



COMUNE DI SEUI

PROVINCIA  
DELL'OGLIASTRA

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO DI PRIMA E  
ANTICA FORMAZIONE

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

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

IL SINDACO:

MARCELLO CANNAS

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO:

\_\_\_\_\_

PROGETTISTI:

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

TITOLO TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA: VARIE

DATA: MAGGIO 2016

TAV:

A2

REV.	DATA	OGGETTO	APPROVATO
A			
B			
C			
D			



GRUPPO DI PROGETTAZIONE



COMUNE DI SEUI  
(Provincia d'Ogliastra)

Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

Norme tecniche di attuazione

MAGGIO 2016

## Sommario

<b>TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 - Campo di applicazione e quadro legislativo.....	4
Art. 2 - Finalità, obiettivi e contenuto del Piano .....	4
Art. 3 -Definizioni.....	5
Art. 4 - Interpretazioni.....	5
Art. 5 - Efficacia, osservazioni e modifiche .....	5
Art. 6 - Elaborati del Piano Particolareggiato.....	7
<b>TITOLO II - NORME ESECUTIVE.....</b>	<b>8</b>
Art. 7 - Disciplina del Piano particolareggiato .....	8
Art. 8 - Classificazione - Trasformabilità - Interventi consentiti.....	11
Art. 9 - Definizioni delle Categorie di intervento edilizio .....	15
Art. 11 - Definizione delle operazioni d'intervento.....	30
Art. 12 - Modalità di esecuzione (Manuale Operativo) .....	32
Art. 13 - Prescrizioni relative alla eliminazione o modifica di elementi costruttivi non consoni .....	32
Art. 14 - Interventi su Beni paesaggistici e identitari.....	33
Art. 15 - Sostenibilità ambientale .....	33
Art. 16 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili .....	34
Art. 17 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche .....	34
Art. 18 - Disciplina del verde su aree private .....	35
Art. 19 - Disciplina degli orti periurbani .....	35
Art. 20 - Fabbricati incongrui .....	36
Art. 21 - Destinazioni d'uso ammesse.....	36
Art. 22 - Modificazioni di destinazione d'uso .....	37
<b>TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>39</b>
Art. 23 - Titoli abilitativi.....	39
Art. 24 - Elaborati da allegare alle richieste di atti abilitativi .....	39
Art. 25 - Autorizzazione paesaggistica .....	42
Art. 26 - Oneri a carico dei privati e convenzioni.....	42
Art. 27 - Gestione tecnica del Piano particolareggiato.....	42
<b>TITOLO IV - NORME DI PROCEDURA .....</b>	<b>43</b>
Art. 28- Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici .....	43
Art. 29- Dichiarazione di pubblica utilità .....	43
Art. 30 - Crolli e danni ai fabbricati .....	43
Art. 31 - Aree da destinare a parcheggi .....	44
Art. 32 - Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva .....	44
Art. 33 - Facoltà di deroga .....	44

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

<b>Art. 34 - Incentivi per il recupero degli edifici del Centro storico.....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 35 - Validità del Piano particolareggiato .....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 36 - Norme transitorie.....</b>	<b>46</b>
<b>Art. 37 - Applicabilità del Regolamento edilizio .....</b>	<b>46</b>
<b>Art. 38 - Atto unilaterale d'obbligo .....</b>	<b>46</b>
<b>Art. 39 - Disposizioni finali .....</b>	<b>46</b>

## **TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### ***Art. 1 - Campo di applicazione e quadro legislativo.***

1. Il presente Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione (di seguito indicato semplicemente come "Piano"), si applica negli ambiti degli abitati di Seui. Tali ambiti comprendono i "Nuclei di primo impianto e antica formazione" e le Zone "A,B,H,E,S". La Zona omogenea A e alcune parti di zone B, H, E, S, comprende le porzioni di territorio riconosciute "Centro di antica e prima formazione" e Bene paesaggistico dal PPR (artt. 8, 47, 51, 52 e 53 delle NTA) ai sensi del D.lgs. n.42/2004, articolo 143.
2. La presente normativa abroga e sostituisce quella del precedente Piano particolareggiato del Centro storico di Seui e dettaglia la disciplina del PUC relativa agli immobili e alle aree comprese nel Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione; inoltre, con esclusivo riferimento agli interventi in esso previsti, integra o sostituisce se divergenti, le disposizioni del Regolamento edilizio.
3. Il Piano:
  - Disciplina la conservazione e il restauro di quanto resta della cultura materiale premoderna nel patrimonio edilizio e negli spazi scoperti costitutivi del Centro matrice, in quanto rappresentativa della storia e della tradizione di Seui;
  - Individua le tipologie edilizie e le tecniche costruttive da impiegarsi negli interventi di ricostruzione o sostituzione nelle parti mancanti o irreversibilmente alterate.
4. Il quadro normativo del Piano, fa riferimento alla Legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, al Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 20.12.1983, n° 2266/U, alla L.R. 22.12.1989, n° 45, alla L.R. 12.08.1998, n.28, nonché alla Legge Regionale 13.10.1998, n° 29 e del suo aggiornamento, L.R. 23.11.2000, n° 30, al DPR 6.06.2001, n° 380, all'art.52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. 25.11.2004, n.8, alla L.R. n. 4/2009.
5. Nel territorio regolato dal Piano sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere pubbliche, purché gli interventi di esecuzione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione comunale.
6. Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si farà riferimento alle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, al Regolamento edilizio, alle norme del Codice civile, a leggi e regolamenti vigenti in materia edilizia, urbanistica e tutela del patrimonio monumentale, paesaggistico e ambientale.

### ***Art. 2 - Finalità, obiettivi e contenuto del Piano***

1. Le finalità del Piano sono:
  - a) Rianimazione dell'insediamento pre-moderno favorendo in esso lo sviluppo della residenzialità e la promozione del commercio al dettaglio, dei servizi e dell'artigianato, nonché delle relazioni che legano queste attività;
  - b) Limitazione del consumo di suolo favorendo l'equilibrato utilizzo dell'insediabilità nel Centro matrice con conseguente riduzione delle aree di espansione e salvaguardia delle loro potenzialità agricole;
  - c) Recupero funzionale e documentale che, adeguando l'organismo urbano ed i singoli edifici agli usi contemporanei, ne valorizzi gli aspetti storici, culturali e identitari superstiti;
  - d) Individuazione delle Unità edilizie che, per caratteristiche intrinseche e posizione, si adattano ad ospitare funzioni diverse da quella residenziale, quali attrezzature o attività di servizio;
  - e) Ricucitura delle parti alterate o irrisolte del tessuto urbano con interventi di riqualificazione miranti alla riproposizione di uno scenario congruente con l'organismo storico.
2. Il Piano definisce le Categorie, le Operazioni e le Modalità degli interventi edilizi consentiti, per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e/o costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché realizzare spazi verdi, parcheggi, e servizi pubblici o di pubblico interesse nel Centro matrice.

### **Art. 3 – Definizioni**

**1. ISOLATO (ISO):**

Spazio costruito (o edificabile) omogeneo, di dimensioni limitate, costituito da una o più Unità Edilizie di Intervento, delimitate principalmente dalla viabilità pubblica.

**2. UNITÀ EDILIZIA DI INTERVENTO (U.E.):**

Area minima di intervento costituita da un insieme di corpi di fabbrica che il piano individua come entità, su cui è possibile intervenire in modo unitario e contestuale. Le “Unità edilizie” sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale originario con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

**3. CORPO DI FABBRICA (C.F.):**

Singoli elementi costituenti l’Unità Minima di Intervento aventi caratteristiche geometriche, materiche, data di realizzazione e destinazioni d’uso differenti. Il piano individua tre tipi di corpi di fabbrica:

- “cubatura”, che individua la totale volumetria edificata all’interno della singola Unità edilizia;
- “copertura”, che individua le superfici coperte presenti all’interno della singola Unità edilizia;
- “Superficie libera” (sup. libera), che individua l’area cortilizia annessa ad un fabbricato o l’intera superficie libera qualora il lotto sia privo di “cubatura” o “copertura”

Nel caso specifico dell’abitato di Seui spesso, la volumetria edificata all’interno di una stessa Unità Edilizia, è scomponibile in più corpi di fabbrica “cubatura” aventi caratteristiche geometriche, tempi di realizzazione e modalità costruttive differenti.

**4. Per ogni Unità edilizia il Piano definisce lo stato di conservazione, la classe di trasformabilità e le modalità di intervento;**

- la destinazione d'uso con l'individuazione degli immobili destinati alla residenza e servizi connessi, e quelli destinati a servizi pubblici o ad uso pubblico;
- la collocazione planimetrica dei corpi di fabbrica esistenti e delle relative variazioni volumetriche proposte dal Piano, degli ingombri massimi orizzontali e verticali con riferimento alla classificazione tipologica delle unità stesse;
- l’analisi dei caratteri strutturali, di quelli architettonici dei singoli corpi di fabbrica individuati come “volumi”;
- lo stato di conservazione, di classificazione e relativa trasformabilità dei singoli corpi di fabbrica, associando anche i relativi interventi consentiti;
- le prescrizioni e indicazioni esecutive, significando che le prime hanno carattere vincolistico mentre le seconde sono consigliate.

### **Art. 4 – Interpretazioni**

**1. Principi interpretativi.**

- a) In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa fede la tavola a scala più dettagliata.
- b) In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme tecniche di attuazione, prevalgono le seconde.
- c) In caso di lacunosità delle norme tecniche di attuazione, si applicano le norme regionali e nazionali.
- d) In caso di divergenza tra gli interventi previsti negli elaborati grafici e quelli delle Schede delle Unità Edilizie si deve fare riferimento a quanto prescritto in queste ultime. Se gli elaborati grafici per determinate superfici riportano interventi non previsti nelle Schede o viceversa, va inteso che l’intervento è fattibile.
- e) I termini “*esistente/i*” e “*attuale/i*” impiegati per determinare un riferimento temporale alle azioni disciplinate dal Piano, vanno intesi come “alla data di rilievo dei dati del Piano”.
- f) Con i termini “*pre-moderno*” o “*epoca premoderna*” si fa convenzionalmente riferimento al periodo antecedente il primo gennaio 1950.

### **Art. 5 – Efficacia, osservazioni e modifiche**

**1. Efficacia delle norme del del Piano di Antica e prima Formazione.**

Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche, nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Le piante e i prospetti delle case eventualmente non rappresentate saranno soggette alla normativa e ai vincoli di quelle aventi la stessa tipologia e contenute negli elaborati di progetto.

2. Osservazioni e modifiche.

- a) Le osservazioni presentate ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 45/89, quando comportino richieste di variazioni nei volumi, superfici e altezze riportate negli elaborati di indagine del Piano particolareggiato, devono essere accompagnate dalla esauriente illustrazione dello stato di fatto, asseverata da un tecnico abilitato, per mezzo di una planimetria catastale, di un planivolumetrico in scala 1:200, dei profili lungo strada in scala 1:200, nonché della dimostrazione dello stato di proprietà e di legittimità dei volumi esistenti.
- b) È data facoltà di accompagnare le osservazioni con qualsiasi altro documento utile.
- c) Gli elaborati devono essere accompagnati da un supporto informatico contenente la riproduzione digitale in formato protetto degli elaborati grafici, con riferimento alla osservazione presentata.
- d) Le osservazioni che comportano la richiesta di modifica dei lotti di pertinenza, devono essere accompagnate dall'assenso dei confinanti. In ogni caso l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di consultare i proprietari interessati alla modifica delle pertinenze.
- e) Dopo l'approvazione del Piano particolareggiato, nei casi di documentata perimetrazione errata dell'Unità edilizia, e/o di pure difformità (schema planimetrico, dati informativi generali sullo stato di fatto) non incidenti sulle Categorie di intervento e sui Parametri urbanistici di progetto, sono ammesse tutte le modifiche giustificate da imprecisioni, purché documentate, e il richiedente dovrà provvedere all'aggiornamento e asseveramento della Scheda nonché di tutti gli elaborati che dovessero subire modifiche in seguito alle suddette correzioni. Tali modifiche non costituiranno Variante allo strumento urbanistico ma andranno sottoposte a presa d'atto del Consiglio comunale.
- f) In seguito all'approvazione del Piano particolareggiato, nei casi di documentati errori od omissioni contenuti nelle Schede delle Unità edilizie e negli elaborati grafici, che abbiano comportato una non coerente pianificazione particolareggiata delle Unità stesse, gli interessati possono presentare all'Amministrazione Comunale una proposta di modifica in forma di "Variante parziale del Piano particolareggiato". Saranno ammesse tutte le modifiche, purché le incongruità tra reale stato di fatto e prescrizioni del Piano particolareggiato siano dimostrate mediante documenti, rilievi, fotografie, analisi storico-tipologiche e qualsiasi elemento utile, e le modifiche proposte siano conformi alle Norme di attuazione del Piano paesaggistico regionale.
- g) La proposta di Variante parziale di iniziativa privata di cui alla lettera e) f) precedente, dovrà essere corredata dei seguenti elaborati:
  - Scheda analitica e propositiva dell'Unità edilizia, sulla falsariga della Scheda del PP vigente, con dimostrazione degli errori ed omissioni e illustrazione delle incoerenti valutazioni;
  - Tavola dell'Isolato contenente, per confronto: Planivolumetrico e carta dei tetti, stato di fatto e proposta di Variante, Categorie di intervento del PP vigente e proposta di Variante;
  - Profili regolatori; stato di fatto, stato di progetto del PP vigente, proposta di Variante;
  - Simulazione tridimensionale dell'intervento proposto sulle foto a 45° dell'isolato fornite dalla Regione;

Restano immutate tutte le disposizioni contenute nelle NTA del Piano particolareggiato e nei suoi allegati.

I parametri urbanistici progettuali della Scheda dell'Unità edilizia (Indice di fabbricabilità e di copertura) devono preferibilmente rimanere immutati, salvo non vengano proposti interventi o cambi di destinazione d'uso con finalità di Pubblico interesse, comunque condivisi dall'Amministrazione.

Non sarà in ogni caso consentito apportare modifiche alla tipologia proposta dal Piano particolareggiato. La proposta di Variante dovrà seguire l'iter ordinario delle varianti urbanistiche di cui alla L.R. n.45/89 e dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della RAS.

- h) Le richieste di modifica di cui al punto g) precedente, come le proposte di Variante di cui ai punti e), f) precedenti, che comportino la richiesta di modifica dei lotti di pertinenza, devono essere accompagnate dall'assenso dei confinanti. In ogni caso l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di consultare i proprietari interessati alla modifica delle pertinenze.

3. Varianti consentite.

Le previsioni del Planivolumetrico hanno valore prescrittivo relativamente alla tipologia indicata, nel senso che va rispettata la strutturazione, senza che però ciò comporti una rigidità dimensionale dei corpi di fabbrica rispetto al lotto.

Contenute modifiche rispetto all'impronta a terra degli edifici e dei locali accessori indicata nel planivolumetrico, mantenendo intatto lo schema tipologico soprarichiamato, possono quindi essere consentite dal Consiglio comunale senza che ciò comporti variante al Piano né necessità di Autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ufficio tutela del paesaggio, sempre a condizione che vengano rispettati i parametri urbanistici progettuali della Scheda dell'Unità edilizia (indice fondiario e di utilizzo), le distanze dai confini e l'isorientamento dei corpi di fabbrica proprio del comparto di riferimento.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Gli elaborati relativi ai “Profili regolatori stato di fatto e di progetto”, rappresentano il confronto tra i profili stradali dello “stato di fatto” e i profili vettoriali dello “stato di progetto”. Tali “Profili” sono prescrittivi e hanno carattere cogente.

