



COMUNE DI SEUI

PROVINCIA
DELL'OGLIASTRA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO DI PRIMA E
ANTICA FORMAZIONE**

REDAZIONE DEL P.P. DELLA PARTE DI ZONA "B" DEL P.U.C.
INTERESSATA DAL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E
AGGIORNAMENTO DEL P.P. DELLA ZONA "A" DEL P.U.C.

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

IL SINDACO: **MARCELLO CANNAS**

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO: _____

PROGETTISTI:

ING. ALESSANDRO ERCOLI
ING. MATTEO SERRELI
ING. GIANLUCA SPINA
ING. CINZIA ATZENI

TITOLO TAVOLA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCALA: VARIE

DATA: MAGGIO 2016

TAV:

A1

REV.	DATA	OGGETTO	APPROVATO
A	APRILE 2017		
B			
C			
D			



GRUPPO DI PROGETTAZIONE



COMUNE DI SEUI
(Provincia d'Ogliastra)

Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione
Comune di Seui

Relazione Urbanistica

MAGGIO 2016

Aggiornamento APRILE 2017

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. GENERALITÀ	4
3. CARATTERISTICHE DEL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO	5
4. OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	6
5. METODOLOGIA	6
6. CARATTERI DELLA CONSERVAZIONE E DELLA RIQUALIFICAZIONE NEL RECUPERO URBANO	10
7. CONTENUTI MORFOLOGICO-PROGETTUALI DEL PIANO	13
8. PRESCRIZIONI D’AMBITO URBANISTICO - ZONIZZAZIONE.....	14
9. PRESCRIZIONI EDILIZIE - LE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO .	16
10. PRESCRIZIONI EDILIZIE - LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	20
11. MANUALE OPERATIVO (ART.12 NTA).	21
12. ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	22
13. DATI DIMENSIONALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, SEUI.....	23

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

1. PREMESSA.

Per Centro matrice, o Centro di prima e antica formazione, intendiamo quella parte dell'abitato che dalla rifondazione del XV secolo¹, si è sviluppata senza soluzioni di continuità fino all'epoca premoderna, convenzionalmente entro l'anno 1950, secondo il limite temporale indicato dal PPR.

Il 'Centro matrice' ridefinisce i limiti delle zone urbanistiche (A) rispetto a quelli definiti nel PUC (Seui), sovrapponendo e aggiungendo alla zonizzazione urbanistica la caratterizzazione paesaggistica comportante ulteriori forme di tutela.

All'interno dell'abitato, oltre a quelle del vecchio Centro storico "A1 e A2 sono state comprese zone omogenee "B2", B3", B5", B6", B7", B8 (parte)", B9 (parte)", B10 (parte)", B11 (parte)", (in quanto assimilabili rispettivamente allo sviluppo urbano dalle origini alla fine del XIX secolo, e alle espansioni compiute nella prima metà del XX secolo), e in parte zone.

In particolare, per Seui si è ritenuto opportuno comprendere nel perimetro del Piano particolareggiato anche gli orti delle fasce periurbane, residui della antica Vidazzone, planimetricamente riconoscibili come mediazione tra edificato e campagna aperta nella cartografia catastale, non compromessi dall'espansione edilizia, e utilizzati ancora come orti familiari o per agricoltura part-time.

Il Centro matrice di Seui, per quanto caratterizzato da un patrimonio urbanistico - edilizio fortemente degradato e sottoutilizzato, costituisce ancora oggi una parte tutt'altro che marginale o secondaria dell'abitato.

Nonostante le espansioni degli ultimi 60 anni, è sempre in quest'area che si manifestano le principali attività di relazione, pur con le limitazioni e gli impedimenti dati da una condizione fisica e normativa degli immobili, che ostacolano pesantemente ogni iniziativa di sviluppo o anche solo di mantenimento.

Il Centro matrice rappresenta oggi una delle tante risorse in via di abbandono e depauperamento. La accentuata tendenza alla degradazione del tessuto sociale ed edilizio ne rende complessa, ma particolarmente decisiva e non più rinviabile, la questione del risanamento, recupero e rianimazione, non solo come patrimonio immobiliare, ma come vera e propria struttura socio economica.

Il concetto di recupero diventa un obiettivo generale per operare un assetto del territorio che ottimizzi il riutilizzo di quanto costruito in passato, reinserendolo nella vita attuale per nuovi usi e nuove destinazioni, salvando in tal modo la memoria e l'identità delle nostre comunità, che è affidata anche alla conservazione dei centri antichi, degli edifici e dei manufatti di un tempo.

Questo impegno e questa attenzione per il nostro passato non sono dovuti solo a sensibilità culturale, ma anche alla consapevolezza che l'insediamento di un tempo conserva una misura, nel rapporto spaziale fra la comunità, l'uomo ed il suo ambiente, assolutamente gratificante e non riproducibile.

Poiché la manutenzione degli edifici del Centro matrice, il restauro e la loro riutilizzazione, sono di fatto prevalentemente compito dei privati-proprietari, che intendono utilizzare la loro abitazione e conseguentemente sistemarla, ristrutturarla, arricchirla dei servizi e dei confort mancanti, è necessario attivare l'iniziativa generale offrendo da un lato norme applicative e strumenti urbanistici chiari e precisi, e dall'altro incentivi e facilitazioni a chi preferisca (o non possa fare diversamente) alla nuova edificazione l'intervento sull'esistente.

Compito dell'Amministrazione comunale è disciplinare le regole degli interventi edilizi, in un'ottica di equilibrio tra valori culturali e modo di abitare contemporaneo, integrando quindi due diversi aspetti che concorrono a determinare la qualità della vita.

Le norme del Piano Particolareggiato del Centro matrice (nel seguito indicato semplicemente come "Piano") mirano ad ottenere sia per le strutture esistenti, sia per quelle da realizzare ex-novo, uniformità di linguaggio, derivandolo dall'analisi delle tipologie urbane, edilizie e architettoniche tradizionali del luogo e, al contempo, la possibilità di adeguarle alle necessità del modello sociale ed economico contemporaneo, significativamente variato rispetto alla concezione originaria.

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

La comprensione del valore del patrimonio architettonico-ambientale esistente, che nel presente progetto di Piano è passata attraverso una minuziosa analisi storica del costruito, fornisce la lettura di una realtà complessa in cui entrano in gioco la stratificazione, la variazione d'uso delle strutture e gli effetti dello scorrere del tempo e dei cambiamenti socio-culturali sulle stesse.

2. GENERALITÀ

Finalità principale del Piano è fungere da strumento attuativo e di dettaglio che, in conformità con il Piano paesaggistico regionale, definisca l'assetto di una porzione di territorio con caratteristiche peculiari, in vista dell'esecuzione degli interventi pubblici e privati da realizzarsi.

Per le caratteristiche paesaggistiche richieste, ulteriori e aggiuntive rispetto alle prescrizioni degli "strumenti urbanistici" consueti, il Piano è stato redatto in coerenza con le indicazioni generali del **Protocollo d'intesa tra MIBAC e RAS**¹, e ai **Criteri di conformità**² indicati dalla Direzione generale dell'Urbanistica.

I principi generali della tutela paesaggistica contenuti negli Atti sopracitati possono riassumersi come segue:

- *per quanto concerne i Centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici classificati beni paesaggistici con il PPR, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni, che hanno gravemente compromesso il predetto assetto storico.*
- *il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento è quello di ricostituire un assetto generale consonante con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.*

Il principale strumento di riferimento tecnico per il recupero dell'identità e per la conservazione e valorizzazione dell'edificato tradizionale storico, è costituito dai **Manuali di recupero dei centri storici**, predisposti dalle Università di Cagliari e di Sassari per conto della Regione.

Unitamente ai Manuali per gli interventi conservativi, per la riqualificazione e ricucitura dei tessuti compromessi si fa riferimento alle **Linee guida per la tutela del paesaggio** nei Centri di antica e prima formazione, anch'esse predisposte dalle Università sarde per conto della Regione.

¹ **PROTOCOLLO D'INTESA** tra la Direzione regionale per la Sardegna del Ministero per i beni e le attività culturali e la Direzione generale della pianificazione urbanistica dell'Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica della Regione autonoma della Sardegna, Cagliari 27 novembre 2007

² Vedi Determine relative alle Verifiche di Conformità dei Piani particolareggiati dei Centri storici.

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

3. CARATTERISTICHE DEL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO

Preliminarmente:

con i termini “*pre-moderno*” o “*epoca pre-moderna*”, si fa riferimento al periodo antecedente l’anno 1950.

Lo scopo del Piano è principalmente quello di garantire, attraverso la progettazione degli interventi di Conservazione, Completamento e Sostituzione, così come per le Addizioni tipologiche, gli Ampliamenti e le Nuove costruzioni, la “riconoscibilità tipologica” attraverso il rispetto e la riproposizione dei requisiti sopra elencati.

Il Piano definisce pertanto le Categorie, le Operazioni e le Modalità degli interventi edilizi consentiti, per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e/o costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché realizzare spazi verdi, parcheggi, e servizi pubblici o di pubblico interesse nel Centro matrice.

Con riferimento alle Linee guida del PPR, sono stati individuati all’interno del Centro matrice gli ambiti omogenei per caratteristiche morfo-tipologiche, a cui associare le sottozone paesaggistiche A1 e A2³, comprendenti Comparti o parti di isolati in vario modo già classificati nel vecchio PP del centro storico e nel PUC, A (A₁, A₂) B(1/2/3/5/6/7/8/9/10/11), successivamente da riclassificare come Centro storico con la Variante al PUC, funzionale al Piano Particolareggiato.

