

**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

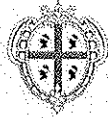
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N. 4888 DEL 29 OTT 2012

**Oggetto:** Pos. 64/12 - Comune: Anela - Piano Particolareggiato della zona A del PUC. Provvedimento ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98.

**IL DIRETTORE DEL SERVIZIO**

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE le LL.RR. 07.01.77, n. 1 e 13.11.98, n. 31;
- VISTI gli artt. 57 e 74 del D.P.R. 10.06.1979, n. 348;
- VISTO l'art. 9 della L.R. 28/98, l'art. 28 della L. 1150/42 e l'art. 6 del DPR 480/75
- VISTO il R.D. 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione 07.09.2006, n. 82, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo – Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7, del 5.09.2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n 30, del 08.09.2006;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli AA.GG., Personale e Riforma della Regione n.p. 31532/116/P del 28/10/2009 di conferimento delle funzioni di Direttore del Servizio Tutela Paesaggistica per la provincia di Sassari;
- VISTA l'istanza presentata dal Comune di Anela in data 16.01.2012, prot. 2111, relativa alla richiesta di approvazione, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. n. 28/98, della variante al Piano Particolareggiato della zona A del PUC;
- VISTA la determinazione n. 419/DG del 06.03.2009 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, concernente la verifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Anela;
- VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale di Anela n. 06 del 05.03.2010, relativa all'adozione definitiva della variante al Piano Particolareggiato della Zona "A" – centro storico in adeguamento all'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PPR e gli elaborati ad essa allegati;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N. 4888  
DEL 29 OTT 2012

- CONSIDERATO** che relativamente ai centri di antica e prima formazione e agli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in un'ottica di processo anticipatorio dell'adeguamento al PPR dei Piani Urbanistici Comunali, il recupero dei valori ambientali, architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo;
- VISTA** la Determinazione n. 1483/DG del 06.04.2012 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia avente per oggetto "Redazione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Identificazione delle procedure e dei soggetti responsabili per gli adempimenti di cui all'art. 9 della L.R. 28/98" che individua i componenti del gruppo di lavoro per lo svolgimento delle attività di supporto ai comuni per la redazione dei piani particolareggiati nonché per la loro verifica ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 28/98;
- CONSIDERATO** che il gruppo di lavoro di cui alla Determinazione n. 1483/DG del 06.04.2012, nella riunione tenutasi in data 20.06.2012, ha esaminato il piano particolareggiato del Comune di Anela, condividendo le risultanze istruttorie;
- VISTA** la nota del Direttore del Servizio delle Politiche per le aree urbane del 25/09/2012 prot. n. 54989, avente per oggetto "consegna delle analisi dei piani particolareggiati condivise all'interno del gruppo di lavoro", con la quale sono stati trasmessi a questo Servizio gli elaborati relativi al documento di sintesi redatto a seguito dell'analisi del piano particolareggiato;
- VISTA** la relazione del responsabile del procedimento, facente parte integrante e sostanziale della presente determinazione, nella quale, nel richiamare e condividere le risultanze istruttorie dell'analisi del P.P. di Anela compiuta dal gruppo di lavoro summenzionato, viene evidenziato che il Piano Particolareggiato in argomento risulta carente relativamente agli aspetti relativi alle fasi di analisi e di progettazione e in generale dei contenuti dell'articolo 52 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale per i motivi ivi indicati e che lo stesso necessita di essere rielaborato nel rispetto di tali contenuti e non può pertanto essere approvato ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98;



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

DETERMINAZIONE N. 4888  
DEL 29 OTT 2012

**RITENUTO** che il piano proposto non risulta conforme alla disciplina del P.P.R. e non si configura come strumento idoneo ad assicurare la necessaria tutela del Centro di Antica e prima formazione di Anela, come perimetrato con determinazione n.419/DG del 06/03/2009, assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.143 del D.Lgs. 42/2004, per effetto dell'art. 47 NTA del PPR

**DETERMINA**

1. Di non approvare, ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12.08.1998, n. 28, art. 9, la variante al P.P. del centro storico di Anela approvata definitivamente con delibera n. 6 del 05.03.2010, così come descritta negli elaborati grafico-progettuali trasmessi in allegato all'istanza, ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12.08.1998, n. 28, art. 9, alla L. 17.08.1942, n. 1150, art. 28, al D.P.R. 22.05.1975, n. 480, art. 6;
2. Il piano dovrà essere rielaborato nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo le indicazioni riportate nel documento di sintesi istruttoria allegato alla presente Determinazione di cui è parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento è rilasciato per i soli fini di tutela paesistico - ambientale di cui al titolo I – Tutela e Valorizzazione dei Beni Paesaggistici – del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004).

Conseguentemente resta fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore prescrizione di altre, distinte, Autorità.

Ai sensi dell'art. 21, u.c., della L.R. 13.11.1998, n. 31, la presente determinazione viene contestualmente comunicata all'Assessore.



Il Direttore del Servizio  
Dott. Giovanni Serra

Resp. Proc. ing. Sabrina Mura



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

**Oggetto:** Pos. 64/12 - Comune: Anela - Piano Particolareggiato della zona A del PUC. Istanza per l'approvazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98.