Qualora fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni proposte dai "Profili", in sede di presentazione progettuale, potranno essere considerate modifiche di dettaglio nel pieno rispetto delle qualità intrinseche della composizione del prospetto stesso (rispetto delle simmetrie e delle proporzioni armoniche delle aperture). Le proposte di modifica dei “profili” dovranno essere accompagnate da una simulazione foto realistica, dell'intervento proposto, esteso anche alle Unità edilizie limitrofe.

**Art. 6 – Elaborati del Piano Particolareggiato**

La presente disciplina particolareggiata si compone dei seguenti elementi:

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

CODICE	TIPOLOGIA ELABORATO
<b>B</b>	<b>ELABORATI GRAFICI _ PLANIMETRICI</b>
B1	Planivolumetrico: Stato attuale
B2	Planivolumetrico: Stato di progetto
B3	Geografia dei luoghi
B4	Stralcio PUC
B5	Perimetrazione degli isolati e delle unità edilizie
B6	Carta tematica: Tipi edilizi
B7	Carta tematica: Coperture
B8	Carta tematica: Livelli
B9	Carta tematica: Datazione
B10	Carta tematica: Classificazione tipologica

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



Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

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

È facoltà del Consiglio comunale approvare specifici regolamenti, costituenti sviluppi operativi della presente disciplina particolareggiata, volti ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio ed in generale dell'ambiente urbano.

È facoltà della Giunta comunale approvare specifici provvedimenti attuativi costituenti specificazioni dei regolamenti di cui al comma precedente.

## **TITOLO II - NORME ESECUTIVE**

### **Art. 7 - Disciplina del Piano particolareggiato**

- Ogni intervento di edificazione, trasformazione del suolo e cambiamento della destinazione d'uso, dovrà attenersi ai criteri fissati dalle presenti norme, rispettando le destinazioni consentite e le condizioni di edificabilità.
- Il Piano è regolato dalla consultazione congiunta:  
degli "Elaborati grafici", delle "Schede delle Unità edilizie", della "Relazione urbanistica e delle presenti Norme tecniche di attuazione", con particolare riferimento al "Manuale Operativo" di cui all'Art.12 delle stesse NTA.
- Cartografia  
La cartografia costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del Piano riportate nella leggenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni presenti nelle basi cartografiche (aerofotogrammetriche o catastali), non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati. Le linee di demarcazione dei fabbricati e delle Unità edilizie, in particolare di quelle relative alla parte progettuale, hanno significato in termini urbanistici e di tipologia edilizia e non quello di definizione della proprietà.
- Stato fisico e giuridico delle unità edilizie.  
Gli elaborati del Piano riportano la situazione attuale delle unità edilizie che configura lo stato fisico, di fatto e di analisi ma non di diritto, dell'area interessata.  
Le attuali destinazioni d'uso degli edifici sono registrate dal presente Piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni; l'eventuale omissione e/o difformità di rappresentazione,

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

così come l'eventuale mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico dell'area di interesse del Piano, non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto e le relative prescrizioni.

L'inclusione negli elaborati del Piano di edifici o parti di edifici non autorizzati, eseguiti in difformità dalle relative autorizzazioni, non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici o parti di edifici restano, dunque, sottoposti ai provvedimenti di legge.

– Errori minimali.

Qualora vengano riscontrati errori minimali nella cartografia, questi potranno essere eliminati o corretti, a seguito di motivata e documentata richiesta dei proprietari interessati o per iniziativa dell'Ufficio tecnico comunale, senza ricorrere alla procedura di Variante di cui alla L.R. 45/89, ma con semplice deliberazione del Consiglio comunale. Eventuali difformità delle situazioni rilevate dagli stati di fatto, compresi i parametri relativi ai volumi e alle superfici coperte esistenti riportati nelle Schede, potranno essere sanate con la richiesta dei titoli abilitativi diretti, purché non vengano variate le norme e i parametri urbanistici di progetto previsti dal Piano. Tali correzioni dovranno essere adeguatamente riportate nella Scheda dell'Unità edilizia depositata presso l'Ufficio tecnico comunale.

– Demolizione di organismi integri.

Qualora vengano richieste autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni sia pur parziali di organismi integri di valore storico documentale, ancorché non indicati come tali nelle tavole e nelle schede del presente Piano (per omessa rilevazione), e tali caratteristiche risultino dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla relativa domanda di autorizzazione o concessione, o siano comunque comprovate e conoscibili attraverso fonti dirette o indirette, l'Amministrazione comunale non è tenuta al rilascio degli atti medesimi, sentito in merito il Responsabile dell'Ufficio tecnico che suggerirà le indicazioni a cui attenersi in analogia con i criteri generali del Piano.

– Individuazione delle Unità edilizie.

Le Unità edilizie sono distinte per mezzo di un codice numerico, correlata con la numerazione degli Isolati. Il primo numero richiama quello dell'Isolato di appartenenza; il secondo individua la singola unità edilizia all'interno dell'Isolato.

– Trasformabilità delle Unità edilizie.

Le Unità edilizie sono state caratterizzate in funzione del loro valore storico-tradizionale, tipologico-architettonico e paesaggistico-ambientale. Gli interventi consentiti e le modalità sono stati determinati in ragione della citata trasformabilità.

– Schede delle Unità edilizie.

Le Schede delle Unità edilizie, sono compilate per ciascuna Unità edilizia individuata, e si compongono di due schede:

- una "scheda grafica", che riporta una rappresentazione planimetrica dell'U.E. e i prospetti prospicienti la via pubblica, sia dello stato di fatto che dello stato di progetto evidenziando le eventuali variazioni consentite; completa di documentazione fotografica;

La "scheda dati tecnici" che riporta:

- (a) un riepilogo dei dati generali dell'unità edilizia;
- (b) un riepilogo dei dati urbanistici dell'u.e., sia dello stato di fatto che dello stato di progetto, riportando in evidenza le eventuali variazioni consentite con l'attuazione del piano particolareggiato del Centro Matrice;
- (c) una o più sezioni schematiche che riportano la scomposizione della volumetria esistente dell'unità edilizia in c.f. (cubatura);
- (d) una rappresentazione

La scheda costituisce strumento conoscitivo da allegare obbligatoriamente al titolo abilitativo.

Le "**Indicazioni di piano**" complete sono contenute nelle NTA, agli articoli di seguito elencati:

– "Categorie di intervento edilizio" [art.9]

Rappresentano, secondo la classificazione ordinata per numeri in modo crescente, il massimo intervento edilizio consentito nell'Unità Edilizia e/o per le singole unità funzionali (volumi elementari) di cui è costituita.

– "Modalità di esecuzione" [art.12] (Manuale Operativo)

Forniscono gli indirizzi tecnico-operativi per la redazione del progetto e per l'esecuzione degli interventi edilizi.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Il Manuale Operativo è l'elaborato fondamentale di riferimento per gli interventi relativi alle tipologie e agli elementi costruttivi.

– "Prescrizioni" [art.13]

Sono le operazioni prioritarie e ricorrenti da porre in atto, riferite ad elementi costruttivi incongrui e dissonanti rispetto all'insieme architettonico e ambientale. Hanno carattere "indicativo" per gli interventi di Manutenzione, mentre assumono carattere vincolistico per tutte le altre categorie. Questi interventi, qualora non indicati negli elaborati di progetto, vengono comunque riportati nell'atto di concessione.

– "Vincoli"

Comprendono sia i Beni paesaggistici e identitari di cui all'art.14, da sottoporre alle tutele di cui al PPR, sia manufatti o interi edifici, suoli o loro elementi componenti, per i quali il Piano particolareggiato stabilisce norme puntuali di tutela e conservazione.

– Requisiti di "Sostenibilità ambientale" [artt.15, 16, 17 e 18]

Comprendono le indicazioni sui materiali e le tecniche costruttive da impiegarsi negli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia nonché nella realizzazione delle nuove costruzioni.

- "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali raccoglie il repertorio fotografico degli elementi ricorrenti dell'architettura tradizionale locale, specificando tipi, materiali e colori, che rivestono un ruolo di particolare importanza per la conoscenza e la conservazione dei valori architettonici e costruttivi. Costituisce perciò un campione degli elementi o dei caratteri ai quali si ritiene maggiormente affidata la trasmissione di testimonianze particolarmente significative del modo di costruire e in generale della cultura costruttiva della Barbagia di Seulo e dell'Ogliastra. Il Repertorio non intende fornire l'elenco degli elementi ai quali limitare l'opera di conservazione, escludendo gli altri, bensì, concretamente, indicare quelli per i quali l'opera conservativa deve essere particolarmente attenta e inderogabile nel corso dell'attività edilizia. Per quel che riguarda le tecniche costruttive riportate nei Manuali del recupero della RAS, esse hanno un valore indicativo come riferimento per gli interventi di conservazione. Per gli interventi di nuova costruzione, oltre alle eventuali indicazioni dell'allegato al Manuale Operativo "Tipologie edilizie", il riferimento resta comunque la buona tecnica costruttiva.

– Tutela della riservatezza.

Le Schede delle Unità edilizie, riguardo la parte analitica, possono essere richieste ed esaminate esclusivamente dal proprietario o componente del nucleo familiare anagrafico, o da un tecnico, purché muniti di delega.

– Interventi per stralci.

Per gli interventi da realizzare in tempi diversi su un'intera unità edilizia, è obbligatoria la redazione di un progetto unitario corredato da un programma d'intervento articolato in fasi, cui farà riferimento un'unica autorizzazione o concessione. Con l'approvazione del progetto unitario ciascuna fase esecutiva non sarà più soggetta a specifica autorizzazione o concessione per la durata di validità del Piano. Nel caso in cui non siano cominciati i lavori entro un anno dal rilascio della concessione principale, la stessa può essere rinnovata a semplice richiesta.

– Interventi parziali in un'unità edilizia.

**Per gli interventi su singole proprietà immobiliari facenti parte di una stessa unità edilizia è obbligatorio corredare il progetto con un piano di massima esteso all'intera unità, riguardante le parti comuni, i servizi, gli impianti tecnologici, le eventuali opere di consolidamento strutturale e gli spazi aperti dell'intera unità, con funzione di inquadramento nel progetto delle opere edilizie, e di dimostrazione della loro congruità con i criteri di trattamento dell'intera unità. Non è obbligatorio che questo piano di massima sia sottoscritto da tutti i proprietari dell'unità edilizia.**

**Qualora il proponente sia proprietario di un'unità immobiliare, tra le diverse che possono comporre l'intera unità edilizia, e l'intervento riguardi le facciate, il richiedente comunica, mediante raccomandata A/R, agli altri proprietari o loro rappresentanti legali l'intenzione di procedere all'esecuzione dei lavori di cui sopra. Trascorsi 30 (trenta) giorni dalla comunicazione senza che i comproprietari abbiano aderito alla richiesta di esecuzione dei lavori in questione, il proponente potrà procedere alla esecuzione dei lavori a sua cura e spese. I rapporti economici, tra i proprietari, saranno regolati in base alla normativa codicistica vigente.**

– Nuovi frazionamenti.

Se in data successiva all'adozione del Piano, in tutti i casi consentiti dalla Legge, si procede al frazionamento di un immobile, agli effetti degli interventi edificatori si deve fare riferimento alle prescrizioni che competono all'intera unità indivisa come individuata dal Piano. In queste situazioni, l'Amministrazione comunale valuterà e prenderà decisioni caso per caso a seconda della grandezza del lotto o della unità edilizia.

In particolare, anche se si deve intervenire solo su una delle nuove particelle, vanno prese in considerazione globalmente tutte le volumetrie esistenti e/o previste per l'unità originaria.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Nel caso in cui invece due o più proprietà contigue dovessero essere fuse in una, è consentito, presentando un Piano di Recupero, proporre la modifica delle Indicazioni del Piano riguardo la nuova unità derivante dall'accorpamento.

- Interventi sulle singole unità immobiliari facenti parti di un'unità edilizia.

Sono ammessi interventi sulle singole unità immobiliari solo relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 8 – Classificazione – Trasformabilità – Interventi consentiti**

All'interno del Centro matrice la delimitazione è riferita alla consistenza edilizia e alla struttura viaria riscontrabili nel Catasto d'impianto, integrata con gli approfondimenti cartografici e analitici che hanno motivato l'inserimento di costruzioni realizzate prima del 1940, affini tipologicamente e morfologicamente al tessuto più antico, ma anche depurata di quelle parti nelle quali il linguaggio architettonico ha assunto caratteristiche di omogeneità e continuità con le espansioni più recenti, al punto da assimilarsi irreversibilmente ad esse piuttosto che all'insediamento premoderno.

È stata poi inserita nel perimetro del Piano particolareggiato, gli Orti periurbani al margine nord e sud dell'abitato, in quanto ultimo residuo di lotti agricoli adiacenti alle abitazioni riscontrabili nella planimetria catastale di inizio '900, arrivati immutati ai giorni nostri.

**Classificazione**

La classificazione delle Unità edilizie di intervento ha seguito quella indicata dalle Linee guida del Piano paesaggistico regionale. Le Unità edilizie, e più in dettaglio i singoli corpi di fabbrica sono classificate nell'elaborato planimetrico "B5 – perimetrazioni Iso e Ue" secondo lo stato storico di conservazione rispetto all'organismo di prima e antica formazione.

In essa si riscontrano:

1. unità edilizie di intervento e corpi di fabbrica **con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione<sup>1</sup>.**

La zona interessata maggiormente è individuata all'interno del vecchio centro storico (Zona A). in essa si riscontrano unità edilizie di intervento e corpi di fabbrica di valore:

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

In esse prevalgono gli interventi di:

- Restauro e risanamento conservativo con sostituzione degli elementi incongrui.

La Classe di trasformabilità e gli interventi edilizi consentiti [Art.3, del D.P.R. 380/2001] sono quelli espressi della tabella seguente:

LIVELLI O CLASSE DI TRASFORMABILITÀ	INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI D.P.R. 380/2001	RIFERIMENTI NORMATIVI
LIVELLO 1	MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA	ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.

- “di valore storico ambientale modificato” caratterizzati da tessuti viari, aggregati edilizi ed edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica, riconosciuti come

<sup>1</sup> Declaratoria di cui alle Linee guida per l'adeguamento dei Piani urbanistici comunali al PPR e al PAI. Allegato I2 “Dai tematismi del PPR alle zonizzazioni urbanistiche e relative legende”.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale. Comprendono anche gli edifici che pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per dimensione e altezze, nonché gli edifici allo stato di rudere.

In essi prevalgono gli interventi di:

- risanamento conservativo con sostituzione degli elementi incongrui e la ristrutturazione edilizia parziale;
- le ricostruzioni parziali e/o totali secondo l'impianto e le forme originarie se riconoscibili o documentate, o sulla base dei Manuali RAS, e dell'Abaco tipologico allegato al Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione;
- la riqualificazione degli edifici inabitabili anche attraverso incremento volumetrico;
- l'ampliamento secondo il Processo di sviluppo tipologico e le analisi di cui ai Manuali RAS e all'Abaco tipologico allegato al Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione;

La Classe di trasformabilità e gli interventi edilizi consentiti [Art.3, del D.P.R. 380/2001] sono quelli espressi dalla tabella seguente:

LIVELLI O CLASSE DI TRASFORMABILITÀ	INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI D.P.R. 380/2001	RIFERIMENTI NORMATIVI
LIVELLO 1	MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA	ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.
LIVELLO 4	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d del D.P.R. 380/2001]
	NUOVA COSTRUZIONE	addizione tipologica ampliamento [Art.3, punto e.1) del D.P.R. 380/2001]
		sostituzione edilizia con ripristino tipologico [Art.3, punto 1f) del D.P.R. 380/2001]
		nuova costruzione secondo abaco tipologico [Art.3, punto e.1) del D.P.R. 380/2001]

- “di conservazione degli orti periurbani”, comprende gli orti presenti negli isolati 18, 25, 39, planimetricamente riconoscibili come mediazione tra l'edificato e la campagna aperta nella cartografia catastale del 1907, non compromessi dall'espansione edilizia e utilizzati come orti familiari o per agricoltura part-time. In essi prevale il mantenimento della destinazione esistente.

