

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

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

Prot. n. 1014

Pos. n. 153/12

Sassari, - 1 MAR 2013

Class. 1.4.3

Race A/R

AL COMUNE DI BULTEI VIA IV NOVEMBRE 07010 BULTEI

E, P.C.

ALLA SOPRINTENDENZAPERI BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA SEDE DI SASSARI VIA MONTE GRAPPA 24 07100 SASSARI



AL SERVIZIO POLITICHE PER LE AREE URBANE VIALE TRIESTE 186 09123 CAGLIARI

Oggetto:

Determinazione n. 6

- 1 MAR 2013

Istanza ai sensi dell'art. 9

della L.R. n.28/98, per l'approvazione della verifica di coerenza della disciplina del Piano particolareggiato del centro storico con la disciplina del PPR ai sensi dell'art.14 della L.R.

4/2009. Provvedimento negativo.

In allegato alla presente si trasmette, in originale, la determinazione richiamata in oggetto.

Ing. S. Mura – Resp. Prod.

Il Direttore del Servizio Dott Giovanni Serra





REGIONE AUTÔNOMA DE SARDIGNA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

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

DETERMINAZIONE N. 693 DEL - 1 MAR 2013

Oggetto:

Pos. 153/12 – Comune di Bultei. Loc. "Centro Storico" – Richiedente Comune. Istanza ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, per l'approvazione della verifica di coerenza della disciplina del Piano particolareggiato del centro storico con la disciplina del PPR ai sensi dell'art.14 della L.R. 4/2009. Provvedimento negativo.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;

VISTE le Leggi Regionali 7.1.77, n. 1 e 13.11.98, n. 31;

VISTI gli artt. 57 e 74 del D.P.R. 10.6.1979, n. 348;

VISTO l'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio emanato con Decreto

Legislativo 22.1.2004, n. 42 e successive integrazioni e modificazioni;

VISTO il Regio Decreto 3.6.1940, n. 1357;

VISTO il D.P.R.S. 7.9.2006 n. 82, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale -

Primo Ambito Omogeneo;

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 del Comune di Bultei, prot. n.7562 del 13.02.2012, per l'approvazione, ai

sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, della delibera del C.C. N. 31 del 21.11.2011,

avente ad oggetto "verifica di coerenza ai sensi dell'art.14 della L.R. 4/2009 delle

aree ricomprese all'interno della zona "A" del piano particolareggiato del centro

storico":



REGIONE AUTÔNOMA DE SARDIGNA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÂNTZIAS E URBANISTICA

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

DEL CONTRACTOR N. 693

_ 1 MAR 2013

VISTA

la L.R. n. 4 del 23 ottobre 2009 (BURAS n. 35 del 31.10.2009) e, in particolare, l'art. 14, di modifica alla legge regionale 4 agosto 2008 n. 13;

VISTA

la Determinazione n. 1483/D.G. 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 relativamente ai centri di antica e prima formazione e agli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. mirano ad assicurare, anche in un'ottica di processo anticipatorio dell'adeguamento al P.P.R. 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;

CONSIDERATO

che il gruppo di lavoro di cui alla Determinazione n. 1483/DG del 06/04/2012, nella riunione tenutasi in data 24.10.2012, ha esaminato la verifica di coerenza, ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 4/2009 del Piano Particolareggiato del centro storico di Bultei, condividendo le risultanze istruttorie delle analisi compiute;

VISTA

la nota del Direttore del Servizio delle Politiche per le aree urbane del 12/12/2012 prot. n.70160/PU, 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 redatto a seguito dell'analisi



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÂNTZIAS E URBANÎSTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari DEL G 1 MAR 2013

della verifica di coerenza, ai sensi dell'art.14 della L.R. n.4/2009, del piano particolareggiato in esame;

PRESO ATTO

che il suddetto documento di sintesi, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, è stato condiviso dal responsabile del procedimento;

CONSIDERATO

che, ai sensi dell'art.14 della L.R. 4/2009, "nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Paesaggistico Regionale, alle sue varianti ed agli atti di aggiornamento e revisione, i comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, verificano la coerenza delle disposizioni dei vigenti piani particolareggiati dei centri storici ricadenti nelle aree di antica e prima formazione con le disposizioni del Piano paesaggistico Regionale, sue varianti ed atti di aggiornamento e revisione, e possono procedere alla loro attuazione per le parti coerenti";

