



Comune di SAN SPERATE

AREA 4 – Tecnica ed Assetto del Territorio

Provincia Sud Sardegna – via Sassari, 12 – 09026 San Sperate

Centralino +39 070 2051152 | C.F./P. IVA: 01423040920

www.sansperate.net | protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Sezione		CONSULTAZIONE GENERALE - NORMATIVA - ABACHI	SETTEMBRE 2024
Cartella		PROGETTO DEFINITIVO	Aggiornamento:
Elaborato		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
Progettazione	UFFICIO TECNICO	Il Committente:	
		AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
Co-Progettazione		Sindaco: Dott. Fabrizio Madeddu Assessore all'Urbanistica: Roberto Schirru	

SOMMARIO

Art. 1 - PREMESSA	1
Art. 2 - FINALITA'	1
Art. 3 - TIPOLOGIA STORICA E TIPI COMPATIBILI	2
Art. 4. CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI	3
Art. 5 - CATEGORIE DI INTERVENTO.....	5
Art. 5a - MANUTENZIONE ORDINARIA - [MO]	5
Art. 5b - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - [MS]	5
Art. 5c - RESTAURO SCIENTIFICO - [RS]	6
Art. 5d - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - [RC]	6
Art. 5e - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - [RE]	6
Art. 5f - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - [DR]	7
Art. 5g - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE - [D]	7
Art. 5h - NUOVA EDIFICAZIONE E COMPLETAMENTO - [NE]	8
Art. 6 - CLASSE DEGLI EDIFICI – CLASSIFICAZIONE DELLE UMI	9
Art. 7 –TRASFORMAZIONE EDILE: DISCIPLINA ORDINARIA E PRESCRIZIONI GENERALI.....	12
Art. 8 - INDICI URBANISTICI	17
Art. 9 - COMPUTO DEI VOLUMI E DELLE ALTEZZE	18
Art. 10 – PRESCRIZIONI GENERALI IN MATERIA DI DISTANZE.....	18
Art. 11 - SOPRAELEVAZIONE	19
Art. 12 - VINCOLO DI PORTALE	19
Art. 13 - ELENCO DELLE ARCHITETTURE.....	19
Art. 14 – PIANO DEL COLORE	21
Art. 15 - MODALITÀ E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI	21
Art. 16 - TIPOLOGIE E DETTAGLI COSTRUTTIVI E DECORATIVI	22
Art. 17 - ARREDO URBANO	29
Art. 18 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PRATICA EDILIZIA.....	30
Art. 19 - COORDINAMENTO CON NORME SOVRAORDINATE – Piano Stralcio di bacino per l’Assetto Idrologico.....	31

Art. 1 - PREMESSA

Il Comune di San Sperate ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 07/02/2008 alla quale è seguita l'approvazione definitiva da parte della R.A.S. con Det. Dir. Gen. N. 11831 del 30.05.2008.

La delimitazione del Centro di Antica e Prima Formazione comprende la parte del territorio comunale che interessa la *Zona omogenea A (quasi per intero)* e alcuni comparti di *Zona omogenea B oltre le zone C di via Su Nuraghe e via Sant'Elena*, quali ridefinizioni nel tempo di predetta area che storicamente le comprende.

Tale insieme è identificato come agglomerato urbano primigenio di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e tradizionale. Le presenti Norme di Attuazione sono da intendersi come norme integrative e specialistiche delle disposizioni generali contenute nel PUC; esse sono intese a disciplinare l'attività edilizia nelle aree situate all'interno della perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione.

Il centro storico di San Sperate, in riferimento alla architettura vernacolare e al tessuto storico urbano, risulta nel complesso ben conservato, a struttura compatta e sistema viario caratteristico e ben definito, pur presentando criticità a livello delle superfetazioni e ricostruzioni ante '67. Alcuni isolati hanno subito fenomeni di sostituzione edilizia dovuta prevalentemente agli accadimenti alluvionali della fine dell'ottocento e dei primi del novecento causati dai Rii Mannu e Flumineddu.

Presenti alcuni fabbricati e strutture di pregio architettonico e di notevole valore storico-artistico in *ladiri*, somma espressione della capacità edificatoria locale in terra cruda secondo la tecnica consolidata dell'adobe (mattoni di terra cruda).

