



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA PAESAGGISTICA PER LE PROVINCE DI NUORO E DELL'OGLIASTRA

prot. 17732/I.4.3 DETERMINAZIONE N. 118k DEL - 5 APR. 2013

Oggetto: Pos. 823/11 - Comune: Fonni - Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Il Direttore del Servizio

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE le Leggi Regionali 07.01.1977, n. 1 e 13.11.1998, n. 31;
- VISTO il Decreto dell'Assessore agli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 37499/143 del 04.12.2009, di nomina del Direttore del Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra;
- 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 D.P.R. 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;
- VISTI gli articoli 4, 52, 53, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- VISTA la L.R. 12 agosto 1998, n. 28 concernente le norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesaggistica;
- VISTA la determinazione n. 1040/DG del 02/10/2007 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 Fonni;
- VISTA la determinazione n. 3114/DG del 23/12/2008 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, concernente la verifica di



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1184
DEL - 5 APR. 2013

conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R. del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Fonni;

- 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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 04/04/2011, di adozione definitiva del Piano Particolareggiato della Zona A del Comune di Fonni, secondo la ripermetrazione del centro di antica e prima formazione, ai sensi dell'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PPR;
- VISTA** l'istanza presentata dal Comune di Fonni in data 02/11/2011, prot. n. 64006/XIV.12.2;
- 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 gli adempimenti di cui all'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 23/01/2013, ha esaminato il piano particolareggiato del comune di Fonni, condividendo le risultanze delle analisi compiute, riassunte nel documento di sintesi istruttoria;
- CONSIDERATO** che agli atti non risulta espletata la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 D. Lgs 152/2006, presso il Settore urbanistica, trasporti ed energia della Provincia di Nuoro;





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1384

DEL - 5 APR. 2013

VISTA la nota del Direttore del Servizio delle Politiche per le aree urbane del 01/03/2013 prot. n. 10898/P.U., avente per oggetto "consegna delle analisi dei piani particolareggiati condivise all'interno del gruppo di lavoro" con la quale è stato trasmesso a questo Servizio il documento di sintesi istruttoria, redatto a seguito dell'analisi del piano particolareggiato, allegato alla presente Determinazione, di cui fa parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che l'intervento è complessivamente coerente con i contenuti dell'articolo 52 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e non confligge con le esigenze di salvaguardia dei beni paesaggistici e ambientali tutelati ai sensi della PARTE TERZA – Beni Paesaggistici, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, alle condizioni sottoriportate;



VISTI gli elaborati progettuali e documentali allegati al Piano Particolareggiato in esame, da cui si è rilevato che l'intervento proposto, in termini di massima, si conforma alle valenze paesaggistiche dell'area vincolata, in quanto gli interventi previsti non sono pregiudizievoli dell'identità culturale e della matrice storica del patrimonio edilizio consolidato, con le prescrizioni sottoelencate e contenute nel documento di sintesi istruttoria allegato alla presente Determinazione;

DETERMINA

di approvare, 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, il piano proposto, così come descritto negli elaborati grafico-progettuali, che si restituiscono in n. 1 copia allegata alla presente, con le prescrizioni contenute nel documento di sintesi istruttoria che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Determinazione e che di seguito si riportano:

- Sub. 01 - Is. 14 - U.E. 04 – Chiarire le modalità di intervento di tipo COA sulla Chiesa (1975)
- Sub. 02 – Is. 02 – U.E. 07 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento in altezza dell'edificio
- Sub. 02 – Is. 19 – U.E. 05 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento di superficie (Intervento di tipo SOS)
- Sub. 02 – Is. 19 – U.E. 07 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento di superficie (Intervento di tipo SOS)
- Sub. 03 – Is. 02 – U.E. 02 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento di superficie (Intervento di tipo COB)
- Sub. 03 – Is. 10 – U.E. 02 – Chiarire le modalità d'intervento di tipo SOS



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1184
DEL - 5 APR. 2013

- Sub. 03 – Is. 15 – U.E. 03 – Valutare l'incremento volumetrico: l'intervento non pare giustificato rispetto al profilo (scheda modificata a seguito di osservazione)
- Sub. 03 - Is. 19 – U.E. 03 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- Sub. 03 – Is. 20 – U.E. 06 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET o di tipo COA
- Sub. 03 – Is. 25 – U.E. 08 – Valutare l'intervento di tipo SOS e l'ammissibilità dell'incremento di superficie su edificio ante 1900
- Sub 03 – Is. 25 – U.E. 09 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- Sub 03 - Is. 32 - U.E. 01 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1930, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- Sub 03 - Is. 33 - U.E. 05 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1930, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- Sub 03 – Is. 33 – U.E. 10 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento di superficie
- Sub 03 – Is. 37 . U.E. 03 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900 (ex classe A2, modificato a seguito di osservazioni), non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- Sub 03 – Is. 40 – U.E. 06 – Valutare intervento e classificazione su edificio ante 1950 - Valutare la possibilità di effettuare interventi COA
- Sub 03 – Is. 40 - U.E. 08 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ecclesiastico ante 1950, non pare ammissibile
- Sub 03 – Is. 40 – U.E. 16 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1950, non pare ammissibile: valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo COA
- Sub 03 – Is. 41 – U.E. 03 - L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900, non è sufficientemente chiaro nelle modalità di esecuzione
- Sub 04 – Is. 12 – U.E. 35 – Valutare l'intervento di tipo SOS su edificio ante 1930 (ora B5): tale intervento pare già in atto
- Sub 05 – Is. 13 – U.E. 09 – Valutare l'intervento di tipo COB con sopraelevazione su due garage
- Sub 05 – Is. 19 – U.E. 02 – Valutare l'intervento di tipo COB: l'intervento non pare giustificato rispetto al profilo
- Sub 05 – Is. 28 - U.E. 05 – Valutare l'intervento di intonacatura su edificio ante 1930
- Sub 01 – Is. 16 – U.E. 09 – Intervento COA non rappresentato nel profilo
- Sub 02 - Is. 04 – U.E. 04 – Il profilo è errato: sono inesatti i riferimenti alla UE





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1184
DEL - 5 APR. 2013

Sub 02 – Is. 04 – U.E.05 – Il profilo è errato: sono inesatti i riferimenti alla UE e non è rappresentato l'intervento

Sub 02 – Is. 07 – U.E. 08 – Intervento COB non rappresentato

Sub 02 – Is. 07 – U.E. 10 – Intervento COA non rappresentato

Sub 02 – Is. 10 – U. E. 04 – Incoerenza tra scheda (B1 – RIS e nessun incremento previsto) e profilo (rappresentazione di un incremento)

