

COMUNE DI NORAGUGUME

PROVINCIA DI NUORO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



IL PROGETTISTA

IL SINDACO
[Handwritten signature]

OTTOBRE 2001

RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

COMUNE DI NORAGUGUME

Piano Particolareggiato del Centro Storico

PARTE PRIMA **(RELAZIONE)**

I.0) Introduzione.

Il *piano particolareggiato del centro storico* (in seguito più brevemente denominato "**P.P.**") del *comune di Noragugume* 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*.

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* ed agli *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*.

I.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 *Noragugume* 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 del *La Marmora*.

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

Nel periodo successivo, data la scarsa disponibilità della comunità ad occupare gli orti ed i fondi agrari specializzati, lo sviluppo del centro abitato nuove direttrici.

Di fatto lo sviluppo del centro urbano ha comportato il contenimento dell'impianto pericentrico che appare limitato.

I.2) Analisi dei rapporti fra insediamento storico e le diverse zone del territorio pianificato.

La *pianificazione urbanistica* del comune di *Noragugume* parte, come altri comune dell'isola, dalla approvazione del *Programma di Fabbricazione* e, più recentemente, prosegue con l'adozione 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 *interventi* di *sostituzione fisica* e *tipologica* dell'*edilizia storica* con l'inserimento di contenitori abitativi che non hanno legame con il vecchio *borgo rurale*.

Una *sostituzione puntiforme* ed in parte distruttiva del *tessuto edilizio storico*, diffusa in quasi tutti gli *isolati*, deforma 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. 600) che vedevano il comune di Noragugume nella media dei comuni del Comprensorio, ha subito un decremento quasi costante sino al 1911, per portarsi successivamente al suo massimo storico registratosi nel 1951 con una popolazione residente di circa 700 abitanti, e successivamente subire un decremento sino al minimo di 470 abitanti nel 1971.

Nell'ultimo ventennio, con varie oscillazioni, si è attestato attorno ai valori attuali.

Il crollo degli abitanti residenti è avvenuto negli anni '60 quando un terzo circa della popolazione trasmigra.

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 '51, la modesta ripresa del '61 e la ricaduta anche se contenuta, negli anni successivi, 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 Noragugume è rimasta su valori oscillanti intorno alle 450 unità.

Negli anni '81 - '91 la popolazione residente ha subito un calo di 54 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 timida controtendenza che si va attestando sull'ordine del 1-2% annuo, mentre le flessioni degli anni più recenti sono imputabili al calo delle nascite.

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

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 Noragugume diminuisce di 27 unità anche a seguito del calo della popolazione (da 478 unità a 429) mentre per conto aumenta la popolazione in cerca di occupazione (19 unità).

L'analisi demografica e socio-economica del Comune di Noragugume (vedere tabella allegata) consente di individuare la probabile evoluzione della domanda di abitazioni.

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 Noragugume, dopo essere calata negli ultimi 40 anni in controtendenza rispetto ad altri Comuni del comprensorio (Macomer su tutti), negli ultimi anni ha mostrato una relativa tendenza a stabilizzarsi.*
- * la stazionarietà registratasi negli ultimi 20 anni sembrerebbe essere il trend di fondo modificabile da eventi ciclici contingenti.*

Si è assunta una sostanziale 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 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	20	10	7	3

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	10	7	7	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	7	3	3	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	7	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	2	2	2	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	46	22	19	3	90

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, per cui 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 *Noragugume* 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;*
- *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, *Noragugume* è coinvolta negli anni '80 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 pressoché inalterati la viabilità e gli spazi pubblici o di interesse collettivo e non essendo riconoscibili ulteriori elementi di identificazione di immagine.

Di seguito si riporta per estratto la relazione del Piano Urbanistico Comunale.

Le famiglie residenti sono in gran parte di modesta entità poiché i nuclei familiari fino a tre componenti rappresentano oltre il 60% del totale.

Dal punto di vista economico produttivo il settore trainante risulterebbe quello agricolo, seguito a distanza dalla pubblica amministrazione, dalla industria e dal commercio.

Complessivamente, ove si consideri che gli addetti agricoli non svolgono in generale una attività produttiva pur conservando l'iscrizione e la formale appartenenza a quel settore, si trae conferma della tendenza al lavoro dipendente con maggiore propensione per la pubblica amministrazione e per i servizi.

Secondo una interessante ricerca del CENSIS, elaborata su dati aggiornati al 1992 attraverso l'analisi di fattori di potenziale sviluppo dei comuni della Sardegna, Noragugume è classificabile fra quelli "a crescita equilibrata", caratterizzati dalla coesistenza di fasce di povertà e di fattori di dinamismo produttivo.

Ciò significa che la struttura economica risulta ancora sufficientemente articolata ed equilibrata fra le varie componenti agricole, le piccole imprese artigiane e il terziario privato, con prevalenza del comparto manifatturiero (artigianale, alimentare e tessile).

Il terziario riserva la quota maggiore ai servizi pubblici e privati ma lascia ampi spazi al commercio.

Il tasso di crescita delle attività produttive può considerarsi buono, soprattutto per quanto concerne le costruzioni e le opere pubbliche, ma permane estremamente ridotto il livello degli investimenti industriali.

Questa particolare situazione trova riscontro nelle caratteristiche della struttura edilizia urbana, sufficientemente interessata dal rinnovo del patrimonio abitativo esistente e da fenomeni edificatori significativi.