**2. unità edilizie di intervento e corpi di fabbrica alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR. La regolamentazione urbanistica tende a recuperare i caratteri tipici del Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive che limitano fortemente la discrezionalità degli interventi<sup>2</sup>.**

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

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

In essi prevalgono gli interventi di:

“di riqualificazione edilizia su CF compatibile” costituiti da:

<sup>2</sup> Vedi nota 1

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

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

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

In essi prevalgono gli interventi di:

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

La Classe di trasformabilità e gli interventi edilizi consentiti [Art.3, del D.P.R. 380/2001] sono quelli espressi dalla tabella seguente:

LIVELLI O CLASSE DI TRASFORMABILITÀ	INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI D.P.R. 380/2001	RIFERIMENTI NORMATIVI
LIVELLO 1	MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA	ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.
LIVELLO 2	MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d del D.P.R. 380/2001]
LIVELLO 4	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d del D.P.R. 380/2001]
	NUOVA COSTRUZIONE	addizione tipologica [Ampliamento secondo i Processi storici di sviluppo tipologico] ampliamento [Art.3, punto e.1) del D.P.R. 380/2001]
		sostituzione edilizia con ripristino tipologico [Art.3, punto 1f) del D.P.R. 380/2001]
		nuova costruzione secondo abaco tipologico [Art.3, punto e.1) del D.P.R. 380/2001]

“di riqualificazione edilizia su CF non compatibile” costituiti da:

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

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

Non sussistendo vincoli conservativi sulle preesistenze, nel caso in cui l'intervento preveda la demolizione parziale o totale degli edifici, eventuali presenze residue di cultura materiale, quali –a puro titolo di esempio - balconi e portoni d'ingresso, andranno salvaguardate ed inserite armonicamente nel nuovo contesto planivolumetrico, anche senza il vincolo di mantenimento della posizione originaria.

Prevalgono gli interventi di:

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

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

La Classe di trasformabilità e gli interventi edilizi consentiti [Art.3, del D.P.R. 380/2001] sono quelli espressi dalla tabella seguente:

LIVELLI O CLASSE DI TRASFORMABILITÀ	INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI D.P.R. 380/2001	RIFERIMENTI NORMATIVI
LIVELLO 2	MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d del D.P.R. 380/2001]
LIVELLO 3	MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d del D.P.R. 380/2001]
LIVELLO 4	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d del D.P.R. 380/2001]
	NUOVA COSTRUZIONE	addizione tipologica [Ampliamento secondo i Processi storici di sviluppo tipologico] ampliamento [Art.3, punto e.1) del D.P.R. 380/2001]
		sostituzione edilizia con ripristino tipologico [Art.3, punto 1f) del D.P.R. 380/2001]
		nuova costruzione secondo abaco tipologico [Art.3, punto e.1) del D.P.R. 380/2001]

#### Parametri urbanistici (indice fondiario e superficie coperta)

Dai rilievi e calcoli effettuati sulla consistenza planovolumetrica esistente, per la compilazione di dettaglio riportata nelle Schede e negli elaborati grafici di progetto, in linea generale è stato assunto che:

- Nei CF “*di valore storico-ambientale, di conservazione*” (Punto 1.) l'indice fondiario non superi quello esistente.
- Nei CF “*di valore storico ambientale modificato*” (Punto 1.) l'indice fondiario non superi quello medio nell'isolato di appartenenza, con l'eccezione degli edifici per i quali si è valutata l'ammissibilità di ampliamenti secondo i Processi storici di sviluppo tipologico. Per gli interventi sulle Unità edilizie non edificate per la integrale demolizione o per il crollo dei fabbricati esistenti l'indice fondiario massimo di riferimento è stato di 5 mc/mq e comunque quanto stabilito nella scheda della Unità edilizia.
- Nei CF “*di riqualificazione edilizia compatibile e non*” l'indice fondiario non superi quello medio nell'isolato di appartenenza, con l'eccezione degli incrementi eventualmente consentiti, a seguito della demolizione di edifici incongrui e successiva ricostruzione, secondo le indicazioni delle schede delle Unità Edilizie e dei profili regolatori, con i criteri dell'architettura sostenibile. Per gli interventi sulle Unità edilizie non edificate o tali per il crollo integrale dei fabbricati esistenti, così come per quelle dove è prevista la Ristrutturazione integrale o la Sostituzione edilizia, l'indice fondiario massimo è stato fissato in 5 mc/mq e comunque quanto stabilito nella scheda della Unità edilizia..

In qualsiasi ambito, salvo gli interventi di conservazione e ristrutturazione su tipologie il cui sedime occupa totalmente il lotto, la superficie coperta non potrà superare il 75% dell'area complessiva oggetto d'intervento, fatto salvo quanto definito nelle schede progettuali delle singole u.e. comprensiva dei vani e tettoie accessorie, da ubicarsi ai confini del lotto ed in affaccio al cortile interno. In sede di richiesta d'intervento, vengono comunque fatte salve anche le superfici coperte superiori a tali percentuali purché regolarmente assentite ed eseguite, da dimostrare nei modi di legge, e non individuate dal piano come superfetazioni deturpanti o comunque definite tali dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in fase di richiesta di titolo abilitativo per la disponibilità di una più dettagliata documentazione grafica e fotografica

**Art. 9 - Definizioni delle Categorie di intervento edilizio**

Il Piano si articola su 4 livelli o classi di trasformabilità ai quali sono associati gli interventi edilizi consentiti secondo quanto stabilito dal D.P.R. 380/2001.

- Le Categorie degli interventi edilizi come precedentemente detto sono desunte dall'art.3 (definizione degli interventi edilizi) del DPR 6 giugno 2001, n. 380. In ogni caso, e sempre limitatamente agli immobili interessati dal Piano.
- Ogni Scheda contiene, nella indicazione di progetto, la "Categoria di intervento consentita" massima ammessa per i singoli corpi di fabbrica. L'intervento indicato è quindi quello massimo consentito.
- In coerenza con le Linee guida del PPR, agli interventi di Conservazione vengono aggiunti quelli di Riqualificazione, da applicarsi nelle situazioni compromesse che hanno alterato l'immagine urbana con edifici di recente formazione, privi di alcun valore ambientale, per le quali è ammessa la globalità degli interventi fino alla demolizione con/senza ricostruzione.
- Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre assentiti per tutte le Unità edilizie.

La volontà di conservare e di recuperare gli edifici e gli impianti più significativi, trova riscontro negli interventi di:

**Restauro e Risanamento Conservativo** appositamente previsti nel Piano Particolareggiato. Gli interventi di risanamento si attuano sui corpi di fabbrica individuati nella tavola tematica "B5 – classificazione tipologica" a cui si riconosce un particolare pregio artistico, storico ambientale o documentario e sono finalizzati al loro recupero igienico e funzionale con operazioni di consolidamento e integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelli originarie, purché congruenti con i caratteri dell'architettura tradizionale. In questi interventi una particolare attenzione deve essere posta sia nella valorizzazione del tipo edilizio originario, sia nella ricerca delle tecniche e delle modalità di recupero e di risanamento adeguate alle caratteristiche costruttive degli edifici che si intendono recuperare. È quindi necessario affiancare al progetto dell'intervento una profonda conoscenza dell'edificio su cui si interviene.

L'altra classe di interventi comprende quelli di **Riqualificazione** e sono volti a :

- rimozione di tutte le superfetazioni o parti staticamente fatiscenti;
- sostituzione degli elementi strutturali e materiali non compatibili con il contesto storico ;
- conservazione e recupero degli elementi originari;
- riorganizzazione funzionale interna;
- demolizione e riedificazione mantenendo o riproponendo la tipologia tradizionale e/o l'assetto planivolumetrico storico.

*Modalità della Conservazione e Recupero*

- manutenzione ordinaria [Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
- manutenzione straordinaria [Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
- restauro e risanamento conservativo, secondo le seguenti sub-categorie specifiche:
  - restauro [Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
  - risanamento conservativo [Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
- ristrutturazione edilizia semplice o parziale o interna, ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.<sup>3</sup>

*Modalità della Riqualificazione*

- manutenzione ordinaria [Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
- manutenzione straordinaria [Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
- restauro e risanamento conservativo, secondo le seguenti categorie specifiche:
  - restauro [Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
  - risanamento conservativo [Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]

<sup>3</sup> In proposito si deve precisare che la "Ristrutturazione edilizia interna" non trova definizione nel D.P.R. 380/2001; nè ovviamente, l'intervento del quale si tratta può essere circoscritto alle sole "opere interne" così come delineate dall'art.15 della L.R. 23/1985 che, se ricadenti nelle zone A dei piani urbanistici, dovrebbero essere tali da rispecchiare le originarie caratteristiche costruttive.



Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

- ristrutturazione edilizia semplice o parziale o interna, ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.<sup>4</sup>
- ristrutturazione edilizia generale o integrale) [Art.3, punto 1d) del D.P.R. 380/2001]
- nuova costruzione, secondo le seguenti categorie specifiche:
  - addizione tipologica (Ampliamento secondo i Processi storici di sviluppo tipologico) [Art.3, punto 1 e.1) del D.P.R. 380/2001]
  - sostituzione edilizia con ripristino tipologico [Art.3, punto 1f) del D.P.R. 380/2001]
  - nuova costruzione secondo abaco tipologico [Art.3, punto 1e) 1f) del D.P.R. 380/2001]
- Demolizione.

Categorie di intervento edilizio: Schema comparativo classificazioni del Piano particolareggiato con il D.P.R. n.380/2001

LIVELLI DI TRASFORMABILITÀ	INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI D.P.R. 380/2001	RIFERIMENTI NORMATIVI
LIVELLO 1	MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA	ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.
LIVELLO 2	MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	[Art.3, punto 1c) del D.P.R. 380/2001]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d) del D.P.R. 380/2001]
LIVELLO 3	MANUTENZIONE ORDINARIA	[Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	[Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d) del D.P.R. 380/2001]
LIVELLO 4	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA ED ESTERNA	[ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R.] e [Art.3, punto 1d) del D.P.R. 380/2001]
	NUOVA COSTRUZIONE	addizione tipologica [Ampliamento secondo i Processi storici di sviluppo tipologico] ampliamento [Art.3, punto e.1) del D.P.R. 380/2001]
		sostituzione edilizia con ripristino tipologico [Art.3, punto 1f) del D.P.R. 380/2001]
		nuova costruzione secondo abaco tipologico [Art.3, punto e.1) del D.P.R. 380/2001]

## Definizioni degli interventi edilizi

**Intervento “1a” – Manutenzione ordinaria:** [Art.3, punto 1a) del D.P.R. 380/2001]

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

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi dell'edificio e dovranno essere conformi al punto a) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

Non è ammesso l'ampliamento di volume e di superfici utili di calpestio. Gli interventi di manutenzione ordinaria si possono articolare in:

- *Interni all'edificio:*
  - pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;

<sup>4</sup> Vedi nota 3.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento e ventilazione) purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e di superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

- *Sugli involucri esterni dell'edificio:*

- pulitura e ripresa parziale o totale degli intonaci purché eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;
- ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno morfologici caratterizzanti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali e delle partiture;
- riparazione e sostituzione anche parziale dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;
- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti;
- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- installazione di pompe di calore destinate alla produzione di acqua e di aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera ai sensi dell'art. 5 della legge n. 308/83 sempre che questi non implicino volumi esterni ed incongrui;

Tutte le operazioni relative ad opere esterne di rinnovamento o sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli preesistenti, se rispondenti a quelli originari.

- Qualora gli stessi siano stati in precedenza sostituiti con elementi estranei agli elementi tradizionali del Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione o dell'edificio originario, nella loro sostituzione o reintegrazione si dovrà fare riferimento agli elementi e alle tipologie di intervento previste dai Manuali del Recupero dei Centri storici della RAS.

Sono inoltre compresi tra le opere di MO gli interventi relativi a tramezzi e aperture interne, quali:

- costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie e muretti bassi;
- inserimento e spostamento di pareti mobili.

**Intervento “1b” – Manutenzione straordinaria:** [Art.3, punto 1b) del D.P.R. 380/2001]

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

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

Più interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di cinque anni a partire dalla prima domanda non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato.

In particolare i sopraccitati interventi non devono comportare modifiche dei caratteri delle coperture (pendenza e materiali), delle facciate -ivi comprese le bucatore- e dei materiali costitutivi.

Gli interventi dovranno essere conformi al punto b) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria si possono articolare in:

- *Interni all'edificio*

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

- modifica, apertura e chiusura porte;
- demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica, nonché per garantire il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio;
- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio, e non comportino la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista con eventuale consolidamento interno; in particolare, nelle murature esterne di recinzione, i mattoni ammalorati possono essere sostituiti o con mattoni cotti pieni o semipieni;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota e di tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo).
- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci e rivestimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti, fermo il rispetto dei materiali tradizionali, secondo le prescrizioni del Manuale Operativo.

La sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo riferimento, per quanto possibile, alle tecniche ed ai materiali originari. La sostituzione motivata da un punto di vista statico e architettonico, dovrà essere documentata da relazione tecnica asseverata dal tecnico progettista.

Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali d'isolamento;
- rivestimento o installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento d'impianti igienico sanitari.

Sono assimilate alla Manutenzione straordinaria le cosiddette Opere interne<sup>5</sup>, purché rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Per esse è sufficiente presentare una comunicazione corredata da una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che assevera le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive.

• *Sugli involucri esterni dell'edificio:*

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
- rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;
- inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.

Tutte le operazioni riguardanti opere esterne di rinnovamento o sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli preesistenti, se rispondenti a quelli originari.

Qualora gli stessi siano stati in precedenza sostituiti con elementi estranei agli elementi tradizionali del centro storico o dell'edificio originario, nella loro sostituzione o reintegrazione si dovrà fare riferimento agli elementi e alle tipologie d'intervento previste dai Manuali RAS.

**Intervento “1c” – Restauro e Risanamento conservativo:** [Art.3, punto 1c del D.P.R. 380/2001]

Comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità.

<sup>5</sup> definite all'art.15 della L.R. n.23/1985 : consistono in modifiche distributive all'interno delle singole unità immobiliari con demolizione, ricostruzione e spostamento di tramezzi; accorpamento di più unità immobiliari; parziali modifiche al perimetro della singola unità immobiliare; apertura e chiusura di vani porta nei muri di spina e nelle tramezzature interne; consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai interni senza modificarne la quota di imposta; modifica dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) in dimensione e forma senza peraltro variare, qualora interessino più unità immobiliari, la loro ubicazione all'interno dell'edificio e la loro connessione con le unità stesse.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc. ).

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

In particolare:

- *Restauro*

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

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

Gli interventi dovranno essere conformi al punto c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

Non è ammesso l'ampliamento di volume.

Gli interventi di Restauro si possono articolare in:

- *Opere consentite nell'ambito del restauro: **Edifici.***

- interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- il consolidamento e il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio quali muri, volte, solai di piano, vani scala, coperture, balconi quando riguardi elementi strutturali originari;
- l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità, che siano comunque dissonanti rispetto all'assetto architettonico generale e si configurino come superfetazioni deturpanti;
- il ripristino ed eliminazione di parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti);
- l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature non strutturali, scale interne, soppalchi) senza alterazione delle strutture resistenti.

