente della via Argiolas e il vico I Argiolas dove è prevista anche la realizzazione di un'area parcheggio (Bando CIVIS). Sono in fase di affidamento dell'appalto i lavori relativi al bando Biddas che comprendono la riqualificazione delle vie centro e parte della via Sant'Antonio Abate.

Gli interventi che riguardano la rete di illuminazione pubblica del Centro matrice sono finalizzati al risparmio energetico; in tutte le strade oggetto di intervento si è provveduto infatti alla sostituzione degli impianti di illuminazione pubblica mediante la posa in opera di sistemi a basso consumo.

Queste ed altre iniziative si inseriscono nell'orientamento strategico di valorizzare l'abitare tradizionale in termini storico-culturali, di qualità della vita nei piccoli centri urbani ed anche in termini di risparmio energetico e di suolo.

Le diverse risorse ambientali del territorio di Villa Sant'Antonio possono essere interpretate come matrici di sviluppo territoriale sostenibile coniugato con un nuovo decoro e maggiori servizi nell'abitato. Il sistema urbanistico con la storica diagonale verso Mogorella che collega una sequenza di spazi aperti per arrivare fino al fondale delle chiesa e la teoria di case tradizionali articolate nella maglia di vie organizzate su una maglia ortogonale seppur leggermente irregolare, costituiscono delle valenze da porre in evidenza, da tutelare e da rigenerare.



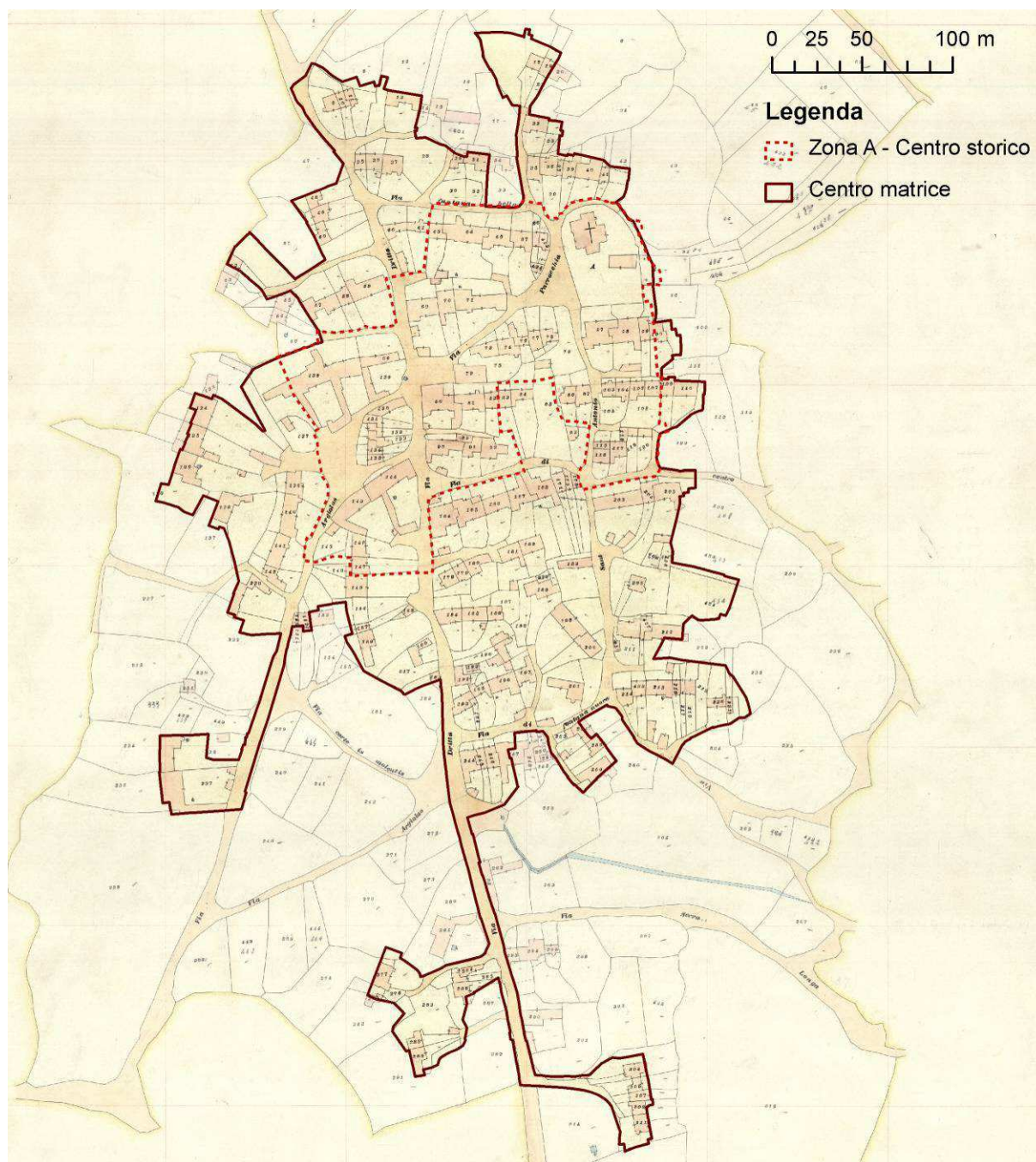
**Figura 12** - Recupero primario di edifici storici: l'ex Monte granatico ora Biblioteca Comunale



### Piano Particolareggiato del Centro Storico (Piano vigente della zona "A")

Il Piano Particolareggiato vigente del centro storico del Comune di Villa Sant'Antonio è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 13/09/2006.

Con la Determinazione n. 1948/DG del 07/09/2009 viene attestato l'esito delle procedure di intesa della verifica di conformità al Piano Paesaggistico Regionale del Piano Particolareggiato del Centro storico, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. 13/2008.



**Figura 13** Mappa del Cessato catasto (prima metà del XX secolo) con limiti del Centro Storico e del Centro di antica e prima formazione

Il Piano Particolareggiato della zona urbanistica A del 2006, dimensionalmente inferiore all'area di Piano del Centro di antica e prima formazione, ha individuato 6 isolati, composti complessivamente da 54 Unità Edilizie. Esso prevede in alcune unità edilizie (indicate nella Tav. 25 del Piano) interventi di nuova costruzione. In questi casi, si prescrive che il volume massimo realizzabile non debba superare l'indice fondiario medio del centro storico, pari a 1,94 mc/mq e/o il volume dell'edificio preesistente, quando documentato. Il numero di unità edilizie che attualmente riportano un indice inferiore al valore medio è di 26 sulle 54 totali.

Una situazione analoga si riscontra per quanto riguarda le zone B1 e B2, comprese nei limiti del Centro di antica e prima formazione (come definitivamente approvato con Determinazione della RAS n. 423, DG del 6 marzo 2009). In queste aree il PUC vigente prevede un indice fondiario massimo pari a 3,0 mc/mq sia per le zone B1 che per le zone B2.

Il nuovo Piano Particolareggiato indicherà in dettaglio la possibilità di realizzare nuove volumetrie e le quantità eventualmente ammesse (sia per nuova costruzione che per ampliamento), conformemente alla struttura urbanistica originaria e ai caratteri identitari e paesaggistici dell'impianto storico, sia per la Zona A sia per le Zone B1 e B2.

Infatti per le casistiche in cui l'applicazione dell'indice volumetrico ad oggi fissato (per la zona A dal Piano Particolareggiato vigente, per le zone B1 e B2 dal PUC) dovesse risultare non conforme ai caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici, il nuovo Piano Particolareggiato provvederà a fornire una diversa disciplina urbanistica particolareggiata, che garantisca il rispetto delle qualità architettoniche storico-tradizionali e dei caratteri paesaggistici.

## PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE, accompagna l'intero processo di elaborazione di un piano o di un programma ed è finalizzato a valutarne gli effetti sull'ambiente, garantendo l'integrazione con la variabile ambientale ed un elevato livello di protezione dell'ambiente all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione dei piani e programmi e, pertanto, assicura che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

La valutazione ambientale strategica va intesa, dunque, come un percorso da condursi parallelamente a quello di elaborazione del piano e prevede una costante interazione con il processo di pianificazione.

La verifica di assoggettabilità è attivata, preliminarmente, allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi ovvero le loro modifiche, possano aver effetti significativi sull'ambiente e debbano essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii., considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate<sup>6</sup>.

La procedura per la Verifica di Assoggettabilità prevede, nel rispetto delle indicazioni della Direttiva 2001/42/CE, della parte seconda del D.Lgs.152/2006 e ss.mm. e ii. e degli indirizzi della Regione Sardegna, le fasi di seguito sintetizzate:

1. La redazione di un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione del Piano Particolareggiato e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente della sua attuazione facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del D.Lgs. 4/2008.
2. La trasmissione, da parte dell'autorità procedente all'autorità competente, del Rapporto Preliminare su supporto cartaceo ed informatico.
3. L'individuazione, da parte dell'Autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare e la trasmissione loro del documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.
4. La verifica, da parte dell'Autorità competente e sulla base degli elementi di cui all'allegato I del D.Lgs.152/2006 e ss.mm. e ii., tenuto conto delle osservazioni pervenute, se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.
5. L'emissione, da parte dell'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, di un

---

<sup>6</sup> Si veda l'Art. 5. Definizioni, comma 1, lettera mbis), del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, "Norme in materia ambientale" e ss.mm.e ii.

provvedimento di verifica che assoggetta o esclude il piano o il programma dalla valutazione e, se del caso, definisce le necessarie prescrizioni.

6. La pubblicazione del risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni.

Se ritenuto necessario dall'Autorità Competente o Procedente, è organizzato un incontro con i Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) individuati per la presentazione del Rapporto Preliminare elaborato.

Poiché l'azione del Piano, in termini di variazione dei carichi urbanistici, è limitata all'ambito già consolidato del Centro di antica e prima formazione e le alterazioni ipotizzabili sulle componenti ambientali non sono risultate quantitativamente apprezzabili, si è attivata con la Provincia la procedura semplificata di "Verifica di assoggettabilità".

L'Ufficio tecnico del Comune ha provveduto all'inoltro della richiesta presso la Provincia di Oristano relativamente alla necessità o meno di operare con la procedura completa di Verifica di Assoggettabilità alla VAS esplicitando i parametri e gli elementi progettuali del Piano Particolareggiato.

In data 03/12/2013 con Determinazione Dirigenziale n. 3578 del Settore Ambiente e Suolo – Ufficio autorizzazioni ambientali il Piano **è stato escluso** dalla procedura di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 12, parte II del D.lgs 152/06 e SS.MM.II.

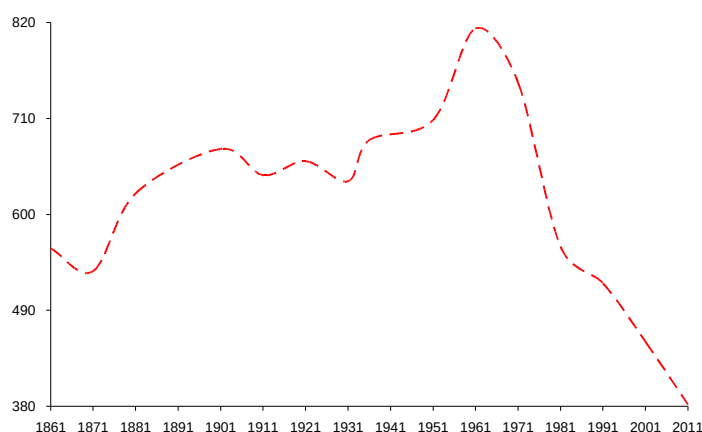


## SINTESI DEI DATI SULLA DEMOGRAFIA DI VILLA SANT'ANTONIO

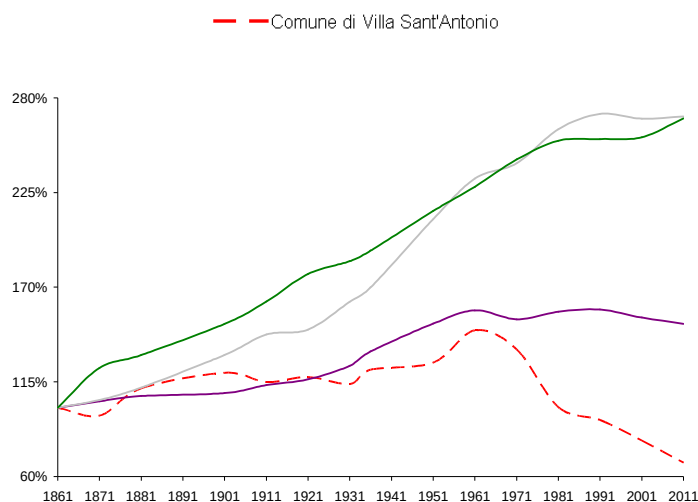
Si riporta di seguito un estratto della relazione demografica e socio-economica, che consente di evidenziare le principali dinamiche in atto nel Comune di Villa Sant'Antonio rispetto al contesto provinciale, regionale e nazionale di riferimento.

### La popolazione residente

#### Popolazione residente in diversi ambiti territoriali ai Censimenti dal 1861 al 2011



nel Comune di Villa Sant'Antonio  
(valori assoluti)



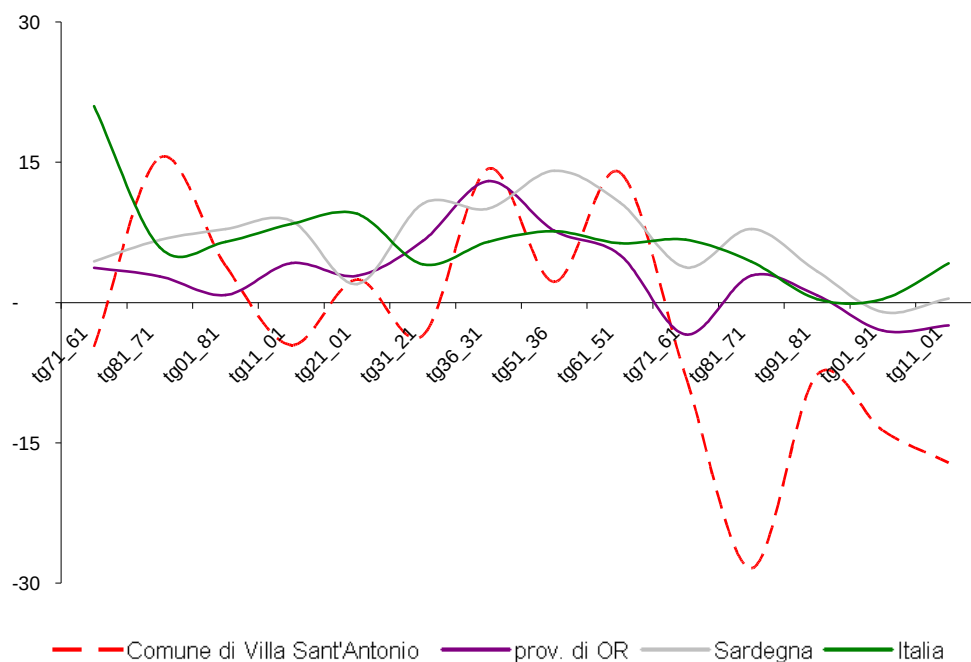
in ambito comunale, provinciale  
regionale e nazionale  
(valori percentuali, con il 1861  
posto pari al 100%)

Per il Comune di Villa Sant'Antonio l'analisi della popolazione residente, riferita ai Censimenti dal 1861 al 2011, mostra nel corso del secolo scorso un andamento abbastanza stabile attorno a valori pari a circa 650 unità sino al 1931, cui segue un trentennio in cui la popolazione residente cresce sensibilmente, sino a raggiungere un valore massimo pari a 813 unità nel 1961. Negli ultimi 50 anni la popolazione residente decresce con andamento pressoché lineare, sino a raggiungere un minimo pari ad appena 382 unità al 9 ottobre 2011, data di riferimento del 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni.