In queste condizioni l'occasione offerta dallo studio del P.U.C. non poteva non concretizzarsi in un ripensamento dell'assetto urbanistico del Comune di Noragugume volto ad un più razionale riequilibrio territoriale.

L'analisi della condizione socio-economica del Comune di Noragugume, per quanto attiene allo sviluppo produttivo e demografico, e la valutazione delle recenti scelte edificatorie in relazione, soprattutto, a tipologie e localizzazioni che orienta la pianificazione urbanistica sulla base dei seguenti presupposti:

L'attuale perimetro urbano appare in grado di soddisfare le esigenze abitative per il prossimo futuro, a maggior ragione ove si consideri il rapporto convenzionale di 100 mc/ab;

E' in corso una migrazione, all'interno dell'area urbana, dagli insediamenti più antichi alle zone di completamento ritenute più salubri e più agevoli per l'edificazione;

In sostanza, il nuovo strumento urbanistico del Comune di Noragugume mira ad incentivare, con una normativa più aderente alla situazione reale, una utilizzazione più intensiva delle zone già urbanizzate stimolando sia l'edificazione sulle intercluse e residue, anche di piccole dimensioni, sia il recupero delle volumetrie esistenti.

La popolazione insediabile nel centro urbano, corrisponde allo standard di 100 mc/ab (non applicato tuttavia, per le zone omogenee "A" e "B"), è pari a 433 unità e risulta così distribuita:

- * nella zona A: 107 abitanti;
- * nella zona B1: 193 abitanti;
- * nella zona B2: 75 abitanti;
- * nella zona B3 58 abitanti.

In realtà gli abitanti residenti risultano dalla Tabella di Sintesi, da cui si evince aumento numerico di 10 abitanti per far sì che i parametri (if) fossero dei numeri interi.

Il Comune di Noragugume è, pertanto, classificato di quarta classe.

Il cuore dell'area urbana, dove sorsero in origine i primi insediamenti abitativi, si estende per poco più di 1,5 ettari all'interno della zona omogenea "A" individuata dal vigente Programma di Fabbricazione.

Una valutazione più attenta delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli insediamenti ha consigliato, infatti, una perimetrazione più rigorosa delle aree da classificare come "centro storico" limitandone l'estensione nei quali permane ancora una modesta rilevanza storico-artistica di insieme.

Per essa uno specifico Piano Particolareggiato di Attuazione potrà sviluppare nel dettaglio le modalità degli interventi più opportuni per assicurare la permanenza degli abitanti insediati e delle destinazioni d'uso attuali.

Ai margini della zona omogenea "A" è stata individuata una zona "B 1", che si estende per poco più di 4 ettari, con caratteristiche intermedie tra quelle proprie dei centri storici e delle zone di completamento residenziale i cui pregi attengono, soprattutto all'impianto urbanistico.

Per questo motivo la zona omogenea "B1" si considera interamente edificata, pur concedendosi la facoltà di demolire l'esistente per ricostruirlo secondo schemi tipologici e funzionali meglio inseriti nel contesto.

Le zone "B2" e le zone del "PEEP" classificate come zone "B3" si estendono rispettivamente: per poco più di 3 ettari e per quasi 1,5 ettari: rappresentano l'evoluzione recente dell'abitato, sviluppatosi a macchia d'olio intorno agli insediamenti storici con protezione lineare lungo le strade di maggior traffico, e sono quelle che, tuttavia, maggiormente evidenziano carenze infrastrutturali conseguenti alla edificazione casuale e alla sottoutilizzazione del territorio.

Diramandosi dal centro storico le zone di completamento si sono sviluppate verso la parte sud dell'abitato.

La conferma viene dal fatto che le zone di completamento esterne a questi assi di riferimento sono caratterizzate da edificazione sempre estensiva sorta al di fuori di ogni schema compositivo.

Da questo punto di vista, configurandosi come crescita organica degli insediamenti storici, possono considerarsi di fatto edificate nelle loro aree più idonee ed integrate da estese porzioni di aree di pertinenza (cortili, orti, giardini) non più edificabili, e presentano le seguenti caratteristiche:

- * superficie fondiaria ripartita in lotti di una vasta estensione e spesso di forma irregolare;
- * viabilità di accesso tortuosa, in alcuni casi inesistente, in gran parte da potenziare; insufficiente livello delle opere di urbanizzazione primaria e carenza di aree per il verde pubblico attrezzato e per il tempo libero.

Il riequilibrio delle zone di completamento residenziale è, pertanto, legato a tre ordini di interventi:

1. potenziamento della viabilità principale di collegamento urbano ed interna, sia veicolare sia pedonale;
2. utilizzazione della superficie fondiaria, con possibilità di edificazione indipendentemente dalla superficie minima del lotto;
3. individuazione delle aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio.

Per quanto detto in premessa non si è ritenuto opportuno inserire superfici da destinare alla espansione residenziale in quanto non esiste un incremento della popolazione, puntando sul recupero del patrimonio edilizio esistente.

In attuazione delle disposizioni contenute nel D.A. 20 dicembre 1983 n.2266IU si è provveduto, per le zone di completamento residenziale, ad assicurare la massima dotazione di spazi pubblici riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, compatibilmente con le limitazioni poste dalla struttura urbana e dal grado di utilizzazione del territorio.

