

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO



COMUNE DI SIDDI

TAV.

A

scala

Data: Marzo 2016

Coordinate:
E: 1495385,22
N: 4413532,75

Redatto

Verificato

Progettisti

Dott. Ing. Sergio Serra

Dott. Ing. Mauro Madeddu

Arch. Marina Aragona

Dott. Arch. Roberta Serra

Arch. Giulia Floris

Adozione

Approvazione

Il Sindaco

Il Segretario

Piano Particolareggiato Centro di Prima ed Antica Formazione

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Siddi si trova all'interno del sistema collinare del territorio della Marmilla e delle Giare (Gesturi-Siddi) ed è situato proprio sul versante orientale della omonima Giara. La posizione dell'insediamento, a metà della linea di pendenza che degrada verso valle, ha generato ed aggiunto un particolare valore paesaggistico al contesto, con lo scenario della giara a nord e della valle sottostante a sud. Il centro abitato di Siddi ed il suo edificato storico tradizionale ben si inserisce nel suddetto contesto paesaggistico e storico culturale.

Il Piano Particolareggiato di Siddi ha come finalità la regolazione dell'attività edificatoria mediante il dettato di una serie di norme e prescrizioni finalizzate al recupero e alla salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale esistente.

La prima finalità del P. P. è dunque quella della riqualificazione, mediante il recupero e la salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale, contro processi di trasformazione incoerenti e del contestuale miglioramento della qualità abitativa. A tale proposito giova ricordare che gli interventi succedutisi negli anni nel centro storico di Siddi, sono stati per lo più peggiorativi nei confronti della condizione abitativa in generale, tali interventi sono stati posti in essere per incrementare il numero degli ambienti o dotare gli edifici dei necessari servizi con interventi spesso incongrui ed invasivi. A conferma di ciò, giova oggi sottolineare lo stato di abbandono residenziale di diverse unità del centro storico ormai adibite a semplice rimesse o magazzini di vario tipo.

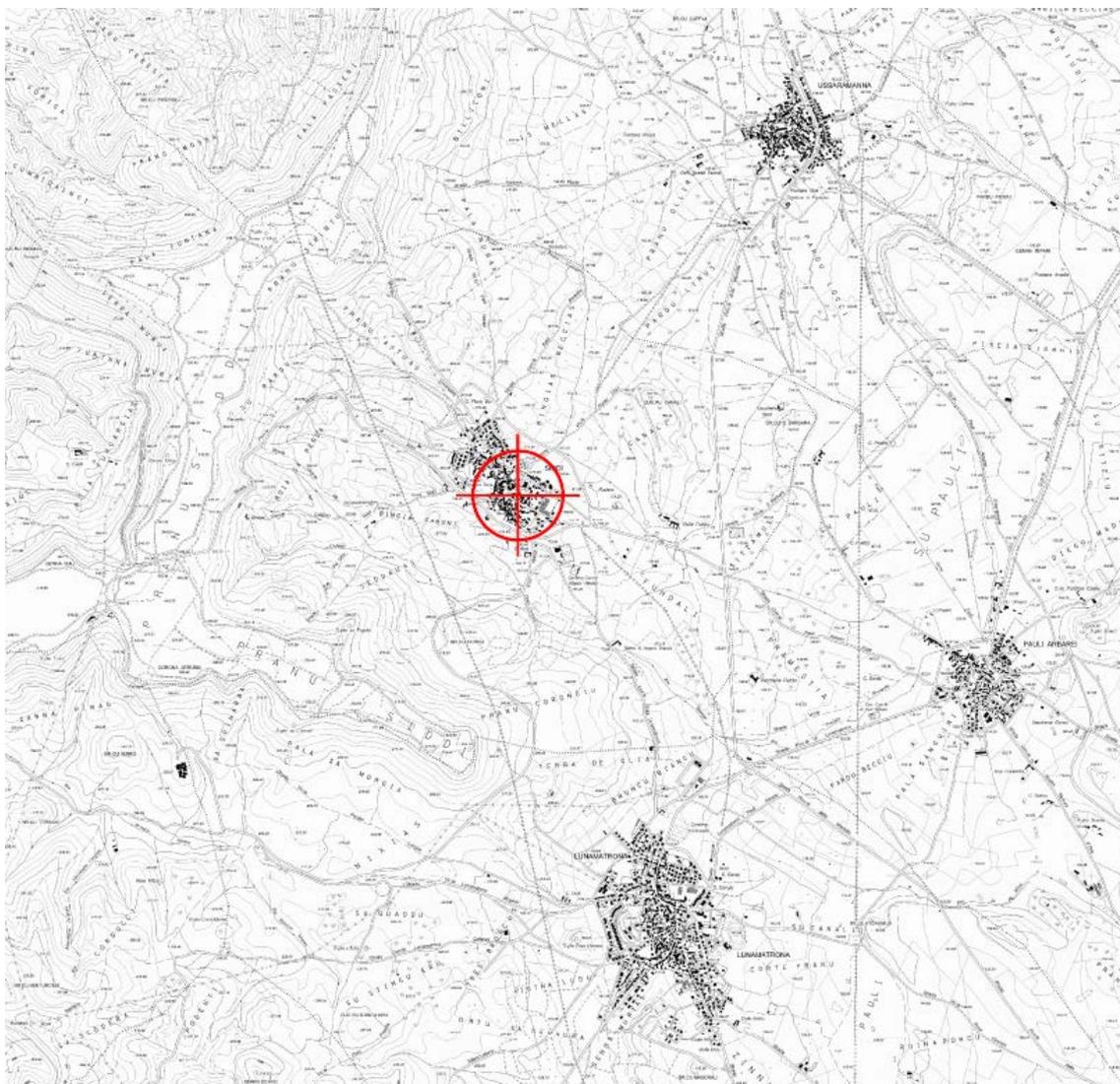
Su questo punto il presente P. P. intende dotare l'Amministrazione Comunale di un puntuale strumento correttivo di tutte le principali incongruenze rilevate nel processo di trasformazione/sostituzione citato.

Come ultima finalità, ma non di secondaria importanza, finalità del presente P. P. è il soddisfacimento dell'esigenza di identificare e recuperare la memoria storica di tutta una comunità riconoscibile nelle sue strutture più antiche.

1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il paese di Siddi si trova nella parte meridionale della Marmilla, che confina a sud con il Campidano di Sanluri e di Cagliari e con la Trexenta. Il centro abitato si è sviluppato sotto

l'altipiano basaltico della Giara, a cui dà il nome, sul versante sud collocandosi su un'altitudine media compresa tra i 150 – 200 metri.



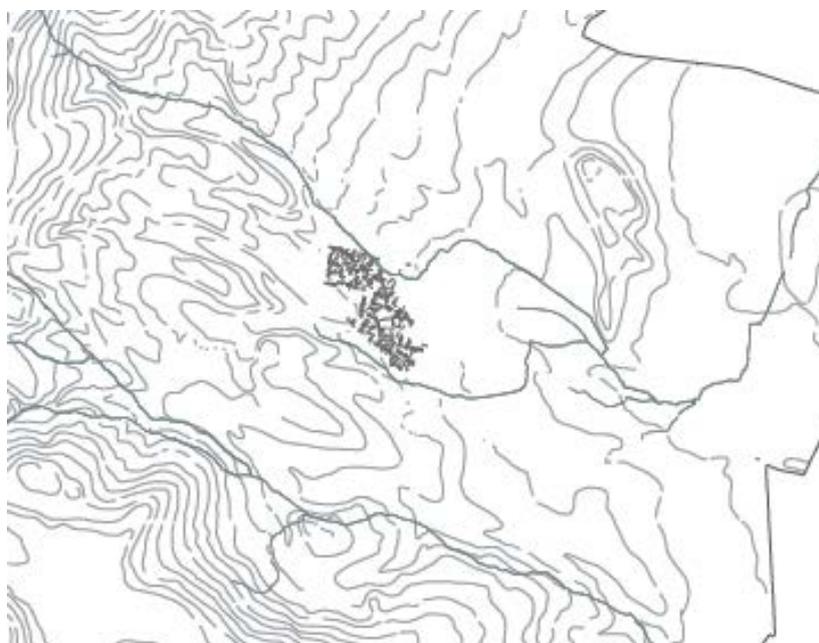
Stralcio CTR 1:25.000

La sua particolare posizione, con la protezione a nord-ovest dell'altipiano dai venti dominanti e la sua esposizione, a valle, verso sud-est gli permette di avere un gradevole soleggiamento e quindi un inverno molto mite. La presenza dello stagno, in passato, ha generato problemi di igiene e salubrità dell'aria soprattutto in estate, ma nel secolo scorso è stato anche una piccola fonte di reddito per la popolazione che con la bonifica, ha ricavato nuovi terreni coltivabili.

"L'aria non è molto salubre nell'estate e nell'autunno a cagione de' miasmi che vi si trasportano dalla detta palude, quando soffia specialmente il scirocco" ". Intorno alla medesima vegetano con gran lusso le erbe palustri, principalmente la sala, le canne spurie, e i giunchi, come dicono, che sono di grande utilità, le sale per formare delle stuoje, le canne per riscaldare i forni, i giunchi per vari usi.

Sono poi dentro le acque molte anguille, che si prendono in due modi, o d'inverno nelle peschiere formate con canne, quando scendono i torrenti, o di estate e d'autunno con la fiocina. Le prime sono di facile digestione, le altre che si trovano nel fango fermentate, sotto un'acqua infetta della putrefazione dei lini, si sperimentano molto nocive allo stomaco, e non si mangiano se non da' poveri, sebbene il fetore che esalano avverta della malignità. In quei fanghi sono pure in grandissima copia le sanguette, onde molte persone si occupano di questa pesca." (Angius).

Particolare e caratterizzante il territorio è il sistema idrografico: "Il sistema idrografico è costituito da alcuni rii che raccolgono le acque stagionali provenienti dal catino delimitato dalla Giara. Questi compluvi confluiscono anticamente nella Palude di Sitzamus posta ad ovest di Pauli Arbarei e che prendeva il nome da un antico insediamento ormai scomparso. Lo stagno è stato bonificato tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento per mezzo di canali artificiali che convogliando le loro acque verso il Rio Mannu. La palude prosciugata, diventata terreno coltivabile, fu lottizzata e suddivisa tra i tre comuni confinanti tutt'ora esistenti di Siddi, Pauli Arbarei e Ussaramanna" (Unione dei Comuni della Marmilla -Università degli Studi di Cagliari – DICAAR - Studio di coordinamento per i Piani Particolareggiati dei Centri Storici dell'Unione dei Comuni della Marmilla - Comune di SIDDI -Vedasi Tav:B1b)



Il sistema idrografico

2. LO SVILUPPO URBANO

La struttura urbana di Siddi pare non essersi generata, come nella maggior parte dei paesi della Marmilla, dal principale asse stradale di collegamento territoriale, bensì attorno al nucleo della

chiesa Parrocchiale dedicata alla Vergine Maria. Il principale asse di collegamento territoriale, infatti, si trova a valle dell'abitato e non lo attraversa e non lo lambisce.

Nello sviluppo della forma urbana hanno sicuramente influito i piccoli rii che abbracciano e delimitano e hanno condizionato in qualche misura le direttrici di sviluppo e i margini dell'abitato. Il Rio Figù è stato, a nord-est dell'abitato, un margine all'edificazione nella direzione delle strade che conducevano a Ussaramanna ed al villaggio scomparso di Ussaredda e a sud " Sa Gora di Funtanedda verso Pauli Arbarei.

L'unico margine fisico è stato superato dal piccolo nucleo sorto attorno alla Chiesetta romanica eretta nella seconda metà del XIII secolo.