Sub 03 – Is. 09 - U.E. 05 – Intervento COB non rappresentato

Sub 03 – Is. 09 – U.E.08 – Incongruenza sul profilo (sbagliato il riferimento numerico)

Sub 03 – Is. 11 – U.E. 04 – Valutare intervento (non rappresentata nel profilo)

Sub 03 – Is. 15 – U.E. 04 – Valutare intervento (non rappresentata nel profilo)

Sub 03 – Is. 29 – U.E. 02 – Valutare intervento (non rappresentata nel profilo)

Sub 03 – Is. 29 – U.E 08 – Valutare intervento SOS su ante 1900 (non rappresentata nel profilo)

Sub 03 – Is. 32 – U.E. 01 – Scheda incongruente con le tavole (Intervento RET su scheda e completamento di tipo B sul profilo)

Sub 03 – Is. 32 – U.E. 03 – Scheda incongruente con le tavole (l'unità 3 non è rappresentata nel profilo e in planimetria)

Sub 03 – Is. 37 – U.E. 05 – Intervento non rappresentato nel profilo

Sub 04 – Is. 08 – U.E. 05 – Intervento COA non rappresentato

Sub 04 – Is. 12 – U.E. 32 – Incongruenza tra scheda e profilo sull'intervento

Sub 04 – Is. 12 – U.E.37 – Incongruenza tra scheda e profilo sull'intervento

Sub 05 – Is. 01 – Tavola doppia del profilo con interventi diversi

Sub 05 – Is. 02 – Tavola doppia del profilo

Sub 05 – Is. 03 – Tavola doppia del profilo

Sub 05 – Is. 15 – U.E.S 09 – Intervento SOS non rappresentato nei profili.

L'Amministrazione Comunale deve adeguare il piano approvato alle prescrizioni su indicate e trasmettere gli elaborati progettuali corretti al Servizio scrivente per la verifica conseguente e il rilascio dell'autorizzazione.

Dovrà essere compiuta la Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 D. Lgs 152/2006, presso il Settore urbanistica, trasporti ed energia della Provincia di Nuoro;

Nella predisposizione dei progetti esecutivi, senza la preventiva autorizzazione di questo Servizio, non possono essere apportate varianti sostanziali alle tipologie edilizie pubbliche e private (variazioni di forme e dimensioni, delle volumetrie, diverso posizionamento planimetrico dei corpi di fabbrica, modifica dei tracciati viari e pedonali, etc.), approvate con la presente;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1184
DEL - 5 APR. 2013

Le opere programmate devono essere progettate conformemente alle indicazioni del piano, come descritte nei documenti progettuali allegati e secondo le prescrizioni poste da questo Servizio. Le aree libere devono essere reintegrate conformemente ai loro valori paesaggistici.

L'Amministrazione competente deve verificare che i progetti presentati, per il rilascio delle autorizzazioni, qualora delegate ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 28/98, siano conformi al piano approvato e adeguati alle prescrizioni su indicate. Il rispetto di tali prescrizioni deve essere espressamente indicato nella stessa autorizzazione per la puntuale verifica da parte di questo Servizio.

Si precisa che la non ottemperanza alle prescritte prescrizioni comporta l'applicazione dell'articolo 7, comma 2, della L.R. 28/98 e il conseguente annullamento delle autorizzazioni rilasciate.

Resta fermo che l'esecuzione di tutte opere previste dal piano attuativo e conformi allo stesso, devono essere specificatamente autorizzate dall'Amministrazione competente, ai sensi dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.

La presente determinazione è rilasciata esclusivamente per i soli fini di tutela paesaggistica e ambientale di cui alla Parte Terza, Beni Paesaggistici, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42; conseguentemente resta fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore prescrizione da altre, distinte, Autorità.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, dell'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ai sensi del combinato disposto degli articoli 21, comma 7, e 24, comma 1 lett. f), della L.R. 31/98. E' ammessa, altresì, la proposizione di ricorso giurisdizionale, entro 60 giorni dalla data di ricevimento del presente atto, dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale secondo le modalità di cui al D.Lgs. 104/2010.

Ai sensi dell'art. 21, comma 9, della L.R. 13.11.1998, n. 31, la presente determinazione è comunicata all'Assessore Regionale Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Furcas

Arch. M. Carcassi-Resp. Sett. Nuoro
Resp. Proc. Arch. M. Carcassi



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

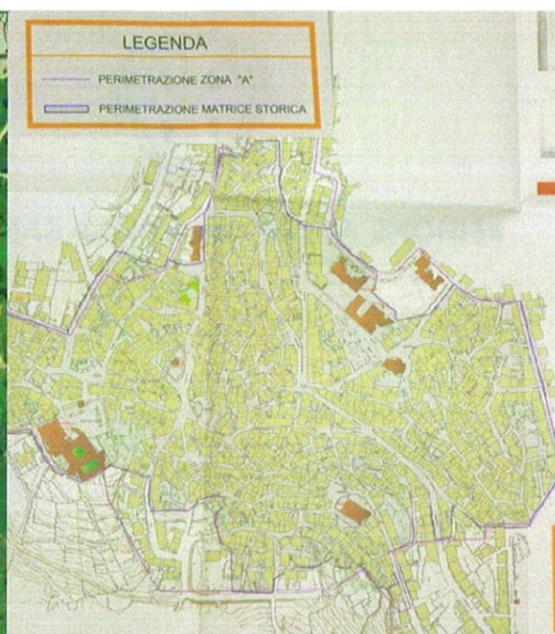
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
DEL COMUNE DI FONNI**
Documento di sintesi istruttoria

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Assessorato degli Enti locali, Finanza e Urbanistica
Servizio Tutela del Paesaggio - Nuoro

Elaborato progettuale n° 4 dei complessivi 193
allegati alla Determinazione n° 1184
del 5 APR. 2013 emessa ai sensi del Codice dei
Beni Culturali e del Paesaggio D. L.vo 22.01.2004 n° 42.



