

COMUNE DI DUALCHI

PROVINCIA DI NUORO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



IL PROGETTISTA



COOPINA INGEGNERI
AGLIARI

DL 000 0

OTTOBRE 2001

IL SINDACO

RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

COMUNE DI DUALCHI

Piano Particolareggiato del Centro Storico

PARTE PRIMA **(RELAZIONE)**

1.0) Introduzione.

Il *piano particolareggiato* del *centro storico* (in seguito più brevemente denominato “*P.P.*”) del *comune* di *Dualchi* si inserisce nella strategia più generale dell’*amministrazione comunale* che si è dotata di un nuovo strumento di pianificazione delle risorse territoriali, il *piano urbanistico comunale*, di recente approvazione e di *piani attuativi* e di *settore* in fase di definizione.

L’*attività di pianificazione* presenta una carenza che riguarda il *centro storico* in quanto il *piano particolareggiato adottato* da oltre *quindici anni*, pur *conservando* la sua *validità* sotto il profilo delle *indagini* e della *disciplina generale*, ha avuto una *attuazione modesta* e di fatto superata nel tempo, anche a seguito della *nuova normativa introdotta* da *leggi regionali* e *nazionali* sopravvenute.

Il *nuovo piano particolareggiato* si propone di innovare il precedente *piano mantenendo* gli elementi positivi nello stesso contenuti ed ancora attuali, *aggiornando* con *indagini ricognitive* lo stato di fatto e *proponendo*, sulla base del nuovo quadro normativo e finanziario, un parziale diverso assetto dell’abitato che presenta significative caratteristiche morfologie storiche.

Sulla base della convenzione stipulata tra i professionisti incaricati e l’*amministrazione comunale* il *piano* prevede alcune *indagini conoscitive* che possono essere così schematicamente rappresentate:

- *individuazione e valutazione*, alla scala territoriale ed urbana, delle *preesistenze insediative storiche*, attraverso l’analisi del *tessuto urbano* e della *documentazione storica* prendendo a riferimento anche il catasto “*De Candia*”;
- *analisi dei rapporti* fra insediamento storico e le diverse zone del territorio pianificato;
- *analisi storico evolutiva* del *centro abitato*;
- *analisi volumetrica* in relazione ai tipi edilizi.

Relativamente agli *elementi propositivi* e *normativi* del *piano*, non avendo individuato *percorsi particolarmente significativi* relativi agli *spazi pubblici* o di *interesse pubblico*, si è proceduto alla ricognizione di quanto esistente e che vede sostanzialmente essere interessati i *monumenti storici ecclesiali* ed i *relativi percorsi*.

Pertanto si può ritenere utile fare riferimento alle *tipologie edilizie* e degli *elementi costruttivi storico-tradizionali*, per quanto *poco diffusi*, rinviando agli *elaborati grafici* ed alle *norme di attuazione* la specificazione degli *interventi ammissibili*.

La *fase propositiva* del *piano* può pertanto ritenersi rapportata a:

- *l'individuazione e definizione degli ambiti spaziali delle unità storico ambientali e delle unità minime di intervento in esse individuabili;*
- *la determinazione dei gradi di trasformabilità del patrimonio edilizio storico per ciascuna unità storico-ambientale;*
- *la definizione delle categorie di intervento e degli interventi ammissibili per ciascuna unità storico-ambientale.*

Ogni punto delle *indagini ricognitive* e degli *elementi propositivi* viene corredato dagli elaborati che trovano nelle *norme di attuazione* la disciplina degli interventi ammissibili e compatibili con il disegno complessivo del piano.

Per le *unità storico ambientali* si fa riferimento ad una situazione che, allo stato attuale, può essere rappresentata dagli *isolati* i quali, pur avendo talvolta analoghe configurazioni tipologiche, sono caratterizzati da *assetti viari definiti* nel tempo mentre sono *interconnessi* tra loro mediante *percorsi infrastrutturali ed elementi tipologici simbolici e monumentali* che, come meglio descritto di seguito, rappresentano tuttora il *tessuto semiologico*.

Nella maggioranza dei casi, nei piccoli comuni dell'interno, il *tessuto edilizio* della parte antica *presenta*, nel complesso, una *immagine debole*, scarsamente caratterizzata e che non sembra suscitare nei suoi abitanti quel senso di *autoidentificazione* necessario ad imprimerla.

Da questo *atteggiamento culturale* è stata orientata la scelta di una *sostituzione particolarmente distruttiva* dei *tessuti edilizi storici* ed un *sostanziale abbandono*, con conseguente *degrado* delle *parti* non interessate da *interventi edilizi*.

Alla decisa *modificazione* dell'*aspetto morfologico* si è affiancato uno *spopolamento* che ha spostato gli abitanti verso la periferia nella *classica distribuzione demografica pericentrica*.

Tale *tendenza* si è andata attenuando nell'ultimo ventennio anche se ha interessato maggiormente la *sostituzione edilizia*, piuttosto che il *recupero* delle *tipologie esistenti*.

La *tipologia edilizia storica* è però riuscita a contenere quei *fenomeni di trasformazione* della *struttura urbanistica* caratterizzata da un *progressivo frazionamento* e successiva *congestione* che hanno spesso *pregiudicato* il *tessuto antico* dei *centri antichi* di maggior peso.

Conservando i *caratteri semirurali* evidenziati dalla bassa densità fondiaria, la *qualità* della *vita abitativa* riscontrabile nel *tessuto urbanistico* del *centro* resta quindi *potenzialmente notevole*, anche in relazione a quanto accaduto in altre *realità medio-piccole* della *regione*.

Il *recupero* del *centro storico* rappresenta l'*unica opportunità* per *salvaguardare* la *complessità* della *struttura insediativa* ed *arricchire* il ventaglio dell'*offerta abitativa* disponibile in un *quadro nazionale e regionale* che presenta i primi *caratteri di deurbanizzazione* e l'*irripetibile occasione* per il *mantenimento* della *identità etnica, culturale e morfologica connessa alla tradizione*.

1.1) Individuazione e valutazione, alla scala territoriale ed urbana, delle preesistenze insediative, storiche, attraverso l'analisi del tessuto urbano e della documentazione storica prendendo a riferimento anche il catasto "De Candia".

La comunità di *Dualchi* ha attraversato, con varie metamorfosi ma anche con alcuni sostanziali elementi di continuità, tutta la storia insediativa dell'area del "Marghine" nell'evo moderno.

Il *centro* conserva comunque, nel corso dei secoli, un ruolo decisamente marginale all'interno della gerarchia insediativa dell'area come è evidente nel riscontro della cartografia della marmora.

La sovrapposizione degli attuali tessuti urbani agli originari insediamenti nuragici è ancora leggibile nel rapporto tra le direttrici viarie antiche e le sorgenti e risulta confermata dai rinvenimenti di epoca nuragica, romana-imperiale ed altomedioevale fatti nella zona di "Sa Corte", al margine meridionale dell'abitato.

Per il periodo successivo il sistema chiesastico costituisce, anche nei periodi più avanzati della "catastrofe insediativa" del '300' e '400' un valido punto di riferimento per verificare la permanenza dell'habitat superstite.

E' interessante rilevare che la medesima configurazione di attestamento si verifica nelle immediate adiacenze delle fonti nell'attuale complesso di *San Pietro*, probabile residuo di un villaggio spopolato, la cui origine è forse legata alla colonizzazione degli ordini monastici come potrebbe confermare la denominazione della vicina "funtana" e "sos padres".

Solo verso la metà dell'ottocento gli archivi isolani forniscono i primi elementi cartografici certi riguardo al territorio di *Dualchi*.

La documentazione tecnica del "catasto De Candia" (1842) consegna una immagine attendibile, la prima in assoluto, di *Dualchi* dell'ottocento che ha già sviluppato una dimensione edilizia estesa e caratterizzata dalla classica struttura pericentrica rispetto al nucleo originario.

Il centro antico appare imperniato su un percorso cardinale di orientamento nord-sud, percorso territoriale dal guado principale del Tirso verso Aidomaggiore, alla montagna del Marghine e che trova il suo riferimento nella parrocchiale aragonese di *San Leonardo*.

Nel periodo successivo, data la scarsa disponibilità della comunità ad occupare gli orti ed i fondi agrari specializzati lungo i versanti meridionali e settentrionali ed a seguito della realizzazione della nuova strada per Borore, lo sviluppo del centro abitato assume come direttrice quella attuale con orientamento est-ovest.

Di fatto tale sviluppo ha comportato il contenimento dell'impianto pericentrico che rimane comunque l'elemento caratterizzante del territorio circostante.

1.2) Analisi dei rapporti fra insediamento storico e le diverse zone del territorio pianificato.

La *pianificazione urbanistica* del comune di *Dualchi* parte, come altri comune dell'isola, dalla approvazione del *Programma di Fabbricazione* e, più recentemente, prosegue con l'adozione e *approvazione definitiva* del nuovo *Piano Urbanistico Comunale*.

Non hanno avuto seguito compiutamente gli *strumenti attuativi*, *piani particolareggiati* e *piani di lottizzazione* per l'inerzia tipica nei comuni minori degli abitanti al ricorso a *strumenti* che comportano *oneri eccessivi* rispetto agli *obiettivi* ed ai *risultati conseguibili*.

Durante la *prima fase* della pianificazione e sino a tempi anche recenti il *centro abitato* conosce *massicci interventi* di *sostituzione fisica e tipologica* dell'*edilizia storica* con l'inserimento di contenitori abitativi che non hanno alcun legame con il vecchio *borgo rurale*.

Una *sostituzione puntiforme* e particolarmente distruttiva del *tessuto edilizio storico*, diffusa in quasi tutti gli *isolati*, deforma, in modo irreversibile, i caratteri del *centro storico* senza peraltro realizzare una *riorganizzazione urbanistica efficace* nell'*abitato*.

Solo con l'*adeguamento* dello *strumento urbanistico* alle *più restrittive norme regionali* il *processo di sostituzione edilizia* subisce un rallentamento.

Dai primi anni '90 il *bilancio demografico* e quindi la *domanda* di abitazione conoscono una *stagnazione* che accentua i *fenomeni* di *abbandono* e di *degrado* del *centro storico*.

D'altra parte i *modelli abitativi esogeni* inducono la popolazione a *costruirsi modelli tipologici* differenti che trovano più facile eseguibilità nelle aree disponibili nelle zone di completamento.

Si spiega così come, anche sino ai tempi più recenti, l'*edificazione* si sia spostata verso le *aree pericentriche* e, in parte, sottraendo il *centro antico* dal *degrado* dalla *sostituzione edilizia*.

Dalla *relazione* del nuovo *piano urbanistico comunale* e segnatamente dalle *indagini demografiche* e *socio-economiche* sulle *modificazioni* avvenute nel tempo, che hanno determinato sulla *domanda* di abitazioni e di conseguenza, per la parte che ne deriva, sulla *richiesta* di *interventi* abitativi nel *centro storico*, si può avere un *quadro attuale* sulla *potenziale offerta* se si verificano le condizioni di base per l'agevolazione del recupero del patrimonio edilizio esistente e di cui il piano particolareggiato rappresenta lo strumento essenziale ed il riferimento per gli interventi proponibili e sostenibili.

Di seguito si riportano le *indagini di base* riportate nella *relazione* del *P.U.C.* correlate alle *potenzialità urbanistico-territoriali* del *centro abitato* e che portano a *determinare eventuali necessità* di *aree aggiuntive* in quanto *non soddisfacibili* nelle aree e nei volumi preesistenti, anche a seguito di ristrutturazioni, ampliamenti o nuove costruzioni.

Di particolare importanza e prioritaria, rispetto al resto del territorio, è la *determinazione del fabbisogno soddisfacibile all'interno del perimetro del centro storico* in considerazione che questo comporta il *recupero, programmabile nel tempo, degli edifici aventi valenza storica od antica e della tipologie tradizionali ed un minor consumo del territorio periurbano destinabile ad usi produttivi più confacenti agli usi potenziali.*

“ Dal primo censimento del 1861 all'ultimo prima della seconda guerra mondiale del 1936, in un periodo cioè di quasi ottant'anni, la popolazione residente del Comprensorio aumenta regolarmente, passando da 26 mila a 36 mila abitanti, per stabilizzarsi dal dopoguerra in poi sui valori che solo nel 1961 superano di poco i 40 mila abitanti.

Negli ultimi 40 anni, essa è rimasta pressoché stazionaria, diminuendo leggermente da 39.112 abitanti nel 1951 a 39.090 abitanti nel 1991, dopo aver toccato, come si è detto, il picco di 40.268 abitanti nel 1961.

La dinamica complessiva, però, maschera il fatto che all'interno del Comprensorio sono in atto due tendenze contrapposte: quella verso un lento ma progressivo spopolamento di tutti i centri minori, compreso Bosa, e quella verso la concentrazione, attraverso un effetto di polarizzazione, di una quota crescente di popolazione nel comune di Macomer.

Solo nell'ultimo decennio tale concentrazione è andata affievolendosi notevolmente.

La popolazione residente, partendo dai dati censuari del 1861 (ab. 671) che vedevano il comune di Dualchi nella media dei comuni del Comprensorio, ha subito un aumento, 744 abitanti nel 1921, raggiungendo il suo massimo storico registratosi nel '51 con una popolazione residente di 954 abitanti.

Il crollo degli abitanti residenti è avvenuto negli anni '60 quando un terzo della popolazione trasmigra, per cui la popolazione residente da 919 abitanti si porta a 753 abitanti.

Fatto quest'ultimo anomalo anche rispetto agli altri Comuni del Comprensorio esaminato.

Questo fatto potrebbe far pensare che, in quel decennio problemi interni e problemi esogeni abbiano portato al verificarsi del fenomeno.

Forse anche fatti di storia, di cultura, ma anche problemi legati alle attività produttive autoctone, fortemente messe in discussione dall'impianto delle prime strutture produttive industriali di "Tossilo".

La caduta delle presenze del '71, la modesta ripresa dell' '81 e la ricaduta anche se contenuta nel '91 non deve portare a conclusioni affrettate.

Le cause primarie del crollo delle presenze sono da ricercarsi sostanzialmente nell'accadimento congiunturale dei seguenti fattori economici realizzatisi nell'area:

- * l'impianto dell'Agglomerato Industriale di Tossilo*
- * la crisi del settore agro-pastorale e quindi l'esodo con particolare riferimento alla mancanza di propensione delle giovani generazioni a condurre tali attività.*
- * la popolazione e l'egemonia del Comune "leader" del Marghine (Macomer) che ha consentito, pur con qualche difficoltà, di assorbire parte della domanda di nuove abitazioni.*

La tendenza negativa del movimento naturale è stata assecondata da una tendenza analoga anche del flusso per trasferimento di residenza, che nel corso degli anni '70 ha presentato un saldo tendenzialmente negativo, che ha contribuito anch'esso a ridurre la dinamica demografica complessiva nell'ultimo decennio.