E' da rilevare, al riquadro, che, rispetto alla dotazione minima di 12 mc/ab prevista per i comuni di quarta classe, permangono variazioni per eccesso o per difetto in riferimento alle singole categorie di standard.

I.3.2) analisi tipo-morfologica

La popolazione residente è distribuita in modo disomogeneo negli isolati.

Quelli più densi risultano essere il n° 7, il n° 6 ed il n° 3.

L'isolato n° 7, da solo ha un numero di abitanti (ab.51) che rappresenta il 38% degli abitanti complessivi.

Due isolati, gli isolati nn° 1 e 3 hanno 3 ab. ciascuno con 12 unità edilizie presenti.

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, mediamente 0.62 mq/mq, presenta situazioni diversificate e così esprimibili:

- | | |
|----------------------------|---|
| • l'isolato n° 4 | ha un elevato indice di copertura; |
| • gli isolati nn° 1, 2 e 3 | presentano un indice di copertura intorno a 0.67 mq/mq; |
| • l'isolato n° 7 | ha un indice di copertura pari a 0.61 mq/mq; |
| • l'isolato n° 6 | ha un indice di copertura pari a 0.50 mq/mq; |

Gli isolati con indice di copertura intorno a 0.70 mq/mq sono costituiti prevalentemente da edifici ristrutturati o più recenti mentre quelli che presentano un indice inferiore presentano tipologie in vario stato di conservazione, e non sempre consoni agli usi residenziali attuali, tessuti edilizi labili, 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 *Noragugume*.

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*.

VOLUMI NORAGUGUME**ZONA A**

ISOLATO	EDIFICIO	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
1	1	80.59	6.36	512.55
1	2	63.21	4.48	283.19
1	3	27.12	2.30	62.37
1	4	30.56	4.12	135.09
1	5	19.79	2.62	51.85
1	6	53.40	3.08	164.49
1	7	38.42	3.08	118.34
1	8	53.46	3.18	169.99
1	9	86.98	7.18	624.50
1	10	68.12	3.12	212.53
1	11	120.89	3.24	391.67
1	12	66.20	3.16	209.19
1	13	96.96	2.58	250.15
1	14	75.59	3.76	284.23
1	15	67.81	3.74	253.62
1	16	44.92	2.20	98.83

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI RELATIVI ALL'ISOLATO 1

SUPERFICIE ISOLATO = MQ 1477.00
SUPERFICIE EDIFICATA = MQ 994.02
VOLUME REALIZZATO = MC 3822.59

NUMERO CORPI EDIFICATI = 16

ALTEZZA MEDIA EDIFICI = 3 ml

VOLUMI NORAGUGUME**ZONA A**

ISOLATO	EDIFICIO	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
	1	163.06	2.42	394.60
2	2	81.20	6.36	516.41
2	3	17.61	2.92	51.13
2	4	17.73	4.72	83.67
2	5	147.40	3.70	545.38
2	6	34.72	2.32	80.54
2	7	49.70	2.24	111.32
2	8	98.76	2.84	280.49
2	9	103.55	6.02	623.39
2	10	144.58	6.24	902.20
2	11	16.87	3.20	53.97
2	12	24.24	3.70	89.70
2	13	18.38	5.64	103.64

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI RELATIVI ALL'ISOLATO 2

SUPERFICIE ISOLATO	= MO	1373.00
SUPERFICIE EDIFICATA	= MO	917.80
VOLUME REALIZZATO	= MC	3836.74

NUMERO CORPI EDIFICATI = 13

ALTEZZA MEDIA EDIFICI = 4 m.

VOLUMI NORAGUGUME**ZONA A**

ISOLATO	EDIFICIO	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
3	7	132.55	3.42	453.32
3	8	114.60	3.20	366.70
3	9	25.82	4.40	113.60
3	10	49.70	5.36	266.40
3	11	28.71	3.34	95.88
3	12	12.07	2.82	34.05
3	13	10.39	3.90	40.52
3	14	31.05	5.06	157.09
3	15	76.25	3.12	237.89
3	16	54.48	4.38	238.63
3	17	67.58	5.60	378.46
3	18	53.93	4.24	228.64
3	19	95.86	3.02	289.49
3	20	38.80	2.04	79.15
3	21	27.63	7.98	220.45
3	22	10.87	5.56	60.43
3	23	21.49	5.88	126.39
3	24	32.20	6.62	213.16
3	25	44.33	7.44	329.84
3	26	129.42	6.30	815.34
3	27	105.03	5.60	588.19
3	28	83.53	5.62	469.42
3	29	58.61	4.32	253.18
3	30	28.23	4.88	137.75
3	31	50.59	2.40	121.41

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI RELATIVI ALL'ISOLATO 3

SUPERFICIE ISOLATO = MQ 2052.00

SUPERFICIE EDIFICATA = MQ 1383.72

VOLUME REALIZZATO = MC 6315.38

NUMERO CORPI EDIFICATI = 25

ALTEZZA MEDIA EDIFICI = 4 m.