PRESO ATTO

che, come rappresentato nel documento di sintesi summenzionato, il Consiglio Comunale di Bultei, con delibera n. 31 del 21.11.2011, non ha proceduto alla individuazione delle parti del P.P. vigente ritenute coerenti con la disciplina del P.P.R., come disposto dall'art.14 della L.R. n. 4/2009, ma ha approvato elaborati progettuali aggiuntivi, modificativi e integrativi del P.P. medesimo, promuovendo, di fatto, una variante allo stesso piano, la cui approvazione avrebbe dovuto seguire le procedure di cui agli artt. 20 - 21 della L.R. n. 45/89;

EVIDENZIATO

inoltre che la disciplina del Piano Particolareggiato vigente non appare coerente con la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale e che, pertanto, tale piano deve essere rielaborato in conformità all'art.52 e seguenti delle N.T.A. del P.P.R. vigente, nel rispetto delle procedure che ne disciplinano l'approvazione;

RITENUTO

pertanto di non poter procedere all'approvazione, ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98 della verifica di coerenza, ai sensi dell'art.14 della L.R. 4/2009, della disciplina del vigente P.P. del centro storico di Bultei alla disciplina del P.P.R.;



ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES. FINÂNTZIAS E URBANÎSTICA

Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Sassari DETERMINAZIONE N. C93
DEL - 1 MAR 2013

DETERMINA

1. Di non approvare, ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12.08.1998, n. 28, art. 9 e di cui alla L.R. n.4/2009, art.14, la Delibera del C.C. n.31 del 21.11.2011 e gli elaborati ad essa allegati, per le motivazioni sopra indicate.

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.

Direttore del Servizio

Resp. Proc. ing. S. Mura



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

Oggetto:

Pos. 153/12 – Comune di Bultei. Loc. "Centro Storico" – Richiedente Comune. Istanza ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, per l'approvazione della verifica di coerenza della disciplina del Piano particolareggiato del centro storico con la disciplina del PPR ai sensi dell'art.14 della L.R. 4/2009.

RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premesso che:

- Con nota prot. n.7562 del 13.02.2012, il Comune di Bultei ha presentato l'istanza per l'approvazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/98, della delibera del C.C. N. 31 del 21.11.2011, avente ad oggetto "verifica di coerenza ai sensi dell'art.14 della L.R. 4/2009 delle aree ricomprese all'interno della zona "A" del piano particolareggiato del centro storico";
- Con Determinazione n. 1483/D.G. 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 gli adempimenti di cui all'art. 9 L.R. n. 28/98;
- Il gruppo di lavoro di cui alla citata Determinazione, di cui fa parte anche la sottoscritta, nella riunione tenutasi in data 24.10.2012, ha esaminato la verifica di coerenza, ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 4/2009 del Piano Particolareggiato del centro storico di Bultei, condividendo le risultanze istruttorie delle analisi compiute, riportate nella scheda di sintesi trasmessa al Servizio con nota del Direttore del Servizio delle Politiche per le aree urbane del 12.12.2012, prot. n.70160/PU, condivisa dalla sottoscritta in qualità di responsabile del procedimento e allegata alla presente proposta per farne parte integrante e sostanziale;

Ciò premesso, considerato che:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÂNTZIAS E URBANISTICA

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

- ai sensi dell'art.14 della L.R. 4/2009, "nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Paesaggistico Regionale, alle sue varianti ed agli atti di aggiornamento e revisione, i comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, verificano la coerenza delle disposizioni dei vigenti piani particolareggiati dei centri storici ricadenti nelle aree di antica e prima formazione con le disposizioni del Piano paesaggistico Regionale, sue varianti ed atti di aggiornamento e revisione, e possono procedere alla loro attuazione per le parti coerenti";
- come rappresentato nel documento di sintesi summenzionato, il Consiglio Comunale di Bultei, con delibera n. 31 del 21.11.2011, non ha proceduto alla individuazione delle parti del P.P. vigente ritenute coerenti con la disciplina del P.P.R., come disposto dall'art.14 della L.R. n. 4/2009, ma ha approvato elaborati progettuali aggiuntivi, modificativi e integrativi del P.P. medesimo, promuovendo, di fatto, una variante allo stesso piano, la cui approvazione avrebbe dovuto seguire le procedure di cui agli artt. 20 21 della L.R. n. 45/89; in ogni caso, come ben si rileva nella scheda di sintesi allegata, la disciplina del Piano Particolareggiato vigente non appare coerente con la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale.