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

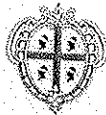
- in data 16.01.2012, con prot. n. 2111, il Comune di Anela ha presentato l'istanza per l'approvazione, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. n. 28/98, della variante al Piano Particolareggiato della zona A del PUC per l'adeguamento alle norme del PPR, nonché alle "esigenze attuali della popolazione" e "alla consultazione in formato digitale". Detta variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 05.03.2010;
- con Determinazione n. 1483/DG del 06.04.2012 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia avente per oggetto "Redazione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Identificazione delle procedure e dei soggetti responsabili per gli adempimenti di cui all'art. 9 della L.R. 28/98" sono stati individuati i componenti del gruppo di lavoro per lo svolgimento delle attività di supporto ai comuni per la redazione dei piani particolareggiati, nonché per la loro verifica ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 28/98;
- il gruppo di lavoro di cui alla Determinazione n. 1483/DG del 06.04.2012, nella riunione tenutasi in data 20.06.2012, ha esaminato il piano particolareggiato del Comune di Anela, condividendo le risultanze istruttorie;
- con nota del Direttore del Servizio delle Politiche per le aree urbane del 25/09/2012 prot. n. 54989, avente per oggetto "consegna delle analisi dei piani particolareggiati condivise all'interno del gruppo di lavoro", sono stati trasmessi gli elaborati relativi al documento di sintesi redatto dal gruppo di lavoro a seguito dell'analisi del piano particolareggiato;

### Risultanze Istruttorie.

Come approfonditamente illustrato nel documento di sintesi summenzionato, allegato alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale e di cui si condividono tutti i contenuti, il Piano Particolareggiato esaminato presenta numerose carenze/criticità.

Innanzitutto, in generale, l'impostazione del Piano non sembra trovare diretto riferimento nella disciplina dettata dal P.P.R. (artt. 52 e seguenti delle relative N.T.A.). Il Piano presenta infatti un approccio prettamente urbanistico, essendo del tutto sprovvisto di studi, elaborati e analisi di tipo "paesaggistico", salvo qualche accenno, contenuto all'interno della Relazione Generale, in merito all'evoluzione del centro abitato, alla descrizione geografica dell'intorno e alle dinamiche evolutive del tessuto edilizio. La progettazione della singola unità urbanistica non trova quindi riferimento nell'ambito in cui essa è inserita e nell'indagine sul sistema di relazioni con il contesto che la caratterizza: in tal modo non viene garantito il riconoscimento, la valorizzazione e la conservazione dell'identità dei luoghi, la cui salvaguardia si fonda sulla conservazione non solo dei singoli corpi di fabbrica, ma anche del sistema di relazioni fisiche, percettive e dimensionali delle diverse componenti del centro storico.

In relazione alla struttura del piano, non appare agevole e, talvolta, neanche coerente, la lettura combinata dei diversi elaborati (schede, tipologie edilizie, planimetria di progetto, plano-volumetrico) che dovrebbero definire gli interventi nelle unità edilizie: in alcuni casi, probabilmente per la mancata individuazione della tipologia di riferimento, non è chiara la corrispondenza tra intervento massimo ammesso (schedatura e plano-volumetrico), la tipologia di riferimento (tavola delle tipologie edilizie), lo stato di conservazione e le norme tecniche di attuazione. Inoltre, Gli strumenti di rilievo e di



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

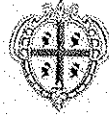
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

progetto utilizzati sono quelli tradizionali: i profili regolatori fronte strada, le schedature contenenti lo stato di fatto e le indicazioni progettuali sul patrimonio edilizio esistente, gli abachi e le norme tecniche di attuazione. Questi strumenti non rendono agevole la lettura integrata, in quanto non perfettamente collegati tra loro: la lettura di un singolo intervento necessita di una consultazione contemporanea di 5/6 elaborati. Sarebbe pertanto auspicabile una semplificazione.

Ciò premesso, le maggiori criticità rilevate sono le seguenti (per una disamina più puntuale si rimanda al documento di sintesi):

