



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI N. DEL

COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari

Assessorati all'Urbanistica e Viabilità

AREA 5: Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
VARIANTE IN ADEGUAMENTO
ALL'ART.52 DELLE N.T.A. DEL P.P.R.

Norme Tecniche di Attuazione (R)

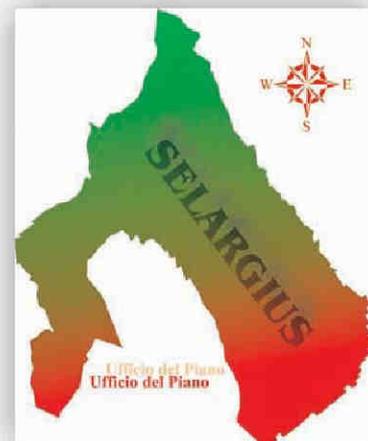
Elaborato N. 2

Data: Dicembre 2014

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Gruppo di Progettazione:

Dott. Ing. Pierpaolo Fois
Dott. Ing. Maura Salis
Dott. Ing. Giovanni Murgia
Geom. Mariano Putzulu
Geom. Alessio Gallus
Geom. Cristina Secci
Geom. Raffaele Cara
Dott. Ing. Valeria Sarritzu
Dott. Arch. Sergio Pileri
Dott. Arch. Alceo Vado
COMPUCART Società Cooperativa A.r.l.
Dott. Ing. Francesco Ledda
Dott. Ing. Lorenzo Siddi



L'Assessore all'Urbanistica
(Fabrizio Canetto)

Il Vice Sindaco
(Pier Luigi Concu)

Il Sindaco
(Gian Franco Cappai)



INDICE

Art. 1	Finalità	pag.	3
Art. 2	Perimetrazione	“	3
Art. 3	Validità e principi generali	“	3
Art. 4	Attuazione	“	4
Art. 5	Complementi normativi	“	4

TITOLO II – PIANIFICAZIONE STRUTTURALE			
CAPO I – UNITA' EDILIZIE O LOTTI			
Art. 6	Definizione	pag.	5
Art. 6	Definizioni	“	5
Art. 7	Modalità di intervento nelle unità edilizie o lotti	“	5
Art. 8	Unità o lotti a margine	“	5
CAPO II – CATEGORIE D'INTERVENTO			
Art. 9	Definizione degli interventi	pag.	6
Art. 9 bis	Manutenzione Ordinaria	“	8
Art. 9 ter	Manutenzione Straordinaria	“	8
Art. 9 quater	Restauro e Risanamento conservativo	“	9
Art. 9 quinquies	Ristrutturazione edilizia	“	10
Art. 9 sexies	Adeguamento tipologico	“	10
Art. 9 septies	Ristrutturazione urbanistica	“	10
Art. 10	Classi di trasformabilità	“	10
	Classe 1: Organismo edilizio tradizionale originario	“	11
	Classe 2: Organismo edilizio tradizionale che ha subito limitate modifiche	“	11
	Classe 3a: Organismo edilizio tradizionale in pessimo stato di conservazione	“	11
	Classe 3b: Organismo edilizio tradizionale riconoscibile nonostante le rilevanti modifiche	“	12
	Classe 3c: Organismo edilizio tradizionale profondamente alterato	“	12
	Classe 4: Organismo edilizio recente, compatibile con il tessuto tradizionale	“	12
	Classe 5: Organismo edilizio recente in contrasto con il tessuto	“	12
	Classe 6: Nuovo Organismo edilizio assentibile	“	13

Commento [SM1]: Indice da aggiornare per il fatto di aver aggiunto ulteriori definizioni.

Commento [SM2]: Indice da aggiornare in base alle nuove classi in seguito alle decisioni sulle modifiche proposte.

TITOLO III – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE			
CAPO I – TIPI EDILIZI E ARCHITETTURA			
Art. 11	Generalità	pag.	14
Art. 12	Palazzotto con finiture prospetto di tipo signorile (Tipo A)	“	15
Art. 13	Palazzotto con finiture prospetto di tipo semplice (Tipo B)	“	16
Art. 14	Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su due livelli (Tipo C)	“	16
Art. 15	Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su uno o due livelli e portale indipendente (Tipo D)	“	16
Art. 16	Edificio con profilo fronte strada a timpano e due livelli (Tipo E)	“	16
Art. 17	Edificio con profilo fronte strada di sola recinzione e portale (Tipo F)	“	16
Art. 18	Edificio con profilo fronte strada caratterizzato da soluzione mista: timpano e falda (Tipo G)	“	17
Art. 19	Edificio con profilo a un livello, con una linea di gronda a fronte strada (Tipo H)	“	17
Art. 20	Piccolo edificio di tipo semplice (Tipo I tradizionale)	“	17
Art. 12	Edifici tradizionali	“	17
Art. 13	Casa a corte antistante con accesso da sud (Tipo 1.1.1 oppure Tipo 1.2.1)	“	18
Art. 14	Casa a corte antistante con accesso da ovest (Tipo 1.1.2 oppure Tipo 1.2.2)	“	18
Art. 15	Casa a corte antistante con accesso da est (Tipo 1.1.3 oppure Tipo 1.2.3)	“	18
Art. 16	Casa a corte antistante con accesso da nord (Tipo 1.2.4)	“	18
Art. 17	Casa a corte retrostante con accesso da sud o palazzetto (Tipo 2.1)	“	19

Commento [SM3]: Indice da aggiornare in base ai nuovi tipi (vd. nuovi articoli)



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

Art. 18	Casa a corte retrostante con accesso da ovest o palazzetto (Tipo 2.2)	“	19
Art. 19	Casa a corte retrostante con accesso da est o palazzetto (Tipo 2.3)	“	19
Art. 20	Casa a corte retrostante con accesso da nord o palazzetto (Tipo 2.4)	“	19
Art. 21	Edifici non tradizionali	“	19
Art. 22	Edifici pubblici ed Edifici specialistici	“	20
CAPO II – COMPLEMENTI DI DECORO URBANO			
Art. 23	Recinzioni	pag.	21
Art. 24	Archi e portali	“	21
Art. 25	“Su procciu”	“	22
Art. 26	Canali di gronda e pluviali	“	22
Art. 27	Canne fumarie e di esalazione	“	22
Art. 28	Vani, infissi e serramenti	“	22
Art. 29	Inferrate di protezione	“	23
Art. 30	Balconi, scale esterne, mantovane, aggetti e parapetti	“	23
Art. 31	Soglie e davanzali	“	24
Art. 32	Coperture	“	24
Art. 33	Vetrine, bacheche, insegne e altri elementi sulle facciate	“	24
Art. 34	Finiture d'intonaco e cromatismi	“	26
Art. 35	Impianti tecnologici	“	26
CAPO III – URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ARREDO			
Art. 36	Viabilità; pavimentazioni; abbattimento barriere architettoniche; elementi di decoro e arredo urbano	pag.	27
Art. 37	Illuminazione pubblica	“	28
Art. 38	Opere di arredo urbano e servizi canalizzati	“	28
TITOLO IV – PRESCRIZIONI STANDARD E PROCEDURE			
Art. 39	Definizioni	pag.	29
Art. 40	Calcolo superfici e distanze	“	29
Art. 41	Calcolo dei volumi	“	30
Art. 42	Allineamenti stradali	“	30
Art. 43	Altezze	“	31
Art. 44	Destinazioni d'uso	“	31
Art. 45	Sistemazioni esterne, parcheggi e accessi carrai	“	32
Art. 46	Documentazione a corredo delle richieste per interventi nel Centro Storico	“	32
TITOLO V – DIRETTIVE PREORDINATE E REGOLE GENERALI			
Art. 47	Dimensioni e frazionamento delle unità immobiliari	pag.	34
Art. 48	Aree Standard e Beni storico culturali	“	34
Art. 49	Aree di Rispetto Archeologico	“	36
Art. 50	Aree di Rispetto Paesaggistico	“	37
Art. 51	Aree a Rischio Archeologico	“	38
Art. 52	Aree di pericolosità idraulica	“	38
Art. 53	Laboratorio per il centro storico	“	38

Commento [SM4]: Indice e in parte definizioni da aggiornare in base ai nuovi tipi in seguito alle decisioni sulle modifiche proposte.



TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1

Finalità

1. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico (di seguito denominato semplicemente Piano o PPCS) in conformità agli articoli rubricati nel "Titolo II - Assetto storico culturale" della "Parte II - Assetto territoriale" del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente - primo ambito omogeneo -, concorre a perseguire nell'area urbana del centro storico selargino le seguenti finalità ed obiettivi generali della pianificazione e programmazione territoriale:

- *preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio selargino;*
- *proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale;*
- *assicurare la salvaguardia del territorio e promuovere forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservare e migliorare la qualità della vita.*

2. L'attuazione dei propositi si raggiunge attraverso:

- *la riqualificazione del tessuto edilizio abitativo;*
- *la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica di Selargius;*
- *il rafforzamento della dotazione e della qualità dei servizi per i residenti;*
- *l'attivazione di Programmi Complessi (Programmi/Progetti Integrati) di valorizzazione del nucleo storico che vedano il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.*

3. Le finalità del Piano sono state preliminarmente individuate tramite:

- *l'analisi cartografica e delle trasformazioni urbane storiche;*
- *l'analisi del tessuto urbano e dell'edilizia dell'insediamento storico;*
- *l'individuazione delle aree e degli edifici di valenza storico-culturale da conservare e riutilizzare;*
- *l'individuazione di un sistema di regole e di tipologie di intervento ammissibili.*

4. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere progettati e i titoli edilizi rilasciati, nel rispetto delle finalità e degli obiettivi di cui ai commi precedenti.

5. Il Piano specifica le prescrizioni per gli immobili in esso presenti, con particolare riferimento agli immobili da tutelare, al fine di una loro concreta valorizzazione nei termini e nelle finalità medesime del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", approvato con D.Lgs. 22.01.2004, n°42 (cd. Codice Urbani) e del Piano Paesaggistico Regionale vigenti con loro successive modifiche e integrazioni.

6. Le presenti finalità, ivi comprese le *indicazioni al recupero*, hanno valore di speciale individuazione di *zona urbana* di cui all'art. 27 della L. 05.08.1978 n° 457, nonché di *promozione amministrativa* di cui all'art. 16 della L. 17.2.1992 n°179, all'art. 3 della L.R. 26.2.1996 n°14 ed all'art. 4 della L.R. 29/98, da assoggettare agli strumenti di attuazione meglio definiti al successivo art. 4.

Art. 2

Perimetrazione

1. Il Centro Storico di Selargius è composto dal Centro di Antica e Prima Formazione e dal Complesso di San Lussorio, destinato interamente a standard urbanistici.

2. Le *Vie*, o parti di esse, comprese nel Piano sono riconoscibili nella loro attuale denominazione come segue:

Via F.lli Bandiera e relativi vicoli, Via Bernini, Via F.lli Cairoli, Via Cavour, Via Cernaia, Via Colombo e relativo vicolo, Via Crimea e relativi vicoli, Via Curtatone e relativi vicoli, Via Custoza, Via Dante, Via D'Azeglio, Vico D'Azeglio, Via Digione e relativi vicoli, Via Gallus, Via Governolo, Via Liguria, Via Lombardia, Via Manin, Via Marsala e relativi vicoli, Via Mazzini, Via Menotti e relativi vicoli, Via Mentana, Via Palestro, Via Pellico, Via Piemonte, Via Pisacane e relativo vicolo, Via Putzu, Via Rivoli e relativi vicoli, Via Roma e relativi vicoli, Via Rosselli e relativo vicolo, Via S. Antonio, Via S. Giuliano, Via S. Lussorio e relativo vicolo, Via S. Luigi, Via S. Martino e relativi vicoli, Via S. Nicolò e relativi vicoli, Via S. Olimpia e relativi vicoli, Via S. Salvatore, Vico 1° S. Salvatore, Via Sella e relativo vicolo, Via Solferino, Via Varese e relativi vicoli, Via Villafranca e relativi vicoli, Via V. Veneto.

3. Le *Piazze* comprese nel Piano sono riconoscibili nella loro attuale denominazione come segue: Piazza M.V. Assunta, Piazza Si 'e Boi.

Art. 3

Validità e principi generali

1. Il Codice Civile, con l'art. 871, dispone che: *"le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali"*, pertanto, per quanto non specificatamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si intendono applicabili le leggi statali e regionali e le norme attinenti con la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- **Norme Tecniche di Attuazione** -

2. Normalmente l'*urbanizzazione attuativa* in merito al verde pubblico, ai servizi, alla viabilità e alla eventuale rettifica di allineamenti stradali, prevede l'istituzione di aree sottoposte a *vincolo preordinato all'esproprio*.

3. Il termine di validità del Piano del nucleo storico, in ordine all'attuazione degli interventi preordinati all'esproprio, è di dieci anni, a decorrere dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.A.S. della sua adozione definitiva.

4. Se dopo il termine di cui al comma precedente alcune aree sottoposte a *vincolo preordinato all'esproprio* risultassero inutilizzate, le stesse non potranno più essere oggetto di alcun intervento, né edilizio privato né pubblico, fino all'adozione di altro Piano che definisca le *nuove* scelte urbanistiche, salvo accordo tra le parti finalizzato all'attuazione degli interventi pubblici previsti.

5. Per qualunque altra proprietà sia pubblica che privata, non soggetta ai vincoli di cui al comma precedente, gli *indirizzi e le prescrizioni del Piano* continuano ad avere validità fintanto che l'Amministrazione comunale non avrà provveduto ad adottare un nuovo strumento urbanistico.

6. L'attività edilizia privata e la realizzazione delle opere pubbliche sono regolate dalle presenti norme tecniche di attuazione (N.T.A.) coadiuvate dalle prescrizioni contenute nelle tavole di Piano in conformità al D.Lgs 42/2004 e al P.P.R. e loro ss.mm.ii.

7. Soluzioni diverse da quelle contemplate potranno essere assentite **solo in casi eccezionali**; dovranno essere opportunamente motivate e documentate e riguardare esclusivamente i seguenti casi: **a) problemi** legati all'abbattimento delle barriere architettoniche; **b) errori materiali** della cartografia di Piano che incidano sulle soluzioni progettuali prospettate per effetto di una diversa rappresentazione delle proprietà dovuta, ad esempio, ad erronea rappresentazione negli elaborati grafici, **di analisi e di progetto**, a frazionamenti non ancora inseriti in Catasto o ad altre disfunzioni negli atti **progettuali stessi** e di accatastamento; **c) adeguamento** per conformità, dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione rilevate, a sopravvenuta normativa sovraordinata. In ogni caso *la soluzione proposta* dovrà comunque inserirsi armonicamente nel tessuto edificatorio così come programmato dal Piano. **Le nuove prospettazioni non costituiscono varianti al Piano Particolareggiato del centro Storico.**

Art. 4 **Attuazione**

1. Il Piano si attua mediante interventi di privati, singoli o riuniti in consorzio, tramite programmi predisposti dall'Amministrazione Comunale o da entrambi i soggetti. Le modalità generali di attuazione possono essere così riepilogate:

a) *intervento privato* di risanamento, di recupero o di sostituzione del tessuto edilizio incongruente in adeguamento ai caratteri storico-artistici del luogo così come individuati dal Piano. Essi andranno proposti tramite soluzioni edilizie riguardanti *una o più unità edilizie*, eventualmente previa predisposizione di un *piano di comparto*, da sottoporre all'approvazione comunale per l'adozione dei relativi atti autorizzatori;

b) *intervento diretto dell'Amministrazione Comunale* finalizzato al rifacimento o completamento delle opere di urbanizzazione, nonché ad un più complessivo recupero edilizio ed urbanistico, anche di interi isolati, attuato tramite risorse pubbliche previste dalla legislazione statale e/o regionale, come ad esempio i *Programmi di Recupero Urbano* ex L. 493/93, il *Piano degli Interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi* ex L.R. 29/98, Programmi Complessi/Progetti Integrati in attuazione del POR Sardegna o di qualunque altra normativa di carattere generale o speciale al tempo vigente;

c) *intervento misto pubblico-privato* mediante il quale più soggetti potranno partecipare al recupero urbanistico del Nucleo Storico utilizzando congiuntamente gli strumenti della programmazione negoziata, ivi compreso l'Accordo di Programma. Gli interventi devono essere estesi ad ambiti territoriali per i quali l'interesse si dimostri funzionale alle finalità di cui all'art. 1, riguardare il recupero e la valorizzazione sia di edifici residenziali sia di opere di urbanizzazione, di proprietà pubblica e/o privata, ed essere attuati con risorse finanziarie di entrambi i soggetti, anche coadiuvati nel programma di spesa dalle facilitazioni finanziarie previste dalla legislazione vigente.

Art. 5 **Complementi normativi**

1. Le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione trovano esemplificazione nell'elaborato 3 *Schede e abachi del codice di pratica*, i cui contenuti sono suddivisi in sezioni:

- **Sezione A:** abaco **delle tipologie edilizie e dei profili guida dei tipi edilizi tradizionali**;
- **Sezione B:** abaco dei caratteri costruttivi;
- **Sezione C:** abaco dei portali e degli infissi;
- **Sezione D:** abaco delle finiture e decori;
- **Sezione E:** abaco dei colori.



TITOLO II PIANIFICAZIONE STRUTTURALE CAPO I UNITA' EDILIZIE O LOTTI

Art. 6

Definizione Definizioni

1. Si definiscono Unità Edilizie (UE) o lotti le unità minime relative agli interventi edilizi ai quali si applicano i parametri che ne caratterizzano l'edificazione, univocamente individuabili all'interno del PP grazie al codice alfanumerico composto dall'isolato e dall'unità edilizia.

2. Si definiscono Corpi di Fabbrica (CF) gli edifici, tipologicamente distinguibili all'interno di una unità edilizia, che siano coperti, isolati da vie o da spazi vuoti, oppure separati da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto. Nei casi più semplici un CF può essere costituito da un singolo Volume Elementare. I CF sono univocamente individuabili all'interno del PP con il codice alfanumerico composto dall'isolato, dall'unità edilizia e dal corpo di fabbrica.

3. Si definiscono Volumi Elementari (VE) i singoli elementi volumetrici, caratterizzati da differenti altezze, forma o tipo di copertura, stato di conservazione, costituenti nel loro insieme un corpo di fabbrica. Nei casi più semplici un singolo VE può costituire un CF. I VE sono univocamente individuabili all'interno del PP con il codice alfanumerico composto dall'isolato, dall'unità edilizia, dal corpo di fabbrica e dal volume elementare.

4. Si definiscono Elementi Accessori (EA) gli annessi presenti all'interno di un lotto, costituiti da aree coperte (tra cui i loggiati e le coperture sui portali) o volumi non abitativi distinguibili per tipologia, altezze, materiali, stato di conservazione. Gli EA sono univocamente individuabili all'interno del PP con il codice alfanumerico composto dall'isolato, dall'unità edilizia, dal corpo di fabbrica (nei casi costituiti sia da volumi che da accessori) e dagli elementi accessori.

5. Le Unità Edilizie sono state individuate a partire dai lotti urbanistici del Piano Particolareggiato del Centro Antico approvato con D.A.EE.LL.FF.U. della RAS n.387/U del 17.04.1978; tali lotti sono stati opportunamente aggiornati, riportando la situazione attuale delle proprietà immobiliari che configurano lo stato di fatto fisico dell'area interessata al 2014. Eventuali modifiche alla perimetrazione delle Unità Edilizie, rispetto allo stato di fatto rappresentato nel Piano, potranno essere apportate, a seguito di dimostrazione di variazioni nelle proprietà immobiliari, intervenute prima dell'entrata in vigore del Piano del 1978.

Commento [SM5]: ho sostituito abitativi a residenziali (vd anche art. 44 e RE artt. 23 e 33).

Art. 7

Modalità d'intervento nelle unità edilizie o lotti

1. Su una stessa unità edilizia, o lotto, possono prevedersi interventi differenti, per classificazione tipologica, nei vari corpi di fabbrica e volumi elementari che li compongono. Ciononostante tutti gli interventi dovranno sempre avere a riferimento principale l'Unità Edilizia nel suo complesso, in particolare per quelle aventi carattere storico, al fine di pervenire ad un risultato armonioso tra corpi di fabbrica e aree di pertinenza.