- *Risanamento conservativo*

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

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

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

Gli interventi dovranno essere conformi al punto c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

- *Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo: **Edifici.***

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Il risanamento conservativo può comportare:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio quali muri, volte, solai di piano, vani scala, coperture, balconi, quando riguardi elementi tecnologici originari;
- modifiche distributive interne anche con alterazioni del numero delle unità abitative; la installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo; l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti; l'inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e dei volumi esistenti e con un generale adattamento all'organismo esistente.
- l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità, che siano comunque incongrui con l'impianto originario e gli ampliamenti organici dello stesso.

Per gli edifici da sottoporre a **Restauro o Risanamento conservativo**, ogni intervento edilizio anche se limitato a parti dell'Unità edilizia, deve essere preceduto da una analisi storica delle trasformazioni subite nel corso del tempo.

Tutti gli interventi dovranno tendere principalmente alla conservazione degli originari elementi di fabbrica, in altre parole alla sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Ai fini di un miglior utilizzo dell'immobile, o al fine di una diversa distribuzione delle unità immobiliari, che potranno variare sia in dimensione sia in numero, saranno consentite aperture di nuove porte interne solo qualora necessarie alla nuova funzionalità dell'organismo edilizio e purché non alterino sagome o parti decorate dello stesso.

L'eventuale sostituzione di parti strutturali, facendo ricorso per quanto possibile alle tecniche originarie, dovrà in ogni caso essere espressamente autorizzata, previo sopralluogo della Commissione edilizia. La sostituzione sarà documentata da relazione tecnica asseverata da un tecnico competente.

Gli interventi sull'esterno devono essere volti al mantenimento o alla restituzione del disegno originario, anche finalizzato alla ricodificazione delle aperture esterne attraverso il possibile ripristino di quelle occluse

*Generalità per il Restauro e il Risanamento conservativo.*

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo contemplano un insieme di opere e si riferiscono all'edificio nel suo complesso. Interventi conservativi svolti con le tecniche proprie del Restauro ma riferiti a singoli elementi ricadono nella Categoria della Manutenzione straordinaria.

Per gli edifici soggetti a **Restauro e Risanamento conservativo**, caratterizzati da situazioni eterogenee dal punto di vista costruttivo dovute a stratificazioni documentate o per parti di edifici trasformate a seguito di autorizzazioni o concessioni, che non rispecchino più le caratteristiche costruttive originarie e là dove non sia possibile il ripristino, l'Ufficio tecnico Comunale, potrà valutare di volta in volta l'opportunità di consentire interventi riconducibili categorie della Ristrutturazione, purché non compromettano quelle parti o elementi che permangono dell'organismo originario.

In sede di Restauro devono essere eliminate (demolite) tutte le aggiunte che snaturino il significato artistico e la testimonianza storica del fabbricato, anche qualora formalmente autorizzate o condonate, e devono essere ripristinati tutti gli elementi modificati che costituiscono parte della storia artistica e tipologica del fabbricato.

In sede di Risanamento conservativo devono essere demolite tutte le aggiunte e superfetazioni deturpanti che abbiano deformato la configurazione originaria del fabbricato e dell'insieme dell'unità edilizia, anche qualora formalmente autorizzate o condonate; in particolar modo quando tali aggiunte determinano una fruibilità (anche puramente visiva) inferiore a quella che il Processo di sviluppo tipologico a cui si riferiscono consentono.

Sono comunque considerati interventi di **Restauro e Risanamento conservativo** le seguenti opere:

- opere volte all'utilizzazione residenziale di soffitte e sottotetti senza alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, con divieto di creazione di terrazze a tasca. Ferma restando le norme ed i

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

regolamenti igienico-sanitari, è ammessa l'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, per una superficie massima non superiore ad 1/8 della superficie complessiva del tetto;

- inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti; di servizi igienici illuminati e areati anche artificialmente, nonché di vani cucina;
- realizzazione di soppalchi intermedi, purché la superficie di soppalco sia inferiore alla metà della superficie utile del vano interessato dall'opera e sia situato dalla parte opposta delle pareti finestrate e che l'altezza, al di sotto del soppalco non sia inferiore a mt. 2,40;

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono sempre assentibili, anche se non prescritti specificatamente nelle schede delle Unità edilizie, generalmente sono però da ritenersi obbligatori qualora si faccia ricorso alla (Ristrutturazione edilizia parziale), e alla (Addizione tipologica).

Se richiesti per finalità che mantengano inalterata la destinazione d'uso abitativo sono soggetti alle autorizzazioni in vigore al momento della richiesta..

Il titolo abilitativo per essere valido deve essere corredato di Autorizzazione paesistica solo in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

**Intervento "1d" – Ristrutturazione edilizia:** [Art.3, punto 1d del D.P.R. 380/2001]

• *Caratteri generali.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio di forme dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva, nel rispetto dei caratteri dell'edificio e dei suoi elementi.

Gli interventi dovranno essere conformi al punto d) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti, ad eccezione della Ristrutturazione semplice, o parziale o interna, i cui interventi dovranno essere conformi al punto b) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e all'art.15 della L.R. 23/85 le cui definizioni si intendono prevalenti.

In particolare, con riferimento a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001 [art. 3, comma 1, lettere b) e d)], l'elemento che caratterizza la ristrutturazione rispetto alla manutenzione straordinaria è la prevalenza della finalità di trasformazione rispetto al più limitato scopo di rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio.

Il rinnovamento proprio della manutenzione straordinaria può comprendere anche innovazioni, ossia l'introduzione di elementi che modificano il precedente aspetto degli spazi e le relative funzionalità, ma se le innovazioni seguono un disegno sistematico, il cui risultato oggettivo è la creazione di un organismo edilizio nell'insieme diverso da quello esistente, si ricade inevitabilmente nella ristrutturazione.

• *Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia: **Edifici***

Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che modificano il sistema strutturale degli edifici e gli elementi tecno-morfologici rilevati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

- interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature e fondazioni;
- riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- riorganizzazione distributiva interna con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- realizzazione di servizi igienici comunque all'interno della sagoma d'ingombro dell'organismo;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) anche attraverso alterazioni delle strutture resistenti;
- modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- rifacimento di superfetazioni, solo al fine di meglio armonizzarle con l'organismo edilizio;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali.
- l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio e che siano comunque incongrui con il contesto storico;.

Inoltre in tutti questi casi, fatto salvo ulteriori specificazioni e prescrizioni di cui alle Schede delle unità edilizie, si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

- le opere sugli involucri esterni di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, dovranno essere eseguite con materiali, forma, colori e dimensioni identici a quelli originari dell'edificio oggetto di intervento, o alle porzioni di edificio rimaste inalterate. Solo laddove tali elementi siano stati completamente sostituiti e le relative caratteristiche linguistiche siano andate completamente perse, si farà riferimento ai caratteri tradizionali propri del nucleo antico e facendo riferimento ai Manuali RAS. Gli interventi di facciata dovranno essere volti al ripristino delle originarie cadenze e dell'originaria forma delle aperture dell'edificio. Salvo prescrizioni particolari è ammessa l'apertura di nuove finestre al fine di rendere abitabili o agibili i locali, nel rispetto delle dimensioni tradizionali delle aperture e nel rispetto delle cadenze originarie dell'edificio, o laddove queste siano andate perse, nel rispetto delle cadenze tradizionali del Centro Storico;
- non sono ammesse variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) se non per adeguamenti alle norme igienico-sanitarie vigenti e per il recupero, ai fini abitativi, dei sottotetti, sempreché ciò non comporti una modifica della partitura altimetrica della facciata;
- è ammesso l'inserimento, laddove possibile e consentito dalle norme igienico sanitarie, di elementi di soppalco interni, comportanti l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio; tali strutture non dovranno comunque comportare alcuna modifica della partitura esterna dell'edificio;
- laddove necessario, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio dovrà essere operata facendo ricorso, per quanto possibile, alle tecniche originarie;
- la previsione di elementi e materiali nuovi di facciata deve fare riferimento a quelli originari, e laddove completamente sostituiti, mancanti o alterati, si farà riferimento ad edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni qualora ritenuti congrui, altrimenti si farà riferimento ai Manuali RAS;
- il progetto deve garantire la lettura della partitura (o metrica) originaria;
- è ammessa la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie, purché allineate con le aperture dei piani superiori e con riferimento ai Manuali RAS;
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aerilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini, terrazzini, e comunque di realizzare interventi che determinino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente;
- nel caso di realizzazione di sopralzi consentiti o realizzazioni di coperture di nuovi edifici, si dovrà fare riferimento alle pendenze e alle quote di imposta degli edifici confinanti, oppure, laddove assente ogni riferimento, con pendenza massima ammessa del 35%;
- il manto di copertura deve essere in cotto colore naturale, con tegole del tipo a canale (coppo), fatte salve parti trasparenti;
- le fronti devono essere integralmente in intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta, con possibilità di realizzare zoccolature di base degli edifici in pietra locale a piano sega. È comunque vietato l'uso di finiture in pietra lucidate o levigate;
- è ammesso, in superficie, solo l'impiego di pitture con l'esclusione di intonaci plastici, i cui cromatismi dovranno fare riferimento alle indicazioni della Scheda dell'unità edilizia o, in mancanza, ai cromatismi originari desunti dall'analisi storica dell'edificio.

Nel caso in cui gli interventi previsti, per lo stato di conservazione dell'immobile, fossero di pregiudizio alla sua stabilità o alla staticità di sue parti, sarà ammessa la demolizione con ricostruzione fedele dell'organismo originario e delle sue parti.

La demolizione dovrà essere autorizzata con specifica procedura che prevede il sopralluogo della Commissione edilizia, la stesura di perizia asseverata da tecnico abilitato sulla staticità dell'edificio e/o delle sue parti, e da un rilievo grafico corredato dalla documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici prima dell'eventuale demolizione.

Diversificazione degli interventi di Ristrutturazione.

**Intervento "1d" - Ristrutturazione edilizia semplice o parziale:** [assimilabile alla Ristrutturazione edilizia interna di cui alla lettera a. ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.] Associato al livello di trasformabilità 1

In proposito si deve precisare che la "Ristrutturazione edilizia interna, non trova definizione nel D.P.R. 380/2001; né, ovviamente, l'intervento del quale si tratta può essere circoscritto alle sole "opere interne" così come delineate dall'art.15 della L.R. 23/1985 che, se ricadenti all'interno Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione dei piani urbanistici, dovrebbero essere tali da rispecchiare le originarie caratteristiche costruttive. La fattispecie considerata dalla norma del Piano Paesaggistico Regionale si pone quindi in una situazione intermedia tra le

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

"opere interne" e la "ristrutturazione edilizia", come definita dal citato D.P.R. 380/2001.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché i lavori di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente<sup>6</sup>.

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

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

- l'ossatura portante perimetrale ed interna,
- la posizione dei corpi scala, sempreché gli stessi non siano esterni all'abitazione,
- le partiture decorative esterne (ritmo e dimensioni delle aperture, elementi decorativi, ecc.);

Nel rispetto delle prescrizioni precedenti, per l'adeguamento funzionale ed igienico-sanitario delle singole unità sono consentite:

- la redistribuzione interna dei locali. Qualora ciò comporti la necessità di limitate nuove aperture all'esterno, le stesse saranno ammesse solo se compatibili per numero e dimensioni con le partiture originarie dell'unità;
- il rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura nonché la realizzazione di nuovi solai; sono consentite in tal caso variazioni della quota di imposta dei solai anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazione delle partiture di facciata (architravi, fasce marcapiano, cornicioni, ecc.).
- opere che comportino l'adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, quando queste si rendano necessarie per la costruzione di servizi igienici e di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi.
- la realizzazione di collegamenti verticali interni all'edificio qualora lo stesso sia dotato esclusivamente di scale esterne;
- l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.

Non sono consentiti incrementi di volume.

**Intervento "1d" - Ristrutturazione edilizia generale :** [Art.3, punto 1d) del D.P.R. 380/2001] Associato al livello di trasformabilità 2,3

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

consente:

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

<sup>6</sup> Vedi "Raccolta di quesiti in materia di pianificazione paesaggistica, urbanistica ed edilizia", quesito n.14, Richiesta di parere su ristrutturazione in centro storico: A cura della Direzione generale della pianificazione territoriale e della vigilanza edilizia.



Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

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

**Intervento "1d" - Ristrutturazione edilizia integrale:** [Art.3, punto 1d) del D.P.R. 380/2001]

Questa categoria di intervento si applica:

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

Prevede la completa sostituzione dell'organismo edilizio, attraverso la demolizione con ricostruzione del nuovo immobile sullo stesso sedime rispetto all'esistente, senza che ciò comporti modificazioni dell'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito (diversamente la Categoria di riferimento è quella dell'Art.3, punto 1f) del D.P.R. 380/2001); consente ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti all'interno dei perimetri regolatori planivolumetrici stabiliti dal Piano e con l'impiego di materiali, finiture e tecnologie conformi allo scenario urbanistico "storico".

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

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

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

Tutti i tipi di ristrutturazione edilizia previsti dalle NdA, sono soggetti a concessione, diversamente a denuncia di inizio attività se collocati fuori dal Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione.

Per le sole Unità, o parti di esse, all'interno del Centro matrice è richiesta l'Autorizzazione paesistica.

Le eventuali demolizioni, come i rinterri e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

**RIEPILOGO PRESCRIZIONI:**

- Altezza massima: Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planivolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico del sito ai fini dell'inserimento paesaggistico non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - m. 3,50 per un livello,
  - m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile
  - m. 6,50 per due livelli,
  - m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00)
  - m. 9,50 per tre livelli [di cui max due livelli a monte]
  - m. 11,50 per tre livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00) [di cui max due livelli + sottotetto a monte]
  - m. 12,50 per quattro livelli [di cui max due livelli a monte]
  - m. 14,50 per quattro livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00) [di cui max due livelli + sottotetto a monte]
- Distanze.

Per le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-ambientale. Per le ricostruzioni, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato ed in ogni caso nel rispetto delle norme del Codice civile.

**Intervento “1e” - Nuova costruzione:** [Art.3, punto 1e) del D.P.R. 380/2001]:

comprende gli interventi di trasformazione non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Nuove volumetrie possono essere inserite all'interno del Centro matrice:

- negli ambiti riconosciuti come alterati e ormai privi di contenuti storici di cui al comma 5 art.52 delle NDA del PPR;
- con valutazioni di coerenza specifiche, negli ambiti che conservino “rilevanti tracce” del costruito storico.

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

- realizzazione di nuove costruzioni in lotti vuoti, anche resi tali a seguito di degrado estremo con crollo e demolizione pressoché totale degli edifici preesistenti;
- nel caso di spostamento di volumetrie acquisite ma improprie rispetto ai caratteri originari dell'edificio (demolizione e ricostruzione in altra parte del lotto);
- nel caso di eventuali completamenti funzionali all'interno di unità edilizie esistenti, compatibili con il valore storico delle preesistenze.

Quanto detto è stato riportato nelle schede delle unità edilizie e possono realizzare Nuove costruzioni solo le UE che nella scheda ne fanno esplicito riferimento.

Tutti gli interventi di ricostruzione e di realizzazione di nuove volumetrie, secondo categorie di seguito illustrate, sono soggetti all'applicazione di criteri e regole desunte dagli Abachi delle tipologie edilizie citati nell'art.52 delle NTA del PPR e riportati nei Manuali del Recupero dei Centri storici della RAS e, in particolare, all'Abaco delle Tipologie allegato al Manuale Operativo delle NTA.