VOLUMI NORAGUGUME**ZONA A**

ISOLATO	EDIFICIO	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
4	2	114.31	7.30	834.49
4	3	93.57	6.82	638.12
4	4	101.96	6.82	695.40
4	5	37.95	3.38	128.27
4	6	60.17	3.28	197.37
4	7	25.56	2.22	56.75
4	8	50.32	4.50	226.46
4	9	29.72	4.36	129.56

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI RELATIVI ALL'ISOLATO 4

SUPERFICIE ISOLATO	= MQ	654.00
SUPERFICIE EDIFICATA	= MQ	513.56
VOLUME REALIZZATO	= MC	2906.42

NUMERO CORPI EDIFICATI = 8

ALTEZZA MEDIA EDIFICI = 5 m.

VOLUMI NORAGUGUME**ZONA A**

ISOLATO	EDIFICIO	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
5	3	36.40	5.68	206.73
5	4	34.02	2.80	95.25
5	5	54.64	3.54	193.43
5	6	37.17	4.32	160.56
5	7	33.26	2.98	99.12
5	8	8.40	1.64	13.77
5	9	109.28	2.66	290.69
5	10	84.25	6.28	529.07
5	11	28.21	2.78	78.43
5	12	43.19	6.42	277.27
5	13	25.50	2.98	75.99
5	14	43.83	3.32	145.51
5	15	48.68	7.62	370.96
5	16	22.56	5.98	134.94
5	17	23.86	3.04	72.52
5	18	61.30	7.16	438.91
5	19	71.62	7.26	519.99
5	20	23.06	6.84	157.73
5	21	157.25	6.36	1000.13
5	22	78.05	3.78	295.03
5	37	21.57	2.96	63.86

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI RELATIVI ALL'ISOLATO 5

SUPERFICIE ISOLATO = MQ 1526.00
SUPERFICIE EDIFICATA = MQ 1046.10
VOLUME REALIZZATO = MC 5219.89

NUMERO CORPI EDIFICATI = 21
ALTEZZA MEDIA EDIFICI = 4 m

II.2) Variazione indicatori.

is.	ind. (r.a.)	ind. (p.p)	minore di - 1	da - 1 a - 0.50	da - 0.50 a 0.00	maggiore di 0.00
-----	----------------	---------------	------------------	--------------------	---------------------	---------------------

01	3.85	3.99				*
02	4.18	4.37				*
03	4.56	4.04		*		
04	5.66	4.86		*		
05	4.99	3.59	*			
06	4.23	4.27			*	
07	4.90	4.37		*		

tot	4.61	4.21	1	3	1	2
-----	------	------	---	---	---	---

Dall'analisi dei *dati* si rileva che l'*indice*, derivato da rilievo *aerofotogrammetrico* è di 4.61 mc/mq di superficie coperta, risulta superiore di circa 0.4 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° 5*, *mediamente evidente* negli *isolati nn° 3, 4 e 7*, *diffusa* ma *meno rilevante* nell' *isolato n° 6* ed infine *inconsistente* o *positiva* negli *isolati nn° 1 e 2*.

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*.

II.3) 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.

VOLUMI NORAGUGUME**ZONA A**

ISOLATO	EDIFICIO	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
6	1	72.82	3.48	253.42
6	2	105.81	7.44	787.20
6	3	27.98	6.16	172.37
6	4	124.28	3.56	442.44
6	5	107.59	3.10	333.53
6	6	14.52	2.64	38.33
6	7	52.44	5.72	299.94
6	8	15.27	2.86	43.68
6	9	31.16	2.20	68.56
6	10	59.59	2.32	138.24
6	11	97.90	2.20	215.38
6	12	52.42	5.52	289.38
6	13	16.61	3.72	61.79
6	14	36.76	2.52	92.65
6	15	42.78	2.42	103.53
6	16	47.57	4.66	221.70
6	17	144.43	5.92	855.02
6	18	29.03	2.28	66.18
6	19	17.31	2.88	49.85
6	20	45.15	2.30	103.85
6	21	202.61	3.42	692.94
6	22	88.89	7.72	686.19
6	23	94.09	3.48	327.44
6	24	75.04	6.22	466.77
6	25	35.87	3.22	115.51

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI RELATIVI ALL'ISOLATO 6

SUPERFICIE ISOLATO	- MQ	3270.00
SUPERFICIE EDIFICATA	- MQ	1637.92
VOLUME REALIZZATO	- MC	6925.89

NUMERO CORPI EDIFICATI = 25

ALTEZZA MEDIA EDIFICI = 3 m.

VOLUMI NORAGUGUME
ZONA A

ISOLATO	EDIFICIO	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
7	1	64.11	2.86	183.36
7	2	49.43	3.28	162.13
7	3	55.10	6.92	381.26
7	4	118.89	4.00	475.56
7	5	28.10	3.14	88.23
7	6	26.77	3.06	81.93
7	7	33.03	4.12	136.08
7	8	17.15	2.28	39.09
7	9	68.72	3.26	224.03
7	10	19.58	2.90	56.79
7	11	33.03	3.04	100.41
7	12	9.89	2.58	25.51
7	13	69.00	5.22	360.16
7	14	35.25	5.54	195.28
7	15	26.47	3.28	86.84
7	16	41.94	3.12	130.85
7	17	59.72	2.86	170.79
7	18	21.22	2.92	61.97
7	19	41.32	2.80	115.69
7	20	65.67	3.04	199.62
7	21	96.56	2.86	276.16
7	22	32.72	3.08	100.78
7	23	16.84	3.34	56.25
7	24	75.36	6.82	513.94
7	25	53.69	6.86	368.30
7	26	161.96	3.82	618.68
7	27	182.57	7.08	1292.59
7	28	34.41	3.50	120.44
7	29	106.81	6.72	717.74
7	30	3.4.58	3.30	114.11
7	31	42.37	3.20	135.59
7	32	53.13	2.76	146.65
7	33	43.31	6.92	299.71
7	34	78.22	7.08	553.78
7	35	51.52	7.16	368.89
7	36	106.86	7.16	765.14
7	37	26.00	2.60	67.59
7	38	51.45	3.06	157.42
7	39	165.11	6.64	1096.31
7	40	194.21	8.10	1573.11
7	41	39.65	3.20	126.87
7	42	37.04	3.42	126.67
7	43	101.59	4.56	463.27
7	44	138.64	3.32	460.30
7	45	62.18	3.76	233.79
7	46	87.09	6.48	564.37
7	47	25.66	3.34	85.70
7	48	23.62	2.28	53.86