2. Nonostante nel PPCS siano state individuate le unità edilizie con i relativi dati di superficie e parametri edificatori, di norma si considera la superficie reale dell'unità oggetto di intervento, rilevata con sistema grafico-analitico, dell'area di cui si possiede titolo, la cui misura deve essere certificata sia dal proprietario che dal tecnico progettista (con dichiarazione giurata, qualora in aumento oltre le tolleranze rispetto alla superficie catastale).

3. Il lotto urbanistico è generalmente composto da più catastali e può comprendere più proprietà.

4. È ammesso il frazionamento urbanistico delle unità edilizie alle seguenti condizioni:

- comportino una soluzione tecnica accettabile, anche dal punto di vista tipologico, meglio se finalizzata alla ricomposizione del lotto originario;
- non richiedano deroghe ai parametri edilizi per la loro edificazione;
- le unità derivate abbiano accesso, carrabile e pedonale separati, direttamente dalla pubblica via o piazza;
- sia presentata una chiara proposta edificatoria planivolumetrica che giustifichi il frazionamento, evidenziando le soluzioni tecniche da adottare per il raggiungimento delle finalità di cui all'art. 1 delle presenti N.T.A.;
- non vengano lesi i diritti di terzi;
- entrambe le unità derivate abbiano indice fondiario minore o uguale all'indice medio del lotto urbanistico d'origine.

Commento [SM6]: La RAS (vd. oss. 6.1) non concorda con la possibilità di interventi differenti in una stessa UE, ciononostante si ritiene opportuno in alcuni casi lasciare questa previsione considerando però il dettaglio sino al livello di CF anziché di singoli VE. In parziale recepimento delle osservazioni RAS (oss 6.1 e 7) per quanto riguarda l'unitarietà dell'intervento su una stessa UE il comma è stato specificato meglio.

Art. 8

Unità o Lotti a margine

1. Si definiscono "a margine" i lotti non compresi nel nucleo storico, ma adiacenti ad esso.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- **Norme Tecniche di Attuazione** -

2. Per i lotti a margine del centro storico prospettanti sulle pubbliche vie dovranno essere adottate finiture dei prospetti (anche nella parte interna del lotto, qualora visibile) analoghe a quelle di cui al titolo III delle presenti N.T.A., anche se appartenenti ad altre zone urbanistiche.

CAPO II
CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 9

Definizione degli interventi

1. Per quanto concerne la definizione degli interventi ~~di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, etc., si rimanda alle specifiche disposizioni del Regolamento Edilizio~~, edilizi si assumono quelle di cui all'art. 3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che per comodità si riportano di seguito con le relative descrizioni:

- a. *interventi di Manutenzione Ordinaria* - gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b. *interventi di Manutenzione Straordinaria* - le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c. *Restauro e Risanamento Conservativo* - gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d. *Ristrutturazione Edilizia* - gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs.42 del 22 gennaio 2004, e ss.mm.ii., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- e. *Nuova Costruzione* - quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria ~~realizzati da soggetti diversi dal Comune~~
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) gli interventi pertinenziali ~~che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.~~
- f. *Ristrutturazione Urbanistica* - quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di *Manutenzione ordinaria e straordinaria* sono sempre ammissibili, nel rispetto delle limitazioni valide per i fabbricati vincolati, come ad esempio quelli riportati agli artt.48-51, per i quali dovessero essere stabilite norme specifiche.

Commento [SM7]: aggiornamento e integrazioni in base al RE e al DPR380 o comunque tenuto conto di quanto concordato sulle osservazioni RAS.

Commento [SM8]: aggiornamento definizione a seguito dell'entrata in vigore della L.164/2014 di conversione del Decreto Legge sbloccaitalia.

Commento [SM19]: aggiornamento a seguito dell'entrata in vigore della L.164/2014 di conversione del Decreto Legge sbloccaitalia.

Commento [SM9]: non avendo trovato nessuna specificazione nel PUC qui è stata eliminata questa parte.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

3. Tra gli interventi di *Restauro e Risanamento conservativo* è compresa, tra gli altri, l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali, nel rispetto delle restanti norme e delle limitazioni valide per i fabbricati vincolati per i quali dovessero essere stabilite norme specifiche. In aggiunta agli interventi di cui al comma 1 è consentito nel centro storico lo specifico intervento di aperture o ampliamento di finestre (per i fabbricati in cui non è consentita la ristrutturazione edilizia). Tali aperture o ampliamenti dovranno essere dettati da esigenze di aerazione dei locali, anche in deroga al rispetto del requisito dell'ottavo di superficie, privilegiando laddove possibile i prospetti interni o comunque non visibili dalla pubblica via e ricorrendo alla realizzazione di lucernari solo laddove non possibile altrimenti. Ciononostante l'intervento proposto potrà essere attuato nei limiti di un progetto di facciata rispettoso dei criteri compositivi del fabbricato in oggetto.

3bis. Per interventi di *Restauro* secondo il D.Lgs.42/2004 art. 29 c.4. si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

3ter. Tutti gli interventi di *Restauro* dovranno essere realizzati con i materiali originari o quantomeno tradizionali e simili per caratteristiche architettoniche a quelli originari.

4. Sono definiti *oltre gli interventi* di *Adeguamento tipologico* *gli interventi finalizzati*, in generale, a regolarizzare, uniformare ed adeguare i prospetti degli edifici architettonicamente compromessi secondo le caratteristiche architettoniche, i materiali di finitura e le prescrizioni di cui al successivo TITOLO III.

5. *Adeguamento tipologico è finalizzato* *Gli interventi di Adeguamento tipologico sono ammessi* sui fabbricati, o su parti di essi, realizzati in tempi più o meno recenti secondo tipologie e con caratteri architettonici non riconducibili a quelli tipici del nucleo storico e che presentino elementi architettonici contrastanti con le presenti norme. Tale tipologia di intervento è obbligatoria, in caso di intervento sostanziale sui *prospetti fronti prospettanti sulla pubblica via o eccessivamente visibili dalla stessa e qualora i relativi edifici, per tutti i fabbricati incongrui, qualora non venissero demoliti e ricostruiti secondo le prescrizioni delle presenti N.T.A.. [E'] obbligatoria altresì per gli interventi sostanziali sui prospetti tipologicamente contrastanti con le prescrizioni di P.P. qualora i lavori fossero eseguiti con contributo pubblico.*

6. In particolare, sono definibili, a titolo esemplificativo, di adeguamento tipologico i seguenti interventi:

- g. eliminazione di aggetti; chiusura di riseghe e rientranze;
- h. eliminazione di rientranze nelle recinzioni;
- i. eliminazione di sopraelevazioni e aggiunte di nuove parti;
- j. sostituzione di manti di copertura con manto costituito da tegole del tipo "coppo sardo";
- k. eliminazione dei balconi con sporgenze e dimensioni superiori a quelle di cui alle presenti N.T.A.;
- l. eliminazione dei parapetti in muratura e sostituzione con elementi in ferro battuto o in muratura ad aria passante secondo le tipologie rappresentate nell'abaco allegato;
- m. adeguamento dei colori di finitura secondo l'abaco dei colori ammissibili;
- n. sostituzione degli infissi secondo le dimensioni e prescrizioni di cui al successivo TITOLO e secondo l'abaco degli infissi;
- o. inserimento di grate sulle finestre;
- p. eliminazione delle serrande metalliche.

7. Negli interventi di adeguamento tipologico sono assentibili anche incrementi volumetrici per l'eliminazione di riseghe e rientranze, assimilabili a volumi tecnici. La volumetria aggiuntiva dovrà essere pari a quella strettamente necessaria per l'eliminazione delle rientranze, verande e riseghe.

8. Sono definiti *anche gli interventi* di *Adeguamento delle finiture* *gli interventi*, da realizzarsi nei fabbricati per rendere le finiture conformi alle disposizioni di cui al successivo TITOLO. Gli interventi di adeguamento delle finiture sono obbligatori per tutti i fabbricati compresi nel nucleo storico; essi sono impliciti e dovuti per l'interesse del fabbricato, in tutti gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; sono obbligatori in tutte le altre tipologie di intervento quali *manutenzione ordinaria*, manutenzione straordinaria limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene.

9. Gli interventi di *Restauro e Risanamento conservativo* hanno la finalità di salvaguardare e conservare le caratteristiche architettoniche esterne dell'edificio.

10. Non sono ammissibili, tra gli interventi di cui al precedente comma, quelli che comportano alterazioni volumetriche o di superficie coperta e sagoma del fabbricato se non strettamente indispensabili all'installazione degli impianti.

11. Gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* sono finalizzati al rinnovamento e trasformazione dell'edificio anche in funzione di una diversa destinazione d'uso, con obbligo di salvaguardia degli elementi residui tipizzati.

12. Negli interventi di *Ristrutturazione edilizia* è d'obbligo l'adeguamento di tutte le parti non coerenti con i caratteri dell'architettura tradizionale (*Adeguamento tipologico*).

13. Gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* sono ammessi quale variante al PPCS, con le stesse modalità di formazione dello stesso, nel caso in cui il richiedente volesse proporre il ripristino degli allineamenti stradali del passato sui lotti oggetto di arretramento, secondo le previsioni del PRG vigente e secondo quelle del Piano Particolareggiato del Centro Antico (PPCA) approvato con D.A. EE.LL.FF.U. n.387/U del 17.04.1978. *sulla base di quanto previsto nell'elab. 20.11, dove*

Commento [SM10]: Modifica a seguito del recepimento dell'oss. RAS relativo alle aperture di finestre.

Commento [SM11]: anche a seguito del recepimento dell'oss. RAS n.6.3 che richiedeva per gli edifici storici l'utilizzo di materiali e finiture tradizionali o compatibili.

Commento [SM12]: sono stati invertiti praticamente i commi 4 e 5 al fine di mettere prima la definizione e poi le condizioni aggiuntive.

Commento [SM13]: Integrazione della lettera b dell' art.14 c.2 del RE del PUC che si riferisce ovviamente alla LR29/98 e simili...

Commento [SM14]: commi spostati nel nuovo art. 9 septies per uniformità con quanto fatto per i restanti interventi edificatori.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

l'adeguamento degli allineamenti stradali potrà essere attuato solo se in maniera unitaria per l'intero tratto rappresentato; oppure si interverrà con la ristrutturazione urbanistica in casi di rilevante trasformazione del tessuto urbanistico (come ad esempio nell'ipotesi di intervento sull'unità edilizia 9 dell'isolato CF1).

14. Si definiscono *Opere Interne* quelle realizzate in costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti (P.U.C.); che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili.

Commento [SM15]: Modifica in recepimento dell'oss. RAS num. 14 più aggiunta per trattare casi particolari come CF1_9 (vd. anche art. 36 c. 10 e art. 42).

Art. 9 bis
Manutenzione Ordinaria

1. Sono opere di *Manutenzione Ordinaria*, a titolo esemplificativo, i seguenti lavori e quelli ad essi assimilabili, qualora non comportino modifiche o alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici:

- a. la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- b. la riparazione e la sostituzione di pavimenti interni, di soffitti non portanti e di rivestimenti interni;
- c. la manutenzione delle coperture (rimaneggiamento dell'orditura dei tetti e dei manti di copertura in tegole e non, con sostituzione parziale o totale delle tegole, rifacimento dell'impermeabilizzazione dei tetti piani); riparazione dei tetti e dei solai con mantenimento dei caratteri originari;
- d. bonifica delle murature, dei vespai e delle pavimentazioni interne, comprensive di ogni opera di impermeabilizzazione tesa all'eliminazione di infiltrazioni di acqua e di umidità;
- e. la riparazione o sostituzione delle gronde, dei pluviali, dei comignoli;
- f. la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- g. la ripulitura delle facciate;
- h. l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- i. la tinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modifica dei materiali impiegati, dei colori, delle partiture, delle sagomature, delle fasce marcapiano etc.;
- j. la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti idraulico, sanitario, elettrico, del gas di riscaldamento o condizionamento, di ascensori etc., purché tali interventi non comportino alterazioni ai locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- k. riparazioni e sostituzioni nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, etc.) purché siano mantenuti i caratteri originari;
- l. la riparazione delle recinzioni;
- m. demolizione e ricostruzione di sistemazioni esterne quali pavimentazioni, aiuole, parcheggi, etc..

Commento [SM16]: E' stato riportato l'art.8 c.3 adattato al c. storico per la sola lett i del RE del PUC agg a dic. ed eliminando la lett k per adattamento al C. Storico.

2. Ai sensi dell'articolo 11 comma 3 del D.Lgs. 30 maggio 2008 n.115, fatto salvo quanto previsto dall'art. 26, comma 1, della Legge 9 gennaio n.10, e successive modifiche, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi sono considerati interventi di *Manutenzione Ordinaria* e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 dal T.U., di cui al D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. Sono fatte salve le altre eventuali autorizzazioni e o pareri anche di tipo paesaggistico previste dalla vigente normativa regionale e dalle Circolari esplicative del P.P.R. Vigente.

Art. 9 ter
Manutenzione Straordinaria

1. Sono opere di *Manutenzione Straordinaria*, a titolo esemplificativo, i seguenti lavori:

- a. rinnovamento, demolizione e ricostruzione di parti interne quali pareti divisorie, pavimenti (qualora non sostituiti con pavimenti analoghi), servizi igienici, etc.; ~~le demolizioni delle tramezzature e delle aperture interne non devono comportare il frazionamento di unità immobiliari; l'installazione di impianti all'interno degli edifici non deve comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi;~~
- b. realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art. 1 del D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compresi quelli relativi alle energie rinnovabili, alla conservazione ed al risparmio dell'energia;
- c. installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità alla realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;

Commento [SM17]: E' stato riportato l'art.9 c.2 adattato al c. storico per la sola lett i del RE del PUC agg a dic.

Commento [SM18]: aggiornamento a seguito dell'entrata in vigore della L164/2014 di conversione del Decreto Legge sbloccaItalia.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

- d. *installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati ammessi;*
- e. *rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura compresa la realizzazione di ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;*
- f. *realizzazione di scale interne e formazione di servizi igienici;*
- g. *consolidamento e/o rifacimento di solai, o elementi strutturali dei solai, compreso quello di copertura, senza alterazione delle quote e della posizione;*
- h. *consolidamento di muri e strutture portanti degli edifici; consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati (è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari);*
- i. *sostituzione di infissi esterni con altri di caratteristiche differenti;*
- j. *modifica della tinteggiatura o partitura dei prospetti o adozione di materiali diversi;*
- k. *rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;*
- l. *sostituzione di ringhiere e parapetti con altri di caratteristiche differenti;*
- m. *coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, compresa la piccola orditura e/o il tavolato o dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;*
- n. *finiture interne quali sostituzione e rifacimento delle parti comuni come scale, portici loggiati, androni, etc.;*
- o. *tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;*
- p. *frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;*

Art. 9 quater

Restauro e Risanamento conservativo

1. Sono opere di Restauro e Risanamento conservativo, a titolo esemplificativo, i seguenti lavori:

- a. *la conservazione, integrazione o ricostruzione delle parti originarie, comprese le aperture originarie, successivamente tamponate ma ancora leggibili;*
- b. *operazioni di ripristino, consolidamento statico e integrazione degli elementi strutturali;*
- c. *ripristino e integrazione delle finiture esterne (adeguamento delle finiture) e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni con materiali e tecniche che valorizzino e salvaguardino i caratteri degli edifici e salvaguardino gli elementi di pregio;*
- d. *ripristino e integrazione di prospetti, di intonaci degradati, di modanature, di fregi, di coperture a tetto, di elementi decorativi in genere, di zoccolatura in pietrame, delle murature in terra cruda (ladiri), in pietrame e in pietrame e mattoni pieni, con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;*
- e. *ripristino o sostituzione di infissi e grate in edifici vincolati o di pregio;*
- f. *ripristino di parti strutturali, della muratura o delle strutture portanti in genere, pilastri, archi di loggiati o sostituzione di queste o parti di queste mediante demolizione, solo qualora particolarmente degradate o crollate e di accertata pericolosità, e ricostruzione fedele, il tutto nel rigoroso rispetto del posizionamento e dei caratteri originari;*
- g. *ripristino e sostituzione di architravi, portali, recinzioni;*
- h. *apertura di nuovi accessi, luci e vedute, compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici, funzionali a nuove destinazioni d'uso e all'adeguamento igienico sanitario dei fabbricati alle normative vigenti;*
- i. *rifacimento di solai anche con modifica del piano d'imposta;*
- j. *ripristino o sostituzione delle parti non funzionali o degradate, delle parti interne, di scale, androni, portici, loggiati etc., caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica, al fine di valorizzarne gli elementi di pregio;*
- k. *integrazione, ripristino, sostituzione degli impianti;*
- l. *realizzazione degli impianti e relativi volumi tecnici e dei servizi necessari per migliorare le condizioni di abitabilità dei locali nel rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato e funzionali alle nuove destinazioni d'uso;*
- m. *eliminazione di elementi estranei e superfetazioni del fabbricato originario;*
- n. *valorizzazione degli ambienti interni anche tramite modifica dell'assetto planimetrico e del numero delle unità immobiliari.*
- o. *E' consentita la riorganizzazione degli spazi interni per un ottimale utilizzo dell'organismo edilizio in funzione della nuova destinazione d'uso, residenziale e non.*

Commento [SM20]: E' stato riportato l'art.10 c.4 del RE con una specificazione aggiuntiva per le aperture originarie.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

- p. Non sono ammissibili, tra gli interventi di cui al presente articolo, quelli che comportano nuovi orizzontamenti, né alterazioni volumetriche, di superficie coperta e di sagoma ad eccezione di quelle strettamente indispensabili all'installazione degli impianti tecnologici e degli eventuali relativi volumi tecnici.

Art. 9 quinquies

Ristrutturazione edilizia

1. Sono opere di Ristrutturazione edilizia, a titolo esemplificativo, i seguenti lavori:
- risanamento, rifacimento ed eventuale nuova realizzazione delle facciate esterne, compresa la modifica di elementi strutturali, la variazione delle dimensioni, delle posizioni e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
 - consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento dei muri perimetrali; sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante aumento delle superfici utili e del volume;
 - interventi sulle murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne per la valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti; è ammessa anche la realizzazione e l'eliminazione delle aperture e l'eventuale integrazione delle murature esterne;
 - modifiche dei tramezzi e delle aperture interne con la modifica delle superfici e della distribuzione degli ambienti finalizzato alla suddivisione e accorpamento delle unità immobiliari;
 - realizzazione degli impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici anche all'esterno degli edifici.

Commento [SM21]: E' stato riportato l'art.11c.5 del RE

Art. 9 sexies

Adeguamento tipologico

1. A titolo esemplificativo sono definibili di Adeguamento tipologico i seguenti interventi:
- eliminazione e/o adeguamento degli aggetti; chiusura di riseghe e rientranze (ad. es. scale esterne);
 - eliminazione di rientranze nelle recinzioni;
 - eliminazione di sopraelevazioni e aggiunte di nuove parti;
 - sostituzione di manti di copertura con manto costituito da tegole del tipo "coppo sardo";
 - eliminazione dei balconi con sporgenze e dimensioni superiori a quelle di cui alle presenti N.T.A.;
 - eliminazione dei parapetti in muratura e sostituzione con elementi in ferro battuto o in muratura ad aria passante secondo le tipologie rappresentate nell'abaco allegato;
 - adeguamento dei colori di finitura secondo l'abaco dei colori ammissibili;
 - sostituzione degli infissi secondo le dimensioni e prescrizioni di cui al successivo TITOLO e secondo l'abaco degli infissi;
 - inserimento di grate sulle finestre;
 - eliminazione delle serrande metalliche.

2. Negli interventi di adeguamento tipologico sono assentibili anche incrementi volumetrici per l'eliminazione di riseghe e rientranze, assimilabili a volumi tecnici. La volumetria aggiuntiva dovrà essere pari a quella strettamente necessaria per l'eliminazione delle rientranze, verande, e riseghe e torrini vani scala esistenti.