L'applicazione di tali Abachi deve essere intesa nel senso della comprensione e dell'interpretazione dei rapporti spaziali del tipo edilizio storico ancora presente nei Centri matrice di Seui, per evitare che si introducano nel tessuto edilizio storico superstiti elementi di “degrado tipologico”.

La Categoria “Nuova costruzione” si articola nelle seguenti sotto-categorie:

- **Addizione tipologica (Processo di sviluppo tipologico,) o Ampliamento** [Art.3, punto 1e.1) del D.P.R. 380/2001]:

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

*Gli interventi dovranno essere conformi al punto 1e.1) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.*

Si applica ai fabbricati costituenti l'unità edilizia che risultano suscettibili di tale intervento.

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

- **Processo di sviluppo tipologico.**

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

Questa analisi, derivata dagli Abachi riportati nei “Manuali di recupero dei Centri storici” della RAS.

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

Si tratta, quindi del riferimento concettuale impiegato per delineare l'addizione tipologica con cui completare funzionalmente le singole unità edilizie consentendone una funzionalità adeguata alle esigenze contemporanee nel rispetto dei caratteri tradizionali.

Qualora ammessa, l'Addizione tipologica presuppone l'obbligatorietà di eseguire anche gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo, laddove oggettivamente necessari e applicabili, e la facoltà di eseguire gli interventi di Ristrutturazione edilizia parziale, ma non quelli di Ristrutturazione edilizia integrale.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

- **Incremento in altezza dei fabbricati esistenti:** è ammesso purché si adegui a quella dei fabbricati circostanti che hanno caratteri di storicità e tipologia tradizionale. Ciò naturalmente deve essere esplicitato nella scheda della unità edilizia interessata all'incremento.

Viene valutato secondo il numero dei livelli di piano assumendo la misura massima *m. 3,50 per un livello*,

- m. 3,50 per un livello,
- m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile
- m. 6,50 per due livelli,
- m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00)
- m. 9,50 per tre livelli [di cui max due livelli a monte]
- m. 11,50 per tre livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00) [di cui max due livelli + sottotetto a monte]
- m. 12,50 per quattro livelli [di cui max due livelli a monte]
- m. 14,50 per quattro livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00) [di cui max due livelli + sottotetto a monte]

Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai quattro livelli e mezzo. Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l'andamento altimetrico delle strade, dovranno in ogni caso uniformarsi ai fili di gronda esistenti degli edifici che hanno già raggiunto il massimo sviluppo.

Tutte le aggiunte riguardanti l'incremento in altezza dovranno mantenere, compatibilmente con l'altimetria del terreno, i fili esistenti anche con le unità edilizie confinanti. I nuovi elementi (coperture, aperture, finiture ecc.) dovranno adeguarsi alle caratteristiche dimensionali e formali delle parti preesistenti utilizzando gli stessi materiali e le tecniche tradizionali.

Nei casi di parti di edifici mancanti o crollati, laddove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata, sono ammessi gli interventi di ricostruzione: in questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale - se documentato - viene computato come esistente.

- **Ampliamenti nelle tipologie prive di caratteristiche tradizionali.**

Gli ampliamenti sono definiti negli elaborati di progetto (Planivolumetrico, Profili regolatori). Nel caso in cui i proprietari interessati volessero proporre una soluzione alternativa, il Piano Particolareggiato in variante da presentare all'Amministrazione dovrà attenersi ai seguenti criteri:

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

Può essere concesso l'aumento della volumetria, fino alla sopraelevazione di un livello, nel caso in cui le condizioni al contorno lo permettano, solo se il progetto di intervento configuri un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale.

Qualora ammesso, l'Ampliamento delle unità prive di caratteristiche tipologiche tradizionali comporta la possibilità di eseguire anche gli interventi fino alla Ristrutturazione generale.

Gli interventi di ampliamento sono soggetti a concessione.

Per le sole Unità, o parti di esse, all'interno del Centro matrice è richiesta l'Autorizzazione paesistica.

Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

- **Sostituzione edilizia con ripristino tipologico** [Art.3, punto 1 f) del D.P.R. 380/2001]:

Gli interventi di sostituzione edilizia con ripristino tipologico consistono in un insieme sistematico di opere, con demolizione parziale o totale degli edifici incongrui all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico pre-moderno, finalizzate a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti secondo il planivolumetrico di progetto.

Gli interventi dovranno essere conformi al punto 1f) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Gli interventi, parzialmente assimilabili alla Ristrutturazione urbanistica, comprendono:

- modifica e trasformazione dei tipi edilizi;
- trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non.

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

La categoria riguarda:

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

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

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

Prima dell'intervento di demolizione e ricostruzione generalmente è consentita la sola manutenzione, ad eccezione delle Unità di cui (*Restauro e risanamento conservativo*) precedente, per le quali è consentito procedere fino alla (*Ristrutturazione generale*), salvo specifiche eccezioni indicate nelle Schede, e comunque senza aumenti di volume né planimetrici.

Nei casi di parti di edifici mancanti o crollate, laddove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata, sono ammessi gli interventi di parziale ricostruzione: in questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale -se documentato- viene computato come esistente.

Non è ammessa la costruzione di edifici aventi tipologia e caratteristiche costruttive diversa da quella indicata per la specifica unità edilizia.

Per questo tipo di intervento è richiesta si farà riferimento alle leggi e regolamenti in vigore al momento della richiesta . Per le Unità, o parti di esse, all'interno del Centro matrice è richiesta l'Autorizzazione paesistica.

Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere dotati di Autorizzazione paesaggistica contestualmente all'intervento principale.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

**- RIEPILOGO PRESCRIZIONI:**

- Altezza massima: Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planivolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico del sito, ai fini dell'inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

m. 3,50 per un livello,  
m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile  
m. 6,50 per due livelli,  
m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00)  
m. 9,50 per tre livelli [di cui max due livelli a monte]  
m. 11,50 per tre livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00) [di cui max due livelli + sottotetto a monte]  
m. 12,50 per quattro livelli [di cui max due livelli a monte]  
m. 14,50 per quattro livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00) [di cui max due livelli + sottotetto a monte]

Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai quattro livelli e mezzo.

- Distanze tra fabbricati.

salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra pareti di cui una munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile, non potrà essere inferiore a 8 metri, riducibili a 3 metri quando le pareti prospettanti siano cieche, ovvero quando presentino luci o altre aperture non considerabili vedute.

- Distanze dai confini.

salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra parete munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile e confine del lotto non potrà essere inferiore a 4 metri, riducibili a 1,5 metri quando la parete prospettante sia cieca, ovvero quando presenti luci o altre aperture non considerabili vedute. Se il confine è delimitato da un muro di cinta comune, la misurazione delle distanze deve essere fatta dall'edificio alla mezzera del muro di cinta, se il muro di cinta non è comune la distanza deve misurarsi dal fronte del fabbricato alla linea di confine.

- Costruzioni in aderenza..

È ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano caratteristiche architettoniche reciprocamente compatibili e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora esista un accordo o convenzione trascritto tra i confinanti e depositato presso l'Ufficio tecnico comunale.

È ammessa la costruzione al solo piano terra di vani e tettoie poggianti sui muri di confine ed in affaccio al cortile interno, questi non verranno considerati ai fini delle distanze tra pareti solo nel caso in cui non superino l'altezza del muro di cinta.

**Intervento “1e1)” Nuova costruzione secondo abaco tipologico** [Art.3,punto 1 e.1), del D.P.R. 380/2001]:

sulla base del planivolumetrico di progetto si applica alle aree urbane libere, a quelle sottoutilizzate dove esistono esclusivamente fabbricati destinati ad uso diverso dalla residenza, a quelle libere derivate da frazionamento di unità edilizie, purché l'unità di origine precedente il frazionamento non abbia esaurito la potenzialità edificatoria.

*Gli interventi dovranno essere conformi al punto 1e.1) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.*

Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere:

- la riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto storico;
- il rispetto della cortina stradale continua qualora questa sia la caratteristica dell'isolato entro cui i nuovi edifici si collocano;
- l'armonizzazione con le altezze degli edifici confinanti, mantenendo l'andamento di falda entro un massimo di pendenza del 35%;
- l'eventuale utilizzo di sottotetti agibili o abitabili, fatta salva la realizzazione delle falde di copertura secondo quanto sopra riportato, e con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo “velux”) per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili;

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

- il divieto di realizzare abbaini, terrazzini “a tasca”, e comunque di realizzare interventi che modifichino l’andamento tradizionale dei tetti del Centro matrice;
- il rispetto della profondità dei corpi di fabbrica indicata nelle tavole di Piano;
- non devono necessariamente proporre la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici dell’edilizia premoderna, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri formali dell’ambiente originario;

Come prescritto, i nuovi fabbricati o i muri di recinzione delle nuove case, dovranno di norma sorgere a filo strada, sono consentiti arretramenti solo quando le caratteristiche del lotto non consentano la realizzazione della continuità della quinta prospettica; se non già individuata nel Planivolumetrico di progetto dovrà essere preventivamente concordata con l’Ufficio tecnico comunale.

È richiesta la Concessione edilizia.

Per le Unità, o parti di esse, all’interno del Centro matrice, è richiesta l’Autorizzazione paesistica.

Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati all’intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all’intervento principale.

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

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

**- RIEPILOGO PRESCRIZIONI:**

- Altezza massima: Se l’edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planivolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l’edificio che s’intende elevare, sempreché per l’andamento planimetrico del sito, ai fini dell’inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un’altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - m. 3,50 per un livello,
  - m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile
  - m. 6,50 per due livelli,
  - m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00)
  - m. 9,50 per tre livelli [di cui max due livelli a monte]
  - m. 11,50 per tre livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00) [di cui max due livelli + sottotetto a monte]
  - m. 12,50 per quattro livelli [di cui max due livelli a monte]
  - m. 14,50 per quattro livelli + sottotetto abitabile ( h min m.2,00) [di cui max due livelli + sottotetto a monte]

Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai quattro livelli e mezzo.

Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l’andamento altimetrico delle strade.

- Distanze tra fabbricati.

salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra pareti di cui una munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile, non potrà essere inferiore a 8 metri, riducibili a 3 metri quando le pareti prospettanti siano cieche, ovvero quando presentino luci o altre aperture non considerabili vedute.

- Distanze dai confini.

salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra parete munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile e confine del lotto non potrà essere inferiore a 4 metri, riducibili a 1,5 metri quando la parete prospettante sia cieca, ovvero quando presenti luci o altre aperture non considerabili vedute. Se il confine è delimitato da un muro di cinta comune, la misurazione delle distanze deve essere fatta dall’edificio alla mezzeria del muro di cinta, se il muro di cinta non è comune la distanza deve misurarsi dal fronte del fabbricato alla linea di confine.

- Costruzioni in aderenza..

È ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano caratteristiche architettoniche reciprocamente compatibili e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora esista un accordo o convenzione trascritto tra i confinanti e depositato presso l’Ufficio tecnico comunale.

È ammessa la costruzione al solo piano terra di vani e tettoie poggianti sui muri di confine ed in affaccio al cortile interno, questi non verranno considerati ai fini delle distanze tra pareti solo nel caso in cui non superino l’altezza del muro di cinta.

## **Demolizione:**

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

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

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

Gli interventi di demolizione sono soggetti a rilascio delle autorizzazioni da parte del Comune. L'atto di assenso per gli eventuali interventi successivi sarà rilasciato soltanto dopo la dichiarazione di fine dei lavori di demolizione, e non prima del rilascio del relativo certificato di ultimazione. Le opere di demolizione dovranno essere corredate di Autorizzazione paesaggistica.

La Demolizione può essere assentita con carattere di urgenza per motivi di sicurezza secondo le modalità di cui alle NTA.

## **Art. 11 - Definizione delle operazioni d'intervento**

1. **Demolizione delle superfetazioni:** le superfetazioni sono tutte quelle costruzioni aggiunte successivamente all'organismo originale ed al suo successivo organico sviluppo, che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica e/o ne hanno variato il volume, generalmente in modo non coerente con il Processo di sviluppo tipologico di appartenenza, determinando un intasamento ed una riduzione della qualità architettonico-funzionale dell'unità edilizia. Sono inoltre assimilati alle superfetazioni i singoli elementi incongrui, solitamente costituiti da balconi, parapetti e finiture dissonanti con l'ambiente storico architettonico circostante.

Le superfetazioni sono suddivise in:

- **Superfetazioni consolidate**, intese come quelle che, per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico-sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi ormai compatibili con l'organizzazione spaziale e funzionale delle unità edilizie esistenti, anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto, avendo contribuito a determinare un equilibrio diverso da quello originale, ma comunque compiuto e coerente;
  - **Superfetazioni precarie (o deturpanti)**, intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità edilizie, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, sono da considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.
2. **Demolizione od asportazione:** si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi in cui la funzione statica o di uso sia irrilevante e sminuente dell'aspetto complessivo dell'unità edilizia o dell'ambiente in cui la stessa è inserita.
  3. **Consolidamento:** è il rafforzamento degli elementi costruttivi, in particolare strutturali, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguito secondo la regola dell'arte costruttiva e deve interpretare, soprattutto per i fabbricati di rilievo tipologico tradizionale, la morfologia originaria dell'elemento costruttivo cui si applica. Salvo casi d'incipiente pericolo per le persone e per le cose, in cui esso è comunque consentito nei termini delle norme vigenti, il consolidamento è obbligatorio e condizionante per le categorie d'intervento dalla Manutenzione straordinaria fino all'Ampliamento
  4. **Riparazione:** è il rafforzamento degli elementi e organismi costruttivi, in particolare degli impianti e finiture, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguita secondo le regole dell'arte costruttiva. Nel caso d'interventi di riparazione in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si applichi a elementi

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

costruttivi originari, la riparazione deve obbligatoriamente rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo.