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI RELATIVI ALL'ISOLATO 7

SUPERFICIE ISOLATO	= MQ	4906.00
SUPERFICIE EDIFICATA	= MQ	3007.54
VOLUME REALIZZATO	= MC	14733.59

NUMERO CORPI EDIFICATI = 48
 ALTEZZA MEDIA EDIFICI = 4 m.

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.

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.1) Consistenza superfici, volumi ed indicatori.

	<i>sup. is.</i>	<i>sup. (a)</i>	<i>sup. (p)</i>	<i>volume (a)</i>	<i>volume (p)</i>	<i>i.</i>	<i>i.</i>	<i>(i) - (i)</i>
01	1516.05	1994.02	1046.35	3822.59	4176.35	3.85	3.99	0.14
02	1347.15	917.80	812.40	3836.74	3549.70	4.18	4.37	0.19
03	2048.35	1383.72	1475.85	6315.38	5960.65	4.56	4.04	-0.52
04	812.25	513.56	629.05	2906.42	3059.25	5.66	4.86	-0.80
05	1599.25	1046.10	1006.22	5219.89	3599.16	4.99	3.58	-1.41
06	3276.05	1637.92	1689.35	6925.89	7205.15	4.23	4.27	-0.04
07	5008.81	3007.54	3310.73	14733.59	14471.02	4.90	4.37	-0.53
	15607.91	9500.64	9969.95	43760.50	42021.28	4.61	4.21	-0.40

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.3.1) superfici ed indice di copertura da rilievo aerofotogrammetrico

<i>isolato</i>	<i>edifici</i>	<i>superficie isolato</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>indice Sc/Si</i>
<i>01</i>	<i>16</i>	<i>1907.00</i>	<i>1232.02</i>	<i>0.65</i>
<i>02</i>	<i>13</i>	<i>1373.00</i>	<i>917.80</i>	<i>0.67</i>
<i>03</i>	<i>25</i>	<i>2052.00</i>	<i>1383.72</i>	<i>0.67</i>
<i>04</i>	<i>8</i>	<i>654.00</i>	<i>513.56</i>	<i>0.79</i>
<i>05</i>	<i>21</i>	<i>1526.00</i>	<i>1046.10</i>	<i>0.69</i>
<i>06</i>	<i>25</i>	<i>3270.00</i>	<i>1637.92</i>	<i>0.50</i>
<i>07</i>	<i>48</i>	<i>4906.00</i>	<i>3007.54</i>	<i>0.61</i>
<i>totale</i>	<i>126</i>	<i>15688</i>	<i>9738.66</i>	<i>0.62</i>

La *media* del totale degli isolati è di *0.62mq/mq*.

Utilizzando come *discriminanti* i valori di *0.60 mq/mq* e *0.70 mq/mq* solo *un isolato*, il *n°7* risulta inferiore a *0.60 mq/mq*, *cinque isolati*, i *nn° 1, 2, 3, 5 e 7* hanno valori ricompresi tra *0.60* e *0.70 mq/mq*, mentre *un solo isolato*, il *n° 4*, supera il valore di *0.70mq/mq*.

II.3.2) 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 Sc/Si</i>
<i>01</i>	<i>9</i>	<i>1516.05</i>	<i>1046.35</i>	<i>0.69</i>
<i>02</i>	<i>12</i>	<i>1347.15</i>	<i>812.40</i>	<i>0.60</i>
<i>03</i>	<i>32</i>	<i>2048.35</i>	<i>1475.85</i>	<i>0.72</i>
<i>04</i>	<i>9</i>	<i>812.25</i>	<i>629.05</i>	<i>0.77</i>
<i>05</i>	<i>23</i>	<i>1599.25</i>	<i>1006.22</i>	<i>0.63</i>
<i>06</i>	<i>15</i>	<i>3276.05</i>	<i>1689.35</i>	<i>0.52</i>
<i>07</i>	<i>51</i>	<i>5008.81</i>	<i>3310.73</i>	<i>0.66</i>
<i>totale</i>	<i>151</i>	<i>15607.91</i>	<i>9969.95</i>	<i>0.64</i>

Sempre utilizzando come *discriminanti* i valori di *0.60 mq/mq* e *0.70 mq/mq*, l'*isolato n°6* ha valori intorno al *50%* di *copertura*, la maggior parte degli *isolati*, *gli isolati nn° 1, 2, 5 e 7* hanno valori ricompresi tra *0.60 mq/mq.* e *0.70 mq/mq.*, mentre due *isolati*, il *n°3* ed il *n°4* superano il *70%* dell'*indice di copertura*.