1. in nessun elaborato del piano è stato rappresentato il perimetro del Centro di Antica e prima formazione (anche su base catastale), come delimitato nella cartografia allegata alla determinazione n.419/D.G. del 06/03/2009, ossia del bene paesaggistico che, proprio nel piano particolareggiato adeguato alla disciplina del PPR, dovrebbe trovare il più puntuale ed efficace strumento di tutela. Dai documenti di piano non è poi chiaro il rapporto tra il centro matrice, la zona A e il limite del piano particolareggiato (che dovrebbe essere esteso all'intero centro matrice);
2. non sono stati predisposti studi ed elaborati finalizzati alla conoscenza della Geografia dei Luoghi, del Sistema Urbano nel suo complesso e del Centro di Antica e Prima Formazione;
3. non sono stati predisposti adeguati studi, indirizzi di progetto e norme per la disciplina degli interventi negli spazi collettivi, nelle aree verdi, nelle strade e nelle piazze, necessari a contestualizzare gli interventi all'interno del centro storico e a garantire il rispetto delle NTA del PPR, nonché la salvaguardia dei caratteri originari del tessuto insediativo; il Piano inoltre non contiene analisi che rappresentino ambiti o scenari progettuali all'interno dei quali si articola il centro storico: ad esempio, la rappresentazione degli spazi aperti, riportata nella planimetria di progetto, è limitata alla sostituzione della pavimentazione attuale con una in materiale lapideo generico, senza elementi utili ai fini della valutazione della coerenza con il PPR e con i caratteri storici del centro matrice interessato;
4. il piano realizza un buon approfondimento sulla consistenza edilizia, ma non indaga sulla formazione e sull'evoluzione tipologica dell'edificato: tali analisi appaiono invece fondamentali per la definizione degli interventi ammissibili in coerenza con i caratteri del tessuto storico; anche l'individuazione degli isolati e delle unità urbanistiche non è supportata da studi e/o analisi che specificino i criteri e il metodo utilizzato;
5. non sono stati indicati i criteri utilizzati per l'attribuzione delle azioni compatibili sulla base della classificazione tipologica, in coerenza con i caratteri storici, architettonici e tipologici dell'edificato. Pertanto, non è possibile rintracciare alcuna relazione tra la disciplina sugli interventi ammissibili e la consistenza edilizia; al contrario, pare che le modalità di intervento ammesse dal Piano per le diverse unità edilizie siano attribuite in maniera discrezionale, indipendentemente dalle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e dal loro stato di conservazione. Ciò, tra l'altro, rende difficoltosa la verifica sul rispetto dell'art.52 NTA del PPR, il quale vieta la modifica degli edifici, anche isolati, che costituiscano testimonianza storica e culturale e, nei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna.
6. Analogamente, a quanto evidenziato al punto precedente, non sono chiari i criteri che hanno guidato la scelta dell'attribuzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, quali interventi di modifica degli allineamenti stradali o di eliminazione delle corti, degli edifici di testa degli isolati, ecc.: la previsione di tali tipologie di opere dovrebbe essere supportata da adeguate analisi storiche che ne giustificano l'attuazione, senza dimenticare la necessità di verificare e dimostrare



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari

adeguatamente la coerenza con la disciplina dettata dall'art.52 NTA del PPR, con particolare riferimento ai commi 3, 4, 5, 10;

7. le tipologie edilizie e i caratteri costruttivi individuati negli abachi sono un mero repertorio degli schemi architettonici e degli elementi costruttivi rilevati nel tessuto urbano, compresi quelli di recente costruzione (e pertanto privi di valore di riferimento), e non sono chiaramente riferiti o riferibili alle singole Unità Edilizie. Non è pertanto chiaro secondo quali modalità e criteri gli abachi debbano essere utilizzati. Solo in alcuni casi il ricorso agli abachi e alle schedature consente una comprensione adeguata del tipo di intervento consentito. Occorre pertanto dettagliare maggiormente gli abachi, soprattutto in riferimento alle tipologie edilizie storiche, e chiarirne le modalità di utilizzo, anche in relazione alle indicazioni contenute nelle schedature e nei planovolumetrici. È necessario approfondire inoltre la definizione dei caratteri architettonici, mettendo in luce i rapporti proporzionali che ne determinano la forma, le invarianti compositive, etc.;
8. Non è stata predisposta esaustiva disciplina per gli impianti tecnologici: in particolare, mancano, o non sono sufficienti, le prescrizioni relative agli impianti tecnologici pubblici sottotraccia (illuminazione, telefonici, TV, gas, ecc.), all'unificazione e al riordino degli impianti tecnologici privati sulle facciate, al posizionamento dei contatori (in luoghi interni o, se non possibile, in nicchie), alla possibilità di posizionamento e mitigazione di impianti puntuali, quali impianti di condizionamento d'aria, antenne paraboliche televisive e trasmettitori per la telefonia mobile, corpi illuminanti, prese d'aria per camini e caldaie, pannelli solari e impianti fotovoltaici (che non dovranno prospettare su viabilità pubblica);
9. le Norme Tecniche definiscono le categorie d'intervento in maniera difforme da quella indicata nelle schedature, ingenerando confusione e difficoltà di applicazione; la classificazione degli interventi inoltre non rispetta il DPR n. 380/2001; gli interventi ammissibili riportati nelle NTA non coincidono infine con quelli riportati nelle schede;

Le criticità sopra elencate non consentono di procedere all'approvazione della variante al Piano Particolareggiato della zona A del PUC approvata con deliberazione del Consiglio Comunale di Anela n. 06 del 05.03.2010, in quanto il piano non risulta conforme alla disciplina del P.P.R. e non si configura come strumento idoneo ad assicurare la necessaria tutela del centro di antica e prima formazione di Anela, assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.143 del D.Lgs.42/2004, per effetto dell'art. 47 NTA del PPR.

Il piano dovrà essere rielaborato nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo le indicazioni puntualmente riportate nel documento di sintesi istruttoria allegato alla presente relazione, di cui fa parte integrante.