Commento [SM22]: trasferim ento dei commi 6 e 7 dell'art. 9 in un apposito articolo.

Art. 9 septies

Ristrutturazione urbanistica

1. Sono opere di Ristrutturazione urbanistica, a titolo esemplificativo, i seguenti lavori:
- ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;
 - riorganizzazione ed integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni;
 - recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali di tre o più edifici anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

Commento [SM23]: E' stato riportato l'art.12c.4 del RE

Art. 10

Classi di trasformabilità

1. Per ciascuna unità edilizia, compresa nella perimetrazione del nucleo storico, sono state associate, sulla base delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione, le Classi di Trasformabilità. Si definiscono Classi di Trasformabilità le categorie attribuite ai CF o agli EA di ciascuna UE che ne sintetizzano il valore storico tradizionale, tenuto conto della consistenza formale e tipologica, dello stato di conservazione, del grado di trasformazione e dell'epoca di costruzione. Agli elementi accessori è stata attribuita la classe dei corpi di fabbrica della relativa unità edilizia. Gli elementi storici (ad es. portali o annessi rustici) su lotti con edifici non tradizionali sono stati indicati con un asterisco(*) al fine di ricordare che esistono

Commento [SM24]: nuova formulazione in recepimento delle oss. RAS num. 11.1 e 11.2



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

preesistenze storiche da salvaguardare secondo le prescrizioni esplicitate puntualmente nelle schede, mentre nel caso di elementi con propria autonomia o più rilevanti dei primi la classe è rimasta indipendente.

2. **Tali** Le classi di trasformabilità, inoltre, definiscono il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna unità edilizia con i caratteri originari dell'insediamento o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti. Alle aree cortilizie di pertinenza è associata la stessa classe di trasformabilità delle Unità edilizie di appartenenza affinché le stesse unità vengano salvaguardate o adeguate nella loro integrità (corpi di fabbrica principali, corpi accessori, recinzioni, pozzi, forni, logge, camminamenti, aree pavimentate, aree a giardino, ecc.).

3. Nell'elaborato 14 sono state individuate le classi di trasformabilità per tutte le unità edilizie comprese nel centro storico.

4. Le classi di trasformabilità si possono così identificare:

a. **CLASSE 1: Organismo edilizio tradizionale originario.** Si tratta di volumi elementari corpi di fabbrica ed elementi accessori tradizionali nei quali è stata riscontrata la permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi originari in quantità tale da richiederne la salvaguardia.

Come categorie d'intervento per essi sono consentiti:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro ed il risanamento conservativo;
- le opere interne e la riqualificazione senza;
- l'aumento di volume, ad eccezione di quello strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario (inteso come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aeroilluminante, le superfici minime abitabili, ai sensi DM del 05/07/1975, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio) e/o per assicurarne la funzionalità o il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili;
- l'accrescimento per giustapposizione in profondità, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e dei diritti di terzi.

b. **CLASSE 2: Organismo edilizio tradizionale in cattivo stato di conservazione o che ha subito limitate modifiche.** Si tratta di volumi elementari corpi di fabbrica ed elementi accessori tradizionali attualmente in stato di conservazione scarse oppure che hanno subito limitate e reversibili modificazioni (es. sostituzione del manto di copertura, modifica delle aperture originarie, ecc.).

Come categorie d'intervento per essi sono consentiti:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro ed il risanamento conservativo (tra cui l'adeguamento, secondo le regole tipologiche tradizionali, delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; è compresa l'eventuale demolizione delle superfetazioni incongrue);
- le opere interne, l'adeguamento delle finiture e la riqualificazione senza;
- l'aumento di volume, ad eccezione di quello strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario (inteso come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aeroilluminante, le superfici minime abitabili, ai sensi DM del 05/07/1975, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio) e/o per assicurarne la funzionalità o il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili;
- l'accrescimento per giustapposizione in profondità, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e dei diritti di terzi.

c. **CLASSE 3a: Organismo edilizio tradizionale in pessimo stato di conservazione o che ha subito notevoli modifiche.** Si tratta di volumi elementari corpi di fabbrica ed elementi accessori tradizionali in stato attuale di forte degrado oppure alterati con nuovi vani addossati o sopraelevati, in certi casi tuttavia compatibili con il tessuto tradizionale.

Come categorie d'intervento per essi sono consentiti:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro ed il risanamento conservativo;
- le opere interne;
- l'aumento di volume strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario (inteso come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aeroilluminante, le superfici minime abitabili, ai sensi DM del 05/07/1975, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio) e/o per assicurarne la funzionalità o il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili;

Commento [SM25]: Integrazione a seguito del pt. 8.1 delle osserv. RAS relativamente alla salvaguardia estesa alle aree di pertinenza delle UE. (vd. anche art. 45 c.9)

Commento [SM26]: Ex classe 3 in parte semplificata con eliminazione di elementi oggetto di modifiche.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

- ~~il consolidamento statico~~, la *ristrutturazione edilizia*, ~~l'adeguamento tipologico~~, ~~l'ampliamento~~, ~~la sopraelevazione~~ (al fine di consentire eventuali demolizioni con ricostruzioni dei volumi originari secondo le regole tipologiche e costruttive tradizionali);
- *l'accrescimento per giustapposizione in profondità*, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e dei diritti di terzi.

d. **CLASSE 3b:** *Organismo edilizio tradizionale riconoscibile nonostante le rilevanti modifiche*. Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori, che pur risalenti da oltre cinquant'anni, siano stati interessati successivamente da opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali e architettonici. Tuttavia risulta ancora riconoscibile il tipo edilizio tradizionale originario.

Commento [SM27]: In parte ex classe 5 ora stralciata.

Come categorie d'intervento per essi sono consentiti:

- la *manutenzione ordinaria*;
- la *manutenzione straordinaria*;
- il *restauro* ed il *risanamento conservativo* (tra cui l'adeguamento, secondo le regole tipologiche tradizionali, di parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- le *opere interne*;
- l'*aumento di volume* strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario (inteso come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aeroilluminante, le superfici minime abitabili, ai sensi DM del 05/07/1975, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio) e/o per assicurarne la funzionalità o il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili;
- la *ristrutturazione edilizia* (anche con eventuali demolizioni di parti incongrue con ricostruzioni, anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali);
- *l'accrescimento per giustapposizione in profondità*, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e dei diritti di terzi.

e. **CLASSE 3c:** *Organismo edilizio tradizionale profondamente alterato*. Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori storici alterati in modo irreversibile e tale da determinarne la non riconoscibilità, mutandone i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia.

Come categorie d'intervento per essi sono consentiti:

- la *manutenzione ordinaria*;
- la *manutenzione straordinaria*;
- il *restauro* ed il *risanamento conservativo* (tra cui l'adeguamento, secondo le regole tipologiche tradizionali, di parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- le *opere interne*;
- *l'adeguamento tipologico*, così come definito all'art.9 commi 4,5 e all'art.9 sexies;
- la *ristrutturazione edilizia* (anche con eventuali demolizioni totali o parziali di parti incongrue con ricostruzioni, anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali e considerate le prescrizioni di Piano).

f. **CLASSE 4:** *Organismo edilizio recente, compatibile con il tessuto tradizionale*. Si tratta di ~~volumi elementari~~ corpi di fabbrica ed elementi accessori non originari, la cui permanenza, nonostante l'eventuale utilizzo di tipologie, numero di piani, piani interrati o seminterrati, altezze di interpiano non tradizionali, non è tuttavia in contrasto con i caratteri storico-tradizionali dell'ambiente urbano.

Per essi sono consentiti tutti i tipi di intervento purché coerenti con il PPCS, ossia:

- la *manutenzione ordinaria*;
- la *manutenzione straordinaria*;
- il *restauro* ed il *risanamento conservativo* (tra cui l'adeguamento, secondo le regole tipologiche tradizionali, delle parti incongrue);
- le *opere interne*;
- *l'adeguamento tipologico*, così come definito all'art.9 commi 4,5 e all'art.9 sexies;
- la *ristrutturazione edilizia* (anche con eventuali demolizioni totali o parziali con ricostruzioni, anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali e considerate le prescrizioni di Piano);
- la *ristrutturazione urbanistica*, così come definita all'art.9 comma 13 e all'art.9 septies;

g. **CLASSE 5:** *Organismo edilizio recente in contrasto con il tessuto tradizionale o tradizionale profondamente alterato e/o irrilevante*. Si tratta di ~~volumi elementari~~ corpi di fabbrica ed elementi accessori recenti (riconosciuti incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale ovvero che contraddicono la tipologia, gli ingombri, i distacchi e le ombre portate del



tessuto storico) oppure di quelli storici profondamente alterati (che pur risalenti da oltre cinquant'anni, siano stati interessati successivamente da opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi di radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia) e/o aventi ormai scarsa rilevanza storica data l'esiguità delle presistenze (piccole porzioni di edifici tradizionali ormai slegati dall'insieme dell'attuale unità edilizia su cui insistono).

Come categorie d'intervento nel caso di interventi puntuali sui volumi elementari e sugli elementi accessori incongrui sono consentiti solo:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro ed il risanamento conservativo (finalizzato all'adeguamento delle finiture incongrue, secondo le regole tipologiche tradizionali);
- le opere interne;
- l'adeguamento tipologico, così come definito all'art.9 commi 4,5;

mentre nel caso di interventi sostanziali sui prospetti o interessanti l'intera unità edilizia, potranno essere consentiti anche:

- la ristrutturazione edilizia, l'adeguamento tipologico, la demolizione, la demolizione e ricostruzione e anche (anche con eventuali demolizioni totali o parziali con ricostruzioni, anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali e considerate le prescrizioni di Piano);
- la ristrutturazione urbanistica, così come definita all'art.9 comma 13 e all'art.9 septies.

h. **CLASSE 6: Nuovo Organismo edilizio assentibile.** Si tratta di nuovi volumi elementari corpi di fabbrica ed elementi accessori assentibili su Unità Edilizie attualmente libere o libere in seguito a demolizione o in aggiunta a volumi già esistenti.

Come categorie d'intervento per essi sono consentiti:

- la nuova costruzione;
- la ristrutturazione urbanistica.

Per essi le regole edificatorie derivano dai vincoli di riproposizione dei tipi edilizi storici o recenti ritenuti compatibili con il tessuto tradizionale: larghezza stradale, orientamento, conformazione plano-altimetrica del lotto, edificazione al contorno, compatibilità del prospetto dell'edificio, realizzazione parcheggi, rispetto delle prescrizioni della normativa e dell'abaco.

5. Per le Unità Edilizie recenti inquadrate nella Classe 5, tipologicamente incompatibili con il tessuto storico e che ne sconvolgono l'equilibrio architettonico ed urbanistico, è auspicabile l'intervento di demolizione e ricostruzione, compatibilmente con i tipi edilizi previsti nell'abaco e indicati puntualmente nelle schede l'indice fondiario previsto dalle presenti NTA e secondo le regole previste per la Classe 6.

6. Per le dieci Unità Edilizie inquadrate nella Classe 6, per le quali nell'elaborato 14 è stato riportato lo schema planimetrico e nell'elaborato 15 è stato riportato lo schema tipologico proposti dal PPCS, è fatta salva la possibilità di presentare soluzioni progettuali migliorative, in occasione della presentazione delle singole istanze.

7. Per i volumi corpi di fabbrica e gli elementi classificati nelle Classi 1 e 2 sarà possibile una eventuale riclassificazione in classe 3a, previa dimostrazione dettagliata a cura di un tecnico incaricato, della errata classificazione effettuata nel Piano.

8. Le categorie di intervento correlate ad ogni classe di trasformabilità sono finalizzate al perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 delle presenti NTA.



TITOLO III PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

REGOLE PER GLI EDIFICI

CAPO I TIPI EDILIZI E ARCHITETTURA

Art. 11 Generalità

1. I tipi edilizi storici, con la relativa architettura più rappresentativa dei prospetti, indicati nei successivi articoli con le lettere dalla A alla I *tradizionale*, con i codici 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 sono illustrati nell'elaborato 1 *Relazione* e in particolare nell'elaborato 3 *Schede e abachi del codice di pratica, Sezione A - Abaco delle tipologie edilizie e dei profili guida dei tipi edilizi tradizionali*.

2. I tipi edilizi non tradizionali attualmente presenti nel nucleo storico selargino, indicati nel successivo art. 21 con le lettere dalla I *non tradizionale* alla Z, sono illustrati, insieme a quelli di cui al comma precedente, nell'elaborato 1 *Relazione*.

3. L'obiettivo principale che ha guidato la classificazione dei tipi edilizi tradizionali è la ricostituzione dei profili architettonici tipici dei centri storici campidanesi. Pertanto questi tipi edilizi si differenziano tra essi fondamentalmente per l'impianto planivolumetrico del corpo di fabbrica rispetto al fronte strada (*corte antistante o retrostante*), per la disposizione dell'accesso rispetto all'orientamento stradale e per il grado di finitura dei prospetti principali (*corte retrostante o palazzetto*).

4. I tipi edilizi storici descritti negli articoli che seguono, possono essere combinati, in funzione della specificità del lotto quali, ad esempio:

- dimensione e conformazione plano-altimetrica;
- per i fabbricati prospettanti sugli incroci stradali, purché l'abbinamento architettonico, comprese le finiture, sia armonico;
- orientamento ed edificazione al contorno.

5. Nelle schede di ogni Unità Edilizia saranno proposti i tipi edilizi da progetto, articolati in:

- *tipi preferenziali da progetto*, ossia i tipi edilizi che per lo specifico lotto si ritiene più opportuno proporre al fine di rispettare il contesto storico;
- *tipi alternativi da progetto*, ossia i tipi edilizi che per lo specifico lotto sono ritenuti coerenti con il contesto storico, ma potranno essere attuati fatti salvi i diritti di terzi.

In caso di lotti stretti e allungati, che prevedano due corpi di fabbrica distinti, entrambi a palazzotto su due piani, quello sul fronte strada deve essere sviluppato con finiture di tipo preferibilmente "signorile" mentre quello interno preferibilmente con l'architettura "semplice".

6. Per tutte le tipologie tutti gli interventi di nuova costruzione se non in contrasto con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e se non specificato diversamente per il singolo lotto, è assentibile il piano interrato o seminterrato da destinare a cantine e locali di sgombero, ma non a parcheggio, con l'accortezza di prevedere un coerente inserimento nel profilo stradale e senza aperture su strada.

7. In ordine all'impianto planimetrico, tutte le tipologie proposte possono essere realizzate a corte ovverosia con almeno un lato costituito dal fabbricato principale e gli altri tre dalla chiusura del lotto. Nei casi di corte antistante, al fine di consentire migliori condizioni igienico-sanitarie senza mutare la percezione del tessuto storico dalla pubblica via, è consentito proporre eventualmente la realizzazione anche di una corte sul retro (richiamando la variante del tipo a corte doppia tutt'ora esistente seppure in misura molto minore rispetto al passato a causa della saturazione dei lotti). Tale variante in alcuni casi sarà anche suggerita nelle schede (cd) come tipo preferenziale da progetto per via della particolare conformazione degli stessi.

8. Lo sviluppo a corte dovrà prioritariamente avvenire nel rispetto dell'orientamento naturale verso sud-est, sud o sud-ovest.

9. La scelta della tipologia edilizia utilizzabile, in particolare per gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento, deve essere indirizzata dall'analisi dei seguenti fattori principali:

- *riproposizione dei tipi edilizi storici (di cui si riporta un'esemplificazione nell'elaborato 3 -abaco-) mentre solo in caso di impossibilità di utilizzo (ad esempio per edifici plurimobiliari) ci si potrà rifare ai tipi edilizi recenti ritenuti compatibili con il tessuto tradizionale (di cui si riporta un'esemplificazione nell'elaborato 1 -relazione-);*
- *larghezza stradale;*
- *orientamento;*
- *conformazione plano-altimetrica del lotto;*
- *edificazione al contorno, nel rispetto dei diritti di terzi ed evitando il più possibile deroghe alle distanze;*

Commento [SM28]: aggiornare introducendo i numeri dei nuovi tipi tradizionali proposti.

Commento [SM29]: comma da eliminare completamente poiché, secondo quanto concordato in RAS, il PP dovrà riportare solo i tipi edilizi tradizionali.

Commento [SM30]: secondo quanto concordato al punto 8.2 con la RAS che stabiliva di non realizzare interrati o seminterrati nelle UE tradizionali.



- compatibilità del prospetto dell'edificio in esame con gli edifici contermini di valore storico (se presenti) e comunque considerando il profilo stradale in relazione ai tre lotti adiacenti per ogni lato;
- possibilità di rispetto delle prescrizioni dell'elaborato 3 – abaco.

10. Gli elaborati 16 e 17, relativi allo stato di fatto dei prospetti e delle viste in 3D degli isolati, consentiranno l'inserimento della proposta progettuale nell'unità edilizia in esame, con l'accortezza di riverificare le altezze dei due lotti contermini.

11. Gli interventi edilizi e/o urbanistici interessanti i lotti compresi negli scorci rappresentati nell'elaborato 21 dovranno essere mirati alla conservazione di queste vedute rappresentative o comunque non alterarle, con aumenti volumetrici visibili dalla pubblica via, in relazione agli edifici storici ancora esistenti. Il panorama potrà essere migliorato grazie all'adeguamento tipologico degli edifici incongrui. Le superfetazioni esistenti, ancorché legittimate, per gli interventi che non siano manutenzione ordinaria o straordinaria, dovranno essere rimosse al fine di ricostruire la vista originaria.

Art. 12

Palazzotto con finiture prospetto di tipo signorile (Tipo A)

1. Trattasi di tipo edilizio con fabbricato principale con due piani fuori terra, a filo strada, con finiture del prospetto di tipo "signorile" (vedi *Elaborato B1 "Schede e abachi del codice di pratica"* alla "Sezione A: abaco delle tipologie edilizie e dei profili guida").
2. L'impianto planivolumetrico è caratterizzato da un prospetto, con relativa linea di gronda, continuo sul fronte strada per tutta la larghezza del lotto.
3. L'eventuale ulteriore volume all'interno del lotto dovrà attuarsi con la creazione della corte, definendo uno spazio interno da destinare a cortile e parcheggio.
4. L'ulteriore volume di cui al comma precedente, qualora fosse soddisfatta la continuità del prospetto sul fronte strada con piano terra (PT) e piano primo (PP), dovrà svilupparsi preferibilmente solo al piano terra (fatto salvo l'eventuale interrato), tranne nei casi in cui sarà reso possibile il doppio piano sul confine opposto al prospetto principale.
5. Le finiture che caratterizzano tale tipo architettonico prevedono l'utilizzo di:
 - intonaci a base calce;
 - mattoni tipo sardo a vista;
 - pietra a vista;
 - architravi e altri elementi costruttivi in legno a vista;
 - modanature intonacate;
 - fregi prefabbricati in cemento, laterizio o pietre naturali;
 - cornici modanate lungo i canali di gronda sul fronte strada;
 - stipiti e architravi aggettanti fino a 5 cm sul filo intonaco con il materiale strutturale a vista o fasciata ad intonaco;
 - zoccolatura di base con intonaco a spaglio o pietrame o blocchi lapidei a vista;
 - pluviali in rame con parte terminale di attacco a terra in ghisa per un'altezza minima di circa cm 200; zanche di sostegno in piatto di ferro semplice o lavorato; innesti a bicchiere;
 - balconi con ringhiere in ferro battuto o in muratura continua, con lesene o traforati con disegni simili alla tipologia storica esistente, come indicato nell'elaborato 3;
 - piano dei balconi in materiale lapideo sorretto da mensole in ferro battuto, in materiale lapideo o prefabbricato;
 - soglie e davanzali in materiale lapideo con finitura non lucida e bordatura a squadra;
 - passo carraio con portale, possibilmente ad arco, con intradosso ad un'altezza massima di m 3,50 dal piano stradale, in legno o similare, a due ante a tutta altezza con sistema di rotazione tradizionale; due ante pedonali di cui una fissa; battagli di tipo tradizionale in ferro od ottone, maniglia (a eric) (completato eventualmente da chiusura a scomparsa di sicurezza);
 - piedritti portale e arco in mattone sardo a vista, pietra a vista o intonaco;
 - i sistemi di fissaggio del legno devono essere realizzati sul fronte strada con chiodatura o bullonatura tonda di diametro minimo di cm 1,00;
 - grate e finestre a piano terra con elementi in ferro pieno con sporgenza massima di cm 10;
 - sistemi di oscuramento: persiane, scurini in legno o altro materiale rivestito in legno;
 - portoncino d'ingresso in legno e maniglioni in ferro battuto od ottone di tipo tradizionale, battagli tradizionali;
 - murature sopra il cornicione a nascondere il canale di gronda e il tetto sul fronte strada (attico);
 - infissi in legno al naturale o smaltati con finitura opaca nei colori verde scuro o marrone;
 - citofono o videocitofono dovranno essere contenuti nel fianco dello stipite.
6. In caso di botteghe è fatto divieto di installare insegne luminose cassettonate aggettanti dal filo strada.
7. Possono essere realizzate vetrine a nicchia aggettanti dal filo della facciata massimo cm 10, con dimensione massima pari alla larghezza di una finestra o dell'ingresso dell'abitazione.