Nello specifico:

- la Sottozona A1, è riferita a quelle parti di zona “A”, di conservazione, comprende gli edifici ed i contesti conservati o reversibilmente modificati nella loro essenza architettonica, strutturale e materica, da considerare in generale come elementi da salvaguardare e restaurare. In essa sono comprese anche le aree inedificate utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, al confine tra abitato e “campagna”, o “relitte all’interno dell’abitato storico”, come pertinenze dirette di unità edilizie, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica (orti familiari, agricoltura part-time), anch’esse da conservare nella loro destinazione d’uso.
- la Sottozona A2, di riqualificazione, è riferita a quelle parti di zona “A”, dove insistono edifici o contesti irreversibilmente alterati, parzialmente o totalmente discordanti con il contesto storico. Per le Unità edilizie comprese nelle sottozone A2 è stata verificata l’assenza e/o l’alterazione irreversibile dei valori storico-tipologici propri delle zone A, adeguando conseguentemente la normativa alle prescrizioni di cui al comma 5 dell’art.52 delle NTA del PPR.

Il Piano è impostato secondo due categorie d’intervento principali:

la prima (da attuarsi prevalentemente nelle sottozone A₁, A₂ del vecchio P.P.C.S.), riguarda interventi di tipo conservativo, definiti volume per volume in ogni unità edilizia (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna, modesti ampliamenti finalizzati all’adeguamento igienico sanitario, o al completamento funzionale secondo i processi di sviluppo storico riconosciuti).

In queste sottozone gli interventi dovranno garantire il migliore funzionamento e fruizione dell’esistente, senza che ciò comporti un aumento sostanziale del carico abitativo teorico, né variazioni dei prospetti che possano alterare la percezione complessiva del Centro;

la seconda (da attuarsi prevalentemente nelle sottozone B(1/2/3/5/6/7/8/9/10/11)) comprende interventi di riqualificazione, con utilizzo dei vuoti urbani, demolizione e ricostruzione di edifici incongrui.

In queste sottozone è consentito un aumento della volumetria esistente.

³ Vedi “linee guida per l’adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al Pai” ALLEGATO 12 Dai tematismi del ppr alle zonizzazioni urbanistiche e Relative legende. ZONIZZAZIONE Pag. 6

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

4. OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'elemento socialmente più rilevante del recupero consisterà nel rinnovare l'appetibilità del Centro matrice, per favorire il reinsediamento abitativo in case che sono state abbandonate o restano sottoutilizzate, per contrastare il fenomeno dello spopolamento e limitare allo stesso tempo il consumo dei suoli da riservare alla silvicoltura.

In sintesi questi sono gli obiettivi che l'Amministrazione si è prefissa:

Finalità

1. Rianimazione dell'insediamento pre-moderno, favorendo in esso lo sviluppo della residenzialità e la promozione del commercio, dei servizi e dell'artigianato, nonché delle relazioni che legano queste attività;
2. Recupero funzionale e documentale che, adeguando l'organismo urbano e i singoli edifici alle attuali aspettative di qualità della vita, ne valorizzi gli elementi storici, culturali e identitari superstiti;
3. Individuazione delle Unità edilizie che, per caratteristiche intrinseche e posizione, si adattano a ospitare funzioni diverse da quella residenziale, quali attrezzature o attività di servizio;
4. Riqualficazione/ricucitura delle parti alterate o irrisolte del tessuto urbano con interventi miranti alla proposizione di un nuovo scenario congruente con l'organismo storico.

Requisiti:

il Piano dovrà

- essere fattibile e conveniente, nel senso che le scelte devono essere tali per cui il sistema normativo consenta ai singoli cittadini di realizzare i migliori adeguamenti funzionali delle abitazioni, nei limiti delle buone regole tecniche e del rispetto dei valori storici e tradizionali presenti, privilegiando i principi del minimo intervento e della reversibilità dello stesso;
- essere realistico, e cioè, in buona approssimazione, proporre scelte realizzabili nei prossimi dieci anni;
- essere valido, nel senso che le scelte devono corrispondere tecnicamente a reali bisogni della comunità locale, contemperando la convivenza collettiva con la convenienza dei singoli;
- essere necessario, nel senso che le scelte devono corrispondere a reali esigenze, culturali oltre che funzionali, ed essere tali da risolvere nodi problematici e comunque riconoscibili.

5. METODOLOGIA

Il Piano è basato su un lavoro preliminare di conoscenza sulla consistenza e lo stato degli edifici e dei loro contesti.

Ad una indagine fisionomica preliminare, effettuata con ausili cartografici, su fonti documentali e con l'osservazione dall'esterno oltre che con foto aeree panoramiche realizzate appositamente, è seguita una campagna di indagini dirette sulle singole unità edilizie, compatibilmente con la possibilità di accedere al loro interno.

I sopralluoghi casa per casa hanno consentito di prendere diretta visione delle caratteristiche degli immobili, della loro consistenza e della presenza di elementi da salvaguardare altrimenti non conoscibili.

Tutti gli elementi rilevati, oltre che fotografati, sono stati accuratamente inseriti nelle Schede delle Unità edilizie e costituiranno quindi la documentazione inconfutabile dello stato ante quem per ogni richiesta di titolo abilitativo.

5.1. Il Piano partecipato

Un atteggiamento di pura conservazione o di tutela passiva, non favorisce il rispetto dei valori culturali, se genericamente riferiti alla massa sterminata di edilizia pluristratificata di antica e recente origine dei nostri Centri storici, che troppo spesso sono ormai privati di quegli elementi architettonico-tradizionali che concorrono alla definizione del valore culturale di un luogo.

L'elaborazione del Piano attuativo di un Centro matrice è un lavoro che non può e non deve essere svolto dai soli tecnici, ma costituisce l'espressione dell'intera Comunità locale, che attraverso il dialogo e il confronto può riuscire a misurare le proprie esigenze, i propri desideri, i propri diritti e i propri doveri.

Nella redazione del Piano di Seui, l'obiettivo è stato quello di costruire con i cittadini un percorso che indirizzasse il recupero del loro Centro matrice in termini di sviluppo e considerazione delle esigenze reali degli abitanti/proprietari, e non di autoritaria quanto inefficace museificazione.

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

Uno sviluppo che ne rispetti e conservi i caratteri identitari, le tipologie tradizionali e la “forma urbana”. Uno sviluppo sostenibile quindi, atto a favorire la crescita economica, sociale e culturale dell’intero territorio.

Di norma sono tecnici e amministratori a dettare le regole e prendere le decisioni, stabilendo l’orientamento per la pianificazione.

Questa responsabilità va invece assunta assieme agli abitanti, coinvolgendoli direttamente nell’elaborazione del progetto di Piano; rispondendo alla volontà di raccogliere, in maniera produttiva, conoscenze, idee e proposte che solo loro possono avere.

Concretamente, nel nostro Centro questo coinvolgimento si è attuato con assemblee pubbliche in corrispondenza di momenti cruciali della redazione del Piano e, concertando così con gli Amministratori e i cittadini interessati obiettivi e finalità del Piano.

Questa prassi ha consentito in primo luogo di avere una visione diversa dei problemi, delle emergenze e delle opportunità.

Facendo assumere agli abitanti un ruolo attivo nel processo di pianificazione, e non più solo la possibilità di presentare osservazioni a Piano concluso, se ne amplifica l’efficacia e l’efficienza, consolidando allo stesso tempo il senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità, oltre che la responsabilità e il rispetto delle proprie radici storiche.

Assemblee e colloqui diretti sono infatti momenti di fondamentale importanza, per illustrare il senso e il significato dei valori storici presenti, e per dare indicazioni su come conservarli e/o ripristinarli, suggerendo le metodologie di intervento più idonee, indicando gli errori possibili e come evitarli.

Questa modalità di confronto diretto tra le esigenze dei cittadini e il punto di vista di tecnici e amministratori, ha dato occasione a tutti gli interpreti coinvolti di riformulare la propria percezione dei problemi, in un’ottica dialettica e di crescita, nella consapevolezza del ruolo e delle responsabilità legate ai ruoli e alle scelte effettuate da ognuno.

Il processo partecipativo così inteso, ha ovviamente giocato un ruolo rilevante nella definizione degli interventi edilizi ammissibili, e si spera che possa consentire di avviare più concretamente la gestione dei più importanti problemi che caratterizzano il Centro.

5.2. Le indagini

5.2.1. L’indagine cartografica

L’analisi delle serie cartografiche storiche, come i rilievi sull’esistente, hanno evidenziato gli elementi della struttura insediativa e paesistica meritevoli di tutela, per evitare la distruzione di elementi fondamentali dell’identità locale.

Per accertare la presenza di valenze storiche è stato determinante il raffronto preliminare delle piante catastali e delle aerofotogrammetrie nella loro evoluzione temporale, a partire dal 1834, per individuare le variazioni urbane e territoriali degli ultimi due secoli.

La lettura e la comparazione dei catasti con le cartografie degli ultimi quaranta anni, hanno rappresentato una tappa fondamentale nell’elaborazione del Piano. Dal confronto sono emersi con sufficiente attendibilità gli edifici rimasti catastalmente integri e quelli modificati. Si sono ottenute poi informazioni sull’evoluzione interna all’abitato nell’ultimo secolo, e sulle espansioni avvenute nel secondo dopoguerra.