Le due situazioni da rilievo *aerofotogrammetrico* e da *Piano Particolareggiato* a confronto, mostrano una *sostanziale invarianza nel tempo*.

II.3.3) volumi ed indice fondiario da rilievo aerofotogrammetrico

isolato	edifici	superficie isolato	volume	indice V/S
01	16	1907.00	4536.59	2.38
02	13	1373.00	3836.74	2.72
03	25	2052.00	6315.38	3.08
04	8	654.00	2906.42	4.44
05	21	1526.00	5219.89	3.42
06	25	3270.00	6925.89	2.19
07	48	4906.00	14733.59	3.00
totale	126	15688.00	44474.50	2.83

Nel caso dei rilievi del volo aerofotogrammetrico, utilizzando come *discriminanti* i valori da 2.00 mc/mq a 2.99 mc/mq, i valori da 3.00 mc/mq a 3.99 mc/mq ed i valori da 4.00 mc/mq e superiori, *tre isolati*, i nn° 1, 2, e 6 sono ricompresi nella prima fascia, *tre isolati*, i nn° 3, 5 e 7 sono ricompresi nella seconda fascia, mentre *un solo isolato*, il n°4, supera i 4.00 mc/mq. (4.44 mc/mq.)

II.3.4) volumi ed indice fondiario da rilievo da precedente piano particolareggiato

isolato	edifici	superficie isolato	volume	indice V/S
01	9	1516.05	4176.35	2.75
02	12	1347.15	3549.70	2.63
03	32	2048.35	5960.65	2.91
04	9	812.25	3059.25	3.77
05	23	1599.25	3559.16	2.23
06	15	3276.05	7205.15	2.20
07	51	5008.81	14471.02	2.89
totale	151	15607.91	40021.28	2.56

Nel caso dei rilievi del precedente piano particolareggiato, utilizzando come *discriminanti* i valori da 2.00 mc/mq a 2.99 mc/mq, i valori da 3.00 e superiori, un solo isolato, il n°4, supera i 3 mc/mq (3.77), mentre tutti gli altri sono ricompresi nella prima fascia con un minimo di 2.20 mc/mq. relativo all'isolato n°6.

La differenza tra indici fondiari derivanti dal rilievo aerofotogrammetrico e da precedente Piano Particolareggiato, deriva dal fatto che nel secondo sono stati computati anche slarghi, stradine ed aree residuali nonché da ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni.

II.4) Superfici, indici di copertura e variazione indicatori.

II.4.1) 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	1516.05	1907.00	1516.05	0.65	0.69	0.04
02	1347.15	1373.00	1347.15	0.67	0.60	- 0.07
03	2048.35	2052.00	2048.35	0.67	0.72	0.05
04	812.25	654.00	812.25	0.79	0.77	- 0.02
05	1599.25	1526.00	1590.25	0.69	0.63	- 0.06
06	3276.05	3270.00	3276.05	0.50	0.52	0.02
07	5008.81	4906.00	5008.81	0.61	0.66	0.05
	15607.91	15688.00	15607.91	0.63	0.64	0.01

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 positivi o negativi, determina la posizione degli *isolati* che si trovano con *differenza positiva* (gli *isolati nn° 1, 3, 6 e 7*) e *negativa* (gli *isolati nn° 2, 4 e 5*, come dalla *tabella II.4.2) variazione indicatori*.

Gli *scostamenti* sono *mediamente bassi*.

II.4.2) Variazione indicatori.

	<i>negativi</i>	<i>positivi</i>
01		*
02	*	
03		*
04	*	
05	*	
06		*
07		*
	3	4

II.5) Volumi, indici volumetrici e variazione indicatori.

II.5.1) Volumi ed indici volumetrici

	superficie isolato	volume rilievo (a)	volume p.p.	ind. vol. (a)	ind. vol. (p.p)	diff. ind. vol.
01	1516.05	4536.59	4176.35	2.38	2.75	0.37
02	1347.15	3836.74	3549.70	2.72	2.63	- 0.09
03	2048.35	6315.38	5960.65	3.08	2.91	- 0.17
04	812.25	2906.42	3049.25	4.44	3.77	- 0.67
05	1599.25	5219.89	3559.16	3.42	2.23	- 1.19
06	3276.05	6925.89	7205.15	2.19	2.20	0.01
07	5008.81	14733.59	14471.02	3.00	2.89	- 0.11
	15607.91	44474.50	40021.28	2.83	2.56	- 0.27

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 da -1.25 a -0.51 , da -0.50 a -0.01 e maggiori di 0.00 , porta alla seguente posizione degli isolati.

Gli *isolati nn° 4 e 5* si collocano nella *prima fascia*, gli *isolati nn° 2, 3 e 7* nella *seconda*, mentre gli *isolati nn° 1 e 6* mostrano una *variazione positiva*, come evidenziato nella successiva *tabella II.5.2)*, *variazione indicatori*.

II.5.2) Variazione indicatori

	da -1.25 a -0.51	da -0.50 a -0.01	maggiore di 0.00
01			*
02		*	
03		*	
04	*		
05	*		
06			*
07		*	
	2	3	2

Di seguito si riportano le due tabelle *II.5.3 (Superfici utili, n° vani e valori medi per unità edilizia ed abitanti)*, come da tabella *II.5.4 (Superficie lorda, n° vani per piano e superfici non residenziali)* come da *Piano Particolareggiato*.