Un elemento di valutazione molto interessante è costituito dal fatto che nel corso del decennio 1981-1991 praticamente la popolazione residente di Dualchi è rimasta su valori oscillanti intorno alle 829-817 unità.

Negli anni '81 - '91 la popolazione residente ha subito un calo di 12 unità e le famiglie di 86 unità, calo questo da imputarsi non tanto al saldo naturale quanto piuttosto ad un fenomeno migratorio in gran parte attribuibile alla forte attrazione di Macomer ed in particolare dello sviluppo del settore manifatturiero di Tossilo.

Dal '91 in poi si è registrata una controtendenza che si va attestando sull'ordine del 1-2% annuo, nonostante il calo delle nascite.

Dall'esame della composizione strutturale della popolazione residente di Dualchi per classi di età, si evince una tendenza marcata verso un generale invecchiamento, tendenza peraltro riscontrabile sia a livello regionale, sia a livello nazionale.

Nel corso degli ultimi trent'anni, infatti, le classi di età sino a 14 anni sono andate percentualmente progressivamente riducendosi, con una riduzione più marcata durante il decennio '81 - '91.

Nel '91 l'indice di vecchiaia, che misura il rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e quella con meno di 14 anni, è sensibilmente più alto del corrispondente indice a livello provinciale.

Nell'ultimo decennio, cioè dall' '81 al '91, la popolazione attiva di Dualchi di aumenta di 3 unità.

L'analisi demografica e socio-economica del Comune di Dualchi, fatta in precedenza, ha come obiettivo precipuo quello di individuare la probabile evoluzione della domanda di abitazioni su cui dimensionare l'offerta di aree fabbricabili, da cui dipendono, in ultima analisi, tutte le altre scelte organizzative del territorio da fare in sede di P.U.C..

Nel cercare di desumere il probabile andamento della domanda di abitazioni, occorre tenere conto dei principali elementi emersi dall'analisi sinora svolta, e che sinteticamente possono essere riassunti qui di seguito:

- * la popolazione residente di Dualchi, dopo essere calata negli ultimi 40 anni in controtendenza rispetto ad altri Comuni del comprensorio, negli ultimi anni ha mostrato una tendenza alla ripresa.*
- * la stazionarietà registratasi negli ultimi 20 anni sembrerebbe essere il trend di fondo modificabile da eventi ciclici contingenti.*

Si è assunta una crescita demografica dell'1,5% annuo sulla base delle valutazioni di evoluzione della domanda di abitazioni:

- * la stazionarietà della popolazione dipende sia dalla diminuzione del tasso di natalità, sia da una contemporanea diminuzione del tasso di mortalità, per cui la struttura della popolazione tende a mostrare chiari segni di invecchiamento;*
- * la dinamica dei matrimoni, si mantiene però su livelli medi anche nel caso della prima metà degli anni '90 e, pur in presenza di ulteriori qualificazioni, sembrerebbe essere direttamente collegata alla domanda di nuove abitazioni più di quanto non lo sia la dinamica demografica;*
- * i flussi intercomunali di popolazione attiva creano movimenti di persone per motivi di lavoro, che in parte alimentano una domanda autonoma di abitazioni senza però incidere sulla popolazione residente;*
- * il tasso di attività è in crescita e si mantiene su livelli accettabili;*
- * nel settore agricolo e dell'allevamento c'è una sostanziale tenuta delle attività produttive, con un'estensione della superficie coltivata e del bestiame allevato, presumibilmente derivante da un aumento della produttività;*

fabbisogno da dinamica demografica

Il *fabbisogno da dinamica demografica* tende a privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto alle nuove abitazioni per i seguenti motivi:

- * *il patrimonio esistente, con esclusione del centro storico e delle zone di completamento, non presenta particolari segni riconoscibili e tali da giustificare interventi significativi.*
- * *nel primo quinquennio ed a scalare nel tempo si può ipotizzare che i parametri interconnessi con gli altri indicatori, portino alla determinazione del fabbisogno di seguito descritta.*

TIPOLOGIA	2000/2004	2005/2010	2010/2014	2015/2020
RECUPERO	30	15	10	5

fabbisogno pregresso

Il *fabbisogno pregresso* tende a privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente in quanto, in assenza o in cogenza parziale di piani attuativi, l'unica possibilità consentita per soddisfare le istanze dei cittadini è sostanzialmente rivolta alla possibilità di *recupero* o *ristrutturazione* degli edifici esistenti.

TIPOLOGIA	2000/2004	2005/2010	2010/2014	2015/2020
RECUPERO	20	10	10	0

fabbisogno futuro

Con riferimento ai precedenti *parametri* eventualmente soddisfatti il *fabbisogno futuro* appare *fortemente condizionato* dalla *possibile realizzazione* degli interventi produttivi, siano essi industriali-artigianali o agropastorali.

TIPOLOGIA	2000/2004	2005/2010	2010/2014	2015/2020
RECUPERO	10	5	5	0

fabbisogno da analisi tecnico-urbanistica

La *determinazione* del *fabbisogno* derivante dalle precedenti analisi non consente in ogni caso di definire, rispetto al *nuovo strumento* ed alla *proiezione temporale* dello stesso, le interrelazioni tra i parametri sino ad ora considerati e le previsioni del *P.U.C.*

Pertanto, anche se contenuto rispetto al complesso dei parametri, si evidenziano i dati di cui al successivo prospetto.

TIPOLOGIA	2000/2004	2005/2010	2010/2014	2015/2020
RECUPERO	10	0	0	0

fabbisogno da domanda esogena

Il *fabbisogno da domanda esogena* prevede il *fabbisogno* derivante da un *prevedibile rientro* di *emigrati* o *trasferimento* dalle *aree rurali svantaggiate* al *centro urbano* ed il *fabbisogno* derivante dall'*indotto economico* dovuto alla realizzazione dell'*insediamento* di *nuove attività produttive*.

Tale *fabbisogno* è *marginale* nel primo quinquennio mentre potrebbe assumere una consistenza notevole nei successivi periodi del piano anche se con poca influenza sul *recupero* del *centro storico*.

TIPOLOGIA	2000/2004	2005/2010	2010/2014	2015/2020
RECUPERO	4	4	4	0

fabbisogno totale

Dall'*analisi* del *fabbisogno abitativo*, nelle sue varie componenti ed anche in relazione alle risorse territoriali e fisiche esistenti, si può concludere che il *recupero* e la *riqualificazione* del *patrimonio edilizio* deve *rappresentare* lo *schema* entro il quale *costruire* uno *sviluppo compatibile*, non solo edilizio, ma socio-economico.

Di seguito si riporta la tabella conclusiva dei parametri considerati.

TIPOLOGIA	2000/2004	2005/2010	2010/2014	2015/2020	2000/2020
RECUPERO	74	34	29	5	142

Dalle tabelle si può dedurre che, nel *primo quinquennio*, il *recupero* e la *riqualificazione* del *patrimonio edilizio esistente* costituisce l'*obiettivo prioritario* delle scelte urbanistiche del centro urbano, anche al fine di ricucire, *strutturalmente* ed *infrastrutturalmente*, il contesto territoriale dell'area.

Dai dati presi in esame nella relazione del *Piano Urbanistico* del *Comune di Dualchi* appare evidente la *priorità* del *recupero* del *centro storico* rispetto ad altri interventi edilizi rivolti alle zone periurbane.

Le recenti agevolazioni finanziarie per il recupero rendono *particolarmente competitiva* l'*azione* sia *pubblica* che *privata* tendente alla *valorizzazione* di un *patrimonio*, non solo *edilizio*, ma anche *storico* e *culturale* che diversamente andrebbe disperso o, nei casi peggiori, *abbandonato* o *degradato*.

I.3) Analisi storico evolutiva del centro abitato.

I.3.1) analisi urbanistica

L'evoluzione del centro abitato, sotto il profilo strutturale e nei confronti della restante parte del territorio, non ha subito nel tempo sostanziali modifiche se non quelle descritte ai punti precedenti.

Sotto il profilo urbanistico i principali caratteri con i quali Dualchi si presenta agli inizi degli anni '70 e che saranno determinati dalle trasformazioni fisiche e socioeconomiche possono essere riassunti nei seguenti punti:

- *tipologia prevalentemente in linea e nell'ultimo periodo a "palattu";*
- *rete viaria strutturalmente funzionale al disimpegno delle abitazioni ed imperniata sull'asse centrale di via Roma;*
- *assenza di spazi significativi destinati ad attività collettive o pubbliche all'interno del centro abitato;*
- *riconoscimento di una identificazione di immagine nella presenza dei monumenti ecclesiali.*

Inserita nel bacino di influenza degli insediamenti industriali della piana di Ottana, Dualchi è coinvolta negli anni '70 in un processo di sviluppo demografico che fa recuperare, almeno in parte, la popolazione "persa" durante l'ondata di emigrazione del precedente decennio.

Proprio in questi anni si avvia un notevole incremento dell'edificazione, governato dal primo strumento urbanistico comunale e, di conseguenza, le consistenti sostituzioni edilizie del patrimonio storico del centro abitato.

Allo stato attuale si può affermare che, rispetto agli anni '80, l'impianto urbanistico del centro storico non ha subito profonde trasformazioni essendo rimasti pressochè inalterati la viabilità e gli spazi pubblici o di interesse collettivo e non essendo riconoscibili ulteriori elementi di identificazione di immagine.

La zona "A" del nuovo P.P. è costituita da 23 isolati ivi compresi quattro edifici pubblici, le quattro chiese (S. Sebastiano, S. Antonio, Santa Croce, S. V. D'Itria) ed il vecchio palazzo civico.

Gli isolati, suddivisi per unità edilizie secondo criteri di omogeneità (architettonici, urbanistici, demografici e giuridici) forniscono, per ciascuna unità, dati relativi alla consistenza (superfici, volumi, n°. vani), allo stato (età, materiali, tipologie costruttive) ed all'uso (abitanti, famiglie,) per ciascuno di essi.

Gli isolati, sono composti mediamente da 11 unità abitative e si possono raggruppare in due classi, quelli medio piccoli, composti da 4-8 unità, e quelli medio grandi, composti da 10-14 unità.

Gli isolati risultano tanto più frazionati quanto più risentono dell'effetto urbano indotto dall'asse viario principale mentre tendono a conservare elementi caratteristici di ruralità ove si trovino in posizione più marginale.

Ad un maggior numero di unità edilizie corrispondono, sempre con riferimento agli *isolati*, valori maggiori di superficie coperta.

Gli *isolati meno frazionati* presentano valori di copertura meno elevati e risultando meno densamente impegnati, com'è logico attendersi, da tipologie di tipo *semirurale*.

I volumi non residenziali (che costituiscono il 12% del totale) se rapportati al volume totale, evidenziano il carattere prevalentemente residenziale dell'*isolato n° 5* rispetto all'*isolato n° 20*, mentre gli altri *isolati* presentano dotazione volumetriche non residenziali tanto maggiori quanto più forte è la permanenza dei caratteri "rurali" e viceversa.

I.3.2) analisi tipo-morfologica

La popolazione residente è distribuita in modo disomogeneo negli isolati.

Quelli più densi risultano essere il n° 5, il n° 9 ed il n° 21 con oltre 28 abitanti mentre altri 12 isolati hanno un numero di abitanti compreso tra 5 e 25 unità.

Due isolati sono privi di abitanti e tre sono utilizzati da un solo abitante.

Il rapporto tra numero di vani nel complesso e numero di vani per isolato mostra una certa omogeneità con i volumi urbanistici tale da significare una omogeneità tipologica.

Il rapporto tra volume edilizio e numero dei vani rappresenta una costante che indica una notevole staticità dei processi costruttivi e degli elementi distributivi dei manufatti edilizi.

La distribuzione della superficie degli alloggi, nei vari isolati, risulta analoga a quella dei volumi e dei vani riconfermando che persiste un insieme intrinsecamente omogeneo e privo di variazioni da isolato ad isolato.

Il rapporto tra abitanti e vani evidenzia un sostanziale sottoutilizzo dei volumi edilizi spiegabile con l'ineguatezza dei manufatti agli usi abitativi attuali.

Si può infatti osservare che negli isolati più ricchi di tipologie tradizionali sono presenti un numero di vani superiore al numero degli abitanti.

Esistono alcune eccezioni negli isolati che hanno subito una radicale sostituzione edilizia.

Il numero medio di vani per unità edilizia presenta una certa omogeneità, nel senso che si può riscontrare una media di 3-6 vani per abitazione.

Gli isolati adiacenti alla viabilità principale presentano elementi tipologici tradizionali più recenti (fine '800, primo '900) mentre gli altri hanno tipologie e tessuti edilizi più tradizionali anche se spesso degradate o di difficile conversione agli usi residenziali attuali.

Anche l'indice di copertura presenta situazioni diversificate e così esprimibili:

- gli isolati nn° 10 e 14 hanno un elevato indice di copertura;
- gli isolati nn° 2, 12 e 21 presentano un indice di copertura intorno a 0.60 mq/mq;
- gli isolati nn° 5, 6, 10 e 15 hanno un indice di copertura intorno a 0.50 mq/mq;
- gli isolati nn° 2, 3, 7, 9, 13, 18 e 20 hanno un indice di copertura di circa 0.40 mq/mq;
- gli isolati nn° 1, 4, 8, 9, 15, 17 e 23 hanno un indice di copertura intorno a 0.30 mq/mq;
- un solo isolato, il n° 20, ha un indice inferiore a 0,30 mq/mq.

A parte gli isolati nn° 10 e 14, gli isolati con indice di copertura intorno a 0.60 mq/mq sono costituiti prevalentemente da edifici ristrutturati o più recenti mentre quelli che presentano un indice intorno a 0,50 e 0,40 mq/mq presentano tipologie sostanzialmente in linea in vario stato di conservazione e non sempre consoni agli usi residenziali attuali.

I restanti isolati hanno tessuti edilizi labili e difficilmente adeguabili al soddisfacimento dei requisiti funzionali moderni.