5. **Sostituzione parziale e totale (rifacimenti):** è l'asportazione con successiva reinstallazione di parti o interi elementi o organismi costruttivi per i quali non siano sufficienti o adeguati la riparazione o il consolidamento. Nel caso d'interventi in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si tratti di elemento od organismo costruttivo originari, le parti sostituite o gli elementi od organismi sostituiti devono essere conformi alla morfologia originaria. In questa categoria va ricompreso l'adeguamento delle finiture esterne, comprendente la sostituzione e/o eliminazione degli elementi di finitura contrastanti con le caratteristiche dell'ambiente storico. L'adeguamento delle finiture esterne è obbligatorio per tutti gli edifici ricadenti nelle zone del vecchio centro storico negli interventi dal restauro in poi.
6. **Adeguamento dell'altezza dei vani:** è un'operazione ammessa almeno con la categoria d'intervento **Ristrutturazione Edilizia**, e quando si superino le specifiche in essa contenute, con le categorie d'intervento successiva Addizione tipologica, ed ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali. È prevista nei casi in cui l'altezza minima netta da pavimento a soffitto è inferiore a m. 2,40; per i sottotetti abitabili l'altezza minima è di m. 2,00 al piano di gronda e m. 2,50 al colmo. Negli edifici in cui sono ammessi gli interventi fino alla categoria **Ristrutturazione Edilizia**, l'adeguamento dei piani per motivi igienico-funzionali è previsto mediante lo spostamento dei solai purché non si modifichi la posizione delle finestre e si garantisca una distanza tra pavimento e davanzale compresa tra i m. 0,70 ed i m. 1,10. Sono esclusi da questa operazione gli edifici di valore artistico o storico-documentario e gli edifici tipologicamente conclusi, espressamente richiamati dalle indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie sempre che nelle Schede non sia espressamente prevista la possibilità di rendere abitabile il sottotetto con incremento in altezza secondo il Processo di sviluppo tipologico.
7. È obbligatorio il ripristino del manto di copertura e delle cornici del tetto, se esistenti, e l'omogeneizzazione delle nuove parti.
8. **Operazioni d'intervento nella categoria (Ampliamento, Sostituzione edilizia, Nuova costruzione):** consistono nella realizzazione di nuove superfici e di nuovi volumi ed hanno per scopo il miglioramento e l'adeguamento delle caratteristiche d'uso delle unità abitative e la creazione di nuove unità abitative.
9. **Modifica di forma e/o di dimensioni (ridistribuzione):** hanno per scopo il miglioramento dell'organismo, funzionale alle nuove esigenze abitative e tendono alla ridistribuzione dell'unità edilizia nei casi di superfetazione distributiva e nei casi di errata utilizzazione dei tipi edilizi in seguito a divisione proprietaria consona ai tipi stessi. Le nuove unità edilizie derivate da ridistribuzione delle aree e/o fabbricati devono adeguare il loro impianto planimetrico al modello distributivo del tipo desunto dalla lettura dell'edilizia di base facendo riferimento al Processo di sviluppo tipologico ed alle indicazioni planivolumetriche di progetto. Si precisa che le indicazioni riguardanti la ridistribuzione delle unità edilizie negli elaborati di Piano hanno solo valore schematico-tipologico e non strettamente dimensionale.
10. **Rifusioni:** hanno per scopo il miglioramento dell'organizzazione funzionale dei lotti e degli edifici alle nuove esigenze abitative. Si attuano su elementi seriali dello stesso tipo per realizzarne uno più evoluto quando di questi sia stata alterata la buona fruibilità con interventi di frazionamento non consoni al tipo stesso. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al precedente punto 8.
11. **Accorpamenti:** si intendono le annessioni fra Unità edilizie di cui almeno una risulti di per sé insufficientemente fruibile. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al precedente punto 9.
12. **Ripristino tipologico:** si applica nel caso in cui uno o più edifici hanno subito modifiche sulla struttura, la distribuzione e la forma o sulla divisione proprietaria non coerenti ai tipi originari ed al Processo di sviluppo tipologico. Consta di una serie d'interventi ed operazioni che tendono a ripristinare l'assetto funzionale e formale originario. Le modalità d'intervento sono quelle previste al punto 8.
13. **Rettifiche del filo stradale:** le rettifiche del filo stradale, a seguito della demolizione e ricostruzione di fabbricati o recinzioni, non sono di norma ammesse. Gli interventi ammessi sono quelli indicati nel planivolumetrico di progetto.
14. **Ripristino delle quinte urbane:** è in genere prevista la riproposizione della quinta muraria originaria riscontrabile nel Catasto d'impianto in luogo degli arretramenti e rettifiche del filo stradale avvenuti a seguito della demolizione e ricostruzione di fabbricati o recinzioni, come anche delle alterazioni delle stesse con materiali incongrui e modifica delle aperture su strada. Gli interventi obbligatori sono quelli indicati nel planivolumetrico di progetto. Nuove proposte potranno essere valutate dall'Ufficio tecnico comunale e comporteranno comunque la necessità di una variante urbanistica. Il ripristino delle quinte urbane è obbligatorio e condizionante per le categorie di intervento "*Ristrutturazione edilizia integrale*", "*Nuova Costruzione (addizione tipologica)*" e "*Nuova costruzione secondo abaco tipologico*".



**Art. 12 - Modalità di esecuzione (Manuale Operativo)**

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

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

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

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

La Relazione di progetto dovrà confermare inoltre il rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui all'art.15, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso il Consiglio Comunale, potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte.

Dovrà essere privilegiato il restauro di finestre, porte e portoni, con interventi che preservino le caratteristiche e le forme originarie e recuperino tutte le ferramenta presenti e riutilizzabili.

Tutti gli elementi riguardanti le parti esterne dei fabbricati, con l'entrata in vigore della presente normativa saranno tollerati nel loro stato anche se difforme dalle presenti prescrizioni, purché a suo tempo espressamente indicati nel progetto approvato e successive varianti.

Tutti gli elementi difformi di cui al punto precedente saranno sottoposti a revisione, applicando le presenti prescrizioni, ogni qualvolta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata, della copertura o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, nel qual caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti omogenee.

Per ogni intervento superiore alla Manutenzione ordinaria, dovrà essere predisposta una simulazione fotografica dell'intervento a colori, almeno una per prospetto, con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si richiede l'autorizzazione o la concessione.

Il Manuale Operativo allegato, costituisce parte inscindibile delle NTA, contiene le prescrizioni relative agli elementi costruttivi.

**Art. 13 - Prescrizioni relative alla eliminazione o modifica di elementi costruttivi non consoni**

- Nelle Schede delle unità edilizie sono contenute, quando necessarie, le indicazioni relative alla eliminazione o modifica di elementi costruttivi non consoni; tali indicazioni assumono carattere vincolistico quando è prevista la Ristrutturazione generale e/o Categorie seguenti; le prescrizioni valgono solo per gli edifici o le porzioni di edifici interessati dall'intervento edilizio, fatte salve diverse particolari situazioni indicate nel Manuale operativo. Tali interventi, desumibili dalle schede delle Unità edilizie o rilevati dall'Ufficio tecnico comunale con appositi sopralluoghi, vengono espressamente descritti nel titolo abilitativo.
- La Manutenzione può essere subordinata ad interventi od operazioni prioritarie prescritte dall'Ufficio tecnico comunale, riservandosi l'Amministrazione comunale, in caso di non ottemperanza, d'intervenire direttamente con le procedure previste dalla legge e descritte al Titolo IV.
- Le modalità di esecuzione sono contenute nell'art.12 delle presenti norme

**Art. 14 - Interventi su Beni paesaggistici e identitari**

- Sui Beni paesaggistici e identitari, di cui all'art.47 e segg. delle NTA del Piano paesaggistico regionale, possono essere effettuati solo interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (con eventuale adeguamento igienico e tecnologico). Per tali interventi è richiesta la preventiva Autorizzazione di cui al D.Lgs. n. 42/2004 rilasciata dalla Soprintendenza per i beni architettonici, il paesaggio e il patrimonio storico artistico e demotnoantropologico. La manutenzione ordinaria è sempre ammessa.
- Agli interventi indicati al comma precedente, relativamente ai soli Beni identitari, va aggiunta la ristrutturazione edilizia semplice. Il Piano particolareggiato prescrive, inoltre, la demolizione con o senza ricostruzione, per gli eventuali manufatti privi d'interesse storico/documentale o contrastanti con il valore storico/documentale degli immobili costituenti il Bene identitario.
- Il Piano particolareggiato individua e regola le Unità edilizie comprese all'interno delle aree di pertinenza morfologica circostanti gli organismi edilizi classificati come Beni paesaggistici e identitari, in considerazione del fatto che ricadano in zone di tutela integrale o condizionata.
- La tutela dei Beni identitari è assicurata sia mediante la conservazione ed il ripristino ambientale paesaggistico, sia attraverso un accurato controllo preventivo ed in corso d'opera degli eventuali interventi di parziale e limitata trasformazione, resi necessari dalle esigenze di tutela e fruizione dell'area.
- Nelle aree di vincolo cautelativo intorno ai Beni paesaggistici e identitari è consentita, previa approvazione del Consiglio Comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli edifici incongrui ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto sia ceduto gratuitamente al Comune per destinarlo a finalità pubbliche. In tale ipotesi è concesso un incremento volumetrico del 40% in caso di riduzione di almeno il 15% dell'indice di prestazione energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005, elevabile fino al 45% nel caso in cui il predetto indice raggiunga il 20%. Per questi interventi, con Deliberazione Consigliare, nell'area del nuovo insediamento può essere derogato esclusivamente l'indice di fabbricabilità e l'altezza, che non può essere maggiore di un piano rispetto agli edifici circostanti, e a condizione che la soluzione progettuale si armonizzi con il contesto paesaggistico in cui va ad inserirsi.

**Art. 15 - Sostenibilità ambientale**

- Tutti gli interventi da eseguire con l'impiego delle Categorie di *Ristrutturazione edilizia integrale* e *Nuova Costruzione* devono:
  - Favorire il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
  - Garantire il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori
  - Avvalersi di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati, chiaramente certificati, tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
  - Privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.
- La selezione e la scelta di materiali, tecniche costruttive e principi di progettazione, va condotta coerentemente con la cultura materiale del luogo, privilegiando la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio pre-moderno esistente.
- La Relazione di progetto dovrà confermare il rispetto dei requisiti di sostenibilità, meglio specificati nella Relazione urbanistica del presente Piano, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso la Commissione edilizia potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte.

**Art. 16 – Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili**

1. In tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento, in caso di rifacimento dello stesso, negli interventi di ampliamento sugli immobili non residenziali e negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale o urbanistica, si applicano le seguenti prescrizioni.
  2. Per limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici deve essere soddisfatto favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, da dimostrare da parte del progettista nella relazione allegata al progetto.
  3. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato, deve essere di tipo ventilato.
  4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento Così come definito da abaco
  5. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione straordinaria o ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, è suggerita la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza della relativa zona climatica.
  6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti in laterocemento o nelle solette dei locali da climatizzare.
  7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, artigianale e a uso collettivo è obbligatoria l'installazione d'impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, purché realizzati compatibilmente con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'isolato e comunque nel rispetto delle prescrizioni del Manuale Operativo. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.
  8. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani o a terra, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per gli immobili e le aree sottoposte a vincolo di tutela. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
    - I serbatoi di accumulo devono essere obbligatoriamente posizionati all'interno degli edifici;
    - I pannelli potranno essere installati sulla falda con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
  9. In tutti gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).
- Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
- interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento;
  - rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.
10. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

**Art. 17 – Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

- Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici esistenti e/o di nuova costruzione ad uso residenziale, si raccomanda l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici,

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio delle auto, l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

- Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
- Per gli edifici di nuova costruzione “Ristrutturazione edilizia integrale”, “Sostituzione edilizia con ripristino tipologico”, Nuova costruzione secondo abaco tipologico”, se dispongono di una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, preferibilmente interrata, di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 50 mq di superficie coperta degli edifici stessi.
- La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
- L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura “acqua non potabile”.

**Art. 18 – Disciplina del verde su aree private**

- Il verde dovrà essere realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
- Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- Le alberature di alto e medio fusto interne sono da conservare e da proteggere; nel Centro Matrice è vietato abbattere alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva Autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. L'abbattimento è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto -misurata a 1,30 metri di altezza da terra- uguale o maggiore di cm. 60 deve essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale, anche quando si tratti di alberi da frutta.
- Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature quando derivino situazioni di pericolo, quando la malattia dell'albero non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
- È comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.

**Art. 19 – Disciplina degli orti periurbani**

Il Piano individua con apposita campitura le aree verdi di particolare interesse storico ambientale (giardini, orti, vigneti, aree agricole) strettamente connessa alla struttura insediativa premoderna e pertanto soggette a vincolo di conservazione attiva. Gli isolati interessati sono 18, 25, 39; le Unità edilizie che ricadono all'interno di questi orti possono essere verificate dalle stesse schede.

In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni non connesse alla coltivazione del fondo o all'attività agricola comunque esercitata anche in fondi esterni al perimetro urbano, anche completamente interrate, gli sbancamenti di terreno, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti e di manufatti in genere; sono inoltre vietati gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo esistente.

Il patrimonio arboreo è soggetto a vincolo di conservazione; sono ammessi i soli interventi di avvicendamento e sostituzione degli alberi danneggiati, malati, decrepiti o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino o dell'orto.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Sono ammessi, purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, i seguenti interventi:

- la realizzazione di ricoveri e annessi per l'allevamento di animali da cortile ad uso familiare secondo le specie e quantità consentite dal Regolamento di Polizia urbana;
  - la formazione di pergolati aperti su almeno due lati;
  - la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante;
- inoltre:
- Devono essere conservati i muretti a secco eventualmente esistenti e ripristinati quelli ammalorati;
  - Devono essere conservate e curate le siepi vive esistenti;
  - Non sono ammesse le coperture in lamiera o ondulina;
  - Le coperture devono essere esclusivamente a falda inclinata (singola o doppia).
  - I pilastri di sostegno in muratura possono essere mantenuti a vista solo se realizzati in mattoni pieni o semipieni, tutti i muri devono essere intonacati.
  - Le coperture in eternit esistenti devono essere sostituite con manti in tegole. I muri di recinzione in blocchetti di cemento devono essere intonacati.
  - Le recinzioni improprie, realizzate con reti per brande, devono essere sostituite da murature analoghe a quelle esistenti.
  - Le recinzioni a giorno devono essere preferibilmente sostituite da muretti a secco, da murature intonacate o da siepi vive.
  - Le chiusure degli ingressi realizzate con materiali di recupero vari devono essere sostituite da cancelli in ferro tipologicamente ed esteticamente adeguati.

**Art. 20 - Fabbricati incongrui**

1. Per quanto riguarda i fabbricati classificati dal Piano come non compatibile, per i quali il PPR indica la necessità che vengano restituiti livelli di valore paesaggistico adeguato al contesto storico culturale o insediativo, al fine di garantire l'omogeneità ambientale degli interventi di sostituzione edilizia rispetto al contesto, dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi vincolanti:
  - riproposizione di tipologie edilizie coerenti con le caratteristiche del tessuto storico-tradizionale;
  - rispetto della cortina stradale continua, con edificazione a filo strada o realizzazione di muro cieco con portale;
  - mantenimento delle altezze dell'intorno con possibilità d'uso dei sottotetti ricavati in falde costruite secondo le pendenze storiche, ovvero entro un massimo di inclinazione del 35%;
  - uso di elementi architettonici e cromatismi previsti della tradizione locale;
  - impiego di materiali tradizionali nelle parti esterne.

Prevalgono in ogni caso le indicazioni contenute nelle Schede delle unità edilizie e nel planivolumetrico di progetto.

**Art. 21 – Destinazioni d'uso ammesse**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità edilizia è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
2. Al fine di riutilizzare il patrimonio edilizio esistente e garantire la diversità funzionale necessaria per la valorizzazione del Centro matrice, compatibilmente con i caratteri edilizi architettonici delle unità immobiliari, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Residenza e relativi annessi;
  - Pubblici esercizi e attività commerciali al dettaglio;
  - Strutture terziarie pubbliche e private;
  - Attrezzature sanitarie, scolastiche e dedicate al culto;
  - Attrezzature associative, ricreative, sportive e culturali con capienza di pubblico inferiore a 100 utenti;
  - Attrezzature ricettive e di ristoro;
  - Artigianato di servizio con le seguenti limitazioni:
    - unità con superficie utile di calpestio inferiore a 150 mq;
    - caratteristiche tipologiche e costruttive non in contrasto con il contesto del centro;
    - assenza di fonti di emissioni inquinanti.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

3. Sono vietate le destinazioni d'uso sotto indicate:
  - Attività commerciali all'ingrosso;
  - Mostre o attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti;
  - Tutte quelle attività, ivi compresi i pubblici esercizi, le discoteche, ecc. che, a giudizio dell'Amministrazione, siano in contrasto con le tradizioni culturali del Centro matrice o che comportino aggravamenti nel sistema del traffico e di parcheggio nella zona e disturbo alla quiete;
  - L'installazione d'impianti ed apparati per teleradiocomunicazioni tra cui i ripetitori per la telefonia mobile.
4. L'attività artigianale di produzione è consentita unicamente nei fabbricati esistenti già a destinazione d'uso produttiva (ivi compresi eventuali magazzini e depositi), da attestarsi sulla base di concessioni edilizie rilasciate alla data di adozione del presente Piano, oppure sulla base della documentazione catastale esistente alla stessa data, oppure ancora sulla base della documentazione inerente lo svolgimento dell'attività produttiva preesistente alla data di adozione del presente Piano.
5. Per le attività artigianali compatibili con la residenza, non è ammesso l'insediamento delle attività di produzione nelle stanze poste a confine con altri edifici a destinazione residenziale. In ogni caso l'insediamento di tutte le attività artigianali è ammesso solo per quelle attività che non siano classificate insalubri di I<sup>a</sup> e II<sup>a</sup> classe, e che comunque non siano causa di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali.
6. Nelle zone del vecchio centro storico sono escluse nuove strutture commerciali miste (alimentari + non alimentari) ed esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari con superfici di vendita superiori a 150 mq;
7. Nelle zone fuori dal vecchio centro storico ma dentro il centro matrice sono escluse tutte le strutture commerciali con superfici di vendita superiori a 300 mq.
8. Si intende che il rapporto tra Superficie di vendita e Superficie lorda di pavimento è pari a 0,75, in altri termini a 100 mq di Superficie lorda di pavimento a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di Superficie di vendita non superiore a 75 mq.