Commento [SM31]: art. completamente revisionato in base ai nuovi tipi edilizi



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

8. Per la chiusura delle botteghe è prevista la possibilità di utilizzo di sportelloni dogati o rivestiti in lamiera zincata tradizionale, fermata a parete e ruotata aperta sulla facciata; il meccanismo di apertura dovrà essere in ferro o in ottone acidato con sistema di fissaggio a scomparsa o a bandella.

9. È vietato l'utilizzo di finestre all'inglese o ad anta unica per dimensioni di apertura maggiori di cm 75 di luce netta.

10. Può essere prevista copertura parte a tetto e parte a terrazza o interamente a terrazza.

Art. 13

Palazzotto con finiture prospetto di tipo semplice (Tipo B)

1. Per tale tipo edilizio vale quanto già detto per il tipo A, in merito all'impianto planivolumetrico.

2. Il presente tipo si differenzia dal precedente per quanto concerne le finiture del prospetto principale che dovrà essere caratterizzato dall'assenza o scarsità di fregi, cornici o altri particolari costruttivi dal disegno particolarmente complesso.

3. Sono assentibili in tale tipologia:

- attico e cornicione;
- fregi a contorno delle aperture esterne: potranno aversi lavorazioni semplici a intaglio o ad incasso sugli elementi formanti stipiti o architravi, se realizzati in pietra o in legno;
- coppo convesso a filo facciata e canale aggettante;
- falda sporgente con coppo convesso sporgente al massimo cm 20 su supporto murario lavorato a tegole rovesciate o a cordolo;
- il canale di gronda dovrà essere realizzato in rame a sezione quadrata o circolare.

4. Sono escluse sagomature con modanature a cornice.

Commento [SM32]: art. completamente revisionato in base ai nuovi tipi edilizi

Art. 14

Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su due livelli (Tipo C)

1. Trattasi dei tipi edilizi caratterizzati dal corpo di fabbrica principale sul fronte strada composto per una parte di solo piano terra e per una parte anche di primo piano. (vedi *Elaborato B1 "Schede e abachi del codice di pratica"* alla "Sezione A-abaco delle tipologie edilizie e dei profili guida").

2. Su tale fronte prospettano le falde, il canale di gronda e le aperture in affaccio esterno.

3. Il portale dovrà essere inserito sull'estremità del prospetto in proiezione dei due piani.

4. Le finiture potranno essere a discrezione di tipo ad architettura semplice o signorile.

Commento [SM33]: art. completamente revisionato in base ai nuovi tipi edilizi

Art. 15

Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su uno o due livelli e portale indipendente (Tipo D)

1. In ordine all'impianto planivolumetrico e alle finiture vale quanto già detto per il tipo C.

2. Tale tipo si caratterizza per la presenza del portale indipendente e la tettoia interna di protezione dell'ingresso denominata "su proceiu".

Commento [SM34]: art. completamente revisionato in base ai nuovi tipi edilizi

Art. 16

Edificio con profilo fronte strada a timpano e due livelli (Tipo E)

1. Trattasi degli organismi edilizi caratterizzati da un corpo di fabbrica su due piani prospettanti a timpano sul lato strada e da un portale isolato caratterizzato dalla presenza de "su proceiu".

2. Lo sviluppo planivolumetrico nel lotto avviene generalmente a corte.

3. Le finiture, in particolare sul prospetto principale, sono improntate all'estrema semplicità.

4. Sono ammissibili i fregi e le finiture con cornici e attico sul portale.

Commento [SM35]: art. completamente revisionato in base ai nuovi tipi edilizi

Art. 17

Edificio con profilo fronte strada di sola recinzione e portale (Tipo F)

1. Trattasi di tipo edilizio caratterizzato dall'assenza di corpi di fabbrica a filo strada. Tale tipo si caratterizza per la presenza di recinzione e portale indipendente.

2. L'impianto planivolumetrico è caratterizzato generalmente dalla presenza della corte.

3. Sono comunque assentibili soluzioni diverse dalla corte nelle quali il fabbricato risulta arretrato dal confine posteriore del lotto.

4. Le finiture sono improntate su soluzione architettonica semplice.

5. Sono ammissibili:

- fregi;
- finiture con cornici;
- attico sul portale.

Commento [SM36]: art. completamente revisionato in base ai nuovi tipi edilizi



Art. 18

Edificio con profilo fronte strada caratterizzato da soluzione mista: timpano e falda (Tipo G)

1. Trattasi di tipo edilizio caratterizzato da corpo di fabbrica articolato parte con timpano, a uno o due piani, parte a solo piano terra con linea di gronda sul fronte strada e portale indipendente.
2. Lo sviluppo planivolumetrico nel lotto avviene generalmente a corte.
3. Le finiture, in particolare sul prospetto principale, sono improntate all'estrema semplicità.
4. Sono ammissibili i fregi e le finiture con cornici e attico sul portale.

Commento [SM37]: art. completamente revisionato in base ai nuovi tipi edilizi

Art. 19

Edificio con profilo a un livello, con una linea di gronda a fronte strada (Tipo H)

1. Trattasi di tipo edilizio caratterizzato da corpo di fabbrica solo a piano terra con linea di gronda sul fronte strada e portale indipendente.
2. Lo sviluppo planivolumetrico nel lotto avviene generalmente a corte.
3. Le finiture, in particolare sul prospetto principale, sono improntate all'estrema semplicità.
4. Sono ammissibili i fregi e le finiture con cornici e attico sul portale.
5. Fronte strada definito da corpo di fabbrica a solo piano terra interamente con falda copertura e gronda sul fronte strada; portale isolato a *procciu*.

Commento [SM38]: art. completamente revisionato in base ai nuovi tipi edilizi

Art. 20

Piccolo edificio di tipo semplice (Tipo I tradizionale)

1. Trattasi di tipo edilizio caratterizzato da corpo di fabbrica di dimensioni ridotte, il più delle volte al solo piano terra.
2. Lo sviluppo planivolumetrico nel lotto spesso va ad interessare l'intera superficie del lotto stesso, anch'esso di ridotte dimensioni.
3. Le finiture sono improntate all'estrema semplicità.
4. Questo tipo edilizio è stato suddiviso in due sottocategorie: la prima riguarda gli edifici tradizionali e la seconda quelli non tradizionali (*I non tradizionale*) di cui al successivo articolo.

Commento [SM39]: art. completamente revisionato in base ai nuovi tipi edilizi

Art. 12

Edifici tradizionali

1. I *tipi edilizi tradizionali* sono corpi di fabbrica edificati nei primi decenni del '900 e comunque sino agli anni '50 del secolo scorso, che dovranno essere presi a riferimento per i futuri interventi urbanistico-edilizi di adeguamento, integrazione o sostituzione dell'edificato esistente.

2. I tipi edilizi tradizionali sono stati catalogati in relazione alla disposizione del lotto rispetto alla strada, determinando così due varianti tipologiche principali:

- la casa a corte antistante (Tipo 1);
- la casa a corte retrostante (Tipo 2).

3. La posizione dell'accesso al lotto determina una differenza tra le case a corte antistante:

- la casa a corte antistante con accesso frontale (Tipo 1.1);
- la casa a corte antistante con accesso laterale (Tipo 1.2).

4. La "ricchezza" o meno dei prospetti su strada determina una differenza tra le case a corte retrostante e i palazzotti.

Nel caso di interventi di nuova edificazione dei tipi edilizi 2, così come nei restanti tipi, si dovranno riproporre solo finiture di tipo semplice, ossia case a corte retrostante, pertanto le finiture di tipo signorile saranno presenti solo nei palazzetti già esistenti e dovranno essere salvaguardate.

5. Lo sviluppo delle strade secondo gli orientamenti approssimativamente riducibili a due, Est-Ovest oppure Nord-Sud, determinano l'identificazione di tre o quattro sottotipi edilizi per ogni tipo principale:

- accesso da sud (Tipi 1.1.1; 1.2.1; 2.1);
- accesso da ovest (Tipi 1.1.2; 1.2.2; 2.2);
- accesso da est (Tipi 1.1.3; 1.2.3; 2.3);
- accesso da nord (Tipi 1.2.4; 2.4).

6. I muri perimetrali di recinzione sono in muratura continua interrotti solo dalle aperture degli accessi.

7. I corpi di fabbrica secondari e le eventuali coperture accessorie sono addossati ai muri delimitanti la corte e sono rivolti verso l'interno di essa, limitando al massimo l'affaccio sulle proprietà confinanti.

8. In relazione alla dimensione del lotto le corti potranno essere minime, piccole, medie o grandi, ossia avranno un numero man mano crescente di cellule elementari giustapposte, componenti il corpo di fabbrica principale.

Commento [SM40]: secondo quanto concordato al punto 12.1 con la R.A.S.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

9. I processi storici di accrescimento documentati negli schemi riportati nell'elaborato 3 (abachi) consentono di leggere i caratteri distributivi degli edifici tradizionali ed eventualmente di riproporre modificazioni o costruzioni ex novo coerenti con gli stessi. A tal fine sono stati catalogati gli sviluppi delle case a corte con accrescimento per giustapposizione in profondità, aumento di mezzo piano in altezza, raddoppio in altezza.

10. In caso di interventi sugli edifici di cui al presente articolo (Classi 1,2,3) si prescrive l'utilizzo di materiali e finiture tradizionali o compatibili.

11. In caso di botteghe è fatto divieto di installare insegne luminose cassettonate aggettanti dal filo strada.

12. Possono essere realizzate vetrine a nicchia aggettanti dal filo della facciata massimo cm 10, con dimensione massima pari alla larghezza di una finestra o dell'ingresso dell'abitazione.

13. Per la chiusura delle botteghe è prevista la possibilità di utilizzo di sportelloni dogati o rivestiti in lamiera zincata tradizionale, fermata a parete e ruotata aperta sulla facciata; il meccanismo di apertura dovrà essere in ferro o in ottone acidato con sistema di fissaggio a scomparsa o a bandella.

14. È vietato l'utilizzo di finestre all'inglese o ad anta unica per dimensioni di apertura maggiori di cm 75 di luce netta.

Commento [SM41]: in recepimento dell'oss RAS n.6.3 che richiedeva per gli edifici storici l'utilizzo di materiali e finiture tradizionali o compatibili.

Commento [SM42]: sono stati riproposti i commi 6,7,8,9 dell'art.12 del PP adottato, mentre è stato tralasciato il comma 10.

Art. 13

Casa a corte antistante con accesso da sud (Tipo 1.1.1 oppure Tipo 1.2.1)

1. Nel caso di accesso (portale isolato a *procciu*) disposto frontalmente rispetto al fabbricato principale trattasi di tipo edilizio 1.1.1, caratterizzato da corpo di fabbrica principale disposto nel fondo del lotto, con linea di gronda parallela alla strada e loggiato.

2. Nel caso di accesso (portale isolato a *procciu*) disposto lateralmente rispetto al fabbricato principale trattasi di tipo edilizio 1.2.1, caratterizzato da corpo di fabbrica principale disposto nel fondo del lotto, con linea di gronda perpendicolare alla strada e loggiato. Il prospetto su strada del fabbricato presenta il più delle volte un portoncino in corrispondenza del loggiato, ed in corrispondenza delle stanze una finestra al piano terra ed una portafinestra con balconcino al piano primo.

Art. 14

Casa a corte antistante con accesso da ovest (Tipo 1.1.2 oppure Tipo 1.2.2)

1. Nel caso di accesso (portale isolato a *procciu*) disposto frontalmente rispetto al fabbricato principale trattasi di tipo edilizio 1.1.2, caratterizzato da corpo di fabbrica principale disposto nel fondo del lotto, con linea di gronda parallela alla strada e loggiato.

2. Nel caso di accesso (portale isolato a *procciu*) disposto lateralmente rispetto al fabbricato principale trattasi di tipo edilizio 1.2.2, caratterizzato da corpo di fabbrica principale disposto nel fondo del lotto, con linea di gronda perpendicolare alla strada e loggiato. Il prospetto su strada del fabbricato presenta il più delle volte un portoncino in corrispondenza del loggiato, ed in corrispondenza delle stanze una finestra al piano terra ed una portafinestra con balconcino al piano primo.

Art. 15

Casa a corte antistante con accesso da est (Tipo 1.1.3 oppure Tipo 1.2.3)

1. Nel caso di accesso (portale isolato a *procciu*) disposto frontalmente rispetto al fabbricato principale trattasi di tipo edilizio 1.1.3, caratterizzato da corpo di fabbrica principale disposto nel fondo del lotto, con linea di gronda parallela alla strada e loggiato.

2. Nel caso di accesso (portale isolato a *procciu*) disposto lateralmente rispetto al fabbricato principale trattasi di tipo edilizio 1.2.3, caratterizzato da corpo di fabbrica principale disposto nel fondo del lotto, con linea di gronda perpendicolare alla strada e loggiato. Il prospetto su strada del fabbricato presenta il più delle volte un portoncino in corrispondenza del loggiato, ed in corrispondenza delle stanze una finestra al piano terra ed una portafinestra con balconcino al piano primo.

Art. 16

Casa a corte antistante con accesso da nord (Tipo 1.2.4)

1. Nel rispetto delle regole dell'orientamento dei fabbricati rispetto al sole nel caso di accesso (portale isolato a *procciu*) da nord il corpo di fabbrica principale dovrà essere disposto lateralmente, ossia è il tipo edilizio 1.2.3, caratterizzato da corpo di fabbrica principale disposto nel fondo del lotto, con linea di gronda perpendicolare alla strada e loggiato. Il prospetto su strada del fabbricato presenta il più delle volte un portoncino in corrispondenza del loggiato, ed in corrispondenza delle stanze una finestra al piano terra ed una portafinestra con balconcino al piano primo.

2. Il tipo con accesso frontale (1.1.4) è incongruo poiché sarebbe disposto a nord, pertanto gli unici rari casi presenti sono dovuti alla trasformazione in epoca recente di volumi originari non abitativi.



Art. 17

Casa a corte retrostante con accesso da sud o palazzetto (Tipo 2.1)

1. Trattasi del tipo edilizio 2.1 con accesso carrabile e/o pedonale inglobato nel corpo di fabbrica principale, disposto a filo strada, con linea di gronda parallela alla stessa, interessante il più delle volte l'intera larghezza del lotto. Non è presente il loggiato sul retro in quanto sarebbe orientato a nord.
2. Tale tipo edilizio è caratterizzato dall'estroversione, derivante dalla possibilità di affaccio su strada del corpo di fabbrica per via della sua posizione nel lotto rispetto alla casa a corte antistante tipicamente introversa.
3. La differenza più evidente tra la casa a corte retrostante ed il palazzetto sono semplicemente le finiture e i decori e di facciata: più semplici quelli della casa a corte rispetto a quelli del palazzetto, con cornici, modanature, fregi prefabbricati in cemento, laterizio o pietre naturali, balconcini con ringhiere in ferro battuto o con elementi prefabbricati in cemento. Il palazzetto è interpretabile come lo sviluppo urbano della casa a corte retrostante, avvenuto tra la fine dell' '800 e i primi del '900.
4. Il più delle volte nei casi di palazzetto sono escluse le corti minime o piccole, tuttavia potrebbero essere presenti nei casi dovuti ai frazionamenti avvenuti nel corso del tempo.

Art. 18

Casa a corte retrostante con accesso da ovest o palazzetto (Tipo 2.2)

1. Trattasi del tipo edilizio 2.2 con accesso carrabile e/o pedonale inglobato nel corpo di fabbrica principale, disposto a filo strada, con linea di gronda parallela alla stessa, interessante il più delle volte l'intera larghezza del lotto e loggiato sul retro.
2. Per tale tipo edilizio vale quanto già detto per il tipo 2.1, in merito all'impianto planivolumetrico.

Art. 19

Casa a corte retrostante con accesso da est o palazzetto (Tipo 2.3)

1. Trattasi del tipo edilizio 2.3 con accesso carrabile e/o pedonale inglobato nel corpo di fabbrica principale, disposto a filo strada, con linea di gronda parallela alla stessa, interessante il più delle volte l'intera larghezza del lotto e loggiato sul retro.
2. Per tale tipo edilizio vale quanto già detto per il tipo 2.1, in merito all'impianto planivolumetrico.

Art. 20

Casa a corte retrostante con accesso da nord o palazzetto (Tipo 2.4)

1. Trattasi del tipo edilizio 2.4 con accesso carrabile e/o pedonale inglobato nel corpo di fabbrica principale, disposto a filo strada, con linea di gronda parallela alla stessa, interessante il più delle volte l'intera larghezza del lotto e loggiato sul retro.
2. Per tale tipo edilizio vale quanto già detto per il tipo 2.1, in merito all'impianto planivolumetrico.

Art. 21

Edifici non tradizionali

1. I tipi edilizi non tradizionali sono edifici sorti prevalentemente dopo gli anni '50 o fabbricati che nel corso del tempo hanno subito interventi che ne hanno alterato notevolmente le caratteristiche originarie.

~~2. Gli edifici recenti di cui al comma precedente sono raggruppabili in un primo momento nelle quattro categorie seguenti:~~

- ~~➤ edifici unifamiliari singoli: sono le abitazioni indipendenti unifamiliari (all'interno di questa classificazione sono stati fatti rientrare anche alcuni casi di case bifamiliari con l'area di pertinenza in comune);~~
- ~~➤ edifici unifamiliari a schiera: sono le abitazioni caratterizzate da un sistema statico costruttivo non indipendente, che nei casi presenti nel centro storico selarmino hanno quasi sempre l'area di pertinenza in comune anziché ad esclusivo uso privato (all'interno di questa classificazione sono state fatte rientrare anche alcuni casi di case bifamiliari);~~
- ~~➤ edifici plurifamiliari in linea: sono fabbricati pluripiano caratterizzati da uno sviluppo longitudinale rispetto alle altre dimensioni, composti da due o più appartamenti per piano, ma in alcuni casi anche solo uno; hanno sistemi sia statico-costruttivi che di distribuzione (scale, ascensori) comuni; sono presenti nel centro storico sia nelle soluzioni con asse longitudinale rettilineo che quelle ad angolo;~~
- ~~➤ edifici plurifamiliari in altezza: sono fabbricati pluripiano caratterizzati da uno sviluppo in altezza rispetto alle altre dimensioni, composti da un appartamento per piano, ma in alcuni casi anche due; hanno sistemi sia statico-costruttivi che di distribuzione (scale, ascensori) comuni.~~



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

3. Grazie alla definizione della posizione dell'edificio dentro il lotto (su fronte strada, arretrato, in profondità oppure isolato) è stato possibile rappresentare tutta la gamma dei tipi edilizi recenti, elencati di seguito:

➤ **Tipo I non tradizionale** - piccolo edificio di tipo semplice (sono le abitazioni oppure alcuni piccoli locali destinati a servizi connessi con la residenza di piccole dimensioni, prevalentemente ad un livello, che spesso occupano l'intera superficie del lotto);

➤ **Tipo J** - edificio unifamiliare singolo su fronte strada (abitazioni con due lati ciechi, costruiti in aderenza ai lotti limitrofi);

➤ **Tipo K** - edificio unifamiliare singolo arretrato nel lotto;

➤ **Tipo L** - edificio unifamiliare singolo in profondità nel lotto;

➤ **Tipo M** - edificio unifamiliare singolo isolato nel lotto (villetta unifamiliare);

➤ **Tipo N** - edificio unifamiliare a schiera su fronte strada (comprendono in certe circostanze anche le case binate);

➤ **Tipo O** - edificio unifamiliare a schiera arretrato nel lotto (comprendono in certe circostanze anche le case binate);

➤ **Tipo P** - edificio plurifamiliare in linea su fronte strada;

➤ **Tipo Q** - edificio plurifamiliare in linea con portico;

➤ **Tipo R** - edificio plurifamiliare in linea arretrato nel lotto;

➤ **Tipo S** - edificio plurifamiliare in linea in profondità nel lotto;

➤ **Tipo T** - edificio plurifamiliare in altezza su fronte strada;

➤ **Tipo U** - edificio plurifamiliare in altezza arretrato nel lotto;

➤ **Tipo V** - edificio plurifamiliare in altezza in profondità nel lotto;

➤ **Tipo Z** - edificio plurifamiliare in altezza in aderenza su un lato del lotto (hanno un solo lato cieco poiché costruiti in aderenza ai lotti limitrofi; rientrano in questa categoria anche quelli con più di un lato adiacente cieco che complessivamente interessa una piccola porzione di prospetto).