5.2.2. L’indagine sulla struttura urbana

Fra le finalità di questa indagine, è compresa l’individuazione delle principali regole non scritte dell’insediamento, quali la forma urbana in relazione all’orografia e all’esposizione dei corpi di fabbrica, le modalità di aggregazione delle unità edilizie e le dinamiche di formazione degli isolati urbani, i rapporti fra spazi pubblici e spazi privati, i rapporti fra pieni e vuoti, le relazioni di vicinato, ecc.

Si ritiene infatti, che “oggetto di tutela” debba prevalentemente essere la forma urbana premoderna nel suo complesso, cioè quell’articolazione spaziale e strutturale, costituita dal palinsesto di strade, isolati, edifici e spazi aperti di pertinenza, come si sono evoluti e stratificati dal Medioevo al secondo dopoguerra, mantenendo immutate le collocazioni, le modalità compositive e i rapporti reciproci, e non riduttivamente i singoli edifici o episodi urbani, ai quali è spesso fuori luogo attribuire patenti di storicità, e che, proprio come le scritture di un palinsesto, possono essere cancellati e riscritti mantenendone invariata la collocazione.

Il protrarsi nel tempo di un insediamento con identiche caratteristiche formali rappresenta un carattere essenziale dell’agglomerato, inteso come organismo urbano e non come pura sommatoria di

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

edifici.

"La presenza di una continuità significa invece successione ordinata degli elementi nel tempo e anche iterazione di tipi formali omogenei. Tale continuità è rilevabile spesso, attraverso la persistenza della forma degli isolati e dei tracciati viari: le città permangono sui loro assi di sviluppo, sulla posizione dei tracciati; crescono secondo direzioni ricollegabili a fatti anteriori che talvolta permangono."

L'analisi della morfologia urbana attribuisce particolare rilevanza alla viabilità, considerata come elemento fondamentale della configurazione urbana, giacché la disposizione e la forma degli agglomerati se da una parte è determinata dalla tipologia edilizia, dall'altra è fortemente influenzata dalla viabilità.

5.3. Le analisi

5.3.1. Carta base e individuazione delle unità edilizie

La base delle tavole di analisi e di progetto è stata realizzata impiegando la cartografia in scala 1:1000.

Gli isolati del Centro matrice di Seui sono stati ordinati con la numerazione da 1 a 71, che non coincide con quella del previgente Piano particolareggiato del Centro storico.

Sulla carta base sono state perimetrate le **"Unità edilizie"**; con questo termine si intende **"l'entità figurativa e funzionale comprendente edificio ed area scoperta di pertinenza"**.

Il criterio di delimitazione consiste **"nella corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con caratteri di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti"**.

Per quanto detto, Unità edilizia e lotto catastale possono non coincidere.

L'individuazione delle Unità edilizie a tutti gli effetti risulta essere un'operazione progettuale, anche se la Carta risultante può non presentare elementi evidenti in tale senso. Perimetrarle non è infatti un'operazione automatica, perché richiede l'acquisizione di informazioni di vario genere e di verifiche sul luogo, prima di ritenersi definitivamente compiuta.

Le unità edilizie costituiscono oggetti d'intervento edilizio unitario, secondo le prescrizioni delle Categorie di cui alle Norme di Attuazione.

5.3.2. Analisi del netto storico

Il risultato che si ottiene *sovrapponendo le serie cartografiche* evidenzia il così detto **"netto storico"**, propedeutico e complementare alle analisi sulla tipologia e sulla consistenza dei fabbricati.

Con l'elaborazione grafica sono stati evidenziati gli edifici il cui sedime è rimasto inalterato rispetto al periodo precedente, differenziando le demolizioni dalle nuove costruzioni e mettendo in evidenza gli edifici il cui sedime è rimasto inalterato rispetto al periodo precedente. Nel caso di edifici la cui collocazione è mutata è stata rilevata la superficie di sovrapposizione del nuovo con il vecchio edificio.

Con l'organizzazione dei dati così ottenuti, si sono ottenute le informazioni necessarie per orientare coerentemente gli interventi verso la *conservazione* o verso la *riqualificazione e il consolidamento*.

5.3.3. L'analisi tipologica

La tipologia è la struttura organizzativa fondamentale dell'architettura, e, trattandosi nel nostro caso prevalentemente di architettura rurale, può essere fuorviante la tendenza a identificare come maggiormente degni di attenzione i materiali, le caratteristiche stilistiche, le facciate e i volumi, in quanto sono considerati come gli elementi più deboli, meno persistenti, spesso incerti, e in parte fortemente condizionati dalla più profonda struttura tipologica.

Pertanto, la conoscenza della tipologia, intesa come matrice strutturale che organizza l'esito architettonico prima dell'edificio poi della stessa forma urbana, consiste essenzialmente in una classificazione che riduce la sempre diversa realtà fenomenica ad un inventario possibilmente finito (Abaco)⁴, logico, storicamente pertinente perché concreto.

Più sinteticamente: lo studio della tipologia si propone la ricerca del tipo come invariante morfologico.

Lo strumento basilare di una ricerca delle invarianti tipologiche –quindi dei loro tratti distintivi pertinenti- consiste nella classificazione formale mediante la lettura sistematica delle planimetrie degli edifici (ricerca icnografica).

Questa indagine mira al riconoscimento e alla classificazione dei tipi edilizi ricorrenti, e delle loro principali

⁴ Vedi, in proposito, gli Abachi tipologici riportati nei Manuali del Restauro dei Centri storici della RAS.

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

modalità di accrescimento, sviluppo e frazionamento. L'analisi prodotta risulta pertanto utile per l'individuazione dei Processi di sviluppo storico-tipologico, da porre come riferimento per gli ampliamenti (addizioni tipologiche) e le ricostruzioni consentite dal Piano.

L'indagine ha evidenziato, fra l'altro, gli interventi di modificazione del patrimonio edilizio tradizionale, realizzati con modalità improprie e decontestualizzate, che si sono tradotte nell'alterazione delle regole insediative e tipologiche del costruito antico.

Per un'immediata e sincronica percezione dei risultati, le informazioni sono state tradotte graficamente nella tavola delle "Tipologie edilizie e uso del suolo", dove le caratteristiche tipologiche sono state raggruppate correlandole con le periodizzazioni storiche indicate dal Mibac e dalla Ras⁵, secondo la tripartizione successivamente impiegata in tutte le tavole d'analisi e nella schedatura delle Unità edilizie:

- Edifici costituenti l'organismo storico pre-moderno, (realizzati anteriormente al 1950).
Edifici specialistici
Edilizia di base, palazzo tradizionale
Edilizia di base, tipologie diverse
Ruderi.
- Edifici di recente o nuova costruzione, realizzati successivamente al 1950.
Completamenti e/o sostituzioni coerenti con il costruito pre-moderno
Completamenti e/o sostituzioni destrutturanti rispetto al costruito pre-moderno
Edifici specialistici.
Espansioni recenti.
- Aree libere.
Attività agricola
Verde attrezzato – Parco pubblico
Lotto ineditato

5.3.4. La classificazione delle unità edilizie

La classificazione di ogni Unità edilizia in funzione degli elementi storico-tipologico-ambientali presenti. Questa indagine, correlata con il Netto storico e con l'individuazione delle tipologie, ha fornito ulteriori elementi utili per la individuazione delle Azioni ammissibili, cioè delle Categorie d'intervento edilizio impiegabili volume per volume.

Anche in questo caso è stata utilizzata la tripartizione già impiegata nell'indagine tipologica, con le seguenti categorie:

- A. Edifici costituenti l'organismo storico pre-moderno, (realizzati anteriormente al 1950)**
 - Edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale
 - Edifici specialistici costituenti l'organismo storico pre-moderno
 - Edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale, nel complesso poco modificati, in buono stato di leggibilità.
 - Edifici che pur conservando la loro consistenza materiale e formale, risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili.
 - Edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni corpi di fabbrica) tali da essere classificati come rudere.
 - Edifici interessati da sostituzioni edilizie irreversibili, con valore ambientale.
 - Edifici interessati da sostituzioni edilizie irreversibili, discordanti con l'ambiente.
- B. Edifici di recente o nuova costruzione, realizzati successivamente al 1950**
 - Edifici coerenti per tipologia o qualità ambientale con il costruito pre-moderno.
 - Edifici specialistici coerenti con il costruito pre-moderno.
 - Edifici incoerenti per tipologia o qualità ambientale con il costruito pre-moderno.
- C. Aree libere**

Con la "sovrapposizione/integrazione/confronto" tra le tavole di Analisi, abbiamo ottenuto ulteriori elementi necessari per raggruppare le unità edilizie in ambiti di omogeneità, quindi per definire le "sottozone" del Piano particolareggiato.

5.3.5. Le Schede delle Unità edilizie.

Ai fini della conformità del Piano particolareggiato ai requisiti del PPR, è stata compiuta un'analisi

⁵ Protocollo d'intesa tra la Direzione regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Direzione generale della Pianificazione urbanistica dell'Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 12 novembre 2007.

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

dettagliata di tutti gli organismi edilizi presenti nel Centro matrice, riportando le informazioni e i dati rilevati nelle Schede delle Unità edilizie, costruite.

6. CARATTERI DELLA CONSERVAZIONE E DELLA RIQUALIFICAZIONE NEL RECUPERO URBANO

Il Recupero urbano non viene limitato alla mera conservazione di tutti i fabbricati realizzati prima del 1950, soprattutto quando questi siano palesemente privi di significativi valori storici, architettonici o tipologici, o siano afflitti da gravi carenze di abitabilità e/o da uno stato di degrado che rende oggettivamente insostenibile il costo per riproporre o garantirne l'uso abitativo o commerciale.