Questa descrizione dello scenario demografico complessivo consente di inquadrare con maggiore dettaglio le dinamiche degli anni più recenti.

La popolazione residente nel Comune di Villa Sant'Antonio nel periodo compreso tra il 1991 e il 2011 mostra valori costantemente decrescenti, mantenendosi superiore o pari a 500 unità sino al 1993 e a 400 unità sino al 2008. In generale, nel periodo in esame, la popolazione è passata da 524 residenti registrati nel 1991, ai 454 residenti nel 2001 sino a raggiungere i 379 registrati al 31 dicembre 2011, con un decremento complessivamente pari al 28% circa.

**Tassi geometrici di variazione della popolazione residente ai Censimenti dal 1861 al 2011**



Il raffronto dei tassi geometrici di variazione della popolazione residente ai Censimenti dal 1861 al 2011 mostra che il Comune di Villa Sant'Antonio si distingue per valori dell'indicatore superiori rispetto al dato medio provinciale, regionale e nazionale solo negli '70 del XIX secolo e negli anni '30 e '50 del secolo scorso; viceversa, nel corso degli ultimi 50 anni risultano significativamente negativi i tassi geometrici di variazione della popolazione residente a Villa Sant'Antonio, in particolare nel corso degli anni '70 l'indicatore risulta pari al -28,4% e nel corso dell'ultimo decennio intercensuario si registra un tasso pari a -17,1%.

## Il patrimonio abitativo per epoca di costruzione

Alla data del Censimento ISTAT della Popolazione e delle Abitazioni del 2001, il totale delle abitazioni nel Comune di Villa Sant'Antonio ammonta a 261 unità.

Nel Comune le abitazioni occupate da persone residenti, pari a 177, costituiscono il 68% circa rispetto al totale, valore inferiore rispetto al dato medio nazionale (79%), regionale e provinciale (73%).

Alla stessa data le abitazioni vuote sono 82, pari al 31% rispetto al totale, dato superiore rispetto alla media nazionale (20%), regionale e provinciale (26%).

Il dettaglio per sezione censuaria mostra un'incidenza di abitazioni vuote pari al 30% nella sezione censuaria n. 1 che delimita il centro urbano, dove all'epoca del Censimento 2001 le abitazioni vuote erano 74 su 248.

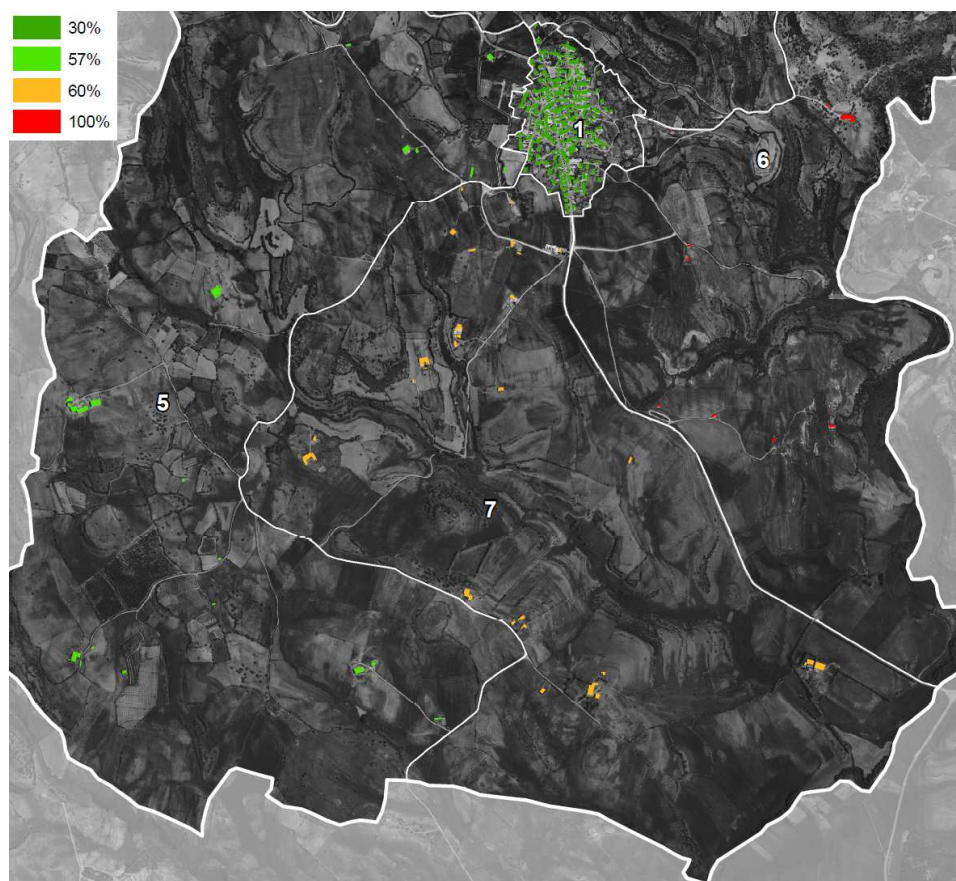


Figura 14 **Incidenza di abitazioni vuote rispetto al totale nelle sezioni censuarie (Censimento ISTAT, 2001)**

Alla data del Censimento ISTAT della Popolazione e delle Abitazioni del 2001, a Villa Sant'Antonio erano 61, pari quasi a un quarto del totale, le abitazioni in edifici ad uso abitativo che risultavano costruite in un periodo antecedente al 1919, incidenza ben superiore rispetto al dato medio rilevato in ambito nazionale, regionale e provinciale. Nel Comune di Villa Sant'Antonio si rilevano incidenze significativamente superiori rispetto agli altri ambiti territoriali anche per le abitazioni in

edifici ad uso abitativo la cui costruzione risale a periodi compresi tra il 1919 e il 1945 e tra il 1946 e il 1961. Viceversa, nel centro in esame risulta percentualmente molto ridotta rispetto agli altri ambiti territoriali l'incidenza di abitazioni in edifici ad uso abitativo realizzati dal 1962 in poi.

Il dettaglio a livello subcomunale mostra un'incidenza di edifici ad uso abitativo costruiti tra il 1991 e il 2001 pari al 5% nella sezione censuaria n. 1 che delimita il centro urbano, dove all'epoca del Censimento 2001 solo 12 edifici risultavano realizzati nel corso dell'ultimo decennio.

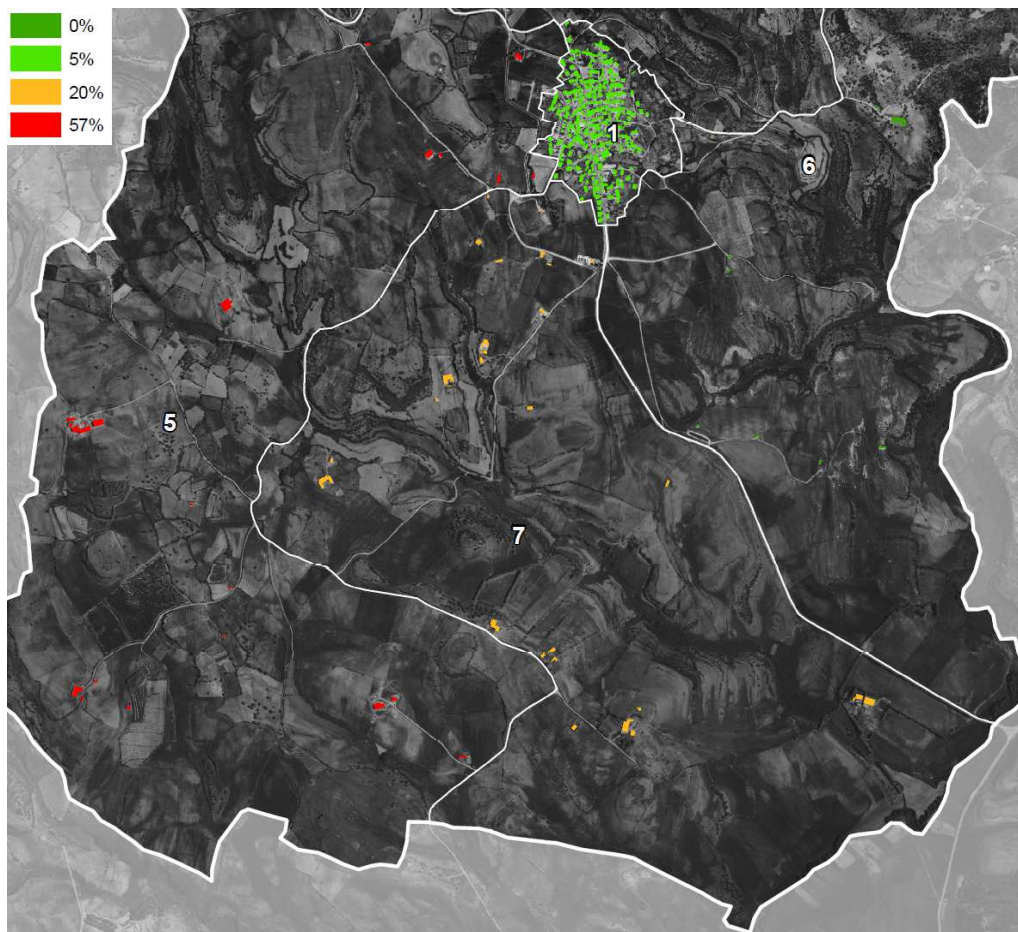


Figura 15 Incidenza di edifici ad uso abitativo costruiti dopo il 1991 nelle sezioni censuarie (Censimento ISTAT, 2001)



## IMPOSTAZIONE STRATEGICA DEL PIANO

L'impostazione del Piano Particolareggiato ha tenuto conto degli assi viari su cui l'abitato originario si è attestato, dei luoghi di rilevanza storico culturale e di aggregazione sociale per la popolazione residente, dei percorsi storici rituali religiosi, delle relazioni che intercorrono tra l'insediamento storico e la parte restante dell'abitato. Infatti, oltre alla funzione primaria di salvaguardare l'insediamento storico il Piano prevede di disciplinare la riqualificazione dell'edificato degradato o incoerente con i valori storico tradizionali attraverso dispositivi specifici e norme dedicate alla individuazione e gestione di basi programmatiche che possono rigenerare la qualità generale della fruizione degli spazi pubblici, arricchire la consapevolezza identitaria e incrementare il valore dell'edificato.

L'impegno per coinvolgere la comunità locale e per dotare di un'immagine unitaria il centro di antica e prima formazione fa parte altresì della dimensione strategica del Piano.

| Legenda                                                                             |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Centro di antica e prima formazione                                                                             |
|    | Ingressi al Centro di antica e prima formazione                                                                 |
|  | Percorso processionale                                                                                          |
|  | Percorso processionale breve                                                                                    |
|  | Edifici di rilevanza comunale                                                                                   |
|  | Manufatti edilizi che necessitano di specifici interventi di conservazione, valorizzazione e/o riqualificazione |
|  | Spazi all'aperto che necessitano di specifici interventi di conservazione, valorizzazione e/o riqualificazione  |
|  | Aree aperte di interesse pubblico                                                                               |
|  | Spazi aperti                                                                                                    |
|  | Viabilità principale                                                                                            |
|  | Corsi d'acqua                                                                                                   |
|  | Edificato esterno al Centro di antica e prima formazione                                                        |

|    |                                        |    |                                  |
|----|----------------------------------------|----|----------------------------------|
| 1  | Chiesa di Sant'Antonio Abate           | 12 | Poste                            |
| 2  | Antica chiesa di Sant'Antonio Abate    | 13 | Poliambulatorio ASL              |
| 3  | Casa Canonica                          | 14 | Centro anziani                   |
| 4  | Ex Montegraticco / Biblioteca Comunale | 15 | Municipio                        |
| 5  | Farmacia                               | 16 | Domus de Janas de Funtà Caberisi |
| 6  | Bar / Tabacchi                         | 17 | Parcheeggi                       |
| 7  | Edicola / alimentari                   | 18 | Ecocentro                        |
| 8  | Scuola Elementare                      | 19 | Parcheeggio                      |
| 9  | Palestra                               | 20 | Area verde                       |
| 10 | Magazzini comunali                     | 21 | Area verde                       |
| 11 | Biblioteca                             | 22 | Parcheeggio                      |
|    |                                        | 23 | Campo Sportivo                   |