R. TECNICO



 Perimetrazione PPR

 Perimetrazione di cui all' art. 52, comma 2 delle N.T. d.A., verificato congiuntamente con il comune

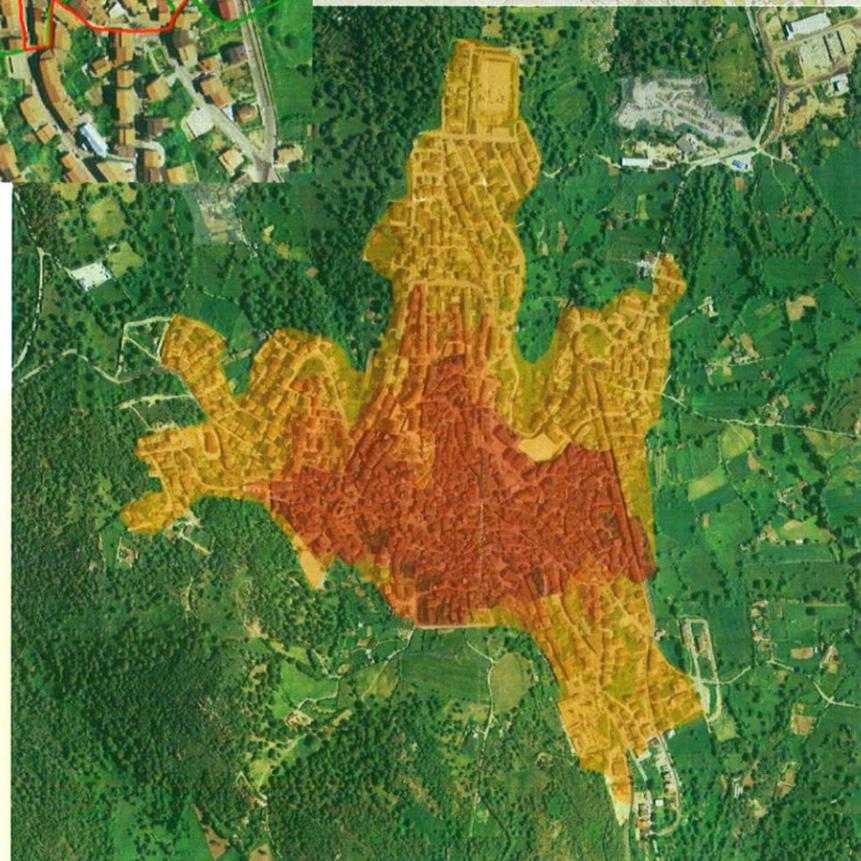
ASSETTO INSEDIATIVO

EDIFICATO URBANO

-  CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
-  ESPANSIONI FINO AGLI ANNI 50
-  ESPANSIONI RECENTI

EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA

-  NUCLEI, CASE SPARSE E INSEDIAMENTI SPECIALIZZATI



Tav B.5: sovrapposizione Centro Matrice – Centro storico. Le due perimetrazioni non sono coincidenti

- All. A.1 Relazione generale
- All. A.2 Norme tecniche di attuazione
- All. A.3.n Tabelle unità edilizia subzone
- All. A.4.n Impianti tipologici - Schede sintetiche subzone
- Tav. B.1 Inquadramento Territoriale
- Tav. B.2 P.d.F vigente (zonizzazione)
- Tav. B.3 Catastale del 1939
- Tav. B.4 Catastale del 2006
- Tav. B.5 Perimetrazione zona A e Centro Matrice
- Tav. B.6 Carta di individuazione delle subzone
- Tav. C.1 Pavimentazioni stradali
- Tav. C.2 Rete idrico-fognaria (scala 1:1'000)
- Tav. C.3 Rete del gas (scala 1:1'000)
- Tav. C.4 Illuminazione pubblica – cabine (scala 1:1'000)
- Tav. D.1 Rete dei luoghi sociali, economici, pubblici e di culto
- Tav. D.2 Itinerario religioso (scala 1:1'000)
- Tav. D.3 Itinerari delle fontane (scala 1:1'000)
- Tav. E.1 Unità edilizie e numeri civici (scala 1:1'000)
- Tav. E.2.0 Subzone - isolati - unità edilizie
- Tav. E.2.n Subzone - isolati - unità edilizie e numeri civici
- Tav. F.1 Distribuzione dei tipi di copertura (scala 1:1'000)
- Tav. F.2 Distribuzione dei piani a monte (scala 1:1'000)
- Tav. F.3 Distribuzione dei piani a valle (scala 1:1'000)
- Tav. F.4 Distribuzione degli alloggi (scala 1:1'000)
- Tav. F.5 Distribuzione dei vani (scala 1:1'000)
- Tav. F.6 Distribuzione delle famiglie (scala 1:1'000)
- Tav. F.7 Distribuzione demografica (scala 1:1'000)
- Tav. F.8 Tipo di utilizzo (scala 1:1'000)
- Tav. F.9 Destinazione d'uso prevalente (scala 1:1'000)
- Tav. F.9.1 Destinazione d'uso piano terra a valle (scala 1:1'000)
- Tav. F.10 Stato di conservazione complessivo (scala 1:1'000)
- Tav. F.11 Distribuzione dei manti di copertura (scala 1:1'000)
- Tav. F.12 Tipi di infissi (scala 1:1'000)
- Tav. G.1 Carta della integrità storica (scala 1:1'000)
- Tav. G.1.1 Trasformazioni urbane (scala 1:4000)
- Tav. G.2 Stratificazione storica (scala 1:1'000)
- Tav. G.2.1 Edifici costruiti – ristrutturati dopo il 1960 (scala 1:1'000)
- Tav. G.3.1 Edifici – impianti tipologici di base analisi tipologica (scala 1:1'000)
- Tav. G.3.2 Edifici – impianti tipologici di base analisi tipologica (scala 1:1'000)
- Tav. G.4 Edifici – impianti tipologici di base (scala 1:1'000)
- Tav. G.6.1 Rilievi di dettaglio elementi costruttivi- subzona 1 –isolato 13- unità 14
- Tav. G.6.2 Rilievi di dettaglio elementi costruttivi- subzona 5 –isolato 26- unità 4
- Tav. G.6.3 Rilievi di dettaglio elementi costruttivi- subzona 1 –isolato 10- unità 6
- Tav. G.6.4 Rilievi di dettaglio elementi costruttivi- subzona 2 –isolato 9- unità 3
- Tav. G.6.5 Rilievi di dettaglio elementi costruttivi- subzona 2 –isolato 3- unità 1
- Tav. G.6.6 Rilievi di dettaglio elementi costruttivi- subzona 2 –isolato 2- unità 5
- Tav. G.6.7 Rilievi di dettaglio elementi costruttivi- subzona 1 –isolato 13- unità 13
- Tav. G.6.8 Rilievi di dettaglio elementi costruttivi " subzona 5 –isolato 14- unità 5
- Tav. G.7 Abaco degli elementi costruttivi e decorativi
- Tav. H.1 Classi delle unità edilizie (scala 1:1'000)
- Tav. H.1.1 Classi aggregate delle unità edilizie (scala 1:1'000)
- Tav. H.2 Modalità di intervento (scala 1:1'000)
- Tav. H.3 Modalità di intervento consentito (scala 1:1'000)
- Tav. H.3.n Tipi e modalità di intervento consentiti – subzone (scala 1:500)
- Tav. H.4 Spazi pubblici – attività collettive, verde pubblico e parcheggi (scala 1:1'000)
- Tav. I.5.n Profili regolatori - subzone