Art. 2 - FINALITA'

1. Limitatamente agli ambiti perimetrati del centro di antica e prima formazione, questa normativa dettaglia le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) diventando direttiva per gli *interventi esecutivi* di urbanistica ed indirizzo specifico per le opere del settore edile sui beni paesaggistici e identitari locali.
2. Suddetto Piano, assume valore di quadro sistematico per qualsiasi programma ordinario e/o straordinario di attuazione amministrativa pluriennale e sulle aree indicate costituisce specifica strumentale dei progetti di *"Recupero e valorizzazione del Centro Storico di San Sperate, tramite il rilancio della tradizione locale dell'Architettura di terra"*.
3. Quale strumento di dettaglio il Piano controlla due livelli di trasformabilità: quello *Urbanistico programmatico* e quello della comune *attuazione edilizia*. Entrambe le azioni sono ammissibili in modo singolo o in proprietà volontaria, come incentivate dalla Legge Regionale di *"Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"*, n° 29, del 13 ottobre 1998 e successive modifiche ed integrazioni.
4. All'interno della perimetrazione del centro di antica e prima formazione, qualsivoglia intervento edile o programma urbanistico va inteso come eseguito su beni *"...volti alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali"*.

Art. 3 - TIPOLOGIA STORICA E TIPI COMPATIBILI

1. Negli ambiti di competenza del Centro di Antica e Prima Formazione, i modelli insediativi autorizzati sono esclusivamente quelli della tradizione costruttiva locale e/o con essa compatibili, secondo le disposizioni appresso indicate.
2. La tipologia storica è la *“Abitazione a corte”*, sintetizzabile in un connubio funzionale di *“vuoti”* e *“pieni”* architettonici, paritetici tra loro e costituenti uno stesso complesso residenziale unifamiliare. In pratica il modello non è identificabile con un particolare edificio ma con il *“lotto”* di terreno disponibile. Per la tradizione millenaria di questa cultura insediativa, costruttiva e di filosofia dell’abitare diffusa in tutta l’area del *Mare Nostrum*, stiamo trattando della *Casa mediterranea*, ovvero per riguardo ai caratteri identificativi che interessano le presenti norme del *“Lotto mediterraneo”*. Una Cultura architettonica di ambito europeo ed occidentale, ma antica.
3. Suddetti elementi sono ancora oggi rintracciabili nelle dimensioni d’obbligo cui si ricorre nei casi limite, ovvero quelli della tradizione legislativa rappresentata dal Codice Civile. La applicabilità dei suoi imperativi ci fornisce in pratica il dimensionamento per una *“Casa a corte di lotto minimo”*.
4. Altezza dei muri di confine, distanza tra pareti finestrate, cortili, etc. sono elementi razionali storicizzati al sole del Mediterraneo. Per cui in caso di decisioni da prendere sull’applicabilità delle norme per elementi non trattati in modo specifico, si dovrà privilegiare la dimostrazione climatica basata sull’orientamento dell’asse eliotermico, ovvero in relazione a favori o disturbi procurati dall’insolazione media alle nostre latitudini, piuttosto che da misure precostituite, spesso altrove.
5. Le tavole di Piano e soprattutto gli *abachi delle tipologie edilizie* riguardanti alcuni modelli di base per realizzazioni domestiche in *lotti predeterminati*, esemplificano aspetti di corpi di fabbrica disposti sui lati del terreno disponibile, con affacci verso la corte, cinta da mura, e valutata appunto quale continuum tipico di *privacy* abitativa locale - *è evidente la differenza con il modello Mitteleuropeo che privilegia la veduta di un villino dentro un lotto, attraverso recinzioni basse o addirittura assenti come negli Stati Uniti o Australia*.
6. Il corpo abitativo principale può essere localizzato sulla strada con corte posteriore (tip. 03.1-2), sulla strada con corte interna e posteriore (tip. 02.2), sulla strada con corte anteriore e posteriore (tip. 02.1) o in posizione intermedia con corte anteriore e posteriore (tip.01.1-5), secondo il fronte espositivo solare più favorevole.
7. I componenti architettonici dei corpi di fabbrica, soprattutto sulla viabilità urbana, sono consequenziali alle fabbriche preminenti di suddetto *contenitore* complesso (e complessivo) cinto da mura di cui abbiamo detto. Un tempo ad esso si accedeva da un unico ingresso: *“il portale”* e da una breve copertura sullo stesso denominata *“su procciu”*; da qui il valore architettonico di questo elemento - e non solo per i tipi della Sardegna. In ambito urbano, quando consentito, sono ammissibili nelle ricostruzioni modelli di morfologia evolutiva purché in sintonia con dette componenti irrinunciabili, nonché proposti con obbligo della