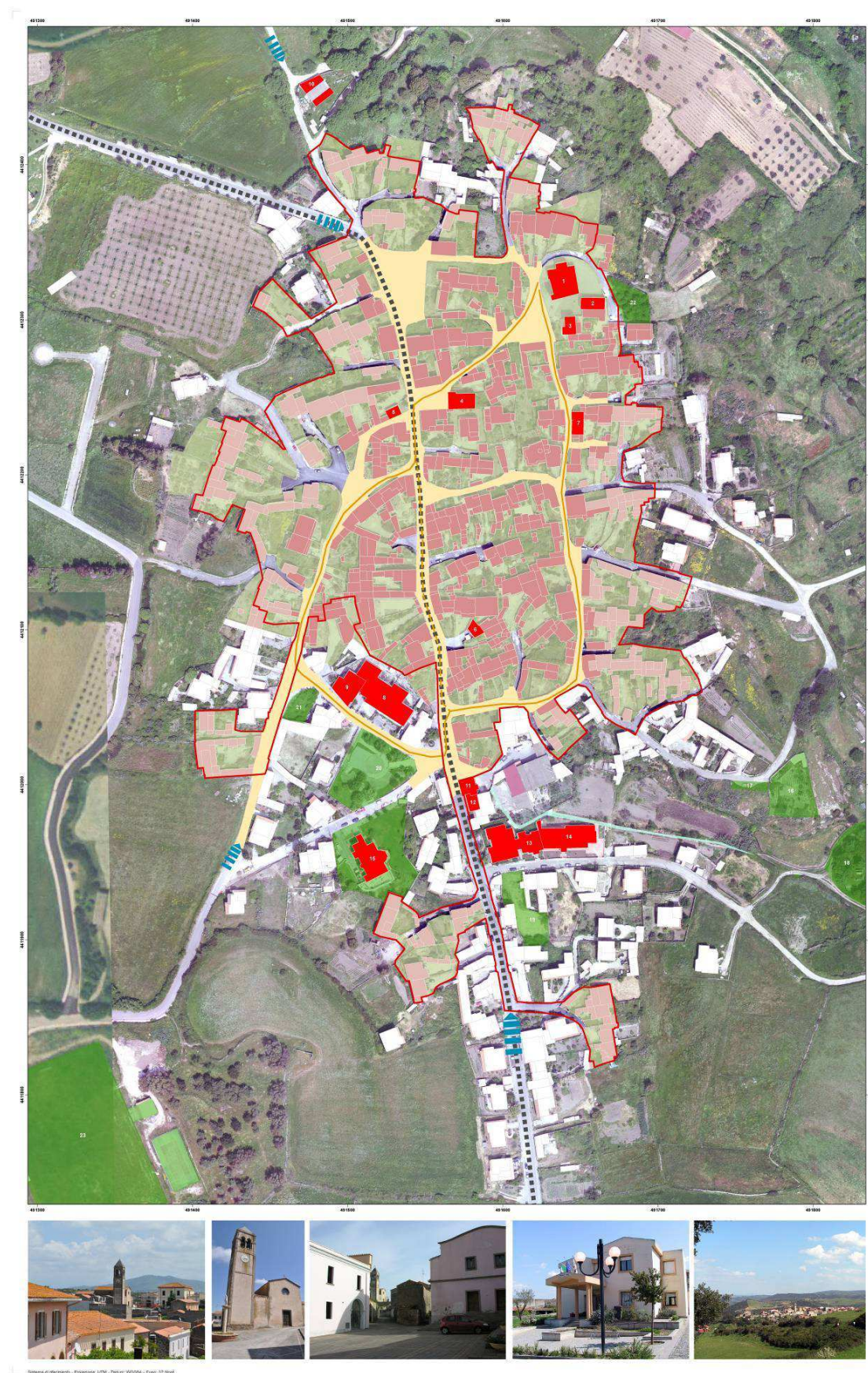


Figura 16 Tavola strategica: legenda e e carta

## OBIETTIVI DI PIANO E ASPETTI METODOLOGICI

La redazione del Piano in oggetto nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Villa Sant'Antonio e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato. È altresì finalità del Piano promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni. In assenza di Piano Particolareggiato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale gli interventi possibili sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52, comma 1, lettera a, delle NTA del PPR, cioè manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

### Obiettivi di Piano

Sono obiettivi prioritari generali da perseguire attraverso l'attuazione del Piano i seguenti:

- riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;
- conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Villa Sant'Antonio che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati..
- riconoscere il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Villa Sant'Antonio che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Villa Sant'Antonio;
- riqualificare e valorizzare gli assi viari originari, con specifico riguardo per il percorso storico e processionale.

Tra gli obiettivi specifici, il Piano prevede:

- recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Villa Sant'Antonio, come matrice di riqualificazione dell'abitato;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Villa Sant'Antonio;
- garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso dispositivi normativi di semplice interpretazione e meccanismi incentivanti;
- orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale;



- migliorare il comfort abitativo degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.
- migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela;
- migliorare il comfort acustico ambientale, al fine di limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi e la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto.

Per il raggiungimento di tali obiettivi e soprattutto per rafforzare gli effetti sull'insediamento storico nel breve e medio periodo, è stato ritenuto importante trasferire la volontà politica e le motivazioni alla base delle scelte urbanistiche e tecniche alla comunità locale in un'ottica di riappropriazione identitaria delle valenze storiche e culturali della propria città.

In tal senso sono state promosse strategicamente azioni partecipative per sensibilizzare i cittadini e gli attori locali e per renderli parte attiva del processo di pianificazione connotare di efficacia e concretezza lo scenario di riqualificazione progettato.

### **Metodologia di Piano**

Il quadro metodologico, posto alla base della redazione del Piano, è strutturato per avere coerenza con il quadro normativo di riferimento, aderenza con le disposizioni aggiornate degli uffici della RAS preposti alla verifica del Piano stesso e innovazione relativamente agli aspetti dell'organizzazione dei dati, della rappresentazione dei contenuti e della efficacia del corpo normativo.

Dal punto di vista metodologico-operativo si è proceduto primariamente alla **contestualizzazione degli obiettivi** rimodulati sui caratteri significativi dell'edificato e sui tratti identitari storici riconoscibili allo stato attuale. Tali obiettivi specifici sono stati sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale per una **condivisione** e l'eventuale integrazione.

Per dare avvio all'elaborazione della fase di costruzione del **quadro conoscitivo** è stata poi validata la cartografia aerofotogrammetrica, esistente e di nuova realizzazione, e reperiti i documenti di base a disposizione (strumenti urbanistici, progettualità in corso, vincoli, mappe catastali storiche, ecc.).

In particolare, lo strumento di pianificazione attuativa redatto per la zona A - Centro Storico di Villa Sant'Antonio tra il 2003 ed il 2006, è stato preliminarmente esaminato per verificarne i contenuti ed integrarli con i necessari aggiornamenti all'attuale normativa paesaggistica.

La prima fase, di carattere prettamente analitico, ha riguardato il riconoscimento delle unità di copertura, elemento base dell'edificato, nella forma e nei materiali che le costituiscono. In seguito si è proceduto all'aggregazione delle unità di copertura in Corpi di Fabbrica (CF) e Fabbricati Accessori (FA); in questa fase sono stati altresì perimetrati gli Spazi Aperti (SA), complementari



all'edificato. Definiti questi elementi del tessuto edilizio, sono stati eseguiti i sopralluoghi per il **rilevo** metrico, tipologico, costruttivo, fotografico dell'edificato e degli spazi urbani.

A chiusura della fase analitica si è proceduto all'individuazione delle unità di intervento nel tessuto edilizio definite **Unità Minime di Intervento (UMI)**.

Tutti i dati raccolti sono stati archiviati nel sistema informatizzato georiferito (GIS) e nel data base progettato specificamente per le schede delle singole Unità Minime di Intervento (UMI) e si è passati contestualmente all'**archiviazione** ed all'elaborazione della **rappresentazione cartografica** dell'analisi. A questo punto del lavoro si è proceduto all'impostazione della **Relazione tecnica generale** di Piano con i suoi allegati.

Sono stati poi perimetrati gli areali di tutela integrale e di tutela condizionata paesaggistica dei **Beni Identitari** presenti nel Centro di prima e antica formazione e definiti gli **Ambiti normativi** del Piano.

Si è successivamente passati all'elaborazione dei Dispositivi progettuali di Piano (**Norme Tecniche di Attuazione** con gli **Allegati normativi degli abachi**, inerenti anche le regole per l'uso e la localizzazione degli impianti fotovoltaici, e le tavole di Piano) coerenti con gli obiettivi specifici individuati ed alla definizione degli interventi per le singole Unità Minime di Intervento (UMI) e per gli edifici e gli spazi aperti pubblici.

### **Nuove funzioni per l'insediamento storico**

Costituisce un tema di rilevante importanza la rivitalizzazione del Centro di antica e prima formazione e la promozione della permanenza dei residenti nell'abitato originario e l'incremento di nuovi, soprattutto attraverso la definizione di funzioni ed attività compatibili con l'abitato storico. A tal proposito, sono da proporre le destinazioni abitative, terziarie e commerciali ed i servizi di pubblico interesse. Tra le destinazioni terziarie, specifica importanza rivestono quelle artigianali - artigianato di servizio-, in forma di laboratori per la realizzazione di manufatti e prodotti della tradizione locale, ivi compresi quelli del settore agroalimentare, al fine di conservare e di riproporre le attività locali manuali tradizionali. Sono altresì da favorire i luoghi di aggregazione sociale, finalizzati all'espressione e manifestazione delle attività dei cittadini residenti ed alla coesione sociale. Sono, infine, ammesse le destinazioni ricettive nella forma di alberghi diffusi e di esercizi di affitta camere, tali da non generare alterazioni o trasformazioni del tessuto edilizio ed urbano esistente. Sono, inoltre, da escludere tutte le attività che arrechino disturbo per la pubblica quiete o danno per la comunità.

Le destinazioni individuate da proporre per l'insediamento storico sono:

- Destinazioni abitative, articolate in Residenze: abitazioni permanenti e temporanee e Case, appartamenti per vacanze;

- Destinazioni commerciali, articolate in Attività di ristorazione e pubblici esercizi e Attività commerciali su suolo pubblico;
- Destinazioni terziarie, articolate in Uffici e direzionalità, Piccoli uffici e studi professionali, Artigianato di servizio;
- Destinazioni ricettive, articolate in Alberghi diffusi ed Esercizi di affittacamere;
- Infrastrutture urbane e per la mobilità, articolate in Parcheggi pubblici di pertinenza stradale e Parcheggi di pertinenza delle Unità Minime di Intervento (UMI) o abitative;
- Servizi pubblici e di pubblico interesse, articolati in Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali, Luoghi di culto e di aggregazione sociale ed in Attrezzature culturali e museali.

### **Peculiarità delle Unità Minime di Intervento**

Nelle Unità Minime di Intervento, così come identificate dal presente Piano Particolareggiato, è riconoscibile, nel complesso, la struttura e conformazione originaria delle proprietà riferite alla Cartografia del Cessato Catasto. Spesso la corrispondenza planimetrica è particolarmente evidente, con impianto insediativo conservato, in altri casi l'avvicinarsi delle successioni ereditarie ha portato sia alla parcellizzazione delle antiche proprietà sia all'aggregazione delle stesse per dare vita ad organismi edilizi e spazi all'aperto più complessi.

In alcuni casi il riconoscimento delle Unità Minime di Intervento ha determinato l'inclusione di manufatti edilizi e spazi all'aperto esterni al perimetro del Centro di antica e prima formazione che ampliano l'ambito di efficacia del PP. Il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR dovrà pertanto estendere l'ambito di efficacia della pianificazione particolareggiata.

### **Cartografia di base**

Le indagini analitiche sul tessuto edilizio e sugli spazi pubblici rappresentate fanno riferimento ad una base cartografica quanto più possibile esatta ed attuale. Per l'estensione dell'area oggetto di Piano, circa 8,5 ettari, il reperimento di una ripresa aerea nadirale recente (volo del 26.04.2008) e la relativa restituzione aerofotogrammetrica sono stati passaggi indispensabili per una corretta elaborazione del Piano. Le attuali metodiche di rilevamento georiferito e informatizzato comprendono la consegna di una base dati relativa alle superfici, alle altimetrie, alle coperture, ai volumi.

In particolare sono stati utilizzati i seguenti elaborati:

1. ripresa aerea;
2. cartografia numerica plano-volumetrica in scala 1:500, restituita file CAD e come Database Topografico conforme alle specifiche definite nell'intesa Stato-Regioni sui Sistemi Informativi Geografici;

3. computi volumetrici in scala 1:500;
4. carta dei tetti in scala 1:500;
5. profili stradali vettoriali in scala 1:200.

## PROCESSO PARTECIPATIVO

Per il raggiungimento degli obiettivi prefissati e soprattutto per rafforzare gli effetti sull'insediamento storico nel breve e medio periodo, è importante condividere la volontà politica e le motivazioni alla base delle scelte urbanistiche e tecniche e trasferirle alla comunità locale in un'ottica di rigenerazione identitaria delle valenze storiche e culturali della propria centro abitato.

In tal senso saranno attivati incontri partecipativi con i membri del Consiglio Comunale e prodotti elaborati divulgativi per sensibilizzare i cittadini e gli attori locali e per renderli parte attiva del processo di pianificazione nonché connotare di efficacia e concretezza lo scenario di riqualificazione progettato.

L'interazione con i cittadini prevista una volta configurato tecnicamente il Piano, non solo facilita l'effettiva applicabilità degli apparati normativi una volta vigenti, ma permette di verificare prima di osservazioni specifiche se la focalizzazione degli obiettivi specifici si è basata sulle reali esigenze della cittadinanza e avvia la condivisione e la riappropriazione dei valori culturali dell'abitare.