Riferimenti amministrativi

Piano Particolareggiato

Adozione definitiva "Delibera del CC n.17 del 4.04.2011

Trasmesso al Servizio Tutela paesaggistica di Nuoro il 02.11.2011

Strumento Urbanistico Comunale

PDF 1984 (ultima variante del 2011)

Centro di Antica e Prima formazione

Perimetrazione Det. 1040/DG 02.10.2007

Piano Particolareggiato vigente

Delibera del CC n.11 del 09.09.1989

Verifica di conformità art. 52 PPR – Det. 3114/DG del 23.12.2008

conoscenza

La geografia dei luoghi

Il sistema urbano

Il centro di antica e prima formazione

L'Unità Urbanistica

Idea Portante

Ambiti e scenari di progetto

progetto

Indicazioni puntuali



Criticità

Le relazione generale contiene alcuni elementi descrittivi del contesto geografico di riferimento, tuttavia questi risultano non sufficienti per definire le relazioni evolutive dell'abitato con il territorio. Non risulta infatti possibile definire il contesto territoriale in cui si inserisce e si è sviluppato l'abitato di Fonni né stabilire le relazioni e le dinamiche tra lo stesso e il contesto circostante.

Il piano contiene un'analisi descrittiva del sistema urbano all'interno del quale si articola il centro storico.

Criticità

L'evoluzione storica dell'abitato è desumibile dagli elaborati grafici allegati (catastali 1939 e 2006); tuttavia, l'assenza di una documentazione cartografica tematica e di una rappresentazione efficace, rende la definizione della matrice storica di non immediata lettura.

Indicazioni

Si suggerisce, qualora non lo faccia il Pdf, di approfondire la descrizione del contesto territoriale in cui si localizza l'abitato, evidenziando le eventuali interazioni con il centro storico. Lo studio di tali dinamiche diventerebbe, all'interno del piano, un elemento utile alla definizione delle prescrizioni e dei possibili scenari di progetto.

Indicazioni

Esplicitare, in forma grafica, quanto contenuto in relazione relativamente alla forma dell'insediamento e gli elementi strutturanti. Analizzare l'organizzazione dei vuoti urbani, le caratteristiche che contraddistinguono gli spazi pubblici ineditificati e la loro fruibilità. 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, il sistema viario, gli spazi pubblici e gli elementi strutturanti.

Il centro matrice è stato ridefinito in sede di copianificazione. Si segnala che il PP comprende zone A al di fuori del CM, mentre vi sono zone B comprese all'interno del CM e non trattate dal PP. Gli elaborati di piano consentono una corretta definizione dei limiti del CM e delle sue relazioni con il perimetro del PP e della zona A. L'intera zona omogenea A, oggetto di studio di Piano Particolareggiato, è suddivisa in cinque subzone, isolati e unità edilizie. La definizione delle subzone discende dai rioni storici di Fonni, come esplicitato in relazione.

Criticità

Il perimetro del PP non coincide completamente con la zona A individuata dal Pdf (isolato tra via Pacifico e via Cugusi).

Indicazioni

Variare il perimetro del PP rendendolo coerente con il Pdf o, in alternativa, approvare una variante ai sensi dell'art. 20 della LR 45/89.

La scheda individua per tutte le Unità Edilizie: Indicazioni di carattere generale (proprietà, superficie coperta e volumetria, stato di conservazione, i caratteri costruttivi (strutture verticali, orizzontali, copertura), caratteri architettonici esterni (finitura, pareti, infissi, portoni, pluviali, balconi, ecc) e elementi di decorazione, il periodo di costruzione e gli interventi edilizi consentiti.

Criticità

Non è riportata la tipologia di riferimento per ciascuna UE. In alcuni casi, la classe assegnata alle UE appare non coerente con le caratteristiche dell'edificio (ad esempio non sono classificati come di interesse storico - classi A - edifici dichiarati edificati prima del 1950).

Indicazioni

Non essendo esplicitata in maniera univoca la corrispondenza tra l'unità edilizia e la tipologia di riferimento si suggerisce di inserire la tipologia edilizia di riferimento all'interno della scheda, in modo da rendere più immediata la definizione degli interventi nelle UE. Verificare la perfetta coincidenza tra le informazioni contenute nelle tabelle delle UE e le tavole di rilievo (epoca di costruzione, stato di conservazione..)

Il piano particolareggiato delinea gli obiettivi strategici e le conseguenti azioni per il loro conseguimento. In particolare, attraverso la creazione di una base dati informativa si pone di restituire il ruolo di centro di attrazione residenziale, sociale, commerciale al centro storico al fine di invertire il processo di spopolamento, migliorando le condizioni di accoglienza e favorendo la diffusione di nuove attività.

Il piano individua alcuni ambiti tematici di progetto. In particolare all'interno degli interventi di riqualificazione urbanistica si inserisce la progettazione delle reti dei circuiti culturali (degli edifici storici, religioso, delle fontane, dei murales). Tali ambiti progettuali non sono puntualmente normati, per quanto nella relazione viene indicato un livello di attenzione nella definizione degli interventi sul patrimonio edilizio. La loro progettazione pare comunque demandata a studi successivi.

Indicazioni

Esplicitare la strategia progettuale, descritta all'interno della Relazione Generale e rappresentata, in parte, negli elaborati grafici (Tavole D).