I.3.3) sintesi

Nelle sue linee essenziali la *condizione* dell'*antico centro* è caratterizzata dalle seguenti situazioni:

- *persistenza delle tipologie tradizionali, con un elevato grado di integrità fisica e tipologica, che interessa il 20% circa del patrimonio edilizio del centro stesso;*
- *elevato livello di sostituzione edilizia sia fisica che tipologica che interessa il 40% circa del totale del patrimonio esistente;*
- *la restante parte presenta caratteristiche tali da dover essere sottoposta a consistenti operazioni di ristrutturazione, quando non di sostituzione integrale;*
- *un intreccio tra pressione abitativa ed abbandono che interagisce negativamente sul contesto urbanistico ed edilizio con fenomeni di sovraccarico e di degrado.*

Tra gli elementi che giocano comunque a *sfavore* di un *assetto armonico* del centro si possono *individuare* alcuni *fattori determinanti*.

Alla modifica profonda dei *tessuti edilizi* concorre sempre il *frazionamento* della *proprietà*, prevalentemente a seguito di *successioni* o *parcellizzazioni*.

Dagli anni '60 e sino agli anni '90, su tutti gli interventi possibili, sono prevalsi gli *interventi di sostituzione edilizia* aggravati da una *progressiva rarefazione* della *popolazione* presente nel *centro storico* e da una *crescita* dei *volumi per destinazioni d'uso* diverse.

Per contro, alcuni *caratteri* del *tessuto edilizio storico* garantiscono in ogni caso una *funzionalità residuale* che può e deve essere *valorizzata*.

Le *densità edilizie* risultano tuttora *sostanzialmente compatibili* con la ridotta dotazione viaria ed infrastrutturale.

Il *rapporto* tra la *casa*, prevalentemente *monofamiliare*, ed il *cortile*, per quanto piccolo, garantisce uno *standard privato* sostitutivo o integrativo rispetto agli *spazi collettivi* inadeguati.

A tutto questo si può aggiungere che il *centro storico* ospita *nuclei formati da uno o due componenti*, prevalentemente anziani o giovani singoli o in coppia, e, relativamente agli anziani, ne raccoglie il maggior numero rispetto alle altre zone del comune di *Dualchi*.

PARTE SECONDA **(CONSISTENZA VOLUMETRICA)**

II.1) Analisi della consistenza volumetrica in relazione ai tipi edilizi.

Come già accennato in precedenza sono presenti, oltre a *tipi edilizi* che nulla hanno a che vedere con la *tradizione costruttiva locale*, le seguenti *tipologie prevalenti*:

- *tipologia prevalentemente in linea;*
- *tipologia a "palattu" di origine più recente;*
- *tipologia con casa a corte con portale o fronte strada in linea con giardino retrostante o arretrata con giardino antistante.*

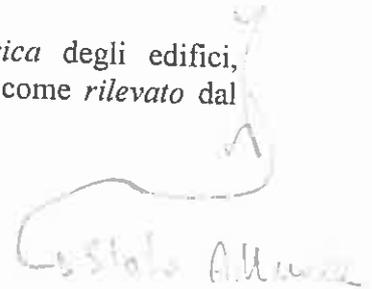
L'*analisi della consistenza dei volumi edificati* costituisce il punto di partenza *del piano particolareggiato del centro storico*, analisi che viene correlata alle altre indagini compiute e che riferiscono principalmente:

- *l'analisi dei rapporti tra insediamento storico e le diverse zone del territorio pianificato;*
- *l'analisi storico evolutiva del centro abitato.*

Le *informazioni di base* delle indagini costituiscono il *supporto* per la *valutazione* delle ipotesi progettuali per *definire* gli interventi possibili in sintonia con la legislazione urbanistica sia regionale che nazionale vigente.

Un ulteriore elemento di riflessione è costituito dal fatto che, dalla data di approvazione del precedente *piano particolareggiato*, sono sopravvenute *norme*, ma non solo, *strumenti* e possibili accessi a finanziamenti agevolati per il *recupero* e la *rivitalizzazione* dei *centri storici*.

Di seguito si riportano, *isolato per isolato*, la *consistenza volumetrica* degli edifici, indipendentemente dall'uso, il *perimetro*, l'*altezza* e l'*area di pertinenza* così come rilevato dal *volo aerofotogrammetrico*.


Castolo Alluvato

isolato n.1

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
020	81,96	6,66		
021	46,32	2,26	216,56	1.442,29
022	36,05	3,79	59,44	134,34
023	55,69	5,13	59,64	226,05
310	60,66	4,01	141,08	723,73
311	92,70	4,22	104,36	418,49
312	40,80	8,12	193,33	815,83
313	46,63	8,15	99,80	810,40
314	63,89	6,63	135,39	1.103,42
315	27,77	4,20	164,42	1.090,09
316	18,23	3,29	48,91	205,43
317	22,23	3,02	20,65	67,92
			29,75	89,83
			<u>1.132,25</u>	<u>4.963,24</u>

isolato n.2

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
024	71,78	3,32	125,65	417,48
025	38,44	4,18	74,57	311,71
026	20,14	4,09	25,07	102,52
027	86,87	6,76	226,26	1.529,55
028	89,05	2,33	151,58	353,17
029	37,83	8,68	82,40	715,26
030	29,26	8,83	42,26	373,15
031	28,49	3,45	49,27	169,98
032	22,72	4,15	31,65	131,33
033	22,49	3,03	27,14	82,24
034	68,38	7,06	114,87	810,99
035	55,35	7,79	121,63	947,52
036	29,48	3,21	47,97	154,00
037	17,31	7,67	18,40	141,09
			<u>1.138,72</u>	<u>5.539,50</u>

isolato n.3

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
268	22,20	3,03	28,20	85,46
269	26,37	3,32	41,06	136,33
270	43,15	7,68	97,75	750,70
271	32,29	4,57	58,21	266,03
272	69,51	2,75	170,20	468,06
273	25,51	5,51	40,51	223,23
274	33,29	3,02	52,37	158,15
275	18,91	4,72	18,15	85,66
276	98,17	7,73	279,98	2.164,25
277	35,94	7,25	71,18	516,07
278	24,96	2,67	36,66	97,88
279	60,43	4,17	171,65	715,77
			<u>1.138,72</u>	<u>5.539,50</u>

isolato n.4

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
038	28,41	3,72	39,50	146,92
039	46,00	8,09	107,21	867,36
040	28,90	8,07	50,70	409,14
041	53,82	8,86	146,67	1.299,54
042	56,04	2,08	73,09	152,04
043	42,99	5,71	112,59	642,88
044	35,54	3,27	65,37	213,77
045	31,59	3,89	54,96	213,80
046	44,61	3,30	94,68	312,43
047	53,00	3,92	122,06	478,48
048	32,09	2,86	55,02	157,37
049	65,22	5,82	150,10	873,60
050	44,73	6,41	91,48	586,36
			<u>1.230,75</u>	<u>6.325,69</u>

isolato n.5

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
056	15,50	3,15	13,46	42,41
057	41,57	6,81	98,18	668,61
058	35,29	8,41	76,35	642,12
059	24,30	6,79	32,76	229,26
060	104,94	4,51	143,90	649,01
061	51,91	3,10	120,03	372,08
062	61,23	4,53	74,11	335,73
063	47,81	8,08	136,91	1.106,21
064	31,85	6,51	62,09	404,21
065	43,59	6,86	77,04	528,53
066	40,99	6,41	83,54	535,48
067	30,35	2,48	37,99	94,22
068	40,47	8,07	89,41	721,54
069	30,97	5,74	46,85	268,90
070	36,14	3,12	66,79	208,39
071	20,90	2,41	22,84	55,03
072	65,86	6,86	137,47	943,03
073	52,20	7,74	146,44	1.133,47
074	50,09	7,76	127,94	992,82
075	17,99	4,01	20,08	80,53
076	35,69	7,90	67,62	534,16
077	21,86	4,34	26,70	115,89
078	26,12	4,33	30,25	130,99
079	49,89	6,98	137,28	958,20
080	46,84	3,54	57,57	203,81
081	16,66	2,46	14,74	36,25
082	57,73	7,22	98,30	709,71
083	37,62	7,18	87,37	627,33
084	15,43	3,04	12,57	38,20
085	34,11	3,26	52,07	169,76
086	77,77	7,55	319,10	2.409,22
087	16,39	5,59	16,70	93,38
088	23,24	2,74	31,55	86,44
089	21,01	3,06	18,74	57,35
			<u>2.594,38</u>	<u>15.995,28</u>

isolato n.6

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
051	45,46	5,24	100,32	525,65
052	17,59	4,57	18,45	84,32
053	75,52	5,42	184,26	998,69
054	22,55	3,43	30,75	105,47
055	22,53	3,32	33,38	110,81
			367,15	1.824,94

isolato n.7

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
239	29,50	3,12	42,38	132,24
240	51,36	3,77	61,25	230,90
241	93,25	6,31	210,51	1.328,33
242	45,29	3,73	90,75	338,49
243	23,04	6,77	31,76	215,02
244	61,76	5,25	152,43	800,25
245	75,72	3,42	114,35	391,08
246	32,96	6,65	66,83	444,43
247	43,85	4,09	91,56	374,48
248	21,18	3,45	27,74	95,71
249	46,09	3,61	57,37	207,11
250	14,69	2,55	13,44	34,27
251	28,44	3,42	41,78	142,90
			1.003,15	4.735,21

isolato n.8

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
217	41,16	3,19	87,74	279,89
218	16,75	4,31	17,34	74,72
219	41,78	5,50	44,12	242,67
220	28,53	3,92	45,59	178,70
221	31,89	2,97	62,36	185,20
222	20,77	3,06	26,58	81,33
223	13,85	3,40	10,67	36,29
224	40,22	6,03	90,88	584,02
			386,28	1.662,82

isolato n.9

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
090	67,81	7,55	265,68	2.005,91
091	33,08	3,33	66,45	221,26
092	23,25	2,91	32,22	93,75
093	26,78	3,63	44,68	162,19
094	52,45	4,22	109,86	463,63
095	48,48	6,68	125,91	841,06
096	39,67	7,28	89,96	654,93
097	37,13	7,61	75,76	576,54
098	59,89	4,91	145,08	712,32
099	18,87	5,27	20,65	108,85
100	55,57	4,43	85,63	379,34
101	18,07	2,80	19,34	54,15
103	55,07	6,45	106,54	687,18
104	73,80	2,85	108,71	309,83
105	22,63	3,06	30,50	93,33
106	28,95	3,28	48,12	157,83
107	18,04	4,40	19,23	84,62
108	51,22	7,31	159,62	1.166,85
109	20,48	5,46	25,79	140,83
			<u>1.579,68</u>	<u>8.932,24</u>

isolato n.10

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
110	39,41	6,75	82,60	557,55
111	15,86	3,74	14,26	53,33
112	51,11	4,83	162,29	783,88
			<u>259,15</u>	<u>1.394,76</u>

isolato n.11

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
200	16,77	3,19	15,60	49,77
201	22,28	4,36	28,91	126,05
202	21,80	3,91	25,81	100,91
203	49,19	7,44	131,43	977,86
204	42,35	8,22	113,30	931,35
205	45,94	7,12	129,47	921,83
			<u>444,52</u>	<u>3.073,57</u>

isolato n.12

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
-----------------	------------------	----------------	-------------	---------------

Isolato non censito

isolato n.13

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
-----------------	------------------	----------------	-------------	---------------

187	40,21	3,69	71,87	265,21
188	42,58	8,09	108,12	874,68
189	21,94	3,31	27,84	92,14
190	40,19	3,62	82,27	297,83
191	66,90	4,08	176,10	718,48
192	19,33	2,55	22,45	57,25
193	43,04	3,30	98,16	323,93
194	25,04	3,17	36,21	114,78
195	26,23	2,62	32,15	84,23
196	21,19	4,06	27,13	110,13
197	56,70	4,88	144,52	705,24
198	27,37	7,31	44,23	323,35
199	23,15	3,06	33,14	101,41

904,19

4.068,66

isolato n.14

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
-----------------	------------------	----------------	-------------	---------------

113	29,69	3,65	42,19	153,98
114	31,62	8,56	55,16	472,19
115	23,47	2,44	31,31	76,41
116	51,94	6,99	108,82	760,65
117	33,11	3,06	32,17	98,43
118	13,39	6,80	9,41	64,01
119	26,19	4,25	39,36	167,26
120	54,62	9,36	185,31	1.734,46
121	49,89	8,16	107,46	876,83
122	23,42	3,29	26,13	85,98
123	30,73	4,09	50,43	206,25
124	32,80	3,40	33,41	113,60
125	18,09	5,49	20,29	111,37
126	37,80	7,88	78,25	616,63
127	27,88	5,02	24,02	120,59
128	73,35	7,28	247,79	1.803,91

1.061,51

7.103,19

isolato n.15

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
142	31,26	3,78	52,15	197,11
143	54,51	7,72	185,37	1.431,05
144	16,36	8,02	16,07	128,85
145	35,81	3,93	62,78	246,73
			<u>316,17</u>	<u>2.003,74</u>

isolato n.16

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
243	50,50	4,24	141,97	601,95
244	40,30	4,93	101,02	498,01
246	51,57	8,02	147,76	1.185,01
247	34,66	3,16	46,08	145,62
248	27,82	2,57	44,26	113,74
249	55,13	3,85	141,50	544,79
			<u>622,59</u>	<u>3.089,12</u>

isolato n.17

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
398	35,91	7,59	71,66	543,92
399	34,34	2,86	63,20	180,75
400	22,52	5,03	29,75	149,65
			<u>164,61</u>	<u>874,32</u>

isolato n.18

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
401	39,24	3,20	95,62	305,99
402	40,55	2,10	84,88	178,24
403	48,08	7,12	124,77	888,34
404	34,25	3,68	70,66	260,03
405	50,39	3,32	184,19	491,97
406	30,30	2,65	54,43	144,24
407	42,83	3,16	114,75	362,62
408	52,45	8,18	165,25	1.351,75
409	36,96	6,14	68,20	418,77
410	19,03	2,91	17,93	52,19
411	30,03	3,77	56,29	212,22
412	42,06	3,52	111,56	392,70
413	36,04	7,75	77,29	598,96
414	33,01	8,08	63,77	515,29
			<u>1.289,59</u>	<u>6.173,31</u>

isolato n.19

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
346	56,35	3,92	168,71	661,33
347	30,42	7,48	49,88	373,11
348	24,22	6,36	35,93	228,53
349	50,17	7,27	113,36	824,14
350	38,18	6,90	57,62	397,55
351	41,80	7,37	89,19	657,32
352	38,49	5,99	91,58	548,55
353	56,03	5,78	108,88	629,32
354	27,45	4,16	37,80	157,25
355	18,64	4,22	21,54	90,89
356	41,01	3,49	93,39	325,93
357	41,39	5,05	82,41	416,16
358	13,77	3,28	9,80	32,15
359	23,70	2,69	33,33	89,67
360	13,16	3,30	11,02	36,36
361	29,48	6,75	43,73	295,15
362	26,55	3,75	31,44	117,91
363	28,52	7,12	41,66	296,63
364	14,39	3,52	11,79	41,51
365	86,66	8,51	389,35	3.313,32
366	45,12	6,08	114,24	694,57
367	32,18	7,84	60,38	473,40
368	22,25	3,42	29,66	101,42
369	21,44	2,73	28,35	77,39
			<u>1.775,04</u>	<u>10.651,03</u>