In particolare il processo partecipativo è stato e sarà condotto attraverso le seguenti fasi:

| Fase                                                                                                                 | Soggetti coinvolti                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Processo partecipativo fase PP1: Condivisione obiettivi di Piano con l'Amministrazione comunale e gli uffici tecnici | Gruppo di lavoro - Amministrazione comunale                                                                                                                                                      |
| Processo partecipativo PP2: fase divulgativa e di comunicazione alla cittadinanza                                    | Informazione tramite produzione di un opuscolo divulgativo dedicato alla cittadinanza, un pieghevole sintetico e formulazione di un questionario da distribuire ai ragazzi residenti nel Comune. |
| Processo partecipativo PP4 : produzione e diffusione del materiale divulgativo finale                                | Gruppo di lavoro - amministratori - cittadini - professionisti locali - Unione dei Comuni                                                                                                        |



## STRUTTURA DEL PIANO

I contenuti del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione sono organizzati in riferimento a due principali quadri: il *Quadro analitico e conoscitivo*, contenente le indagini, le analisi ed i rilievi, gli studi riguardanti l'abitato e il suo territorio, posti alla base della redazione del Piano; il *Quadro progettuale e disciplina di Piano*, contenente le Norme Tecniche di Attuazione ed i suoi allegati, la Relazione tecnica ed i principali dispositivi normativi e di orientamento progettuale.

|                                                                                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Elaborati testuali</b>                                                                   |              |
| RT - Relazione Tecnica di Piano                                                             |              |
| NTA - Norme Tecniche di Attuazione                                                          |              |
| NTA1 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi                                    |              |
| NTA2 - Abaco tipologie Unità Minime di Intervento                                           |              |
| NTA3 - Albo delle schede delle Unità Minime di Intervento                                   |              |
| <b>Elaborati cartografici</b>                                                               | <b>scala</b> |
| A - Base strategica del Piano                                                               | 1:1.000      |
| 01 - Altimetria del Centro di antica e prima formazione                                     | 1:1.000      |
| 02 - Evoluzione storica dell'insediamento                                                   | varie        |
| 03 - Edificato storico                                                                      | 1:1.000      |
| 04 - Edificato storico esistente                                                            | 1:1.000      |
| 05 - Datazione degli edifici                                                                | 1:1.000      |
| 06 - Percorsi storici e beni identitari                                                     | 1:1.000      |
| 07 - Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro di antica e prima formazione | varie        |
| 08 - Inquadramento catastale                                                                | 1:1.000      |
| 09 - Analisi delle coperture                                                                | 1:1.000      |
| 10 - Numero dei piani                                                                       | 1:1.000      |
| 11 - Stato delle proprietà e condizione di occupazione                                      | 1:1.000      |
| 12 - Destinazione d'uso dei piani terra                                                     | 1:1.000      |
| 13a- Profili attuali degli Isolati 1-5                                                      | 1:200        |
| 13b- Profili attuali degli Isolati 6-9                                                      | 1:200        |
| 13c- Profili attuali degli Isolati 10-11                                                    | 1:200        |
| 13d- Profili attuali degli Isolati 12-16                                                    | 1:200        |
| 13e- Profili attuali degli Isolati 17                                                       | 1:200        |
| 13f- Profili attuali degli Isolati 18-20                                                    | 1:200        |
| 13g- Profili attuali degli Isolati 20-24                                                    | 1:200        |
| 14 - Spazi verdi, corti e aree pavimentate                                                  | 1:1.000      |
| 15 - Elementi Costitutivi dell'edificato                                                    | 1:1.000      |

|                                                                                                                                           |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 16 - Tipi di Unità Minime di Intervento                                                                                                   | 1:1.000 |
| 17 - Ambiti di intervento                                                                                                                 | 1:1.000 |
| 18 – Disciplina degli interventi sugli spazi pubblici                                                                                     | 1:500   |
| 19a - Diagonale storica di accesso al centro: profili di progetto                                                                         | 1:400   |
| 19b – Asse di attraversamento principale: profili di progetto                                                                             | 1:400   |
| 19c –Profili di progetto                                                                                                                  | 1:400   |
| 20 – Individuazione areali degli ampliamenti                                                                                              | 1:1000  |
| <b>Elaborati per la partecipazione</b>                                                                                                    |         |
| Locandina evento , Piano comunicazione, pieghevole sintetico del Piano, Progetto didattico, Questionari per i cittadini (adulti, ragazzi) |         |

Il Piano prevede una modalità di utilizzo tale che per gli interventi pubblici è opportuno, oltre che la lettura della Relazione Tecnica di Piano, riferirsi alla tavola A - Base strategica del Piano ed agli articoli specifici nelle Norme Tecniche di Attuazione con relativi abachi. Un Dossier dedicato agli edifici ed agli spazi pubblici riporta in sintesi gli orientamenti e le prescrizioni. In particolare, sia nella Relazione Tecnica che nelle NTA, sono contenuti gli aspetti da considerare nell'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale, redatto in adeguamento al PPR, per rafforzare l'efficacia del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione e consolidare la coerenza fra gli strumenti di pianificazione urbanistica generale e particolareggiata.

Relativamente agli interventi dei privati è agevole partire dalla lettura della tavola "B - Isolati, Unità Minime di Intervento e Aree di progetto coordinato", per individuare la propria UMI e di conseguenza consultare la scheda ad essa riferita nell'Albo delle Schede UMI. Ivi si troveranno i dati di analisi, gli interventi prescritti per ogni elemento dell'UMI e il dettaglio relativo al tipo edilizio, utile nel caso di interventi sui volumi e l'assetto compositivo tra costruzioni e spazi aperti. Gli Abachi costituiranno poi la base per i dettagli di progetto.

### Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il corpo di regole per l'attuazione degli interventi nell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio ed hanno valore prescrittivo. Sono articolate in 34 articoli suddivisi in cinque parti, denominate Titoli.

Il **Titolo 1** contiene indicazioni di carattere generale, riferite ai contenuti, alle finalità ed al campo di applicazione del Piano Particolareggiato. È, inoltre, esposto un breve quadro di riferimento normativo ed elencati gli elaborati che costituiscono il Piano, inclusa una descrizione sintetica della banca dati geografica territoriale a supporto dell'elaborazione del Piano.

Il **Titolo 2** riguarda l'attuazione del Piano Particolareggiato, la disciplina in senso proprio e precisa gli ambiti di intervento, gli oggetti dei manufatti edilizi e degli spazi all'aperto su cui intervenire e le relative modalità di intervento, utili a perseguire gli obiettivi di Piano. In particolare, sono definiti gli interventi per i seguenti oggetti/manufatti del patrimonio insediativo: Coperture, Prospetti, Infissi,

Impianti, Spazi aperti privati, Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano. In questa parte delle norme sono anche presenti gli orientamenti dettati per gli *Ambiti speciali*, da assumere in sede di pianificazione generale.

Infine, sono illustrati gli aspetti procedurali da seguire presso l'Ufficio tecnico comunale e la documentazione ritenuta utile per la presentazione dei progetti. Sono specificate, inoltre, specifiche procedure per la realizzazione degli interventi in presenza di Unità di vicinato.

Costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione l'Abaco degli elementi caratteristici del Centro di antica e prima formazione, le Schede delle Unità Minime di Intervento (UMI), le Tavole di progetto del Piano.

La struttura del Piano, con la definizione e descrizione degli Ambiti di intervento, delle UMI, dei Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e Spazi Aperti è illustrata nel **Titolo 3**. Un capitolo a parte è dedicato agli interventi a favore della sostenibilità ambientale ed uno dedicato alle limitazioni agli interventi per le UMI ricadenti in aree a pericolosità idraulica e da frana

Nel **Titolo 4** sono contenute le Norme transitorie e finali.

### ***Dimensioni dell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio***

Il Centro di antica e prima formazione di Villa Sant'Antonio è racchiuso in un areale di 84.000 m<sup>2</sup> circa. In alcuni casi il suo perimetro ha escluso parti di insediamento che completano l'abitato storico, pertanto in sede di redazione del Piano Particolareggiato si è ritenuto opportuno estendere il campo di applicazione dello strumento attuativo ad una superficie più vasta, denominata "Insediamento storico.

### ***Ambiti di Intervento***

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Villa Sant'Antonio individua due distinti Ambiti di intervento:

- nell'Ambito 1 sono compresi gli elementi di particolare pregio storico architettonico, gli spazi pubblici prioritari e l'abitato originario di Villa Sant'Antonio;
- nell'Ambito 2, ambito denominato *speciale*, sono compresi gli spazi pubblici e privati prospicienti l'insediamento originario.

Nell'Ambito 1, sono distinte tre sottozone, la Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico, la Sottozona 2 - Spazi pubblici prioritari e la Sottozona 3 - Abitato originario di Villa Sant'Antonio.

Nella Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico ricadono i Beni paesaggistici identitari e monumentali: la chiesa e dell'antico oratorio di Sant'Antonio Abate e l'ex Monte granatico e la relativa area di rispetto.

La Sottozona 2 - Spazi pubblici prioritari identifica gli spazi all'aperto -pubblici- che rivestono specifica importanza storica e pertanto richiedono progetti e interventi coordinati di recupero e riqualificazione.

Nella Sottozona 3 - Abitato originario di Villa Sant'Antonio si riconosce il tessuto edilizio del Centro di Antica e Prima Formazione.

Nell'Ambito speciale 2 è riconoscibile la seguente Sottozona:

Sottozona 4 - Spazi pubblici e privati prospicienti il Centro di antica e prima formazione.

### **Isolati**

Al suo interno sono delimitati 23 isolati, recanti i seguenti dati dimensionali:

| Isolato       | Sup. interna al Centro (m2) | Sup. esterna al Centro (m2) | Sup. totale (m2) | Volume (m3)      |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| 1             | 1088.35                     | 1138.11                     | 2226.46          | 2444.53          |
| 2             | 1637.30                     | 1057.34                     | 2694.64          | 2322.66          |
| 3             | 1408.75                     |                             | 1408.75          | 432.47           |
| 4             | 682.45                      | 85.92                       | 768.37           | 2055.02          |
| 5             | 1801.78                     | 986.91                      | 2788.69          | 5646.04          |
| 6             | 571.64                      | 0.48                        | 572.12           | 676.83           |
| 7             | 1174.22                     | 141.75                      | 1315.97          | 3036.47          |
| 8             | 1743.02                     |                             | 1743.02          | 5300.68          |
| 9             | 4299.20                     |                             | 4299.20          | 7516.82          |
| 10            | 5931.92                     | 1924.60                     | 7856.52          | 12741.40         |
| 11            | 6405.05                     |                             | 6405.05          | 11373.97         |
| 12            | 854.26                      |                             | 854.26           | 2700.89          |
| 13            | 3410.49                     | 0.01                        | 3410.50          | 6497.68          |
| 14            | 5166.69                     | 1535.66                     | 6702.35          | 8365.41          |
| 15            | 763.55                      | 605.34                      | 1368.89          | 1410.10          |
| 16            | 5705.72                     | 1379.97                     | 7085.69          | 14822.98         |
| 17            | 11024.02                    |                             | 11024.02         | 21634.31         |
| 18            | 1853.30                     | 327.69                      | 2180.99          | 3720.86          |
| 19            | 4849.04                     | 1223.12                     | 6072.16          | 8265.37          |
| 20            | 681.57                      | 216.85                      | 898.42           | 853.79           |
| 21            | 956.30                      |                             | 956.30           | 383.38           |
| 22            | 1497.30                     | 1611.10                     | 3108.40          | 2938.89          |
| 23            | 2201.92                     | 1864.53                     | 4066.45          | 6027.01          |
| 24            | 1069.28                     | 1001.08                     | 2070.37          | 1759.91          |
| <b>Totale</b> | <b>66777.10</b>             | <b>15100.48</b>             | <b>81877.58</b>  | <b>132927.46</b> |

Tabella 1, Superfici e volumi rilevati per isolato

Gli Isolati non comprendono le aree occupate dalle sedi viarie e stradali e pertanto la loro superficie complessiva risulta inferiore rispetto a quella compresa nel Centro di antica e prima formazione.



## Unità minime di intervento (UMI)

L'Unità Minima di Intervento comprende volumi costruiti e relative pertinenze, edificate e non edificate, tali da richiedere un progetto unitario e coordinato per la realizzazione degli interventi; la suddivisione in Unità Minime di Intervento è, infatti, legata ai caratteri di prossimità e omogeneità degli edifici che ne fanno parte, alle relazioni che questi hanno con le strade su cui si affacciano, con i cortili e le aree comuni, con le corti, e gli elementi di connessione con le aree di campagna. L'Unità Minima di Intervento è, pertanto, riferibile ad una o più proprietà con accessi, carrabili o pedonali, principali o secondari, comuni.

Essa rappresenta l'ambito minimo di intervento per le richieste di permesso di costruire, denuncia inizio attività o comunicazione di opere interne.

Lievi modifiche ai perimetri delle UMI, derivanti da un diverso assetto delle proprietà e/o ulteriori suddivisioni delle stesse in *sotto unità*, possono essere proposte dai cittadini ed essere approvate direttamente dalla Giunta Comunale.

All'interno di ciascun Isolato sono individuate le Unità Minime di Intervento, le cui superfici e dati volumetrici rilevati sono riportati nella tabella seguente:

| Isolato | UMI | Sup. interna al Centro (m2) | Sup. esterna al Centro (m2) | Sup. totale (m2) | Volume (m3) | Indice fondiario (m3/m2) |
|---------|-----|-----------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| 1       | 1   | 337.01                      | 374.67                      | 711.68           | 754.61      | 3                        |
| 1       | 2   | 277.36                      | 245.46                      | 522.82           | 789.01      | 3                        |
| 1       | 3   | 338.99                      | 408.97                      | 747.95           | 413.46      | 3                        |
| 1       | 4   | 134.99                      | 109.02                      | 244.01           | 487.46      | 3                        |
| 2       | 1   | 328.79                      |                             | 328.79           | 652.30      | 3                        |
| 2       | 2   | 63.99                       |                             | 63.99            | 147.20      | 3                        |
| 2       | 3   | 634.89                      |                             | 634.89           | 1127.48     | 3                        |
| 2       | 4   | 171.08                      |                             | 171.08           | 324.59      | 3                        |
| 2       | 5   | 438.55                      | 1057.34                     | 1495.89          | 71.09       | 3                        |
| 3       | 1   | 233.77                      |                             | 233.77           |             | 3                        |
| 3       | 2   | 148.24                      |                             | 148.24           |             | 3                        |
| 3       | 3   | 1026.74                     |                             | 1026.74          | 432.47      | 3                        |
| 4       | 1   | 335.41                      | 36.28                       | 371.69           | 1442.73     | 3                        |
| 4       | 2   | 347.04                      | 49.64                       | 396.68           | 612.29      | 3                        |
| 5       | 1   | 197.90                      |                             | 197.90           | 517.26      | 3                        |
| 5       | 2   | 267.32                      |                             | 267.32           | 519.27      | 3                        |
| 5       | 3   | 316.83                      | 50.59                       | 367.41           | 1062.75     | 3                        |
| 5       | 4   | 426.87                      | 224.99                      | 651.86           | 1057.87     | 3                        |
| 5       | 5   | 204.68                      | 201.22                      | 405.90           | 772.67      | 3                        |
| 5       | 6   | 0.00                        | 324.31                      | 324.31           | 587.64      | 3                        |
| 5       | 7   | 249.37                      | 185.81                      | 435.19           | 881.11      | 3                        |
| 5       | 8   | 138.80                      |                             | 138.80           | 247.47      | 3                        |
| 6       | 1   | 571.64                      | 0.48                        | 572.12           | 676.83      | 3                        |
| 7       | 1   | 146.03                      | 141.75                      | 287.78           | 830.00      | 3                        |
| 7       | 2   | 210.03                      |                             | 210.03           | 713.00      | 3                        |