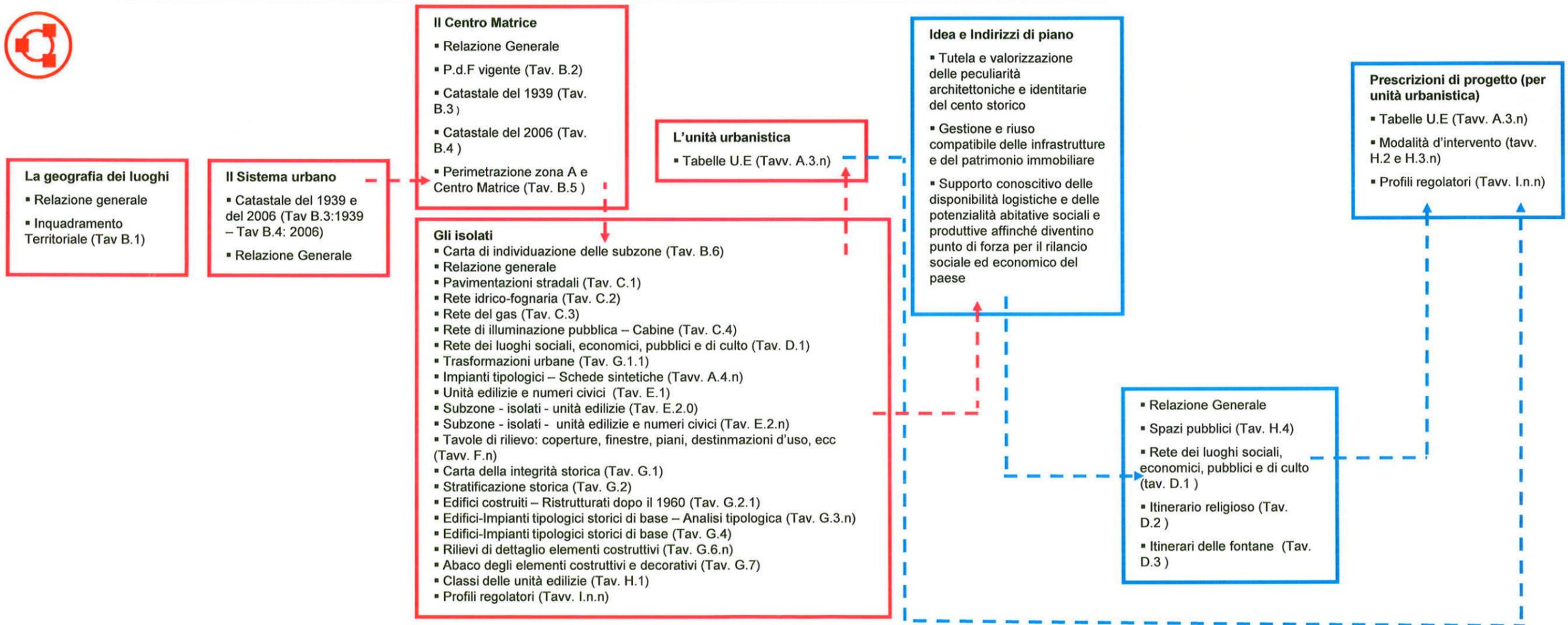
Criticità

Il piano definisce gli interventi sulla base dello stato di conservazione dei caratteri storici degli edifici. Dallo studio degli elaborati di progetto sono emerse alcune criticità che riguardano principalmente: - il superamento in alcune UE dell'indice medio di zona; - la previsione, per alcune UE, di interventi non conservativi su edifici classificati di interesse storico (ad esempio, per la classe A3).

Indicazioni

Indicare nelle tabelle delle UE la tipologia costruttiva di riferimento e indicare maggiori dettagli per le modalità di ampliamento e per i caratteri costruttivi.

Lo schema del Piano



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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

COMUNE DI FONNI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Art. 12 Modalità d'intervento
 12.1 Manutenzione ordinaria
 12.2 Manutenzione straordinaria
 12.3 Restauro scientifico
 12.4 Restauro con vincolo tipologico
 12.5 Restauro e ristrutturazione edilizia
 12.6 Ristrutturazione edilizia
 12.7 Completamento edilizio
 12.8 Demolizione senza ricostruzione
 12.9 Sostituzione edilizia
 12.10 Nuova Costruzione
 12.11 Variazione destinazione d'uso
 12.12 Restauro e recupero urbanistico (tramite piano di recupero)

Stato Attuale

In tale scheda sono riportati per ciascuna Unità Urbanistica:

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

Periodo di costruzione

Interventi edilizi consentiti

Dati urbanistici di progetto (sup, col, IF)

Intervento ammissibili

Prescrizioni e vincoli (intonaci, sostituzioni, coperture)

Per le unità storiche di classe A è presente un ulteriore elaborato (Impianti tipologici - Schede sintetiche) che approfondisce la documentazione fotografica e la descrizioni dei caratteri architettonici.

I Profili regolatori consentono la definizione degli interventi che comportano un'alterazione dei prospetti stradali.

Le variazioni consentite dal piano sono distinte in due tipologie:

- 1) Completamento di Tipo A per le modifiche che non comportano aumenti volumetrici (realizzazione o completamento di falda con inclinazione inferiore a 45° e innalzamento linea di gronda < 1m)
- 2) Completamento di tipo B per le modifiche che comportano aumenti volumetrici o modifiche sostanziali alla sagoma dell'edificio.

Nella tavola edifici di dettaglio – impianti tipologici sono riportate localizzate le principali tipologie storiche utilizzate (tutti gli edifici della classe A2 e alcuni della classe A3)

I rilievi di dettaglio (proposti per alcuni edifici specifici) rappresentano in maniera puntuale alcune delle tipologie edilizie con sezioni, piante, prospetti e dettagli costruttivi

L'abaco degli elementi costruttivi rappresenta i caratteri costruttivi presenti nel centro storico (Portali, porte, finestre, coperture, gronde, solai, murature, portefinestre, balconi, ringhiere).
 L'abaco dei tipi edilizi contiene la rappresentazione delle tipologie edilizie storiche del centro storico.

Come indicato nello schema a lato, le modalità di intervento ammesse dal Piano sono attribuite in base alla classe dell'unità edilizia.

Sono normali compiutamente le destinazioni d'uso, i materiali ed elementi costruttivi e decorativi. È presente l'abaco dei colori.

Criticità

Le Norme Tecniche definiscono le categorie d'intervento in maniera difforme da quelle previste nel DPR 380/01.

Negli interventi previsti per gli edifici di classe A (di interesse storico) è previsto l'innalzamento sino a un metro della linea di gronda: tali interventi, come indicato nelle tabelle delle unità edilizie, non costituiscono incremento volumetrico.

Le norme non indicano mai, in maniera esplicita, le modalità di utilizzo degli abachi e dei profili regolatori quali supporto alla progettazione.

Criticità

Non è esplicitata in maniera univoca la corrispondenza tra l'unità edilizia e la tipologia di riferimento.

Si ravvisano delle incoerenze nell'assegnazione della classe delle UE (ad esempio vi sono alcune UE classificate tra le "B" - Edifici assimilabili alle zone omogenee di completamento, privi di interesse storico, architettonico e culturale - pur essendo state edificate ante 1950). Per alcuni di questi (classificati come B5) è prevista la sostituzione edilizia, anche con un intervento che porti ad un edificio completamente diverso dall'esistente, nonostante essi permangano come elementi residuali del tessuto edilizio.