**Art. 22 - Modificazioni di destinazione d'uso**

1. Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di adozione del presente Piano se risultanti da licenza concessione, autorizzazione o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.
2. Sono interventi di modificazione della destinazione d'uso di un'unità immobiliare, quegli interventi che, anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie, ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile.
3. L'utilizzazione parziale di unità abitative a fini artigianali o commerciali non costituisce variazione della destinazione d'uso, purché la superficie lorda di pavimento interessata dalla variazione non riguardi più di del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare con un massimo di 30 mq.
4. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici e indicata nella Scheda dell'Unità edilizia, sarà ammissibile se compatibile con l'impianto tipologico di appartenenza dell'unità edilizia, nel rispetto della tipologia dello stesso e delle norme del Regolamento edilizio, nonché delle altre prescrizioni vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.
5. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano con esse compatibili; ovvero quelle parti di fabbricato che, per caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale.
6. Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso si danno due casi:
  - Modifica con aumento del carico urbanistico, determinato dal mutamento dell'uso rispetto alla classificazione precedente o alla classificazione catastale;
  - Modifica senza aumento del carico urbanistico, negli altri casi.

Gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso sono sottoposti a:

- permesso di costruire, se si tratta d'interventi di tipo a); per i quali la concessione sarà gratuita nei casi previsti dalla legge, e ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sarà invece onerosa in tutti gli altri casi, per i quali è dovuto il conguaglio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;
  - Autorizzazione edilizia o Dichiarazione d'inizio attività, se si tratta di interventi di tipo b).
7. È in ogni caso richiesta l'Autorizzazione paesaggistica.
  8. Le trasformazioni di destinazione d'uso per attività commerciali sono consentite a condizione che risulti disponibile, in aggiunta a quanto prescritto dall'art.18 della L. n. 765 e successive varianti (1 mq/10 mc), uno

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

spazio da destinarsi a parcheggio e manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore all'80% della superficie di vendita per il settore alimentare e al 60% per il non alimentare, da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale. Le quantità sopra descritte sono comprensive degli spazi d'accesso e di manovra e di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci.

9. Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purché esse:
  - a) non risultino destinate a verde privato o comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
  - b) siano raggiungibili a piedi con un percorso non superiore a 100 metri;
  - c) vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura del richiedente;
  - d) non superino il 50% dell'intera quantità prescritta al presente articolo.
10. Nelle medie strutture di vendita (MSV) i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, o collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela, senza alcuna interposizione tra il parcheggio e l'ingresso di barriere architettoniche, o viabilità diversa da quella interna al parcheggio. In tali aree dovranno essere indicati gli spazi destinati ai veicoli per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 complessivamente disponibili, con un minimo di uno.
11. È sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parti di essi, da destinare a servizi pubblici di quartiere. Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali sono ammesse scuole materne o asili nido purché la loro localizzazione prospetti su spazi sistemati a verde nel piano o comunque su spazi di pertinenza aperti e ampi al fine di assicurare la salubrità dei locali e la funzionalità delle attrezzature stesse.
12. È vietata la trasformazione d'uso residenziale dei locali privi di accesso diretto dalla pubblica via.
13. Le destinazioni d'uso, che all'entrata in vigore delle presenti norme risultassero in contrasto con esse, devono essere ritenute "ad esaurimento" e, quindi, sono vietati ampliamenti e interventi mentre sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia, se prevista dalla categoria d'intervento, senza incremento di superficie utile o di volume.
14. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita urbanisticamente, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

### **TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 23 – Titoli abilitativi**

Tutti gli interventi consentiti o prescritti dal Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione si eseguono con le modalità e leggi in materia urbanistica presenti al momento della richiesta dei permessi per la realizzazione delle opere.

#### **Art. 24 – Elaborati da allegare alle richieste di atti abilitativi**

Fermi restando gli elaborati indispensabili richiesti dalle Norme in vigore, per gli interventi all'interno del Piano particolareggiato è necessario allegare la seguente documentazione:

##### **1. Manutenzione ordinaria.**

Le comunicazioni per interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate da semplice elencazione e descrizione delle opere che si intendono eseguire e da una documentazione fotografica dell'esistente.

Nei casi in cui l'Ufficio tecnico comunale lo ritenga opportuno potranno essere richiesti elaborati grafici integrativi.

##### **2. Manutenzione straordinaria.**

Le richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate da elaborati grafici planimetrici (pianche) ed altimetrici (sezioni e prospetti) in scala non superiore ad 1:100, nei quali siano chiaramente evidenziate:

- Lo stato attuale dell'edificio o dell'alloggio;
- Le modificazioni che si intendono apportare, rapportate alle condizioni attuali (segnando in rosso le opere di costruzione ed in giallo quelle di demolizione previste);
- Le destinazioni specifiche dei singoli ambienti (letto, bagno, cucina, soggiorno, ripostiglio, magazzino, etc.) segnalando chiaramente le eventuali variazioni di destinazione;
- I caratteri delle opere di finitura che si vogliono adottare, soprattutto quando queste incidono su aspetti esterni dell'immobile, relativi a:
  - Colori esterni, infissi, pavimentazioni esterne, soglie, tipo di manto di copertura, etc.
- Una dettagliata relazione, integrata da opportuna documentazione fotografica dell'esistente, elencherà e descriverà le opere che si intendono eseguire.

##### **3. Restauro e Risanamento conservativo.**

Tutte le richieste di Autorizzazione o Concessione per opere di restauro e risanamento conservativo dovranno essere corredate da elaborati grafici di Rilievo dello stato attuale, planimetrici (pianche di tutti i piani e delle coperture) ed altimetrici (prospetti esterni, interni e sezioni) alla scala di 1:50, integrati da disegni di dettaglio dei motivi architettonici rilevanti esistenti, come sono scale, finestre di interesse architettonico rilevante, portoni, volte, etc.

Il progetto di restauro verrà redatto in scala non superiore a 1:50, e segnerà su elaborati strettamente corrispondenti a quelli di rilievo le opere che si intendono eseguire (segnalando in giallo le eventuali demolizioni ed in rosso le parti di nuova costruzione).

Una dettagliata relazione descriverà ed elencherà tutte le opere in progetto, specificando tutti i materiali che si intende impiegare (pavimenti, intonaci, colori, infissi, manto di copertura, riprese murarie a vista, etc.).

Una estesa documentazione fotografica dei prospetti esterni ed eventualmente interni, e degli elementi architettonici di maggior interesse dovrà illustrare chiaramente lo stato attuale dell'edificio, soprattutto per le parti che verranno interessate dalle opere di progetto.

##### **4. Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Sostituzione edilizia, Nuova costruzione.**

Tutte le richieste di concessione per interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, nuova costruzione dovranno essere corredate da Rilievo dello stato di fatto dell'Unità edilizia, compresa la descrizione degli spazi esterni (cortili o giardini), redatto in scala non superiore ad 1:100 (pianche, prospetti, sezioni, coperture e planimetria).

Ampia documentazione fotografica descriverà lo stato attuale dell'edificio o dell'isolato, con particolare attenzione per le parti che si intende modificare.

Il progetto, oltre gli elaborati di rito prodotti alla scala di 1:100 (pianche, prospetti, sezioni, coperture e planimetria), dovrà documentare le condizioni statiche attuali degli edifici e le eventuali modifiche strutturali o consolidamenti che si intende operare.



Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Dovranno inoltre essere chiaramente indicate:

- la cubatura attuale degli edifici;
- le nuove cubature che si realizzano;
- la presenza di superfetazioni ed elementi impropri e la relativa eliminazione nella ristrutturazione;
- il tipo, numero e composizione degli alloggi esistenti;
- il tipo, numero e caratteristiche degli alloggi di progetto, verificando il rispetto delle norme sugli alloggi minimi di cui all'art. 12 delle presenti norme;
- i sistemi di distribuzione degli alloggi (scale, disimpegni, corridoi e simili).

Dettagliata relazione illustrerà, oltre agli aspetti elencati, le opere che si intendono eseguire ed i materiali che si vogliono impiegare (paramenti esterni, intonaci, colori, manto di copertura, infissi, etc.).

In particolare, dovrà essere espressamente dichiarata (e successivamente attestata dal Direttore dei lavori) la presenza dei requisiti di sostenibilità ambientale e di miglioramento dell'efficienza energetica.

5. Tutti gli elaborati, da consegnare in quadruplica copia devono essere firmati da un professionista abilitato. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione dettagliata delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, del rifornimento dell'acqua potabile e dallo scarico delle acque bianche e nere, e di ogni altra notizia atta ad accertarne la rispondenza con le presenti norme.
6. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati. In questo caso dovrà essere riportato, nella stessa scala e con lo stesso orientamento degli elaborati relativi alla variante, anche lo stato di progetto onde consentire un immediato confronto tra le due situazioni.
7. Al fine di uniformare l'istruttoria delle domande è fatto obbligo di utilizzare la modulistica posta a disposizione dal Comune, che dovrà essere compilata in ogni sua parte, dietro corresponsione di una somma che verrà fissata a titolo di rimborso.
8. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici è richiesto il rilievo dettagliato dell'edificio da demolire, in scala almeno 1:100, e adeguata documentazione fotografica delle fronti prospettanti su strade pubbliche.
9. È facoltà dell'Ufficio tecnico comunale richiedere ulteriore documentazione, atti integrativi o elaborati grafici in scala maggiore; la facoltà può essere esercitata per una sola volta, sempre che i nuovi elaborati presentati non corrispondano alle caratteristiche richieste.
10. L'Amministrazione comunale potrà imporre, acquisito il parere della Commissione Edilizia, a suo insindacabile giudizio, quelle eventuali modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali proposti che riterrà opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale ed il coordinamento degli interventi.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo sono da intendersi integrative e prevalenti qualora in contrasto con quelle previste dalle Norme in vigore.
12. Progetto preliminare.  
Per rendere meno onerosa e più rispondente alla normativa del Piano la richiesta di Autorizzazione o di Concessione edilizia, è consentita la presentazione di un progetto preliminare, in duplice copia, costituito dai grafici essenziali, anche in scala 1:200, corredati dalle misure strettamente necessarie alla comprensione delle opere che si vogliono eseguire e di una esauriente documentazione fotografica.  
Ottenuto l'assenso al preliminare, l'interessato potrà procedere con maggiore sicurezza alla presentazione del progetto definitivo.
13. Accertamento di conformità  
Le superfetazioni coerenti e le parti delle unità edilizie per le quali il presente Piano preveda il mantenimento dei volumi o la ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione, o la sostituzione edilizia, delle quali non fosse dimostrata la liceità, possono ottenere la concessione<sup>7</sup>.
14. Verifica in corso d'opera

---

<sup>7</sup> Può essere richiesta anche l'autorizzazione in sanatoria, quando le superfetazioni coerenti siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda. Il rilascio della concessione in sanatoria però è subordinato al pagamento degli oneri di concessione in misura doppia, ai quali va aggiunto il costo della sanzione per il cosiddetto "danno ambientale".

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

Nell'area del Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione il titolo rilasciato dal Comune per interventi su edifici di valore architettonico e ambientale, viene rilasciata con riserva di verifiche in corso d'opera da parte dell'Ufficio tecnico comunale. Qualora nel corso dei lavori si presentino problemi di carattere statico, o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo di presentare una variante al progetto originario. In tal caso, il titolare della concessione deve richiedere un sopralluogo da parte del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale per una concorde valutazione dei problemi sopraggiunti, e per definire gli orientamenti per la presentazione della eventuale variante. Nel caso in cui emerga la necessità di procedere con demolizioni non previste in progetto, va tempestivamente richiesto un sopralluogo da parte dell'Ufficio tecnico prima di procedere con qualsiasi azione non autorizzata.

15. Interventi parziali

È ammesso l'intervento su porzioni di edificio, purché le opere non riguardino i prospetti su strada, mentre interventi che interessino tali prospetti devono essere condotti unitariamente per tutto il prospetto riconoscibile.

16. Validità delle autorizzazioni già rilasciate

Tutti gli elementi di facciata, architettonici, decorativi, coloristici, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo, con l'entrata in vigore del presente Piano verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati.

Questi elementi saranno sottoposti a revisione, secondo i criteri delle presenti norme, ogni qualvolta venga presentata domanda per interventi di manutenzione o restauro di facciata o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, o su specifica iniziativa dell'Amministrazione comunale per l'attuazione di Programmi integrati, di Riqualificazione urbana o comunque di interventi pubblici riguardanti il miglioramento delle condizioni ambientali del luogo.

17. Varianti al progetto autorizzato

Per eventuali variazioni al progetto autorizzato, dovranno essere presentati i relativi elaborati che verranno assoggettati alla stessa procedura d'approvazione del progetto originario. L'esecuzione dei lavori in variante dovrà essere successiva al rilascio della relativa autorizzazione.

Sarà ammessa esclusivamente la realizzazione di opere con lievi difformità di natura formale rispetto al progetto autorizzato e non riguardanti superfici, altezze, volumetrie e l'aspetto esterno. Per tali opere il proprietario potrà ottenere l'approvazione anche a lavori ultimati, se le stesse non sono in contrasto con le presenti norme, purché richiesta prima della dichiarazione di fine lavori.

18. Fine lavori.

Nelle opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti:

- tutti gli edifici, relativamente a coperture e facciate;
- tutti gli edifici di rilevante valore storico o ambientale;

A lavori ultimati è fatto obbligo agli intestatari del provvedimento abilitativo di inviare, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, idonea documentazione fotografica.

Il Direttore dei Lavori redige un certificato di conformità al progetto approvato dei lavori eseguiti, nel quale dovrà dichiarare la congruità degli stessi ai requisiti prestazionali e di sostenibilità richiesti dal Piano.

A giudizio insindacabile del Sindaco, acquisito il parere dell'Ufficio tecnico comunale, i lavori difformi dovranno essere rifatti a spese del proprietario, entro un termine definito volta per volta dall'Amministrazione Comunale, in relazione all'entità dei lavori da eseguirsi.

Inoltre, qualora gli elementi già esistenti relativi a facciate e coperture (decorativi, tecnologici, architettonici) presentino un aspetto degradato o comunque non decoroso, l'Amministrazione ne ordina il ripristino da eseguirsi secondo le presenti norme, fissando un congruo termine per l'esecuzione delle opere ed applicando le sanzioni previste.