4. Con tutte le limitazioni del caso i tipi edilizi non tradizionali ritenuti tuttavia compatibili con il tessuto storico, sono in linea generale quelli su fronte strada, caratterizzati da volumi e linee semplici e simmetria delle aperture nel prospetto, riconducibili pertanto ai tipi edilizi contraddistinti nel comma precedente dalle lettere J, P, Q.

5. Il tipo edilizio Q con portico deve essere riproposto nell'isolato AGI nella via Manin, se non in contrasto con gli interventi ammissibili dalle classi di trasformabilità previste dal Piano.

6. Per i nuovi interventi, solo in caso di impossibilità di utilizzo dei tipi tradizionali, ci si potrà rifare ai tipi edilizi recenti ritenuti compatibili con il tessuto tradizionale di cui al comma precedente e di cui si riporta un'esemplificazione nell'elaborato 1 Relazione.

2. I tipi edilizi non tradizionali sono stati suddivisi in due gruppi in relazione alla minore o maggiore coerenza con il contesto storico:

➤ Organismi edilizi recenti, compatibili con il tessuto tradizionale;

➤ Organismi edilizi recenti in contrasto con il tessuto tradizionale.

7. Non sono assentibili fabbricati isolati o comunque arretrati dal filo strada con sviluppo non a corte classica.

8. Un tipo edilizio non tradizionale particolare sono gli edifici con portico esistenti su un lato della Via Manin, a seguito dell'attuazione delle previsioni del PRG vigente e pertanto facenti parte della storia urbanistica recente selargina. Per essi è consentita la chiusura dei portici, privati di uso pubblico, laddove il relativo lotto disponga di volumetria residua sufficiente, diversamente sarà consentito il loro mantenimento. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, secondo quanto specificato nelle schede delle unità edilizie, saranno realizzabili edifici coerenti con la tradizione locale così come schematizzati negli abachi e che quindi comporteranno l'eliminazione dei portici.

Commento [SM43]: eliminazione articolazione tipi non tradizionali secondo quanto concordato con la RAS.

Commento [SM44]: comma aggiunto in parziale recepimento dell'oss RAS 17.

Art. 22

Edifici pubblici ed Edifici specialistici

1. Gli edifici destinati a servizi pubblici sono stati inquadrati in uno dei tipi edilizi tradizionali illustrati negli articoli precedenti, oppure se non assimilabili sono stati classificati come edifici specialistici.

2. Tra gli edifici specialistici sono presenti sia tipologie congrue sia tipologie incongrue con il centro storico.

3. Per i fabbricati pubblici o privati e di pubblico interesse valgono le stesse norme tipologiche e di finitura valide per i fabbricati privati di cui alle presenti NTA, in particolare relativamente alle parti visibili dalla pubblica via.

4. Per i fabbricati di cui al comma precedente, sono comunque assentibili le deroghe per esigenze strettamente funzionali alla destinazione d'uso del fabbricato e la realizzazione di parti nuove con tipologia moderna, purché non visibili dalla pubblica via e purché si inseriscano armonicamente nel tessuto edilizio circostante, in conformità alle NTA del PPR.

5. Sono, inoltre, assentibili tutti gli interventi di ampliamento e adeguamento strutturale, tranne per quei fabbricati rientranti nelle Classi 1 e 2 necessari per rendere la struttura adeguata sotto il profilo igienico sanitario, statico e, in generale, conforme alle normative tecniche per l'esecuzione delle opere pubbliche e di settore relative alla specifica destinazione.



CAPO II COMPLEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 23

Recinzioni

1. Le recinzioni sui fronti strada saranno del tipo in muratura continua, opportunamente intonacate e tinteggiate e/o con zoccolatura inferiore in conci di pietra, di altezza non inferiore a m 2,50, secondo la tradizione locale.
2. Le recinzioni a giorno esistenti, qualora legittimamente realizzate, potranno essere mantenute ad eccezione che non si intervenga sui fabbricati relativi all'unità edilizia con lavori di adeguamento delle finiture, ristrutturazione edilizia, adeguamento tipologico e ovviamente demolizione e ricostruzione, per cui si rende obbligatorio l'intervento di adeguamento anche della recinzione con muratura continua, opportunamente intonacata e tinteggiata.
3. L'adeguamento di cui al comma precedente è obbligatorio in tutti i casi in cui il fabbricato sia ad una distanza dal confine su strada o altro spazio pubblico maggiore o uguale a m 3,00.
4. È consentita la realizzazione di aperture carrabili, finalizzata al reperimento degli standard per parcheggi ai sensi della L.122/89, e/o pedonali salvo per quei volumi ricadenti nelle *Classi Ie 2*.
5. Tutte le recinzioni, sia sul fronte strada che interne tra lotti, dovranno essere realizzate rigorosamente con tipologia tradizionale (anche con nuovi materiali purchè compatibili) e, prioritariamente, con materiali tradizionali (in terra cruda "ladiri", e in pietra, a vista o intonacati con malte a base calce, e in laterizi, a vista qualora in mattoni pieni e, limitatamente a pilastrature, lesene, cornici o fasce orizzontali di ripartizione, su muratura mista).
6. È consentito l'utilizzo di laterizi a vista qualora siano in mattoni pieni e limitatamente a pilastrature, lesene, cornici o fasce orizzontali di ripartizione su muratura mista.
7. Qualora le murature siano realizzate con materiali tradizionali a vista (non intonacate) potranno essere applicati opportuni additivi di protezione per evitare l'erosione di pioggia e vento purchè non creino pellicola esfoliante.
8. Le recinzioni dovranno essere coronate con copertina in materiale lapideo cotto ovvero con piastrelle, mattoni tipici di recupero o tegole sarde, originarie o similari anche se di nuova produzione.
9. L'altezza massima delle recinzioni tra proprietà confinanti e sui fronti strada è di m 3,00. L'altezza su strada è incrementabile in corrispondenza dell'ingresso carrabile con portale.
10. Sui fronti strada le recinzioni dovranno essere conformi, per tipologia e altezza, a quanto previsto nei profili architettonici stradali di cui all'abaco (elaborato 3 Schede e abachi del codice di pratica).
11. È vietato l'utilizzo di serrande o altri infissi che non siano in ferro, legno o similari purchè verniciati di colore verde scuro o marrone tinta unita o finitura legno. Sono altresì consentiti basculanti (qualora unica soluzione tecnicamente possibile) in metallo con finitura come sopra e automatismi di apertura tra i quali anche gli scorrevoli, purchè dal lato interno della recinzione.
12. Tutte le recinzioni esistenti del tipo tradizionale, per conformazione e materiali, devono essere oggetto di interventi di recupero e conservazione sul lato contenente il portale di ingresso. Per tali interventi dovranno essere utilizzati materiali tradizionali analoghi o comunque materiali compatibili.

Commento [SM45]: precisazione a seguito del recepimento dell'oss RAS n.6.3 che richiedeva per gli edifici storici l'utilizzo di materiali e finiture tradizionali o compatibili.

Commento [SM46]: da eliminare a seguito della modifica dell'abaco rispetto al PP adottato.

Commento [SM47]: Integrazione a seguito del recepimento dell'oss RAS n.6.3 che richiedeva per gli edifici storici l'utilizzo di materiali e finiture tradizionali o compatibili.

Art. 24

Archi e portali

1. Gli ingressi carrabili, negli edifici di nuova costruzione e oggetto di ristrutturazione dovranno essere possibilmente ad arco con portone in legno.
2. Tutti gli archi e i portali esistenti, qualunque sia la classe di trasformabilità attribuita ai volumi corpi di fabbrica e agli elementi accessori componenti l'Unità Edilizia di cui fanno parte, dovranno prioritariamente essere oggetto di salvaguardia in quanto tipizzati come elementi di pregio del nucleo storico.
3. Il vincolo di salvaguardia di cui ai commi precedenti può riguardare anche solo alcuni elementi caratteristici e di pregio del prospetto, in tal caso appositamente specificati nella scheda della relativa Unità edilizia e rappresentati graficamente (con asterischi) nell'Elab. 14 *Classi di Trasformabilità*.
4. Gli interventi ammissibili sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo.
5. Gli interventi di restauro devono essere finalizzati al recupero dell'opera nei suoi caratteri originari: materiali, tipologia, forma, colori.
6. Gli archi e i portali potranno essere demoliti e ricostruiti fedelmente con gli stessi materiali costitutivi, nel caso di strutture pericolanti che possano arrecare danno alla pubblica incolumità.
7. Nei casi in cui è consentita la demolizione e ricostruzione integrale, nel lotto dovranno essere realizzate le aperture carrabili ad arco (arco a tutto sesto, a tre centri, ribassato) con l'utilizzo dei materiali di recupero originari o similari attualmente in commercio, purchè di forma, dimensione ed aspetto corrispondenti a quelli originari.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- *Norme Tecniche di Attuazione* -

8. Nei profili architettonici guida e nelle schede allegate. Negli abachi sono indicati i caratteri architettonici dei portali realizzabili, nonché quelli eventualmente da ripristinare anche se da tempo demoliti (ricostruzione da documentazione fotografica storica).

9. L'architrave in cemento armato potrà essere lasciato nelle Unità edilizie tradizionali se presente, poiché costituente un'evoluzione dell'accesso ad arco, mentre nelle Unità edilizie non tradizionali dovrà essere possibilmente adeguato con sostituzione del tipo ad arco.

Commento [SM48]: integrazioni a seguito del parziale recepimento dell'oss. 12.4

Art. 25

"Su procciu"

1. Quando il fabbricato è arretrato rispetto al filo stradale, è sempre consentita, se non auspicabile, la realizzazione di tettoie tipiche aperte a protezione di passi carrabili e pedonali, per tutta la loro larghezza e con pendenza verso l'interno.
2. La profondità massima di tali tettoie non potrà essere superiore a m 3,50.
3. Le tettoie dovranno essere ricoperte da un manto di tegole curve, del tipo *coppo sardo* o simili, anche di produzione attuale.

Art. 26

Canali di gronda e pluviali

1. Lo smaltimento delle acque piovane su tutte le coperture dovrà avvenire mediante canali di gronda in muratura o altro materiale in grado di convogliare le acque verso i tubi pluviali e da questi nelle cunette o nella fogna delle acque bianche, ad eccezione che negli edifici originari privi di canali di gronda per i quali dovrà essere conservato il sistema semplice di smaltimento delle acque con tegole aggettanti.
2. Le gronde prospicienti strade e aree pubbliche, nel rispetto della profondità di cui all'art. 28, potranno essere realizzate in muratura, nascoste da modanature o internate nella copertura, o potranno essere a vista in materiali tradizionali quali lamiera, rame o comunque con i materiali simili esistenti in commercio, opportunamente tinteggiati dello stesso colore del prospetto.
3. Le gronde in muratura dovranno essere realizzate secondo canoni tradizionali.
4. I pluviali potranno essere realizzati in rame o comunque con i materiali simili esistenti in commercio di sezione circolare, dello stesso colore del prospetto se a vista; dovranno essere rigorosamente incassati nelle murature se realizzati con materiali diversi da quelli su indicati; solo nel caso vengano utilizzati pluviali in ferro-ghisa-rame questi potranno essere esterni al filo dell'intonaco.

Commento [SM49]: integrazioni a seguito di osservazione RAS (vd. pt. 13) con conseguente eliminazione del comma 5.

5. Sono vietate falde di copertura che scarichino le acque direttamente in strada.

Commento [SM50]: comma da eliminare poiché secondo la RAS per gli edifici tradizionali privi di canali di gronda non si dovrà provvedere alla loro successiva integrazione ... (vd. pt. 13)

Art. 27

Canne fumarie e di esalazione

1. Le canne fumarie e di esalazione in genere, a vista sui prospetti, devono essere finite con intonaco tinteggiato uniformemente agli stessi prospetti o con mattoni tipo sardo a vista.
2. Esse possono essere fornite di cappello rompifumo da realizzarsi preferibilmente con materiali tradizionali quali tegole o piastrelle sarde o, comunque, di elementi di copertura, sempre nel rispetto delle norme di sicurezza.
3. Sono esclusi i terminali dei comignoli prefabbricati, qualora non riproducano soluzioni di tipo tradizionale (vedasi l'elaborato 3 *Schede e abachi del codice di pratica*).

Art. 28

Vani, infissi e serramenti

1. I vani di finestra o portafinestra in facciata dovranno essere di dimensioni corrispondenti alla tipologia storica ed in numero sufficiente, per ogni ambiente abitabile, al fine di garantire il rapporto aeroilluminante nel rispetto della normativa igienico-sanitaria.
2. In caso di fabbricato a due piani detti vani dovranno rispettare la corrispondenza assiale tra il piano terra e il piano primo.
3. Gli infissi di tutti i fabbricati compresi nel nucleo storico potranno essere realizzati: in legno (opportunitamente protetto con colori naturali e/o tinteggiature antitarlo), oppure, previa specificazione in progetto con tanto di tabella apposita e subordinatamente all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in altri materiali (alluminio, acciaio e PVC) con colori effetto legno, coerenti con la tipologia edilizia individuata. Nel caso di Corpi di Fabbrica tradizionali si dovranno escludere il PVC ed il "finto legno", come materiali alternativi al legno, optando eventualmente per il metallo preverniciato.
4. Gli infissi dovranno essere del tipo semplice a battente a una o due ante.
5. Potranno essere utilizzati sistemi di oscuramento interno o esterno quali scurini interni o persiane.
6. Sono da escludere i sistemi di oscuramento ad apertura esterna al piano terra sul lato strada.

Commento [SM51]: adeguamento secondo quanto concordato con la RAS che ritiene sia bene escludere nelle UE tradizionali il PVC o il "finto legno" e che sia meglio il metallo (vd. oss. 12.3).



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

7. I colori degli infissi dovranno essere preventivamente autorizzati in fase di rilascio del titolo edilizio e armonizzarsi con i colori di finitura dei prospetti.

8. Tutti gli infissi di uno stesso edificio e sullo stesso prospetto dovranno essere uniformati.

9. È vietata l'installazione di infissi in alluminio naturale o anodizzato, con partizioni all'inglese, vasistas e di ogni altro tipo che per natura dei materiali e fattura non siano tipici dell'architettura locale, quali ad esempio:

a. avvolgibili, di qualunque materiale;

b. serrande e saracinesche cieche.

10. Nei piani seminterrato o sottotetto di fabbricati esistenti o di nuova edificazione non è consentita l'apertura di vani infissi sui prospetti che si affacciano su aree pubbliche (vie, piazze, etc.).

11. Sono ammessi infissi in alluminio preverniciato, ferro battuto o ottone bronzato, coerente con la tipologia edilizia individuata, di colore nero, esclusivamente per ingressi e vetrine di negozi e per ingressi, finestre, porte finestre di edifici pubblici.

12. Le vetrine dei locali commerciali e artigianali non dovranno avere superficie superiore ai 4,00 mq e la loro posizione e tipologia dovrà essere preventivamente approvata dall'ufficio tecnico comunale.

13. Nei nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione parziale o totale le aperture dovranno rispettare le proporzioni di quelle esistenti negli edifici storici originari. In particolare, le finestre dovranno avere larghezza compresa tra 0,80 e 1,20 metri mentre il rapporto tra altezza e larghezza dovrà essere compreso tra 1,40 e 1,70.

14. Qualora si tratti di portefinestre che danno accesso a balconi o terrazze ammissibili, il rapporto tra altezza e larghezza deve essere compreso tra 2,50 e 2,70.

15. Negli interventi di restauro o risanamento conservativo, per le sole unità edilizie ricadenti nelle *Classi 1 e 2*, le aperture esistenti lungo strada devono essere conservate se originarie o riportate allo stato originario.

16. Per i prospetti interni è possibile variare od aumentare le aperture in funzione della sistemazione interna o per rispettare norme igienico-sanitarie, sempre restando nei rapporti tra altezza e larghezza indicati.

17. Negli edifici storici che dovranno subire interventi di restauro o risanamento conservativo, prima di procedere alla progettazione, è necessaria un'indagine conoscitiva dei caratteri originali tipologici dell'opera.

18. Negli edifici di nuova costruzione è lasciata libertà ai progettisti per quanto riguarda il numero e la superficie delle aperture sempreché siano rispettate le indicazioni del Regolamento Edilizio, dell'elaborato *3 Schede e abachi del codice di pratica* e tenuto conto della compatibilità del prospetto dell'edificio in esame con gli edifici contermini di valore storico (se presenti) e comunque considerando il profilo stradale in relazione ai tre lotti adiacenti per ogni lato.

19. Nei piani seminterrati e nei locali sottotetto abitati o destinati a sgombero o ad altro uso ammissibile, il rapporto tra altezza e larghezza nelle aperture può essere ridotto a 1. Tali aperture dovranno essere ricavate unicamente nei prospetti interni.

Art. 29

Inferriate di protezione

1. La posa in opera di inferriate a protezione degli infissi esterni sui fronti dei fabbricati prospicienti strade e aree pubbliche potrà essere autorizzata a condizione che queste abbiano una sporgenza massima dal filo del fabbricato di 10 cm.

2. Le inferriate dovranno essere realizzate esclusivamente in ferro con lavorazioni semplici e tradizionali, tali da permettere la chiara vista dell'infisso retrostante.

Art. 30

Balconi, scale esterne, mantovane, aggetti e parapetti

1. Negli edifici esistenti soggetti a ristrutturazione, dove siano già presenti balconi, questi potranno essere conservati e, qualora necessario, adeguati tipologicamente; i parapetti dovranno essere realizzati, secondo l'elaborato 3 - abaco.

2. Gli aggetti esistenti di copertura dei balconi dovranno essere protetti con manto di tegole coppi.

3. Le parti in pietra presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

4. In caso di nuova edificazione, ristrutturazione o adeguamento tipologico nei fronti dei fabbricati prospicienti le strade e le aree pubbliche, o comunque visibili dagli spazi pubblici, è consentita la realizzazione di balconi aperti con sporgenza massima dal filo del fabbricato (profondità) non superiore a cm 40, e ad una altezza di m 4 dal piano stradale o di m 3,50 dal marciapiede, misurato all'intradosso.

5. La larghezza laterale del balcone (lunghezza sul prospetto) non potrà eccedere i cm 30 dal filo dell'infisso.

6. Qualora l'altezza dal marciapiede sia inferiore alla misura di cui al quarto comma, la profondità del balcone, e degli altri aggetti, dovrà essere ridotta a cm 30.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

7. Gli aggetti possono essere realizzati con materiali lapidei (granito, pietra serena, arenaria, pietra calcarea) o in c.a. purché con le sagome tipiche degli aggetti in materiale lapideo.