Inoltre, si evidenzia la presenza di ulteriori incongruenze tra l'epoca di costruzione riportata nella tabella delle UE e la tavola della stratificazione storica.

I profili rappresentano esclusivamente i fronti strada in cui ricadono gli edifici interessati da modifiche del prospetto.

Criticità

La classificazione degli interventi utilizzata nei profili (Completamento di tipo A e di tipo B) risulta fuorviante in quanto riprende la stessa nomenclatura utilizzata per le modalità di intervento, ma di fatto indica interventi diversi.

I profili si limitano esclusivamente a localizzare l'ingombro dei nuovi corpi di fabbrica o delle sopraelevazioni senza quantificarli o giustificargli tipologicamente.

Criticità**Criticità**

L'abaco dei tipi edilizi è riferito esclusivamente agli edifici di classe A2: tuttavia, le rispettive schede non esplicitano la tipologia a cui riferirsi.

Le NTA, inoltre, identificano l'abaco quale strumento di supporto alla progettazione, anche per gli incrementi volumetrici e per la sostituzione edilizia, ma nella scheda non è riportata alcuna indicazione sulla tipologia alla quale fare riferimento.

Indicazioni

Appare opportuno riportare le tipologie di intervento a quelle previste dal DPR 380/01.

In particolare, occorrerebbe specificare meglio la tipologia di intervento ammessa per gli A3 (RER): infatti, tale classe d'intervento affianca il restauro alla ristrutturazione edilizia (anche se interna).

Si evidenzia, inoltre, come per alcuni interventi riferiti alla stessa classe A3 siano previsti, nei profili e nelle tabelle delle UE, incrementi volumetrici, sopraelevazioni, modifiche sostanziali del prospetto (ad esempio UE 010401, UE 010407, ...).

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.

Appare inoltre necessario approfondire la descrizione dei caratteri tipologici di ciascuna UE, integrando eventualmente gli abachi delle tipologie edilizie.

Indicazioni

L'utilizzo dei profili dovrebbe agevolare la comprensione degli interventi indicati nelle tabelle delle UE: a tal fine, sarebbe opportuno rendere coerente tale rappresentazione con quanto indicato nelle tabelle, rafforzando anche da un punto di vista normativo il ricorso a tali elaborati (nelle NTA, infatti, non si accenna ai profili regolatori).

Inoltre, al fine di evitare facili fraintendimenti, si suggerisce di utilizzare la stessa terminologia utilizzata nelle NTA.

Indicazioni

Tali elaborati appaiono slegati dall'apparato del Piano: si suggerisce di chiarire ulteriormente (soprattutto nelle NTA) la loro funzione. È necessario, inoltre, 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.

Indicazioni

L'abaco deve contenere i tipi edilizi degli edifici storici dell'intero centro storico.

Inoltre, ciascuna scheda UE dovrà contenere l'esatta denominazione del tipo edilizio a cui riferirsi nella progettazione.

Classi e tipi delle unità edilizie**Interventi massimi ammissibili****A – Edifici di interesse storico, architettonico e culturale**

A1. Edifici per i quali si prevede la conservazione del manufatto con interventi che devono rispettare gli elementi tipologici, strutturali insieme a quelli formali e ornamentali

Restauro scientifico (RES).

Conservazione dell'organismo edilizio, delle strutture, del sistema distributivo, degli elementi architettonici e decorativi. Eliminazione superfetazioni. Interventi dal concordare con la Soprintendenza.

A2. Edifici di cui interessa il recupero dell'involucro esterno e l'impianto distributivo interno secondo le caratteristiche e i modelli originari

Restauro tipologico (RET)

Conservazione dell'organismo edilizio, delle strutture, del sistema distributivo, degli elementi architettonici e decorativi. Eliminazione superfetazioni, sostituzione elementi incongrui o degradati. Possibile innalzamento dell'altezza di gronda (massimo 1 ml) per adeguamenti igienico-sanitari.

A3 - Edifici degradati e/o ristrutturati di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno secondo le caratteristiche e i modelli originari, per i quali si prevede oltre la conservazione dell'involucro esterno il recupero degli elementi architettonici superstiti interni di pregio

Restauro e Ristrutturazione edilizia (RER)

Recupero dell'involucro esterno e degli elementi interni degradati o ristrutturati. Ristrutturazione edilizia interna. Eliminazione superfetazioni. Possibile innalzamento dell'altezza di gronda (massimo 1 ml) per adeguamenti igienico-sanitari.

B – Edifici assimilabili alle zone omogenee di completamento, privi di interesse storico, architettonico e culturale

B1 - Edifici di cui interessa mantenere il principio insediativo, con la conservazione della superficie coperta e dei volumi

Ristrutturazione edilizia (RIS) con incrementi < 5%

Ristrutturazione edilizia. Gli interventi devono garantire la conservazione o ricostruzione della facciata dell'edificio fronte strada. Incrementi del massimo 5% per adeguarli all'uso o per uniformare i fronti per esigenze urbanistiche (senza aumento numero piani). L'ampliamento è ammissibile su area di sedime se Sup. Scop > 45% della SUUp Fondiaria. Possibile variazione numero piani se non si altera la facciata e non si incrementa vol. Rispetto tipologia locale con riferimento agli abachi

B2 - Edifici di cui interessa mantenere il principio insediativo

Completamento tipo A (COA) con incrementi < 5%

Intervento volto a completare un edificio privo di interesse storico ultimato nella struttura e articolazione volumi. Incrementi del massimo 5% per adeguarli all'uso o per uniformare i fronti per esigenze urbanistiche. L'ampliamento è ammissibile su area di sedime se Sup. Scop > 45% della SUUp Fondiaria.

B3 - Edifici di cui interessa mantenere il principio insediativo e che risultano suscettibili di interventi di completamento

Completamento tipo B (COB)

Intervento volto a completare un edificio privo di interesse storico solo in parte realizzato. Consentiti incrementi volumetrici. Nuove occupazioni aree di sedime solo per servizi igienici sanitari, parcheggi. Incrementi di volume e altezza indicati negli elaborati

B4 – Edifici o loro porzioni di cui interessa la demolizione parziale o totale dei volumi

Demolizione senza ricostruzione (DEM)

Prevista per condizioni funzionali di viabilità e spazi pubblici.