L'originale forma urbana, assimilabile ad un "X", scaturisce dall'intreccio-incrocio di strade di collegamento vicinali. Le prime abitazioni si sono attestate sicuramente sui segmenti della X e hanno generato (la vecchia) struttura urbana determinandone la morfologia che ancora oggi risulta riconoscibile e leggibile.

La presenza della Chiesa di San Michele, aldilà del Rio Figù, costruita su una piccola altura, pur essendo stata secondo l'Angius Sede Parrocchiale di "vecchia struttura", non ha contribuito al sistema di sviluppo urbano, ma ha generato, come detto, solo nella sua vicinanza un piccolo nucleo di abitazioni.

La morfologia dell'abitato, già rappresentata nelle Carte del De Candia del 1844, è tuttora riconoscibile come forma, estensione e struttura nelle carte catastali della seconda metà dell'ottocento ed in quelle dei primi del 1900 e in quelle successive fino ad oggi.

L'originalità e l'integrità dell'antica morfologia urbana, giunta fino ad oggi, costituisce uno degli elementi più caratterizzanti e significativi dell'abitato storico di Siddi.

Si possono comunque notare alcune variazioni dell'assetto viario tra la carta catastale di fine 800 con quella catastale dei primi del 900. In particolare la comparsa del "vicolo", che nel corso dell'800, con i processi di addensamento edilizio all'interno del perimetro dei stessi centri abitati, causato dall'aumento della popolazione, è diventato elemento caratteristico e diffuso e del tessuto edilizio storico. Il vicolo è legato funzionalmente ai processi di parcellizzazione delle proprietà sia per le successioni ereditarie che per l'incremento delle unità familiari e non ultimo per l'accesso ai lotti interni che si ritrovano spesso negli isolati di grandi dimensioni.

Si nota inoltre l'allargamento della via della Pace che insieme all'inserimento, nei grandi isolati, di ulteriori vicoli hanno determinato l'insieme dell'edificato in direzione nord-est.

La comparazione tra la carta catastale dei primi del 900 e quella del secondo dopo guerra e fino agli anni '60 non presentano sostanziali differenze ad eccezione della congiunzione stradale tra la via Monte Granatico e la Via S. Antioco.

3. LE POLARITÀ E I PERCORSI URBANI

All'interno dell'abitato di Siddi si possono riscontrare un insieme di polarità sia di tipo religioso che civile ed economico. Fra quelle religiose si può citare la chiesa parrocchiale "SS. Vergine delle Grazie" edificata agli inizi del XVIII secolo su un precedente edificio sacro del XVII secolo, e quella ancora più antica di "San Michele Arcangelo" edificata nel XIII secolo in stile romanico.

L'ospedale Managu rappresenta quella di tipo civile e costruisce un raro esempio di struttura sanitaria funzionante nella Sardegna della seconda metà dell'Ottocento, oggi sede museale; altro elemento di polarità è stato il Monte Granatico situato nella omonima via, l'edificio oggi demolito.

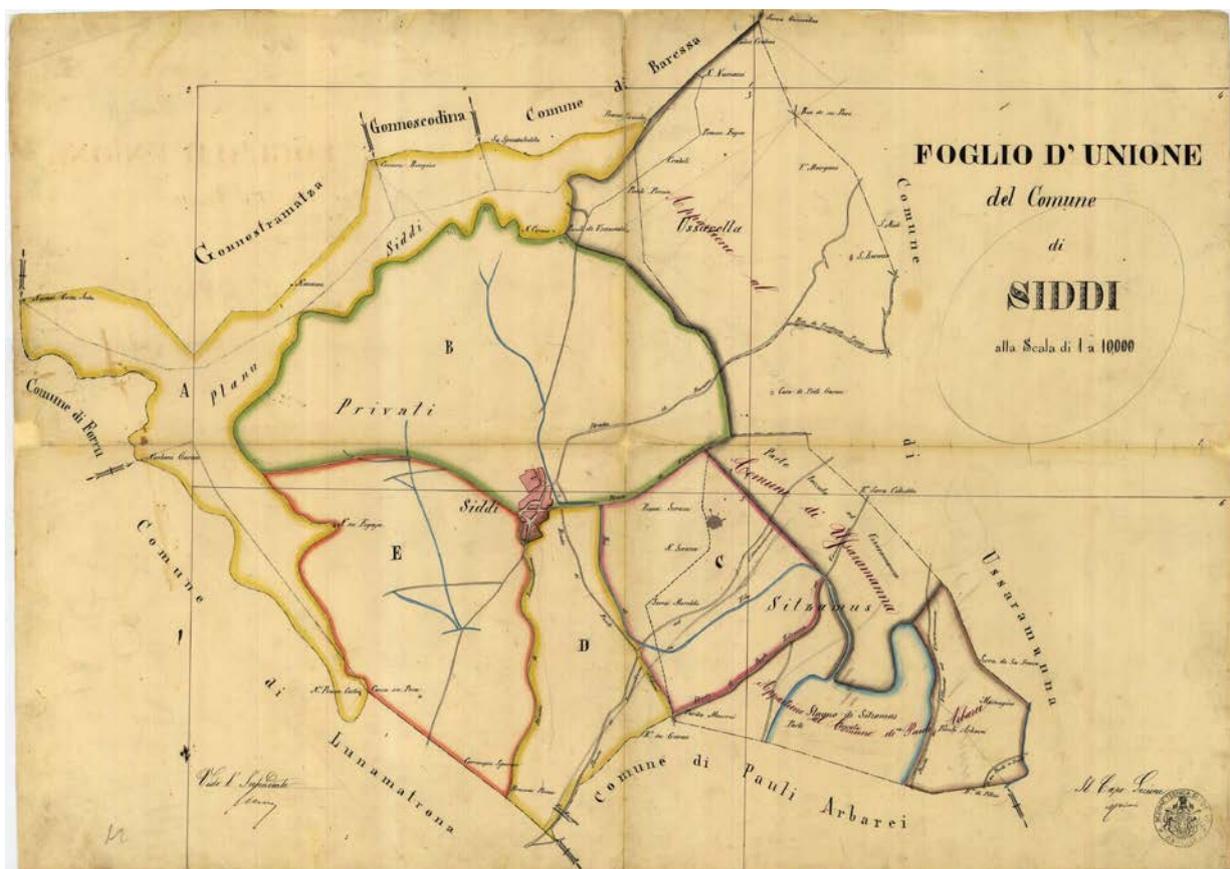
Il suo sedime dell'edificio è andato ad aumentare la superficie della piazza adiacente.

Sicuramente da citare fra le polarità sono le case padronali come la casa Steri, oggi sede museale, la Casa Puddu che oggi ospita la Fondazione Accademia Casa Puddu ed un noto ristorante, e le altre case padronali appartenenti alla famiglia Puddu.

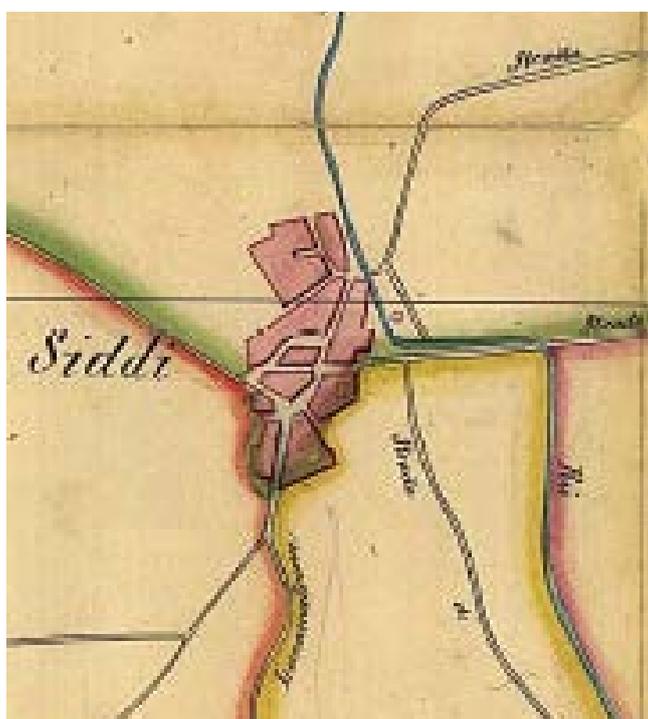
Il nodo/polo centrale, che riunisce e su cui convergono sia i percorsi dell'aggregato urbano sia quelli di connessione con i territori limitrofi, è lo spazio pubblico al centro del paese, oggi piazza Leonardo Da Vinci, che unitamente allo spazio del sagrato della chiesa parrocchiale costituisce, per le sue dimensioni, un raro caso di spazio inedito all'interno un centro storico. Questo spazio inedito si riscontra sia nella catastali della fine '800 che in quelle dei primi del '900. La piazza, come detto, si è ulteriormente ampliata con la demolizione del fabbricato del Monte Granatico avvenuta negli ultimi decenni del secolo scorso ed ancora in epoca più recente con l'apertura della grande corte dell'ex Ospedale Managu.

Le relazioni che intercorrono tra i percorsi matrice e quelli strettamente legati alla funzione urbana sono assai sottili. I percorsi matrice che si possono individuare sono quelli che partono dal polo centrale di riferimento (Piazza inedita) e si sviluppano nelle direttrici di collegamento con i paesi vicini su cui si sono man mano attestate le prime abitazioni.

Si può forse evidenziare come spina dorsale del sistema dei percorsi matrice sono le attuali via V. Emanuele – Via Cagliari – Via Sardegna che attraversano l'abitato da nord a sud su cui poi si attestano la maggior parte dei percorsi urbani.