Sassari, 15.10.2012

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Sabrina Mura



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO  
DEL COMUNE DI ANELA**





*Il perimetro del centro matrice non è indicato in nessun elaborato.  
Non esiste un raffronto tra la zonizzazione di piano e il perimetro del Piano particolareggiato.*

Elab. 1 - Relazione urbanistica / Norme tecniche di attuazione  
Elab. 2 - Stralcio PdF  
Elab. 3 - Isolati e Unità edilizie  
Elabb. 4/9 - Schedatura, classificazione e norme tecniche per unità edilizia  
Elab. 10 - Uso del suolo urbano  
Elab. 11 - Tipologie edilizie  
Elab. 12 - Tipologie delle coperture  
Elab. 13 - Altezza degli edifici  
Elab. 14 - Stato di conservazione  
Elab. 15 - Organizzazione degli spazi aperti  
Elab. 16 - Abaco degli elementi architettonici  
Elab. 17 - Planimetria di progetto  
Elab. 18 - Planimetria reti tecniche ed infrastrutturazione  
Elabb. 19/44 - Planovolumetrico di progetto per isolato

#### Riferimenti amministrativi

##### **Piano Particolareggiato**

*Adozione definitiva "Delibera del CC n.6 del 05.03.2010  
Trasmesso al Servizio Tutela paesaggistica di Sassari il 16 gennaio 2012.*

##### **Strumento Urbanistico Comunale**

*PDF 1971 (ultima variante del 2010)*

##### **Centro di Antica e Prima formazione**

*Perimetrazione Det. 419 /DG del 06/03/2009*

##### **Piano Particolareggiato vigente**

*Delibera del CC n.13 del 11.02.1994*





**Criticità**

Analisi assente

Il piano non contiene analisi che rappresentino il contesto territoriale in cui si localizza l'abitato e che evidenzino le eventuali interazioni con il centro storico.



**Indicazioni**

Sviluppare un'analisi, attraverso elaborati grafici e testuali, rappresentativi del contesto territoriale in cui si localizza l'abitato evidenziando le eventuali interazioni con il centro storico, che contribuisca alla definizione delle indicazioni di norma sulla base della conoscenza della genesi del luogo e dello studio delle dinamiche avvenute ed in atto.

Lo studio di tali dinamiche diventa, all'interno del piano, un elemento utile alla definizione delle prescrizioni e dei possibili scenari di progetto.

**Criticità**

Analisi assente

Il piano non contiene analisi che rappresentino il sistema urbano all'interno del quale si articola il centro storico.

**Indicazioni**

L'analisi dovrà essere mirata a chiarire le dinamiche evolutive tra il centro storico, i suoi margini e il centro urbano, individuare la forma dell'insediamento e gli elementi strutturali.

**Criticità**

Il centro matrice è stato definito in sede di copianificazione. Nel piano non è rappresentato, in nessun elaborato, il perimetro del Centro di Antica e prima formazione. Dai documenti di piano non è chiaro il rapporto tra centro matrice, la zona A e il limite del piano particolareggiato e quindi l'ambito di studio. L'individuazione degli isolati e delle unità urbanistiche non è supportata da studi e analisi che specificino i criteri e il metodo utilizzato.

**Indicazioni**

Al fine di chiarire il rapporto tra la zona A, il limite del Piano Particolareggiato e il Centro Matrice occorre allegare stralcio del PdF vigente con sovrapposti i perimetri del PP e del CM.

Inoltre occorre allegare un elaborato con la sovrapposizione del Centro Matrice con le planimetrie catastali e con i catastali storici.

**Criticità**

Le tipologie edilizie e i caratteri costruttivi individuati negli abachi sono piuttosto un repertorio degli schemi architettonici e degli elementi costruttivi rilevati nel tessuto urbano, compresi quelli di recente costruzione e non sono chiaramente riferite alle singole UE.

Il perimetro del centro storico esclude dall'area del Piano Particolareggiato alcune unità urbanistiche appartenenti ad isolati che invece risultano inclusi.

Non viene riportata la classificazione tipologica e storica di ciascuna unità edilizia; inoltre, il volume d'intervento non è sempre riferibile all'unità edilizia.

**Indicazioni**

Occorre integrare la fase di analisi e di rilievo al fine di definire un quadro complessivo e definire prescrizioni e interventi in coerenza con il contesto e lo stato di fatto. Occorre integrare il rilievo della conservazione edilizia rispetto ai caratteri originari, anche mediante idonea documentazione fotografica al fine di supportare le scelte progettuali.

Occorre inserire nelle schede delle UE la data di edificazione, la tipologia edilizia e la perimetrazione dell'unità minima d'intervento.

L'idea portante del piano è finalizzata a riequilibrare l'abbandono della parte più vecchia del paese e la conseguente espansione edilizia nelle fasce più esterne del paese, attraverso: la salvaguardia degli elementi tipici delle architetture storiche; il completamento degli isolati attraverso interventi di ricucitura che privilegiano la tipologia a schiera rispetto a quella per punti isolati; nuovi allineamenti stradali volti a migliorare la viabilità; la riqualificazione degli spazi aperti, riportata nella planimetria di progetto, è limitata alla sostituzione della pavimentazione attuale con una in materiale lapideo.

**Indicazioni**

Un'analisi del tessuto storico urbanistico è necessaria al fine di motivare gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti (allineamenti stradali tramite espropri, incrementi volumetrici ed allineamenti dei profili).

**Criticità**

Analisi assente

Il piano non contiene analisi che rappresentino ambiti o scenari progettuali all'interno dei quali si articola il centro storico.