B5 - Edifici o loro porzioni di cui interessa la demolizione parziale o totale e la sostituzione dei volumi esistenti

Sostituzione edilizia (SOS)

Demolizione di organismo esistente e ricostruzione con nuovo organismo anche diverso per forma e volume

C – Nuove costruzioni

C1 – Nuovi Edifici da costruire

Nuova edificazione (NCO)

Osservazioni

In alcuni casi nelle nuove costruzioni, sostituzioni o completamenti di tipo B gli ampliamenti ammessi superano l'indice medio di zona (4,98 mc/mq), ciò contrasta con quanto prescritto nel DA 2266/U/1983.

Sarebbe opportuno, nelle tabelle delle UE, indicare la tipologia costruttiva di riferimento e riportare maggiori dettagli per le modalità di ampliamento e i caratteri costruttivi: infatti, gli interventi di sostituzione e gli ampliamenti così riportati risultano non propriamente vincolati o disciplinati. Per alcuni interventi riferiti alla classe A3 (edifici di interesse storico), nonostante l'intervento massimo ammissibile sia il RER, sono previsti incrementi volumetrici e sopraelevazioni, con inevitabili modifiche sostanziali del prospetto.

Si sono riscontrate incongruenze nell'assegnazione della sottoclasse B5 per edifici antecedenti il 1900 e per i quali è prevista la sostituzione edilizia, da eseguirsi peraltro senza indicazioni tipologiche.

Nelle norme, per le NCO, si fa riferimento alla individuazione planimetrica degli ingombri dei nuovi corpi di fabbrica: tuttavia, questi non sono presenti nelle tavole di piano.



Struttura del Piano

Il **centro matrice** è stato ridefinito in sede di copianificazione: il PP comprende zone A al di fuori del CM e zone B comprese al suo interno, non trattate dal PP stesso. Gli elaborati di piano consentono una corretta definizione dei limiti del CM e delle sue relazioni con il perimetro del PP e della zona A. L'intera zona omogenea A, oggetto di studio di Piano Particolareggiato, è suddivisa in cinque subzone, isolati e unità edilizie. La definizione delle subzone discende dai rioni storici di Fonni, come esplicitato in relazione.

Il perimetro del PP non coincide completamente con la zona A individuata dal PdF: in particolare, nell'isolato tra vico Pacifico e via Cugusi, una piccola parte della subzona 1, pur compresa nel perimetro della zona A, risulta esclusa dal perimetro del PP.

Si prescrive, pertanto, di variare il perimetro del PP rendendolo coerente con il PdF o, in alternativa, approvare una variante ai sensi dell'art. 20 della LR 45/89.

Complessivamente la lettura del piano appare poco lineare: a titolo meramente esemplificativo, la cartografia di insieme (in scala 1:1000) è ripetuta per ciascuna sub-zona a scala maggiore (1:500), senza integrazione di informazioni; inoltre, tra gli elaborati sono inseriti i profili regolatori, ma non si fa riferimento diretto a questi nelle NTA.

Una migliore articolazione delle tavole renderebbe più semplice la comprensione del piano: per comprendere in maniera esaustiva il tipo d'intervento infatti occorre riferirsi ad un numero eccessivo di elaborati che, in alcuni casi, appaiono ridondanti ed in contraddizione tra loro.

Inoltre, dal confronto tra la carta della stratificazione storica e le singole schede delle UE emergono delle incoerenze: vengono, ad esempio riportate, per lo stesso edificio, epoche di costruzione diverse; tali incongruenze si riflettono anche sulla valutazione di coerenza delle scelte progettuali.

Si suggerisce di apportare alcune integrazioni alle tabelle delle UE, inserendo la tipologia edilizia di riferimento, l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione, informazioni fondamentali per tutti gli interventi che prevedono ampliamenti e sostituzioni.

Tali integrazioni presuppongono anche la redazione di uno studio dei caratteri tipologici e delle loro evoluzioni nel tempo, da allegare alla relazione.

Il piano individua alcuni **scenari progettuali** (itinerari Tav. D), demandando la loro progettazione a studi successivi. In particolare, all'interno degli interventi di riqualificazione urbanistica, si inserisce la progettazione delle reti dei circuiti culturali (degli edifici storici, religiosi, delle fontane, dei murales): tali ambiti progettuali non sono puntualmente normati, per quanto nella relazione sia prevista una maggiore definizione degli interventi sul patrimonio edilizio ricadente all'interno di tali percorsi.

Si suggerisce di esplicitare ulteriormente la strategia progettuale, descritta all'interno della Relazione Generale e rappresentata, in parte, negli elaborati grafici (Tavole D), rafforzandola all'interno delle NTA.

Contenuti paesaggistici

Sebbene la parte conoscitiva sia presente e articolata in maniera discorsiva nella relazione generale, questa dovrebbe essere approfondita con appositi elaborati grafici relativamente agli elementi richiesti dall'art. 52 del PPR.

In particolare, sarebbe opportuno un maggiore dettaglio riguardante la conoscenza sulla **Geografia dei Luoghi**, da realizzarsi attraverso l'analisi dei segni (morfologici, ambientali, ecc) del contesto territoriale in cui si inserisce e si è sviluppato l'abitato di Fonni e tramite la definizione delle interrelazioni e delle dinamiche alla base del processo insediativo.

L'analisi dovrà essere mirata, quindi, a chiarire le dinamiche evolutive tra il centro storico, i suoi margini e il centro urbano, a individuare la forma dell'insediamento, il sistema viario, gli spazi pubblici e gli elementi strutturanti, in modo da rendere lo studio di tali dinamiche elemento utile alla definizione delle prescrizioni e dei possibili scenari di progetto.

Non sono presenti, tra gli elaborati del Piano, lo studio e gli indirizzi di progetto relativi agli interventi negli spazi collettivi, nelle aree verdi, nelle strade (salvo la sostituzione di pavimentazione per alcuni tratti della viabilità), nelle piazze, ecc.

Tale studio è necessario a contestualizzare gli interventi all'interno del centro storico, salvaguardando gli aspetti paesaggistici, nel rispetto della trama originaria del tessuto insediativo.

Abachi

Le NTA identificano l'abaco quale strumento di supporto alla progettazione, anche per gli incrementi volumetrici e per la sostituzione edilizia, ma nella scheda delle UE non è riportata alcuna indicazione sulla tipologia alla quale fare riferimento.

Interventi

Il Piano definisce la qualità degli **interventi** sulla base dello stato di conservazione dei caratteri storici degli edifici. Dall'analisi degli elaborati di progetto sono emerse alcune criticità/incongruenze.