Ciò premesso e considerato, si ritiene che non si possa procedere all'approvazione, ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98, della verifica di coerenza di cui all'art.14 della L.R. 4/2009 del P.P. del centro storico di Bultei approvata con delibera C.C. n. 31 del 21.11.2011, in quanto non sono state rispettate le procedure previste dalla L.R. 4/2009.

Il piano dovrà quindi essere rielaborato in conformità all'art.52 e seguenti delle N.T.A. del P.P.R. vigente e approvato nel rispetto norme urbanistiche e paesaggistiche vigenti (L.R. n.45/89 e L.R. n.28/98).

Il Responsabile del Procedimento

2



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI BULTEI

(procedura di verifica coerenza ex art.14 LR 4_2009)

Piano Particolareggiato: 2000

Strumento Urbanistico Comunale: PUC 1994

Centro di Antica e Prima formazione: non individuato

All. B – Norme tecniche di attuazione

All. C - Sinossi rilievo

All. D - Sinossi ammissibilità

All. E - Norme attuazione PPCS

All. F -Piano finanziario

D - Schede UE (descrizione - dati urbanistici -

Classificazione- degrado. Interventi ammissibili,

caratteri qualificanti, prescrizioni). Verifica di coerenza art. 52

Tav. 1 - Zonizzazione

Tav. 2 Il territorio

Tav. 3 CS Catasto

Tav. 4 Unità Immobiliari

Tav. 5 Destinazioni d'uso

Tav. 6 Livello di occupazione

Tav. 7 Analisi strutturali

Tav. 8 Le coperture

Tav. 9 Volumetrie e coperture

Tav. 10 Sinossi ammissibilità

Tav. 11 - 25 Isolati - Impianto planivolumetrico;

Interventi ammissibili; Profili regolatori;

dettagli qualificanti; dati urbanistici

attuali e di progetto

Tav. 26 Ristrutturazione edilizia

Tav. 27 Ristrutturazione composita

Tav. 28 Infrastrutture

In rosso gli elaborati sostituiti integrati

Riferimenti amministrativi:

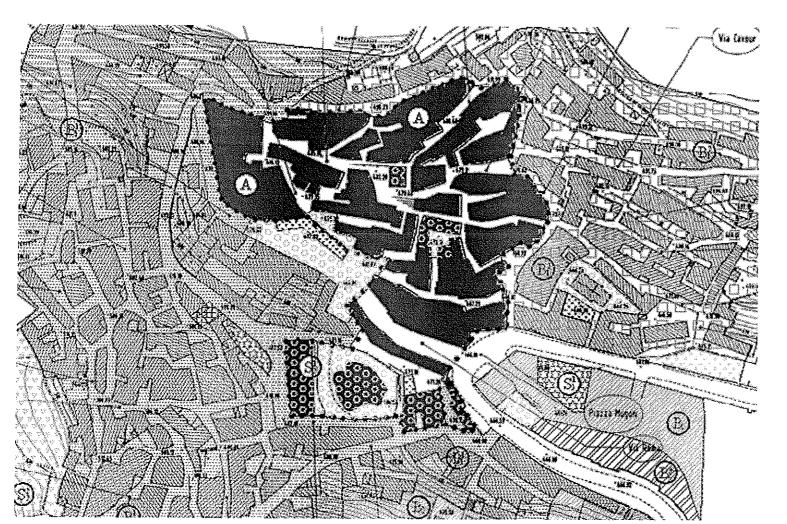
Il Comune invia il Piano Particolareggiato vigente per la verifica ex art. 14 LR 4/2009.

Il Comune invia, oltre al piano, un insieme di elaborati con l'intento di integrare/sostituire gli elaborati vigenti.

Tali elaborati non sono stati recepiti all'interno del Piano vigente con le procedure ex art. 20 della LR 45/89, quindi non sono efficaci.

La presenza di questi elaborati evidenzia comunque che il Piano ha bisogno di essere revisionato e completato nei suoi contenuti.

In particolare sono modificate le norme d'attuazione, in maniera sostanziale per quanto riguarda la definizione degli interventi e le classi di intervento sugli edifici.





Il sistema urbano

Il centro di antica e prima formazione

Idea Portante

Ambiti e scenari di progetto

Indicazioni puntuali

progetto

Le relazione generale contiene alcuni elementi descrittivi del contesto geografico di riferimento. Tuttavia questi risultano non sufficienti per definire le relazioni e le dinamiche tra l'abitato e il contesto circostante

Prescrizioni

Integrare il piano con elaborati rappresentativi del contesto territoriale in cui si localizza l'abitato.