tecnologia unificata a “*muratura portante*” e secondo i tipi dell’abaco tipologico di base e delle singole schede “A” di analisi e “B” di progetto di ogni singola UMI.

8. I *decori* ed i *complementi di architettura* sui corpi di fabbrica e/o con essi integrati e funzionali, devono infine adeguarsi ai caratteri della morfologia compositiva e costruttiva, descritta in precedenza. Nei modelli dell’abaco architettonico del P.P. sono riportati solo alcuni tipi esemplificativi. È ammissibile per tutte le categorie d’intervento, di cui al Capo I, documentare i dettagli che si vogliono realizzare con foto di famiglia e/o quant’altro da cui sia possibile percepire quanto proposto.

9. Essendo l’architettura tradizionale realizzata con pareti semplici spesso a tutta altezza, sono sempre vietate le sporgenze finte quali marcapiani di intonaco aggiunto, o addirittura a fasce dipinte, nonché cornici e lesene applicate con identico principio, il rivestimento di soprafondazioni, stipiti di aperture e angoli di edifici in ceramica o sovrastrutture in pietra di vario tipo. Ovvero non è ammissibile alcun complemento o decoro parietale che non sia supportato da materiali in sporgenza reale, quale funzione di cantone murale e/o di riquadro di foratura della parete o, ancora, perché elemento di un preciso disegno di facciata richiesto dallo stile architettonico.

Art. 4. CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI

1. Il PPCS include ed approfondisce i seguenti contenuti:

- a) analisi delle caratteristiche ambientali, geografiche, storico-culturali ed insediative del centro storico nelle loro reciproche interrelazioni;
- b) analisi delle dinamiche di evoluzione e trasformazione del centro storico dal punto di vista urbanistico, architettonico, demografico, sociale, economico, del sistema dei percorsi e delle tipologie edilizie;
- c) analisi e interpretazione della funzione degli spazi pubblici nel contesto urbano, degli spazi aperti del verde;
- d) individuazione delle aree e degli immobili vincolati [D.Lgs. 42/2004];
- e) individuazione delle aree e degli immobili ritenuti di particolare pregio in quanto costitutivi e connotativi dell’identità locale;
- f) individuazione delle criticità in atto, delle problematiche di recupero e riuso emergenti, dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del centro storico;
- g) individuazione delle aree e degli immobili incongrui e di quelli significativamente compromessi o degradati;
- h) determinazione delle misure per la conservazione dei caratteri connotativi dell’identità del centro storico;
- i) determinazione dei criteri finalizzati a garantire il corretto inserimento degli interventi di trasformazione del centro storico laddove ammissibili.

2. I contenuti di cui al comma 1 conferiscono valenza paesaggistica alla pianificazione urbanistica di livello comunale ed il PPCS costituisce compiuto adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale vigente in

quanto elaborato conformemente alle disposizioni ed alle previsioni riguardanti gli insediamenti storici in esso contenute [Artt. 52, 53, 64, 65 e 107, Norme tecniche di attuazione PPR].

3. Gli elaborati costitutivi del PPCS costituiscono disciplina e riferimento per la progettazione degli interventi nel centro di prima e antica formazione.

Art. 5 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Si premette che le definizioni di seguito riportate corrispondono a quelle stabilite dal legislatore nazionale e vigenti alla data di approvazione del piano. Pertanto, qualora entrassero in vigore differenti definizioni, queste ultime devono intendersi prevalenti su quelle che seguono.