**Indicazioni**

Al fine di tutelare la forma dell'edificato è necessario definire indicazioni per il "riuso" e differenti a seconda del progetto per il "riuso" e la "valorizzazione" del tessuto urbano e del contesto in cui ci si colloca o, per lo meno, in funzione della consistenza edilizia rilevata e della tipologia.

**Criticità**

Le indicazioni di progetto riferite alle singole unità attribuiscono il tipo di intervento realizzabile in maniera poco chiara e non è possibile individuare una consequenzialità tra le analisi condotte e la tipologia degli interventi ammissibili.

Gli interventi non risultano infatti definiti sulla base della conservazione dei caratteri storici del tessuto urbano (art. 52 comma 3,4,5 PPR). La definizione degli ampliamenti, stabilita nel planovolumetrico e nei profili regolatori non è motivata ne giustificata da analisi storiche delle tipologie edilizie ne dal rispetto del volume massimo ammissibile stabilito dal DA2266/U/83 come IF progetto < IF medio di zona.

**Indicazioni**

Occorre integrare il rilievo di ogni singola unità edilizia al fine di determinare la consistenza edilizia in base alla valutazione dello stato di conservazione, del contesto ecc. Tale indagine concorrerà ad una corretta definizione di prescrizioni e indirizzi coerenti.

Lo schema del Piano



▪ Abaco degli elementi architettonici (Elab. 16)

**Il Centro Storico**

- Individuazione degli isolati
- Repertorio delle tipologie edilizie (Elab. 1)
- Relazione Generale: Il sistema insediativo e l'evoluzione dei tipi edilizi (Elab. 1)
- Stralcio del PdF (Elab. 2)

**Gli isolati**

- Isolati e Unità edilizie (Elab. 3)
- Uso del suolo urbano (Elab. 10)
- Tipologia delle coperture (Elab. 12)
- Altezza edifici (Elab. 13)
- Tipologie edilizie (Elab. 11) e stato di conservazione (Elab. 14)
- Organizzazione degli spazi aperti (Elab. 15)

**L'unità urbanistica**

- Schedatura, classificazione e norme tecniche (Elab. 4/9)

**Idea e Indirizzi di piano**

- Riequilibrare l'abbandono della parte più vecchia del paese
- Ristrutturazione urbanistica del centro storico (allineamenti stradali)



- Planimetria di progetto (Elab. 17) (Previsione sostituzione pavimentazione degli spazi aperti e nuovi allineamenti stradali – Demolizione o nuovi volumi)
- Planimetria reti tecniche ed infrastrutturazione (Elab. 18)

**Prescrizioni di progetto (per unità urbanistica)**

- Schedatura, classificazione e norme tecniche (Elab. 4/9)
- Interventi edilizi consentiti per Unità Urbanistica
- Indicazioni per ciascuna unità urbanistica su rivestimenti, finiture, coperture.
- Planovolumetrico di progetto (Elab. 19/44)
- localizzazioni nuovi volumi
- sopraelevazioni e radoppi di cellula abitativa



NTA PPR art. 52 comma 2 lett. a) b)

NTA PPR art. 52 comma 2 lett. c) d) L 1150 del 17.08.1942 art. 13

NTA PPR art. 52 comma 2 lett. e) f) g) h) L 1150 del 17.08.1942 art. 13

Gli elaborati rispondono in parte alle indicazioni delle NTA PPR art. 52 comma 2 lett. i) j) L 1150 del 17.08.1942 art. 13

NTA PPR art. 52 comma 6, 7, 8, NTA PPR art. 53

NTA PPR art. 52 comma 6, 7, 8,

NTA PPR art. 52 comma 3, 4, 5, L 1150 del 17.08.1942 art. 13 DA2266/U/83 art. 4

**Art. 2 Categorie d'intervento**  
 2.1 Manutenzione ordinaria  
 2.2 Manutenzione straordinaria  
 2.3 Ristrutturazione edilizia  
 2.4 Restauro scientifico  
 2.5 Restauro e risanamento conservativo  
 2.6 Demolizione e ricostruzione  
 2.7 Nuova edificazione  
 2.8 Variazione della destinazione d'uso

In tale scheda sono riportati per ciascuna Unità Urbanistica:  
**Stato attuale (pianta piano terra, prospetto, foto)**  
 Indicazioni di carattere generale (proprietà, superficie coperta e volumetria, stato di conservazione)  
 Caratteri costruttivi (strutture verticali, orizzontali, copertura), caratteri architettonici esterni (finitura, pareti, infissi, portoni, pluviali, balconi, ecc) e elementi di decorazione  
 Destinazione d'uso e spazi non edificati (cortili, recinzioni)  
 Periodo di costruzione e elementi di pregio da salvaguardare  
**Interventi edilizi consentiti**  
 Indicazioni e indirizzi d'intervento ed eventuali ampliamenti e sopraelevazioni  
 Rivestimenti esterni, aperture e serramenti, elemnti architettonici e decorativi, coperture e spazi edificati e recinzioni

Per quanto non strettamente richiesti dalla Norme del PPR, il Piano comprende i profili regolatori di progetto per gli edifici fronte strada. Essi comprendono:  
 Pianta isolato, planimetria catastale, pianta piano terra, pianta coperture, planimetria degli interventi. Prospetti fronte strada.