E' necessario rappresentare gli elementi indicati all'art. 52 del PPR (comma 2 lettere a e b) quali orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture, funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali.

Gli elaborati consentono una parziale conoscenza del sistema urbano e della sua evoluzione nel tempo. Gli elaborati, grafici e testuali. l'identificazione degli elementi che hanno orientato la forma dell'espansione urbana.

Prescrizione Approfondire l'attuale analisi con la rappresentazione dei margini dell'edificato e degli assi e poli urbani.

necessario far coincidere l'ambito di studio e di disciplina con il CM estendendo il PP a tutto il centro di antica e prima formazione

Criticità

Indicazioni

Prescrizioni Occorre allegare un elaborato con la sovrapposizione del Centro Matrice con le planimetrie catastali e con i catastali storici oltre che con lo strumento urbanistico generale.

In una eventuale rielaborazione del piano è

Per meglio definire gli elementi di connessione che strutturano la matrice insediativa storica occorre definire, gli elementi quali: la trama viaria, i vuoli urbani, gli spazi pubblici, i beni paesaggistici e identitari e le eventuali relative

il PPCS vigente propone per ciascuna UE il Il centro matrice non è stato ridefinito in sede di copianificazione, pertanto è vigente quello definito con l'approvazione del PPR del 2006.

rilievo riportato negli allegati C e D "sinossi di rilievo" e "sinossi di ammissibilità". Questi consentono un complessivo inquadramento del tessuto edilizio in relazione all'età e ai principali parametri urbanistici e costruttivi.

L'Unità Urbanistica

Criticità

Tultavia per le singole UE, comprese quelle riconosciute come storiche, non è immediatamente identificata la tipologia edilizia di riferimento.

Prescrizioni

Indicare la tipologia edilizia di riferimento perlomeno per tutte le unità edilizie riconosciute di valore storico.

In tal senso è necessario realizzare l'abaco che illustri le tipologie edifizie, e la foro evoluzione compositiva, approfondendo lo studio anche con il supporto dei Manuali Regionali del recupero dei centri storici.

Le informazioni contenute nelle schede di rilievo e ammissibilità dovranno essere aggiornate.

Tutela e valorizzazione del centro storico sia negli spazi/edifici privati che in quelli pubblici

Il piano non individua specifici ambiti e scenari di progetto ma disciplina gli interventi sulla base delle caratteristiche della singola unità Gli elaborati del piano vigente consentono la definizione degli interventi ammissibili individuandoli attraverso le planimetrie di progetto, i profili regolatori e le schede (in cui vengono tra l'altro individuati i caratteri qualificanti da risanare e le prescrizioni). La definizione degli interventi è basata sulla conservazione dei caratteri storici degli edifici, Occorre razionalizzare la classificazione degli edifici e rendere la disciplina degli intervent coerente con l'art. 52 del PPR

Lo schema del Piano



Relazione tecnica

Relazione tecnica

Zonizzazione

Il territorio

CS Catasto

Il Centro Storico

CS Catasto

■Destinazioni d'uso

■Livello di occupazione

*Coperture

Rappresentazione IF e RC

Analisi condizioni strutturali

Classi di trasformabilità

L'unità urbanistica

* Stato di fatto - rilievo

.stato di fatto - ammissibilità





Tavole degli isolati:

Impianto planivolumetrico;

Classe di trasformabilità;

Interventi ammissibili;

Profili regolatori;

Dettagli regolatori;

dettagli qualificanti;

dati urbanistici attuali e di progetto.



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



COMUNE DI BULTEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Art. 14: destinazioni d'uso

Art. 16: tulela del verde

Art.17: modalità di intervento. Definizione degli interventi ammissibili per classe di edifici

Art. 18 : categoria di intervento per classe di edificio

Art. 19: Definizione delle categorie di intervento

Art. 20: controllo della ristrutturazione edilizia con o senza aumento di volume

Art. 28: Materiali ed elementi costruttivi. Si indicano i requisiti degli elementi costruttivi degli organismi edilizi e dei Corpi di Fabbrica storici e tradizionali (classi da A1 ad A6). Nello stesso articolo si danno chiari riferimenti: Campo cromatico per gli interventi sulle facciate sulle installazioni tecnologiche (pannelli solari, unità di condizionamento, cisterne...) sugli ambiti privati non edificati su tutti gli elementi di decoro urbano (citofoni, insegna serrande, tende..)