8. È altresì consentita, in aggetto, la realizzazione di canali di gronda, mantovane e fasce di coronamento delle coperture con sporgenza contenuta in cm 40, qualunque sia il lato del fabbricato interessato.

9. È vietato realizzare verande e rientranze sui fronti prospicienti le strade e aree pubbliche o comunque visibili da spazi pubblici.

10. I parapetti dei balconi sia interni che esterni, devono avere un'altezza di almeno m 1,00 dal piano di calpestio; essere aperti (ad aria passante) e realizzati con materiali tipici quali il ferro o balaustre in elementi di conglomerato cementizio lavorati e di fattura simile a quelli degli edifici esistenti come esemplificati nell'elaborato 3.

11. I balconi interni potranno avere profondità massima di cm 100 e dovranno essere realizzati con le caratteristiche sopra descritte.

12. La realizzazione di scale esterne è ammessa se non visibili dalla pubblica via.

Art. 31

Soglie e davanzali

1. Per la realizzazione di soglie e davanzali è ammesso l'utilizzo dei seguenti materiali:

- a. lastre lapidee in materiali di uso locale, con finitura opaca (granito, pietra serena, arenaria, pietra calcarea, ardesia);
- b. elementi in cotto;
- c. elementi tipici della tradizione locale (piastrelle e mattoni sardi di recupero o elementi simili di produzione attuale).

2. È vietato l'uso di materiali che per fattura e cromatismo sfuggono alla tradizione locale: es. marmi e graniti colorati e lucidati, piastrelle in gres porcellanato, maioliche, etc..

3. È vietato altresì il rivestimento delle spallette e cieli di apertura con materiali lapidei (travertino, marmi, graniti).

Art. 32

Coperture

1. Le coperture devono essere a falde inclinate, con pendenza minima del 30% e massima del 35%, fatta eccezione per i fabbricati ~~per i quali si prevedono le Classi 1 e 2 originari in cui possono essere presenti tetti piani e con pendenza non compresa in detto intervallo o per quelli tradizionali esistenti con coperture miste, ossia aventi porzioni di copertura piana destinata a terrazza, che in tal caso potranno essere mantenute e/o adeguate secondo quanto previsto al successivo comma 7.~~

2. Le coperture, in caso di nuova edificazione, devono essere inclinate: ad una falda (in caso di volumi o elementi accessori con superficie molto ridotta), a due falde semplici (tipo capanna) o a padiglione, finiti con manto di tegole laterizie, tipo coppo sardo o tegole sarde di recupero.

3. La linea del colmo dovrà essere perpendicolare o parallela al prospetto sulla pubblica via.

4. Sono vietate:

- a. le coperture frammentate in più parti e con pendenze diverse, con interruzioni di continuità, con diverse linee di colmo o di displuvio e pertanto atipiche secondo i canoni della tradizione locale;
- b. la finitura in lastre ondulate di cemento, plastica, metallo;
- c. gli elementi che causano interruzioni, di qualsiasi genere, della continuità della falda, quali abbaini e finestre a mansarda;
- d. la costruzione di tettoie sulle terrazze, anche se non visibili dagli spazi pubblici.

5. È invece consentita:

- a. la realizzazione di lucernai a filo di falda, in caso di comprovata necessità per il recupero igienico-sanitario dei vani, solamente sulle falde non visibili dagli spazi pubblici;
- b. la realizzazione di fasce di coronamento dei timpani delle coperture a falda di altezza massima di 90 cm.

6. Per le coperture piane esistenti non praticabili, qualora non oggetto di trasformazione in una tipologia inclinata, è obbligatoria la realizzazione di una fascia di coronamento perimetrale di altezza compresa tra i 40 ed i 70 cm, opportunamente rifinita.

7. Per le coperture piane esistenti praticabili, qualora non oggetto di trasformazione in una tipologia inclinata, è obbligatoria la realizzazione di un parapetto di 1m, coerentemente inserito nel prospetto dell'edificio.

Art. 33

Vetrine, bacheche, insegne e altri elementi sulle facciate

1. Le vetrine dei fabbricati commerciali, o adibiti in genere a servizi, poste al piano terra, devono essere realizzate secondo le prescrizioni del presente CAPO.

2. Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate.

3. È consentita la chiusura delle vetrine con inferriate del tipo retrattile.

Commento [SM52]: adeguamento parziale in conseguenza dell'oss. RAS (vd. pt.12.2).

Commento [SM53]: adeguamento parziale in conseguenza dell'oss. RAS (vd. pt.12.2).



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

4. Sono anche assentibili serrande metalliche a giorno purché di colore nero e di pregevole fattura (simili al ferro battuto).

5. Tutti gli elementi pittorici o scultorei, insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico e quant'altro realizzato all'interno del centro storico nei secoli passati fino agli anni '50 (quali le vecchie targhe toponomastiche delle vie e piazze, lapidi, tabernacoli, insegne di negozi, lampioni, fontane e fontanelle) sono vincolate alla conservazione, al restauro ed al ripristino.

6. Le insegne luminose e i cartelli pubblicitari devono rispettare quanto previsto dall'art. 53 del Regolamento sul Nuovo Codice della Strada ed essere esclusivamente del tipo a parete, con sporgenza massima di 20 cm dal filo del fabbricato.

7. È vietata la posa di insegne a bandiera.

8. Sono invece consentite insegne e messaggi pubblicitari dipinti sulle architravi dei locali commerciali o su supporti in legno o ferro purché non eccedenti le dimensioni del vano di ingresso, o secondo modalità e colori che andranno autorizzate, unitamente ai materiali da utilizzare, in fase di rilascio del titolo edilizio.

9. Le insegne e i messaggi pubblicitari dovranno rispettare quanto previsto dal Piano Generale Impianti Pubblicitari (PGIP).

10. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. È ammessa l'installazione sul portone di ingresso, purché la valenza storico – artistica del serramento lo consenta.

11. Nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

12. Le apparecchiature di cui ai precedenti commi 10 e 11 devono essere collocate a filo della facciata. Le cassette e le cornici delle apparecchiature devono essere realizzate con materiali consoni alla tradizione della città storica: materiale lapideo locale, ottone, bronzo. Le eventuali pulsantiere storiche dovranno essere restaurate e riutilizzate.

13. Le cassette postali multiple non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne di ingresso all'unità abitativa. Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso o la cassetta in ghisa incassata a filo della facciata.

14. I contenitori distributivi (apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat, ecc.) potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

15. Le targhe pubblicitarie che indicano le attività svolte ai piani superiori di un edificio possono essere collocate come segue:

- a. sul portone di ingresso, qualora non rivesta interesse storico – artistico, o accanto ad esso;
- b. raggruppando e riorganizzando le singole targhe;
- c. ogni singola targa non dovrà superare le dimensioni massime di 30 x 40 cm o secondo quanto previsto dal Piano delle Insegne Pubblicitarie;
- d. complessivamente, anche nelle operazioni di raggruppamento e riorganizzazione, accanto al portone di ingresso la superficie occupata da targhe pubblicitarie non può essere superiore a quella di tre targhe 30 x 40 cm. Se le targhe raggruppate interessano superfici superiori occorre prevederne la collocazione nell'atrio di ingresso dell'edificio.

16. L'unica tipologia di tende ammessa è la tenda a braccio o a cappottina, escludendo la possibilità dei montanti verticali.

17. Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento.

18. Sono ammesse installazioni di tende solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie di ampia sezione stradale, con esclusione delle vie strette e dei vicoli.

19. La collocazione delle tende è ammessa se non provoca interferenza con gli elementi di carattere artistico e decorativo che connotano la facciata dell'edificio.

20. Onde evitare l'affollarsi di elementi non indispensabili sulla scena urbana, la collocazione della tenda è ammessa solamente per i casi di effettiva necessità legata all'orientamento del prospetto.

21. Per il posizionamento e dimensionamento delle tende valgono le seguenti prescrizioni:

- a. la larghezza dovrà essere proporzionata a quella della vetrina interessata;
- b. lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i 120 cm;
- c. la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad una altezza minima di 210 cm da terra.

22. È vietato il posizionamento delle tende con tipologia a bauletto e le pensiline fisse.

23. Sono ammessi solo teli di tessuto naturale, o con la superficie impermeabile posta nella parte interna. Sono vietati i teli in materiale plastico, e in genere i materiali che riflettono la luce e non presentano superficie opaca. Le colorazioni proposte dovranno rispettare l'impianto cromatico complessivo della facciata.

24. Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su sollecitazione di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo



appoggio a terra. Il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica del luogo.

Art. 34

Finiture d'intonaco e cromatismi

1. Entro due anni dall'entrata in vigore del presente Piano dovrà essere realizzato l'intonaco ed eseguite le tinteggiature per tutti quei fabbricati, non in pietra, che ne siano sprovvisti (perché mai completati o deteriorati o crollati).
2. Tale termine è ridotto a 12 mesi per i fabbricati in terra cruda sprovvisti di intonaco e in cattivo stato di conservazione.
3. Tutti i muri del fabbricato, in genere, devono essere rivestiti da intonaco tirato al civile, fratazzato e tinteggiato.
4. I prospetti devono essere tinteggiati uniformemente ad eccezione dei cornicioni, lesene ed altri elementi decorativi. I colori utilizzati per tali elementi decorativi non dovranno creare contrasto con i colori principali del corpo di fabbrica.
5. I colori dovranno riprendere quelli esistenti o comunque tradizionalmente utilizzati nel nucleo storico, nel rispetto dell'*abaco dei colori* riportato nell'elaborato 3, di cui si riporta qui di seguito la piccola gamma scelta tra i colori NCS:
 - OCRA: NCS S 1502-Y, NCS S 2005-Y20R, NCS S 2005-G90Y, NCS S 3030-Y20R;
 - BRUNI: NCS S 3020-Y10R, NCS S 3020-Y50R, NCS S 4020-Y70R, NCS S 5020-Y70R;
 - ROSSI: NCS S 3020-Y70R, NCS S 3020-Y90R, NCS S 3030-R, NCS S 3040-R;
 - VERDI: NCS S 1020-G30Y, NCS S 1030-G40Y, NCS S 1040-G40Y, NCS S 2030-G40Y.
6. In caso di nuova costruzione o di interventi sulle facciate di edifici esistenti, prima dell'esecuzione della tinteggiatura esterna il concessionario dovrà eseguire le campionature del tipo e del colore della tinta che intende usare, in conformità alle indicazioni contenute nel progetto allegato al Titolo Edilizio rilasciato. I colori potranno essere scelti tra quelli indicati nell'*abaco dei colori* riportato nell'elaborato 3 e, in caso di edilizia libera (manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria) ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs.42/2004 questi dovranno essere comunque approvati dall'Ufficio Tecnico comunale, che stenderà apposito verbale.
7. In ogni caso, le tinte e le finiture degli elementi costituenti l'edificio andranno indicati, al pari dei materiali, nella documentazione da allegare per l'approvazione dei progetti.
8. In particolare, per quanto riguarda le tinteggiature dei prospetti, queste dovranno essere lisce a pennello o colorate in pasta, escludendo finiture delle facciate con rivestimenti plastici tipo graffiato, bucciato o simili.
9. I colori dovranno essere dati preferibilmente in pasta oppure con prodotti in commercio di tipo organico (colla di pasta di cellulosa) o inorganico (resina acrilica) sperimentati già con successo negli edifici dei centri storici.
10. I muri e le zoccolature in pietra possono essere lasciati a vista qualora siano di buona fattura (in buono stato di conservazione e di facile recupero se esistenti oppure di nuova realizzazione).
11. Sui vari edifici di uno stesso corpo di fabbrica, anche se di più proprietari, devono essere utilizzate le stesse soluzioni cromatiche e di finitura.
12. Non è consentito eseguire, sui prospetti degli edifici prospicienti la pubblica via o sui fronti interni, qualunque genere di dipinto o di raffigurazioni pittoriche tipo "murales" se non previa presentazione dei relativi disegni e dopo l'ottenimento del susseguente nulla osta.
13. Sui muri esterni sono vietate:
 - a. finiture con intonaci liscati, lamati, graffiati etc.;
 - b. rivestimenti in pietra naturale sottile e mattonelle in ceramica, gres porcellanato, monocottura etc.;
 - c. dipinti tipo murales e simili e rivestimenti in maioliche artistiche dipinte a mano, se non previa presentazione del disegno e successiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
14. In tutto il Centro Storico per quanto riguarda l'affissione di manifesti ci si dovrà attenere a quanto previsto nel Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (PGIP).
15. Per gli infissi dovranno utilizzarsi cromatismi che si integrino con i colori utilizzati per la tinteggiatura dei prospetti.

Art. 35

Impianti tecnologici

1. Gli enti erogatori di servizi pubblici, elettricità, telefonia e acqua, nonché i privati, devono, nell'esecuzione delle reti tecnologiche, per le parti in vista degli impianti, utilizzare materiali e colori che consentano un inserimento armonico nel contesto architettonico del nucleo storico.
2. Le cassette dei contatori per l'allaccio idrico alla rete urbana e quelle per gli allacci elettrico e telefonico dovranno essere mascherati con sportelli in ghisa (con chiave standard in dotazione dei gestori degli impianti) integrati con le recinzioni o con le costruzioni principali oppure incassate e colorate uniformemente dello stesso colore della facciata sulla quale insistono.
3. Tutti gli impianti devono essere realizzati secondo le prescrizioni normative degli enti erogatori dei diversi servizi.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- **Norme Tecniche di Attuazione** -

4. Per quanto concerne l'installazione di antenne radio televisive (classiche o paraboliche), pannelli fotovoltaici e solare termico, impianti eolici domestici, impianti di condizionamento, serbatoi d'accumulo dell'acqua potabile e simili, ad integrazione di quanto già previsto nel regolamento edilizio per il centro storico valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a. divieto di installare impianti sulle facciate e sulla copertura visibili dalla pubblica via e piazze, o da spazi pubblici in genere; tali impianti possono essere installati dietro i parapetti ciechi esistenti o nelle coperture piane adeguatamente mascherate dal cornicione o parapetto;
- b. sono ammissibili gli impianti sui prospetti interni al lotto e, comunque, devono essere opportunamente mascherati al fine di inserirsi armonicamente con il resto del prospetto;
- c. sono ammissibili pannelli fotovoltaici e solare termico sulle coperture inclinate non visibili da spazi pubblici solo ed esclusivamente se complanari e senza l'installazione esterna del serbatoio di accumulo (del tipo sottovuoto), preferibilmente sulle coperture degli elementi accessori e salvo parere favorevole dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

5. E' vietata l'installazione a vista di serbatoi d'accumulo dell'acqua potabile e del relativo impianto di pressurizzazione. I serbatoi privati esistenti sono tollerati sino alla prima richiesta di qualsiasi intervento sull'edificio, dopodiché vi sarà l'obbligo della rimozione e/o dell'adeguamento. In ogni caso le dimensioni dovranno essere le minime possibili in relazione alla dimensione dell'edificio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi.

CAPO III URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ARREDO

Art. 36

Viabilità; pavimentazioni; abbattimento barriere architettoniche; elementi di decoro e arredo urbano

1. Tutte le pavimentazioni stradali costituite da manto bituminoso, le cordonate, se in cls, le pavimentazioni dei marciapiedi, se in mattonelle di cls o in altro materiale non tradizionale, dovranno essere sostituite con materiali lapidei, quali lastre di granito, arenarie (pedr'e is seddas) di produzione tipica locale o almeno sarda.

2. Solo in casi particolari di limitatissimo traffico veicolare potranno prevedersi interventi che mirano alla simulazione della pavimentazione in terra delle strade originarie, realizzata con terra opportunamente additivata per garantire la consistenza al traffico veicolare e all'uomo ("terra stabilizzata"). In alternativa potrà essere adottato l'asfalto ecologico o la pavimentazione cementizia o altra pavimentazione paesaggisticamente compatibile che riproduca lo stesso effetto.

3. L'utilizzo del ciottolato (selce di fiume) dovrà essere limitato a zone molto contenute, non interessate dal traffico veicolare, dalla presenza di sottoservizi e dai camminamenti realizzati nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

4. Qualora l'Amministrazione Comunale non abbia ancora provveduto alla modifica delle pavimentazioni, sono assentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. La viabilità dovrà essere realizzata preferibilmente con cunetta centrale al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati, soprattutto quelli preesistenti in *ladiri*, e permettere la realizzazione dei camminamenti pedonali laterali.

6. Tutte le strade ad eccezione delle vie Roma, San Martino, S. Olimpia, S. Salvatore, Crimea e **Mania Gallus**, di maggiore larghezza, dovranno essere realizzate con la cunetta centrale.

7. Tutti gli interventi sulla viabilità devono perseguire le seguenti finalità specifiche:

- migliorare la pedonalità del nucleo storico in condizioni di sicurezza;
- abbattere tutte le barriere architettoniche in conformità alle normative vigenti;
- migliorare le condizioni igienico sanitarie dei fabbricati;
- ridurre l'effetto termico causato dall'asfalto con l'utilizzo di materiali lapidei più compatibili;
- migliorare la capacità drenante della pavimentazione stradale al fine di ridurre gli apporti in fogna;
- riqualificare paesaggisticamente il centro storico.

8. Sotto il profilo della competenza specifica in materia di viabilità e parcheggi si rimanda nel dettaglio al Piano di Dettaglio del Piano Urbano del Traffico vigente (PUT).

9. Le finalità specifiche di cui ai commi precedenti possono essere raggiunte anche con la promozione di Zone a Traffico Limitato (Z.T.L.).

10. La rete stradale esistente dovrà essere rispettata, ad eccezione dell'adeguamento secondo quanto previsto nello specifico elab.20.11 di Piano, degli eventuali allineamenti del passato sui lotti oggetto di arretramento, secondo le previsioni del PRG vigente e secondo quelle del Piano particolareggiato del Centro Antico (PPCA) approvato con D.A. EE.LL.FF.U. n.387/U del 17.04.1978, nel caso in cui il richiedente volesse proporre il ripristino, **dove l'adeguamento degli allineamenti stradali potrà essere attuato solo se in maniera unitaria per l'intero tratto rappresentato nello stesso elaborato grafico.**

11. Nel caso di ripristino degli allineamenti di cui al comma precedente gli oneri relativi a frazionamenti, contratti, registrazioni, volture e trascrizioni saranno a carico del richiedente.

Commento [SM54]: modifica apportata in coerenza con quanto proposto nell'elab. 20.2 di progetto, tenuto conto delle sezioni stradali e degli interventi già eseguiti.

Commento [SM55]: Modifica in recepimento dell'oss. RAS num.14 (Vd. anche art. 9 c.13 e art. 42.)



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

Art. 37

Illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione pubblica saranno realizzati dall'Amministrazione Comunale preferibilmente con corpi illuminanti su mensole a sbraccio posizionate negli edifici su fronte strada e tenendo conto delle previsioni del Piano dell'Illuminazione, una volta che sullo stesso sarà acquisito il prescritto Nulla Osta Paesaggistico.
2. I concessionari dovranno predisporre, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, gli impianti sottotraccia incassati nei prospetti, per il cablaggio successivo dei corpi illuminanti.
3. Deve essere prevista la disposizione di corpi illuminanti aerei da armonizzarsi con il nucleo antico secondo i principi e gli obiettivi del presente PPCS.
4. Potranno essere adottate forme di alimentazione da energie rinnovabili purché la soluzione architettonica e artistica sia poco impattante e compatibile con l'ambito urbano storico.

Commento [SM56]: ok da raccordare con la tav 20.4 di progetto dove si dovrà aggiungere la variante con mensola a sbraccio per il tipo 3 proposto per il progetto nelle strade da riqualificare.