Art. 5a - MANUTENZIONE ORDINARIA - [MO]***Definizione***

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti [Art. 3, comma 1, lettera a) DPR 380/2001].

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "B" delle UMI, gli interventi sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

MO

scritta "MO" color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti "interventi verdi" cioè con numerose prescrizioni).

Art. 5b - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - [MS]***Definizione:***

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso [Art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001].

In questa categoria di intervento viene ricompresa la modifica delle aperture nell'esclusivo rispetto degli abachi e fatte salve le prescrizioni specifiche previste nella scheda "B" di intervento di ogni singola UMI.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "B" delle UMI, gli interventi sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

MS

scritta "MS" color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti "interventi verdi" cioè con numerose prescrizioni).

Art. 5c - RESTAURO SCIENTIFICO - [RS]***Definizione***

Con restauro scientifico si intendono gli interventi che riguardano le unità edilizie o le parti di territorio, costituenti o meno pertinenze delle unità suddette, che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri storici, architettonici o artistici. L'intervento conservativo non può prescindere dall'ambiente in cui la "costruzione" è inserita e di cui esso stesso ne rappresenta la cornice, tanto da potere essere considerato esso stesso "monumento ambiente".

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "B" delle UMI, gli interventi sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

RS

scritta "RS" color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti "interventi verdi" cioè con numerose prescrizioni).

Art. 5d - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - [RC]***Definizione***

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei o incongrui all'organismo edilizio [Art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001].

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "B" delle UMI, gli interventi sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

RC

scritta "RC" color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti "interventi verdi" cioè con numerose prescrizioni).

Art. 5e - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - [RE]***Definizione***

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa

volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; [Art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001].

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "B" delle UMI, gli interventi sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

RE

scritta "RE" color giallo, inscritta in rettangolo color giallo (così detti "interventi gialli" cioè con limitate prescrizioni).

Art. 5f - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - [DR]

Definizione

Sono definiti come interventi di demolizione e ricostruzione (differenti dalle fattispecie di cui al precedente articolo 6) quelli che comportano l'eliminazione con ricostruzione in sito di edifici o porzioni di essi che non risultano compatibili dal punto di vista morfologico o ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "B" delle UMI, gli interventi sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

DR

scritta "DR" color rosso, inscritta in rettangolo color rosso (così detti "interventi rossi" cioè con alcune prescrizioni).

Art. 5g - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE - [D]

Definizione

Sono definiti come interventi di demolizione quelli che comportano l'eliminazione senza ricostruzione in sito di edifici o porzioni di essi che non risultano compatibili dal punto di vista morfologico o ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio.

Simbologia

Riconducibile nelle schede tipo "B" al riferimento sinottico "D".

Art. 5h - NUOVA EDIFICAZIONE E COMPLETAMENTO - [NE]

Definizione

Sono definiti "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedentemente riportate.

Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.5);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.5) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato [Art. 3, comma 1, lettera e) DPR 380/2001].

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "B" delle UMI, gli interventi sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

NE

scritta "NE" color rosso, inscritta in rettangolo color rosso (così detti "interventi rossi" cioè con alcune prescrizioni).

Art. 6 - CLASSE DEGLI EDIFICI – CLASSIFICAZIONE DELLE UMI

1. Il patrimonio costruito presente all'interno della perimetrazione del centro di antica e prima formazione, di cui alla premessa, a seconda dello stato di conservazione degli edifici e della loro qualità tecnica, architettonica e di interesse per il periodo di realizzazione, sono stati suddivisi in dieci classi: ST0, ST1, ST2, ST3, ST4, RQ1, RQ2, N, R, AL.

La diversa gamma delle classi, così come configurate nelle tavole di analisi (schede "A") e di progetto (schede "B") delle singole UMI e verificabile nella propria scheda identificativa, comprende le seguenti distinzioni:

Classe ST (0) - EDIFICI DI ALTO VALORE STORICO. Gli interventi sugli edifici di alto valore storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero attraverso opere, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e mediante opere interne. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui sopra riguardano non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "A" di analisi e schede "B" di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici di valore storico, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

ST0

scritta "ST0" color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti "edifici verdi" cioè di alto valore storico ben conservati).