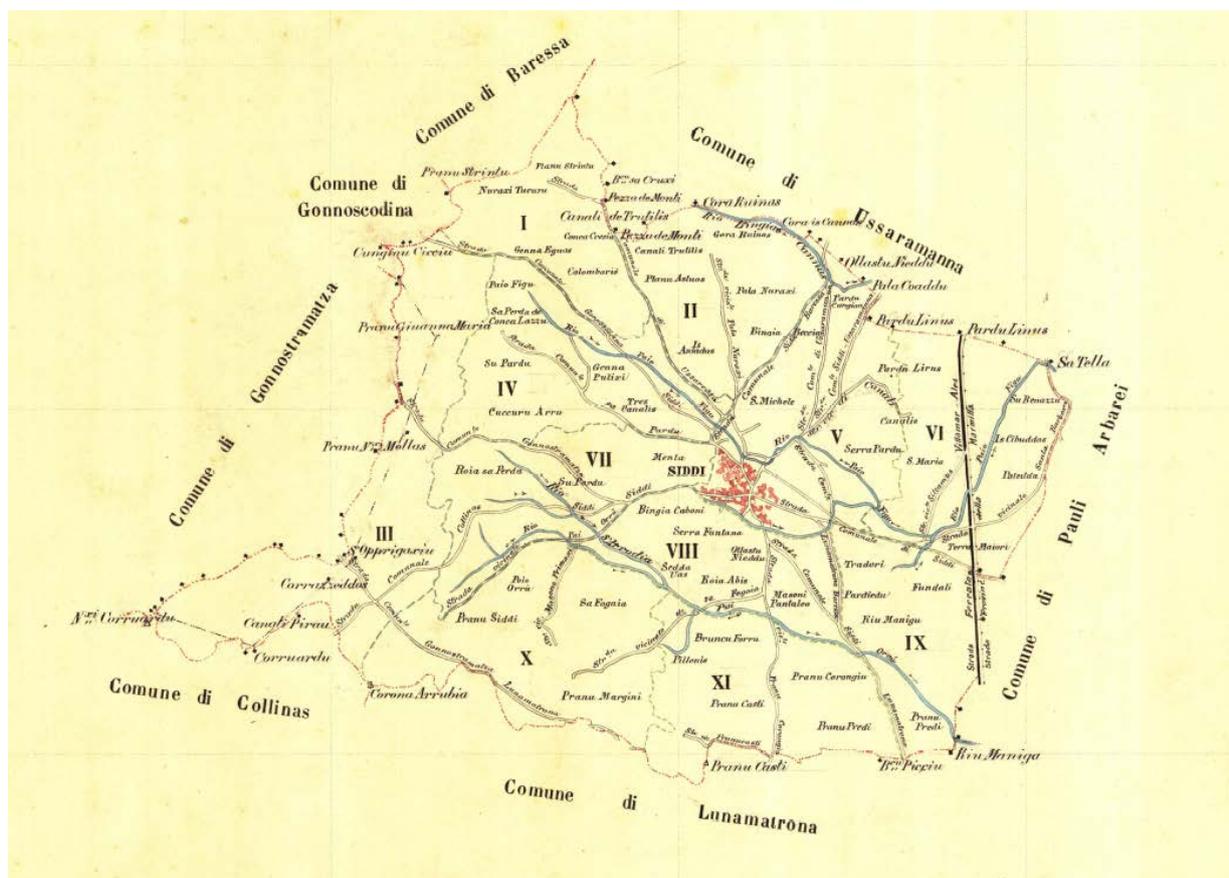


Carta De Candia 1844 – foglio di unione del Comune di Siddi



Carta de Candia 1844 – nucleo abitato

Piano Particolareggiato Centro di Prima ed Antica Formazione
Relazione Generale



Carta catastale primi anni del1900 – quadro d'unione Comune di Siddi



Carta catastale primi anni del1900 – nucleo abitato

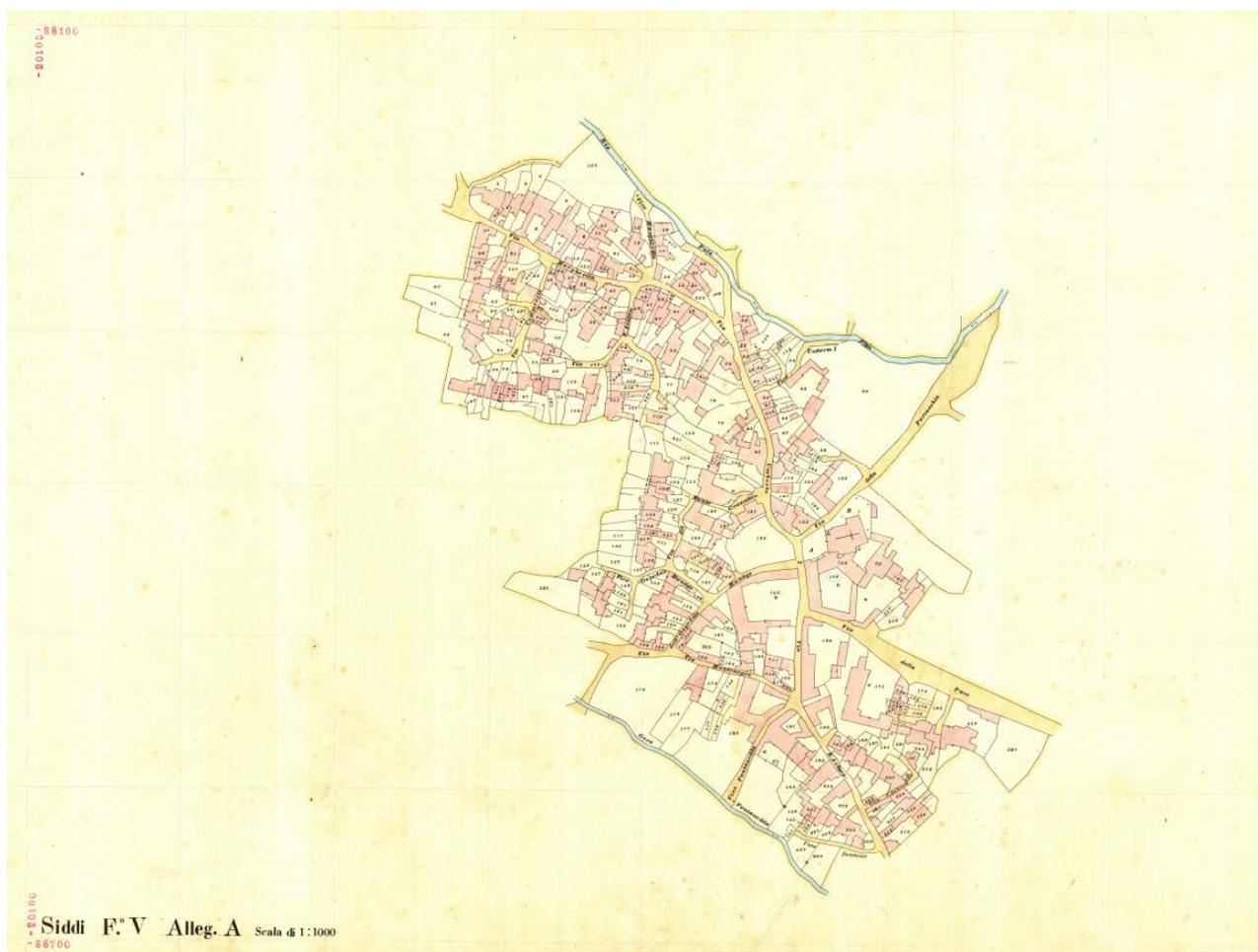
Piano Particolareggiato Centro di Prima ed Antica Formazione
Relazione Generale



Archivio di Stato Cagliari - tel +39 - 070.885772 - fax +39 - 070.853401					
Nome:	CTE Siddi 216° (170)	Serie:	Mappa	Scala:	
Fondo:	Ufficio Tecnico Comune	Unità:	016°	Dimensione:	550 x 315 mm.
Data digitalizzazione:	01/11/2009	Scanner:	Cortex F900010	Risoluzione:	300 dpi
Società esecutrice: Techso spa - Cagliari					

Carta catastale primi del 900- delimitazione centro abitato con i relativi numeri di mappali.

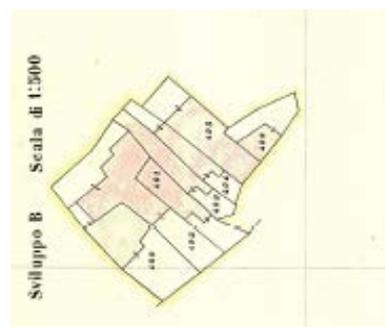
Piano Particolareggiato Centro di Prima ed Antica Formazione
Relazione Generale



Nucleo Abitato



Chiesa San Michele Arcangelo



Nucleo abitato oltre il Rio Figù

Carte dell'impianto catastale 1926 circa del centro abitato



Carta catastale 1948 – Centro Urbano

A completamento ed integrazione di quanto sopra si riportano anche le analisi e le valutazioni del gruppo di lavoro di coordinamento della DICAAR:

“Il sistema urbano di Siddi trae origine da un nucleo che sembra raccolto intorno alla chiesa del XVII secolo dedicata a Maria Vergine. Nella carta catastale di impianto dei primi del Novecento si può osservare nei pressi di questo polo religioso la presenza di grandi case a corte padronali nonché la convergenza dei percorsi che collegano Siddi con i centri vicini. Su questi percorsi matrice si sono attestati i primi lotti edillizi. Successivamente si sono formati dei percorsi di impianto pseudo-ortogonali ai percorsi matrice sui quali si sono attestati i lotti edificati successivamente. Un altro polo religioso è rappresentato dalla chiesa di San Michele Arcangelo che si colloca nei

pressi del percorso che conduce verso Ussaramanna. Mancando percorsi territoriali a grande scala all'interno del centro abitato è mancata anche l'esigenza di grosse ristrutturazioni dei tracciati esistenti. L'unico percorso di ristrutturazione tecnica registrato dalla mappa catastale di impianto è il percorso di collegamento con la nuova provinciale della Marmilla che venne costruita a valle dell'abitato.

(Unione dei Comuni della Marmilla - Università degli Studi di Cagliari – DICAAR - Studio di coordinamento per i Piani Particolareggiati dei Centri Storici dell'Unione dei Comuni della Marmilla - Comune di SIDDI, B1c_Quadro storico dell'urbano)

4. LA TIPOLOGIA EDILIZIA

Il tessuto edilizio è costituito da aggregazioni di case a corte, in cui il vuoto della corte, almeno nei tipi base, prevale nettamente sul pieno. Tale rapporto è mutato successivamente con l'ampliamento dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi, in altezza, larghezza e profondità, ma sempre con una prevalenza del vuoto. Le case a corte sono del tipo "a corte antistante", con il corpo principale sul fondo lotto, o "a doppia corte" in cui la corte retrostante, generalmente di dimensioni minori era sovente destinata all'orto domestico. Il tessuto edilizio è formato dalla giustapposizione di case a corte riunite in stecche isorientate. L'orientamento prevalente della corte è a sud, con piccole oscillazioni verso est od ovest. Tale orientamento è il risultato di una mediazione tra l'esigenza di disporre le stecche parallelamente alle curve di livello e quello di garantire l'affaccio principale verso sud per ottenere il miglior soleggiamento. (Unione dei Comuni della Marmilla - Università degli Studi di Cagliari – DICAAR - Studio di coordinamento per i Piani Particolareggiati dei Centri Storici dell'Unione dei Comuni della Marmilla - Comune di SIDDI)

Le tipologie presenti nel tessuto edilizio di Siddi sono quelle ricorrenti e presenti in tutta la Marmilla e di cui si ha ampia documentazione in letteratura (Baldacci e Le Lannou).

Le principali sono ampiamente documentate e rappresentate nell'elaborato dell'Unione dei Comuni della Marmilla - Università degli Studi di Cagliari – DICAAR - Studio di coordinamento per i Piani Particolareggiati dei Centri Storici dell'Unione dei Comuni della Marmilla - Comune di SIDDI C1c_Abachi tipologici, a cui si fa riferimento.

Il tessuto edilizio tessuto storico di Siddi è caratterizzato da due parti con differenti caratteristiche proprie di questo paese agricolo. La parte dell'abitato posto a centro-sud è del tipo "a maglie larghe" ovvero il vuoto prevale nettamente sul pieno nonostante la spazialità dell'abitato generi una sensazione completamente diversa, ovvero che prevalga il pieno per via delle murature alte di recinzione delle corti che ne racchiudono lo spazio privato, aspetto molto evidente nelle Vie

dell'Ospedale Manago, S.Antioco, della Pace. Infatti nelle varie ramificazioni delle suddette vie, vi prospettavano e prospettano ancora le case padronali con le grandi corti. Le "maglie larghe" sono facilmente leggibili nelle carte catastali dei primi 900.

A nord dell'abitato, invece, si riscontra un tessuto edilizio più fitto con case a corte piccole e medie, sicuramente di proprietà dei piccoli braccianti e pastori. In tale ambito prevale lo spazio costruito sull'inedificato.

La netta distinzione della tipologia edilizia determina anche una netta distinzione sociale.

Le ulteriori considerazioni che si possono fare sull'analisi tipologica sono la relazione tra il lotto ed il suo accesso, la disposizione del corpo principale, e sugli altri due elementi che caratterizzano la casa a corte che sono il loggiato ed il portale.

Il primo aspetto è analizzato, sintetizzato e graficizzato nell'abaco tipologico redatto dall'Università di Cagliari a cui si rimanda per le ulteriori considerazioni e specificazioni in esso contenuto.