Censimento fotografico di comiconi, opere in ferro, porte e finestre, murature

#### Tipologie edilizie (Relazione e pianta)

Esempio di ciascuna delle tipologie edilizie individuata dal piano (contenente pianta, foto e prospetto)

#### Stato di conservazione

Giudizio qualitativo sullo stato di conservazione degli edifici

#### Planimetria di progetto

Rappresentazione degli interventi, allineamenti stradali, servizi e spazi pubblici, demolizioni e nuove edificazioni, pertinenze, percorsi pedonali, unità edilizie storiche

#### Criticità

Le Norme Tecniche definiscono le categorie d'intervento in maniera difforme a quella indicata nelle schedature.

Come indicato nello schema a lato, le modalità di intervento ammesse dal Piano sono attribuite in maniera discrezionale alle unità edilizie, indipendentemente dalle caratteristiche e dallo stato di conservazione.

#### Criticità

Non è possibile definire alcuna relazione tra le norme sugli interventi ammissibili e la consistenza edilizia, in quanto dalla classificazione dello stato di fatto riportata non sono facilmente identificabili gli edifici che conservano le caratteristiche originarie o che abbiano perso i caratteri storici.

Il Piano, prevedendo la ristrutturazione edilizia per tutte le tipologie (compreso l'aumento di volumetria), parrebbe non coerente con il PPR in quanto tale tipologia di intervento non è ammissibile nei tessuti in cui sono riconoscibili i caratteri originari: in realtà, un'analisi dell'evoluzione storica della tipologia potrebbe giustificare gli incrementi volumetrici previsti (sopraelevazioni e raddoppi in profondità).

Inoltre, gli interventi ammissibili non coincidono con quelli riportati nelle NTA né con quelli previsti dal DPR 380/2001 (ad esempio, la ristrutturazione edilizia).

Devono essere chiariti i criteri che hanno guidato la scelta dell'attribuzione degli interventi nelle Unità Urbanistiche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica individuati devono essere supportati da adeguate analisi storiche che ne giustificano l'attuazione (vedi allineamenti stradali tramite espropri).

#### Criticità

I profili altimetrici, rilevati lungo tutti i fronti strada, rappresentano bidimensionalmente l'edificato. In fase progettuale, contengono indicazioni riguardo la sostituzione degli infissi, l'apertura di nuovi finestre e le sopraelevazioni ammissibili; tuttavia, non sono abbastanza chiare le regole compositive alla base di tali scelte.

Non appare quantificabile l'aumento volumetrico ammissibile essendo indicati i soli incrementi complessivi dell'isolato e non quelli per ciascuna unità edilizia. A tale incremento non è associata la tipologia di riferimento.

#### Criticità

Gli abachi non sono esaustivi in quanto rappresentano un repertorio degli elementi architettonici presenti nel centro storico, costituendo un riferimento generico per gli interventi, che in alcuni casi deve essere integrato con le indicazioni contenute nelle schedature, dalle quali è possibile, talora, ottenere indicazioni più precise.

#### Criticità

Non appare agevole e, talvolta, neanche coerente, la lettura combinata dei diversi elaborati (schedature, tipologie edilizie, planimetria di progetto, planovolumetrico) che dovrebbero definire gli interventi nelle unità edilizie: in alcuni casi, probabilmente per la mancata individuazione della tipologia di riferimento, non è chiara la corrispondenza tra intervento massimo ammesso (schedatura e planovolumetrico), la tipologia di riferimento (tavola delle tipologie edilizie), lo stato di conservazione e le norme tecniche di attuazione.

Non sono previsti interventi per gli spazi collettivi, pubblici e le aree verdi, salvo il cambio di pavimentazione.

#### Indicazioni

Occorre uniformare le categorie d'intervento delle NTA con quelle delle schedature: per chiarezza, si suggerisce di uniformarle alla disciplina del D.P.R. 380/2001.

Si suggerisce di implementare la descrizione delle categorie di edifici individuati nella schedatura e nella Elab. 17 anche nelle Norme Tecniche, esplicitandone la relazione con gli interventi edilizi ammissibili.

#### Indicazioni

Si suggerisce di inserire la tipologia edilizia di riferimento all'interno della scheda, in modo da renderla esaustiva e agevolare la comprensione degli interventi.

Tale indicazione, combinata con l'analisi dell'evoluzione delle tipologie, potrebbe giustificare la scelta degli interventi indicati nella schedatura delle unità edilizie.

Occorre uniformare le categorie d'intervento delle schedature con quelle delle NTA: per chiarezza, si suggerisce di uniformarle alla disciplina del D.P.R. 380/2001.

#### Indicazioni

Si suggerisce di chiarire maggiormente, come riportato anche sopra, l'evoluzione tipologica delle abitazioni, al fine di giustificare gli interventi ammissibili rappresentati nel planovolumetrico.

Occorre integrare le schedature con le indicazioni relative agli incrementi volumetrici per ciascuna unità edilizia, indicando la tipologia di riferimento.

#### Indicazioni

Si suggerisce di dettagliare maggiormente gli abachi, soprattutto in riferimento alle tipologie edilizie storiche, e di chiarirne ulteriormente le modalità di utilizzo, anche in relazione alle indicazioni contenute nelle schedature e nei planovolumetrici.

