



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari

Assessorato all'Urbanistica e Viabilità

*AREA 5: Programmazione, Pianificazione,
Tutela e Controllo del Territorio – Edilizia Privata*

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

Norme Tecniche di Attuazione

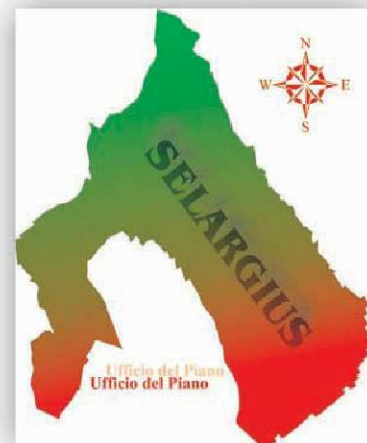
Elaborato N. 2

Data: Maggio 2009
Agg.: Marzo 2012

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.
Esperto GIS/SIT Giuseppe Monni
Cartografo Giuseppe Deiana



L'Assessore all'Urbanistica e Viabilità
(Pier Luigi Concu)

Il Sindaco
(Gian Franco Cappai)



INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI			
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. 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.	5
Art. 10	Classi di trasformabilità	“	6
	Classe 1: Organismo edilizio tradizionale originario	“	6
	Classe 2: Organismo edilizio tradizionale in cattivo stato di conservazione o che ha subito limitate modifiche	“	6
	Classe 3: Organismo edilizio tradizionale in pessimo stato di conservazione o che ha subito notevoli modifiche	“	7
	Classe 4: Organismo edilizio recente, compatibile con il tessuto tradizionale	“	7
	Classe 5: Organismo edilizio recente in contrasto con il tessuto tradizionale o tradizionale profondamente alterato e/o irrilevante	“	7
	Classe 6: Nuovo Organismo edilizio assentibile	“	7

TITOLO III – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE			
CAPO I – TIPI EDILIZI E ARCHITETTURA			
Art. 11	Generalità	pag.	8
Art. 12	Palazzotto con finiture prospetto di tipo signorile (Tipo A)	“	9
Art. 13	Palazzotto con finiture prospetto di tipo semplice (Tipo B)	“	9
Art. 14	Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su due livelli (Tipo C)	“	10
Art. 15	Edificio con prospetto principale a profilo discontinuo su uno o due livelli e portale indipendente (Tipo D)	“	10
Art. 16	Edificio con profilo fronte strada a timpano e due livelli (Tipo E)	“	10
Art. 17	Edificio con profilo fronte strada di sola recinzione e portale (Tipo F)	“	10
Art. 18	Edificio con profilo fronte strada caratterizzato da soluzione mista: timpano e falda (Tipo G)	“	10
Art. 19	Edificio con profilo a un livello, con una linea di gronda a fronte strada (Tipo H)	“	10
Art. 20	Piccolo edificio di tipo semplice (Tipo I tradizionale)	“	11
Art. 21	Edifici non tradizionali	“	11
Art. 22	Edifici pubblici ed Edifici specialistici	“	12
CAPO II – COMPLEMENTI DI DECORO URBANO			
Art. 23	Recinzioni	pag.	12
Art. 24	Archi e portali	“	13
Art. 25	“Su procciu”	“	13
Art. 26	Canali di gronda e pluviali	“	13
Art. 27	Canne fumarie e di esalazione	“	13
Art. 28	Vani, infissi e serramenti	“	14
Art. 29	Inferriate di protezione	“	14
Art. 30	Balconi, scale esterne, mantovane, aggetti e parapetti	“	15
Art. 31	Soglie e davanzali	“	15



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

Art. 32	Coperture	“	15
Art. 33	Vetrine, bacheche, insegne e altri elementi sulle facciate	“	16
Art. 34	Finiture d'intonaco e cromatismi	“	17
Art. 35	Impianti tecnologici	“	18
CAPO III – URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ARREDO			
Art. 36	Viabilità; pavimentazioni; abbattimento barriere architettoniche; elementi di decoro e arredo urbano	pag.	18
Art. 37	Illuminazione pubblica	“	19
Art. 38	Opere di arredo urbano e servizi canalizzati	“	19

TITOLO IV – PRESCRIZIONI STANDARD E PROCEDURE

Art. 39	Definizioni	pag.	20
Art. 40	Calcolo superfici e distanze	“	20
Art. 41	Calcolo dei volumi	“	21
Art. 42	Allineamenti stradali	“	21
Art. 43	Altezze	“	22
Art. 44	Destinazioni d'uso	“	22
Art. 45	Sistemazioni esterne, parcheggi e accessi carrai	“	23
Art. 46	Documentazione a corredo delle richieste per interventi nel Centro Storico	“	23

TITOLO V – DIRETTIVE PREORDINATE E REGOLE GENERALI

Art. 47	Dimensioni e frazionamento delle unità immobiliari	pag.	25
Art. 48	Aree Standard e Beni storico culturali	“	25
Art. 49	Aree di Rispetto Archeologico	“	27
Art. 50	Aree di Rispetto Paesaggistico	“	27
Art. 51	Aree a Rischio Archeologico	“	28
Art. 52	Laboratorio per il centro storico	“	29



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, a frazionamenti non ancora inseriti in Catasto o ad altre disfunzioni negli atti stessi 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.

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;*
- **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

1. Si definiscono Unità Edilizie o lotti le unità minime relative agli interventi edilizi ai quali si applicano i parametri che ne caratterizzano l'edificazione.

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 o volumi elementari che li compongono.

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.

Art. 8

Unità o Lotti a margine

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

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.

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.

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.