Il loggiato è presente nelle maggior parte delle corti ed è sempre addossato al fabbricato principale e si presenta con un insieme di variazioni sotto l'aspetto geometrico e negli elementi costruttivi. La sua funzione principale era quella della mitigazione del clima verso la casa (camere al piano terra) in considerazione del suo ruolo di "corridoio distributivo"; infatti sul loggiato sono presenti le porte di accesso agli ambienti al piano terra.

Nelle case padronali spesso il loggiato al pari del portale è elemento di pregio e di rappresentanza, dotato di archi in pietra finemente lavorata o in mattoni intonacati con elementi decorativi.

Il portale è l'elemento con cui la corte si prospetta verso lo spazio pubblico e rappresenta l'elemento distintivo per le famiglie e ne identifica il proprio rango sociale. Gli aspetti puramente funzionali sono quelli per l'ingresso del carro e per il passaggio pedonale ricavato all'interno di una delle due ante. Il portale spesso è l'unico elemento per l'accesso al lotto.

In dettaglio si riscontrano le seguenti tipologie:

- la casa con **corte grande**, con le relative varianti di corte doppia, antistante, e rari esempi con corte retrostante con evoluzione a "palazzotto" del corpo principale. La corte era funzionale allo svolgimento dell'attività agricola e pastorale del grande proprietario terriero, dove al suo interno trovano posto il ricovero dei bovini, delle greggi, degli attrezzi, dei magazzini, ed a margine anche la funzione dell'abitare. Il corpo principale si pone in

posizione mediana o sul fondo del lotto. Il loggiato su tutto il fronte principale, l'accesso realizzato tramite portale generalmente sul lato corto della corte, i fabbricati accessori, funzionali all'attività, sul perimetro delle corti.

- la casa con **corte media**, con le relative varianti di corte doppia, antistante, e rari esempi con corte retrostante con evoluzione a "palazzotto" del corpo principale, funzionale, al medio proprietario terriero, allo svolgimento dell'attività agricola e pastorale, dove al suo interno trovano posto il ricovero dei bovini, delle greggi, degli attrezzi, dei magazzini, ed a margine anche la funzione dell'abitare. Il corpo principale si pone in posizione mediana con affaccio sud-est o sud-ovest, sul fondo del lotto, con spessore semplice 4-6 metri o doppio, il loggiato sul fronte principale, l'accesso realizzato tramite portale generalmente sul lato corto della corte, i fabbricati accessori, funzionali all'attività, sul perimetro delle corti.
- la casa con **corte piccola**, con le relative varianti di corte doppia, antistante, con rari esempi di corte retrostante, che in genere appartiene al piccolo bracciante agricolo o spesso derivanti da frazionamenti delle successioni ereditari, la sua destinazione d'uso era quella dell'abitare. La corte accoglieva al suo interno i piccoli fabbricati accessori per il ricovero attrezzi e piccoli animali. Il corpo principale si pone in posizione mediana con affaccio sud-est o sud-ovest, sul fondo del lotto, con spessore semplice 4-6 metri o doppio, il loggiato sul fronte principale, l'accesso realizzato tramite portale generalmente sul lato corto della corte, i fabbricati accessori, funzionali all'attività, posti sul perimetro delle corti.

Fra le case con corte piccola oltre alla tradizionale tipologia sopra descritta si rileva una ulteriore variante tipologica, trattasi di casa costruita sul filo strada, a spessore costante contenuto nei 4-6 metri, composta da due o tre vani a un piano, con copertura a capanna o a falda unica, con la variante del raddoppio anche in altezza. Questa variante tipologica si presenta in alcuni casi con un piccolissimo spazio retrostante e con piccoli corpi accessori alla funzione abitativa, spesso però è priva di tale spazio retrostante. L'accesso è posto sul corpo di fabbrica. Le murature sono in pietrame di arenaria gialla lasciata spesso a vista o in mattoni crudi di fango "ladiri" a testimoniare la loro originalità costruttiva.

Dalle analisi della cartografia catastale e dai rilievi effettuati sono state individuate 220 unità edilizie all'interno del centro di antica e prima formazione delle quali è stata fatta la seguente classificazione:

Piano Particolareggiato Centro di Prima ed Antica Formazione
Relazione Generale

- **corti piccole**, le cui dimensioni del lotto non superano i 200 mq e la forma geometrica si avvicina ad un rettangolo, queste corti sono caratterizzate da una superficie coperta media che spesso raggiunge il 60 % ed un indice fondiario medio di 2,43 mc/mq. Queste unità rappresentano il 41.36 % del totale distribuite soprattutto nelle parte nord dell'abitato storico. All'interno di questo insieme sono inserite anche la variante tipologica della costruzione a filo strada con piccolo o inesistente spazio retrostante.
- **corti medie**, le cui dimensioni del lotto sono comprese tra i 200 e i 400 mq, la forma geometrica si avvicina sempre ad un rettangolo con profondità media di circa 25/30 metri e spessore medio di circa 15 metri. Le corti medie sono quelle che più presentano caratteri di omogeneità. Queste corti sono caratterizzate da una superficie coperta media del 51 % mq ed un indice fondiario medio di 2,39 mc/mq. Queste unità rappresentano il 41.36 % del totale, distribuite soprattutto nella parte centrale dell'abitato storico.
- **corti grandi**, le cui dimensioni del lotto sono comprese dai 400 mq in su e la cui forma geometrica si può assimilare sempre ad un rettangolo con profondità media di circa 50/60 metri e spessore medio di circa 20/30 metri. Queste corti sono caratterizzate da una superficie coperta media del 31 % ed un indice fondiario medio di 1,43 mc/mq. Queste unità rappresentano il 17.28 % del totale, distribuite soprattutto nelle parte sud dell'abitato storico.

Si riporta di seguito una tabella dello stato di fatto del Centro Matrice da cui si evincono i dati su riportati come la suddivisione delle corti, degli indici fondiari, degli indici di copertura, le superfici ed i volumi e la consistenza edilizia delle singole zone omogenee.

ISOLATI n.	Sup Cop (mq)	Volume (mc)	Sup Unit (mq)	Sup Lib (mq)	Ind. Fond. mc/mq	Ind. Cop	corti			indici fond media			indici copertura media		
							< 200	200-400	>400	< 200	200-400	>400	< 200	200-400	>400
1	590,12	2214,76	1547,15	957,02	1,43	0,38	7	2	0	2,01	0,69	0,00	0,52	0,20	0,00
2	775,56	3688,42	1203,82	428,26	3,06	0,64	8	1	0	3,43	2,30	0,00	0,73	0,41	0,00
3	3353,26	14109,21	6806,06	3452,79	2,07	0,49	8	5	6	3,16	1,84	1,93	0,73	0,54	0,41
4	2141,43	7936,96	5455,62	3314,18	1,45	0,39	8	8	4	2,25	1,68	0,94	0,63	0,45	0,26
5	2016,34	9752,61	3135,67	1119,33	3,11	0,64	8	6	1	3,61	3,36	1,00	0,72	0,65	0,40
6	733,30	3678,16	1281,17	547,87	2,87	0,57	3	4	0	5,18	2,81	0,00	0,65	0,55	0,00
7	2860,85	15620,08	5963,48	3102,64	2,62	0,48	2	5	5	0,00	2,87	2,93	0,00	0,54	0,51
8	2061,36	9971,49	3168,36	1107,00	3,15	0,65	9	8	1	3,34	3,41	2,05	0,91	0,67	0,29
9	1361,96	5024,46	3046,73	1684,77	1,65	0,45	2	5	3	2,80	1,90	1,30	0,67	0,52	0,37
10	3487,13	13900,36	8400,19	4913,07	1,65	0,42	9	9	7	2,19	1,83	1,39	0,69	0,43	0,35
11	1461,64	6707,16	3232,07	1770,43	2,08	0,45	1	5	3	0,39	2,32	1,93	0,43	0,50	0,41
12	878,24	4215,18	1318,22	439,97	3,20	0,67	0	2	1	0,00	2,78	3,49	0,00	0,55	0,75
13	631,27	4926,91	1703,19	1071,93	2,89	0,37	1	4	1	2,85	3,29	2,05	0,80	0,34	0,29
14	1858,47	7348,68	3453,92	1595,46	2,13	0,54	3	7	2	4,01	2,13	1,55	0,80	0,54	0,50
15	2523,08	9659,91	5107,43	2584,35	1,89	0,49	9	9	3	1,72	2,37	1,44	0,57	0,54	0,35
16	2200,35	7757,38	4404,40	2204,05	1,76	0,50	10	10	0	2,49	1,47	0,00	0,67	0,42	0,00
17	625,44	2407,78	1051,78	426,35	2,29	0,59	3	1	1	1,79	3,51	2,26	0,66	0,77	0,43
	Sup. Cop.	Vol. Esist.	Sup. Fon.	Sup. Lib.	lf	lc	91	91	38	indici medi			indici medi		
Tot. Zona C.M.	29559,80	128919,51	60279,25	30719,45	2,14	0,49	41,36%	41,36%	17,28%	2,43	2,39	1,43	0,60	0,51	0,31
Tot. Zona B	7838,60	32100,66	15720,73	7882,13	2,04	0,50									
Tot. Zona A	21721,20	91242,25	43405,52	22270,51	2,10	0,50									
sup. non resid.	586,20	5576,60	1153,01	566,81	4,84	0,51									

5. ANALISI E DATI DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO

La perimetrazione del Centro di Prima ed Antica Formazione delimita una superficie fondiaria complessiva di mq, 60.279,25 di cui mq 15.720,73 di superficie fondiaria in Zona B e di mq 43.405,52 di superficie fondiaria in Zona A e area fondiaria non residenziale mq 1.153,01.

All'interno di questo perimetro il P.P. ha individuato n. 220 Unità Edilizie di cui 156 in Zona A.

Per ogni Unità è stato eseguito un rilievo di dettaglio sul campo e consultato l'Ufficio Tecnico Comunale. Su ogni Unità di rilevazione è stata eseguita l'analisi, della tipologia, dei caratteri costruttivi, dello stato di conservazione, di altre puntuali informazioni e dei dati di piano.

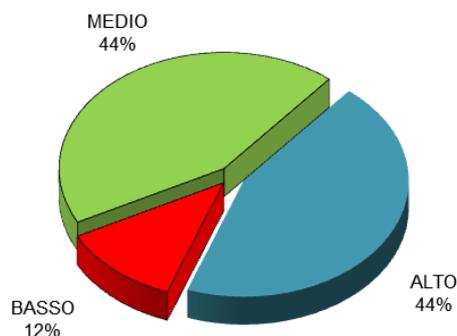
Il tutto con la finalità di individuare la sussistenza di elementi storico-tradizionali originari e poter altresì determinarne il grado di trasformabilità, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che in fase di analisi si ritengono compatibili e coerenti con il tessuto edilizio storico tradizionale.

Dalle analisi condotte scaturiscono e si riconoscono tre gradi di trasformabilità e le rispettive quantità sono state quantificate in percentuale al totale delle unità:

1. - **12 %** di basso grado trasformabilità (corpi di fabbrica originari a conservazione integrale a cui si aggiungono i corpi di fabbrica originari con parziali modifiche in cui comunque si riconoscono i caratteri storico tradizionali).
2. - **44 %** di medio grado di trasformabilità (corpi di fabbrica in parte o totalmente ricostruiti che sono tipologicamente coerenti con il tessuto edilizio storico tradizionale, a cui spesso si aggiungono corpi fabbrica i tipologicamente compatibili).
3. - **44 %** di alto grado di trasformabilità (corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili, corpi di fabbrica nuovi, ruderi, superfetazioni).