È inteso invece come un processo di rinnovo, che propone le regole storicamente consolidate di formazione e crescita del tessuto insediativo esistente, attraverso la conservazione attiva dei rapporti tra tipologia edilizia e morfologia urbana.

In tal senso gli elementi costitutivi da salvaguardare sono:

1. **la forma urbana pre-moderna**, costituita dai tracciati viari e dalla configurazione degli isolati, riconoscibile dai catasti della prima metà del ventesimo secolo;
2. **la regola aggregativa** delle case a palazzo, sviluppata e perfezionata con lenti processi di stratificazione e intensificazione edilizia, regola che calata sull'orografia dei luoghi ha condizionato la forma degli isolati;
3. **la tipologia** a pluripiani o palazzo, da conservare e/o riproporre rivisitata nella sua accezione moderna, per renderla compatibile con le esigenze di vivibilità contemporanee.

Leggere e interpretare gli elementi tipologici degli insediamenti pre-moderni in chiave modificativa costituisce uno degli elementi più sensibili per la tutela e la conservazione dei caratteri identitari della cultura dell'insediamento locale. In tal senso, lo studio e la conoscenza dei sistemi di regole tradizionali non codificati, che identificano il tipo della casa di montagna e le sue differenti modalità di formazione dei tessuti edilizi attraverso i processi di aggregazione tipologica, assumono un ruolo decisivo per un più generale ripensamento dell'edilizia di base pre-moderna.

Il Recupero urbano così inteso assume i connotati della Manutenzione urbana, che, analogamente alla manutenzione edilizia, non esclude la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'organismo, purché sia effettuata ripresentando la posizione, la funzione e la tipologia dei preesistenti.

Una manutenzione del Centro matrice quindi, che anziché perseguire velleitariamente gli obiettivi ambiziosi tipici del restauro monumentale, non essendo presenti che in misura assolutamente limitata edifici di pregio storico-architettonico, tenda ad assicurare anzitutto i servizi essenziali e gli adeguamenti igienico-sanitari e distributivi per una decente abitabilità; garantita questa, saranno gli stessi abitanti del Centro gli artefici primari della difesa e del recupero.

Conseguentemente, negli ambiti dove il Piano ha previsto la prevalenza della riqualificazione, il Recupero urbano consentirà di intervenire con operazioni di completamento, ricucendo i tessuti edilizi destrutturati da crolli o demolizioni.

L'efficacia del Recupero urbano è legata a un adeguato e coerente equilibrio fra interventi di conservazione e interventi di trasformazione e riqualificazione; il Piano mira così a conservare la riconoscibilità, l'efficienza e la vita del Centro matrice, rilanciandone in senso evolutivo la tipologia tradizionale, da rianimare e implementare con funzioni e prestazioni proprie del vivere contemporaneo.

6.1. Modalità d'intervento

Il Piano di Recupero e Riqualificazione urbana del Centro matrice di Seui è stato strutturato su queste modalità di intervento:

- a) **la conservazione**
- b) **la sostituzione**
- c) **il completamento**

1. **la Conservazione.**

L'operazione di "conservazione" è finalizzata a mantenere o reimmettere nel circolo della fruizione strutture altrimenti obsolete o antieconomiche.

Essa si attua, e si giustifica, quando s'intende tornare in possesso, oppure impedire la perdita, di valori di carattere storico, artistico, sentimentale, economico, funzionale e, soprattutto, concernenti il comportamento abitativo (fattore fondamentale di qualità della vita), che sono propri e naturali di quegli spazi, non sempre facilmente riproducibili a nuovo, che erano e talvolta sono tuttora presenti nel

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

manufatto edilizio e che, comunque, è bene che non vengano perduti.

Questi valori sono rappresentati in primo luogo dalla tipologia edilizia, dai materiali e dagli spazi fisici con questi costituiti, ma anche dalle prestazioni particolari che questi materiali e spazi offrono, o dai modi con cui possono oggi essere utilizzati e vissuti.

Il patrimonio edilizio rilevato, come detto, non possiede, se non in limitati casi, caratteristiche di pregio architettonico o di valore storico, tali da giustificare interventi di Restauro o Risanamento conservativo.

Nella gran parte delle unità edilizie, la necessità di adeguare l'organizzazione edilizia delle tipiche case di montagna alle esigenze abitative attuali, impone di progettare trasformazioni tecnicamente e culturalmente impegnative, perché condizionate dal dover intervenire sull'esistente in chiave evolutiva, senza però stravolgere né impoverire le regole insediative tradizionali

Si è ritenuto quindi di non dover estendere indistintamente rigidi criteri conservativi a tutti gli organismi edilizi realizzati precedentemente al 1950, anche perché una posizione del genere verrebbe percepita come rivolta al mantenimento del pittoresco e decadente, piuttosto che alla tutela di effettivi valori di "storicità".

Superando qualsiasi visione cristallizzata del processo costruttivo storico, pur sostenendo la centralità della conservazione del patrimonio architettonico e urbanistico antico, crediamo che il Piano debba fondarsi sulla costruzione di un rapporto con la cultura dell'abitare contemporanea, e non sull'imposizione di modi di vivere di altri tempi.

Una posizione "conservativa" insufficientemente argomentata (e documentata), viene percepita come una ingiustificabile limitazione d'uso della proprietà, e può scatenare reazioni contrarie, che finiscono per accelerare il degrado degli edifici e favorirne la scomparsa, piuttosto che consentirne il prolungamento dell'esistenza.

E questo avviene non solo per i costi eccessivi che certe prescrizioni comportano, ma anche per la difficoltà di rendere abitabili gran parte di queste case rispettandone le caratteristiche tradizionali, vuoi per l'assenza in loco di una cultura progettuale dotata della necessaria consapevolezza storico-critica, ma anche per la scomparsa progressiva e accelerata dei magisteri e delle pratiche costruttive tradizionali, vuoi, ancora, per la assoluta inadeguatezza funzionale di alcuni elementi costruttivi tipici (collegamenti verticali, servizi igienici, illuminazione e areazione naturale).

Vanno convincentemente riaffermati invece, i contenuti contemporanei da associare al recupero del costruito storico, ponendo l'accento sul carattere processuale e di perenne modificazione che lo ha sempre contraddistinto, e di cui devono essere permeati gli stessi interventi di restauro.

Ciò che va perseguito è quindi una consapevole sintesi tra il momento della conservazione e quello della modificazione, in grado di attivare tutti quegli interventi capaci di migliorare la qualità della vita, assicurando il mantenimento dei valori architettonici, identitari e urbani nel Centro storico.

Da quanto sopra, deriva che la conservazione è stata intesa prevalentemente come metodologia progettuale, che riconosce come punti di riferimento vincolanti le invarianti della tipologia.

Con la consapevolezza che, intervenire su un tessuto urbano pre-moderno, privo di caratteristiche di monumentalità, non significa ripristinare una condizione edilizia passata, successivamente alterata (da superfetazioni e/o da abusivismo) o addirittura negata (fabbricati in abbandono e in rovina), ma individuare in esso la configurazione maggiormente ancorabile alla fase storica attuale e alle domande che in essa si esprimono.

Il ricorso alla "Storia" non deve quindi essere un elemento di paralisi, ma da essa dobbiamo trarre gli insegnamenti per meglio operare nel presente e per il futuro.

Interventi di conservazione

Conservare o recuperare l'autonomia funzionale del lotto per ripristinare la relazione tra vuoti e pieni.

Evitare accorpamenti tra unità edilizie appartenenti a corpi di fabbrica diverse, incentivare accorpamenti di unità edilizie originariamente appartenenti allo stesso corpo di fabbrica, favorire la divisibilità di unità edilizie ormai ingestibilmente estese, sempre però seguendo i criteri consolidati dei frazionamenti nelle successioni ereditarie, senza che ciò porti ad uno sconvolgimento delle caratteristiche tipologiche.

Eliminare i corpi aggiunti precari e le integrazioni volumetriche deturpanti che determinano l'alterazione della riconoscibilità della tipologia o incongruenti con il processo di sviluppo storicamente determinato.

Conservare i criteri di affaccio, ammettendo interventi progettuali per ridefinire il rapporto tra le aperture e le dimensioni degli ambienti, al fine dell'adeguamento normativo in termini di areazione, illuminazione e salubrità dei locali.

Conservare le quote d'imposta dei solai, ammettendo limitate variazioni in relazione alla

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

riorganizzazione degli alloggi per l'innalzamento del piano terra ai fini igienici.

Conservare le caratteristiche della tipologia distributiva interna, modificandola o integrandola al solo fine di adeguare l'accessibilità alla nuova organizzazione distributiva o per migliorare le caratteristiche fisiche e funzionali, conservando la posizione dei punti scala e l'organizzazione fondamentale della distribuzione orizzontale.

2. la Sostituzione.

Questa modalità, che prevede la demolizione e ricostruzione sia per singoli volumi elementari, sia estese all'intera unità edilizia, individua come riferimento e regola principali non l'aspetto esteriore delle case tradizionali, ma le caratteristiche fondamentali del tipo, interpretandone gli elementi in chiave evolutiva per adeguarli alle esigenze abitative odierne, senza mai perdere il rapporto fra insediamento e luogo, fra cultura dell'abitare e territorio.

Nessuna suggestione scenografica o mimetica va posta alla base dell'intervento di sostituzione, ma anzi, l'obiettivo è quello di inserire organicamente nel tessuto urbanistico pre-moderno anche progetti di architettura contemporanea tipologicamente compatibili, coniugando i sistemi di regole tradizionali con l'uso delle moderne tecniche di edilizia sostenibile.