isolato n.20

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
387	24,80	2,82	37,80	106,61
388	26,07	7,48	39,89	298,35
389	28,38	3,91	49,24	192,51
390	27,21	4,72	44,51	210,10
391	29,37	8,04	45,07	362,34
392	46,25	8,51	134,72	1.146,46
393	25,85	3,42	40,58	138,78
394	21,93	2,94	26,40	77,62
395	21,87	2,71	26,99	73,13
396	28,47	3,57	50,23	179,32
387	18,36	2,71	20,48	55,49
			<u>485,95</u>	<u>2.840,73</u>

isolato n.21

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
204	22,85	4,17	32,10	133,87
205	43,05	3,25	106,72	346,85
206	31,18	3,16	48,73	153,98
207	25,25	6,09	39,54	240,79
208	60,52	6,80	123,12	837,22
209	35,20	7,09	73,08	518,10
210	31,65	6,29	58,13	365,61
211	29,98	3,00	47,70	143,09
212	16,11	2,38	16,17	38,49
213	23,51	4,03	34,87	140,53
214	16,62	2,74	15,58	42,70
215	29,50	3,05	52,51	160,15
216	21,74	4,39	29,44	129,23
217	81,00	3,66	136,83	500,78
218	49,40	8,09	115,63	935,41
219	36,12	9,01	68,65	618,57
220	16,86	6,64	17,21	114,26
221	42,67	4,49	86,29	387,43
222	53,48	3,97	134,23	532,89
223	18,32	4,50	20,03	90,13
224	48,47	6,44	118,30	761,84
225	34,72	4,33	49,61	214,83
226	68,36	3,70	149,06	551,54
227	34,22	8,13	68,32	555,44
228	46,67	7,47	131,26	980,49
229	48,21	7,12	103,72	737,80
230	24,81	6,58	36,50	240,16
231	31,89	5,63	55,97	315,09
232	43,74	7,39	106,18	784,65
233	89,45	3,75	181,61	681,02
234	36,03	7,21	64,40	474,35
235	15,45	5,18	9,35	48,43
236	60,02	3,29	120,93	397,87
237	22,59	2,56	30,21	77,33
238	45,87	7,51	113,25	850,51
239	19,06	3,07	23,13	71,02
			<u>2.604,47</u>	<u>14.172,85</u>

isolato n.22

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
370	17,40	3,77	18,28	68,90
371	56,78	3,35	119,48	400,24
372	30,98	3,00	33,24	99,71
373	20,50	2,40	23,22	55,72
374	22,93	4,21	32,55	137,02
375	48,98	7,99	146,93	1.173,94
376	31,54	3,05	54,61	166,57
377	57,43	4,18	98,48	411,64
378	42,79	6,70	90,18	604,18
379	24,97	3,76	36,97	139,02
380	29,35	2,47	43,40	107,19
381	36,19	2,52	47,52	119,74
382	11,18	2,64	7,56	19,95
383	45,75	7,33	108,75	797,17
384	45,91	4,16	117,96	490,70
385	33,96	2,94	52,93	155,61
386	21,50	2,97	29,15	86,58
			<u>1.501,48</u>	<u>6.455,73</u>

isolato n.23

<i>edificio</i>	<i>perimetro</i>	<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>volume</i>
200	23,15	3,20	33,26	106,44
201	80,23	3,61	268,26	1.004,52
202	46,95	7,74	104,22	806,69
203	25,45	2,90	34,55	100,20
			440,29	2.017,85

Di seguito, si riportano la *superficie* (mq), il *volume* (mc) e l'*indice* (mc/mq) degli edifici censiti dal rilievo aerofotogrammetrico e censiti per la redazione del precedente piano particolareggiato, per singolo isolato, ed i totali degli isolati del centro storico.

Per edifici si intendono ricompresi anche i *manufatti*, spesso *precari* o *fatiscenti*, per i quali si prospetta la *demolizione*.

I dati del *rilievo aerofotogrammetrico* sono riferiti ai volumi determinati dall'applicazione della quota del colmo del fabbricato sul perimetro del singolo edificio e quindi non forniscono un preciso riferimento riguardo al volume urbanistico, ma sono stati ritenuti utili per evidenziare il rapporto volumetrico tra gli isolati ed a determinare eventuali vistosi cambiamenti dovuti a demolizioni o a nuove costruzioni avvenute nel quindicennio successivo al censimento operato in occasione della stesura del precedente piano particolareggiato.

L'isolato n° 23 del precedente piano particolareggiato è stato escluso nella perimetrazione del centro storico in quanto, nel nuovo piano urbanistico comunale è stato riconosciuto non avente caratteristiche tali da giustificare l'inserimento.

E' stato, per contro, incluso nel nuovo piano urbanistico comunale un isolato per la continuità che questo rappresenta rispetto alla chiesa di Santa Croce, edificio monumentale, ed ai contigui isolati del centro storico.

Il confronto tra le due situazioni porta alla definizione della tabella seguente ove per superficie si intende quella occupata dagli edifici, ovvero la superficie coperta, per (a) e (p) si intendono le superfici coperte ed i volumi censiti rispettivamente dal volo aerofotogrammetrico e dal precedente piano particolareggiato.

II.2) Consistenza superfici, volumi ed indicatori.

	sup. is.	sup. (a)	sup. (p)	volume (a)	volume (p)	i.	i.	(i) - (i)
01	3.840,11	1.132,25	1.279,65	4.963,24	5.454,81	4.38	4.26	- 0.12
02	1.578,55	1.138,72	973,18	5.539,50	4.857,81	4.86	4.99	+ 0.13
03	2.358,91	797,70	950,11	4.692,58	4.215,88	5.89	4.44	- 1.44
04	2.539,17	1.230,75	965,32	6.325,69	4.425,71	5.14	4.58	- 0.56
05	3.927,17	2.594,38	2.107,63	15.995,28	10.827,18	6.17	5.14	- 1.03
06	705,71	367,15	365,56	1.824,94	1.095,11	4.97	3.00	- 1.97
07	1.397,61	1.003,15	650,11	4.735,21	2.562,10	4.72	3,94	- 0.78
08	1.144,15	386,28	377,50	1.662,82	1.491,35	4.30	3.95	- 0.35
09	2.601,57	1.579,68	1.243,88	8.932,24	5.739,00	5.65	4.65	- 1.00
10	309,15	259,15	248,15	1.394,76	954,25	5.38	7.45	+ 2.07
11	775,15	444,52	405,10	3.073,57	1.785,97	6.91	4.41	- 2.50
12	485,00	n.c.	313,57	n.c.	1.425,19		4.55	
13	1.806,00	904,19	797,00	4.068,66	2.611,00	4.50	3.28	- 1.22
14	1.257,00	1.061,51	923,00	7.103,19	4.584,00	6.69	4.97	- 1.64
15	726,00	316,17	275,17	2.003,74	1.365,25	6.34	4.96	- 1.38
16	938,18	622,59	520,72	3.089,12	1.980,15	4.96	3.80	- 1.16
17	516,20	164,61	180,10	874,32	720,18	5.31	4.00	- 1.31
18	3.085,11	1.289,59	898,37	6.173,31	3.789,55	4.79	4.22	- 0.54
19	3.554,11	1.775,04	1.449,87	10.651,03	6.573,18	6.00	4.53	- 1.54
20	975,25	485,95	475,18	2.840,73	1.935,11	5.85	4.07	- 1.78
21	3.782,15	2.604,47	2.357,02	14.172,85	10.881,56	5.44	4.62	- 0.82
22	1.915,25	1.501,48	737,04	6.455,73	3.021,55	4.30	4.10	- 0.20
23	565,20	440,29	n.c.	2.017,85	n.c.	4.58		
	40.782,63	22.098,62	18.493,23	118.500,36	82.295,83	5.36	4.45	-0.91

I dati forniscono indicazioni complessive circa gli incrementi o decrementi volumetrici senza peraltro dare altre informazioni circa la loro reale utilizzazione o la destinazione d'uso e si rivelano utili per la determinazione della consistenza volumetrica e la distribuzione dei volumi nelle aggregazioni assunte come riferimento per l'elaborazione dei dati conoscitivi.

Gli indicatori (i) ed (i) rappresentano il rapporto tra il volume edificato e la superficie coperta, rispettivamente derivate dal volo aerofotogrammetrico e dalle previsioni del precedente piano particolareggiato.

Sono stati presi in considerazione, per fasce di aggregazione, le mutazioni volumetriche più recenti, nel complesso, dei singoli isolati che, pur con le cautele dovute, forniscono elementi di valutazione e giudizio significative per la definizione delle norme di attuazione del nuovo piano.

Di seguito si riportano i dati che definiscono le variazioni, in negativo ed in positivo, delle consistenze volumetriche e degli indici fondiari corrispondenti.

II.3) Variazione indicatori.

is.	ind. (r.a.)	ind. (p.p)	minore di - 2.01	da - 2.00 a - 1.51	da - 1.50 a - 1.26	da - 1.25 a - 1.01	da - 1.00 a - 0.51	maggiore di - 0.50
01	4.38	4.26						0
02	4.86	4.99						0*
03	5.88	4.44			0			
04	5.14	4.58					0	
05	6.17	5.14				0		
06	4.97	3.00		0				
07	4.72	0.70					0	
08	4.30	3.95						0
09	5.65	4.61				0		
10	5.38	7.45						0*
11	6.91	4.41	0					
12	n.c.	4.55						
13	4.50	3.28				0		
14	6.61	4.97		0				
15	6.34	4.96			0			
16	4.96	3.80				0		
17	5.31	4.00			0			
18	4.79	4.22					0	
19	6.07	4.53		0				
20	5.85	4.11		0				
21	5.44	4.59					0	
22	4.30	4.10						0
23		n.c.						
tot	5.28	4.26	1	4	3	4	4	3 + 2*

Dall'analisi dei dati si rileva che l'indice, derivato da rilievo *aerofotogrammetrico* è di 5.36 mc/mq di superficie coperta, risulta superiore di circa 1 mc/mq (-0.91 mc/mq) rispetto a quello rilevato nelle *indagini preliminari* del precedente piano particolareggiato.

La differenza è imputabile sostanzialmente alla diversità di calcolo tra il *volume fisico* ed il *volume urbanistico* ma anche al rinnovo di parte degli edifici del *centro storico*, particolarmente evidente nell'isolato n° 11, mediamente evidente negli isolati nn° 6, 14, 19, e 20, diffusa ma meno rilevante negli isolati nn° 3, 15 e 17, poco rilevante negli isolati nn° 5, 9, 13 e 16, quasi inconsistente negli isolati nn° 4, 7, 18, e 21 ed infine inconsistente o positiva negli isolati nn° 1, 2, 8, 10 e 22.

A quest'ultima categoria appartengono due isolati, sempre con riferimento ai dati disponibili dal precedente piano particolareggiato e dal censimento da volo *aerofotogrammetrico*, che evidenziano un segno positivo e questi sono gli isolati nn° 2 e 10.

II.4) Parametri edilizi ed indici fondiari degli edifici esistenti.

Sono stati presi in considerazione le *superfici*, i *volumi* e gli *indici fondiari*, isolato per isolato, desumibili dal volo aerofotogrammetrico e dalle previsioni del precedente piano particolareggiato.

Per la prima parte II.3.1) e II.3.2) i dati sono riferiti alle *superfici coperte*, indipendentemente dal fatto che gli edifici siano ad *uso residenziale* o *pertinenze*, mentre ai punti II.3.3) e II.3.4) i dati sono riferiti ai volumi ed agli indici fondiari dal rilievo aerofotogrammetrico e dal precedente piano particolareggiato.

II.4.1) superfici ed indice di copertura da rilievo aerofotogrammetrico

isolato	edifici	superficie isolato	superficie coperta	indice
01	11	3.840,11	1.132,25	0.29
02	14	1.578,55	1.138,72	0.72
03	12	2.358,91	797,70	0.34
04	13	2.539,17	1.230,75	0.52
05	34	3.927,17	2.594,38	0.66
06	05	705,71	367,15	0.52
07	13	1.397,61	1.003,15	0.80
08	08	1.144,15	386,28	0.34
09	19	2.601,57	1.579,68	0.61
10	03	309,15	259,15	0.84
11	06	775,15	444,52	0.57
12		485,00	n.c.	
13	13	1.806,00	904,19	0.50
14	16	1.257,00	1.061,51	0.84
15	04	726,00	316,57	0.44
16	06	938,18	622,59	0.66
17	03	516,20	164,61	0.32
18	14	3.085,11	1.289,59	0.42
19	14	3.554,11	1.775,04	0.50
20	11	975,25	485,95	0.50
21	36	3.782,15	2.604,47	0.69
22	17	1.915,25	1.501,48	0.78
23	04	565,12	440,29	0.78
totale	276	40.782,63	22.098,62	0.54

Utilizzando come *discriminanti* i valori di *0.50 mq/mq* e *0.75 mq/mq* solo sei isolati, nn° 1, 3, 8, 15, 17 e 18 non raggiungono la soglia del 50%, la maggioranza costituita da undici isolati, nn° 2, 4, 5, 6, 9, 11, 13, 16, 19, 20 e 21 presentano valori contenuti tra il 50% ed il 75% mentre i rimanenti cinque isolati, nn° 7, 10, 22 e 23 superano il 75% della superficie coperta rispetto alla superficie dell'isolato.

L'isolato n° 12 non risulta censito nel rilievo aerofotogrammetrico.

II.4.2) superfici ed indice di copertura da rilievo da precedente piano particolareggiato

<i>isolato</i>	<i>edifici</i>	<i>superficie isolato</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>indice</i>
01	08	3.840,11	1.279,65	0.33
02	11	1.578,55	973,18	0.62
03	10	2.358,91	950,11	0.40
04	11	2.539,17	965,32	0.38
05	22	3.927,17	2.107,63	0.54
06	05	705,71	365,56	0.52
07	07	1.397,61	650,11	0.47
08	05	1.144,15	377,50	0.33
09	15	2.601,57	1.243,88	0.48
10	02	309,15	248,15	0.80
11	04	775,15	405,10	0.52
12	04	485,00	313,57	0.65
13	09	1.806,00	797,00	0.44
14	13	1.257,00	923,00	0.73
15	01	726,00	275,17	0.38
16	07	938,18	520,72	0.56
17	01	516,20	180,10	0.35
18	11	3.085,11	898,37	0.29
19	13	3.554,11	1.449,87	0.41
20	15	975,25	475,18	0.49
21	15	3.782,15	2.357,02	0.62
22	08	1.915,25	737,04	0.38
23	n.c.	565,12	n.c.	
totale	209	40.782,63	18.493,23	0,45

Sempre utilizzando come *discriminanti* i valori di *0.50 mq/mq* e *0.75 mq/mq* tredici isolati, i nn° 1, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 15, 17, 18, 19, 20 e 22 non raggiungono la soglia del 50%, otto isolati i nn° 2, 5, 6, 11, 12, 14, 16, e 21 presentano valori contenuti tra il 50% ed il 75% mentre un isolato, il n° 10 presenta un valore superiore.