Su gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni, , contenitori, arredo..etc) Art. 29: Norme specifiche sulla nuova edificazione.

Norme edilizie di dettaglio Indicazioni su materiali, colori ed elementi costruttivi (descrizione delle tipologie ammissibili) Prescrizioni sugli elementi architettonici (elementi da conservare e superfetazioni da eliminare

Art. 31: Prescrizioni relative agli elementi architettonici. Le prescrizioni relative alle diverse Unità Edilizie circa i caratteri architettonici storico e tradizionali da conservare o le superfetazioni da

Art. 32 - Superfetazioni da eliminare. Elementi incongruì che dovranno essere eliminati.

Analisi tecnico costruttiva (i magisteri - elementi di

modalità di intervento, azione, caratteri qualificanti

Interventi ammissibili: trasformabilità, classe,

Le schede degli isolati riportano tutti gli elementi

Impianto planivolumetrico (stato assentito)

Elementi qualificanti da conservare

Dati urbanistici dello stato attuale

le variazione volumetriche)

necessari alla progettazione e alla definizione degli

Planimetria con individuati gli interventi ammissibili Profili di progetto con indicati le sopraelevazioni, gli

edifici cui è concesso l'incremento planivolumetrico

Dati urbanistici dello stato di progetto (con indicate

da risanare e conservare, prescrizioni.

Dati urbanistici

Planimetria catastale

interventi:

e le demolizioni

Proprietà

Rilievo UE. Sinossi ammissibilità

Dati storici

A clascuna classe dell'edificato sono associati gli interventi ammissibili definiti in maniera puntuale.

Sono indicate prescrizioni inerenti i materiali, gli elementi costruttivi e i particolari architettonici con indicati gli elementi da conservare e le superfetazioni da eliminare.

Sono inoltre disciplinati gli ambiti esterni delle UE, le istallazioni esterne sulle stesse (pannelli solari, cisterne, antenne..etc) e gli ambiti pubblici.

Gli interventi ammissibili, definiti sulla base della classe degli edifici, sono definiti, in maniera ridondante, agli articoli 17 e 18 e 20. Le categorie di intervento ammesse per l'edificato appaiono in contrasto tra i diversi articoli: ad esempio si prevede la ristrutturazione edilizia per i corpi classificato da A3 ad A6 nella tabella riportata nell'articolo 18. Tali interventi non sono definiti ugualmente agli articoli 17 ne nella tabella allegata all'articolo 25 (riportata anche nelle tavole di progetto). Si precisa a tal proposito che, essendo dal piano stesso, definiti tradizionali i corpi dalla classe 1 alla 6 per essi dovranno, ai sensi dell'art 52 comma 3 del PPR, definiti interventi di natura conservativa. Anche per le aree vuote a sequito di precedente demolizione le norme

presentano elementi contradditori definendo tali aree inedificabili all'art 17

(disciplina per la classe A9) e suscettibili di nuova costruzione all'art 19

(nella definizione degli interventi di nuova edificazione)

Prescrizioni

Rendere univoca e chiara la disciplina sugli interventi ammissibili, rendendo omogenee le norme di riferimento che allo stato attuale appaiono in certi casi essere contradditore e conformandole all'art 52 delle NTA del PPR.

Indicazioni

Specificare meglio la disciplina per l'intervento di ricomposizione del decoro urbano previsto per gli edifici A9.

Definire le categorie di intervento in maniera conforme a quanto

Specificare per ciascuna UE (o perlomeno per quelle riconosciute di

valore storico) la tipologia di riferimento e le tipologie architettoniche

Superare la contraddizione evidenziata stabilendo le categorie di

intervento ammissibili per ciascuna UE in conformità con quanto

per gli eventuali interventi previsti.