3. il Completamento.

riguardo gli interventi in aree non edificate o comunque libere, il **completamento** risponde alle stesse logiche di progettazione della **sostituzione**; ad esso, infatti, viene richiesta la capacità di integrazione tra l'impianto urbano esistente e la nuova organizzazione planimetrica, oltre che l'affinità (**non la pura imitazione**), tipologica, formale e dimensionale dei nuovi edifici con quelli che hanno contribuito alla formazione dello scenario urbanistico pre-moderno.

Un filo conduttore unifica le modalità della **sostituzione** e del **completamento**: la richiesta cioè di interventi edilizi inseriti nel processo evolutivo dei tessuti urbani storicamente consolidati, e non un disordinato succedersi di nuovi episodi insediativi, che costituiscano fratture e dissonanze nel processo stesso.

Interventi di completamento e sostituzione

- Riproporre l'autonomia funzionale dei lotti, con disposizioni planimetriche compatibili con la tipologia prevalente.
- Riproporre l'articolazione delle Unità edilizie anche in base all'orientamento dei corpi di fabbrica.
- Riproporre il "passo" strutturale degli organismi esistenti prevedendo altresì la maggiorazione.
- Riproporre gli elementi architettonici di riferimento per la casa tradizionale (portoni con sopra-luce, balconi, ecc.) o quelli distintivi del Palazzo con affaccio sulla pubblica via (basamento, aperture modanate, balconi, cornicione, portone, ecc.)

6.2. Nuove costruzioni e ampliamenti

Un elemento particolarmente delicato e controverso, consiste nella possibilità di realizzare nuove costruzioni nel Centro matrice, oltre che di ampliare edifici classificati come storici, tendenzialmente destinati alla pura conservazione.

Il Piano ammette sia le nuove costruzioni nei lotti liberi, sia la sostituzione degli edifici incongrui con nuovi fabbricati da realizzare secondo precise regole insediative, sia, ancora, l'ampliamento, o completamento funzionale, di alcuni edifici classificati come "organismi storici", sempre però secondo valutazioni di coerenza specifiche, desunte dai processi di accrescimento tradizionali.

In proposito, e a conferma della compatibilità di queste scelte, le Linee guida regionali sulla Tutela del paesaggio nei Centri di antica e prima formazione hanno chiarito che⁶:

Nuove volumetrie ... possono essere inserite:

1. *negli ambiti riconosciuti come alterati e ormai privi di contenuti storici di cui al comma 5 art.52 del PPR;*
2. *con valutazioni di coerenza specifiche, negli ambiti che conservino "rilevanti tracce" del costruito storico.*

In particolare, sarà possibile inserire nuovi volumi nei seguenti casi:

3. *realizzazione in lotti vuoti, anche resi tali a seguito di degrado estremo con crollo e demolizione pressoché totale degli edifici preesistenti;*

⁶ in corsivo le parti stralciate dalle Linee guida

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

4. *nel caso di spostamento di volumetrie acquisite ma improprie rispetto ai caratteri originari dell'edificio (demolizione e ricostruzione in altra parte del lotto);*
5. *nel caso di eventuali completamenti funzionali all'interno di unità edilizie esistenti, compatibili con il valore storico delle preesistenze.*

Le nuove costruzioni devono essere realizzate in applicazione di criteri e regole desunti dagli Abachi delle tipologie edilizie contenuti nei Manuali del Restauro dei Centri storici della RAS, da impiegarsi per meglio comprendere e interpretare i rapporti spaziali del tipo edilizio storico ancora presente nel Centro matrice, oltre che delle regole della convivenza civile e della socialità.

Il Planivolumetrico di Progetto, unitamente alla Carta dei tetti e ai Profili regolatori, riportano pertanto i riferimenti planimetrici e volumetrici a cui attenersi per progettare i completamenti e le nuove costruzioni.

Va assolutamente evitato invece che si induca nel tessuto edilizio storico superstito un vero e proprio “*degrado tipologico*”, attraverso interventi di modificazione con modalità improprie e decontestualizzate tali da alterare le regole insediative e tipologiche del costruito antico, con esiti quali quelli diffusamente indotti nel recente passato, ad esempio, dall’inserimento di palazzine e villette nel tessuto storico.

Il che non significa però che si debbano necessariamente imporre atteggiamenti imitativi nei confronti di materiali o dettagli costruttivi.

Resta l’obbligo di recuperare all’area dell’Architettura moderna l’architettura tradizionalista, senza arbitrarie preclusioni, anche come variante colta e intenzionale dell’architettura contemporanea, a disposizione di coloro che vorranno non solo rattoppare i vecchi edifici, ma anche, se necessario a causa di crolli o di modificazioni urbanistiche, tornare a dialogare con i nostri Centri storici, realizzando ex novo edifici compatibili con il loro linguaggio.

7. CONTENUTI MORFOLOGICO-PROGETTUALI DEL PIANO

I caratteri di stratificazione dell’edificato, secondo le intenzionalità progettuali del Piano, comprendono le seguenti componenti fisiche:

- Edificato storico da tutelare e valorizzare;
- Edificato consolidato da mantenere e valorizzare.
- Edificato consolidato da riqualificare e completare.

Al loro interno sono state individuate le parti che hanno raggiunto una configurazione stabile e che richiedono interventi di relativa modesta entità; analogamente sono state individuate le parti che non avendo raggiunto detta configurazione richiedono invece interventi di maggior impegno, anche di carattere urbanistico.

Per tutte le componenti il Piano dispone una disciplina particolareggiata ad attuazione diretta.

Nel merito, il contenuto progettuale della disciplina di Piano si basa su due fondamentali elementi della morfologia urbana:

- A.** l’unità tipologica edilizia, come elemento costitutivo degli isolati;
- B.** la fronte di isolato come elemento sintetico ed espressivo, in quanto immediatamente percettibile, della definizione dello spazio urbano.⁷

Morfologicamente il primo (A) è disciplinato dal Planovolumetrico di progetto con riferimento agli Abachi tipologici dei Manuali del Restauro RAS e di quelli allegati al Piano.

Il secondo (B) è disciplinato dai Profili regolatori di progetto.

Il rapporto tra normativa di riferimento e definizione fisica dello spazio, è assicurato dal “disegno del suolo” (Planovolumetrico), che individua:

- a. il disegno a terra dello spazio aperto urbano pubblico e di uso pubblico;
- b. la delimitazione a terra degli isolati;
- c. l’impronta a terra dei fabbricati delle unità edilizie (private e pubbliche);
- d. l’altezza dei volumi elementari (numero di livelli consentiti);
- e. le aree di pertinenza interne alle unità edilizie (private e pubbliche);.

Al planovolumetrico (esistente e di progetto) si associano le carte dei tetti (stato attuale e futuro) con le quali si evidenziano gli interventi formali e materiali previsti in copertura per ogni singola unità/volume.

A partire dal disegno di suolo le regole stabiliscono le trasformazioni fisiche e d’uso possibili.

Le regole scritte si articolano a loro volta in prescrizioni d’ambito urbanistico (le Zone e

⁷ Tramite autorizzazione o concessione

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica
Sottozone), e in prescrizioni edilizie (Categorie di intervento e Manuale Operativo).

8. PRESCRIZIONI D'AMBITO URBANISTICO - ZONIZZAZIONE

La classificazione delle Unità edilizie ha seguito quella indicata dalle Linee guida del Piano paesaggistico regionale. Le Unità edilizie sono classificate nella tavola delle zonizzazioni secondo lo stato storico di conservazione rispetto all'organismo di prima e antica formazione.

In essa si riscontrano:

- 1. tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione⁸.**

La zona interessata maggiormente è individuata all'interno del vecchio centro storico (Zona A), nella quale si riscontrano zone, U.E.,:

- 1.A “storico-ambientali, di conservazione”, caratterizzate dalla presenza di trame viarie, aggregati di edilizia residenziale e monumentale, risalenti per età e tipo all'organismo di prima e antica formazione, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati. L'edilizia di base presente è riconosciuta come testimonianza di tipologie architettoniche e forme proprie della cultura locale.

In esse prevalgono gli interventi di:

- Restauro e risanamento conservativo con sostituzione degli elementi incongrui.

Le Categorie consentite sono:

MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.]

- 1.B “di conservazione guidata con riqualificazione tipologica ed eventuale ricostruzione” comprendono tessuti viari, aggregati edilizi ed edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica, riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale. Comprendono anche gli edifici che pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per dimensione e altezze, nonché gli edifici allo stato di rudere.

In essi prevalgono gli interventi di:

- risanamento conservativo con sostituzione degli elementi incongrui e la ristrutturazione edilizia parziale;
- le ricostruzioni parziali e/o totali secondo l'impianto e le forme originarie se riconoscibili o documentate, o sulla base dei Manuali RAS, e dell'Abaco tipologico allegato al Manuale Operativo;
- la riqualificazione degli edifici inabitabili anche attraverso incremento volumetrico;
- l'ampliamento secondo il Processo di sviluppo tipologico e le analisi di cui ai Manuali RAS e all'Abaco tipologico allegato al Manuale Operativo.
- Negli spazi aperti delle Unità edilizie saranno consentiti gli interventi di Risanamento conservativo.