È necessario approfondire la definizione dei caratteri architettonici mettendo in luce i rapporti proporzionali che ne determinano la forma, le invarianti compositive e i criteri che presidono alla scelta.

#### Indicazioni

Si suggerisce di contestualizzare maggiormente gli interventi sulle unità edilizie e, complessivamente, su ciascun isolato, considerando il rapporto di questi con gli spazi pubblici, gli assi viari, le piazze, i beni monumentali.

È necessario approfondire la definizione dei tipi edilizi, la loro evoluzione tipologica e le caratteristiche compositive e volumetriche al fine di disciplinare gli interventi che prevedono aumenti di volumetria con indirizzi chiari e coerenti con il contesto storico.

### Caratteristiche degli edifici - Stato di conservazione

### Interventi massimi ammissibili

**A. Edifici residenziali di recente edificazione con elementi di coerenza con l'architettura tradizionale**

Ristrutturazione edilizia  
Nuova edificazione

**B. Edifici residenziali di recente edificazione difforni dall'architettura tradizionale**

Ristrutturazione edilizia  
Nuova edificazione

**C - Edifici sviluppati in altezza/profondità che conservano l'impianto originario**

Ristrutturazione edilizia  
Nuova edificazione

**D - Edifici classificabili nella tipologia di casa minima che conservano l'impianto originario**

Ristrutturazione edilizia  
Nuova edificazione  
Demolizione senza ricostruzione

**E - Pagliai, cantine, magazzini che conservano l'impianto originario**

Ristrutturazione edilizia  
Nuova edificazione

**F. Edifici di particolare pregio (unico esempio nell'isolato 17)**

Manutenzione ordinaria e straordinaria

**G. Edifici misti o non classificabili (la Chiesa)**

Ristrutturazione edilizia

**H. Ruderì**

Ristrutturazione edilizia  
Nuova edificazione  
Demolizione senza ricostruzione

**I. Lotti liberi**

Nessuna edificazione

### Osservazioni

Il piano dovrebbe sviluppare maggiormente lo studio tipologico dell'edificato e la sua evoluzione, al fine di giustificare le scelte che hanno condotto, o potranno condurre in sede di attuazione del PPCS, agli incrementi volumetrici delle unità urbanistiche assoggettabili a interventi di ristrutturazione edilizia.

La realizzazione di nuovi volumi dovrà salvaguardare la stratificazione storica, evitando pertanto la sopraelevazione delle preesistenze storiche e di inglobare queste ultime in nuovi corpi di fabbrica.

Occorre, inoltre, integrare lo stesso studio tipologico considerando il rapporto di ciascun isolato con le piazze, gli slarghi, i beni monumentali, le pertinenze private e gli spazi pubblici, nel rispetto del disegno e della trama originari del tessuto storico.

### Struttura del Piano

Il Piano Particolareggiato, attraverso un approccio prettamente urbanistico, realizza un buon approfondimento sulla consistenza edilizia senza però indagare la formazione e l'evoluzione tipologica. Gli strumenti di rilievo e di progetto utilizzati sono quelli tradizionali: i profili regolatori fronte strada, le schedature contenenti lo stato di fatto e le indicazioni progettuali sul patrimonio edilizio esistente, gli abachi e le norme tecniche di attuazione.

Questi strumenti non rendono agevole la lettura integrata, in quanto non perfettamente collegati tra loro: la lettura di un singolo intervento necessita di una consultazione contemporanea di 5/6 elaborati.

Il **centro matrice** è stato definito in sede di copianificazione: tuttavia, il Piano non riporta, in nessun elaborato, il perimetro del centro matrice e il perimetro su base catastale; inoltre, lo stralcio del PdF allegato non appare esaustivo per determinare la sovrapposizione tra le diverse zone urbanistiche e il perimetro del centro storico.

Si prescrive, inoltre, l'estensione del limite di Piano Particolareggiato all'intero Centro Matrice.

Al fine di chiarire il rapporto tra la zona A, il limite del Piano Particolareggiato e il Centro Matrice occorre allegare stralcio del PdF vigente con sovrapposti i perimetri del PP e del CM e un ulteriore elaborato con la sovrapposizione del Centro Matrice con le planimetrie catastali e con i catastali storici.

L'individuazione degli isolati e delle unità urbanistiche non è supportata da studi e analisi che specifichino i criteri e il metodo utilizzato: il perimetro del centro storico, inoltre, parrebbe escludere dall'area del Piano Particolareggiato alcune unità urbanistiche appartenenti ad isolati che invece risultano inclusi nella zona A.

Si suggerisce, al fine di facilitare ulteriormente la lettura del piano e giustificare le scelte in fase progettuale, di apportare alcune integrazioni alle schedature; in particolare:

- inserendo la tipologia edilizia, la datazione, il valore architettonico, la consistenza edilizia, gli elementi incongrui da rimuovere;
- completando i riferimenti progettuali con i dati urbanistici relativi agli incrementi volumetrici, attualmente riferiti soltanto agli isolati;
- migliorando la definizione dello stato di conservazione.