Implementare la documentazione fotografica

Chastleazione deeli edillo:

A1: organismi di valore storico tradizionale

A2: organismi di valore storico tradizionale investiti da fenomeni di sostituzione degrado Risanamento e restauro conservativo. Ristrutturazione edilizia interna Solo per dimostrata impossibilità di rispettare i requisiti

Interventi massimi ammissibili

Risanamento e restauro rigorosamente conservativo. E'

consentito inserimento di servizi igienici e ed element

ecnologici special

statici ed igienici di base saranno consentite parziali e circoscritte modifiche dei Corpi di Fabbrica originari. E' consentito inserimento di servizi igienici e ed elementi tecnologici speciali

A3:organismi di valore storico tradizionale parzialmente sostituiti ma non incompatibili con la tipologia originaria

Risanamento e restauro conservativo e migliorativo con contenuti ampliamenti. Ristrulturazione edilizia interna: ristrutturazione edilizia con riassetto senza incremento di E' concesso, altresi, solo per la dimostrala impossibilità di

rispettare i requisiti statici, ed igienici di base, proporre

originari anche con ampliamento se consentito dal piano

parziali e circoscritte modifiche dei Corpi di Fabbrica

A4: organismi di valore storico tradizionale che conservano caratteri tradizionali riconducibili al contesto, a forte degrado, disabitati e privi di servizi

Ristrutturazione edilizia interna. Ristrutturazione edilizia con riassetto e variazione di volume Nella dimostrata impossibilità di rispettare i requisiti stalici, igienici e di funzionale abitabilità saranno assentibili parziali e contenute modifiche dei corpi di fabbrica originari

A5: organismi edilizi a valenza tradizionale, potenzialmente non riconducibili al contesto con trasformazioni successive che ne hanno snaturato sostanzialmente i caratteri

Ristrutturazione edilizia interna Ristrutturazione edilizia con riassetto e variazione di

Nella dimostrata impossibilità di rispettare i requisiti statici, injenici e di funzionalità abitativa sono assentibili ristrutturazioni con modifica e contenuti ampliamenti dei Corpi di Fabbrica originari in conformità alle proposizioni

A6: Organismi a valenza tradizionale alterati da inserimenti architettonici in contrasto

Ristrutturazione edilizia interna

tipologiche del P.P.C.S

Ristrutturazione edilizia con riassetto senza incremento di

Nella dimostrata impossibilità di rispettare i requisiti statici, igienici e di funzionalità abitativa sono assentibili ristrutturazioni con modifica e contenuti ampliamenti dei Corpi di Fabbrica originari in conformità alle proposizioni tipologiche del P.P.C.S.

A7: organismi contemporanei o di recente alterazione, non compatibili con il contesto e non consoni alla tradizione

A8: Organismi edilizi a destinazione pubblica o di uso pubblico

A9: Lotto inedificato (aree conchiuse dal solo recinto ed in un caso ruderi di fabbricato preesistente.)

Ristrutturazione edilizia interna Ristrutturazione edilizia con riassetto e variazione di

Ristrutturazione edilizia con riassetto e variazione di volume, purché nel rispetto dei caratteri al contorno

In esse non è concessa l'edificazione Sono ammessi, solo, interventi di ricomposizione del decoro urbano, ovvero costituzione di aree verdi di interesse collettivo

Osservazioni

Gli interventi sono assegnati sulla base della classe di assegnazione di ciascuna UE. Sono definite tradizionali le UE di classe da A1 a A5, recenti le A7 e A8. In tal senso è opportuno verificare la coerenza con l'art 52 del PPR degli ampliamenti di volume previsti per alcune delle classi storiche così come la ristrutturazione edilizia per le classi da A3 ad A6.

Nelle schede degli isolati sono indicate impianto planivolumetrico. Classe di trasformabilità, Interventi ammissibili, Profili regolatori (con indicati gli ampliamenti in sopraelevazione e planimetrici e le demolizioni); Dettagli regolatori, dettagli qualificanti, dati urbanistici attuali e di progetto (con volumetrie ammissibili).

Nelle schede di rilievo – ammissibilità sono contenute ulteriori prescrizioni e dettagli da qualificare o conservare

Sono inoltre stabilite norme per la demolizione, ricostruzione e puova costruzione

Demolizione, sui corpi storici ammessa solo su ruderi o per condizioni statiche dimostrate precarie. Sempre ammessa su superfetazioni o su A7 e A8 per riqualificazione edifici

Ricostruzioni e nuove costruzioni: ricostruzione corpi di fabbrica tradizionali ridotti al solo sedime secondo tipologia e materiali onginali, ricostruzione integrale di volumetrie incongrue legittimamente acquisite, costruzione nuove volumetrie volle alla riqualificazione ed al completamento funzionale dell'edifico, costruzione su lotti vuoti purchè oggetto in passato di demolizioni nelle medesime tipologie e materiali.

Demolizione senza ricostruzione di aree prive di fabbricati racchiuse dal solo recinto e di ruderi non leggibili di fabbricati preesistenti: demandata al PUC la valutazione dell'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse

Le schede di rilievo delle UE sono chiamate: Riflevo UE: sinossi rilievo Documentazione Fotografica Criticità Dati generali sul costruito

fondamentale per la definizione degli interventi.