Le Categorie consentite sono:

MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA	ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.]
NUOVA COSTRUZIONE	aggiunta tipologica [Ampliamento secondo i Processi storici di sviluppo tipologico] ampliamento [Art.3, punto 1 e.1) del D.P.R. 380/2001]
	sostituzione edilizia con ripristino tipologico [Art.3, punto 1f) del D.P.R. 380/2001]

⁸ Declaratoria di cui alle Linee guida per l'adeguamento dei Piani urbanistici comunali al PPR e al PAI. Allegato I2 “Dai tematismi del PPR alle zonizzazioni urbanistiche e relative legende”.

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

1.C “di conservazione degli orti periurbani”, comprende gli orti delle fasce periurbane, planimetricamente riconoscibili come mediazione tra l’edificato e la campagna aperta nella cartografia catastale del 1907, ancora non compromessi dall’espansione edilizia e utilizzati come orti familiari o per agricoltura part-time. In essi prevale il mantenimento della destinazione esistente e la possibilità di realizzare modesti volumi funzionali all’attività agricola, nei limiti di fabbricabilità e copertura indicati nelle Schede delle unità edilizie.

2. tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell’art.52 delle NTA del PPR. La regolamentazione urbanistica tende a recuperare i caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive che limitano fortemente la discrezionalità degli interventi⁹.

Le parti dell’insediamento storico così definite, sono maggiormente quelle ricadenti tra il confine del vecchio centro storico (Zona A) e la delimitazione del centro matrice (Zone B), dovranno essere regolamentate per garantirne la riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti con interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che, per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

La finalità consiste nella ricostituzione di un assetto generale, coerente con quello originario o storicamente formatosi, attraverso la conservazione e il restauro di elementi e componenti superstiti, oltre che con la previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e fabbricati incongrui, con successiva realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto, coerenti con le tipologie tradizionali locali.

Comprende zone:

2.A “di riqualificazione edilizia” costituiti da:

- a) gli aggregati edilizi e gli edifici, che pur conservando la consistenza materiale e tipologica, hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica, in termini di sostituzioni e/o ampliamenti volumetrici, tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili, pur non pregiudicando la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;
- b) gli aggregati edilizi e gli edifici realizzati tra il 1900 e il 1950 privi di pregio architettonico o non riferibili alle tipologie tradizionali;
- c) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, anche se con materiali e tecniche costruttive moderne, coerenti o parzialmente in contrasto con il contesto storico.

Gli edifici dovranno uniformarsi visivamente e planivolumetricamente alle caratteristiche del punto **1**.

In essi prevalgono gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia generale,
- riqualificazione con impiego di elementi costruttivi coerenti con il contesto storico,
- demolizione parziale per sostituzione con ripristino tipologico.

Negli spazi aperti delle Unità edilizie saranno consentiti gli interventi di Ristrutturazione edilizia.

Le Categorie consentite sono:

MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell’Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d del D.P.R. 380/2001]
NUOVA COSTRUZIONE	addizione tipologica [Ampliamento secondo i Processi storici di sviluppo tipologico] ampliamento [Art.3, punto 1 e.1) del D.P.R. 380/2001]
	sostituzione edilizia con ripristino tipologico [Art.3, punto 1f) del D.P.R. 380/2001]

⁹ Vedi nota 1

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

2.B “di riqualificazione urbanistica” costituiti da:

- a) gli edifici che hanno subito modifiche che ne hanno mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, tali da compromettere in modo irreversibile anche la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;
- b) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, incoerenti per tipologia e/o qualità ambientale con il costruito pre-moderno e destrutturanti rispetto alla morfologia dell’insediamento storico;
- c) le aree libere, inedificate o tali per la scomparsa degli edifici preesistenti.

Per la loro collocazione dovranno uniformarsi visivamente e planivolumetricamente alle caratteristiche del punto **1**.

Non sussistendo vincoli conservativi sulle preesistenze, nel caso in cui l’intervento preveda la demolizione parziale o totale degli edifici, eventuali presenze residue di cultura materiale, quali –a puro titolo di esempio - balconi e portoni d’ingresso, purché individuate nella Scheda dell’Unità edilizia come elemento vincolato secondo l’art.14 delle presenti norme, andranno salvaguardate ed inserite armonicamente nel nuovo contesto planivolumetrico, anche senza il vincolo di mantenimento della posizione originaria.

Prevalgono gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia integrale,
- ristrutturazione urbanistica,
- riqualificazione, demolizione parziale o integrale per sostituzione con ripristino tipologico,
- nuova costruzione secondo l’abaco tipologico.

Le Categorie consentite sono:

MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell’Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d) del D.P.R. 380/2001]
NUOVA COSTRUZIONE	sostituzione edilizia con ripristino tipologico [Art.3, punto 1f) del D.P.R. 380/2001]
	nuova costruzione secondo abaco tipologico [Art.3, punto 1 e.1) del D.P.R. 380/2001]

9. PRESCRIZIONI EDILIZIE - LE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Il Piano particolareggiato contiene una scheda dettagliata di valutazione relativa ad ogni edificio.

Con essa gli interessati sapranno con esattezza quali interventi sarà possibile fare nella loro unità edilizia, per realizzare i quali sarà necessario la semplice richiesta di Autorizzazione o Concessione¹⁰, con la sola eccezione degli ambiti costituiti da più unità edilizie o da lotti con dimensioni rilevanti per i quali può essere previsto il ricorso al Piano di Recupero.

Ogni Scheda contiene, nell’indicazione di progetto, la “Categoria di intervento” massima ammessa per l’intera Unità edilizia o per i singoli volumi elementari.

Tipologia della Conservazione e Recupero

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione Edilizia parziale o interna
- Addizione Tipologica

¹⁰ Alla quale andrà aggiunta l’Autorizzazione paesistica per rilasciare la quale il Comune dovrà organizzarsi per ottenere dalla Regione la relativa delega.

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

Tipologia della Trasformazione e Riqualificazione

- Ristrutturazione Edilizia generale
- Ristrutturazione Edilizia integrale
- Nuova Costruzione, secondo le seguenti sub-categorie specifiche:
 - Ampliamento
 - Sostituzione edilizia con Ripristino tipologico
 - Nuova Costruzione secondo abaco tipologico
- Demolizione (D)

Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre assentiti per tutte le Unità edilizie.

Manutenzione ordinaria:

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che prevedono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi dell'edificio.

Manutenzione straordinaria:

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono le opere necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili, né di volumi, né delle superfici accessorie, né variazioni dell'ubicazione planaltimetrica dei vari orizzontamenti.

Restauro e Risanamento conservativo:

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono in ogni caso prescritte la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico.

Restauro:

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile anche diversa da quella originale.

È inoltre consentita, quando è ammessa la variazione della destinazione d'uso, la redistribuzione funzionale e l'inserimento di nuovi organismi costruttivi (scale, soppalchi, tavolati ecc.) richiesti dalle esigenze del nuovo uso.

Risanamento conservativo:

Gli interventi di Risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante e caratteristica dell'insediamento urbano.

Essi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, quali solai, coperture, volte, murature portanti che devono essere mantenute con i loro materiali originari.

Il Risanamento conservativo costituisce intervento minore sul piano filologico rispetto al Restauro. Gli interventi possono quindi non richiedere l'applicazione di tecniche specifiche, acquistando maggiore rilevanza le considerazioni sulla funzionalità dell'immobile.

Ristrutturazione edilizia parziale: [assimilabile alla Ristrutturazione edilizia interna di cui alla lettera c) Punto 3 dell'Art.52 delle NTA del PPR] :

Si applica agli edifici d'impianto storico d'interesse ambientale e/o di valore documentario, compromessi da pregressi interventi di "recupero", ma che presentano elementi tipologici o architettonici ancora riconoscibili; prevede la conservazione delle principali caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio.

In particolare, compatibilmente con le nuove esigenze d'ordine tecnico e funzionale, debbono essere preservati:

- a) l'ossatura portante perimetrale e interna;
- b) la posizione dei corpi scala;

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

- c) le partiture decorative esterne (ritmo e dimensioni delle aperture, elementi decorativi, ecc.);

Ristrutturazione edilizia generale :

Si applica agli edifici privi di particolare valore storico o architettonico per il recupero dei quali siano necessarie sostanziali opere modificative sia a livello strutturale che funzionale. Prevede, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, la totale trasformazione dell'organismo edilizio nei limiti dimensionali (planimetrici ed altimetrici) di cui allo stato di fatto, salvo specifiche e diverse previsioni di Piano;

consente:

- a) il rifacimento dell'ossatura portante, sia verticale che orizzontale, anche con variazioni planimetriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali, fermo restando l'obbligo del mantenimento della struttura perimetrale verticale. Solo eccezionalmente, ove non esista la possibilità tecnica della ristrutturazione di tutte le mura perimetrali, potrà essere autorizzata, su richiesta motivata e documentata, la demolizione di alcuni tratti delle stesse e la loro ricostruzione con materiali di recupero, realizzate dopo il 1950 alle caratteristiche stilistiche della tradizione.
- b) Sopraelevazioni e/o ampliamenti nei limiti delle previsioni di Piano.
- c) Realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali conformi, per dimensioni e numero, alle partiture usuali dell'insieme edilizio cui appartiene la singola unità.
- d) L'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.
- e) Adeguamento della morfologia esterna delle costruzioni e/o degli ampliamenti o ristrutturazioni.

Ove non stabilito diversamente dai profili regolatori, sono consentiti interventi di sopraelevazione -senza che si costituiscano nuove unità immobiliari- che non comportino, rispetto all'edificio più basso di quelli contigui all'intervento stesso, incrementi superiori a 100 cm.