| Isolato | UMI | Sup. interna al Centro (m2) | Sup. esterna al Centro (m2) | Sup. totale (m2) | Volume (m3) | Indice fondiario (m3/m2) |
|---------|-----|-----------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| 7       | 3   | 554.65                      |                             | 554.65           | 652.00      | 3                        |
| 7       | 4   | 263.51                      |                             | 263.51           | 841.47      | 3                        |
| 8       | 1   | 319.17                      |                             | 319.17           | 843.03      | 3                        |
| 8       | 2   | 566.96                      |                             | 566.96           | 994.43      | 3                        |
| 8       | 3   | 252.73                      |                             | 252.73           | 1358.69     | 3                        |
| 8       | 4   | 331.12                      |                             | 331.12           | 1388.54     | 3                        |
| 8       | 5   | 273.04                      |                             | 273.04           | 715.99      | 3                        |
| 9       | 1   | 349.58                      |                             | 349.58           |             | 1.94                     |
| 9       | 2   | 869.35                      |                             | 869.35           | 1414.80     | 1.94                     |
| 9       | 3   | 254.57                      |                             | 254.57           | 77.86       | 1.94                     |
| 9       | 4   | 197.51                      |                             | 197.51           | 301.47      | 1.94                     |
| 9       | 5   | 472.40                      |                             | 472.40           | 478.36      | 1.94                     |
| 9       | 6   | 137.02                      |                             | 137.02           | 414.74      | 1.94                     |
| 9       | 7   | 119.07                      |                             | 119.07           | 406.87      | 1.94                     |
| 9       | 8   | 32.66                       |                             | 32.66            | 146.33      | 1.94                     |
| 9       | 9   | 377.98                      |                             | 377.98           |             | 1.94                     |
| 9       | 10  | 389.57                      |                             | 389.57           | 508.48      | 1.94                     |
| 9       | 11  | 362.41                      |                             | 362.41           | 1811.22     | 1.94                     |
| 9       | 12  | 737.08                      |                             | 737.08           | 1956.68     | 1.94                     |
| 10      | 1   | 1326.25                     |                             | 1326.25          | 2808.78     | 0                        |
| 10      | 2   | 615.62                      |                             | 615.62           | 1426.47     | 0                        |
| 10      | 3   | 34.07                       | 430.63                      | 464.70           | 828.86      | 3                        |
| 10      | 4   | 300.61                      | 894.44                      | 1195.04          | 765.08      | 3                        |
| 10      | 5   | 334.33                      | 0.10                        | 334.44           | 771.77      | 2.09                     |
| 10      | 6   | 574.27                      |                             | 574.27           | 868.83      | 1.94                     |
| 10      | 7   | 600.78                      |                             | 600.78           | 581.91      | 1.94                     |
| 10      | 8   | 193.47                      |                             | 193.47           | 862.62      | 1.94                     |
| 10      | 9   | 193.37                      |                             | 193.37           | 327.23      | 1.94                     |
| 10      | 10  | 232.98                      |                             | 232.98           | 625.18      | 1.94                     |
| 10      | 11  | 228.36                      |                             | 228.36           | 372.67      | 1.94                     |
| 10      | 12  | 163.64                      | 275.05                      | 438.69           | 285.68      | 3                        |
| 10      | 13  | 354.99                      | 324.38                      | 679.38           | 534.70      | 3                        |
| 10      | 14  | 148.96                      |                             | 148.96           | 425.74      | 1.94                     |
| 10      | 15  | 202.85                      |                             | 202.85           | 510.32      | 1.94                     |
| 10      | 16  | 340.76                      |                             | 340.76           | 422.49      | 1.94                     |
| 10      | 17  | 86.59                       |                             | 86.59            | 323.07      | 1.94                     |
| 11      | 1   | 224.38                      |                             | 224.38           | 1582.66     | 0                        |
| 11      | 2   | 369.43                      |                             | 369.43           | 492.64      | 1.94                     |
| 11      | 3   | 273.96                      |                             | 273.96           | 815.26      | 1.94                     |
| 11      | 4   | 261.27                      |                             | 261.27           | 685.26      | 1.94                     |
| 11      | 5   | 236.93                      |                             | 236.93           |             | 1.94                     |
| 11      | 6   | 252.17                      |                             | 252.17           | 689.53      | 1.94                     |
| 11      | 7   | 697.45                      |                             | 697.45           |             | 2.26                     |
| 11      | 8   | 182.53                      |                             | 182.53           | 481.59      | 1.94                     |
| 11      | 9   | 303.11                      |                             | 303.11           | 496.07      | 2.08                     |
| 11      | 10  | 211.13                      |                             | 211.13           | 780.04      | 3                        |
| 11      | 11  | 452.53                      |                             | 452.53           | 1189.44     | 3                        |

| Isolato | UMI | Sup. interna al Centro (m2) | Sup. esterna al Centro (m2) | Sup. totale (m2) | Volume (m3) | Indice fondiario (m3/m2) |
|---------|-----|-----------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| 11      | 12  | 803.72                      |                             | 803.72           | 911.11      | 2.88                     |
| 11      | 13  | 386.85                      |                             | 386.85           | 409.96      | 1.94                     |
| 11      | 14  | 130.43                      |                             | 130.43           | 108.11      | 1.94                     |
| 11      | 15  | 375.10                      |                             | 375.10           | 634.82      | 1.94                     |
| 11      | 16  | 152.15                      |                             | 152.15           | 270.51      | 1.94                     |
| 11      | 17  | 594.91                      |                             | 594.91           | 867.71      | 1.94                     |
| 11      | 18  | 449.77                      |                             | 449.77           | 804.82      | 1.94                     |
| 11      | 19  | 47.23                       |                             | 47.23            | 154.44      | 1.94                     |
| 12      | 1   | 256.09                      |                             | 256.09           | 258.61      | 1.94                     |
| 12      | 2   | 139.68                      |                             | 139.68           | 399.76      | 1.94                     |
| 12      | 3   | 137.49                      |                             | 137.49           | 497.56      | 1.94                     |
| 12      | 4   | 160.56                      |                             | 160.56           | 726.39      | 1.94                     |
| 12      | 5   | 160.44                      |                             | 160.44           | 818.57      | 1.94                     |
| 13      | 1   | 786.04                      |                             | 786.04           | 1243.33     | 1.94                     |
| 13      | 2   | 680.59                      |                             | 680.59           | 1239.72     | 1.94                     |
| 13      | 3   | 992.57                      | 0.01                        | 992.58           | 2089.20     | 1.94                     |
| 13      | 4   | 635.98                      | 0.00                        | 635.98           | 871.42      | 3                        |
| 13      | 5   | 315.31                      |                             | 315.31           | 1054.01     | 3                        |
| 14      | 1   | 862.89                      | 132.72                      | 995.61           | 1180.15     | 3                        |
| 14      | 2   | 577.21                      | 312.09                      | 889.30           | 887.83      | 3                        |
| 14      | 3   | 1112.99                     | 169.61                      | 1282.60          | 1227.06     | 3                        |
| 14      | 4   | 373.00                      |                             | 373.00           | 434.78      | 3                        |
| 14      | 5   | 441.88                      |                             | 441.88           | 401.55      | 3                        |
| 14      | 6   | 520.52                      |                             | 520.52           | 1090.59     | 3                        |
| 14      | 7   | 262.92                      |                             | 262.92           | 1186.62     | 3                        |
| 14      | 8   | 230.21                      |                             | 230.21           |             | 3                        |
| 14      | 9   | 249.41                      |                             | 249.41           | 631.08      | 3                        |
| 14      | 10  | 535.67                      | 921.24                      | 1456.91          | 1325.75     | 3                        |
| 15      | 1   | 558.18                      |                             | 558.18           | 784.37      | 3                        |
| 15      | 2   | 205.37                      | 605.34                      | 810.71           | 625.73      | 3                        |
| 16      | 1   | 817.62                      |                             | 817.62           | 1741.96     | 1.94                     |
| 16      | 2   | 855.79                      |                             | 855.79           | 2349.84     | 1.94                     |
| 16      | 3   | 362.82                      |                             | 362.82           | 260.83      | 1.94                     |
| 16      | 4   | 490.50                      |                             | 490.50           | 745.84      | 2.31                     |
| 16      | 5   | 495.14                      |                             | 495.14           | 1890.54     | 3                        |
| 16      | 6   | 651.57                      | 122.99                      | 774.56           | 1070.05     | 3                        |
| 16      | 7   | 810.45                      | 26.50                       | 836.95           | 1083.97     | 3                        |
| 16      | 8   | 542.04                      | 0.02                        | 542.05           | 1948.51     | 3                        |
| 16      | 9   | 113.76                      | 342.09                      | 455.84           | 480.44      | 3                        |
| 16      | 10  | 202.43                      | 550.81                      | 753.24           | 1828.86     | 3                        |
| 16      | 11  | 0.01                        | 306.97                      | 306.98           | 636.28      | 3                        |
| 16      | 12  | 135.57                      | 30.60                       | 166.17           | 245.60      | 3                        |
| 16      | 13  | 228.02                      |                             | 228.02           | 540.25      | 3                        |
| 17      | 1   | 49.87                       |                             | 49.87            | 225.83      | 3                        |
| 17      | 2   | 252.66                      |                             | 252.66           | 519.35      | 3                        |
| 17      | 3   | 202.63                      |                             | 202.63           | 307.40      | 3                        |
| 17      | 4   | 166.99                      |                             | 166.99           | 305.38      | 3                        |

| Isolato | UMI | Sup. interna al Centro (m2) | Sup. esterna al Centro (m2) | Sup. totale (m2) | Volume (m3) | Indice fondiario (m3/m2) |
|---------|-----|-----------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| 17      | 5   | 399.98                      |                             | 399.98           | 836.69      | 3                        |
| 17      | 6   | 243.86                      |                             | 243.86           | 550.55      | 3                        |
| 17      | 7   | 281.61                      |                             | 281.61           | 405.68      | 3                        |
| 17      | 8   | 392.78                      |                             | 392.78           | 550.16      | 3                        |
| 17      | 9   | 285.52                      |                             | 285.52           | 392.55      | 3                        |
| 17      | 10  | 188.19                      |                             | 188.19           | 763.75      | 3                        |
| 17      | 11  | 136.98                      |                             | 136.98           | 373.81      | 3                        |
| 17      | 12  | 573.37                      |                             | 573.37           | 887.22      | 3                        |
| 17      | 13  | 796.79                      |                             | 796.79           | 2135.34     | 3                        |
| 17      | 14  | 395.41                      |                             | 395.41           | 381.30      | 3                        |
| 17      | 15  | 720.18                      |                             | 720.18           | 113.09      | 3                        |
| 17      | 16  | 373.28                      |                             | 373.28           | 994.20      | 3                        |
| 17      | 17  | 230.74                      |                             | 230.74           | 479.50      | 3                        |
| 17      | 18  | 287.55                      |                             | 287.55           | 426.45      | 3                        |
| 17      | 19  | 534.23                      |                             | 534.23           | 834.74      | 3                        |
| 17      | 20  | 333.24                      |                             | 333.24           | 829.16      | 3                        |
| 17      | 21  | 76.37                       |                             | 76.37            | 119.78      | 3                        |
| 17      | 22  | 102.67                      |                             | 102.67           | 44.96       | 3                        |
| 17      | 23  | 68.44                       |                             | 68.44            | 226.83      | 3                        |
| 17      | 24  | 96.96                       |                             | 96.96            | 278.71      | 3                        |
| 17      | 25  | 44.43                       |                             | 44.43            |             | 3                        |
| 17      | 26  | 492.30                      |                             | 492.30           | 1559.62     | 3                        |
| 17      | 27  | 350.09                      |                             | 350.09           | 773.97      | 3                        |
| 17      | 28  | 357.40                      |                             | 357.40           | 802.22      | 3                        |
| 17      | 29  | 205.89                      |                             | 205.89           | 232.58      | 3                        |
| 17      | 30  | 151.84                      |                             | 151.84           | 214.53      | 3                        |
| 17      | 31  | 337.42                      |                             | 337.42           | 306.42      | 3                        |
| 17      | 32  | 338.90                      |                             | 338.90           | 897.25      | 3                        |
| 17      | 33  | 141.36                      |                             | 141.36           | 680.72      | 3                        |
| 17      | 34  | 61.42                       |                             | 61.42            | 347.02      | 3                        |
| 17      | 35  | 547.45                      |                             | 547.45           | 1392.07     | 3                        |
| 17      | 36  | 241.84                      |                             | 241.84           | 434.22      | 3                        |
| 17      | 37  | 343.32                      |                             | 343.32           | 1011.24     | 3                        |
| 17      | 38  | 220.05                      |                             | 220.05           |             | 3                        |
| 18      | 1   | 379.27                      |                             | 379.27           | 1229.07     | 3                        |
| 18      | 2   | 469.65                      |                             | 469.65           | 629.05      | 3                        |
| 18      | 3   | 237.94                      |                             | 237.94           | 508.41      | 3                        |
| 18      | 4   | 437.71                      |                             | 437.71           | 435.13      | 3                        |
| 18      | 5   | 328.73                      | 327.69                      | 656.42           | 919.20      | 3                        |
| 19      | 1   | 261.51                      | 200.73                      | 462.24           | 756.44      | 3                        |
| 19      | 2   | 539.87                      | 754.69                      | 1294.56          | 757.69      | 3                        |
| 19      | 3   | 839.07                      |                             | 839.07           | 1808.99     | 3                        |
| 19      | 4   | 136.13                      |                             | 136.13           | 288.82      | 3                        |
| 19      | 5   | 361.95                      |                             | 361.95           | 789.24      | 3                        |
| 19      | 6   | 228.06                      |                             | 228.06           | 487.88      | 3                        |
| 19      | 7   | 168.25                      | 174.69                      | 342.94           | 210.82      | 3                        |
| 19      | 8   | 251.38                      |                             | 251.38           | 836.35      | 3                        |



| Isolato | UMI | Sup. interna al Centro (m2) | Sup. esterna al Centro (m2) | Sup. totale (m2) | Volume (m3) | Indice fondiario (m3/m2) |
|---------|-----|-----------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| 19      | 9   | 650.43                      |                             | 650.42           | 738.40      | 3                        |
| 19      | 10  | 282.23                      | 0.04                        | 282.27           | 313.66      | 3                        |
| 19      | 11  | 449.02                      | 41.60                       | 490.61           | 573.51      | 3                        |
| 19      | 12  | 75.87                       | 7.22                        | 83.09            | 41.93       | 3                        |
| 19      | 13  | 220.59                      | 44.16                       | 264.75           | 250.88      | 3                        |
| 19      | 14  | 142.46                      |                             | 142.46           | 99.73       | 3                        |
| 19      | 15  | 242.23                      |                             | 242.22           | 311.04      | 3                        |
| 20      | 1   | 220.50                      | 0.02                        | 220.52           | 575.82      | 3                        |
| 20      | 2   | 189.87                      |                             | 189.87           | 179.14      | 3                        |
| 20      | 3   | 97.04                       |                             | 97.04            | 49.51       | 3                        |
| 20      | 4   | 174.16                      | 216.83                      | 390.99           | 49.32       | 3                        |
| 21      | 1   | 269.06                      |                             | 269.06           | 383.38      | 3                        |
| 21      | 2   | 245.18                      |                             | 245.18           |             | 3                        |
| 21      | 3   | 220.58                      |                             | 220.58           |             | 3                        |
| 21      | 4   | 221.48                      |                             | 221.48           |             | 3                        |
| 22      | 1   | 582.03                      | 290.02                      | 872.05           | 967.83      | 3                        |
| 22      | 2   | 915.26                      | 1321.09                     | 2236.35          | 1971.06     | 3                        |
| 23      | 1   | 549.42                      | 1402.07                     | 1951.49          | 1413.94     | 3                        |
| 23      | 2   | 213.91                      |                             | 213.91           | 670.70      | 3                        |
| 23      | 3   | 245.06                      | 393.17                      | 638.23           | 1035.33     | 3                        |
| 23      | 4   | 128.27                      |                             | 128.27           | 554.22      | 3                        |
| 23      | 5   | 144.72                      |                             | 144.72           | 523.84      | 3                        |
| 23      | 6   | 649.48                      |                             | 649.48           | 1080.24     | 3                        |
| 23      | 7   | 271.06                      | 69.29                       | 340.35           | 748.74      | 3                        |
| 24      | 1   | 365.27                      | 371.68                      | 736.95           | 560.52      | 3                        |
| 24      | 2   | 203.30                      | 145.01                      | 348.31           | 468.10      | 3                        |
| 24      | 3   | 95.33                       | 80.48                       | 175.81           | 78.70       | 3                        |
| 24      | 4   | 184.88                      | 160.37                      | 345.25           | 271.39      | 3                        |
| 24      | 5   | 220.51                      | 243.54                      | 464.05           | 381.20      | 3                        |

Tabella 2, Superfici, indici di edificabilità fondiari e volumi rilevati per Unità Minima di intervento

Nel data base a disposizione dell'Amministrazione comunale saranno consultabili i dati dimensionali riferiti a ciascun Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio e Spazio Aperto per singole UMI (superfici, volumi, altezze).