L'isolato n° 23, essendo stato inserito nel *centro storico* dal nuovo Piano Urbanistico Comunale, non risulta censito nel precedente piano particolareggiato.

II.4.3) volumi ed indice fondiario da rilievo aerofotogrammetrico

isolato	edifici	superficie isolato	volume	indice
01	11	3.840,11	4.963,24	1.29
02	14	1.578,55	5.539,50	3.51
03	12	2.358,91	4.692,58	1.99
04	13	2.539,17	6.325,69	2.49
05	34	3.927,17	15.995,28	4.07
06	05	705,71	1.824,94	2.59
07	13	1.397,61	4.735,21	3.39
08	08	1.144,15	1.662,82	1.45
09	19	2.601,57	8.932,24	3.43
10	03	309,15	1.394,76	4.51
11	06	775,15	3.073,57	3.97
12	n.c.	485,00	n.c.	
13	13	1.806,00	4.068,66	2.25
14	16	1.257,00	7.103,19	5.65
15	04	726,00	2.003,74	2.76
16	06	938,18	3.089,12	3.29
17	03	516,20	874,32	1.69
18	14	3.085,11	6.173,31	2.00
19	14	3.554,11	10.651,03	3.00
20	11	975,25	2.840,73	2.91
21	36	3.782,15	14.172,85	3.75
22	17	1.915,25	6.455,73	3.37
23	04	565,20	2.017,85	3.57
totale	276	40.782,63	118.500,36	2.90

Nel caso dei rilievi del volo aerofotogrammetrico, utilizzando come *discriminanti* i valori da 1.00 mq/mq a 1.99 mq/mq, i valori da 2.00 mq/mq a 2.99 mq/mq, i valori da 3.00 mq/mq a 3.99 mq/mq ed i valori da 4.00 mq/mq e 1.99 e superiori, quattro isolati i nn° 1, 3, 8, e 17 non raggiungono la soglia di 2.00 mq/mq, cinque isolati i nn° 4, 6, 13, 15 e 17 non raggiungono la soglia di 2.00 mq/mq, dieci isolati i nn° 2, 7, 9, 11, 16, 19, 20, 21, 22 e 23 non raggiungono la soglia di 3.00 mq/mq ed infine tre isolati i nn° 5, 10, e 14 presentano valori superiori a 3.00 mq/mq.

II.4.4) volumi ed indice fondiario da rilievo da precedente piano particolareggiato

<i>isolato</i>	<i>edifici</i>	<i>superficie isolato</i>	<i>volume</i>	<i>indice</i>
01	08	3.840,11	5.454,81	1.42
02	11	1.578,55	4.857,81	3.08
03	10	2.358,91	4.215,88	1.79
04	11	2.539,17	4.425,71	1.74
05	22	3.927,17	10.827,18	2.76
06	05	705,71	1.095,11	1.55
07	07	1.397,61	2.562,10	1.83
08	05	1.144,15	1.491,35	1.30
09	15	2.601,57	5.739,00	2.21
10	02	309,15	954,25	3.09
11	04	775,15	1.785,97	2.30
12	04	485,00	1.425,19	2.94
13	09	1.806,00	2.611,00	1.45
14	13	1.257,00	4.584,00	3.65
15	01	726,00	1.365,25	1.88
16	07	938,18	1.980,15	2.11
17	01	516,20	720,18	1.40
18	11	3.085,11	3.789,55	1.23
19	13	3.554,11	6.573,18	1.85
20	15	975,25	1.935,11	1.98
21	15	3.782,15	10.881,56	2.88
22	08	1.915,25	3.021,55	1.58
23		565,20	n.c.	
totale	209	40.782,63	82.295,83	2.02

Nel caso dei rilievi del precedente piano particolareggiato e sempre utilizzando come discriminanti i valori da 1.00 mq/mq a 1.99 mq/mq, i valori da 2.00 mq/mq a 2.99 mq/mq, i valori da 3.00 mq/mq a 3.99 mq/mq ed i valori da 4.00 mq/mq e 1.99 e superiori, tredici isolati i nn° 1, 3, 4, 7, 8, 13, 15, 17 18, 19, 20 e 22 non raggiungono la soglia di 2.00 mq/mq, cinque isolati i nn° 4, 6, 13, 15 e 17 non raggiungono la soglia di 2.00 mq/mq, sei isolati i nn° 5, 9, 11, 12, 16, e 21 non raggiungono la soglia di 3.00 mq/mq ed infine tre isolati i nn° 2, 10, e 14 presentano valori superiori a 3.00 mq/mq.

II.5) Superfici, indici di copertura e variazione indicatori .

II.5.1) superfici ed indice di copertura

	<i>superficie isolato</i>	<i>superficie rilievo (a)</i>	<i>superficie p.p.</i>	<i>ind. cop. (a)</i>	<i>ind. cop. (p.p)</i>	<i>diff. ind. (i) - (i)</i>
01	3.840,11	1.132,25	1.279,65	0.29	0.33	+ 0.04
02	1.578,55	1.138,72	973,18	0.72	0.62	- 0.10
03	2.358,91	797,70	950,11	0.34	0.40	+ 0.06
04	2.539,17	1230,75	965,32	0.52	0.41	- 0.11
05	3.927,17	2.594,38	2.107,63	0.66	0.54	- 0.12
06	705,71	367,15	365,56	0.52	0.52	0.00
07	1.397,61	1.003,15	650,11	0.80	0.47	- 0.33
08	1.144,15	386,28	377,50	0.34	0.33	- 0.01
09	2.601,57	1.579,68	1.243,88	0.61	0.48	- 0.13
10	309,15	259,15	248,15	0.84	0.80	- 0.04
11	775,15	444,52	405,10	0.57	0.52	- 0.05
12	485,00		313,57		0.65	
13	1.806,00	904,19	797,00	0.50	0.44	- 0.06
14	1.257,00	1.061,51	923,00	0.56	0.73	- 0.11
15	726,00	316,17	275,17	0.44	0.38	- 0.10
16	938,18	622,59	520,72	0.66	0.84	+ 0.18
17	516,20	164,61	180,10	0.32	0.35	+ 0.03
18	3.085,11	1.289,59	898,37	0.42	0.29	- 0.13
19	3.554,11	1.775,04	1.449,87	0.50	0.41	- 0.09
20	975,25	485,95	475,18	0.50	0.49	- 0.01
21	3.782,15	2.604,47	2.357,02	0.69	0.62	- 0.07
22	1.915,25	1.501,48	737,04	0.78	0.38	- 0.40
23	565,20	440,29	n.c.	0.78	n.c.	
	40.782,63	22.098,62	18.493,23	0.55	0.45	- 0.10

La differenza tra gli *indici di copertura (mq/mq)* rilevati dal volo *aerofotogrammetrico (i.)* rispetto agli *indici di copertura (mq/mq)* dei rilievi del precedente *piano particolareggiato (i.)* e utilizzando come *discriminanti* i valori minori di *-0.20 mq/mq*, i valori da *-0.20 mq/mq* a *-0.11 mq/mq*, i valori da *-0.10 mq/mq* a *-0.06 mq/mq*, i valori da *-0.05 mq/mq* a *-0.01 mq/mq* ed i valori da *0.00 mq/mq* e superiori, due isolati, i nn° 7, e 22 non raggiungono la soglia di *-0.20 mq/mq*, cinque isolati, i nn° 4, 5, 9, 14 e 18 non raggiungono la soglia di *-0.10 mq/mq*, sei isolati, i nn° 2, 13, 15, 16, 19, e 21 non raggiungono la soglia di *-0,05 mq/mq*, quattro isolati, i nn° 8, 10, 11 e 20 non raggiungono la soglia di *0,00 mq/mq* ed infine quattro isolati, i nn° 1, 3, 6 e 17, presentano valori superiori a *0.00 mq/mq* e quindi positivi.

II.5.2) Variazione indicatori.

	<i>minori di -0.20</i>	<i>da -0.20 a -0.11</i>	<i>da -0.10 a -0.06</i>	<i>da -0.05 a -0.01</i>	<i>da 0.00 e positivi</i>
01					0
02			0		
03					0
04		0			
05		0			
06					0
07	0				
08				0	
09		0			
10				0	
11				0	
12					
13			0		
14		0			
15			0		
16			0		
17					0
18		0			
19			0		
20				0	
21			0		
22	0				
23	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.

2	5	6	4	4
---	---	---	---	---

La differenza tra gli *indici di copertura (mq/mq)* rilevati dal volo aerofotogrammetrico (i.) rispetto agli *indici di copertura (mq/mq)* dei rilievi del precedente piano particolareggiato (i.) e utilizzando come *discriminanti* i valori minori di -0.20 mq/mq, i valori da -0.20 mq/mq a -0.11 mq/mq, i valori da -0.10 mq/mq a -0.06 mq/mq, i valori da -0.05 mq/mq a -0.01 mq/mq ed i valori da 0.00 mq/mq e superiori, due isolati, i nn° 7, e 22 non raggiungono la soglia di -0.20 mq/mq, cinque isolati, i nn° 4, 5, 9, 14 e 18 non raggiungono la soglia di -0.10 mq/mq, sei isolati, i nn° 2, 13, 15, 16, 19, e 21 non raggiungono la soglia di -0.05 mq/mq, quattro isolati, i nn° 8, 10, 11 e 20 non raggiungono la soglia di 0.00 mq/mq ed infine quattro isolati. i nn° 1, 3, 6 e 17, presentano valori superiori a 0.00 mq/mq e quindi positivi.

II.6) Volumi, indici volumetrici e variazione indicatori .

II.6.1) Volumi ed indici volumetrici

	superficie isolato	volume rilievo (a)	volume p.p.	ind. vol. (a)	ind. vol. (p.p)	diff. ind. vol.
01	3.840,11	4.963,24	5.454,91	1.29	1.42	+ 0,13
02	1.578,55	5.539,50	4.857,71	3.51	3.08	- 0.43
03	2.358,91	4.692,58	4.215,88	1.99	1.79	- 0.43
04	2.539,17	6.325,69	4.425,71	2,49	1.88	- 0.61
05	3.927,17	15.995,28	10.827,18	4.07	2.76	- 1.31
06	705,71	1.824,94	1.095,11	2.59	1.55	- 1.04
07	1.397,61	4.735,21	2.562,10	3.39	1.83	- 1,56
08	1.144,15	1.662,82	1.491,35	1.42	1.30	- 0.12
09	2.601,57	8.932,24	5.739,00	3.43	2.21	- 1.22
10	309,15	1.394,76	954,25	4.51	3.09	- 1.42
11	775,15	3.073,57	1.785,97	3.97	2.30	- 1.67
12	485,00	n.c.	1.425,19	n.c.	2.04	
13	1.806,00	4.068,66	2.611,00	2.25	1.45	- 0.80
14	1.257,00	7.013,19	4.584,00	5.58	3.65	- 1.93
15	726,00	2.003,74	1.365,25	2.76	1.88	- 0.88
16	938,18	3.089,12	1.980,15	3.29	2.11	- 1.18
17	516,20	874,32	720,18	1.69	1.40	- 0.29
18	3.085,11	6.173,31	3.789,55	2.00	1.23	- 0.77
19	3.554,11	10.651,03	6.573,18	3.00	1.85	- 1.15
20	975,25	2.840,73	1.935,11	2.91	1.98	- 0.93
21	3.782,15	14.172,85	10.881,56	3.75	1,98	- 0.87
22	1.915,25	6.455,73	3.021,55	3.37	1.58	- 1.79
23	565,20	2.017,85	n.c.	3.57	n.c.	
	40.782,63	118.500,36	82.295,83	2,91	2.02	- 0.89

La differenza tra gli *indici volumetrici (mc/mq)* rilevati dal *volo aerofotogrammetrico (i.)* rispetto agli *indici volumetrici (mc/mq)* dei rilievi del precedente *piano particolareggiato (i.)* e utilizzando come *discriminanti* i valori minori di *-1.50 mc/mq*, i valori da *-1.50 mc/mq* a *-1.26 mc/mq*, i valori da *-1,25 mc/mq* a *-1,01 mc/mq*, i valori da *-1,00 mc/mq* a *-0.51 mc/mq* ed i valori da *-0.51mc/mq* e superiori, quattro isolati, i nn° 7, 11, 14 e 22 non raggiungono la soglia di *-1,25 mc/mq*, due isolati, i nn° 5 e 10 non raggiungono la soglia di *-1.00 mc/mq*, sei isolati, i nn° 4, 13, 15, 18, 20 e 21 non raggiungono la soglia di *-0,50 mc/mq* ed infine cinque isolati, i nn° 1, 2, 3, 8 e 17 presentano valori da *-0.50 mq/mq* e superiori.

II.6.2) Variazione indicatori

	Da -2.00 a -1.51	da -1.50 a -1.26	da -1.25 a -1.01	da -1.00 a -0.51	maggiore di -0.50
01					0
02					0
03					0
04				0	
05		0			
06			0		
07	0				
08					0
09			0		
10		0			
11	0				
12					
13				0	
14	0				
15				0	
16			0		
17					0
18				0	
19			0		
20				0	
21				0	
22	0				
23	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
	4	2	4	6	5

La *variazione* degli *indicatori*, sempre riferita ai volumi, pone in evidenza che *quattro isolati*, gli *isolati nn° 7, 11, 14 e 22* hanno subito una *variazione consistente*; *due isolati*, gli *isolati nn° 5 e 10* hanno subito *variazioni apprezzabili* mentre gli altri *isolati* hanno subito solo alcune *variazioni*.

Cinque isolati, gli *isolati nn° 1, 2, 3, 8 e 17* risultano pressoché *statici* rispetto ai *censimenti effettuati*.