Classi ST (1-4) – EDIFICI DI LIMITATO VALORE STORICO. Gli interventi sugli edifici di valore storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero attraverso opere, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e mediante opere interne. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui sopra riguardano non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

In tutte queste categorie la ristrutturazione è ammessa solo se indicato nelle relative schede "B"

Le classi ST si distinguono nelle seguenti 4 categorie.

Classe ST1 - Sono definiti ST1 quegli organismi costruttivi che hanno conservato nel tempo le caratteristiche costruttive e architettoniche di particolare qualità o che risultino in ottimo stato di conservazione.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici di valore storico, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

ST1

scritta “ST1” color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti “edifici verdi” cioè di alto valore storico – ben conservati).

Classe ST2 – Sono definiti ST2 quegli organismi costruttivi che hanno conservato nel tempo le caratteristiche costruttive e architettoniche di particolare qualità o che risultino in ottimo stato di conservazione e che abbiano subito alterazioni ma di scarso rilievo, ossia subito trasformazioni reversibili.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici di valore storico, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

ST2

scritta “ST2” color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti “edifici verdi” cioè di alto valore storico – conservati ma con trasformazioni reversibili).

Classe ST3 – Sono definiti ST3 quegli organismi costruttivi che pur avendo conservato l’impianto originario, si trovano in stato di degrado impedendone la lettura completa.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici di valore storico, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

ST3

scritta “ST3” color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti “edifici verdi” cioè di alto valore storico – degradati).

Classe ST4 – Sono definiti ST4 quegli organismi costruttivi che pur avendo conservato l’impianto originario, si trovano in stato di degrado e presentano trasformazioni reversibili tali da consentirne una lettura completa.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede “A” di analisi e schede “B” di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici di valore storico, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

ST4

scritta “ST4” color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti “edifici verdi” cioè di alto valore storico – degradati con trasformazioni reversibili).

Classi RQ (1, 2) – EDIFICI DA RIQUALIFICARE. Si tratta di edifici da riqualificare che, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, hanno subito sostanziali modificazioni su alcuni elementi di fabbrica o risultano inabitabili per quanto riguarda la loro inadeguatezza funzionale e dimensionale o in termini di altezze utili.

Le classi RQ si distinguono nelle seguenti 2 categorie.

Classe RQ1 – Sono definiti RQ1 quegli organismi costruttivi conservati che abbiano mantenuto un buon livello architettonico e/o un discreto stato di conservazione e che abbiano subito recenti e sostanziali trasformazioni con alterazioni significative o comunque tali da aver compromesso l'architettura e l'impianto strutturale dei fabbricati.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "A" di analisi e schede "B" di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici da riqualificare, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

RQ1

scritta "RQ1" color giallo, inscritta in rettangolo color giallo (così detti "edifici gialli" cioè da riqualificare – conservati con trasformazioni sostanziali).

Classe RQ2 – Sono definiti RQ2 quegli organismi costruttivi degradati che evidenziano un insoddisfacente o mediocre stato di conservazione e che abbiano subito recenti e sostanziali trasformazioni. A causa delle superfetazioni effettuate in particolare negli ultimi vent'anni, hanno perso quasi completamente le caratteristiche peculiari di manufatto della tradizione locale o ancor più semplicemente, perché mostrano nel complesso un modesto valore architettonico.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "A" di analisi e schede "B" di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici da riqualificare, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

RQ2

scritta "RQ2" color giallo, inscritta in rettangolo color giallo (così detti "edifici gialli" cioè da riqualificare – degradati con trasformazioni sostanziali).

Classe N – EDIFICI ALTERATI O DI NUOVA COSTRUZIONE. Trattasi di edifici di recente costruzione o quelli i cui caratteri storico-architettonici siano stati alterati in modo da determinarne la non riconoscibilità.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "A" di analisi e schede "B" di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici da riqualificare, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

N

scritta "N" color rosso, inscritta in rettangolo color rosso (così detti "edifici rossi" cioè alterati o di nuova costruzione).