Nel complesso, sono state schedate e censite n. 195 Unità Minime di Intervento, comprendenti gli Elementi Caratterizzanti, suddivisi in Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e Spazi Aperti.

### **Elementi caratterizzanti l'edificato storico**

Nell'insediamento storico sono identificati gli Elementi Caratterizzanti l'edificato urbano, quali elementi connotativi dell'abitato del Centro di antica e prima formazione di Villa Sant'Antonio. Tali elementi sono distinti sia per requisiti funzionali e distributivi sia per l'appartenenza o meno alla tradizione costruttiva e compositiva storico tradizionale.

Da un punto di vista funzionale distributivo, in ciascuna UMI è possibile riconoscere, ove presenti, i Corpi di Fabbrica principali, i Fabbricati Accessori e gli Spazi Aperti.

Il Piano riconosce varie categorie di elementi caratterizzanti, in relazione all'appartenenza o meno al sistema costruttivo storico tradizionale; per ciascuna categoria sono esplicitate e descritte le opere consentite.

Nei Corpi di Fabbrica e nei Fabbricati Accessori appartenenti al sistema costruttivo tradizionale è possibile attuare le seguenti categorie di interventi:

- storico tradizionali conservati: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria limitata alle sole opere interne, restauro conservativo, variazione della destinazione d'uso;
- storico tradizionali con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo, variazione della destinazione d'uso;
- storico tradizionali parzialmente conservati con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile e con trasformazioni reversibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo con reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, variazione della destinazione d'uso;
- storico tradizionali conservati con trasformazioni reversibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo con reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, variazione della destinazione d'uso;
- storico tradizionali parzialmente conservati con trasformazioni sostanziali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo per le parti conservate e reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, con eliminazione di elementi fortemente incoerenti, variazione della destinazione d'uso, ampliamento;
- storico tradizionali fortemente degradati o ruderi: recupero, secondo regole costruttive coerenti con la tradizione locale, e riuso, demolizione e ricostruzione.

Le categorie di interventi che è possibile attuare nei Corpi di Fabbrica e nei Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale:

- recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, sostituzione di elementi in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto con manufatti coerenti, variazione della destinazione d'uso, ampliamento;

- recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, eliminazione di elementi fortemente in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto, variazione della destinazione d'uso, ampliamento;
- recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, eliminazione di elementi fortemente in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto, completamento degli interventi di finitura di prospetto secondo regole coerenti con il patrimonio costruttivo locale, ampliamento, demolizione con ricostruzione secondo caratteri tipologici e formali compatibili con la tradizione locale.

Spetta all'Amministrazione comunale la verifica della fattibilità tecnica di tali interventi in termini di volumetrie assentibili, di distanze dalle proprietà confinanti, dai fabbricati vicini e dalle superfici finestate; particolare attenzione sarà, inoltre, riposta nell'evitare l'ombreggiamento e l'introspezione verso le UMI adiacenti.

Per quanto riguarda gli Spazi Aperti, anche'essi sono classificati in base al loro stato di conservazione e possono subire una serie di interventi

- conformi all'impianto originario: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria;
- conformi all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale;
- parzialmente conformi all'impianto originario: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale, demolizione di elementi fortemente incoerenti;
- non conformi all'impianto originario: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale, demolizione di elementi fortemente incoerenti.

### **Schede delle Unità Minime di Intervento (UMI)**

Le Schede delle Unità Minime di Intervento (UMI) contengono i principali dati di analisi e progettuali e le indicazioni volte a riportare i Corpi di Fabbrica, i Fabbricati Accessori e gli Spazi Aperti di una data Unità a caratteri di coerenza con l'immagine del Centro di antica e prima formazione che si vuole recuperare ed offrire. Le Schede sono riconoscibili attraverso un identificativo numerico, composto dal numero dell'isolato di appartenenza seguito dal numero progressivo della UMI, così come rappresentato cartograficamente negli elaborati grafici del Piano.

La prima pagina delle Schede riassume i principali dati di analisi, rappresentando la localizzazione

dell'Unità Minima di Intervento su base aerofotogrammetrica, sia alla scala dell'intero Centro di antica prima formazione sia ad una scala di maggior dettaglio, e su ortofoto aggiornata; completano i dati analitici gli stralci della carta delle coperture, la datazione dei manufatti edilizi, degli spazi aperti pavimentati e lasciati a verde. Sono individuati numericamente, poi, i singoli Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e gli Spazi Aperti, considerati elementi oggetto di normativa, distinti in base all'appartenenza al sistema costruttivo storico tradizionale, nonché all'assetto distributivo originario.

Le pagine successive delle Schede contengono una rappresentazione assonometrica schematica della tipologia compositiva di manufatti e spazi all'aperto dell'UMI, detta "Tipo di UMI". Essa è corredata di una breve descrizione generale e specifica, con orientamenti progettuali validi per l'intera Unità Minima di Intervento. Nello schema assonometrico sono evidenziate le aree di sedime su cui eventualmente realizzare nuove edificazioni ed ampliamenti.

Inoltre nelle Schede sono indicati, per ciascun Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio e Spazio all'Aperto, gli interventi di carattere generale che è possibile realizzare in relazione all'appartenenza o meno al sistema costruttivo locale tradizionale, nonché le singole prescrizioni atte a riportare ogni singolo elemento a caratteri di coerenza con le disposizioni del presente PP.

Per gli interventi non contemplati nelle schede si rimanda al corpo delle NTA.

### **Abaco degli elementi architettonici**

L'Abaco costituisce l'insieme di orientamenti progettuali da seguire per la realizzazione degli interventi sugli elementi architettonici e costruttivi, sulle tonalità cromatiche degli edifici del Centro di Antica e prima Formazione nonché sugli elementi di arredo degli spazi pubblici.

Nello specifico, sono stati selezionati gli esempi più ricorrenti ed allo stesso tempo rappresentativi dell'immagine che si vuole recuperare ed offrire dell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio.

L'abaco affronta i temi rappresentativi del patrimonio architettonico e culturale:

- le finestre;
- le porte;
- i balconi;
- i portali e i cancelli;
- i muri;
- le gronde;
- gli elementi di arredo urbano;
- l'abaco dei colori;
- lo schema dimensionale delle aperture.



Per ciascuno di essi sono state redatte delle Schede sintetiche descrittive, contenenti fotografie e dettagli sulla forma, inclusi i relativi dati dimensionali, e sui materiali utilizzati e la cui riproposizione è da privilegiare in sede di attuazione degli interventi.

Per alcuni di essi (finestre, porte, balconi e poggiali, cancelli e portali, porte basculanti e involucro edilizio) sono state redatte delle schede progettuali con particolari costruttivi ad una scala di dettaglio, da utilizzare come supporto tecnico in fase di progettazione ed in fase di esecuzione degli interventi.

Lo scopo è quello di assicurare un linguaggio qualificato e sufficientemente vario per la gestione degli interventi, capace di affiancare alle regole di decoro urbano le esigenze di sicurezza, salubrità e comfort delle abitazioni e degli spazi aperti.

Il Piano non prevede l'impiego di elementi che non siano coerenti con i riferimenti contenuti all'interno dell'Abaco degli elementi caratteristici.

### **Abaco dei tipi edilizi**

L'Abaco riporta i tipi edilizi ricorrenti, nel caso di Villa Sant'Antonio i tipi edilizi sono gli schemi dei diversi modelli compositivi con cui si articolano i manufatti edilizi e gli Spazi Aperti, spesso esito di progressive aggregazioni non rispondenti ad un disegno progettuale unitario. Tale riconoscimento permette di orientare gli interventi di ridefinizione dei volumi, demolizione di manufatti incongrui e ricostruzione, ampliamenti e nuova edificazione di edifici, in coerenza con il sistema compositivo oggi riconoscibile. I tipi edilizi sono descritti con schemi assonometrici, con evidenziato il sedime per i nuovi volumi e il rapporto con la trama viaria, e con testi esplicativi. I tipi edilizi principali si declinano in sottotipi.

### **Elaborati cartografici**

#### **Quadro analitico e conoscitivo**

##### Tavole di inquadramento territoriale e storico

#### **TAV. 01** ALTIMETRIA DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

scala 1:1.000

La tavola riporta le quote altimetriche ed il perimetro del Centro di antica e prima formazione, sono evidenziati gli edifici su base aerofotogrammetrica. Sono riportate inoltre delle simulazioni tridimensionali che descrivono il paesaggio e la morfologia del centro di Villa Sant'Antonio dove il tessuto urbano più scuro è quello compreso nei limiti del centro matrice.

#### **TAV. 02** EVOLUZIONE STORICA DELL'INSEDIAMENTO

scale varie

La Tavola presenta un'analisi dell'evoluzione urbanistica con la carta storica del Cessato Catasto (inizi XX secolo) sia territoriale che del centro abitato e le Ortofoto del 1954 e del 2008 (con evidenziati i percorsi stradali) e l'estratto del PPR su ortofoto. La carta è finalizzata a valutare

l'estensione dell'insediamento e la distribuzione dell'edificato nei diversi periodi storici e sintetizzarne le differenti fasi evolutive.

Sono stati, inoltre, posti in evidenza i tracciati delle reti viarie principali e secondaria, le specificità ambientali del territorio, quali la presenza di corsi d'acqua, di zone umide e di rilievi, la pratica di attività agricole specializzate. Gli elementi culturali ed ambientali del territorio di Villa Sant'Antonio, in stretta connessione con il Centro di antica e prima formazione, determinano l'orientamento dei percorsi territoriali dell'insediamento.

#### **TAV. 03 EDIFICATO STORICO**

1:1.000

La Tavola rappresenta la carta storica del Cessato Catasto (inizi XX secolo), sottoposta a georeferenziazione, sulla quale è stato analizzato e posto in evidenza l'edificato al fine di valutarne la distribuzione e la consistenza agli inizi del Novecento.

#### **TAV. 04 EDIFICATO STORICO ESISTENTE**

1:1.000

La Tavola rappresenta una sovrapposizione dell'edificato, riferito alla carta storica del Cessato Catasto (inizi XX secolo), con l'aerofotogrammetrico aggiornato riferito all'insediamento storico. La sintesi di tale sovrapposizione è rappresentata dagli edifici storici ancora esistenti. Dal confronto con il rilevamento degli edifici tradizionali oggi presenti si è potuta evincere la datazione degli edifici.

#### **TAV. 05 DATAZIONE DEGLI EDIFICI**

1:1.000

Nella Tavola sono rappresentati i manufatti edilizi presenti nell'insediamento di Villa Sant'Antonio in relazione alla loro datazione, esito di un confronto con la cartografia del Cessato catasto, le fotografie aeree del 1954 e del 1968 reperite nel sito istituzionale della Regione Sardegna, immagini storiche raccolte in testi riguardanti il centro abitato di Villa Sant'Antonio e nel web.

Gli edifici sono ripartiti secondo le tre seguenti datazioni:

- antecedenti alla cartografia del Cessato Catasto;
- realizzati tra Cessato catasto e i primi anni '60;
- recenti.

Tale classificazione è preliminare alla classificazione dei manufatti edilizi e gli elementi caratterizzanti l'edificato storico e risulta fondamentale per la definizione degli interventi e delle prescrizioni normative.

#### **TAV. 06 PERCORSI STORICI E BENI IDENTITARI**

1:1.000

La Tavola rappresenta la trama dei percorsi processionali e storici, quali matrici di riconoscimento delle gerarchie viarie in relazione al bene identitario e l'area di tutela paesaggistica di questo.

#### **TAV. 07 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

1:1.000

La Tavola rappresenta l'inquadramento urbanistico dell'abitato di Villa Sant'Antonio con le zone del PUC vigente e del Centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con la R.A.S., in coerenza col Piano Paesaggistico Regionale.

- Strumenti urbanistici. PUC vigente stralcio: l'area centrale. Zone e Servizi.
- Allegato alla Det. RAS di verifica del Centro di antica e prima formazione
- Perimetro del Centro di antica e prima formazione verificato alla discesa di scala

#### **TAV. 08** INQUADRAMENTO CATASTALE

1:1.000

La Tavola mostra la relazione tra i perimetri delle proprietà catastali con i nuovi confini delimitati e normati nel Piano. Questa sovrapposizione mette in evidenza come i limiti delle Unità Minime di Intervento siano stati tracciati cercando di seguire il più possibile l'assetto proprietario.

Tuttavia l'elaborato non rappresenta sempre il reale stato particellare dell'abitato, pertanto esistono casi in cui si è ritenuto opportuno considerare l'accorpamento di più unità catastali per rispettare l'effettivo impianto architettonico e tipologico, o ripristinare quello originario, e garantire un indirizzo unitario delle trasformazioni.

#### Analisi del tessuto urbano

Le tavole che seguono hanno come BASE CARTOGRAFICA il Rilievo Aerofotogrammetrico con struttura dell'edificato in scala 1:500 (rilievo: 2008, Criteria srl - Aeronike).