Art. 38

Opere di arredo urbano e servizi canalizzati

1. Tutte le aree pubbliche dovranno essere arredate con elementi quali panchine, aiuole, pali di illuminazione, cestini porta rifiuti, etc., di disegno tradizionale e realizzate in materiali lapidei, ferro battuto o ghisa.
2. È consentito l'inserimento di elementi di arredo con funzioni decorative, quali fioriere e simili, sui davanzali di finestre o balconi, purché non sporgano oltre 30 cm dal filo dell'edificio e non rechino pregiudizio alla sicurezza ed incolumità pubblica.
3. I materiali da utilizzare saranno, preferibilmente, in laterizio o in cls o, nel caso di portavasi, in ferro battuto.
4. In caso di nuova costruzione o di intervento sugli edifici esistenti lungo strada i cavi elettrici e telefonici dovranno essere internati nella muratura o correre lungo modanature in modo da nascondere la vista.



TITOLO IV PRESCRIZIONI STANDARD E PROCEDURE

Art. 39

Definizioni

1. Di seguito sono specificate, ad integrazione di quanto indicato nel Regolamento Edilizio, le definizioni degli indici e dei parametri urbanistici utilizzati per il calcolo dei volumi e delle superfici coperte in ambito urbano storico:

- a. *Indice di fabbricabilità fondiario*. È il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo edificabile sul singolo lotto, calcolato come al successivo art. 40, e la sua superficie fondiaria, al netto delle superfici da destinare a servizi pubblici di quartiere ma compresa l'area di sedime destinata a viabilità pubblica per rettifica allineamenti stradali, qualora ceduta gratuitamente e sistemata a cura e oneri del titolare della concessione edilizia;
- b. *Rapporto di copertura massimo*. È il rapporto fra la superficie coperta del fabbricato, calcolata come al successivo art. 40, e la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici da destinare a servizi pubblici di quartiere ed al lordo dell'area di sedime destinata a viabilità pubblica per rettifica allineamenti stradali.

Art. 40

Calcolo superfici e distanze

1. L'indice di copertura massimo è pari al 50%.

2. Sono escluse dal computo della superficie coperta le opere di seguito elencate, realizzabili in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme:

- a. aggetti costituiti da balconi e pensiline;
- b. passi carrai coperti fino a una larghezza massima di m 4,00, purché passanti e di profondità non superiore a m 12,00;
- c. verande, scale aperte anche di semplice collegamento a cortili, fino alla superficie complessiva del 10% della superficie coperta massima consentita sul lotto;
- d. loggiati (lolle) a piano terra fino alla superficie complessiva del 20% della superficie coperta massima consentita sul lotto;
- e. porticati di uso pubblico;
- f. forni sardi;
- g. ricoveri per animali domestici, se nella quantità assentibile dalla normativa igienico sanitaria vigente;
- h. lavatoi, legnaie, depositi attrezzi e simili purché compatibili con i locali di servizio comunemente adottati nelle tipologie storiche e purché aperti su due lati o almeno sul lato maggiore (escluso lato addossato alla recinzione o ad altro corpo di fabbrica);
- i. "Su Procciu", purché di profondità non superiore a 3,50 m, calcolati sulla perpendicolare del fronte strada;
- j. volumi tecnici interrati e volumi tecnici fuori terra, isolati o addossati ai corpi di fabbrica principali su uno o due lati, di dimensioni non superiori a m 2,00 di lato e opportunamente dimensionati; se di dimensioni eccedenti, devono essere computati interamente nel calcolo della superficie coperta e del volume;
- k. cornicioni, gronde.

3. La sommatoria delle superfici di cui alle lettere g, h, e j non può eccedere il 10% della superficie coperta massima consentita sul lotto.

4. È consentito incrementare la superficie coperta del fabbricato al piano interrato (comprese le scale esterne) oltre l'area di sedime del piano terra, mediante la realizzazione di cavedi, per tutta l'altezza del piano interrato, con larghezza netta di 1 m oppure fino alla proiezione dei loggiati al piano terra.

5. La residua superficie di lotto, nel caso di cui ai commi precedenti, deve essere rigorosamente sistemata a giardino o parcheggio e può essere parzialmente pavimentata con materiale drenante.

6. Per perimetro delle tamponature deve intendersi il filo esterno qualora sia di spessore minore o uguale a 30 cm o il perimetro ideale di una tamponatura di 30 cm a partire dal filo interno.

7. In progetto dovrà essere indicato il particolare costruttivo della tamponatura con l'indicazione dettagliata degli spessori, compresa la finitura.

8. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico si rimanda al D.Lgs.115/2008 e ss.mm.ii..

9. I criteri di computo di cui al comma precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale e regionale. Pertanto:

- a. Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
- b. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

10. Avendo il presente Piano attuativo valenza di Piano Particolareggiato, la previsione progettuale dei tipi edilizi stabiliti dall'abaco, per la singola Unità Edilizia, equivale a concessione in deroga al rispetto delle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, secondo quanto stabilito all'art.28 comma 2 del Regolamento Edilizio.

Art. 41

Calcolo dei volumi

1. L'indice di fabbricabilità fondiario nei lotti all'interno del Piano è fissato in 3,00 mc/mq, così come riconfermabile in seguito alla verifica dell'indice medio storico calcolato grazie alle unità edilizie storiche tuttora esistenti.
2. L'indice è riferito alla superficie reale del lotto, rilevata e calcolata come indicato all'art.7 comma 2.
3. **Il volume computabile per la verifica degli indici è quello relativo ad un interpiano di:**
 - m 3,00 se al piano terra, sia per fabbricati ad uso abitativo o per uffici che per quelli ad uso commerciale o per altre attività aperte al pubblico, qualunque sia l'altezza effettivamente adottata o imposta in base alle presenti norme o ad altre disposizioni di legge, al di sopra del valore su indicato e, comunque, contenuta entro i m 3,80, calcolati all'estradosso del solaio;
 - m 2,70 se al piano primo esclusivamente per fabbricati ad uso abitativo o per uffici e relativi locali accessori, qualunque sia l'altezza effettivamente adottata o imposta in base alle presenti norme o ad altre disposizioni di legge.
4. Eventuali falsi soffitti non generano riduzioni delle altezze ai fini del rispetto dei limiti di cui sopra.
5. Qualora il piano alto sia destinato a sottotetto e ripostiglio con altezza media inferiore a m 2,40, nel caso di capriate la volumetria deve essere considerata calcolando l'altezza tra il piano di calpestio ed il piano di intersezione tra il piano ipotetico di appoggio delle capriate ed il muro perimetrale esterno.
6. Nelle murature perimetrali portanti di spessore superiore ai 30 cm, purché dovute all'utilizzo di tecniche costruttive tradizionali (mattono crudo, pietra, pietra e mattoni o altro come indicato nell'articolo precedente), la parte eccedente i 30 cm calcolata a partire dal filo interno della muratura verso l'esterno, non è computata ai fini volumetrici, così come ai fini del computo della superficie coperta. In tal caso la superficie risultante ai fini volumetrici coinciderà con la superficie coperta, così come specificato all'art.38 e secondo l'abaco schemi esemplificativi di calcolo del Regolamento Edilizio vigente.
7. Anche nel caso di cui al comma precedente la volumetria conseguente al maggiore spessore per motivi strutturali e tecnico-costruttivi in genere ha natura di volume tecnico.
8. Nel computo volumetrico rientrano i volumi dei vespai, necessari ad elevare di almeno 40 cm il pavimento del piano terreno sul piano stradale e sul terreno circostante, se non esista il piano interrato, così come imposto dall'art.61 della Circ. Min. 20.06.1896.
9. Nel computo volumetrico non rientrano i volumi dei vespai necessari e imposti dalla verifica di compatibilità idraulica.
10. L'indice fondiario di cui al primo comma del presente articolo può essere incrementato nei casi e con le modalità di seguito riportate.
11. Oltre quanto indicato nei commi precedenti, non costituiscono volume da conteggiare in quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario:
 - a. i passi carrai coperti, purché passanti, per le parti non eccedenti la larghezza massima di m 4,00, la profondità di m 12 e l'altezza dell'intradosso del solaio sul piano terreno e sull'eventuale piano rialzato;
 - b. i porticati, i loggiati, le verande, i parcheggi coperti, le scale esterne aperte e simili, purché non eccedenti i limiti di cui al precedente art. 40;
 - c. i porticati di uso pubblico;
 - d. i forni sardi;
 - e. i ricoveri per gli animali domestici;
 - f. i lavatoi, le legnaie, i depositi attrezzi e simili purché compatibili con i locali di servizio comunemente adottati nelle tipologie storiche e purché aperti su due lati o almeno sul lato maggiore (escluso il lato addossato alla recinzione o ad altro corpo di fabbrica);
 - g. *Su Procciu.*

Commento [SM57]: PP: tale previsione dovrebbe essere inserita nel PUC.

Art. 42

Allineamenti stradali

1. Gli allineamenti stradali sono ammessi quale variante al PPCS, con le stesse modalità di formazione dello stesso, nel caso in cui il richiedente volesse proporre il ripristino degli allineamenti del passato sui lotti oggetto di arretramento, secondo le previsioni del PRG vigente e secondo quelle del Piano Particolareggiato del Centro Antico (PPCA) approvato con D.A. EE.LL.FF.U. n.387/U del 17.04.1978 sulla base di quanto previsto nella specifica tavola di Piano, elab. 20.11, dove l'adeguamento degli allineamenti stradali potrà essere attuato solo se in maniera unitaria per l'intero tratto rappresentato.

Commento [SM58]: Modifica in recepimento dell'oss. RAS num.14 (Vd. anche art. 9 c.13 e art. 36 c. 10)



2. Gli allineamenti possono essere proposti mediante la presentazione di istanze di *Ristrutturazione urbanistica* per interventi di ampliamento, demolizione-ricostruzione, nuova edificazione, realizzazione di opere pubbliche.

3. Le proposte di modifica o assestamento degli allineamenti, proposte dai privati o dagli uffici comunali (per gli interventi di iniziativa pubblica), potranno essere approvate secondo l'iter di legge se costituiscono variante urbanistica.

4. Le proposte di **pristinamento** e modifica degli allineamenti stradali dovranno essere approvate dall'Ufficio Tecnico comunale e salvo Nulla Osta Paesaggistico.

5. Si definiscono punti fissi quelli a cui si deve fare riferimento nella sistemazione planoaltimetrica dei fabbricati. Essi sono rappresentati dalla quota di finitura della pavimentazione stradale o del marciapiede e da spigoli di edifici o recinzioni, esistenti o da edificare, individuabili in modo inequivocabile.

6. Sotto il profilo altimetrico sono assentibili sfalsamenti tra i piani dei fabbricati contermini, tenuto conto della compatibilità del prospetto dell'edificio in esame con gli edifici contermini di valore storico (se presenti) e comunque considerando il profilo stradale in relazione ai tre lotti adiacenti per ogni lato.

Art. 43

Altezze

1. L'altezza massima dei fabbricati è pari a m 7,50.

2. Nel computo dell'altezza non sono considerate le mantovane purché nel rispetto delle dimensioni di cui alle presenti N.T.A..

3. Il numero massimo dei piani fuori terra è pari a due.

4. Per gli interventi di risanamento urbanistico non è consentito superare l'altezza media prevalente degli edifici preesistenti **computate** senza tenere conto di sovrastrutture o di **sopraelevazioni** **sopraelevazioni** aggiunte alle antiche strutture.

5. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale.

6. Per i corpi di fabbrica prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere rispettato quanto previsto al comma 6 dell'articolo precedente.

7. Solo in caso di impossibilità del rispetto di quanto previsto ai commi precedenti, per via della presenza di fabbricati molto elevati, sarà consentito rispettare gli allineamenti degli elementi di facciata.

Art. 44

Destinazioni d'uso

1. I servizi strettamente connessi con la residenza possono essere così esemplificati:

- a. laboratori, rivendite e/o stoccaggio di prodotti artigianali o agricoli;
- b. locali commerciali in genere,
- c. uffici;
- d. studi professionali;
- e. locali artigianali per attività non moleste.

2. Per gli interventi di cui al titolo II delle presenti Norme, e in particolare per gli interventi di recupero o nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso **per tutte le classi di trasformabilità**:

- a. residenziale abitativo: rientrano in tale categoria le unità ad uso abitativo, compresi i ripostigli, i locali di sgombero e i garages annessi alla residenza;
- b. autorimesse pubbliche o private;
- c. commerciale (negozi e pubblici esercizi): sono ammessi EV (esercizi di vicinato);
- d. artigianale per attività non moleste (botteghe artigiane);
- e. pubblici esercizi di somministrazione alimenti/bevande;
- f. attività terziarie e dei servizi:
 - servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - servizi sanitari;
 - banche;
 - assicurazioni;
 - studi professionali;
- h. attività culturali, scolastiche, religiose e ricreative;
- i. attività di ristoro o ricettive (quali alberghi e locande) ed extra ricettive (quali le attività normate dalla L.R 27/98);
- j. attività turistiche e di supporto;
- k. magazzini e depositi di dimensioni non superiori ai 100 mq qualora annessi ad attività commerciali esistenti nello stesso lotto o in lotto adiacente e ad esclusione dei magazzini all'ingrosso in genere.



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- *Norme Tecniche di Attuazione* -

3. Per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.

4. E' ammessa, la modifica di destinazione d'uso degli edifici (integrale o parziale), purché non in contrasto con quelle ammesse dal presente Piano, riportate nel precedente comma 2.

5. Il cambio di destinazione d'uso per le attività commerciali ed artigianali (Esercizi di Vicinato con superficie utile di vendita inferiore a 100 mq) è ammesso senza necessità di reperire parcheggi, al fine di favorire la rivitalizzazione del centro storico.

6. Non si ha cambio o mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità. Tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.

Art. 45

Sistemazioni esterne, parcheggi e accessi carrai

1. Le attività di cui al comma 2 lettere c, d, e, f ed i del precedente articolo, se ubicate in fabbricati già esistenti, potranno usufruire della possibilità dell'asservimento per garantire gli standard di parcheggio anche in lotti vicini, entro un raggio di 100 metri. L'asservimento dovrà risultare da atto pubblico.

2. In caso di attività di cui al comma precedente in fabbricati già esistenti è consentito, previa dimostrazione della non fattibilità tecnica alla realizzazione di 1 posto auto/unità, monetizzare la quota del posto auto/unità, con riferimento ad una superficie di parcheggio/posto auto pari a 20 mq.

3. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere convenzionate con l'Amministrazione Comunale per l'uso pubblico nelle ore di apertura dell'attività.

4. Gli spazi non edificati e non destinati a parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno essere sistemati a verde e alberi, scelti fra le essenze mediterranee. Della sistemazione del verde dovrà essere data opportuna rappresentazione in progetto.

5. Considerato che il tessuto edilizio storico non consente il rigoroso rispetto delle distanze minime imposte dal Regolamento di attuazione del Codice della Strada, in ordine alla distanza dagli incroci degli accessi carrai, potranno essere assentiti solo ed esclusivamente quegli interventi che prevedano tali accessi a distanza massima dagli incroci compatibilmente con le dimensioni del lotto.

7. Al fine di favorire la rivitalizzazione del centro storico è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le attività commerciali ed artigianali (Esercizi di Vicinato con superficie utile di vendita inferiore a 100 mq) senza necessità di reperire parcheggi.

8. Per quanto non specificato nei commi precedenti in materia di parcheggi si rimanda all'art.31 del Regolamento Edilizio vigente.

9. Le corti delle Unità Edilizie tradizionali, fanno parte integrante di esse, pertanto dovranno essere oggetto di salvaguardia unitamente ai corpi di fabbrica di appartenenza: gli eventuali interventi edilizi sulle Unità Edilizie dovranno essere studiati considerando sempre sia i volumi che le aree esterne di pertinenza, coperte o scoperte, con i relativi elementi caratterizzanti (recinzioni, pozzi, forni, coperture degli annessi rustici, aree a giardino, ecc.). Le classi di trasformabilità attribuite ai corpi di fabbrica (classi di cui all'art. 10 delle presenti NTA e rappresentate nell'elab. 14) sono associate sempre anche alle aree esterne di pertinenza delle relative Unità Edilizie (lotti urbanistici).

10. Nel caso di nuovi interventi anche le aree esterne di pertinenza delle Unità Edilizie dovranno essere trattate in coerenza con quanto previsto specificatamente nelle classi di trasformabilità per i corpi di fabbrica (classi di cui all'art. 10 delle presenti NTA e rappresentate nell'elab. 14). Per tali aree esterne in generale valgono le regole tipologiche derivanti dai vincoli di riproposizione delle corti storiche: gli spazi pavimentati dovranno essere trattati con materiali lapidei con sottofondo permeabile e in quelli destinati a giardino dovranno essere messe a dimora con essenze autoctone.

11. I loggiati, sia esistenti che da realizzare, potranno essere chiusi con vetrate trasparenti con telaio e cornici non visibili dall'esterno, posizionati sul filo interno del fabbricato, in adiacenza o leggermente arretrati rispetto allo stesso, per una ottimale integrazione nel costruito storico e allo stesso tempo per migliorare la vivibilità dei fabbricati con schema tipologico tradizionale. Tale elemento non rileva ai fini volumetrici.

Art. 46

Documentazione a corredo delle richieste per interventi nel Centro Storico

1. L'istanza autorizzativa per interventi di *Ristrutturazione Edilizia* e *Nuova Edificazione* presentata così come specificato nel Regolamento Edilizio Comunale dovrà contenere il progetto composto dai seguenti elaborati specifici:

- a. Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento.

Commento [SM59]: integrazioni in relazione all'oss. RAS num. 8.1 (vd. anche art.10 c.2)



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

- b. Solo per gli edifici interessati dalle *Classi di trasformabilità 1, 2 e 3* Relazione storico-critica finalizzata:
 - ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio, attraverso rappresentazioni grafiche, che mettano in evidenza le caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche dell'immobile nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le possibili alterazioni del tessuto edilizio (superfettazioni);
 - a descrivere le modalità e i materiali con cui si intende intervenire con specifico riferimento ai grafici del progetto (vedi lett. l e seguenti del presente articolo) in rapporto agli elementi risultanti dall'analisi storica.
- c. Stralcio dello strumento Urbanistico Generale vigente in scala 1:4000 con l'area d'intervento in evidenza.
- d. Stralcio del Piano Particolareggiato con l'area d'intervento in evidenza.
- e. Planimetria catastale aggiornata dell'immobile estesa per un raggio di almeno 50 metri, completa di tutti i dati con l'area d'intervento in evidenza e l'eventuale proposta di frazionamento.
- f. Planimetria della zona, in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti, se note, ed i nomi dei relativi proprietari se noti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.
- g. Documentazione fotografica a colori dettagliata (almeno 4 fotografie comprendenti anche i fabbricati limitrofi) dello stato di fatto dei luoghi e relativa planimetria con indicazione dei punti di vista fotografici.
- h. Elaborati di rilievo (pianche, prospetti, sezioni, particolari costruttivi in scala adeguata).
- i. Planimetria del lotto in scala 1:500 o 1:200 recante:
 - quote interne ed esterne (viabilità circostante);
 - edifici confinanti con l'indicazione delle distanze e dell'altezza;
 - indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto (compresi i passi carrai) ed a verde privato;
 - la precisa ubicazione prevista per le opere progettate con l'indicazione delle distanze dai confini e tra eventuali corpi di fabbrica nel medesimo lotto;
 - gli eventuali fabbricati da demolire compresi nel lotto;
 - le dimensioni planimetriche e la superficie del lotto, la superficie coperta, il volume da realizzare, gli eventuali volumi esistenti e da demolire ed il volume residuo;
 - lo schema di smaltimento delle acque meteoriche e nere, compresa l'ubicazione dei vari pozzetti di ispezione.
- j. Calcoli plano-volumetrici attestanti l'ammissibilità dell'intervento richiesto nel rispetto dei parametri urbanistici del presente piano particolareggiato.
- k. Elaborati di progetto (pianche, sezioni e prospetti) con le opere da effettuare, evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni.
- l. Pianche quotate con ubicazione di apparecchi igienici e arredi fissi in scala 1:100 dei vari piani (indicanti le destinazioni d'uso di tutti i vani, superfici utili, superfici non residenziali, dimensioni delle aperture, rapporti aeroilluminanti) e della copertura con la proiezione del perimetro del piano sottostante.
- m. Sezioni in scala 1:100 in numero non inferiore a due (di cui una secondo la linea di massima pendenza del terreno e una passante per le scale interne), sia longitudinale che trasversale indicanti: quote dei vari piani, altezze interne e spessori dei solai; altezza in gronda ed altezza massima; andamento del terreno circostante.
- n. Prospetti in scala 1:100 su tutti i lati, definiti con particolari architettonici (materiali e colori da utilizzare per le finiture esterne, tipologia degli infissi, modanature, impianti, ecc.) e nel caso che l'edificio si affianchi ad altri esistenti, il prospetto su strada dovrà comprendere almeno la rappresentazione schematica dei fabbricati contigui, onde verificare la rispondenza delle altezze, distanze e posizione delle superfici finestrate.
- o. Particolari costruttivi in scala adeguata, che tengano a riferimento l'elaborato 3 "*Schede e abachi del codice di pratica*" delle presenti Norme.
- p. Rappresentazione dei principali impianti tecnologici che influenzano direttamente le caratteristiche architettoniche nonché l'aspetto visivo del fabbricato, tra cui: le canne fumarie nella loro interezza con i relativi comignoli, gli scarichi delle acque meteoriche e nere, gli sfiasi, l'alloggiamento delle caldaie esterne, le apparecchiature degli impianti di aerazione artificiale, gli impianti di ricezione terrestre e satellitare, pannelli solari, impianti fotovoltaici, etc.
- q. Schema grafico analitico con calcolo di superfici, volumi e altri elementi occorrenti per determinare gli oneri di urbanizzazione ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
- r. Schema grafico analitico delle superfici utili abitabili e non residenziali per la determinazione del costo di costruzione.
- s. Quantificazione e qualificazione dei rifiuti previsti (schema grafico ed analitico), compresi i materiali di scavo e gli scarti delle lavorazioni, da smaltire a discarica autorizzata o conferire ad un impianto di recupero.
- t. Ulteriore elaborato (assonometria o vista prospettica, rendering, inserimento fotografico in scala adeguata), a richiesta dell'Ufficio qualora utile rispetto alla rappresentazione mediante prospetto sulla pubblica via nel caso di fabbricati di nuova edificazione, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni che comportino una modifica della



sagoma, sopraelevazioni, ed ogni altro intervento che comporti di fatto una modifica rilevante del fabbricato, nonché per progetti di notevole rilevanza.