Classe R – RUDERI DI VALORE STORICO. Trattasi di edifici storici ridotti allo stato di ruderi. Nella maggior parte dei casi è possibile leggere l'impianto planimetrico e parte degli alzati originali. Gli interventi consentiti sono atti a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, rivolte a favorire la loro conservazione.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "A" di analisi e schede "B" di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici ridotti allo stato di rudere, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

R

scritta "R" color nero, inscritta in rettangolo color nero (così detti "edifici neri" cioè ruderi di valore storico).

Classe AL – AREE LIBERE. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione o crollo di unità e organismi edilizi preesistenti o per gli edifici fortemente degradati tali da essere classificati come ruderi, potrà essere valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse e previo accordo con i rispettivi proprietari.

Simbologia

Con riferimento alle singole schede "A" di analisi e schede "B" di progetto delle UMI, gli stati di conservazione degli edifici ridotti allo stato di rudere, sono cartografati con i seguenti riferimenti sinottici:

AL

scritta "AL" color viola, inscritta in rettangolo color viola (così dette "aree viola" cioè aree libere).

Art. 7 –TRASFORMAZIONE EDILE: DISCIPLINA ORDINARIA E PRESCRIZIONI GENERALI

1. Si premette e precisa che:

- a. nelle zone urbanistiche "A" escluse dal centro matrice, ma in diretto legame visivo con esso si applicano le norme previste dal presente piano relative alle nuove edificazioni [NE] e nel rispetto dell'abaco architettonico;
- b. nei comparti di *Zona B di Centro antico*, l'articolo 6 "*Zona B: di completamento residenziale*" delle "*Norme di Attuazione del P.U.C.*" va letto in combinato disposto con queste norme e come tale è applicabile con l'obbligo di adattarsi alle tipologie dell'abaco architettonico di base emanato col Piano Particolareggiato;
- c. nelle U.M.I. di confine parzialmente incluse all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, le "VARIAZIONI VOLUMETRICHE CONSENTITE" di cui alle schede "B" si riferiscono esclusivamente alle parti interne al Centro di Antica e Prima Formazione e devono rispettare gli indici urbanistici delle rispettive zone omogenee;
- d. per effetto delle disposizioni dell'articolo 5 del DAELL 2266/U/1983 alla voce "*Edifici ricadenti in altre zone*" anche i comparti di *Zona omogenea C* a contatto col comprensorio del Centro Storico devono uniformare le proprie tipologie edilizie al tipo del "*lotto mediterraneo*" qui trattato e ricorrere all'abaco architettonico di base emanato col Piano;
- e. sono escluse da quanto disposto dal precedente punto c), le zone C e B di via Su Nuraghe e via Sant'Elena incluse nel Centro Matrice per le quali si fa riferimento esclusivamente alle prescrizioni contenute

nelle schede di analisi e progetto delle singole UMI, integrate per quanto non espressamente previsto, dalle NTA dei singoli piani di zona;

f. le disposizioni delle presenti norme di attuazione, degli abachi, del piano del colore e relative agli spazi pubblici, si applicano anche alle zone urbanistiche "A" del P.U.C. esterne al Centro di Antica e Prima Formazione e non oggetto di specifica normazione con schede proprie per ogni U.M.I.;

a. relativamente alla datazione degli edifici indicata nelle schede "A" si evidenzia che è stata dedotta in parte da una valutazione visiva in parte dalle foto aeree: in sede di redazione della progettazione dei singoli interventi si può addivenire ad una datazione più precisa dedotta da nuova documentazione ed ulteriori elementi acquisiti;

2. Indice di permeabilità - l'indice di permeabilità minimo è fissato in 0,2 mq/mq. È esplicitamente considerata superficie permeabile l'eventuale superficie a parcheggio non pavimentata o pavimentata con soluzioni che prevedano il percolamento dell'acqua nel sottosuolo (masselli autobloccanti posati su sabbia, pavimentazioni in terra stabilizzata con leganti idraulici o aerei naturali, etc.). Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, che non comportino variazioni della superficie coperta e qualora questa sia superiore al 60% della superficie del lotto, l'indice di permeabilità minimo è fissato nel 50% della superficie scoperta (intesa quest'ultima come la differenza tra la superficie del lotto e la superficie coperta). Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, qualora la superficie coperta sia maggiore o uguale all'80% della superficie del lotto, l'indice di permeabilità minimo è fissato nel 100% della superficie scoperta.