4. Sono definiti di *Adeguamento tipologico* gli interventi 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, per tutti i fabbricati incongrui, qualora non venissero demoliti e ricostruiti secondo le prescrizioni delle presenti N.T.A..



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

5. L'adeguamento tipologico è finalizzato, 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.

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

- a. eliminazione di aggetti; chiusura di riseghe e rientranze;
- b. eliminazione di rientranze nelle recinzioni;
- c. eliminazione di sopraelevazioni e aggiunte di nuove parti;
- d. sostituzione di manti di copertura con manto costituito da tegole del tipo "coppo sardo";
- e. eliminazione dei balconi con sporgenze e dimensioni superiori a quelle di cui alle presenti N.T.A.;
- f. 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;
- g. adeguamento dei colori di finitura secondo l'abaco dei colori ammissibili;
- h. sostituzione degli infissi secondo le dimensioni e prescrizioni di cui al successivo TITOLO e secondo l'abaco degli infissi;
- i. inserimento di grate sulle finestre;
- j. 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 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.

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.

2. Tali classi 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.

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 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 aumento di volume, ad eccezione di quello strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario.
- b. **CLASSE 2: Organismo edilizio tradizionale in cattivo stato di conservazione o che ha subito limitate modifiche.** Si tratta di volumi elementari ed elementi accessori tradizionali attualmente in stato di conservazione scarso 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



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

ed il risanamento conservativo, le opere interne, l'adeguamento delle finiture e la riqualificazione senza aumento di volume, ad eccezione di quello strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario.

- c. **CLASSE 3:** *Organismo edilizio tradizionale in pessimo stato di conservazione o che ha subito notevoli modifiche.* Si tratta di volumi elementari 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, il consolidamento statico, la ristrutturazione edilizia, l'adeguamento tipologico, l'ampliamento, la sopraelevazione.
- d. **CLASSE 4:** *Organismo edilizio recente, compatibile con il tessuto tradizionale.* Si tratta di volumi elementari 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.
- e. **CLASSE 5:** *Organismo edilizio recente in contrasto con il tessuto tradizionale o tradizionale profondamente alterato e/o irrilevante.* Si tratta di volumi elementari 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 radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia) e/o aventi oramai scarsa rilevanza storica data l'esiguità delle preesistenze (piccole porzioni di edifici tradizionali oramai 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, l'adeguamento delle finiture, 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 la ristrutturazione urbanistica, nel caso di ripristino degli allineamenti stradali del passato.
- f. **CLASSE 6:** *Nuovo Organismo edilizio assentibile.* Si tratta di nuovi volumi elementari ed elementi accessori assentibili su Unità Edilizie attualmente libere o libere in seguito a demolizione o in aggiunta a volumi già esistenti. 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 inquadrata 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 l'indice fondiario previsto dalle presenti NTA e secondo le regole previste per la *Classe 6*.
6. Per le dieci Unità Edilizie inquadrata 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 e gli elementi classificati nelle *Classi 1 e 2* sarà possibile una eventuale riclassificazione in classe 3, previa dimostrazione dettagliata a cura di un tecnico incaricato, della errata classificazione effettuata nel Piano.



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*, 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*.

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 e per il grado di finitura dei prospetti principali.

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. 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, 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.

7. In ordine all'impianto planimetrico, tutte le tipologie proposte possono essere realizzate a corte ovvero sia con almeno un lato costituito dal fabbricato principale e gli altri tre dalla chiusura del lotto.

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 plurimmobiliari) 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;
- 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 cric) (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.

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 assenti 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 squadrata o circolare.
 4. Sono escluse sagomature con modanature a cornice.

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 BI** “*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.

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 procciu”.

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 procciu”.
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.

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.

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.

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.



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

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*.

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.

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 selargino hanno quasi sempre l'area di pertinenza in comune anziché ad esclusivo uso privato (all'interno di questa classificazione sono state fatti 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.

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.



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

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*.

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

Art. 22

Edifici pubblici ed Edifici specialistici

1. Gli edifici destinati a servizi pubblici sono stati inquadrati in uno dei tipi edilizi 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 1e 2*.

5. Tutte le recinzioni, sia sul fronte strada che interne tra lotti, dovranno essere realizzate rigorosamente con tipologia tradizionale (anche con nuovi materiali) 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 purché 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 purché 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, purché 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.



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

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 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.
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, purché di forma, dimensione ed aspetto corrispondenti a quelli originari.
8. Nei profili architettonici guida e nelle schede allegate sono indicati i caratteri architettonici dei portali realizzabili, nonché quelli eventualmente da ripristinare anche se da tempo demoliti (ricostruzione da documentazione fotografica storica).

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

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 (opportunamente 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.
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.
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 verniciato, 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

Inferrate di protezione

1. La posa in opera di inferrate 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 inferrate 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.
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* in cui possono essere presenti tetti piani e con pendenza non compresa in detto intervallo.
2. Le coperture 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;



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

- 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.
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. E' 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 previste 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.



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

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. E' 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 cromaticismi

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 lisciati, lamati, graffiati etc.;
- b. rivestimenti in pietra naturale sottile e mattonelle in ceramica, gres porcellanato, monocottura etc.;



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

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.

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 garantirne 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 Manin, 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;



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

- 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 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.

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.

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.

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.



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.*

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.
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.



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

4. Le proposte di ripristino o 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 sopraelevazione 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:
 - 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.
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 Piano.



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

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.

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.
- 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 (piante, 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;



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

- 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 (piante, sezioni e prospetti) con le opere da effettuare, evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni.
- l. Piante 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 sfiati, 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, 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).
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 iff= 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



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

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);
- 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



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

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 materia 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

Aree 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 PPRS, 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

Aree 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;
- 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 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.



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

Art. 52

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.