II.6.3) Superfici utili, n° vani e valori medi per unità edilizie ed abitanti da P.P. (1)

unità edilizie	abitanti		sup. utili e n° vani		valori medi per u. e.		valori medi per ab.	
			vani	mq.	vani	mq.	vani	mq.
01	8	13	65	1.071	8	134	5	82
02	11	17	56	991	5	90	3	58
03	10	18	56	777	6	78	3	43
04	11	14	53	931	5	85	4	66
05	22	30	125	2.040	6	93	4	68
06	5	4	14	198	3	40	4	50
07	7	10	26	464	4	66	3	46
08	5	0	19	244	4	49	*	*
09	15	30	73	1.115	5	74	2	37
10	2	4	10	189	5	94	3	47
11	4	15	21	319	5	80	1	21
12	4	1	15	282	4	71	15	282
13	9	11	28	458	3	51	3	42
14	13	20	59	897	5	69	3	45
15	1	0	13	247	13	247	*	*
16	7	11	17	332	2	47	17	332
17	1	0	7	127	7	127	*	*
18	11	11	45	738	4	67	4	67
19	13	24	79	1.270	6	98	6	98
20	15	1	20	244	1	16	20	244
21	25	29	120	2.153	5	86	4	74
22	8	10	35	546	4	68	4	55
23	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
207	263	956	15.631	5	76	4	66	

Gli *isolati* maggiormente dotati di *unità edilizie* e di *vani* risultano essere gli *isolati nn° 5 e 21* ed, anche se in *misura minore*, gli *isolati nn° 1, 2, 3, 4, 9, 14 e 19*, mentre i rimanenti appaiono *radi* e comunque *poco impegnati da organismi edilizi*.

Appare interessante sottolineare che il *valore medio* per *unità edilizia* valutato su tutti gli *isolati* è di *cinque vani*, con un *valore* di *superficie* di *mq. 76*.

I *valori maggiori* di *vani* per *isolato* si registrano *negli isolati nn° 1, 3, 5, 14, 17 e 19*, mentre gli altri presentano un *numero pari* o *inferiore a cinque*.

I *valori maggiori* di *superficie* si registrano *negli isolati nn° 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 15, 17, 19 e 21*, mentre gli altri presentano un *numero pari* o *inferiore alla media*.

I *valori eccessivi* degli *isolati nn° 1, 15 e 17* sono dovuti alla presenza di *edifici pubblici*, mentre in *altri isolati* si registra la presenza di *volumi non residenziali e commerciali*.

Il *valore medio* per *abitante* della *unità edilizia* è di *quattro vani*; superano tale *indice* gli *isolati nn° 1, 16, 19 e 20*.

Il *valore medio* della *superficie* della *u.e.* (sempre riferito agli abitanti) è di *mq. 66*.

Tale *valore* viene superato negli *isolati nn° 1, 5, 12, 16, 18, 19, 20 e 21*.

Per gli *isolati nn° 12, 16 e 20* il *valore eccessivo* è imputabile alla *presenza* di *pochi abitanti* ed alla *incidenza* di *superfici non residenziali* sia *pubbliche* che *private*.

Gli *isolati nn° 8, 15 e 17* non presentano *alcun abitante*.

II.6.4) Superfici lorde, n° vani per piano e superfici non residenziali da P.P. (I)

superfici lorde e numero di vani per piano							superfici non residenziali	
piano terra		piano primo		totali				
vani	mq.	vani	mq.	vani	mq.	vani	mq.	
01	43	1.109	22	539	65	1.648	7	170
02	32	879	24	646	56	1.525	5	94
03	33	740	23	455	56	1.195	8	210
04	34	922	19	510	53	1.443	4	43
05	65	1.637	60	1.502	125	3.139	21	470
06	14	305	0	0	14	305	3	60
07	20	540	6	174	26	714	4	110
08	12	255	7	120	19	375	5	122
09	45	1.045	28	670	73	1.715	12	198
10	7	220	3	70	10	290	3	28
11	13	300	8	190	21	490	5	105
12	9	272	6	162	15	434	3	42
13	24	615	4	90	28	705	10	182
14	32	775	27	605	59	1.380	8	148
15	87	200	6	180	13	380	2	75
16	13	370	4	140	17	510	3	150
17	5	135	2	60	7	195	1	45
18	32	770	13	365	45	1.135	7	128
19	49	1.212	30	742	79	1.954	13	237
20	11	205	9	170	20	375	11	270
21	74	2.042	46	1.270	120	3.312	22	315
22	23	570	12	270	35	840	10	167
23	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
597	11.118	359	8.930	956	24.048	167	3.368	

La tabella indica, per *isolato*, le superfici residenziali lorde, i numeri di vani per piano e le superfici non residenziali.

Le superfici non residenziali rappresentano il 12,29% circa del totale.

Come si può notare la maggior parte degli organismi edilizi è costituita da edifici mediamente a due piani

Gli isolati che presentano edifici intorno alla media (0,60) vani p.p. su vani p.t. sono gli isolati nn° 1, 8, 9, 11, 12, 19, 21 e 22.

Gli isolati che presentano una prevalenza di edifici ad un piano sono gli isolati nn° 6, 7, 10, 13, 15, 16, 17 e 18.

Gli isolati che presentano la maggioranza di edifici a due piani sono gli isolati nn° 2, 3, 5, 14 e 20.

PARTE TERZA **(TIPOLOGIE ED UNITA' STORICO-AMBIENTALI)**

III.1) Tipologie di arredo urbano ancora evidenti.

Le *tipologie di arredo urbano*, il *sistema dei percorsi* e degli *spazi comuni ancora evidenti*, sono invero *rare o poco significative*, se si esclude il *percorso* tra le *quattro chiese* ed il *vecchio palazzo civico*, vincolati in quanto edifici monumentali, e per i quali è stato proposto un *piano integrato*.

Si è in ogni caso provveduto alla identificazione delle tipologie prevalenti di alcuni edifici che presentano alcuni elementi costruttivi tradizionali o che comunque sono *tipologicamente classificabili* in quanto appartenenti a *categorie diverse* qualitativamente e *ripetute* in quantità significative.

III.2) Abaco delle tipologie edilizie e degli elementi costruttivi storico-tradizionali.

L'*abaco delle tipologie edilizie* e degli *elementi costruttivi storico tradizionali* contiene la *descrizione* e l'*illustrazione*, con il supporto di *schede* e *fotogrammi*, delle *categorie* e *classi* cui fare riferimento per la definizione delle *norme di attuazione*.

Le *classi tipologiche* sono essenzialmente *due*:

- *organismi edilizi storico-tradizionali* nei quali è prevalente la componente dell'identità storica (*o.s*);
- *organismi edilizi tradizionali*, parzialmente interessati da fenomeni di degrado, sostituzione e congestione (*o.t*).

La *tradizione costruttiva locale* si manifesta nelle seguenti *tipologie prevalenti*:

- *tipologia prevalentemente in linea* (*t.l*);
- *tipologia a "palattu" di origine più recente* (*t.p*);
- *tipologia con casa a corte con portale o fronte strada in linea con giardino retrostante o arretrata con giardino antistante* (*t.c*).

Dalla *combinazione* tra *classi tipologiche* e *tradizione costruttiva locale* e a seguito dei rilievi eseguiti nei singoli *isolati*, si può dedurre che gli interventi edilizi sugli edifici esistenti nel *centro storico* possono riguardare solo *pochi edifici* rispetto all'intero patrimonio esistente e che che, con *pochi interventi* di manutenzione ordinaria e straordinaria, possono essere risolte le prevalenti condizioni di degrado esistenti.

Permane, in ogni caso, la necessità di *conservare alcuni edifici*, che, per le loro caratteristiche tipologiche, rappresentano la "*memoria storica*" della *comunità*.

Esistono molti edifici, meglio definibili come “*ruderi*”, che sono destinati alla *demolizione* in quanto *fatiscenti* e spesso *abbandonati* a condizione che, nell’intervento, vengano utilizzati *materiali compatibili* con la *tradizione costruttiva* locale.

III.3) Individuazione e definizione degli ambiti spaziali delle unità storico ambientali e delle unità minime di intervento in esse individuabili.

Ai fini della *individuazione* e *definizione* degli *ambiti spaziali* delle *unità storico ambientali* e delle *unità minime di intervento* occorre precisare che, sempre nell’ambito del *perimetro* del *centro storico*, coesistono alle *classi tipologiche* di cui al punto precedente altre *due classi* di edifici che sono stati realizzati con tecniche costruttive recenti:

- *organismi edilizi prevalentemente sostituiti ma compatibili con la tipologia originaria;*
- *organismi sostituiti in completo contrasto con la tipologia originaria.*

Relativamente alle *unità storico-ambientali* ed alle *unità minime di intervento*, considerata la commistione tra i diversi *organismi edilizi* la cui *categoria*, *organismi edilizi sostituiti ma compatibili*, rappresenta la *tipologia prevalente*, si propone, a titolo semplificativo, che le suddette *unità coincidano* con gli *isolati*, consentendo interventi, anche singoli.

L’*insieme coordinato e sistematico* degli *interventi*, pubblici e privati, è garantito dal *rinnovo* delle *infrastrutture principali*, dall’*inserimento* di *elementi di arredo urbano* e dalla *realizzazione, manutenzione e ammodernamento* delle *urbanizzazioni secondarie*.

III.4) Determinazione dei gradi di trasformabilità del patrimonio edilizio storico per ciascun isolato.

Premesso che per tutto il *centro storico* prevale una *normativa di carattere generale* per ciascun *isolato* (*unità storico-ambientale* ed *unità minima di intervento*), per ogni *isolato* il *piano* prevede una *normativa di attuazione* specifica attribuibile alla *presenza* di edifici di *particolare pregio* o edifici di *minore rilevanza*.

In ogni caso la *determinazione* dei *gradi di trasformabilità* parte dal *presupposto* che il *riequilibrio* dei *rapporti* tra quanto *edificato* nel *passato* e nel *recente* è *condizione essenziale* per evitare la *progressiva* ed *integrale sostituibilità*.

Escludendo il *rinnovo "pesante"*, come già sottolineato nel precedente *piano particolareggiato*, occorre procedere a:

- *consolidare* i volumi edilizi esistenti, *escludendo incrementi significativi* se non quelli necessari alla realizzazione di unità abitative adeguate per dimensione e standard al nucleo familiare;
- *evitare ristrutturazioni radicali* e *diffuse* sulle *infrastrutturazioni viarie* e *migliorare l'accessibilità* dei veicoli nelle *unità abitative*;
- *promuovere* il *recupero tipologico* con particolare riferimento ai *tipi tradizionali*.

Partendo dal *tessuto viario esistente* che, come precedentemente detto, costituisce l'*elemento significativo* ed *imprescindibile* in quanto consolidato nel tempo ed elemento principale nel disegno del *tessuto urbano*, le *unità edilizie storiche* devono *mantenere* le loro *caratteristiche* e *gli elementi sostitutivi* od *aggiuntivi* si devono *adeguare* alle *preesistenze* con alcune opportunità per rendere più funzionale e consono l'edificio al vivere "*moderno*" ed *adeguato* ad un *miglioramento* della "*qualità abitativa*".

III.5) Definizione delle categorie o modalità di intervento e degli interventi ammissibili per ciascuna unità storico-ambientale.

A ciascuno *isolato* od *unità edilizia* viene associata una *categoria* o *modalità di intervento* compatibile con l'*intervento* secondo alcune *modalità prestabilite*.

Le *modalità* previste sono le seguenti:

- *restauro vincolato (r.v)*;
- *restauro e risanamento conservativo (r.c)*;
- *ristrutturazione edilizia (r.e)*;
- *restauro e ristrutturazione, anche con demolizione, e ripristino degli elementi tipologici tradizionali (r.r)*;
- *demolizione senza ricostruzione (de)*;
- *nuova edificazione (n.e)*;

Il *restauro vincolato (r.v)* riguarda alcuni *edifici* di *pregio*, per caratteristiche *intrinseche* o per alcune *peculiarità* che coinvolgono sia l'*edificio* che l'*ambito ristretto* di *pertinenza*.

Negli edifici di *valore storico e tradizionale* e *riconoscibili* per la valenza della *identità storica e culturale*, rappresentata dalla *permanenza* dei *seguenti requisiti*:

- *impianto*;
- *tipologia*;
- *materiali costruttivi*;
- *coperture*;
- *facciate*;

è prescritta la *conservazione fisica e tipologica integrale*.

E' altresì *consigliata* la rimozione di eventuali *superfetazioni recenti*, che siano in contrasto con le logiche costruttive e del tipo edilizio sia nei suoi assetti originari sia nel suo processo storico tradizionale di modificazione.

Il *restauro e risanamento conservativo (r.c)* si applica ad edifici che conservano significativi caratteri tradizionali, coinvolti in processi di sostituzione parziale o di degrado ma strutturalmente e funzionalmente recuperabili.

Qualsiasi *intervento* dovrà essere *preceduto* da:

- *il riconoscimento dei corpi di fabbrica e gli elementi originari*;
- *l'individuazione di quelli aggiunti in epoca recente*;
- *la definizione dei corpi di fabbrica le cui strutture portanti in elevazione risultino demolite o non recuperabili allo scopo di proporre soluzioni che garantiscano il recupero fisico e tipologico del manufatto*.

La **ristrutturazione edilizia** (*r.e*) riguarda *edifici prevalentemente sostituiti* rispetto alla struttura preesistente, ma *non incompatibili* con la *tipologia originaria*.

Qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da:

- *il riconoscimento dei corpi di fabbrica e gli elementi originari;*
- *l'individuazione di quelli aggiunti in epoca recente;*

allo scopo di produrre una *proposta di trasformazione* capace di *risanare* l'eventuale *degrado fisico e/o tipologico* della parte tradizionale mediante il recupero degli elementi tradizionali, se esistenti, e la *riorganizzazione*, anche mediante *ricostruzione* e *demolizione*, dei corpi aggiunti o sostituiti.

Il **restauro** e **ristrutturazione**, anche con *demolizione*, e *ripristino* degli *elementi tipologici tradizionali* (*r.r*) riguarda *edifici sostituiti* rispetto alla struttura preesistente, anche *incompatibili* con la *tipologia originaria*.

La **demolizione** senza **ricostruzione** (*de*) riguarda edifici o ruderi irrecuperabili ma anche pertinenze in contrasto con le caratteristiche tipo-morfologiche tradizionali.

La **nuova edificazione** (*ne*) riguarda edifici o parte di questi in cui risulta necessario ricomporre un tessuto urbanistico interrotto attraverso l'introduzione di un organismo che si inserisca armonicamente nel contesto storico tradizionale.

III.6) Elementi tecnici descrittivi dello stato di fatto e delle proposte di intervento.