3. Allineamenti - gli interventi di nuova costruzione e quelli di demolizione e ricostruzione devono prevedere la continuità del fronte sulla strada; è possibile riproporre allineamenti arretrati se già esistenti se costituenti elemento caratteristico e di pregio per l'isolato.

4. Parcheggi privati - si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.). Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione, nuova costruzione o nel caso di variazione d'uso, gli spazi destinati a parcheggi dovranno avere superficie non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Nel caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, qualora non fosse possibile il reperimento di parcheggi nel lotto di pertinenza, potranno essere destinate aree esterne, purché convenientemente ubicate, oppure potranno essere sostituiti da un compenso monetario secondo eventuali tariffe deliberate dal Consiglio Comunale. L'Amministrazione comunale potrà redigere un regolamento in cui individui i casi di esenzione, i casi di monetizzazione, i casi di particolari esenzioni (residenza pubblica, agevolata, convenzionata, attività multi servizi), nonché i casi particolari.

5. Corti e aree di pertinenze degli organismi edilizi - le corti e le aree di pertinenza degli organismi edilizi caratterizzano la configurazione urbana dell'abitato di San Sperate, sia per le porzioni di più vecchia datazione sia per quelle più recenti. Pertanto sia le corti e sia le aree di pertinenza devono essere considerate

attentamente a fronte di ogni operazione di modifica o riqualificazione anche in riferimento ai fabbricati ai cui si riferiscono. Gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- liberare progressivamente le superfetazioni recenti a favore della riqualificazione e ricostituzione degli originali rapporti tra verde privato e spazi pavimentati;
- recuperare le pavimentazioni tipiche, riposizionandole con tecniche atte a mantenere la permeabilità del suolo;

6. Infissi. - Si dovranno sempre conservare per quanto possibile i serramenti esterni, compresi scuretti, ferramenta e vetrate originali aventi valore di testimonianza storica ed artistica. Quando, in relazione al loro stato di degrado, non sia possibile mantenerli in situ e si debba ricorrere alla loro sostituzione, anche parziale, il loro aspetto dovrà essere di analogo disegno e materiale di quello originario, e con rispetto delle dimensioni, foggia e schemi propri di alternanza delle bucatre e/o delle edificazioni tipiche a contorno, quando compatibili. Negli edifici classificati "STO 0" e "STO 1" non è consentita la modifica dei rapporti, ritmi e forme delle bucatre.

7. Coperture. - La copertura unificata è quella del tetto a falde, una o due falde a colmo unito, a capanna o a padiglione, con pendenza compresa tra il 25% e il 35%, con manto in tegole curve (coppi e canali tradizionali in laterizio, eventualmente consentito il ricorso a tecnologie moderne per la sola sostituzione dei canali con l'obbligo di preservarli nei punti visibili dalle pubbliche vie con una lunghezza massima di falda non superiore a m 5 misurata sulla proiezione orizzontale. Nei casi in cui lo sviluppo planimetrico della nuova copertura superi tali valori si dovrà utilizzare una falda ripartita su più semi falde della lunghezza massima di m 5 ciascuna. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ricomprese in questa tipologia, qualora caratteristiche dell'edificio tradizionale, ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria.

Sono ammesse modeste modifiche delle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria, non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto. In questo senso, è esplicitamente ammessa l'installazione di lucernari a filo-copertura. La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra non visibili dalla pubblica via.

Inoltre anche negli edifici classificati "N" e "RQ2" è ammessa la copertura piana se la stessa risulta coerente ed è posta in continuità con un corpo di fabbrica esistente a copertura piana.

8. Manti di copertura - nella realizzazione dei manti di copertura è ammesso esclusivamente l'uso di tegole del tipo sardo (coppi e canali), in laterizio. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di rimaneggiamenti di manti di copertura originari di edifici tradizionali a valenza storica (edifici classi STI-4) è obbligatorio esclusivamente l'uso di manto di copertura in tegole laterizie del tipo sardo a coppi e canali. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

- a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;

b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo sardo e pezzatura di quelli non recuperabili, da utilizzarsi preferibilmente nello strato inferiore della copertura (canali). I moderni sistemi e strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alla conclusione delle linee di coronamento ed eventuali linee di gronda e profili di falda.