Piano Particolareggiato Centro di Prima ed Antica Formazione
Relazione Generale

	BASSO	MEDIO	ALTO
N° unita elementare	26	96	98
percentuale	11,82%	43,64%	44,55%



Dai dati di cui sopra, è possibile sintetizzare che nel centro di prima ed antica formazione il 44 % delle unità è stato sostituito o trasformato generando un tessuto edilizio per lo più improprio.

In generale si riscontrano all'interno delle vecchie corti corpi di fabbrica incompatibili che snaturano la vivibilità e la funzionalità della stessa. Ancora all'interno del Centro di Prima ed Antica Formazione si riscontrano volumi incongrui per le altezze, distacchi, spessori dei corpi di fabbrica e per gli elementi tecnico costruttivi e per materiali utilizzati completamente estranei al contesto. Questo fenomeno ha avuto il suo sviluppo con l'ingresso delle nuove tecniche costruttive che possiamo far risalire a circa 40 anni fa.

Solo nel 12 % delle unità sono presenti e si conservano i caratteri storico tradizionali nelle loro originalità ed integrità, privi all'interno della corte di corpi di fabbrica aggiunti o incoerenti. Fanno parte di questa percentuale alcune case padronali dotate di grandi corti, oggi una di queste è adibita a piccolo "Museo delle Tradizioni Agroalimentari".

Alcune altre case a corte piccola hanno mantenuto la loro originalità ed integrità, seppure oggi siano in uno stato di completo abbandono e in precarie condizioni statiche ed igieniche.

Il resto del patrimonio edilizio (o delle unità pari al 44 %), seppur in parte alterati/trasformati, conserva i caratteri storico tradizionali. All'interno di queste unità si presentano spesso anche dei corpi aggiunti che in alcuni casi risultano coerenti con il contesto anche se edificati di recente.

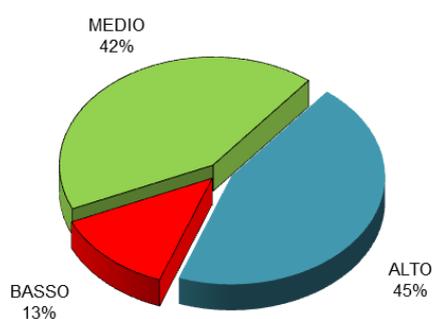
Si può pertanto concludere che, nonostante le trasformazioni e sostituzioni succedutesi all'interno del patrimonio edilizio storico, il Centro Matrice ha mantenuto la sua originaria conformazione urbanistica in particolare il reticolo dei vecchi percorsi matrice che ne hanno generato l'originalità storico ambientale e che tutt'oggi costituiscono la spina dorsale dell'abitato storico e non solo.

In appendice alla presente sono allegate le tabelle dei dati della consistenza edilizia dei singoli isolati, unitamente ad una analisi dei vari indici, delle quantità e delle dimensioni delle corti e le tabelle riassuntive del Centro Matrice e della Zona A e B.

6. CONSISTENZA EDILIZIA E TIPOLOGICA DELLA ZONA A – INDICE FONDIARIO

Per quanto attiene in particolare la Zona A, individuata dal PUC vigente, dalle analisi condotte scaturiscono e si riconoscono tre gradi di trasformabilità e le rispettive quantità sono state quantificate in percentuale al totale delle unità del centro storico come segue:

	BASSO	MEDIO	ALTO
N° unità elementare	20	66	70
percentuale	12,82%	42,31%	44,87%



Le considerazioni generali sullo stato di conservazione del patrimonio storico sono evidenziate da grafico su riportato.

In considerazione del particolare stato di fatto riscontrato si è ritenuto opportuno riportare la tabella relativa alla Zona A, in cui sono riportate le superfici e volumi residenziali e dalla quale sono state escluse le superfici e quindi i relativi volumi (paria a zero) dei lotti liberi di cui non è stato possibile individuarne l'originaria consistenza edilizia per non alterare in modo significativo l'indice fondiario medio.

In particolare dai dati riportati in tabella si rileva che:

- le corti con superficie inferiore ai 200 mq sono il 42 %, con un indice fondiario medio degli isolati pari a 2,36 mc/mq e di copertura di 0,56 mq/mq;
- le corti con superficie compresa tra 200-400 mq sono il 38 % con un indice fondiario di 2,32 mc/mq ed un indice di copertura di 0,50 mq/mq;
- le corti con superficie maggiore di 400 mq sono il 20 % con un indice fondiario di 1,41 mc/mq ed un indice di copertura pari a 0,31 mq/mq;

Piano Particolareggiato Centro di Prima ed Antica Formazione
Relazione Generale

- indice fondiario medio complessivo $I_f = 2,20$ mc/mq ed indice di copertura medio di $I_c = 0,51$ mq/mq.

ISOLATI n.	Sup Cop (mq)	Volume (mc)	Sup Unit (mq)	Sup Lib (mq)	Ind. Fond.	Ind. Cop	Corti			Indici fond corti			Indici copertura corti		
							< 200	200-400	>400	< 200	200-400	>400	< 200	200-400	>400
1	590,12	2214,76	1085,59	495,47	2,04	0,54	7	2	0	2,34	1,37	0,00	0,61	0,39	0,00
2	775,56	3688,42	1203,82	428,26	3,06	0,64	8	1	0	3,43	2,30	0,00	0,73	0,41	0,00
3	3353,26	14109,21	6806,06	3452,79	2,07	0,49	8	5	6	3,16	1,84	1,93	0,73	0,54	0,41
4	2141,43	7936,96	5327,30	2783,34	1,49	0,40	8	8	4	2,58	1,68	1,26	0,72	0,45	0,34
5	2016,34	9752,61	3135,67	1119,33	3,11	0,64	8	6	1	3,61	3,36	1,00	0,72	0,65	0,40
6	733,30	3678,16	1281,17	547,87	2,87	0,57	3	4	0	5,18	2,81	0,00	0,65	0,55	0,00
7	2403,62	10959,21	5056,63	2195,79	2,17	0,48	2	5	5	0,00	2,87	3,66	0,00	0,54	0,63
8	1932,39	9055,76	2722,12	660,76	3,33	0,71	9	8	1	3,34	3,41	0,00	0,91	0,67	0,00
9	1361,96	5024,46	2514,37	1152,41	2,00	0,54	2	5	3	2,80	1,90	1,95	0,67	0,52	0,56
10	3487,13	13900,36	7742,21	4255,08	1,80	0,45	9	9	7	2,19	2,06	1,62	0,69	0,48	0,41
11	1461,64	6707,16	3232,07	1770,43	2,08	0,45	1	5	3	0,39	2,32	1,93	0,43	0,50	0,41
12	878,24	4215,18	1318,22	439,97	3,20	0,67	0	2	1	0,00	2,78	3,49	0,00	0,55	0,75
	Sup. Cop.	Vol. Esist.	Sup. Fon.	Sup. Lib.	I_f	I_c	65	60	31	indici fondiari medi corti			indici medi di copertura corti		
Totali	21135,00	91242,25	41425,21	19301,49	2,20	0,51	42%	38%	20%	2,90	2,39	1,87	0,69	0,52	0,43

Dalla tabella si rilevano e scaturiscono ancora i seguenti risultati che si assumo come indici medi di progetto per la Zona A:

- per le corti piccole $I_f = 2,90$ mc/mq;
- per le corti comprese tra i 200 e i 400 ricavato da dall'interpolazione lineare fra $2,90$ mc/mq e $1,80$ mc/mq;
- per le corti medio grandi $I_f = 1.80$ mc/mq;
- $I_c = 0,50$ mq/mq per tutte le tipologie;
- indice fondiario medio complessivo $I_f = 2,20$ mc/mq, indice di copertura medio di $I_c = 0,51$ mq/mq.

7. DATI RIASSUNTIVI DI PROGETTO DEL PRESENTE PIANO

STATO ATTUALE

SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE ZONA A (Escluso Zona B)	mq	43.405,52
VOLUME TOTALE RESIDENZIALE	mc	91.242,25
INDICE FONDIARIO MEDIO (vedasi tab. stato attuale C.M.)	mc/mq	2,10
Zona B (vedasi tab. stato attuale C.M.)	mq	15.720,73
Volume residenziale	mc	32.100,66
Indice fondiario	mc/mq	2,04

DATI DI PROGETTO DEL PIANO

SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE ZONA A (Escluso Zona B)	mq	43.405,52
VOLUME TOTALE RESIDENZIALE (vedasi tab. parametriche)	mc	96.570,31
INDICE FONDIARI MEDIO COMPLESSIVO	mc/mq	2,22
Zona B	mq	15.720,73

VOLUME TOTALE RESIDENZIALE	mc	47.162,52
INDICE FONDIARIO MEDIO	mc/mq	3,00

8. ATTUAZIONE PIANO

Al piano sono allegate le Tabelle Parametriche dei singoli isolati che per ogni Unità Edilizia e per le relative unità elementari definiscono i dati e i parametri urbanistici di piano quali la classe di trasformazione, la categoria d'intervento, la superficie fondiaria, l'indice fondiario di progetto, i volumi esistenti, l'incremento/decremento di volume, la superficie coperta massima.

Nell'abaco delle tipologie i singoli utenti del P.P. troveranno lo strumento normativo di verifica delle proprie soluzioni all'interno di un complesso di prescrizioni organizzative e distributive, mentre per i dettagli relativi agli interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione potranno fare riferimento all'abaco dei caratteri costruttivi.

L'intervento per ogni singolo corpo di fabbrica afferente alle singole Unità d'Intervento (vedi meglio in seguito), sarà regolamentato dal presente P.P. a partire dalla classificazione di tali unità in tre gruppi dimensionali:

Unità minime, inferiori ai 200 mq;

Unità piccole, comprese tra i 200 e i 400 mq;

Unità medio-grandi, superiori ai 400 mq;

La densità fondiaria, applicata secondo la densità media scaturita dalle elaborazioni dimensionali e di forma, allegate alla presente alla presente, è stabilita in:

- 2.90 mc./mq. per le unità minime;
- 1,80 mc./mq. per le unità medio-grandi.

Per le unità dimensionalmente intermedie il valore di densità teorica applicabile risulta dall'interpolazione lineare tra gli estremi riportati.

Partendo da questa ipotesi progettuale, l'analisi tipologica e dimensionale di tutte le unità rilevate ha portato alle seguenti considerazioni:

nei casi in cui la densità fondiaria esistente risulta maggiore di quella teorica applicabile, si ammette, come cubatura la massima esistente ai fini della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Come norma generale, comunque, per queste unità, la richiesta di concessione edilizia per interventi di ristrutturazione globale sarà subordinata alla riduzione di volume fino all'indice fondiario max. consentito per l'unità.

Laddove la densità esistente è inferiore a quella teorica ammessa in funzione della classe dimensionale dell'unità, saranno consentite volumetrie aggiuntive, fino al max. teorico, sempreché l'intervento proposto sia compatibile con i vincoli e le regole dell'abaco nonché con la normativa edilizia.

Nel caso di lotti particolarmente intasati (cioè elevati rapporti di copertura), una cubatura aggiuntiva sarà consentita per il solo adeguamento dell'altezza del piano alto a quella abitabile pari a m. 2,70 nel rispetto delle indicazioni degli abachi e naturalmente degli affacci sulla strada secondo le prescrizioni riportate nella tav. "Profili Regolatori".

9. CATEGORIE D'INTERVENTO

A1 - Restauro Scientifico

Tale tipologia d'intervento è riferita ad immobili aventi rilevante valore storico, architettonico e archeologico, in particolare si fa riferimento a tutti gli edifici e complessi di proprietà pubblica aventi almeno cinquanta anni e perciò sottoposti a tutela ai sensi della Legge D. Lgs 22 Gennaio 2004, n.42, nonché a quelli privati ritenuti meritevoli di notifica di rilevante importanza storica e architettonica ai sensi della stessa legge.