Le indicazioni date nella schede sinossi di ammissibilità Appaiono previsto dal DPR 380/01 e armonizzare le indicazioni con gli altri contraddittorie in quanto per gli edifici tradizionali (classe A2 e A3) si elaborati del piano (NTA e Schede degli isolati). prevede il risanamento conservativo ammettendo anche ampliament olumetrici se previsti dagli indici di piano.

coincidono con quelle indicate in altri elaborati di piano (NTA e tavole

Non appare esaustiva la documentazione fotografica

La scheda dell'isolato consente una chiara definizione degli interventi ammissibili.

Il rilievo della UE appare sufficientemente esaustivo fornendo anche Prescrizione chiare indicazioni di tipo progettuale (caratteri da preservare e

Non è identificata per ciascuna UE la tipologia edilizia di riferimento; tale elemento, soprattutto per gli edifici a cui si attribuisce valore storico, è

Le indicazioni riportate nelle schede sinossi di ammissibilità non

Il Comune di Bultei ha inviato il PPCS, vigente dal 2000, per la verifica di coerenza ex art 14 LR 4/09. Tale verifica deve riguardare esclusivamente gli elaborati allegati alla delibera di adozione definitiva del Piano vigente.

Il Comune ha trasmesso il piano unitamente ad un insieme di elaborati che integrano e modificano il piano vigente (anche in maniera strutturale), ma che non sono stati recepiti all'interno di esso con le procedure ex art. 20 della LR 45/89.

La presente relazione istruttoria ha considerato tutti gli elaborati presentati (quelli vigenti e quelli realizzati per la verifica di coerenza) al fine di fomire al Comune tutti gli elementi necessari per una corretta rielaborazione del piano.

Conoscenza

Le relazione generale contiene alcuni elementi descrittivi del Contesto Geografico (art. 52 comma 2 lett. A e b) di riferimento. Tuttavia questi risultano non sufficienti per definire le relazioni e le dinamiche tra l'abitato e il contesto circostante.

Integrare il piano con elaborati rappresentativi del contesto territoriale in cui si localizza l'abitato.

E' necessario rappresentare gli elementi indicati all'art. 52 del PPR (comma 2 lettere A e B) quali orografia, idrografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture, funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali.

Si segnala che tali elementi conoscitivi, così come quelli inerenti la conoscenza del sistema urbano, devono essere necessariamente da considerarsi propedeutici alla definizione della parte progettuale del Piano e, pertanto, definiti nello stesso.

Gli elaborati consentono una parziale conoscenza del sistema urbano (art. 52 del PPR comma 2 lett. C e D) e della sua evoluzione nel tempo. Gli elaborati, grafici e testuali, permettono l'identificazione degli elementi che hanno orientato la forma dell'espansione urbana.

Appare tuttavia necessario, in una eventuale rielaborazione del piano, esaminare i contenuti concernenti il Sistema Urbano (comma 2 lettere c e d). In particolare approfondire l'attuale analisi con la rappresentazione dei margini dell'edificato e degli assi e poli urbani

Nel piano vigente non è rappresentato il Centro Matrice; nella norma (modificata per la verifica di coerenza) si specifica che il centro matrice comprende completamente il centro storico.

Anche in questo caso, in una eventuale variante al piano, è <u>opportuno che si estenda la disciplina del piano al CM che deve essere correttamente rappresentato in relazione alla zona A dello strumento generale e con l'ausilio delle cartografie storiche al fine di evidenziarne l'evoluzione nel tempo).</u>

Inoltre, gli elaborati devono consentire la immediata identificazione della struttura paesaggistica del centro matrice; tale conoscenza risulta fondamentale per le successive scelte pianificatorie.

Si devono definire la matrice fondativa dell'abitato, la lettura dei segni più significativi e delle relazioni spaziali tra gli elementi del centro di antica formazione. Devono essere chiaramente definiti elementi quali la trama viaria, i vuoti urbani, gli spazi pubblici, gli edifici a carattere monumentale, i tipi edilizi e i caratteri architettonici prevalenti.

Si evidenza che, allo stato attuale, il piano non propone abachi tipologici.