In alcuni casi la tipologia di intervento prevista per la UI non appare coerente con la classificazione proposta per lo stesso edificio:

- per i fabbricati ante 1950, classificati come "B - Edifici assimilabili alle zone omogenee di completamento, privi di interesse storico, architettonico e culturale", sono previsti interventi di natura non conservativa e non propriamente guidati da abachi (non vi è un riferimento chiaro per ciascuna UE alla tipologia di riferimento). Per alcuni di questi (B5) è prevista la sostituzione edilizia (con organismi in tutto diversi dal precedente);

- all'interno delle NTA, per le NCO, si fa riferimento alla individuazione planimetrica degli ingombri dei nuovi corpi di fabbrica, ma questi non sono presenti in alcuna delle tavole di piano;

- in alcuni casi, la classe assegnata alle UE appare non coerente con le caratteristiche dell'edificio (ad esempio, non sono classificati come di interesse storico - classi A - edifici dichiarati edificati prima del 1950 e aventi ancora caratteristiche storiche);

- in altri casi, per le caratteristiche dell'edificio e/o del tessuto storico in cui si inserisce, non appare coerente con le NTA del PPR, la tipologia d'intervento assegnato;

- la documentazione fotografica inserita all'interno della scheda, in alcuni casi appare non sufficiente.

Si prescrive, pertanto:

- la risoluzione delle incongruenze e criticità sopra descritte e riportate, a titolo non esaustivo, nel presente documento;

- rivalutare gli interventi relativi alle unità edilizie riportate nel presente documento di sintesi, prevedendo interventi più conservativi rispetto a quelli previsti dalle schede o, in alternativa, esplicitare meglio le motivazioni che hanno portato alla loro classificazione.

Inoltre, si suggerisce di:

- indicare, all'interno delle tabelle delle UE, la tipologia costruttiva di riferimento, indicando maggiori dettagli per le modalità di ampliamento e per i caratteri costruttivi e integrando opportunamente la documentazione fotografica, in alcuni casi insufficiente a rappresentare lo stato attuale dell'edificio, al fine di rendere più immediata la definizione degli interventi.

I **profili regolatori** rappresentano gli interventi esclusivamente nei fronti strada in cui ricadono gli edifici interessati da modifiche del prospetto. La classificazione degli interventi, utilizzata nelle tavole dei profili (e denominata "Completamento di tipo A e di tipo B"), riprende la stessa nomenclatura utilizzata per le modalità di intervento creando, di fatto, una difficoltà nella lettura delle tavole. I profili si limitano esclusivamente a localizzare l'ingombro dei nuovi corpi di fabbrica o delle sopraelevazioni senza quantificarli o giustificarli tipologicamente.

Si rilevano, in alcuni casi, discordanze e/o imprecisioni nella rappresentazione dei profili e nel rapporto tra questi e le schede dell'edificato.

Si prescrive, pertanto:

- la risoluzione delle incongruenze e/o imprecisioni riportate, a titolo non esaustivo, nel presente documento.

Si suggerisce di 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.



Interventi da chiarire o rivalutare

- 011404 – Chiarire le modalità di intervento di tipo COA sulla Chiesa (1975)
- 020207 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento in altezza dell'edificio
- 021905 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento di superficie (Intervento di tipo SOS)
- 021907 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento di superficie (Intervento di tipo SOS)
- 030202 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento di superficie (Intervento di tipo COB)
- 031002 – Chiarire le modalità d'intervento di tipo SOS
- 031503 – Valutare l'incremento volumetrico: l'intervento non pare giustificato rispetto al profilo (scheda modificata a seguito di osservazione)
- 031903 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- 032006 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET o di tipo COA
- 032508 – Valutare l'intervento di tipo SOS e l'ammissibilità dell'incremento di superficie su edificio ante 1900
- 032509 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- 033201 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1930, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- 033305 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1930, non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- 033310 – Valutare l'ammissibilità dell'incremento di superficie
- 033703 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900 (ex classe A2, modificato a seguito di osservazioni), non pare ammissibile – Valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo RET
- 034006 – Valutare intervento e classificazione su edificio ante 1950 - Valutare la possibilità di effettuare interventi COA
- 034008 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ecclesiastico ante 1950, non pare ammissibile
- 034016 – L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1950, non pare ammissibile: valutare la possibilità di effettuare interventi di tipo COA
- 034103 - L'intervento di tipo SOS, su edificio ante 1900, non è sufficientemente chiaro nelle modalità di esecuzione
- 041235 – Valutare l'intervento di tipo SOS su edificio ante 1930 (ora B5): tale intervento pare già in atto
- 051309 – Valutare l'intervento di tipo COB con sopraelevazione su due garage
- 051902 – Valutare l'intervento di tipo COB: l'intervento non pare giustificato rispetto al profilo
- 052805 – Valutare l'intervento di intonacatura su edificio ante 1930

Incongruenze su profili e schede e interventi non rappresentati nei profili

- 011609 – Intervento COA non rappresentato nel profilo
- 020404 – Il profilo è errato: sono sbagliati i riferimenti alla UE
- 020405 – Il profilo è errato: sono sbagliati i riferimenti alla UE e non è rappresentato l'intervento
- 020708 – Intervento COB non rappresentato
- 020710 – Intervento COA non rappresentato
- 021004 – Incoerenza tra scheda (B1 – RIS e nessun incremento previsto) e profilo (rappresentazione di un incremento)
- 021713 – Non rappresentato nei profili intervento SOS
- 021714 – Non rappresentata nei profili intervento SOS su edificio A3
- 021731 – Incremento volumetrico (non rappresentato nel profilo)
- 022006 – Non rappresentato nei profili intervento SOS
- 030905 – Intervento COB non rappresentato
- 030908 – Incongruenza sul profilo (sbagliato il riferimento numerico)
- 031104 – Valutare intervento (non rappresentata nel profilo)
- 031504 – Valutare intervento (non rappresentata nel profilo)
- 032902 – Valutare intervento (non rappresentata nel profilo)
- 032908 – Valutare intervento SOS su ante 1900 (non rappresentata nel profilo)
- 033201 – Scheda incongruente con le tavole (Intervento RET su scheda e completamento di tipo B sul profilo)
- 033203 – Scheda incongruente con le tavole (l'unità 3 non è rappresentata nel profilo e in planimetria)
- 033705 – Intervento non rappresentato nel profilo
- 040805 – Intervento COA non rappresentato
- 041232 – Incongruenza tra scheda e profilo sull'intervento
- 041237 – Incongruenza tra scheda e profilo sull'intervento
- 0501__ – Tavola doppia del profilo con interventi diversi
- 0502__ – Tavola doppia del profilo
- 0503__ – Tavola doppia del profilo
- 051509 – Intervento SOS non rappresentato nei profili

Legenda

- 01_10_05
 01 Subzona
 10 Isolato
 05 Unità Edilizia