Per tutti questi edifici (e relative aree di pertinenza) qualunque intervento di trasformazione e cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente sottoposto al parere vincolante della Soprintendenza ai B.A.A.S.

In linea di massima gli interventi di restauro compatibili con l'importanza degli edifici, complessi architettonici individuate devono costituire un insieme di opere edilizie volte alla conservazione e al recupero funzionale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, distributive e statiche originali.

Sono pertanto consentiti:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) adeguamento degli impianti tecnologici quali idrici, fognari ed elettrici dovrà essere realizzato nel rispetto dell'organismo architettonico nel suo complesso, senza alterare le capacità statiche di murature, solai, volte ecc., e dovranno essere rimosse tutte sovrastrutture e superfetazioni di ogni genere estranee all'organismo originario e/o nocive sotto il profilo statico ed architettonico.

Gli interventi di consolidamento potranno essere sia del tipo puramente tradizionali con operazioni di sottomurazione, sostituzione di parti di murature degradate, iniezioni a base di leganti idraulici, operazioni di cuciture armate, intonaci armati, sia di tipo innovativo compatibili con le strutture e tecniche tradizionali. Gli interventi saranno tali da non comportare la sostituzione delle strutture originarie.

La sostituzione degli elementi originari sarà limitata e dovranno essere realizzati con elementi simili per forma, dimensione, natura e tecnica costruttiva a quelli originari.

Gli enti proprietari (pubblici e privati) di tali edifici, complessi e aree di pertinenza sono tenuti, ai sensi della Legge D.Lgs 22 Gennaio 2004, n.42, alla conservazione di tale patrimonio a propria cura e spese.

I progetti di restauro di tali edifici sono di competenza degli iscritti all'Ordine degli Architetti ai sensi del R.D. n° del 1925 ad esclusione delle opere tecniche che possono essere affidate anche ad iscritti all'ordine degli Ingegneri.

Le opere previste al presente articolo, sono soggette ad autorizzazione comunale gratuita.

A2 - Risanamento Conservativo

Tale tipologia d'intervento è riferita a quei corpi di fabbrica che, presentando caratteri costruttivi e tipologici originari che si sono mantenuti nella loro integrità, costituiscono il tessuto storico più rappresentativo e meglio conservato dell'antico abitato di Siddi.

Per questi edifici è richiesta la salvaguardia attraverso interventi di risanamento conservativo rivolte all'adeguamento igienico e tecnologico e al consolidamento statico dell'edificio.

Per tali immobili, oltre alle operazioni indicate in A1, sono consentiti aumenti di superfici e volumi per i seguenti motivi e alle condizioni di seguito indicate:

- a) adeguamento igienico sanitario - Qualora l'abitazione, esercizio commerciale o artigianale o ufficio, non disponga di un adeguato servizio igienico potrà essere realizzato senza superare la dimensione di mq 6 (ad esclusione dell'antibagno) e con altezza utile interna non inferiore a ml 2,40. Il nuovo servizio igienico potrà costituire un nuovo volume da integrare con quello principale se viene dimostrata l'impossibilità tecnico-distributiva della sua realizzazione all'interno della abitazione in esame. In questo caso l'ampliamento di volume potrà essere realizzato nella superficie libera del lotto solo se la superficie coperta non supera il 50 % di quella complessivamente disponibile.
- b) adeguamento delle altezze degli ambienti sottotetto - Qualora gli ambienti sottotetto destinati a residenza abbiano un'altezza media inferiore ai ml 2,40, questa potrà essere aumentata fino a ml 2,70, con le seguenti limitazioni: l'altezza minima della falda non potrà essere inferiore a ml 1,80 e il punto di massima altezza non potrà essere superiore a ml 3,50 e non superare il volume consentito dal presente piano. L'adeguamento di cui sopra non deve comportare la modifica della tipologia del tetto esistente quali pendenza e geometria.

Per gli adeguamenti previsti in a) e b) sono consentiti, ove è necessario, nuove aperture esterne o ampliamenti di quelle esistenti in armonia con il contesto dell'edificio per posizione, forma, geometria ed allineamenti verticali ed orizzontali. Sono ammesse le finestre per tetti poste sul piano della falda non prospiciente la via pubblica ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare nuove aperture sulle pareti verticali e non compatibili con l'edificio.

Sono consentite trasformazioni interne che non prevedano sostituzioni di parti strutturali e non modifichino le facciate e coperture ma siano finalizzate esclusivamente ad una migliore distribuzione e funzionalità degli ambienti interni, in ogni caso le modifiche interne non possono comportare aumenti di volume e di superficie ad eccezione di quanto previsto per l'adeguamento igienico sanitario ed adeguamento altezze ambienti sottotetto.

Per questo tipo di edifici classificati dal Piano non sono consentite demolizioni e ricostruzioni di unità abitative.

Per questo tipo di edifici sono consentite modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbano.

Le opere previste al presente articolo sono soggette ad autorizzazione comunale gratuita se implicano gli aumenti di superficie e volume indicati ai punti a) e b); qualora invece si richiedano esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interni all'edificio, è sufficiente la prassi prevista dalla Legge n° 47 del 28/2/1985 ed indicata in dettaglio all'art. 13 Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

A3 - Ristrutturazione Edilizia

Sono edifici tradizionali ma che sono stati totalmente o in parte modificati, a cui sono stati accorpate nuovi volumi incompatibili per spessori e materiali ecc.. o sopraelevazioni, coperture in cemento amianto ecc.. : in questi casi il P.P. ne impone la riqualificazione. Sono edifici che hanno subito spesso un elevato grado di trasformazione pur conservando un discreto valore storico tradizionale.

Per questi potranno eseguirsi i seguenti interventi:

- "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli 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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica" (Art. 3 DPR n.380/2001).

Nel caso di demolizione e ricostruzione si dovrà fare riferimento alle tipologie edilizie e all'abaco dei caratteri costruttivi del piano in particolare ai caratteri morfologici ed architettonici esistenti al contorno.

Per tali immobili oltre alle operazioni indicate in (A1) e (A2), sono consentite:

a) opere di ristrutturazione interna ed integrale:

- rifacimento strutture orizzontali, inserimento di nuove parti strutturali, unione di locali interni anche con altre unità, rifacimento delle scale, inserimento di nuovi impianti;

- modifiche dei prospetti esterni anche con nuove aperture in coerenza con gli elementi costruttivi e dimensionali storico tradizionali e secondo le indicazioni dell'abaco dei caratteri costruttivi; rifacimento delle strutture delle coperture senza alterarne la tipologia e la geometria; rifacimento di parti strutturali esistenti, ampliamenti in altezza secondo le indicazioni dei profili regolatori;

b) accorpamento di lotti contigui, allo scopo di migliorare la funzionalità degli alloggi;

c) variazioni anche totali nel cambio di destinazione d'uso purché le funzioni siano compatibili con la zona omogenea;

Le demolizioni integrali e successiva ricostruzione sono ammesse con la seguente limitazione: il proprietario dovrà attestare, mediante atto sostitutivo di notorietà e perizia giurata di un tecnico abilitato, che l'immobile è irrecuperabile sotto il profilo statico ed igienico.

La proposta di demolizione, così formulata, dovrà essere sottoposta all'approvazione all'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere accompagnata dai disegni dello stato di fatto e da fotografie in numero sufficiente per individuare le reali condizioni dell'immobile.

La demolizione per motivi igienici potrà essere autorizzata esclusivamente per quelle abitazioni che hanno il pavimento della zona residenziale al di sotto del piano stradale ove non è possibile eliminarne le cause.

In ogni caso la nuova costruzione sarà realizzata secondo quanto previsto dall'art.A6 che definisce le nuove costruzioni. Per le nuove costruzioni le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e del numero di piani previsti dalle apposite tavole e dalle tabelle parametriche, dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste negli Abachi delle tipologie e dei caratteri costruttivi.

In particolare dovrà essere mantenuto il vecchio sedime del fabbricato ed inalterato l'assetto volumetrico originale, il numero dei piani, l'interpiano (se non inferiore ai minimi indicati) i paramenti murari esterni, la copertura e i serramenti esterni.

Agli effetti della ristrutturazione e ridestinazione edilizia sono considerati volumi esistenti quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio compresi i porticati coperti.

Sono esclusi dal computo i volumi abusivi non condonati, mentre potranno essere utilizzate:

- Le superfetazioni recenti (per le quali è obbligatoria la demolizione), purché rispettino le prescrizioni di cui successivo Art. 7 (Demolizione di superfetazioni con ricostruzione o senza ricostruzione);

- i box, e magazzini esterni all'impianto di fabbrica;
- i volumi costruiti in modo precario o abusivi condonati;
- volumi preesistenti demoliti di cui si possa dimostrare la precedente esistenza tramite idonea documentazione.

Le opere indicate nel presente articolo sono soggette a concessione edilizia.

A4 – Ristrutturazione corpi non originari

E' il caso di edifici totalmente o in gran parte ricostruiti e pertanto non classificabili come originari, i cui caratteri tipologici e costruttivi non contrastano comunque con quelli storico-tradizionali. Il P.P. prevede per essi una doppia possibilità:

- 1) mantenimento dell'assetto esistente con interventi in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna;
- 2) rifacimento o ristrutturazione generale, con o senza incrementi di volume, nel rispetto delle indicazioni delle Tabelle Parametriche relative e di quelle dell'Abaco.

Il tutto secondo quanto sotto indicato:

- sono consentite tutte le opere di cui alla categoria A3;
- sono inoltre consentite tutte le opere di ristrutturazione interna, la modifica/ridisegno dei prospetti nel rispetto degli elementi costruttivi e compositivi storico tradizionali più ricorrenti esistenti al contorno, la demolizione e ricostruzione delle coperture, rifacimento delle strutture orizzontali, rifacimento di parti di strutture verticali, la sopraelevazione dei fabbricati al piano terra, l'ampliamento anche al piano terra, la demolizione e ricostruzione, il tutto nel rispetto dei caratteri morfologici esistenti e quanto indicato nell'abaco dei caratteri costruttivi di quello tipologico e nelle tabelle parametriche.

A5 - Reintegrazione architettonico ambientale per i corpi di fabbrica sostituiti e tipologicamente incompatibili.

Si tratta di corpi di fabbrica non originari e completamente incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per disposizione all'interno del lotto, tipologia costruttiva, ingombri, altezze e materiali ecc. In genere trattasi di casa isolata, di casa bifamiliare o trifamiliare con più piani, di edifici costruiti in arretramento rispetto ai fili dello storico tracciato viario, di edifici di grandi dimensioni estranei in tutto al contesto ambientale.

Per tali edifici il presente P.P. prevede la semplice manutenzione o, in alternativa la demolizione parziale o totale e la possibilità di realizzare la nuova volumetrie coerente con la tipologia storico tradizionale. La ristrutturazione globale prescritta per questo tipo di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni sotto elencate e le indicazioni degli Abachi delle tipologie, dei profili regolatori e dei caratteri costruttivi e secondo quanto prescritto alla categoria A6.

Gli unici interventi consentiti, qualora il proprietario non proponga la demolizione e la ricostruzione secondo le tipologie del Piano, sono quelli tendenti a migliorarne l'inserimento nel contesto architettonico ambientale e pertanto le prescrizioni obbligatorie nel rilasciare nulla osta o concessioni riguardanti tali costruzioni sono:

- infissi in legno o in alluminio con finitura simil legno;
- adeguamento delle aperture alle dimensioni storico tradizionali;
- eliminazione di terrazze e balconate;
- intonaci tradizionali e colori terrosi;
- copertura in tegole curve;
- recinzioni di semplice disegno o in muratura intonacata e verniciata con colori terrosi o in muratura tradizione in pietrame a vista secondo i canoni della tecnica costruttiva locale.