- u. Progetto (relazione tecnica ed elaborato grafico) ai fini del superamento delle barriere architettoniche Legge 13/89 e ss.mm.ii..
 - v. Schema degli impianti e relativa certificazione ai sensi della Legge 46/90 e del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii..
 - w. Eventuale documentazione relativa al contenimento del consumo energetico ai sensi della Legge 10/91, D. Lgs. 192/05 così come modificato dal D. Lgs. 311/06 e ss.mm.ii..
 - x. Eventuale documentazione relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici, secondo quanto previsto dal Piano di Classificazione Acustica Comunale.
 - y. Eventuale relazione geotecnica.
 - z. Nulla Osta paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., salvo i casi previsti dall'art.149 dello stesso decreto.
 - aa. Eventuale Valutazione di compatibilità ambientale delle opere in sanatoria ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
 - bb. Eventuale relazione sull'impatto ambientale.
 - cc. Eventuale progetto/dichiarazione in merito all'applicazione della L. 818 del 7/12/84 per l'acquisizione del parere di conformità antincendio del comando Prov.le VV.F..
 - dd. Modello ISTAT per la rilevazione statistica dell'attività edilizia debitamente compilato e firmato.
 - ee. Tabella parametrica o computo metrico, a seconda del caso, ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., per la determinazione del costo di costruzione.
 - ff. Gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione.
2. Copia completa del progetto dovrà essere presentata anche su supporto informatico CD-DVD, con file di testo in formato PDF e file grafici in formato .dwf o equivalente.

TITOLO V **DIRETTIVE PREORDINATE E REGOLE GENERALI**

Art. 47

Dimensioni e frazionamento delle unità immobiliari

1. Il frazionamento di unità immobiliari esistenti è ammesso, **per tutte le classi di trasformabilità**, nel rispetto delle condizioni di cui all'art.7 comma 4, e dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati.

2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione in caso di realizzazione di più unità immobiliari:

- **se il numero complessivo delle unità immobiliari è compreso tra due e cinque**: potrà essere realizzata una sola unità avente superficie utile minima non inferiore a 35 mq, mentre le restanti unità dovranno avere superficie utile minima non inferiore a 70 mq;
- **se il numero complessivo delle unità immobiliari è compreso tra sei e dieci**: potranno essere realizzate due sole unità aventi superficie utile minima non inferiore a 35 mq, mentre le restanti unità dovranno avere superficie utile minima non inferiore a 70 mq;
- **se il numero complessivo delle unità immobiliari è superiore a dieci**: per l'80% calcolato arrotondando per difetto al numero intero, potranno essere realizzate unità aventi superficie utile minima non inferiore a 70 mq, mentre per il restante 20% le unità dovranno avere superficie utile minima non inferiore a 35 mq.

3. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

Art. 48

Aree Standard e Beni storico culturali

1. Nel centro storico è prevista la dotazione di standard pari a 18 mq per abitante, secondo la ripartizione, di norma, prevista dal decreto Floris.

2. Si articolano in:

- Aree S1 - attrezzature per l'istruzione;
- Aree S2 - attrezzature di interesse comune;
- Aree S3 - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- Aree S4 - parcheggi pubblici;

3. Sono aree cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale o acquisite al patrimonio pubblico e costituiscono patrimonio pubblico indisponibile. L'intervento del privato è ammesso nei modi e nelle forme previste dal D.Lgs. n°163/2006 (Codice dei Contratti).



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

4. L'indice di fabbricabilità fondiario, ove nella normativa specifica per ogni destinazione prevista non sia chiaramente definito si applica:

- per le aree S1 e S2 iff= 2 mc/mq;
- per le aree S3, S4 ift= 0,03 mc/mq.

5. Nel Centro Storico sono stati individuati i seguenti servizi già attuati o da attuare:

Area Standard	Denominazione	Ubicazione
S1.1	Scuola Materna Putzu - Loddo	via San Salvatore
S1.2	Scuola Materna - Uffici comunali	via Dante
S1.3	Scuola Elementare	via Roma
S2.1	Biblioteca intercomunale (ex casa Annunziata Putzu)	via Sant'Olimpia ang. Via Putzu
S2.2	Centro Diurno per Anziani	via Solferino
S2.3	Uffici comunali	via D'Azeglio
S2.4	Ex casa del Canonico Putzu	via Roma
S2.5	Ex Carceri Aragonesi	via Dante ang. Via Roma
S2.6	Chiesa S. Antonio	vico III M.V. Assunta
S2.7	Ex casa Collu	via San Giuliano
S2.8	Chiesa S. Giuliano	via San Giuliano ang. Via San Nicolò
S2.9	Ex banco di Sardegna	via San Nicolò
S2.10	Chiesa Maria Vergine Assunta	piazza M.V. Assunta
S2.11	Teatro, centro arti musicali, etc. - Si 'e Boi	piazza Si 'e Boi
S2.12	ASL	via Manin
S2.13	Ex oratorio	via San Luigi
S2.14	Casa Canonica	piazza M.V. Assunta ang. via San Luigi
S2.15	Centro riabilitativo	località San Lussorio
S2.16	Chiesa San Lussorio	località San Lussorio
S2.17	Centro di aggregazione sociale - ex casa Soro	località San Lussorio
S3.1	Piazzetta	via Crimea - via Curtatone
S3.2	Piazzetta	via Sant'Olimpia ang. via S. Salvatore
S3.3	Piazzetta	via San Martino - via Digione
S3.4	Piazzetta	via Roma - via Sant'Olimpia
S3.5	Parco San Lussorio	località San Lussorio
S3.6	Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio	località San Lussorio
S4.1	Parcheggio	via Roma
S4.2	Parcheggio	via Veneto
S4.3	Parcheggio	via San Luigi

6. Tra gli standard sono stati classificati come beni storico-culturali i seguenti:

- S1.1 (Scuola Materna Putzu - Loddo);
- S1.2 (Scuola Materna di via Dante);



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

- S1.3 (Scuola Elementare di via Roma);
- S2.1 (Biblioteca intercomunale - ex casa Annunziata Putzu);
- S2.4 (Ex casa del Canonico Putzu);
- S2.5 (Ex Carceri Aragonesi);
- S2.6 (Chiesa S. Antonio);
- S2.7 (Ex casa Collu);
- S2.8 (Chiesa S. Giuliano);
- S2.10 (Chiesa Maria Vergine Assunta);
- S2.11 (Teatro, centro arti musicali, etc. – Si 'e Boi);
- S2.16 (Chiesa San Lussorio);
- S2.17 (Centro di aggregazione sociale – ex casa Soro);
- S3.6 (Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio).

7. Per tutti i *Beni storico culturali* presenti nel territorio comunale, tra cui quelli di cui al comma precedente e quelli archeologici, il Comune di Selargius ha concluso l'iter di copianificazione ai sensi dell'art.49 delle NTA del PPR, conclusosi con esito positivo da parte degli enti coinvolti (Comune di Selargius, Regione Sardegna, Soprintendenza per i Beni Archeologici, Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici).

8. Per il Centro Storico valgono le prescrizioni stabilite a seguito della copianificazione di cui al comma precedente a cui si aggiungono le ulteriori prescrizioni riportate nel presente PPCS.

9. Con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna n°54 del 05.09.2008 l'immobile di proprietà comunale *Ex Casa Putzu* in via Sant'Olimpia angolo Via Putzu è stato dichiarato di interesse culturale storico artistico, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n°42 e ss.mm.ii., pertanto è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

10. La *Chiesa San Lussorio* è un bene vincolato dal D.M. 29/07/1954 ed assoggettato a vincolo architettonico dal PPR.

11. Sulla *Chiesa San Lussorio* e sull'adiacente *Centro di aggregazione sociale – ex casa Soro* sono permessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. È fatto divieto di inserire elementi o volumetrie nuove che comportino trasformazioni diverse da quelle specificate sopra.

12. Sul *Teatro, centro arti musicali, etc. – Si 'e Boi* sono permessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. È fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle specificate sopra. Le aree di pertinenza destinate a verde, che possono, eventualmente, essere sottoposte ad interventi migliorativi, devono essere mantenute. Nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e prevedere l'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali. È vietato introdurre elementi tecnologici visibili sui prospetti prospicienti la piazza e la viabilità. È vietato, inoltre, apporre cartellonistica pubblicitaria. Il bene, non essendo cartografato nel PPR, non è assoggettato ad autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Ufficio Tutela del Paesaggio, ai sensi dell'art.9 della LR28/1998.

13. Il parcheggio pubblico (Area S4.3) previsto in Via San Luigi dovrà essere acquisito dall'Amministrazione Comunale secondo le forme di legge (a scomputo degli oneri di urbanizzazione) o mediante accordi pubblico-privato sostitutivi del provvedimento finale (ex art. 11 della L. 241/90).

Art. 49

Are di Rispetto Archeologico

1. Nel centro storico è stata individuata la Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio nella omonima località, area standard identificata con S3.6, oggetto di copianificazione, ai sensi dell'art.49 delle NTA del PPR, tra Comune di Selargius, Regione Sardegna, Soprintendenza per i Beni Archeologici e Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici).

2. La copianificazione di cui al comma precedente ha portato all'individuazione del perimetro di tutela integrale e del perimetro di tutela condizionata della Necropoli in località San Lussorio rappresentati nell'elaborato n°8.

3. Nel *perimetro di tutela integrale*, coincidente con l'area archeologica individuata, sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo stratigrafico e restauro, nonché interventi di trasformazione a queste connessi, ivi comprese, eventualmente, opere di consolidamento statico, a cura degli enti o degli istituti scientifici autorizzati. Nella stessa area è vietata qualsiasi attività di tipo edificatorio che comporti scavi e sbancamenti e tutti quei lavori connessi alla realizzazione di viabilità condotte sotterranee e per l'irrigazione che non siano preceduti dalla richiesta alla Soprintendenza Archeologica del nulla osta alla esecuzione dei lavori stessi. Nuove sistemazioni a verde, eventuali pavimentazioni ed elementi di arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità e razionalità e prevedere l'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali. È vietato introdurre elementi tecnologici visibili sui prospetti ed apporre cartellonistica pubblicitaria.

4. Nel *perimetro di tutela condizionata*, riguardante aree circostanti in parte esterne al presente PPCS, sono consentite attività di tipo edificatorio, di indagine archeologica nonché interventi di trasformazione connessi a



quest'ultima. Per le recinzioni e per i prospetti degli edifici esistenti, nel tempo ed in occasione di interventi edilizi, dovranno essere adottate le finiture e i colori degli edifici prospicienti il bene tali da non sovrastarlo ed evitare una policromia che dequalifichi il contesto. È fatto divieto di introdurre elementi tecnologici visibili sui prospetti prospicienti e di apporre cartellonistica pubblicitaria.

Art. 50

Are di Rispetto Paesaggistico

1. Nel Centro Storico sono state individuate due aree di rispetto paesaggistico per i beni architettonici denominati: *Complesso San Lussorio* (S2.16 ed S2.17) e *Complesso Si' e Boi* (S2.11), nell'ambito della copianificazione, ai sensi dell'art.49 delle NTA del PPR.

2. Nel *perimetro di tutela condizionata* delle aree S2.16 *Chiesa San Lussorio* ed S2.17 *Centro di aggregazione sociale – ex casa Soro*, gli interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche e delle relative interconnessioni finalizzate ad un uso collettivo delle aree attrezzate e a verde;
- l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene;
- la conservazione e il miglioramento del verde.

3. Al fine di armonizzare gli interventi con i beni all'interno dell'area di cui al comma precedente, si dispone la redazione di un progetto unitario di sistemazione del complesso che prenda in considerazione non solo le aree di pertinenza della Chiesa e della ex Casa Soro e l'area antistante la chiesa, ma anche le aree esterne di pertinenza delle scuole vicine, per le quali si prescrive uno studio di barriere verdi capaci di schermare i fabbricati tipologicamente incongrui e, allo stesso tempo, creare un collegamento con le aree pubbliche adiacenti. Il progetto dovrà considerare inoltre l'opportunità di mettere in relazione le aree di pertinenza della Chiesa e della ex Casa Soro con l'adiacente grande area sul retro della Chiesa stessa destinata in previsione a nuova espansione. Non è consentita l'edificazione sulle aree ancora inedificate ad eccezione della realizzazione di eventuali volumi limitati all'adeguamento di sopravvenuta normativa e, sempre che gli stessi, non possano essere realizzati all'interno dei fabbricati già esistenti nei lotti attualmente già edificati. È consentita la realizzazione della serra didattica prevista per il Centro Riabilitativo Integrato (S2.15), che prevede il recupero dell'esistente struttura d'ombrario e del piccolo edificio ad uso deposito ubicati nell'area retrostante l'ex Casa Soro. È prevista la regolamentazione del traffico veicolare tale da consentire la pedonalizzazione parziale e/o graduale dell'intorno del bene nel suo insieme. Per le recinzioni e per i prospetti degli edifici esistenti, nel tempo ed in occasione di interventi edilizi, dovranno essere adottate le finiture e i colori degli edifici prospicienti tali da non sovrastare il bene tutelato ed evitare una policromia dequalificante il tessuto urbano. È vietato introdurre elementi tecnologici visibili sui prospetti prospicienti i beni. È vietato apporre cartellonistica pubblicitaria.

4. Per quanto riguarda la tutela di eventuali emergenze archeologiche presenti nel sottosuolo nell'area di cui al comma 2, nel caso di interventi che interessino strati di terreno posti ad una profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, sia nelle aree già edificate che in quelle non occupate da strutture, i concessionari dovranno darne comunicazione alla Soprintendenza Archeologica venti giorni prima della dichiarazione di inizio lavori, affinché questa possa effettuare una più mirata valutazione del rischio, predisporre l'eventuale sorveglianza dei lavori stessi e, qualora non emergessero criticità, rilasciare l'eventuale nulla osta per la realizzazione dei lavori. Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo stratigrafico e restauro, nonché interventi di trasformazione a queste connessi, ivi comprese, eventualmente, le opere di consolidamento statico, a cura degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

1. Nel *perimetro di tutela condizionata* dell'area S2.11 *Teatro, centro arti musicali, etc. – Si 'e Boi*, per gli immobili ricadenti all'interno del Centro Storico dovrà essere rispettato quanto previsto dal PPCS mentre, per gli immobili ricadenti nella Zona Urbanistica Omogenea B, saranno ammessi tutti i tipi di intervento che, comunque, dovranno sempre essere orientati a perseguire:

- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche, mediante l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene;
- la conservazione e il miglioramento del verde;
- l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue;
- la realizzazione di costruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela, anche mediante eventuali demolizioni;
- l'utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata ed evitare una policromia che dequalifichi il tessuto urbano.

2. Nel *perimetro di tutela condizionata* dell'area S2.11 *Teatro, centro arti musicali, etc. – Si 'e Boi*:

- è fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- devono essere mantenuti e/o incrementati gli elementi di verde esistenti;



Piano Particolareggiato del Centro Storico
Variante in adeguamento all'Art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.
- Norme Tecniche di Attuazione -

- le nuove sistemazioni a verde, sia pubblico che privato, devono essere ispirate alla semplicità, razionalità e all'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Art. 51

Aree a Rischio Archeologico

1. Nel centro storico sono state individuate le seguenti aree a rischio archeologico ricadenti nel Centro di Antica e Prima Formazione:

- Ex Casa Canonico Putzu;
- Ex Carceri Aragonesi;
- Scuola Via Dante;
- Ex Casa Collu;
- Chiesa San Giuliano.

2. Per le aree di cui al comma precedente, per la maggior parte già edificate, qualora si dovessero eseguire scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato o al piano di calpestio (per quanto riguarda le parti non edificate), se ne dovrà dare comunicazione alla Soprintendenza Archeologica di competenza venti giorni prima della dichiarazione di inizio lavori, affinché questa possa predisporre l'eventuale sorveglianza dei lavori stessi, approntare una più mirata valutazione del rischio e rilasciare l'eventuale nulla osta per la realizzazione dei lavori.

Art. 52

Aree di pericolosità idraulica

1. Lo studio di compatibilità idrogeologica predisposto dall'amministrazione comunale, trasmesso all'Agenzia regionale del distretto idrografico in data 16/12/2014, ha evidenziato che nel reticolo minore del centro abitato e in particolare nel centro storico vi sono delle unità edilizie interessate da aree di pericolosità idraulica *molto elevata ed elevata (Hi4, Hi3)*; per tali aree si applicano le norme di cui agli artt. 4, 27 e 28 delle Norme di attuazione del PAI, approvato con DPGR n.367 del 10/07/2006 e ss.mm.ii.. Le aree interessate da *pericolosità idraulica media e moderata (Hi2, Hi1)*, sono soggette agli artt.4, 29 e 30 delle Norme Tecniche di attuazione del PAI.

2. Nell'elaborato n.23 di Piano sono rappresentate le Unità Edilizie e le aree interessate dallo Studio di compatibilità di cui al precedente comma.

Art. 53

Laboratorio per il centro storico

1. L'istituzione del laboratorio, qualora attivato, permetterà di supportare gli uffici preposti al rilascio dei titoli edilizi e gli stessi cittadini nelle attività principali di seguito indicate:

- fornitura di elementi utili alla predisposizione di interventi di recupero in ordine alla struttura fisica degli edifici e allo spazio configurato;
- formulazione di procedure di intervento, rapportato alle tipo-morfologie edilizie, alle tecnologie tradizionali, ai materiali ed agli elementi caratterizzanti il particolare contesto urbano;
- supporto nella gestione e approfondimento del Piano Particolareggiato del Centro Storico e verifica di congruenza delle proposte di intervento, pubbliche e private;
- definizione dei requisiti qualitativi e funzionali delle azioni di recupero e riuso.