Ristrutturazione edilizia integrale:

Questa categoria di intervento si applica:

- agli edifici privi di particolare valore storico, in condizioni di degrado tali da poter richiedere la completa sostituzione dell'organismo edilizio, anche con incrementi volumetrici, finalizzata alla ricomposizione del tessuto urbano;
- agli edifici caratterizzati come non coerenti al contesto storico.

Prevede la completa sostituzione dell'organismo edilizio, attraverso la demolizione con ricostruzione del nuovo immobile sullo stesso sedime rispetto all'esistente, senza che ciò comporti modificazioni dell'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito (diversamente la Categoria di riferimento è "Sostituzione edilizia con Ripristino tipologico"); consente ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti all'interno dei perimetri regolatori planivolumetrici stabiliti dal Piano e con l'impiego di materiali, finiture e tecnologie conformi allo scenario urbanistico "storico".

Ove non stabilito diversamente dai profili regolatori e dalle Schede delle Unità edilizie, sono consentiti interventi di sopraelevazione che non comportino, rispetto all'edificio più basso di quelli contigui all'intervento stesso, incrementi superiori a 100 cm.

Ai fini dell'ottenimento della Concessione, gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, dell'efficienza energetica, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, e devono essere realizzati secondo i criteri di sostenibilità ambientale.

Non è ammessa la ricostruzione di edifici aventi tipologia e caratteristiche costruttive diverse da quanto sopra enunciato.

Nuova costruzione secondo le seguenti specifiche:

Addizione tipologica (Processo di sviluppo tipologico) o Ampliamento:

riguarda l'ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente.

Si applica ai fabbricati costituenti l'unità edilizia che risultano suscettibili di tale intervento quando ciò sia espressamente previsto nelle "Indicazioni di piano".

Ha per scopo la riforma organica dei fabbricati e delle unità edilizie e si attua mediante l'aumento della superficie utile e/o della volumetria, con conseguente adeguamento distributivo e formale, in coerenza con lo sviluppo del tipo e del tessuto edilizio.

Processo di sviluppo tipologico.

Il modo logico dell'incremento degli organismi edilizi di valore storico e/o tradizionale (individuati nella Tavola delle Tipologie edilizie), è desunto dall'analisi delle varianti e degli sviluppi tipologici ricorrenti nel tessuto edilizio di Seui.

Quest'analisi fa riferimento agli Abachi contenuti nei "Manuali di recupero dei Centri storici" della RAS che individuano i tipi edilizi di base e i loro accrescimenti storicamente determinati.

Il Processo di sviluppo tipologico indica pertanto il modello funzionale di occupazione del lotto nel suo massimo rendimento urbanistico e nel tipo più evoluto dello sviluppo costruttivo.

Si tratta, quindi del riferimento concettuale necessario impiegato per delineare l'addizione tipologica

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

con cui completare funzionalmente le singole unità edilizie.

Ogni organismo storico è così collegabile ad un Processo di sviluppo tipologico che indica i modelli tipo-morfologici e distributivi di riferimento su cui basare la progettazione esecutiva dell'eventuale ampliamento.

Qualora indicata come Categoria ammessa, *l'Addizione tipologica* presuppone l'obbligatorietà di eseguire gli interventi della Categoria Restauro e Risanamento conservativo, laddove oggettivamente necessari e applicabili, e la facoltà di eseguire gli interventi della categoria "Ristrutturazione edilizia parziale" [assimilabile alla Ristrutturazione edilizia interna di cui alla lettera c) Punto 3 dell'Art.52 delle NTA del PPR], ma non quelli della categoria "Ristrutturazione edilizia integrale"

Le Addizioni tipologiche consentite riguarda il caso seguente:

- A. - incremento planimetrico sul lotto,
- B. - Incremento in altezza dei fabbricati esistenti:

L'addizione tipologica è consentita solo se espressamente richiamata nella scheda dell'unità edilizia. Le Addizioni tipologiche e gli Ampliamenti sono planimetricamente definiti negli elaborati di progetto (Planivolumetrico, Carta dei tetti e Profili regolatori).

Nel caso in cui i proprietari interessati volessero proporre una soluzione alternativa, il Piano di Recupero da presentare all'Amministrazione dovrà attenersi inderogabilmente ai criteri indicati nelle NTA.

Ampliamenti nelle tipologie prive di caratteristiche tradizionali.

È ammessa la "sopraelevazione" parziale della linea di gronda nei fabbricati in parziale o totale contrasto con le caratteristiche storico-tipologiche ambientali del Centro matrice se l'intervento comporti l'adeguamento di tutte le parti in contatto con l'atmosfera esterna del fabbricato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale (tetto a falde e manto di copertura in tegole curve, infissi esterni in legno, tinteggiature da cartella qualora prevista, ecc.).

La sopraelevazione potrà avere la dimensione indicata nelle schede, in relazione alle specifiche caratteristiche e al contesto, fino ad un massimo di 100 cm, tale da consentire il miglioramento delle condizioni abitative mantenendo sostanzialmente immutato l'invaso stradale.

Può essere concesso l'aumento della volumetria, fino alla sopraelevazione di un livello, se il corpo di fabbrica è a un piano, solo se il progetto di intervento configuri un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale.

Sostituzione edilizia con ripristino tipologico:

Gli interventi di sostituzione edilizia con ripristino tipologico consistono in un insieme sistematico di opere, con demolizione parziale o totale degli edifici incongrui all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico pre-moderno, finalizzate a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti secondo gli Abachi dei Manuali del Restauro RAS, e le indicazioni morfologiche contenute nelle tavole di progetto.

Gli interventi dovranno essere condotti secondo i criteri della valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici e del conseguimento di una coerenza morfologica e tipologica con il tessuto urbanistico pre-moderno, ricercato anche in termini di integrazione con i suoi caratteri ambientali, figurativi e materici.

Sostituzione edilizia con ripristino tipologico riguarda:

- **le Unità edilizie fatiscenti**, in condizioni statiche irrecuperabili, parzialmente o totalmente crollate, il cui valore storico-documentario è sostanzialmente andato perduto, per le quali è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria anche attraverso analogie con altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale, e per le quali non è oggettivamente proponibile la categoria del Restauro;
- **le Unità edilizie che hanno subito modifiche irreversibili** non coerenti con il tipo edilizio ricorrente o con il tessuto urbano, e delle quali è possibile reperire adeguata documentazione iconografica o fotografica inerente la struttura tipologica, le soluzioni tecnico-costruttive e l'apparato decorativo originari;
- **le Unità edilizie realizzate in epoca moderna**, incongrue e incompatibili rispetto alle caratteristiche tipologiche ed ambientali originarie del Centro matrice, secondo la definizione di cui all'art.111 delle NTA del PPR;
- **le Unità edilizie costituite da spazi già edificati** i cui fabbricati sono stati parzialmente o completamente demoliti, nei quali il Piano prevede la ricomposizione della compagine edilizia;
- **le Unità edilizie facenti parte dell'organismo storico**, con valore puramente documentario ma prive di elementi di pregio, che risultano inabitabili per dimensioni, distribuzione, o per frazionamenti e edificazioni confinanti che ne impediscono l'aereazione e l'illuminazione

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

naturale, per le quali è prevedibile la ricostruzione secondo i caratteri costruttivi, la tipologia e la distribuzione originaria eventualmente con diversa collocazione nel lotto.

Gli interventi consentiti consistono nella demolizione delle strutture e dei fabbricati ritenuti incongrui e nell'edificazione di nuovi volumi che dovranno o uniformarsi all'elemento preesistente, quando questo sia tipologicamente corretto, o, in caso di sostituzione edilizia integrale, riferirsi:

- a) per la disposizione planimetrica o dimensionale e per la dotazione volumetrica massima alle indicazioni degli elaborati grafici di Piano;
- b) per gli aspetti formali e gli elementi costruttivi, gli interventi non devono necessariamente proporre la ripetizione degli elementi caratteristici dell'edilizia della città antica, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e dell'organizzazione fondiaria originaria.

Prima dell'intervento di demolizione e ricostruzione è consentita la sola manutenzione o messa in sicurezza, ad eccezione delle **Unità edilizie realizzate in epoca moderna** di cui alla **Sostituzione edilizia con ripristino tipologico** precedente, per le quali è consentita fino alla (*Ristrutturazione generale*), con la sola eccezione degli interventi da sottoporre a Piano di Recupero che necessitano dell'accorpamento di più unità, per le quali è consentito arrivare alla (*Ristrutturazione integrale*).

Nuova costruzione secondo abaco tipologico :

si applica alle aree urbane libere, a quelle sottoutilizzate dove esistono esclusivamente fabbricati destinati ad uso diverso dalla residenza, a quelle rese libere per il frazionamento di unità edilizie purché l'unità di origine non abbia esaurito la potenzialità edificatoria.

Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere:

- la riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto storico;
- il rispetto della cortina stradale continua qualora questa sia la caratteristica dell'isolato entro cui i nuovi edifici si collocano;
- l'armonizzazione con le altezze degli edifici confinanti, mantenendo l'andamento di falda entro un massimo di pendenza del 35%;
- l'eventuale utilizzo di sottotetti agibili o abitabili, fatta salva la realizzazione delle falde di copertura secondo quanto sopra riportato, e con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aere illuminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili;
- il divieto di realizzare abbaini, terrazzini "a tasca", e comunque di interventi che modifichino l'andamento tradizionale dei tetti del Centro Storico;
- il rispetto della profondità dei corpi di fabbrica indicata nelle tavole di Piano;
- non devono necessariamente proporre la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici dell'edilizia pre-moderna, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente originario;
- nelle sottozone A1 come indicato nell'allegato 12 "dai tematismi del ppr alle zonizzazioni urbanistiche e relative legende" della RAS, non è consentita la realizzazione di piani seminterrati.