Tali integrazioni presuppongono anche la redazione di uno studio dei caratteri tipologici e delle loro evoluzioni nel tempo, da allegare alla relazione, nonché lo studio dei rapporti dell'edificato con gli spazi pubblici e di relazione e con gli elementi monumentali.

Il Piano non contiene analisi che rappresentino ambiti o scenari progettuali all'interno dei quali si articola il centro storico: ad esempio, la rappresentazione degli spazi aperti, riportata nella planimetria di progetto, è limitata alla sostituzione della pavimentazione attuale con una in materiale lapideo generico, senza elementi utili ai fini della valutazione della coerenza con le NTA del PPR.

### Contenuti paesaggistici

Il Piano non contiene alcuno studio o elaborato relativo ai contenuti paesaggistici, salvo qualche accenno contenuto all'interno della Relazione Generale, relativo all'evoluzione del centro abitato, alla descrizione geografica dell'intorno e ad alcuni cenni sulle dinamiche evolutive del tessuto edilizio.

Ai fini paesaggistici è necessario riferire la progettazione della singola unità urbanistica all'ambito nella quale è inserita e indagare il sistema di relazioni che la caratterizza, in quanto il Piano Particolareggiato ha il compito di definire regole di comportamento orientate alla valorizzazione dell'identità dei luoghi: questo significa identificare e conservare nella loro autenticità non soltanto i manufatti ma le relazioni fisiche, percettive e dimensionali delle diverse componenti del centro storico.

Occorrerà, dunque, integrare il Piano secondo questa prospettiva, indagando il contesto paesaggistico in cui ogni singola unità edilizia è collocata e le regole relazionali che presidono il paesaggio urbano, al fine di definire le regole più idonee per perseguire la conservazione del patrimonio costruito storico e la riqualificazione dei contesti compromessi.

Si suggerisce di approfondire, con appositi studi ed elaborati, la conoscenza della **Geografia dei Luoghi**, del **Sistema Urbano** nel suo complesso e del Centro di Antica e Prima Formazione. L'analisi del costruito storico dovrà essere maggiormente dettagliata e corredata da idonea documentazione fotografica: tale conoscenza, infatti, dovrà essere finalizzata alla definizione delle scelte progettuali del piano.

Al fine di contestualizzare gli interventi all'interno del centro storico, salvaguardando gli aspetti paesaggistici nel rispetto della trama originaria del tessuto insediativo, è necessario integrare il Piano con lo studio, gli indirizzi di progetto e le norme relativi agli interventi negli spazi collettivi, nelle aree verdi, nelle strade, nelle piazze.

Infine, è necessario approfondire la definizione della disciplina per **gli impianti tecnologici**: in particolare, occorrerà integrare le NTA con prescrizioni relative agli impianti tecnologici pubblici sottotraccia (illuminazione, telefonici, TV, gas, ecc.), all'unificazione e riordino degli impianti tecnologici dei privati sulle facciate, al posizionamento dei contatori in luoghi interni o, se non possibile, in nicchie, alla possibilità di posizionamento e mitigazione di impianti puntuali, quali impianti di condizionamento d'aria, antenne paraboliche televisive e trasmettitori per la telefonia mobile, corpi illuminanti, prese d'aria per camini e caldaie, pannelli solari e impianti fotovoltaici, che non dovranno prospettare su viabilità pubblica.

### Abachi

Le tipologie edilizie e i caratteri costruttivi individuati negli abachi sono un repertorio degli schemi architettonici e degli elementi costruttivi rilevati nel tessuto urbano, compresi quelli di recente costruzione (e pertanto privi di valore di riferimento), e non sono chiaramente riferiti alle singole UE.

Solo in alcuni casi il ricorso agli abachi e alle schedature consente una comprensione adeguata del tipo di intervento consentito.

Si suggerisce di dettagliare maggiormente gli abachi, soprattutto in riferimento alle tipologie edilizie storiche, e di chiarirne ulteriormente le modalità di utilizzo, anche in relazione alle indicazioni contenute nelle schedature e nei planovolumetrici.

È necessario approfondire la definizione dei caratteri architettonici mettendo in luce i rapporti proporzionali che ne determinano la forma, le invarianti compositive e i criteri che presidono alla scelta degli interventi.

### Interventi

Si ricorda che, in coerenza con il PPR, è necessaria l'individuazione dei criteri utilizzati ai fini dell'identificazione degli edifici di valore storico, con specificazione delle azioni compatibili; analogamente si dovrà procedere per gli edifici da riqualificare e per quelli alterati definendo, anche in questo caso, le azioni compatibili. Nel Piano, inoltre, dovranno essere identificati gli edifici di recente/nuova costruzione e i ruderi con correlate azioni compatibili.

La definizione degli ampliamenti, stabilita nel planovolumetrico e nei profili regolatori, non è giustificata da una corretta analisi dell'evoluzione storica locale del tessuto edilizio.

Gli interventi ammissibili non coincidono con quelli riportati nelle NTA né con quelli previsti dal DPR 380/2001 (ad esempio, la ristrutturazione edilizia).

Non sono chiari i criteri che hanno guidato la scelta dell'attribuzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica: questi dovrebbero essere supportati da adeguate analisi storiche che ne giustificano l'attuazione, come per gli allineamenti stradali, l'eliminazione delle corti e degli edifici di testa degli isolati, ecc.