**A6 - Nuove costruzioni su lotti liberi e/o a seguito di demolizione – Ruderì.
(Ristrutturazione Urbanistica)**

Si tratta di Unità Edilizie il cui lotto è spesso privo dei corpi di fabbrica originari, che per la mancata manutenzione negli anni, hanno subito crolli ed in seguito demolizioni totali rendendo il lotto libero. Si tratta anche di edifici di valore storico tradizionale, completamente degradati e non più recuperabili (Ruderì).

Per questi le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e del numero di piani previsti dalle apposite Tavole e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste negli Abachi.

Per i ruderì sarà ammissibile la demolizione con la ricostruzione secondo l'impianto e le forme originarie.

La categoria d'intervento si colloca nell'ambito del' art. 3 del DPR 380/2001 "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, ammessi anche "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."

Per il Piano sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni nei seguenti casi:

1. Per gli edifici privi di valore storico;
2. Per gli edifici privi di valore architettonico ambientale non più riconoscibili negli elementi tipologici e formali;
3. Per i corpi di fabbrica ormai irrecuperabili e non più utilmente recuperabili per lo stato di abbandono, per il crollo delle coperture, per il generale dissesto delle strutture (Ruderi).
4. Per quegli organismi edilizi nei quali la presenza di intasamenti, dovuti ad interventi successivi nel tempo e superfetazioni o comunque di corpi di fabbrica estranei ai caratteri storici-tradizionali, ha ingenerato condizioni di antigienicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri.

I punti 1, 2, 3, 4, dovranno essere asseverati (dimostrati) tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal proprietario unitamente ad una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato come specificato alla categoria d'intervento A3.

Le nuove ricostruzioni a seguito di demolizioni, ammesse dal Piano Particolareggiato, potranno recuperare l'intera volumetria demolita e potranno sviluppare ulteriore volumetria nel rispetto degli indici fondiari e di copertura consentiti.

Le nuove costruzioni, realizzate a seguito di demolizione, saranno simili a quelle demolite per forma, dimensioni, altezze piani, coperture, caratteri architettonico-formali e coerentemente inseriti nel tessuto edilizio al contorno nel rispetto dei tipi edilizi individuati nell'abaco, nonché delle caratteristiche costruttive e dei materiali di cui agli articoli successivi delle Norme di Attuazione ed all'abaco dei caratteri costruttivi.

Il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato all'accurata verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale del pieno rispetto di tali prescrizioni e dall'accertamento dell'avvenuta demolizione di eventuali superfetazioni o aggiunte recenti presenti nel lotto.

A7 - Demolizione di Superfetazione con ricostruzione o senza ricostruzione Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi in genere di recente realizzazione che sono del tutto estranei per struttura, materiali e ubicazione rispetto all'organismo edilizio principale.

Si tratta generalmente di piccoli locali accessori come servizi igienici, verande, garage, depositi, tettoie, ecc. costruite con materiali estranei alla tradizione locale e spesso precari. La loro presenza in genere non è rilevabile catastalmente, determina una scorretta utilizzazione degli spazi liberi, recano pregiudizio al valore storico ambientale del centro di antica e prima formazione e costituisce ostacolo alla realizzazione delle previsioni di P.P. Per questi edifici il piano prevede quanto sotto indicato:

per tali sovrastrutture edilizie è prevista la completa demolizione.

è consentito l'utilizzazione della volumetria o delle superfici coperte delle superfetazioni per realizzare volumetrie accorpate con quelle esistenti, armonicamente inserite nel lotto secondo le indicazioni dell'abaco delle tipologie sempre nel rispetto dell'indice fondiario e di copertura e delle altre prescrizioni del P.P.

10. DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI

La dotazione dei servizi del Centro Storico e Zona B sono ampiamente soddisfatti da quelli previsti nel PUC vigente e non vi è alcuna necessità di individuare altre aree per servizi.