Dal *tessuto viario esistente* che, come precedentemente detto, costituisce l'*elemento significativo ed imprescindibile* in quanto consolidato nel tempo ed *elemento principale nel disegno urbanistico del centro abitato* la parte antica non presenta significativi cambiamenti rispetto a quella individuata dal precedente *piano particolareggiato*.

Per *singolo isolato* si sono considerate, come elementi di confronto, le *volumetrie esistenti* nei due censimenti disponibili, ovvero il precedente *piano particolareggiato* ed il *volo aerofotogrammetrico* della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli EE.LL..

Relativamente al *volo aerofotogrammetrico* della *R.A.S.* questo assume un valore relativo, in quanto, quando non espressamente differenziabile, è determinato dalla *quota del punto più alto del colmo* del fabbricato esteso all'intero *perimetro* dell'edificio.

Tale *approssimazione*, che *non rappresenta* evidentemente il *volume reale*, sotto il profilo *urbanistico*, è *utile* se messo in relazione tra i vari *isolati* per evidenziare *modifiche sostanziali* che possono essere avvenute nell'*intervallo temporale* considerato.

Questo ha consentito di *individuare* alcune *condizioni "critiche"* derivanti in misura maggiore da *trasformazioni* o *sostituzioni edilizie* o da *abbandono* rispetto alla situazione precedente.

Dalla *valutazione* effettuata nei *luoghi interessati*, *isolato per isolato*, dei *volumi reali esistenti* si è potuta determinare la *differenza volumetrica* e le eventuali *modifiche di destinazione*.

I *parametri* presi in considerazione sono i seguenti:

volumi esistenti da P. P. (1)

volumi esistenti alla data del censimento del precedente *piano particolareggiato*;

volumi esistenti da r. a.

volumi esistenti censiti dal *volo aerofotogrammetrico*;

volumi consentiti da P. P. (2)

volumi consentiti, ad integrazione o completamento, dalle *norme di attuazione* del nuovo *piano particolareggiato*;

indice attuale *mc/mq*

rappresenta il *rapporto* tra il *volume realizzato* e la *superficie di pertinenza* per ogni *isolato*;

indice di piano *mc/mq*

rappresenta il *rapporto* tra il *volume edificabile*, come da *indicazione* del nuovo *piano particolareggiato*, e la *superficie di pertinenza* per ogni *isolato*;

secondo il seguente schema prospettico:

<i>isolato n°</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
volumi esistenti da P. P. (1)		
volumi esistenti da r. a.		
volumi consentiti da P. P. (2)		
indice attuale mc/mq		
indice di piano mc/mq		

dove vengono riportate nelle *colonne* le *volumetrie* e gli *indici* e nelle *righe*, oltre ai volumi esistenti e riferiti al precedente *piano particolareggiato (1)* ed i volumi censiti dal volo aerofotogrammetrico (*r.a.*).

Sono inoltre riportati i *volumi* consentiti dal nuovo *piano particolareggiato (2)*, gli *indici attuali* e gli *indici di piano*.

Complessivamente i *volumi* e gli *indici* per tutti gli *isolati* sono i seguenti:

<i>totale isolati</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	82.295,83	2.02
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	118.500,36	2.91
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	138.769,56	
<i>indice attuale mc/mq</i>		2.62
<i>indice di piano mc/mq</i>		3.40

N.B.

- a) I *volumi esistenti* da rilievo aerofotogrammetrico (*r.a.*) sono talvolta *superiori* al *volume urbanistico reale* in quanto ripresi al colmo del fabbricato. Come precedentemente già determinato lo scarto è di circa il 10%.
- b) I *volumi consentiti* da p.p. (2) sono da ritenersi *virtuali* in quanto, nella maggior parte degli isolati, gli *edifici* hanno già *conseguito* una *morfologia* da ritenersi *definitiva*, mentre l'indice di piano *consente*, in molti casi, di *perfezionare* l'*assetto volumetrico* dell'*organismo edilizio* anche al fine di adeguare gli edifici esistenti alle esigenze abitative del nucleo familiare.

<i>isolato n° 1</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	5.454,81	1.42
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	4.963,24	1.29
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	9.600,28	
<i>indice attuale mc/mq</i>		1.10
<i>indice di piano mc/mq</i>		2.50

<i>isolato n° 2</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	4.857,81	3.08
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	5.539,50	3.51
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	6.314,20	
<i>indice attuale mc/mq</i>		3.16
<i>indice di piano mc/mq</i>		4.00

<i>isolato n° 3</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	4.215,88	1.79
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	4.692,58	1.99
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	7.076,73	
<i>indice attuale mc/mq</i>		1.79
<i>indice di piano mc/mq</i>		3.00

<i>isolato n° 4</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	4.425,71	1.74
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	6.325,69	2.49
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	7.617,51	
<i>indice attuale mc/mq</i>		2.25
<i>indice di piano mc/mq</i>		3.00

<i>isolato n° 5</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>10.827,18</i>	<i>2.76</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>15.995,28</i>	<i>4.07</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>15.708,68</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>3.65</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 6</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>1.095,11</i>	<i>1.55</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>1.824,94</i>	<i>2.59</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>2.117,13</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>2.33</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 7</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>2.562,10</i>	<i>1.83</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>4.735,21</i>	<i>3.39</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>5.590,44</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>3.05</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 8</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>1.491,35</i>	<i>1.30</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>1.662,82</i>	<i>1.45</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>2.860,38</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>1.30</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>2.50</i>

<i>isolato n° 9</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>5.739,00</i>	<i>2.21</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>8.932,24</i>	<i>3,43</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>10.406,28</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>3.09</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 10</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>954,25</i>	<i>3.09</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>1.394,76</i>	<i>4.51</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>1.545,75</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>4.06</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>5.00</i>

<i>isolato n° 11</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>1.785,97</i>	<i>2.30</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>3.073,57</i>	<i>3,97</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>3.100,60</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>3.58</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 12</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>1.425,19</i>	<i>2.94</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>n.c.</i>	
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>1.455,00</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>2.94</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 13</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>2.611,00</i>	<i>1.45</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>4.068,66</i>	<i>2.25</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>5.418,00</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>2.03</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 14</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>4.584,00</i>	<i>3.65</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>7.103,19</i>	<i>5.65</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>6.285,00</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>5.09</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>5.00</i>

<i>isolato n° 15</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>1.365,25</i>	<i>1.88</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>2.003,74</i>	<i>2.76</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>2.178,00</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>2.48</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 16</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>1.980,15</i>	<i>2.11</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>3.089,12</i>	<i>3.29</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>3.752,72</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>2.96</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 17</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	720,18	1.40
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	874,32	1.69
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	1.290,50	
<i>indice attuale mc/mq</i>		1.52
<i>indice di piano mc/mq</i>		2.50

<i>isolato n° 18</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	3.789,55	1.23
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	6.173,31	2.00
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	7.712,78	
<i>indice attuale mc/mq</i>		1.8
<i>indice di piano mc/mq</i>		2.50

<i>isolato n° 19</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	6.573,18	1.85
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	10.651,03	3.00
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	10.662,33	
<i>indice attuale mc/mq</i>		2.70
<i>indice di piano mc/mq</i>		3.00

<i>isolato n° 20</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	1.935,11	1.98
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	2.840,73	2.91
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	2.925,75	
<i>indice attuale mc/mq</i>		2.62
<i>indice di piano mc/mq</i>		3.00

<i>isolato n° 21</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>10.881,56</i>	<i>2.88</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>14.172,85</i>	<i>3.75</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>15.128,60</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>3.38</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 22</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>3.021,55</i>	<i>1.58</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>6.455,73</i>	<i>3.37</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>7.761,00</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>3.03</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 23</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>n.c.</i>	
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>2.017,85</i>	<i>3.57</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>2.260,80</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>3.21</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

III.7) Classi e tipologie di intervento.

Dall'analisi dei volumi esistenti, prima e dopo il Piano Particolareggiato, si sono individuate classi e tipologie, isolato per isolato, e relative modalità di intervento.

Le classi e le tipologie sono quelle individuate al punto III.2) mentre le modalità prevalenti di intervento individuate sono quelle definite al punto III.5).

Per singolo isolato sono inoltre individuati alcuni edifici nei quali qualsiasi intervento deve essere mirato alla massima tutela sia morfologica che tipologica.

	<i>classi</i>	<i>tipologie</i>	<i>modalità</i>	<i>edifici da tutelare</i>
	<i>o.s, o.t</i>	<i>t.l, t.p, t.c</i>	<i>r.v, r.c, r.e, r.r, d.e, n.e</i>	<i>n°</i>
<i>1</i>				
<i>2</i>				
<i>3</i>				
<i>4</i>				
<i>5</i>				
<i>6</i>				
<i>7</i>				
<i>8</i>				
<i>9</i>				
<i>10</i>				
<i>11</i>				
<i>12</i>				
<i>13</i>				
<i>14</i>				
<i>15</i>				
<i>16</i>				
<i>17</i>				
<i>18</i>				
<i>18</i>				
<i>20</i>				
<i>21</i>				
<i>22</i>				
<i>23</i>				

Dall'analisi del *fabbisogno abitativo* previsto nel P.U.C., nelle sue varie componenti ed anche in relazione alle risorse territoriali e fisiche esistenti, si può concludere che il *recupero* e la *riqualificazione* del *patrimonio edilizio* deve *rappresentare* lo *schema* entro il quale *costruire* uno *sviluppo compatibile*, non solo edilizio, ma anche socio-economico.

Di seguito si riporta la tabella conclusiva dei parametri considerati.

TIPOLOGIA	2000/2004	2005/2010	2010/2014	2015/2020	2000/2020
RECUPERO	74	34	29	5	142

Delle quali, relativamente al Centro Storico, si riporta in seguito la seguente tabella

TIPOLOGIA	2000/2004	2005/2010	2010/2014	2015/2020	2000/2020
RECUPERO	18	8	7	2	35

PARTE QUARTA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1
(Campo di applicazione)

Le presenti *norme di attuazione*, aventi *carattere di generalità* si applicano in tutti gli *isolati* del *Centro Storico* dell'abitato di *Dualchi*.



ART. 2
(Riperimetrazione del Centro Storico)

Sino alla *approvazione del Piano Particolareggiato* o dei *Piani di Recupero* del patrimonio edilizio esistente, viene *confermata la perimetrazione* del Centro Storico dell'abitato *così come definita dal vigente strumento urbanistico generale*.

Le *aree, gli edifici, i complessi edilizi ricadenti* nella suddetta *perimetrazione*, di cui alla *planimetria allegata alle presenti norme*, e che ne costituisce parte integrante, sono inclusi in *isolati* per i quali sono *consigliati i Programmi Integrati* ed i *Piani di Recupero* del patrimonio edilizio esistente, mediante *interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione* del patrimonio stesso, secondo quanto stabilito dall'*art. 27 della Legge 05/08/78, n. 457, Tit. IV*.

All'interno delle sub-perimetrazioni che dividono gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree, il *rilascio della concessione è subordinato* alla *formazione dei Programmi Integrati* e dei *Piani di Recupero* di cui al comma precedente, *salvo i casi di cui ai successivi articoli*.

ART. 3
(Interventi consentiti)

Sono tuttavia consentiti, nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Particolareggiato, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 come meglio appresso specificati:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) interventi di manutenzione straordinaria;*
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo.*

Dall'approvazione del nuovo Piano Particolareggiato, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b), c), sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui alla lettera d) ed e) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Sono interventi edilizi su edifici esistenti:

- ***gli interventi di manutenzione ordinaria***
quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31 lett.a) della L. 457/78;
- ***gli interventi di manutenzione straordinaria***
quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 31 lett.b) della L. 457/78;
- ***gli interventi di restauro e di risanamento conservativo:***
quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 31 lett.c) della L. 457/78;
- ***gli interventi di ristrutturazione edilizia:***
quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art. 31 lett.d) della L. 457/78;
- ***gli interventi di ristrutturazione urbanistica:***
quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 lett.e) della L. 457/78.

(Interventi edilizi di ampliamento di edifici esistenti)

Sono *interventi edilizi di ampliamento* gli interventi su edifici esistenti.

Gli *interventi* con incrementi inferiori al 10%, in quanto non varianti essenziali (art. 5 della L.R. 23/85) rientrano tra quelli di ristrutturazione edilizia, mentre gli *interventi* con incrementi superiori al 10%, sono da ritenersi di nuova costruzione, per la parte eccedente, ancorchè non comportino modifiche o ristrutturazioni delle parti preesistenti.

(Variazione di destinazione d'uso)

Costituiscono *variazione della destinazione d'uso* gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari o, nel caso di unità immobiliari residenziali, di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

ART. 4
(Monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria)

Nel seguenti casi di:

- *interventi su edifici esistenti con modifica di destinazione d'uso;*
- *interventi di ampliamento e di nuova costruzione per usi diversi dall'uso residenziale;*
- *variazioni di destinazione d'uso da residenziale ad altra destinazione;*
- *deroghe.*

qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire nelle aree di pertinenza o nelle aree immediatamente limitrofe le aree per gli standards urbanistici occorrenti è consentita la monetizzazione degli oneri concessori nella misura reale determinata sulla base del costo delle aree e del costo della realizzazione delle opere non eseguite.

La stima del costo unitario per mc, rapportato al volume dell'intervento, viene definita ed aggiornata, al pari degli oneri derivanti dall'applicazione della Legge 28/01/77, n° 10, ed assunta con deliberazione del Consiglio Comunale su proposta della Giunta Municipale.

Le somme derivanti dal conferimento di tali oneri verranno iscritte nell'apposito capitolo e destinate all'acquisizione delle aree ed alle realizzazione delle opere secondo i programmi attuativi.

ART. 5
(Interventi di manutenzione ordinaria)

Le opere ammesse sono sostanzialmente tese a ripristinare od a rifare parti non significative dell'edificio e non debbono pertanto modificare le caratteristiche originarie, anche storiche e tradizionali dell'immobile, se presenti, alterarne la struttura e modificarne la disposizione dei locali.

Tra le opere di *manutenzione ordinaria* rientrano i seguenti *interventi*:

- ***finiture esterne:***
riparazione, rinnovamento e sostituzione, purché ne siano conservati i caratteri originari, quali la pulitura delle facciate, la *riparazione* e la *sostituzione* parziale di infissi e ringhiere, il *ripristino* della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la *riparazione* e la *sostituzione* di grondaie, pluviali, comignoli, la *riparazione*, la *coibentazione* e la *sostituzione* parziale del manto di copertura;
- ***elementi strutturali:***
riparazione di tetti e solai con *mantenimento* o *ripristino* dei caratteri originari aventi *valenza storica-tradizionale*.
- ***finiture interne:***
riparazione e *sostituzione* purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari;
- ***impianti ed apparecchi igienico-sanitari:***
riparazione, sostituzione ed adeguamento;
- ***impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:***
riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle strutture, purché tali interventi non comportino *alterazione* dei locali, *aperture* nelle facciate, *modificazione* o *realizzazione* di ulteriori volumi tecnici.