Cartografia di base attuale commissionata per la redazione dell'aerofotogrammetrico aggiornato con indicate caratteristiche urbane dell'edificato e degli spazi pubblici.

- Nomi di strade, piazze, vicoli
- Quote altimetriche del terreno
- Alberature ed elementi di arredo

#### **TAV. 09** ANALISI DELLE COPERTURE

1:1.000

Planimetria del Centro di antica e prima formazione con indicate le informazioni rilevanti relative alle coperture in termini di quote e materiali.

- Quote dei colmi, delle gronde, delle terrazze. Quote del terreno.
- Rappresentazione dei colmi e dei displuvi dei tetti
- Distinzione dei materiali: tegole, lamiera e ondulate, guaine e cemento, tetti piani, ecc.

#### **TAV. 10** NUMERO DEI PIANI)

- Numero dei piani per ogni Unità Edilizia

#### **TAV. 11** STATO DELLE PROPRIETÀ E CONDIZIONE DI OCCUPAZIONE

1:1.000

Analisi delle categorie di proprietà del patrimonio immobiliare.

- Proprietà beni immobiliari: pubblica – privata – ecclesiastica

- Condizione di utilizzo (, non occupato, uso occupato stagionalmente)

**TAV. 12 DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA**

1:1.000

Analisi dell'uso dell'edificato riferito all'occupazione residenziale ed alle attività.

- Destinazione d'uso e attività (negozi, residenza, servizi etc.)

**TAV. 13 a, b, c, d, e, f, g PROFILI ATTUALI DEGLI ISOLATI**

1:200

I profili stradali costruiti con rilievo fotografico (fonte Aeronike).

- Rappresentazione dei prospetti allo stato attuale
- Fronte delle Unità Minime di Intervento (UMI) in evidenza

**TAV. 14 SPAZI VERDI, CORTI E AREE PAVIMENTATE**

1:1.000

La Tavola rappresenta le corti e le aree non pavimentate presenti nell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio, al fine di mettere in evidenza come tale aspetto sia un fattore rilevante nel determinare la qualità dell'abitare e pertanto da mantenere ed incentivare, laddove questo carattere sia stato in parte perso. Sono rappresentati i tratti viari già oggetto di nuova pavimentazione e di nuovi sottoservizi e i pozzi, fonti e in generale il disegno delle strutture idriche storiche.

- Rappresentazione delle aree permeabili e impermeabili che costituiscono gli spazi aperti
- Indicazione dei tratti di pavimentazione stradali oggetto di recente riqualificazione



## **Quadro progettuale e disciplina di Piano**

### **TAV. A BASE STRATEGICA DEL PIANO**

1:1.000

Tavola di sintesi dei luoghi focali di riqualificazione, inquadramento del territorio comunale con le emergenze storico culturali rilevanti e dei percorsi prioritari di collegamento.

### **TAV. 15 ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICATO**

1:1.000

La Tavola rappresenta gli elementi costitutivi, appartenenti al sistema costruttivo tradizionale, ed i Corpi di Fabbrica ed i Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale.

Sono rappresentate le Unità Minime di Intervento (UMI).

I primi sono distinti nelle seguenti categorie:

- ST1- storico tradizionali conservati ;
- ST2- storico tradizionale con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile;
- ST3- storico tradizionale parzialmente conservato con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile e con trasformazioni reversibili;
- ST4- storico tradizionale conservato con trasformazioni reversibili;
- ST5- storico tradizionale parzialmente conservato con trasformazioni sostanziali;
- ST6- storico tradizionale fortemente degradati o ruderi.

I Corpi di Fabbrica ed i Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale, sono distinti nelle seguenti categorie:

- Rec1 - Recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili;
- Rec2 - Recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale;
- Rec3 - Recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito.

L'appartenenza, o meno, dei Corpi di Fabbrica e dei Fabbricati Accessori al sistema costruttivo tradizionale ed il loro stato di conservazione è indispensabile per una corretta lettura ed applicazione della disciplina degli interventi.

Sono inoltre individuati:

MEP - Manufatti eterogenei precari;

SA1 - Spazi Aperti conformi all'impianto originario;

SA2 - Spazi Aperti conformi all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili;

SA3 - Spazi Aperti parzialmente conformi all'impianto originario;

SA4 - Spazi Aperti non conformi all'impianto originario;

ND - Non determinabili

**TAV. 16** TIPI DI UNITA' MINIME DI INTERVENTO

1:1.000

La Tavola rappresenta i tipi di UMI, quali modelli concettuali presenti nell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio; 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. Sono utili alla definizione dei caratteri compositivi delle unità minime di intervento per la coerenza delle trasformazioni

**TAV. 17** AMBITI DI INTERVENTO

1:1.000

La Tavola di progetto rappresenta gli Ambiti di Intervento del Piano Particolareggiato e la relative sottozone, indispensabili ad una corretta lettura ed applicazione della disciplina del Piano.

Il PP individua nel territorio comunale l'ambito d'intervento dell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio, avente il perimetro coincidente con quello del Centro di antica e prima formazione. Le norme e le disposizioni contenute nel PP per tale ambito dettagliano le disposizioni previste dallo strumento urbanistico generale. Il PP individua nel territorio comunale di Villa Sant'Antonio un ambito esterno al perimetro del Centro di antica e prima formazione per gli spazi e gli edifici prospicienti ad esso ed individua gli edifici appartenenti al sistema storico esterni al Centro di antica e prima formazione., per il quale detta orientamenti da recepire in sede di pianificazione

**TAV. 18** DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI PUBBLICI

1:500

Nella tavola si identificano gli spazi pubblici individuati come principali per valore storico ed identitario in quanto trama viaria, piazza e di slarghi dell'insediamento di fondazione. Gli interventi sono esplicitati e graficizzati In particolare due ambiti strategici concorrono alla riqualificazione del Centro di antica e prima formazione: la via Diagonale di accesso al centro storico di Piazza Brigata Sassari/Via Argiolas -Piazza Monte Granatico -Via Parrocchia e l'Asse di attraversamento principale di Via Felice Cao hanno rappresentazione grafica nella Tavola 18 – Disciplina degli interventi sugli spazi pubblici.

**TAV. 19a** DIAGONALE DI ACCESSO AL CENTRO STORICO: PROFILI DI PROGETTO

1:400

Nella tavola sono riportati i profili del percorso e una sintesi degli interventi per la riqualificazione.

**TAV. 19b** ASSE DI ATTRAVERSAMENTO PRINCIPALE: PROFILI DI PROGETTO

1:400

Nella tavola sono riportati i profili del percorso e una sintesi degli interventi per la riqualificazione

**TAV. 19c** PROFILI DI PROGETTO

1:400

Nella tavola sono riportati i profili di progetto degli ampliamenti volumetrici visibili dalle vie pubbliche.

**TAV. 20** INDIVIDUAZIONE AREALI DI RECUPERO/RICOSTRUZIONE DEI VOLUMI STORICI E DEGLI AMPLIAMENTI

Nella tavola sono riportati i tipi delle UMI che guidano le trasformazioni compositive, in particolare gli areali prescrittivi per il recupero/ricostruzione dei volumi storici presenti nel Cessato Catasto (retino a linee oblique rosse) e gli areali, esclusivamente orientativi di eventuali ampliamenti (retino a linee oblique marrone). Si tratta nel secondo caso di un'indicazione esclusivamente orientativa degli areali idonei per coerenza con i tipi insediativi e con l'edificato attuale di contesto. In sede di presentazione dei progetti per l'iter autorizzativo vanno verificati i volumi realmente assentiti, l'idoneità del terreno, il regolamento edilizio vigente, gli orientamenti progettuali del tipo di Unità Minima di Intervento dando priorità alle prescrizioni indicate nella Scheda dell'UMI per ogni elemento costitutivo.

## SCHEDE DEI PROGETTI SPECIALI

Il Piano identifica alcuni elementi di riqualificazione dell'insediamento storico, promossi per un'efficace ricaduta del PP nel medio e lungo termine sulla comunità locale e sulla qualità degli interventi.

Si considerano importanti:

- La diffusione di **materiale informativo** sintetico e di facile lettura per gli alunni delle scuole e per tutti i cittadini per aumentare il senso di appropriazione delle qualità storiche e abitative del proprio Centro di antica e prima formazione con il **coinvolgimento degli anziani anche durante le operazioni di rilievo** e di tutti coloro che hanno conservato testimonianze materiali (foto, testi e documenti) o immateriali (racconti e ricordi) del vissuto dell'abitato;
- il coinvolgimento dei cittadini e dei tecnici operanti nel territorio con un **incontro partecipativo** teso a valutare criticità e opportunità nell'applicazione del Piano;
- individuazione di spazi pubblici da riqualificare ed ai quali dedicare particolare attenzione progettuale, anche attraverso concorsi di idee;

Sono state elaborate delle **schede progettuali per temi speciali** rilevanti per la valorizzazione e la riqualificazione dell'insediamento storico. Con opportuni reperimenti di risorse finanziarie si è individuato uno schema procedurale per intervenire su:

- la bonifica delle coperture in cemento amianto;
- il risparmio energetico negli edifici: recupero sostenibile e ad alta efficienza energetica dell'edificato storico.

L'opuscolo informativo allegato al Piano tratta sinteticamente alcuni elementi di riqualificazione da prevedere in sede di programmazione degli interventi anche adottando strategie con incentivi e contributi per la realizzazione di progetti integrati pubblico-privati.

| TITOLO AZIONE        | BONIFICA DEI TETTI DALL'AMIANTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE          | <p>Con i termini di amianto o asbesto si indica un insieme di minerali del gruppo degli <i>inosilicati</i>, appartenenti alle serie mineralogiche del serpentino e degli anfiboli. Molto diffuso in natura, per la sua resistenza al calore, per le proprietà fonoassorbenti e termoisolanti e per la sua economicità è stato ampiamente utilizzato in svariati settori; nell'edilizia, in particolare, come componente di manufatti e lastre in cemento amianto, condotte idriche e fognarie, canne fumarie, pannelli isolanti e coibentazioni.</p> <p>In tempi recenti, <b>la sua accertata nocività per la salute ne ha determinato il divieto di utilizzo</b>. Grazie alla Legge n. 257 del 27 marzo 1992, Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto, è stato messo al bando, ma è ancora molto diffuso. Dalle riprese fotografiche aeree risulta evidente la presenza di tetti e tettoie realizzate in lastre di cemento ondulato, con tutta probabilità cemento-amianto. Tali siti contaminati attendono di essere bonificati, secondo corrette modalità operative.</p> <p>Il danno che può derivare dall'utilizzo di manufatti contenenti amianto è infatti strettamente correlato alla friabilità<sup>7</sup> dei materiali in cui le fibre sono presenti. I materiali friabili possono liberare fibre spontaneamente per la scarsa coesione interna (soprattutto se sottoposti a fattori di deterioramento quali vibrazioni, correnti d'aria, infiltrazioni di acqua) e possono essere facilmente danneggiati nel corso di interventi di manutenzione o da parte degli occupanti dell'edificio, se sono collocati in aree accessibili<sup>8</sup>. Nell'amianto compatto, ottenuto legandolo al cemento in manufatti di varie forme ed usi, le fibre possono essere disperse solo nel caso in cui i manufatti sono danneggiati, perforati o abrasati.</p> <p>La procedura di avvio e controllo delle attività di bonifica si esplica attraverso la dichiarazione di una speciale emergenza da notificare alle competenti autorità, col duplice fine di evitare le bonifiche sommarie e non autorizzate (massimamente pericolose per la salute pubblica) e di candidare il Comune di Villa Sant'Antonio per azioni di riconversione finanziariamente assistita dei tetti del paese in chiave ecologica. La bonifica dei tetti, col ridisegno delle loro forme, può portare benefici e nuove convenienze abitative ai proprietari: costituire l'occasione per l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione (tegole sarde), offrire l'opportunità per collocare adeguatamente elementi di produzione energetica come pannelli solari e fotovoltaici, isolare adeguatamente le abitazioni portando notevoli vantaggi energetici alle famiglie.</p> |
| EFFETTI SULLA SALUTE | <p>La pericolosità dei materiali di amianto dipende dall'eventualità che si verifichino fenomeni di aerodispersione delle fibre nell'ambiente che, se inalate, possono causare gravi patologie, quali l'asbestosi, tumori della pleura (il mesotelioma pleurico) e il</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

<sup>7</sup> Si definiscono friabili i materiali che possono essere sbriciolati o ridotti in polvere mediante la semplice pressione delle dita.