Elaborazione dati

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 1	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	3	59,27	149,17	81,21	21,94	1,84	0,73	A3
	5	98,54	626,57	122,40	23,87	5,12	0,81	A4
	2	67,32	153,43	133,42	66,10	1,15	0,50	A3
	1	76,04	367,15	138,18	62,14	2,66	0,55	A5
	7	71,63	252,46	140,41	68,77	1,80	0,51	A2
	9	0,00	0,00	175,83	175,83	0,00	0,00	A6
	8	101,45	263,64	176,52	75,07	1,49	0,57	A2
	6	0,00	0,00	285,73	285,73	0,00	0,00	A6
	4	115,87	402,34	293,45	177,58	1,37	0,39	A6
	tot	590,12	2214,76	1547,15	957,02	1,43	0,38	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 2	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	5	32,23	151,49	32,232	0,00	4,70	1,00	A6
	9	41,56	136,59	41,563	0,00	3,29	1,00	A5
	7	35,70	178,50	94,875	59,17	1,88	0,38	A6
	1	91,73	385,10	126,827	35,10	3,04	0,72	A3
	6	93,85	365,39	130,358	36,51	2,80	0,72	A2
	2	138,49	867,94	138,486	0,00	6,27	1,00	A3
	3	76,89	416,95	150,175	73,28	2,78	0,51	A4
	8	128,70	420,56	156,033	27,33	2,70	0,82	A2
	4	136,41	765,90	333,266	196,85	2,30	0,41	A4
	tot	775,56	3688,42	1203,82	68,15	3,06	0,64	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 3	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	9	63,02	137,24	86,51	23,49	1,59	0,73	A3
	1	100,74	656,23	100,74	0,00	6,51	1,00	A4
	4	105,44	308,44	122,11	16,67	2,53	0,86	A6
	2	108,61	630,90	134,74	26,13	4,68	0,81	A4
	14	85,78	379,63	165,18	79,40	2,30	0,52	A6
	7	114,69	473,52	179,32	64,63	2,64	0,64	A3
	3	91,00	281,23	181,90	90,90	1,55	0,50	A5
	15	146,15	677,56	192,96	46,81	3,51	0,76	A2
	5	164,52	526,79	255,66	91,14	2,06	0,64	A6
	16	182,91	892,72	280,52	97,60	3,18	0,65	A2
	11	152,06	392,89	317,51	165,45	1,24	0,48	A3
	10	125,55	437,78	339,96	214,41	1,29	0,37	A2
	6	206,19	535,99	370,62	164,43	1,45	0,56	A2
	18	164,00	824,80	415,25	251,25	1,99	0,39	A5
	17	168,33	983,50	452,21	283,87	2,17	0,37	A5
	13	219,64	1042,04	573,63	353,99	1,82	0,38	A5
	19	519,73	1791,40	756,77	237,04	2,37	0,69	A3
	8	197,65	1055,18	756,90	559,25	1,39	0,26	A5
	12	437,25	2081,35	1123,58	686,33	1,85	0,39	A5
	tot	3353,26	14109,21	6806,06	3452,79	2,07	0,49	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 4	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	11	15,83	49,07	15,83	0,00	3,10	1,00	A4
	10	53,50	269,35	64,13	10,62	4,20	0,83	A4
	15	16,97	0,00	128,32	111,35	0,00	0,13	A6
	8	83,07	310,04	137,83	54,76	2,25	0,60	A3
	3	81,18	230,34	139,02	57,84	1,66	0,58	A3
	7	114,77	444,91	144,56	29,79	3,08	0,79	A2
	12	64,50	237,69	149,74	85,24	1,59	0,43	A3
	2	118,30	393,72	182,20	63,91	2,16	0,65	A3
	18	89,37	236,52	206,98	117,61	1,14	0,43	A5
	4	15,71	31,42	209,00	193,29	0,15	0,08	A7
	1	126,60	557,94	219,67	93,06	2,54	0,58	A5
	20	85,56	228,17	238,00	152,44	0,96	0,36	A3
	14	150,52	637,19	248,13	97,61	2,57	0,61	A4
	13	171,83	561,29	262,58	90,75	2,14	0,65	A3
	9	86,93	495,47	298,58	211,66	1,66	0,29	A5
	16	207,17	744,79	330,81	123,64	2,25	0,63	A4
	19	0,00	0,00	402,52	402,52	0,00	0,00	A6
	17	234,78	620,17	499,83	265,05	1,24	0,47	A4
	5	219,47	1180,52	677,78	458,32	1,74	0,32	A5
	6	205,37	708,34	900,12	694,75	0,79	0,23	A4
	tot	2141,43	7936,96	5455,62	3314,18	1,45	0,39	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 5	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	13	90,42	535,97	108,03	17,61	4,96	0,84	A5
	7	107,94	675,31	112,46	4,53	6,00	0,96	A5
	5	87,08	508,75	135,19	48,11	3,76	0,64	A4
	1	109,22	440,45	154,50	45,28	2,85	0,71	A3
	2	105,35	371,52	157,74	52,39	2,36	0,67	A3
	6	115,42	688,76	173,87	58,45	3,96	0,66	A4
	3	72,39	255,81	185,73	113,34	1,38	0,39	A4
	11	175,04	695,56	194,20	19,16	3,58	0,90	A4
	8	178,36	866,55	202,43	24,06	4,28	0,88	A3
	15	52,37	196,86	203,01	150,64	0,97	0,26	A2
	10	158,00	816,95	207,13	49,14	3,94	0,76	A5
	12	135,44	669,52	251,80	116,36	2,66	0,54	A4
	9	172,64	772,88	257,83	85,19	3,00	0,67	A3
	4	276,78	1804,50	338,95	62,17	5,32	0,82	A5
	14	179,89	453,21	452,80	272,91	1,00	0,40	A3
	tot	2016,34	9752,61	3135,67	1119,33	3,11	0,64	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 6	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	6	121,73	1187,22	139,35	17,61	8,52	0,87	A5
	5	85,46	765,72	190,09	104,63	4,03	0,45	A5
	2	124,36	582,50	193,97	69,61	3,00	0,64	A3
	4	89,91	530,60	248,54	158,64	2,13	0,36	A5
	7	140,26	543,74	249,12	108,86	2,18	0,56	A2
	1	187,67	998,94	268,58	80,90	3,72	0,70	A4
	3	191,10	1022,38	320,95	129,85	3,19	0,60	A5
	tot	940,49	5631,10	1610,60	670,11	3,50	0,58	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 7	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	12	0,00	0,00	99,19	99,19	0,00	0,00	A6
	10	0,00	0,00	100,90	100,90	0,00	0,00	A6
	6	91,39	343,20	217,70	126,31	1,58	0,42	A4
	4	172,76	1468,48	274,79	102,03	5,34	0,63	A5
	9	207,39	879,12	299,89	92,50	2,93	0,69	A3
	1	155,11	1016,99	333,47	178,36	3,05	0,47	A3
	7	172,12	527,82	359,00	186,88	1,47	0,48	A4
	11	187,38	829,65	418,16	230,78	1,98	0,45	A5
	8	376,27	1613,72	604,15	227,88	2,67	0,62	A3
	2	457,22	4660,87	706,76	249,54	6,59	0,65	A1
	3	532,30	2445,96	1211,41	679,11	2,02	0,44	A1
	5	508,90	1834,27	1338,06	829,16	1,37	0,38	A6
	tot	2860,85	15620,08	5963,48	3102,64	2,62	0,48	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 8	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	11	17,61	45,78	17,61	0,00	2,60	1,00	A4
	18	27,02	67,54	27,02	0,00	2,50	1,00	A5
	9	35,18	87,94	35,18	0,00	2,50	1,00	A5
	10	48,94	259,36	48,94	0,00	5,30	1,00	A4
	15	73,36	322,77	73,36	0,00	4,40	1,00	A4
	16	76,78	362,55	76,78	0,00	4,72	1,00	A4
	7	101,35	408,51	118,85	17,50	3,44	0,85	A4
	3	100,76	358,81	125,90	25,14	2,85	0,80	A4
	8	99,54	314,88	175,73	76,20	1,79	0,57	A4
	4	129,58	707,11	201,08	71,50	3,52	0,64	A5
	14	156,07	437,47	216,16	60,09	2,02	0,72	A2
	17	164,13	744,14	220,79	56,66	3,37	0,74	A3
	12	162,71	808,23	221,65	58,94	3,65	0,73	A3
	13	157,68	1185,41	233,12	75,43	5,09	0,68	A5
	5	130,83	913,95	257,91	127,08	3,54	0,51	A5
	6	216,02	1094,59	319,02	102,99	3,43	0,68	A5
	2	234,83	936,71	353,04	118,20	2,65	0,67	A5
	1	128,98	915,72	446,25	317,27	2,05	0,29	A2
	tot	2061,36	9971,49	3168,36	1107,00	3,15	0,65	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 9	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	4	61,61	226,37	98,85	37,24	2,29	0,62	A3
	8	87,30	400,31	121,29	33,99	3,30	0,72	A4
	10	119,48	513,12	200,00	80,52	2,57	0,60	A5
	5	135,69	398,06	236,95	101,25	1,68	0,57	A4
	9	117,73	318,81	254,28	136,56	1,25	0,46	A3
	3	117,38	564,02	356,82	239,44	1,58	0,33	A5
	6	227,55	870,85	357,20	129,65	2,44	0,64	A5
	1	249,13	924,88	440,04	190,91	2,10	0,57	A4
	2	246,07	808,06	448,94	202,86	1,80	0,55	A5
	7	0,00	0,00	532,36	532,36	0,00	0,00	A6
	tot	1361,96	5024,46	3046,73	1684,77	1,65	0,45	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 10	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	19	13,99	27,99	13,99	0,00	2,00	1,00	A4
	11	51,76	167,16	63,90	12,14	2,62	0,81	A3
	12	23,82	80,99	82,43	58,61	0,98	0,29	A6
	5	75,67	203,68	84,41	8,74	2,41	0,90	A6
	6	75,67	203,68	117,24	41,57	1,74	0,65	A3
	14	106,71	423,23	118,64	11,93	3,57	0,90	A5
	22	84,03	67,08	142,84	58,81	0,47	0,59	A6
	10	79,57	541,06	154,30	74,73	3,51	0,52	A5
	4	83,77	381,95	156,57	72,80	2,44	0,54	A2
	3	124,56	473,16	209,37	84,81	2,26	0,59	A4
	25	0,00	0,00	213,94	213,94	0,00	0,00	A6
	18	128,41	560,37	227,23	98,82	2,47	0,57	A5
	15	52,91	179,59	238,26	185,35	0,75	0,22	A6
	24	100,51	477,93	249,65	149,14	1,91	0,40	A5
	23	138,19	631,91	261,30	123,11	2,42	0,53	A4
	17	180,27	718,15	274,26	93,99	2,62	0,66	A5
	21	122,24	485,12	295,23	172,98	1,64	0,41	A3
	16	173,09	899,51	375,13	202,04	2,40	0,46	A5
	20	0,00	0,00	444,04	444,04	0,00	0,00	A6
	2	238,69	938,77	404,60	165,91	2,32	0,59	A5
	1	209,56	735,19	418,16	208,61	1,76	0,50	A4
	13	123,25	294,33	420,24	296,99	0,70	0,29	A5
	7	127,42	993,88	481,36	353,94	2,06	0,26	A5
	8	425,04	1374,77	1116,98	691,94	1,23	0,38	A6
	9	747,99	3040,86	1836,10	1088,11	1,66	0,41	A2
	tot	3487,13	13900,36	8400,19	4913,07	1,65	0,42	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 11	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	4	76,35	70,37	178,89	102,53	0,39	0,43	A6
	6	137,76	874,36	201,48	63,71	4,34	0,68	A5
	5	83,03	151,02	208,74	125,71	0,72	0,40	A6
	9	121,04	633,77	228,88	107,85	2,77	0,53	A5
	3	149,24	419,54	284,08	134,85	1,48	0,53	A2
	8	108,69	723,79	315,79	207,10	2,29	0,34	A5
	2	167,75	476,48	452,64	284,89	1,05	0,37	A3
	7	176,83	1037,19	548,41	371,57	1,89	0,32	A4
	1	440,94	2320,64	813,16	372,21	2,85	0,54	A2
	tot	1461,64	6707,16	3232,07	1770,43	2,08	0,45	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 12	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	1	165,75	686,46	270,94	105,19	2,53	0,61	A3
	2	136,04	840,77	277,55	141,51	3,03	0,49	A5
	3	576,45	2687,94	769,73	193,27	3,49	0,75	A2
	tot	878,24	4215,18	1318,22	439,97	3,20	0,67	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 13	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	3	100,76	358,81	125,90	25,14	2,85	0,80	A6
	4	63,22	707,11	201,08	137,86	3,52	0,31	A4
	5	61,85	913,95	257,91	196,06	3,54	0,24	A4
	6	41,62	1094,59	319,02	277,39	3,43	0,13	A6
	2	234,83	936,71	353,04	118,20	2,65	0,67	A5
	1	128,98	915,72	446,25	317,27	2,05	0,29	A3
	tot	631,27	4926,91	1703,19	1071,93	2,89	0,37	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 14	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	12	58,01	296,72	58,01	0,00	5,11	1,00	A3
	4	94,33	610,13	128,67	34,34	4,74	0,73	A5
	10	96,29	314,59	145,17	48,88	2,17	0,66	A2
	5	142,35	462,59	234,70	92,35	1,97	0,61	A4
	11	186,93	655,09	285,22	98,29	2,30	0,66	A5
	3	200,69	861,98	293,55	92,86	2,94	0,68	A5
	1	168,20	690,75	304,56	136,36	2,27	0,55	A5
	2	166,21	562,64	304,60	138,39	1,85	0,55	A2
	9	69,32	272,77	346,07	276,75	0,79	0,20	A6
	6	197,57	1097,28	389,36	191,79	2,82	0,51	A5
	7	205,20	538,58	412,11	206,91	1,31	0,50	A3
	8	273,38	985,58	551,91	278,52	1,79	0,50	A2
	tot	1858,47	7348,68	3453,92	1595,46	2,13	0,54	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 15	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	8	65,63	206,69	102,30	36,66	2,02	0,64	A2
	7	81,22	304,80	143,41	62,18	2,13	0,57	A4
	18	80,52	230,20	146,20	65,68	1,57	0,55	A5
	20	104,52	303,07	158,11	53,59	1,92	0,66	A6
	2	129,17	410,01	167,98	38,81	2,44	0,77	A3
	5	37,69	75,39	169,04	131,35	0,45	0,22	A7
	17	100,39	349,43	176,06	75,67	1,98	0,57	A3
	16	123,13	365,03	182,70	59,57	2,00	0,67	A3
	14	86,23	193,28	198,98	112,75	0,97	0,43	A3
	11	140,30	1014,47	204,17	63,87	4,97	0,69	A5
	19	130,41	601,14	218,67	88,26	2,75	0,60	A5
	4	133,70	570,37	222,87	89,17	2,56	0,60	A5
	10	102,22	484,12	231,18	128,96	2,09	0,44	A5
	9	115,82	453,96	256,22	140,40	1,77	0,45	A4
	15	123,37	468,00	258,16	134,79	1,81	0,48	A4
	6	156,78	568,19	287,56	130,78	1,98	0,55	A5
	21	204,44	744,46	331,81	127,37	2,24	0,62	A5
	1	139,97	401,85	335,64	195,67	1,20	0,42	A3
	12	153,28	586,04	410,41	257,13	1,43	0,37	A4
	13	126,30	388,79	436,18	309,89	0,89	0,29	A5
	3	187,98	940,63	469,78	281,80	2,00	0,40	A5
	tot	2523,08	9659,91	5107,43	2584,35	1,89	0,49	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 16	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	13	35,80	100,23	85,36	49,56	1,17	0,42	A5
	11	87,05	307,64	93,41	6,36	3,29	0,93	A3
	5	74,35	211,21	114,47	40,12	1,85	0,65	A6
	20	70,59	319,09	120,96	50,36	2,64	0,58	A6
	17	98,84	383,64	125,69	26,85	3,05	0,79	A4
	4	96,83	277,23	141,17	44,34	1,96	0,69	A3
	1	125,12	592,79	158,13	33,01	3,75	0,79	A3
	3	137,23	371,88	172,93	35,70	2,15	0,79	A3
	8	122,85	709,48	179,16	56,31	3,96	0,69	A5
	16	127,22	516,76	281,00	153,78	1,84	0,45	A3
	18	108,92	336,23	193,12	84,21	1,74	0,56	A3
	9	117,14	755,39	201,03	83,89	3,76	0,58	A5
	19	120,39	426,78	217,30	96,91	1,96	0,55	A4
	2	86,32	214,19	220,80	134,48	0,97	0,39	A6
	7	161,97	626,46	302,01	140,04	2,07	0,54	A4
	14	133,99	266,22	327,20	193,21	0,81	0,41	A3
	10	90,06	318,76	339,38	249,32	0,94	0,27	A3
	15	126,54	341,06	373,42	246,89	0,91	0,34	A4
	12	128,82	425,12	378,52	249,70	1,12	0,34	A5
	6	150,32	257,19	379,34	229,02	0,68	0,40	A3
	tot	2200,35	7757,38	4404,40	2204,05	1,76	0,50	

	Unità edil	Sup Cop	Volume	Sup Unit	Sup Lib	ind. Fond.	ind. Cop	zoniz
isolato 17	n.	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)			preval
	1	68,35	226,54	108,56	40,21	2,09	0,63	A2
	4	100,82	305,91	157,82	57,00	1,94	0,64	A3
	5	122,35	226,28	170,02	47,67	1,33	0,72	A3
	2	158,59	719,71	204,83	46,24	3,51	0,77	A2
	3	175,32	929,34	410,54	235,23	2,26	0,43	A5
	tot	625,44	2407,78	1051,78	426,35	2,29	0,59	

Piano finanziario

Il Piano Particolareggiato si attua in un arco temporale di 10 anni mediante l'acquisizione delle aree per i servizi, nonché con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

A) COSTI DELL'URBANIZZAZIONE

Riguardano il completamento delle pavimentazione e la realizzazione o il completamento o la sostituzione delle reti fognarie, idriche, del gas, d'illuminazione.

B) COSTO DEGLI ESPROPRI

Il Piano particolareggiato prevede l'acquisizione di circa mq 800 per una nuova viabilità. Gli altri servizi presenti nell'ambito del Centro Storico sono già di proprietà comunale. Pertanto fissando un valore di 80 €/mq, il costo complessivo per l'acquisizione delle aree diventa 64.000,00 €

C) URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Riguardano la manutenzione di edifici d'interesse comunale come la Parrocchiale e gli altri servizi ed uffici pubblici.

Facendo riferimento al quadro riassuntivo dei costi per l'attuazione del piano, il costo complessivo ammonta ad Euro 2.365.000.

QUADRO RIASSUNTIVO DI LARGA MASSIMA DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Restauro e riqualificazione Piazza del L. Vinci	150.000,00
Riqualificazione Strade con adeguamento pavimentazioni	500.000,00
Adeguamento sotto servizi	500.000,00
Manutenzioni edifici pubblici	500.000,00
Espropri	65.000,00
Nuova viabilità	500.000,00
Spese tecniche	150.000,00
TOTALE EURO	2.365.000,00