II.5.3) Superfici utili, n° vani e valori medi per unità edilizie ed abitanti da P.P. (1)

	abitanti		sup. utili e n° vani		valori medi per u. e.		valori medi per ab.	
	unità edilizie		vani	mq.	vani	mq.	vani	mq.
01	17	9	38	600.30	2.24	35.31	4.22	66.70
02	15	12	37	788.40	2.46	52.56	3.08	52.56
03	24	17	64	1582.20	2.56	65.92	3.76	93.07
04	10	9	34	596.70	3.40	59.67	3.78	66.30
05	24	23	71	1008.90	2.96	42.04	3.09	43.87
06	32	15	80	1537.20	2.50	48.04	5.33	102.48
07	58	51	184	3126.60	3.17	53.91	3.61	61.31
	180	136	508	9240.30	2.82	51.34	3.74	67.94

Dall'esame dei dati, anche in relazione alle indagini sul campo, occorre preliminarmente fare alcune osservazioni circa le definizioni, legate ai censimenti ed al riscontro reale.

Sia dalle informazioni censuarie (I.S.T.A.T.) che dai rilievi censuari (aerofotogrammetrico e Piano Particolareggiato) si possono trarre alcuni elementi significativamente descrittivi sulla materia sottoposta ad analisi, ma è dalla lettura incrociata dei dati che si possono desumere indicatori sempre più aderenti alla realtà.

Nella tabella II.5.3, per unità edilizie si intendono tutti i fabbricati esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, dalla effettiva occupazione, dallo stato di conservazione, dall'epoca di costruzione, dalla solidità o dalla precarietà ed altro.

Per abitanti si intendono quelli effettivamente presenti alla data dei vari censimenti.

Evidentemente i valori medi per mc (unità edilizie) e per ab. (abitanti) risentono in prima approssimazione di queste limitazioni, ma consentono di fornire dati quantitativi attendibili.

Questo premesso, nella tab. II.5.3 sono indicate le superfici utili, il numero dei vani ed i valori medi sia per mc. che per abitanti.

Come si può subito evidenziare, nel Centro Storico di Noragugume esistono più unità edilizie che abitanti, 2.81 vani per unità edilizia, con una superficie media di 51.34 mq.

Ancora più significativi appaiono i dati relativi ai valori medi per abitante, che evidenziano come la media, per tutti gli isolati del Centro Storico, è di 3.71 vani per abitante, con un massimo di 4.22 nell'isolato n°1 e di 67.94 mq per abitante, con un massimo di 102 mq per abitante nell'isolato n°6.

Se tuttavia si indaga sulla distribuzione dei vani, superfici lorde, numero di vani per piano e sulla destinazione residenziale o meno degli stessi, si scopre che quasi un terzo, in termini di vani, e molto più di un terzo, in termini di superficie, hanno una destinazione residenziale.

II.5.4) Superfici lorde, n° vani per piano e superfici non residenziali da P.P. (1)

superfici lorde e numero di vani per piano						superfici non		
piano terra		piano primo		totali		residenziali		
vani	mq.	vani	mq.	vani	mq.	vani	mq.	
01	20	527	6	140	26	667	12	435
02	22	652	8	224	30	876	7	159
03	26	961	12	797	38	1758	26	515
04	13	376	9	287	22	663	12	379
05	42	735	21	386	63	1121	8	643
06	51	1190	11	518	61	1708	18	470
07	92	2215	41	1259	133	3474	51	2350
266	6656	108	3611	344	10267	134	3951	

Se si depurano le unità edilizie non residenziali dal comparto, le unità edilizie, di tutti gli isolati, si riducono a un terzo circa (da 307 a 95) con ricalcolo dei valori medi per unità edilizie, intese come unità residenziali, e dei valori medi per abitante in quanto sono variati sia il numero dei vani che il conteggio delle superfici.

II.5.5) Superfici lorde, n° vani e valori medi per unità residenziali ed abitanti

unità edilizie	abitanti	sup. lorde e n° vani		valori medi per u. e.		valori medi per ab.		
		vani	mq.	vani	mq.	vani	mq.	
01	8	9	26	667	3.25	83.38	2.89	74.11
02	9	12	30	876	3.33	97.33	2.50	73.00
03	13	17	38	1758	2.92	135.23	2.24	103.41
04	4	9	22	663	5.50	165.75	2.44	73.67
05	14	23	63	1121	4.50	80.07	2.74	48.74
06	20	15	61	1708	3.05	85.40	4.07	113.87
07	27	51	133	3474	4.93	128.66	2.61	128.67

95	136	344	10267	3.62	108.07	2.53	75.49
----	-----	-----	-------	------	--------	------	-------

La variazione degli indicatori per unità edilizie e per unità residenziali in rapporto alle unità edilizie, presenta la seguente tabella dei valori.