ART. 6
(Interventi di manutenzione straordinaria)

Tra le opere di *manutenzione straordinaria* rientrano i seguenti interventi:

- ***finiture esterne:***
rifacimento totale e *nuova formazione* di intonaci e rivestimenti; *sostituzione* di tutti gli infissi, ringhiere e parapetti con materiali, fogge, ed arredi di facciata di tipo tradizionale
coibentazione e rifacimento, anche totale, del *manto di copertura*, *preferibilmente a due falde* con *convergenza* al *colmo* con esclusione di materiali sintetici e preferibilmente a coppi tradizionali in cotto;
- ***elementi strutturali:***
consolidamento, rinnovamento e sostituzione di *parti limitate* di *elementi strutturali* verticali ed orizzontali *degradati*;
rifacimento di *parti limitate* di *muri perimetrali portanti*, qualora siano *degradate* purché ne siano *mantenuti* il *posizionamento* e i *caratteri originari*;
- ***murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:***
rifacimento di *parti limitate*, purché ne siano *mantenuti* il *posizionamento* ed i *caratteri originari*;
- ***tramezzi e aperture interne:***
realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzi purché la stessa unità immobiliare non venga frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari;
- ***finiture interne:***
sostituzione e rifacimento delle parti comuni (scale, androni, portici, logge ecc.);
- ***impianti ed apparecchi sanitari:***
installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- ***impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:***
installazione degli *impianti* e dei *volumi tecnici* all'interno degli edifici, senza che ciò comporti alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi.

ART. 7

(Interventi di restauro e risanamento conservativo)

Gli *interventi di restauro* e di *risanamento conservativo* sono così meglio specificati:

Restauro conservativo

E' rivolto essenzialmente alla *conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera* e alla *eliminazione delle aggiunte e superfetazioni* che ne snaturano il *significato artistico* e la *testimonianza storica*.

Tra le *opere di restauro conservativo* rientrano i seguenti *interventi*:

- ***finiture esterne:***
restauro e ripristino di tutte le finiture e l'eventuale rifacimento delle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- ***elementi strutturali:***
ripristino e consolidamento statico: qualora ciò non sia possibile, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario;
non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, dei prospetti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
è ammesso il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio;
- ***murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:***
non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte, di elementi deturpanti e di superfetazioni non significative;
- ***tramezzi e aperture interne:***
restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, ecc.,
per mutate esigenze funzionali e d'uso è consentita la realizzazione e la demolizione di tramezzi la chiusura di porte e l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, con la conservazione dell'impianto distributivo dell'edificio, avuto particolare riguardo alle parti comuni;
- ***finiture interne:***
restauro e ripristino di tutte le finiture, con eventuale rinnovamento e sostituzione delle stesse, impiegando materiali originari o con essi affini, eliminazione degli elementi aggiunti e delle superfetazioni non significative;
- ***impianti ed apparecchi igienico-sanitari:***
realizzazione ed integrazione degli impianti all'interno degli edifici, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici esistenti nell'immobile.

Risanamento conservativo

E' finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici che necessitano di operazioni di consolidamento, integrazione degli elementi strutturali e la modifica dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri architettonici degli edifici di rilevante interesse storico e monumentale degli edifici.

Tra le opere di risanamento conservativo rientrano i seguenti interventi:

- **finiture esterne:**
ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- **elementi strutturali:**
ripristino e consolidamento statico e, qualora ciò non sia possibile, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario;
non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti tecnologici;
- **murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:**
ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate, pericolanti o crollate, nel rispetto del posizionamento e dei caratteri originari;
- **tramezzi e aperture interne:**
ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modificazione dell'assetto planimetrico e nelle aggregazioni delle unità immobiliari, purché non vengano alterate le parti comuni dell'edificio (scale, androni, portici, logge, ecc.);
- **finiture interne:**
ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio, avuto particolare riguardo alle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc);
- **impianti ed apparecchi igienico-sanitari:**
realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- **impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:**
installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici.

ART. 8
(Indice medio degli isolati)

L'*indice medio* degli isolati rappresenta il rapporto tra il volume complessivo edificato o da edificarsi e la superficie degli isolati.

Per i *singoli isolati* si hanno i seguenti *indici medi* di piano:

<i>isolato n° 1</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>2.50</i>

<i>isolato n° 2</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 3</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 4</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 5</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 6</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 7</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 8</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>2.50</i>

<i>isolato n° 9</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 10</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>5.00</i>

<i>isolato n° 11</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 12</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>2.94</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 13</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 14</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>5.00</i>

<i>isolato n° 15</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 16</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 17</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>2.50</i>

<i>isolato n° 18</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>2.50</i>

<i>isolato n° 19</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 20</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

<i>isolato n° 21</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 22</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

<i>isolato n° 23</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>4.00</i>

ART. 9
(Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica)

Di norma gli *interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica non sono consentiti* negli *isolati* ricadenti all'interno del perimetro del *Centro Storico* salvo quelli finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e/o al ripristino *degli edifici di rilevante interesse storico e monumentale*.

Tra le opere di *ristrutturazione edilizia ammesse rientrano* i seguenti *interventi*:

- ***finiture esterne:***
rifacimento ed eventuale nuova realizzazione; tali operazioni devono essere condotte con l'impiego di *materiali e tecniche* volte alla *valorizzazione dei caratteri dell'edificio* e alla *salvaguardia di elementi di pregio*;
- ***elementi strutturali:***
consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento di muri perimetrali;
sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la *realizzazione* di nuovi elementi strutturali necessari per la *trasformazione dell'organismo edilizio* anche mediante *aumento delle superfici utili e del volume* nella misura ed in possesso dei *requisiti* di cui ai successivi artt. 9,10,11 delle presenti norme e purchè finalizzate all'*esecuzione di opere* volte al *ripristino delle caratteristiche tipologiche tradizionali*;
- ***murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:***
valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti;
è ammessa la realizzazione e l'eliminazione delle aperture eventualmente in contrasto con gli *arredi*, i *rapporti geometrici delle facciate* e degli *elementi del decoro* e della *finitura di portoni e finestre* anche con l'*eventuale integrazione delle murature esterne*;
- ***tramezzi e aperture interne:***
è ammessa la modificazione planimetrica ed una diversa distribuzione degli ambienti, nonché la *suddivisione e l'aggregazione delle unità immobiliari*;
- ***finiture interne:***
rifacimento e sostituzione con la conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;
- ***impianti ed apparecchi igienico-sanitari:***
realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- ***impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:***
installazione, anche all'esterno dell'edificio, degli impianti e dei volumi tecnici.

ART. 10

(Numero dei piani indice di copertura e volumetrie ammesse negli isolati del Centro Storico)

Gli edifici nel Centro Storico, in tutti gli isolati, non potranno superare i due piani fuori terra ad eccezione degli edifici pubblici e/o ad uso pubblico.

L'indice di copertura (m^2/m^2), che rappresenta il rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale (comprese le pertinenze), per tutti gli isolati non potrà superare 0.70 m^2/m^2 .

L'area residua di pertinenza del fabbricato deve essere lasciata libera da qualsiasi manufatto, anche precario, e mantenuta a verde.

Eventuale ricovero per auto potrà essere autorizzato solo se realizzato in muratura con caratteristiche coerenti con le tipologie, i materiali e gli arredi propri degli edifici del Centro Storico.

Per volumetria realizzabile deve intendersi la volumetria determinata dall'indice medio degli isolati espresso in m^3/m^2 sulla superficie fondiaria e depurata dalla volumetria esistente.

Nei casi di accertata incongruenza tra le norme che disciplinano i parametri edilizi ed urbanistici (indice medio degli isolati) ed i riscontri reali delle volumetrie preesistenti dei singoli isolati, la volumetria eventualmente realizzabile potrà superare l'indice medio dell'isolato.

Qualora l'indice medio non consenta il conseguimento della volumetria prevista, può essere superato limitatamente nei casi previsti ai successivi artt. 11 e 12, sempre che non alteri l'equilibrio formale delle facciate insistenti sulla via principale e venga rispettata la conformità dell'edificio alle tipologie tradizionali.

ART. 11
(Requisiti soggettivi)

Sono consentiti, anche in deroga alle norme di cui ai precedenti articoli ed al fine di aderire ad esigenze sociali diffuse, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, N. 457 su edifici unifamiliare esistenti costituiti da immobili ad un solo piano terra, a destinazione d'uso residenziale, anche mediante la sopraelevazione di un solo piano, perimetralmente contenuto nel piano sottostante, sempreché sussistano i seguenti requisiti:

- a) *l'unità di intervento al piano terra non abbia una superficie utile abitabile superiore a mq 80;*
- b) *l'edificio non abbia, in relazione ai componenti del nucleo familiare, requisiti adeguati per superficie e/o caratteristiche igienico strutturali;*
- c) *siano rispettati i distacchi o le aderenze dagli altri fabbricati contigui fatta salva la possibilità di deroga alla distanza minima tra pareti finestrate qualora tale aspetto comporti l'inutilizzabilità della sopraelevazione.*

Sono infine consentiti, nel caso di abitazione primaria, al fine di renderla confacente all'uso residenziale, interventi di ristrutturazione edilizia sino ai massimali di superficie fissati per gli alloggi di edilizia economica popolare, purchè la morfologia risultante sia in linea con la classificazione delle tipologie tradizionali.

ART. 12
(Requisiti oggettivi)

Qualora l'intervento di ristrutturazione sia relativo ad un edificio in contrasto con le tipologie tradizionali e venga ricondotto a tipologia tradizionale, è possibile la realizzazione dell'intervento/i, anche in deroga alle norme di cui al precedente art.6, con una maggiorazione di volumetria aggiuntiva massima del 20%.

Tale criterio si applica anche agli edifici di nuova costruzione ed agli ampliamenti, qualora utilizzino tipologie, materiali, arredi edilizi, infissi, ornamenti, coperture, conformi per morfologia ai tipi edilizi tradizionali.

Presso l'Amministrazione Comunale (Ufficio Tecnico) verrà costituito apposito laboratorio del Centro Storico che fissi i criteri e le valutazioni di merito, ed una commissione che valuti la rispondenza dell'edificio proposto ai requisiti oggettivi di cui al primo comma.

Sarà inoltre definito il piano del colore con il compito di stabilire colori, e quant'altro nel merito dei materiali da utilizzarsi negli interventi sulle facciate degli edifici.

INDICE

PARTE PRIMA (*RELAZIONE*)

- Pag. 1 - (I.0) Introduzione.
- Pag. 3 - (I.1) Individuazione e valutazione, alla scala territoriale ed urbana, delle preesistenze insediative, storiche, attraverso l'analisi del tessuto e della documentazione storica prendendo a riferimento anche il catasto "De Candia".
- Pag. 4 - (I.2) Analisi dei rapporti fra insediamento storico e le diverse zone del territorio Pianificato.
- Pag.11 - (I.3) Analisi storico evolutiva del centro abitato.
- Pag.11 - (I.3.1) Analisi urbanistica.
- Pag.13 - (I.3.2) Analisi tipo morfologica.
- Pag. 14 - (I.3.3) Sintesi

PARTE SECONDA (*CONSISTENZA VOLUMETRICA*)

- Pag.15 - (II.1) Analisi della consistenza volumetrica in relazione ai tipi edilizi.
- Pag.25 - (II.2) Consistenza superfici, volumi ed indicatori.
- Pag.26 - (II.3) Variazione indicatori.
- Pag.27 - (II.4) Parametri edilizi ed indici fondiari esistenti.
- Pag.27 - (II.4.1) Superfici ed indice di copertura da rilievo aerofotogrammetrico.
- Pag.28 - (II.4.2) Superfici ed indice di copertura da rilievo da precedente piano particolareggiato.
- Pag.29 - (II.4.3) Volumi ed indice fondiario da rilievo aerofotogrammetrico.
- Pag.30 - (II.4.4) Volumi ed indice fondiario da precedente piano particolareggiato.
- Pag.31 - (II.5) Superfici, indici di copertura e variazione indicatori.
- Pag.31 - (II.5.1) Superfici ed indice di copertura.
- Pag.32 - (II.5.2) Variazione indicatori.
- Pag.33 - (II.6) Volumi, indici volumetrici e variazione indicatori.
- Pag.33 - (II.6.1) Volumi ed indici volumetrici.
- Pag.34 - (II.6.2) Variazione indicatori.
- Pag.35 - (II.6.3) Superfici utili, n° vani e valori medi per unità edilizie ed abitanti da P.P.
- Pag.36 - (II.6.4) Superfici lorde, n° vani per piano e superfici non residenziali da P.P.

PARTE TERZA (*TIPOLOGIE ED UNITA' STORICO-AMBIENTALI*)

- Pag.37 - (III.1) Tipologie di arredo urbano ancora evidenti.
- Pag.37 - (III.2) Abaco delle tipologie edilizie e degli elementi costruttivi storico-tradizionali.

- Pag.38 - (III.3) Individuazione e definizione degli ambiti spaziali delle unità storico ambientali e delle unità minime di intervento in esse individuabili.
- Pag.39 - (III.4) Determinazione dei gradi di trasformabilità del patrimonio edilizio storico per ciascun isolato.
- Pag.40 - (III.5) Definizione delle categorie o modalità di intervento e degli interventi ammissibili per ciascuna unità storico-ambientale.
- Pag.42 - (III.6) Elementi tecnici descrittivi dello stato di fatto e delle proposte di intervento.
- Pag.50 - (III.7) Classi e tipologie di intervento.

PARTE QUARTA
(NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)

- Pag.52 - **ART. 1** (campo di applicazione).
- Pag.52 - **ART. 2** (riperimetrazione del centro storico).
- Pag.53 - **ART. 3** (interventi consentiti).
- Pag.55 - **ART. 4** (monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria).
- Pag.56 - **ART. 5** (interventi di manutenzione ordinaria).
- Pag.57 - **ART. 6** (interventi di manutenzione straordinaria).
- Pag.58 - **ART. 7** (interventi di restauro e risanamento conservativo).
- Pag.60 - **ART. 8** (indice medio degli isolati).
- Pag.63 - **ART. 9** (interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica).
- Pag.64 - **ART.10** (numero dei piani, indice di copertura e volumetrie ammesse negli isolati del centro storico).
- Pag.65 - **ART.11** (requisiti soggettivi).
- Pag.66 - **ART.12** (requisiti oggettivi).