Ai fini dell'ottenimento del Titolo abilitativo, tutti gli interventi di cui alla Categoria "**Nuova costruzione**", devono essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, dell'efficienza energetica, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, e devono essere realizzati secondo i criteri di sostenibilità ambientale.

Non è quindi ammessa la costruzione di edifici aventi tipologia e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate negli elaborati di progetto e nelle Norme di attuazione.

Demolizione:

La Demolizione, parziale o totale, all'interno del Centro matrice non costituisce categoria di intervento autonomo, in quanto generalmente collegata ad interventi di altro tipo diversamente classificati.

Si applica alle unità edilizie o a porzioni di fabbricati e alle aree libere di pertinenza e autonome ove siano stati realizzati fabbricati, ristrutturazioni e superfetazioni incompatibili con le caratteristiche proprie dell'insediamento storico, come definite all'art 11, ed ha per scopo la soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e/o urbanistico.

In ogni caso è ammessa solo come parte di un progetto di Restauro e Risanamento conservativo, o di Ristrutturazione o di Sostituzione edilizia parziale o totale, secondo le modalità delle rispettive Categorie di intervento

10. PRESCRIZIONI EDILIZIE - LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Negli interventi edilizi si dovrà generalmente incentivare l'uso di risorse rinnovabili ed eco-compatibili.

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

In particolare, gli interventi relativi alle Categorie di intervento di **“Ristrutturazione edilizia integrale”** e di **“Nuova costruzione”** dovranno:

- a. Favorire il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane.
- b. Garantire il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori.
- c. Avvalersi di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati, chiaramente certificati, tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo.
- d. Privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

La selezione e la scelta di materiali, tecniche costruttive e principi di progettazione, va condotta coerentemente con la cultura materiale del luogo.

In generale il progetto degli interventi dovrà soddisfare i seguenti requisiti:

- A. flessibilità della concezione ai fini di possibili rimozioni, sostituzioni ed integrazioni future degli impianti, di ampliamento o di facili cambi di destinazione d'uso;
- B. massima illuminazione naturale, compatibilmente con i vincoli dati dalla forma e collocazione del lotto;
- C. forme di ombreggiamento per limitare l'insolazione estiva e diminuire le necessità di raffrescamento con consumo energetico;
- D. massima efficienza energetica;
- E. priorità all'utilizzo di tecnologie solari;
- F. massima durabilità e riparabilità.

Le scelte costruttive necessarie per realizzare un'architettura salubre per gli interni, a cui attenersi negli interventi consentiti dal Piano secondo le Categorie sopra richiamate e, facoltativamente, anche per le Categorie della Conservazione, purché coerenti e compatibili con le caratteristiche storico-tipologiche, sono le seguenti:

- **fondamenta:** in cemento calcareo, armato il meno possibile;
- **strutture portanti:** muratura portante in laterizio, se necessario armata; il telaio in cemento armato è generalmente da escludere;
- **struttura della copertura:** isolata e ventilata, con protezioni impermeabili all'acqua ma permeabili al vapore, in modo che il tetto si riveli fresco d'estate e caldo d'inverno senza che al suo interno si determinino fenomeni di condensa.
- **muri esterni:** in laterizio, spessore 35-50 cm, preferibilmente con camera d'aria spessore max 8-10 cm, o in terra cruda con gli spessori impiegati nell'edilizia tradizionale
- **isolamento esterno:** in sughero di vario spessore a seconda delle necessità;
- **ponti termici:** in pannelli di sughero pressato ad alta densità; isolamento acustico: in pannelli di sughero pressato ad alta densità; tinteggiatura interna: con tempere di tipo bioecologico o calce;
- **intonaco esterno:** strato di malta a calce, colorato ove necessario con colori minerali; intonaco di argilla;
- **tinteggiatura esterna:** con tempere di tipo bioecologico o calce; colori esterni chiari e riflettenti nelle zone calde e colori più caldi e scuri nelle zone fredde;
- **pavimenti:** mattonelle di ceramica, cotto, legno, sughero, pietre naturali;
- **regolazione del clima:** adozione di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, facilmente integrabili a collettori solari; predisposizione di sistemi per il raffrescamento naturale.
- **impianto idraulico e sanitario:** recupero delle acque piovane convogliando le grondaie verso un serbatoio; utilizzo di tubature in polietilene ad alta densità per le tubature che portano acqua potabile fino a 60°; installazione di sistemi per il risparmio dell'acqua e dell'energia, e per la sicurezza.

La Relazione di progetto dovrà confermare il rispetto dei requisiti precedenti, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso la Commissione edilizia potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte.

11. MANUALE OPERATIVO (ART.12 NTA).

I progetti di recupero, riqualificazione e/o di nuova edificazione devono privilegiare la riproposizione di schemi compositivi coerenti con lo scenario storico urbanistico e propri della tradizione costruttiva locale (composizione dei volumi, tetti a falde, dimensioni e foggia dei balconi, aperture carrabili, ecc.).

In particolare negli elaborati di progetto e nelle relazioni tecniche allegate andranno espressamente indicati:

- I materiali impiegati nei prospetti, prevedendo l'impiego di elementi costruttivi caratteristici della tradizione locale;
- Le misure da adottare per l'eliminazione dai prospetti di cavi e condutture inutilizzati e dissonanti;

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

- Le misure da adottare, il riordino o il corretto inserimento delle linee strettamente necessarie per la funzionalità degli impianti (elettrico, telefonico, televisivo, ecc.) individuando gli ambiti di percorrenza più idonei e ricorrendo, nei limiti del possibile, al mascheramento degli stessi. L'apertura e chiusura di tracce nelle murature del prospetto per il passaggio dei cavi o tubazioni dovrà ridursi agli accertati casi di indispensabilità. In caso di intervento dovranno essere inoltrate tempestivamente alle Aziende erogatrici le richieste di spostamento o soppressione delle linee.
- L'indicazione che i prospetti nelle zone interessate dai lavori non subiranno variazioni se non per adeguarsi agli schemi di cui ai profili regolatori di Piano; in particolar modo dovranno rimanere inalterati i rapporti dimensionali delle aperture dell'edilizia tradizionale e la conformazione delle aperture, con i relativi infissi in legno, ed essere recuperate le partizioni originarie delle aperture.

La documentazione di rilievo e di progetto degli interventi dovrà indicare con precisione la posizione di tutti gli elementi su cui si intenda intervenire richiamati dal presente articolo.

12. ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La presente disciplina particolareggiata si compone dei seguenti elementi:

CODICE	TIPOLOGIA ELABORATO
A	ELABORATI AMMINISTRATIVI
A1	Relazione illustrativa
A2	Norme tecniche di attuazione
A3	Manuale Operativo
A4	Analisi volumetrica: Stato attuale
A5	Analisi volumetrica: Stato di progetto

B	ELABORATI GRAFICI_ PLANIMETRICI
B1	Planivolumetrico: Stato attuale
B2	Planivolumetrico: Stato di progetto
B3.a	Geografia dei luoghi
B3.b	Geografia dei luoghi
B4	Stralcio PUC
B5	Perimetrazione degli isolati e delle unità edilizie
B6	Carta tematica: Tipi edilizi
B7	Carta tematica: Coperture
B8	Carta tematica: Livelli
B9	Carta tematica: Datazione
B10	Carta tematica: Classificazione tipologica
B11	Beni identitari
B12	Orti e terrazzamenti

Comune di Seui
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione
Relazione Urbanistica

CODICE	TIPOLOGIA ELABORATO	
DAL codice C1.a	ISO 01 - analisi dell'isolato	
	C1.b	ISO 01 - analisi delle singole schede u.e.
AL codice C71.a	ISO 71 - analisi dell'isolato	
	C71.b	ISO 71 - analisi delle singole schede u.e.

D	ABACO TIPOLOGICO
D1	Abaco tipologico: Tipi edilizi
D2	Abaco tipologico: Murature - Intonaci - Tinteggiature
D3	Abaco tipologico: Cornicioni - Gronde -Pluviali
D4	Abaco tipologico: Porte - Portoni
D5	Abaco tipologico: Finestre - Portefinestre
D6	Abaco tipologico: Lunette - Grate -Zoccolature
D7	Abaco tipologico: Balconi - Parapetti
D8	Abaco tipologico: Pavimentazioni
D9	Abaco tipologico: Illuminazione pubblica
D10	Abaco tipologico: Arredo urbano
D11	Abaco tipologico: Ringhiere - Corrimano
D12	Abaco tipologico: Rapporti proporzionali

13. DATI DIMENSIONALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, SEUI.

N ISOLATI	N U.E.	TOT SUPERFICIE ISOLATI	STATO DI FATTO				STATO DI PROGETTO			
			TOT SUPERFICIE COPERTA S.F.	MEDIA RAPP COPERTURA S.F.	TOT. VOLUMETRIA S.F.	MEDIA I. FONDIARIO S.F.	TOT SUPERFICIE COPERTA S.P.	MEDIA RAPP COPERTURA S.P.	TOT. VOLUMETRIA S.P.	MEDIA I. FONDIARIO S.P.
71,00	1049	93.522,00	56.441,80	0,743	459.439,740	5,956	57.862,900	0,758	477.195,770	6,147