<sup>8</sup> Decreto ministeriale del 6 settembre 1994, " Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n.257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>carcinoma polmonare. Non esiste una concentrazione limite al di sotto della quale si possa escludere il rischio di contrarre le malattie legate all'esposizione all'amianto. Esse possono insorgere anche dopo molti anni dall'esposizione, anche fino a 40, e il periodo di latenza può essere molto lungo; gli epidemiologi prevedono un picco delle malattie nei prossimi dieci anni, dovuto principalmente all'esposizione professionale, ma anche a quella domestica e ambientale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| NORMATIVA DI RIFERIMENTO | <p>La <b>Direttiva 2009/148/CE</b> del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 novembre 2009, sulla protezione dei lavoratori contro i rischi connessi con un'esposizione all'amianto durante il lavoro, determina i valori limite di esposizione, le precauzioni, i parametri di monitoraggio e le misure di protezione dei lavoratori durante le operazioni di bonifica.</p> <p>A livello nazionale, la <b>legge n. 257 del marzo 1992</b>, Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto, sancisce la cessazione dell'impiego dell'amianto.</p> <p>Il <b>decreto ministeriale del 6 settembre 1994</b> impone la bonifica dell'amianto in strutture già esistenti, definendo e disciplinando le corrette pratiche di rimozione, gestione, smaltimento e trattamento dei materiali da sostituire.</p> <p>La Regione Autonoma della Sardegna con la <b>legge regionale n. 22 del 16 dicembre 2005</b>, ha approvato il Piano Regionale di protezione, decontaminazione, smaltimento e bonifica dell'ambiente ai fini della difesa dai pericoli derivati dall'amianto. Il piano contiene le linee di indirizzo generale per lo svolgimento di tali attività e prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) l'assegnazione di risorse finanziarie alle province, ai comuni, alle aziende sanitarie locali e agli altri organi per assicurare la dotazione strumentale necessaria per lo svolgimento delle funzioni previste dalla legge e le attività di controllo e vigilanza;</li> <li>b) le modalità e i tempi attraverso i quali i soggetti, pubblici e privati, proprietari di siti, locali o edifici contenenti amianto libero o in matrice friabile, devono effettuare le operazioni di bonifica e smaltimento dei materiali suddetti, fermo restando l'obbligo della redazione del piano di lavoro;</li> <li>c) la predisposizione di specifici corsi di formazione professionale, con rilascio di titolo di abilitazione, per gli addetti alle attività di rimozione e di smaltimento dell'amianto, di bonifica delle aree interessate e per il personale degli enti pubblici competenti alla prevenzione, al controllo e alla vigilanza;</li> <li>d) la realizzazione di una capillare campagna d'informazione permanente finalizzata alla sensibilizzazione dei cittadini sul problema amianto.</li> </ul> <p>L'Assessore regionale della Difesa dell'Ambiente con la <b>deliberazione n°32/5 del 04/06/2008</b> ha approvato le "Direttive regionali per la redazione del piano regionale di protezione, decontaminazione, smaltimento e bonifica dell'ambiente ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto", dove si individuano le linee di indirizzo generale per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la predisposizione dei piani provinciali così come previsto all'art. 4 della L.R. n. 22/2005;</li> <li>- il finanziamento in favore degli enti locali e degli enti pubblici economici del programma straordinario per la bonifica degli impianti di distribuzione dell'acqua nei</li> </ul> |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>quali è presente amianto, le cui condizioni siano tali da aver determinato o poter determinare il rilascio di fibre e di polveri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la concessione alle Amministrazioni provinciali delle risorse finanziarie per gli interventi di bonifica da amianto su immobili o infrastrutture pubbliche;</li> <li>- la concessione alle Amministrazioni provinciali delle risorse finanziarie necessarie per gli interventi di bonifica da amianto negli immobili dei privati cittadini da assegnare con procedure di bando pubblico.</li> </ul> <p>Tramite <b>deliberazione n. 51/29 del 28/12/2012</b> sono stati destinati € 2.000.000, a valere sul bilancio RAS 2012, in favore delle amministrazioni provinciali, per l'attuazione dei programmi di smaltimento e bonifica dell'amianto, ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. n.22/2005.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| DOVE SI TROVA       | <p><b>AMIANTO COMPATTO O ETERNIT:</b> si trova nelle lastre piane o ondulate di cemento-amianto (onduline), impiegate per copertura in edilizia (tetti, cassoni dell'acqua, canne fumarie o all'interno dei pavimenti vinilici come il linoleum). Queste lastre sono costituite da materiale non friabile che, se nuovo o in buono stato di conservazione, non tende a liberare fibre spontaneamente.</p> <p>Quando si trova all'interno degli edifici, il cemento-amianto resiste per lungo tempo senza andare incontro ad alterazioni significative tali da determinare un rilascio di fibre, a meno che non venga manomesso. Lo stesso materiale esposto ad agenti atmosferici subisce invece un progressivo degrado per azione delle piogge acide, degli sbalzi termici, dell'erosione eolica e di microrganismi vegetali. Di conseguenza, dopo alcuni anni dall'installazione si possono determinare alterazioni corrosive superficiali con affioramento delle fibre e fenomeni di liberazione.</p> <p><b>AMIANTO FRIABILE:</b> si trova nelle fibre libere oppure quando tessuto o spruzzato nei rivestimenti isolanti di tubazioni, caldaie, controsoffitti, etc. È la forma più pericolosa perché in grado di disperdersi nell'aria anche senza sollecitazioni risultando dunque facilmente inalabile. Generalmente viene impiegato per la ricopertura a spruzzo, nei rivestimenti isolanti termoacustici, nelle controsoffittature, come isolante per tubazioni e caldaie, in funi corde, tessuti, cartoni carte e prodotti affini.</p> |
| PROCEDURE OPERATIVE | <p>L'organizzazione delle attività di bonifica segue un iter prestabilito, composto dalle fasi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mappatura dei siti</b>, che consiste in: valutazione della documentazione disponibile; sopralluogo sugli impianti; integrazione e aggiornamento documentazione; prelievo e analisi chimiche; identificazione e classificazione del materiale; computo estimativo dei materiali contenenti amianto; reporting grafico cartaceo mediante sketch assonometrici delle parti di impianto coibentate con materiali amiantiferi.</li> <li>- <b>Redazione del progetto di bonifica</b>, ovvero la proposta di un piano, anche pluriennale, con indicazione del programma progressivo di bonifica elaborato in funzione degli indici di rischio.</li> <li>- <b>Realizzazione intervento</b>, con l'esecuzione dei lavori secondo il cronoprogramma</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | concordato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TIPOLOGIE DI RISANAMENTO</b>    | <p>In seguito alla mappatura preliminare, la scelta della modalità operativa di bonifica può prevedere, a seconda dei casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bonifica e rimozione</b>, che consiste nella rimozione ed imballaggio delle vecchie lastre per eseguire poi lo smaltimento delle stesse in discariche autorizzate. Successivamente si esegue la posa della nuova copertura scelta dal committente tra le varie soluzioni e materiali.</li> <li>- <b>Confinamento e sovra copertura</b>, che consiste nel confinare la vecchia copertura in cemento amianto mediante la sovrapposizione di un nuovo manto di copertura. Rispetto alla precedente non è una soluzione di tipo definitivo ma grazie al costo contenuto permette di poter risolvere il problema di confinamento di grandi superfici.</li> </ul> <p><b>Incapsulamento:</b> è sicuramente la tecnica di bonifica economicamente più vantaggiosa, rapida ed efficace. Si può eseguire su qualsiasi tipo di copertura in Eternit, purché la stessa si presenti in buone condizioni strutturali. L'intervento consiste nell'applicazione delle resine incapsulanti, con il sistema a spruzzo. L'applicazione a più strati di queste resine ha la funzione di fissare alla lastra la fibra di amianto e di migliorare l'impermeabilità e l'aspetto estetico della copertura.</p> |
| <b>FINALITÀ E RISULTATI ATTESI</b> | <p><b>Tutelare</b> la salute umana</p> <p><b>Migliorare</b> la qualità architettonica dell'edificio</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>LIVELLO DI PRIORITÀ</b>         | <b>ALTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TEMPI DI REALIZZAZIONE</b>      | <b>6 – 12 MESI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>COME INTERVENIRE</b>            | <p>Il Comune di Villa Sant'Antonio potrebbe attivare differenti fasi relative alla protezione, decontaminazione, smaltimento e bonifica dell'ambiente ai fini della difesa dai pericoli derivati dall'amianto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fase 0 – catalogazione e censimento degli edifici presenti all'interno del comune che contengono elementi di amianto. Secondo un'analisi condotta da Legambiente del 27.04.2010 in Sardegna si prevede di completare la bonifica di tutto l'amianto presente sul territorio regionale entro il 2023, e che il materiale regionale contenente amianto è circa 12,4 milioni di m<sup>2</sup> dislocato in oltre mille edifici.</li> <li>- Fase 1 – attivazione di una campagna di informazione sull'amianto e sulle iniziative che il comune intraprenderà per agevolare e incentivare la bonifica dell'amianto</li> <li>- Fase 2 – attivazione di una convenzione (previo ricevimento di offerte da parte di ditte interessate) con una società specializzata per la bonifica degli ambienti contaminati da amianto.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| TITOLO AZIONE            | RISPARMIO ENERGETICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE              | <p>L'implementazione di servizi comuni può realizzarsi anche attraverso un'azione diffusa di recupero di edifici tradizionali, nel rispetto dei principi di efficienza e risparmio energetici. Tale azione di rinnovamento urbano rispecchia le politiche regionali, volte alla rivitalizzazione dei centri storici minori ed al recupero del patrimonio abitativo costruito non utilizzato.</p> <p>L'applicazione delle tecniche costruttive locali, che presentano caratteri di estrema sobrietà ed efficienza economica, funzionale, spaziale ed energetica, può contribuire alla riattivazione del centro nel rispetto dell'identità storica e della sostenibilità ambientale.</p> <p>La valorizzazione e il ripristino dei caratteri architettonici e spaziali tradizionali, che tengano conto delle esigenze di comfort contemporaneo, sono in grado infatti di produrre effetti di notevole miglioramento della qualità abitativa e di attivare dinamiche sociali, economiche e di interazione che, soprattutto nei centri storici di piccola dimensione, costituiscono un'enorme potenzialità di sviluppo e apertura.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| NORMATIVA DI RIFERIMENTO | <p>Le normative comunitarie e nazionali sull'efficienza energetica definiscono un quadro di riferimento molto dettagliato, delineando le politiche da adottare nei prossimi anni. Le principali norme di riferimento sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Direttiva 2012/27/UE</b> sull'efficienza energetica, per il conseguimento di un risparmio dei consumi di energia primaria dell'Unione del 20%, rispetto alle proiezioni, entro il 2020. Modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE, abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE, stabilisce un quadro comune di misure per la promozione dell'efficienza energetica e propone strumenti, come quelli finanziari che gli Stati membri dovranno creare ad hoc che, se ben sfruttati consentiranno investimenti nel campo dell'edilizia, dei trasporti e nella distribuzione dell'energia.</li> <li>- <b>Direttiva 2010/31/UE</b> sulla prestazione energetica nell'edilizia, che definisce le modalità di calcolo e l'obbligo del certificato di prestazione energetica, fissa requisiti minimi di prestazione energetica, stabilendo che entro il 31 Dicembre 2020 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere 'edifici a energia quasi zero', e fornisce strumenti finanziari di incentivazione.</li> <li>- <b>Direttiva 2006/32/CE</b> concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici.</li> <li>- <b>Direttiva 2002/91/CE</b> sul rendimento energetico degli edifici; questa direttiva obbliga i Paesi membri ad adottare misure per il contenimento dei consumi energetici degli edifici introducendo il concetto di qualità energetica.</li> <li>- <b>Decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013</b>, Disposizioni urgenti per l'attuazione di obblighi comunitari e per il recepimento della direttiva 2010/31/UE in materia di prestazione energetica nell'edilizia. Interviene in risposta alla necessaria ed urgente esigenza di favorire la riqualificazione e l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare</li> </ul> |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <p>italiano stabilendo detrazioni fiscali del 50% e del 65% per gli interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Decreto ministeriale 22 novembre 2012</b>, modifica del decreto 26 giugno 2009, abolisce l'autodichiarazione del proprietario e rende necessaria la consulenza di un tecnico abilitato per la redazione di un attestato di certificazione energetica di qualsiasi tipologia di edificio.</li> <li>- <b>Decreto ministeriale 26 giugno 2009</b>, Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici.</li> <li>- <b>D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115</b> "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE".</li> <li>- <b>Decreto 19 febbraio 2007</b> come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008 - Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 1, comma 349 della legge 27 dicembre 2006, n. 296.</li> <li>- <b>D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311</b>. Disposizioni correttive e integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Si amplia l'ambito di intervento Includendo gli impianti installati sia in nuove costruzioni sia in edifici esistenti, le opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti e si dispone la possibilità di incentivi o sgravi fiscali con obbligatorietà di presentazione dell'attestato di certificazione energetica.</li> <li>- <b>D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192</b>. Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Stabilisce criteri e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e favorire lo sviluppo e l'integrazione delle fonti rinnovabili, disciplina la metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici e i criteri generali per la certificazione energetica.</li> <li>- <b>Decreto del Ministero delle Attività Produttive 20 luglio 2004</b>. Definisce obiettivi quantitativi nazionali di risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili, di cui all'art. 16, comma 4, del decreto legislativo 23 maggio 2000, n. 164.</li> <li>- <b>Legge 9 gennaio 1991 n. 10</b>. Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.</li> </ul> |
| <b>FINALITÀ E<br/>RISULTATI ATTESI</b> | <p><b>Migliorare</b> la qualità architettonica dell'edificato</p> <p><b>Migliorare</b> l'efficienza energetica degli edifici</p> <p><b>Orientare</b> le famiglie verso gli attuali incentivi di governo per l'installazione di pannelli solari e la ristrutturazione</p> <p><b>Installare</b> negli edifici pubblici analoghi impianti (ad esempio nelle scuole, per le quali sono previsti incrementi ai normali incentivi)</p> <p><b>Calibrare</b> l'illuminazione pubblica e la spesa energetica secondo le migliori pratiche di</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>risparmio e riduzione dell'inquinamento luminoso</p> <p><b>Adottare</b> protocolli per il risparmio idrico nelle famiglie e nella gestione della Pubblica Amministrazione</p> <p><b>Incentivare ed affinare</b> la pratica della raccolta differenziata dei rifiuti</p> <p><b>Coordinare</b> gli interventi di posa di linee e ripetitori con attenzioni rivolte alla riduzione di inquinamento elettromagnetico e visivo</p> <p><b>Adottare</b> tecnologie costruttive e tipologie edilizie, anche all'esterno del Centro di antica e prima formazione, più consone ed adeguate architettonicamente all'immagine coerente prefigurata nei nuovi Piani.</p> <p><b>Sollecitare l'uso</b> di materiali isolanti e di modalità di controllo bioclimatico</p> <p><b>Ridurre</b> le spese per il riscaldamento invernale e per il condizionamento estivo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TECNOLOGIE DISPONIBILI</b>       | <p>Le principali fonti energetiche rinnovabili ad oggi disponibili, sia per le abitazioni che per le attività produttive, comprendono:</p> <p><b>L'energia solare termica</b>, estremamente efficace per la produzione di acqua calda ed indicata per soddisfare i bisogni energetici delle famiglie che abitano in case mono e bifamiliari.</p> <p><b>I pannelli fotovoltaici</b>, che alimentano l'impianto elettrico trasformando l'energia solare in energia elettrica pulita e economica.</p> <p><b>L'energia eolica</b>, prodotta dalla conversione dell'energia cinetica del vento. Per l'uso domestico e per piccole aziende è consigliato il minieolico.</p> <p><b>L'energia geotermica</b>, prodotta attraverso il calore presente nel sottosuolo. Tale fonte di energia può essere utilizzata per il riscaldamento, il raffreddamento e l'acqua calda di un'abitazione.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b> | <p>L'attestato di prestazione energetica (APE) è un documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013 e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti, che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. Esso è obbligatorio per gli edifici o le unità immobiliari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costruiti / o sottoposti a ristrutturazioni importanti;</li> <li>- venduti;</li> <li>- locati ad un nuovo locatario;</li> <li>- per gli edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica al termine dei lavori.</p> <p>L'APE ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.</p> |
| <b>INTERVENTI</b>                   | Piano di comunicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                   |                                                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>CORRELATI</b>                  | Allegato energetico al Regolamento edilizio vigente |
| <b>LIVELLO DI<br/>PRIORITA'</b>   | <b>ALTO</b>                                         |
| <b>TEMPI DI<br/>REALIZZAZIONE</b> | <b>6 – 12 MESI</b>                                  |