II.5.6) Variazione indicatori per u.r.

vani				superfici		
u.e.	u.r.	delta		u.e.	u.r.	delta
01	2.24	3.25	+1.01	35.31	83.38	+48.07
02	2.46	3.33	+0.87	52.56	97.33	+44.77
03	2.56	2.92	+0.36	65.92	135.23	+69.31
04	3.40	5.50	+2.10	59.67	165.75	+106.08
05	2.96	4.50	+1.54	42.04	80.07	+38.03
06	2.50	3.05	+0.55	48.04	85.40	+77.36
07	3.17	4.93	+1.76	53.91	128.66	+77.32
	2.82	3.62	+0.80	51.34	108.07	+56.73

L'indicatore medio per isolati per unità edilizia, presenta una variazione di vani positiva (+3.62), maggiormente evidente negli isolati nn° 7, 5 ed 1, dove i vani sono complessivamente meno consistenti anche se, nel caso dell'isolato n° 7 più diffusi. Anche per le superfici dei vani l'indicatore registra un segno positivo (+56.73 mq.) mediamente per tutti gli isolati, che risulta particolarmente significativo negli isolati n° 4 (+106.08 mq.) e n° 7 (+77.32 mq.)

La variazione degli indicatori per unità edilizie e per unità residenziali, in rapporto agli abitanti presenta la seguente tabella dei valori:

II.5.7) Variazione indicatori per abitanti

vani			superfici			
u.e.	u.r.	delta	u.e.	u.r.	delta	
01	4.22	2.89	+1.33	66.70	74.11	+7.41
02	3.08	2.50	-0.58	52.56	73.00	+30.44
03	3.76	2.24	-1.52	93.07	103.41	+10.34
04	3.78	2.44	-1.34	66.30	73.67	+7.37
05	3.09	2.74	-0.35	43.57	48.74	+4.87
06	5.33	4.07	-1.26	102.41	113.87	+11.45
07	3.61	2.61	-1.00	61.31	128.67	+67.36
	3.74	2.53	-1.21	67.94	75.49	-7.55

L'indicatore medio per isolati per abitante presenta una variazione di vani negativa (-1.2), con valori elevati nell'isolato n° 3 (-1.52) e superiore alla media negli isolati nn° 1, 4 e 5.

Relativamente alle superfici per abitanti, la variazione è positiva in tutti gli isolati e mediamente si attesta sul valore -7.55 con una superficie media di mq. 75.49 e con valori elevati negli isolati n° 7 (mq.128.61, +67.36 mq.), n° 6 (mq. 128.67, +mq.11) e n° 3 (mq.103.41, +10.34).

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 *tre 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.f*).

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:

<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>volumi esistenti</i> alla data del censimento del precedente <i>piano particolareggiato</i> ;
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>volumi esistenti</i> censiti dal <i>volo aerofotogrammetrico</i> ;
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>volumi consentiti</i> , ad integrazione o completamento, dalle <i>norme di attuazione</i> del nuovo <i>piano particolareggiato</i> ;
<i>indice attuale</i> <i>mc/mq</i>	rappresenta il <i>rapporto</i> tra il <i>volume realizzato</i> e la <i>superficie di pertinenza</i> per ogni <i>isolato</i> ;
<i>indice di piano</i> <i>mc/mq</i>	rappresenta il <i>rapporto</i> tra il <i>volume edificabile</i> , come da <i>indicazione</i> del nuovo <i>piano particolareggiato</i> , e la <i>superficie di pertinenza</i> per ogni <i>isolato</i> ;

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>
volumi esistenti da P. P. (1)	40021.28	2.56
volumi esistenti da r. a.	43760.50	2.82
volumi consentiti da P. P. (2)	51745.24	
indice attuale mc/mq		-
indice di piano mc/mq		3.32

Sono inoltre di seguito riportati i volumi e gli indici per singolo isolato:

<i>isolato n° 1</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>4176.35</i>	<i>2.75</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>4526.59</i>	<i>2.57</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>4548.15</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° 2</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>3549.70</i>	<i>2.63</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>3836.74</i>	<i>2.79</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>4715.03</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>2.51</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.5</i>

<i>isolato n° 3</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>5960.65</i>	<i>2.91</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>6315.38</i>	<i>3.08</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>7169.23</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>2.77</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.5</i>

<i>isolato n° 4</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>3049.25</i>	<i>3.77</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>2906.42</i>	<i>4.44</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>4061.25</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>4.00</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>5.00</i>

<i>isolato n° 5</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>volumi esistenti da P. P. (1)</i>	<i>3559.16</i>	<i>2.23</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>5219.89</i>	<i>3.42</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>6397.00</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>3.08</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>7205.15</i>	<i>2.20</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>6925.89</i>	<i>2.19</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>9828.15</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>1.97</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>14471.02</i>	<i>2.89</i>
<i>volumi esistenti da r. a.</i>	<i>14733.59</i>	<i>3.00</i>
<i>volumi consentiti da P. P. (2)</i>	<i>15026.43</i>	
<i>indice attuale mc/mq</i>		<i>2.70</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.00</i>

III.7) Classi e tipologie di intervento.

	<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>				

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 Noragugume.

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>3.00</i>

<i>isolato n° 2</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.5</i>

<i>isolato n° 3</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>3.5</i>

<i>isolato n° 4</i>	<i>volumi</i>	<i>indici</i>
<i>indice di piano mc/mq</i>		<i>5.00</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>3.00</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. 9,19,11 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 (*mq/mq*), che rappresenta il rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale (comprese le pertinenze), per tutti gli isolati non potrà superare 0.70 mq/mq.

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 *mc/mq* 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.*