Tale limite è solo in parte superato, per quanto riguarda i particolari architettonici oltre che per gli elementi degli spazi pubblici (arredo urbano, pavimentazioni..), per i quali sono indicate apposite prescrizioni nelle norme che tuttavia per una maggiore leggibilità dovranno essere integrate con opportuna documentazione fotografica o schemi grafici.

Per quanto concerne invece le tipologie edilizie è necessario integrare il piano con appositi abachi descrittivi delle tipologie, e della loro evoluzione, evidenziando una immediata corrispondenza tre le stesse e le Unità edilizie.

Rilievo unità minima di intervento

Il rilievo sulle unità edilizie appare complessivamente esaustivo proponendo tutti gli elementi conoscitivi elencati nella scheda precedente.

Dal rilievo si definisce, per ciascuna UE, la classe di appartenenza (definita sulla base della storicità degli edifici, del degrado e della coerenza degli stessi con il tessuto storico) oltre che alcune indicazioni di carattere progettuale.

Le informazioni contenute nelle schede di rilievo e ammissibilità dovranno essere aggiornate.

Inoltre è necessario approfondire la documentazione fotografica che allo stato attuale appare non esaustiva.

Inoltre è necessario assegnare a ciascuna UE una chiara tipologia edilizia di riferimento che ne evidenzi i caratteri compostivi, la distribuzione dei vuoti e pieni, i materiali, etc.

Interventi

Gli interventi sono attribuiti sulla base della classe di assegnazione di ciascuna UE definite di valore storico tradizionale dalla classe A1 alla A6.

Tuttavia la nomenclatura utilizzata per le classi di edifici genera elementi di confusione in quanto non risulta chiara la distinzione tra le diverse classi, in particolare le classi A5, A6, A7.

Si evidenziano inoltre elementi di non allineamento tra i diversi elaborati di progetto (schede "sinossi di ammissibilità", tavole delle isolati, NTA) o di incoerenza con l'art. 52 del PPR nella attribuzione degli interventi ammissibili:

•attribuzione di ampliamenti di volume previsti per alcune delle unità tradizionali storiche cosi come la previsione della ristrutturazione edilizia per le classi da A3 ad A6;

•nelle schede sinossi di ammissibilità per gli edifici tradizionali (classe A2 e A3) si prevede il risanamento conservativo ammettendo anche ampliamenti volumetrici se previsti dagli indici di piano;

•nelle norme d'attuazione le categorie di intervento ammesse per l'edificato appaiono in contrasto tra i diversi articoli; ad esempio si prevede la ristrutturazione edilizia per i corpi classificati da A3 ad A6 nella tabella riportata nell'articolo 18 e nella definizione degli interventi ammissibili per classe edilizia data all'art. 17. Tali interventi non sono definiti ugualmente nella tabella allegata all'articolo 25 (riportata anche nelle tavole di progetto degli isolati) che ad esempio non prevede la ristrutturazione edilizia per i corpi da A1 ad A6. Pertanto non appaiono omogenee le previsioni di progetto riportate nelle NTA, nelle schede delle UE e nelle tavole degli isolati.

•per le aree libere a seguito di precedente demolizione le norme presentano elementi contradditori definendo tali aree inedificabili all'art 17 (disciplina per la classe A9) e suscettibili di nuova edificazione all'art 19 (nella definizione degli interventi di nuova edificazione);

E' necessario pertanto:

•<u>realizzare una classificazione delle UE che consenta una immediata distinzione tra gli organismi tradizionali conservati e i tessuti urbani alterati, sostituiti, degradati o recenti, individuando anche i lotti liberi e i ruderi;</u>

•attribuire la categoria di intervento alle singole classi di edifici individuate in coerenza con le NTA del PPR (art. 52 commi 3, 4, 5) e definendo la stessa categoria in maniera chiara e coerente con le indicazioni del DPR 380/01;

•armonizzare le indicazioni tra i diversi elaborati di progetto in maniera tale da definire univocamente gli interventi ammissibili sui singoli corpi di fabbrica;

•indicare puntualmente, ove ammessi, i nuovi volumi previsti (ampliamenti, nuove costruzioni, ricostruzioni).

L'art 19 punto 9 delle NTA stabilisce la demolizione senza ricostruzione di aree prive di fabbricati racchiuse dal solo recinto e di ruderi non leggibili di fabbricati pre-esistenti demandando al PUC la valutazione dell'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.

In coerenza con l'art. 52 del PPR tale valutazione deve effettuarsi in sede di pianificazione particolareggiata qualora non ancora affrontata nello strumento urbanistico generale.