Per le opere relative al punto a), decorso inutilmente il termine stabilito, l'Amministrazione ordina ad altra ditta il rifacimento dei lavori, che verrà eseguito a spese del proprietario.

Per le opere relative al punto b), nel caso di lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni, verranno applicate le sanzioni previste.

19. Abitabilità.

L'abitabilità è consentita alle seguenti condizioni:

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

- presenza di finestratura sui fronti prospicienti gli spazi aperti pubblici o gli spazi aperti privati interni al lotto (cavedi, cortili, orti o giardini).

Per gli edifici soggetti a restauro è prescritto il ripristino della finestratura originaria sui fronti esterni mentre sono possibili, in accordo con le norme specifiche per le varie tipologie, operazioni di ripristino e di apertura di nuovi vani finestrati sui fronti interni, a condizione che non venga alterata l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare;

- in ogni caso le altezze libere di progetto per i vani abitabili non potranno essere inferiori a m. 2.70 mentre quelli dei vani non abitabili non potranno essere inferiori a m. 2.30.

20. Implementazione delle informazioni contenute nelle Schede delle Unità edilizie.

Con la presentazione delle richieste di titolo abilitativo superiore alla Manutenzione straordinaria, i proprietari sono tenuti a consegnare all'Ufficio tecnico copia del rilievo interno dell'immobile in formato JPG per consentire l'implementazione delle informazioni contenute nelle Schede stesse.

21. Edifici realizzati prima del 1950.

Per gli edifici realizzati prima del 1950, da sottoporre a Ristrutturazione, anche per gli interventi limitati a parti dell'Unità edilizia, il progetto dovrà essere preceduto da un'analisi storica delle trasformazioni subite nel corso del tempo che ne giustifichino l'ammissibilità.

**Art. 25 – Autorizzazione paesaggistica**

Gli interventi sulle Unità comprese nel Centro matrice sono assoggettati all'ottenimento della Autorizzazione paesaggistica secondo la Direttiva allegata alla Delib. G.R. n. 13/5 del 28.3.2012.

Le disposizioni delle Direttive precedenti in contrasto con quella sopracitata sono da ritenersi superate.

**Art. 26 - Oneri a carico dei privati e convenzioni**

1. Il Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione non si riferisce alle previsioni del PUC per quanto attiene le quantità minime di spazi pubblici per abitante teorico insediabile, nonché relative alle attività diverse dalla residenza. Tali spazi troveranno collocazione e ubicazione nel contesto della zonizzazione generale che avverrà con l'adeguamento del PUC.
2. Gli interventi su aree e fabbricati regolamentati dal Piano particolareggiato non sono pertanto soggetti al reperimento delle relative aree a standard, a meno che non sia modificato il peso insediativo sarà dimensionato dal PUC relativamente alle aree comprese nell'ambito del PP, con aumenti del numero delle ricostruzioni, nuove costruzioni e cambi di destinazione d'uso. In tal caso andranno reperite –o eventualmente monetizzate- le aree a standard corrispondenti alla differenza tra la situazione attuale e quella prevista dal nuovo PUC.

**Art. 27 - Gestione tecnica del Piano particolareggiato**

La gestione tecnica del Piano particolareggiato è affidata all'Ufficio tecnico comunale, che potrà avvalersi del supporto di una specifica consulenza esterna nominata dalla Giunta, con funzioni di verifica attuativa, di aggiornamento, di istruttoria e predisposizione di tutti gli atti amministrativi previsti per legge.

#### **TITOLO IV - NORME DI PROCEDURA**

##### ***Art. 28- Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici***

1. Il titolare del titolo abilitativo, qualora in seguito all'esecuzione dei lavori venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico o demo-etno-antropologico, entro le successive ventiquattro ore deve informarne gli organi del MIBAC e il Sindaco, che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Nel caso in cui, a seguito delle prescritte indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della competente Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie autorizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni indisponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona, e previo il rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ufficio tutela paesaggio.
4. In tali casi il proprietario, dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'Amministrazione Comunale la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici e la loro manutenzione periodica secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica.

##### ***Art. 29- Dichiarazione di pubblica utilità***

Non sono ammessi interventi di nessun tipo di iniziativa privata nelle aree destinate a pubblici servizi come individuate nelle tavole di Piano PUC (zone S). Con l'adozione della presente normativa si dichiara per tali aree la pubblica utilità, fino alla ridefinizione del PUC.

##### ***Art. 30 – Crolli e danni ai fabbricati***

1. In caso di crollo o di demolizione non autorizzata (o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso) di qualsiasi struttura o elemento architettonico è d'obbligo, in vigenza di Piano particolareggiato, il ripristino dello stato originale.
2. Dell'avvenuto crollo dovrà essere data immediata comunicazione, trasmettendo all'Ufficio tecnico comunale una relazione asseverata sulle cause che hanno portato al danno; tale relazione dovrà riportare la firma di un tecnico abilitato.
3. La ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e tecnologie, così come documentati dai rilievi allegati al progetto. Per i muri in mattoni crudi è sempre consentita la sostituzione esclusivamente con mattoni cotti, tanto nei fabbricati come nelle recinzioni, in tal caso è comunque prescritto il mantenimento degli spessori originali.
4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori.
5. In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori all'Ufficio tecnico comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.
6. Entro venti giorni dall'inizio dei lavori, devono essere presentati il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

**Art. 31 - Aree da destinare a parcheggi**

1. Per le residenze, nei casi di ristrutturazione integrale e di cambio di destinazione d'uso e di nuova costruzione e/o ricostruzione con aumento delle unità immobiliari abitative, deve essere dimostrata la dotazione minima di aree da destinare a parcheggi. Non è richiesta alcuna dotazione aggiuntiva per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione purché non portino alla realizzazione di nuove unità indipendenti e, comunque, la superficie residenziale utile netta realizzata non sia superiore a 33 mq.
2. In caso di accertata impossibilità di realizzazione dei parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, derivante da situazioni pregresse e non modificabili, anche per evitare interventi architettonicamente incoerenti con l'organismo preesistente, sarà comunque ammessa la monetizzazione. Sarà sempre consentita la possibilità di localizzare i parcheggi anche su altre aree di cui il richiedente dimostri la disponibilità, purché non distanti oltre 100 metri percorribili a piedi dall'edificio interessato.
3. Ogni cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, ad eccezione di quanto riportato all'art.21 precedente per le attività commerciali, che comporti un aggravio della dotazione di aree pubbliche, potrà essere ammesso esclusivamente se viene dimostrata la disponibilità di un'area a parcheggio ad uso pubblico di estensione pari almeno a 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. Tale area dovrà essere quella effettiva di parcheggio, escluse quindi le aree di accesso e di manovra. In essa dovranno essere indicati gli spazi destinati ai veicoli per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 disponibili, con un minimo di uno.
4. In caso di aumento di unità immobiliari residenziali il frazionamento è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire a parcheggio privato per almeno un posto auto per alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto, computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere soddisfatta in un lotto posto nelle vicinanze, purché collocato non oltre 100 metri percorribili a piedi dall'edificio interessato.
5. Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La loro realizzazione è subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata. È sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse, anche se non espressamente previste negli elaborati del Piano, qualora non pregiudichino particolari valori paesaggistici e ambientali o non siano espressamente vietati dalle presenti Norme.

**Art. 32 - Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva**

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Per gli immobili visibili dalle aree pubbliche che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori storici e ambientali l'Amministrazione comunale può imporre ai proprietari l'esecuzione di tutte le opere previste dal Piano particolareggiato che consistano in rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc. indispensabili per eliminare gli inconvenienti citati. In tal caso il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale ingiungerà ai proprietari l'esecuzione, entro un congruo termine, delle opere atte al ripristino dello stato di decoro appropriato ai valori ambientali del centro matrice, decorso il quale diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando loro un nuovo termine.
5. Se alla scadenza del termine i lavori non risultino ancora eseguiti, il Comune potrà procedere all'esecuzione d'ufficio, a spese dei proprietari inadempienti, secondo le norme di legge in materia, fatte salve le eventuali sanzioni amministrative e/o penali a carico dei trasgressori dell'ordine impartito.

**Art. 33 - Facoltà di deroga**

1. Nei limiti e nelle forme stabilite dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni e alle prescrizioni fissate dalle presenti norme, per edifici ed impianti pubblici e di

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art.14 del citato DPR 380/2001 o dalla Legge urbanistica regionale, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto interministeriale 2.4.1968, n. 1444 relativamente agli artt.7, 8 e 9.

2. Ai sensi dell'art.15 della L.R. 32 del 30.8.91, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, i titoli abilitativi relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.3 della D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciati, ai sensi dell'art.14 dello stesso DPR 380/2001, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della presente legge a causa dei vincoli e delle limitazioni prima detti.
3. Sui muri perimetrali degli organismi storici nelle sottozone A1 il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti devono essere considerate un valore costitutivo dell'edilizia storica, l'obbligo di adeguamento igienico del vano (superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento) è soggetto a deroga, quindi non obbligatorio per gli interventi fino alla Categoria 4.2, in quanto generalmente distruttivo dei caratteri essenziali del Centro storico.
4. Nei casi previsti nel presente articolo e in quelli richiamati negli articoli delle presenti norme, in cui l'istruttoria necessita di valutazioni soggettive, il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale può avvalersi della consulenza di esperti e in particolare dei tecnici che hanno redatto il presente piano.
5. La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità e alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione fermo restando che l'indice di fabbricabilità non può superare in alcun caso i valori massimi previsti dal D.A. 2266/U/83 per le singole zone territoriali omogenee.

**Art. 34 – Incentivi per il recupero degli edifici del Centro storico**

1. L'Amministrazione comunale, compatibilmente alle disponibilità finanziarie e entro i limiti delle somme stanziare annualmente in bilancio, potrà erogare contributi in conto capitale e/o agevolazioni di altra natura ai proprietari degli immobili da sottoporre a interventi di recupero e riqualificazione per il conseguimento delle qualità ambientali previste dal Piano Particolareggiato, utilizzando fondi europei, statali, regionali e/o comunali, per incentivare:
  - il recupero degli immobili inutilizzabili per condizioni di degrado;
  - l'applicazione, negli interventi di adeguamento, ampliamento e rinnovamento degli edifici esistenti, dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui agli artt.15, 16, 17 e 18;
  - l'apertura e/o la ristrutturazione degli esercizi pubblici, commerciali e artigianali e di servizio, allo scopo di valorizzare, tutelare e sostenere l'immagine culturale tradizionale del Comune e quelle attività che contribuiscono a mantenerla.
2. Le agevolazioni consistono nella riduzione, dell'entità degli oneri di urbanizzazione per rilanciare l'attività edilizia e promuovere alcuni specifici interventi; esse sono fra loro cumulabili e riguardano:
  - interventi di recupero dell'esistente: dimezzamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione;
  - applicazione criteri di sostenibilità ambientale: riduzione degli oneri delle urbanizzazioni secondarie del 30%;
  - nuove attività artigianali e commerciali: riduzione degli oneri delle urbanizzazioni secondarie del 20%;
  - risparmio energetico nelle abitazioni: riduzione degli oneri delle urbanizzazioni secondarie del 20%.
3. Entro due mesi dall'entrata in vigore del Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione l'Amministrazione comunale emanerà il Regolamento che, in rapporto alle caratteristiche di intervento ed alle finalità sociali ed ambientali dei risultati, definirà le modalità e l'entità dei contributi ammissibili, oltre ad eventuali agevolazioni diverse da quelle elencate al punto 2. precedente.

**Art. 35 - Validità del Piano particolareggiato**

1. Il Piano particolareggiato ha una validità di dieci anni. Decorso tale termine diventerà inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso.
2. Decorso i dieci anni ai fini della validità della sub-delega comunale al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, il Piano potrà essere riadottato ed inviato per l'approvazione all'Ufficio tutela paesaggio. Nelle more di tale approvazione le autorizzazioni paesaggistiche dovranno essere richieste direttamente all'Ufficio tutela paesaggio.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione  
Norme Tecniche di Attuazione

**Art. 36 - Norme transitorie**

1. A decorrere dalla data della deliberazione del Consiglio comunale di adozione del Piano particolareggiato, e fino all'entrata in vigore del Piano definitivamente approvato, è sospesa, con provvedimento motivato da comunicare al richiedente, ogni determinazione sulle richieste di titoli abilitativi riscontrati in contrasto con il Piano adottato.

Sono fatti salvi gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) di cui all'art.31 della L. 457/78 e s.m.

2. Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del titolo abilitativo e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

**Art. 37 - Applicabilità del Regolamento edilizio**

1. Negli edifici ultimati prima del 1° gennaio 1950 è ammessa l'utilizzazione residenziale del piano terra e dei livelli superiori anche in carenza del rispetto del Regolamento edilizio a condizione che vengano adottati accorgimenti e norme atte a garantire che tale utilizzazione non sia di nocimento alla salute di chi dovesse abitarvi.
2. L'abitabilità potrà perciò essere concessa a condizione che:
  - per i vani abitabili di dimensioni inferiori ai minimi previsti dal RE siano adottati accorgimenti che garantiscano una sufficiente areazione; dovranno perciò essere realizzati impianti di areazione a tiraggio naturale o forzato o pareti e infissi che consentano un sistematico ricambio d'aria con vani adiacenti e simili;
  - i vani abitabili abbiano altezza utile di almeno m.2,20;
  - i soppalchi abitabili abbiano altezza utile di almeno m.2,00;
  - i vani abitabili possano affacciare su strade o su piazze o su cortili secondari, chiostrine o cavedi, che abbiano superficie almeno pari alla metà dei valori minimi indicati per le chiostrine dal Regolamento edilizio;
  - i WC siano areati da finestre, aperte verso strade, cortili, cortili secondari, chiostrine o cavedi, che abbiano una superficie lorda minima di mq 0,25 o attraverso impianti di ventilazione forzata.
3. Per ciò che concerne, invece, le utilizzazioni non residenziali, saranno consentite le seguenti dimensioni:
  - i vani abitabili dovranno avere altezza utile di almeno m. 2,40;
  - i soppalchi abitabili dovranno avere altezza utile di almeno m. 2,20;
  - le superfici minime di cortili, cortili secondari, chiostrine e cavedi saranno pari alla metà del valore per tali spazi indicato dal Regolamento Edilizio;
  - i WC dovranno essere areati da finestre, aperte verso strade, cortili, cortili secondari, chiostrine o cavedi, che abbiano una superficie lorda minima di mq 0,25 o con impianti di ventilazione forzata.

**Art. 38 - Atto unilaterale d'obbligo**

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano ed il rispetto dei principi del Piano Paesaggistico Regionale, all'atto della richiesta, i proprietari degli edifici ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato, hanno l'obbligo di sottoscrivere un apposito Atto unilaterale d'obbligo, unitamente alla presentazione di una polizza fidejussoria pari ad almeno il 50% del costo stimato dell'intervento, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne

**Art. 39 - Disposizioni finali**

1. Le presenti Norme tecniche d'attuazione non si applicano alle Autorizzazioni edilizie e alle Concessioni rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente Piano particolareggiato, purché realizzate entro i termini di legge; in caso di richiesta di proroga e/o rinnovo si applicheranno le Norme in vigore a quella data.
2. Le presenti Norme devono sempre intendersi nel rispetto dei diritti dei terzi (in particolar modo quando si tratta di costruzioni in aderenza o sul confine, o di Unità edilizie contigue con pertinenze comuni) e delle disposizioni assunte in materia dal Codice civile.
3. Dalla data di prima adozione del P.P. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 19 novembre 1968, n.1187 e s.m.i. nonché quelle di cui al c.3, art.12 del DPR 380/2001.