9. Dotazioni impiantistiche - tutti gli elementi impiantistici dovranno essere compatibili con il generale decoro urbano ed in particolare con il principio di salvaguardia del paesaggio urbano storico. Dovranno essere eliminati dai prospetti tutte le linee tecnologiche aeree, quali fili, condutture, etc. che dovranno essere messe sotto traccia o interrate. I pannelli solari fotovoltaici sono ammessi, quando la loro installazione è di tipo integrato o parzialmente integrato su elementi di copertura, ad esclusione degli edifici storici superstiti per i quali si rimanda alle schede relative alle singole Prescrizioni degli edifici storici rilevati (edifici in classe ST1-4 e monumentali). L'installazione di tipo non integrato è ammissibile esclusivamente sulle coperture piane di corpi di fabbrica di recente edificazione (edifici classe N) e se l'impianto non risulta visibile da vie e spazi pubblici. I pannelli solari termici ammessi sono quelli del tipo "a circolazione forzata" installati sulle falde dell'edificio, in modo integrato oppure semintegrato (non è ammessa l'installazione del boiler in copertura, se questo risulta visibile da vie e spazi pubblici), per qualsiasi classe di edificio. L'installazione di tipo non integrato è ammissibile esclusivamente sulle coperture piane di corpi di fabbrica di recente edificazione (edifici post 1950) e se l'impianto non risulta visibile da vie e spazi pubblici. I prospetti visibili dagli spazi pubblici devono essere liberi da impianti di condizionamento. E' tollerata, qualora fosse possibile, l'installazione delle unità esterne in apposite nicchie a filo facciata e/o integrate con il prospetto, ma sempre opportunamente occultate con chiusure. Nel caso di impianti di condizionamento dotati di unità esterna, questa dovrà essere collocata su pareti che prospettano all'interno del lotto oppure in copertura, in modo tale da non essere visibile dagli spazi pubblici. Solo nel caso d'impossibilità di collocazione verso la parte interna del lotto, le unità esterne potranno essere posizionate internamente a balconi o logge esistenti e opportunamente schermate. Le antenne e le parabole devono essere collocate sulla copertura degli edifici oppure su pareti che prospettano all'interno del lotto, possibilmente in modo tale da non essere visibili dalla pubblica via. Gli sportelli delle nicchie degli impianti tecnologici non devono essere di color alluminio o similare e preferibilmente tinteggiate con gli stessi colori delle facciate.

10. Intonaci e tinteggiature. - L'intonaco esterno è sempre in malta di calce (aerea tipo grassello di calce o idraulica naturale tipo NHL 3,5/5), o di terra cruda stabilizzata con leganti aerei/idraulici naturali e fibre naturali, finito a fratazzo nei tipi rustico o civile.

La tinteggiatura esterna va garantita in tonalità armonizzate con quelle a contorno, e comunque secondo i "*colori delle terre*", come previsto dal Piano del Colore. Sono esclusi i rivestimenti maiolicati, gres, lapidei applicati, intonaci plastici granigliati e simili. E' ammessa la pre-colorazione delle malte d'intonaco con ossidi di terre naturali.

11. Aperture sulla pubblica via – Sono sempre realizzabile nuovi portali per l'accesso carrabile nelle unità immobiliari che ne risultassero prive secondo quanto previsti negli abachi tipologici del Piano Particolareggiato.

In sostituzione del portone in legno, è ammessa la cancellata decorativa, rigorosamente di colore nero, quando dentro la corte è presente una attività economica e/o di servizio.

Solo nel caso in cui la tipologia di accesso a portale non fosse realizzabile per insufficienza di spazio o altri motivi debitamente documentati e tecnicamente giustificati, ovvero, in riferimento allo specifico caso non fosse paesaggisticamente integrato o sostenibile, potranno essere realizzati accessi della tipologia “a cancello” secondo l’abaco.

In caso di intervento di manutenzione straordinaria o sostituzione di aperture carrabili si applica quanto al primo periodo di questo punto.

Sono severamente proibiti i sistemi di chiusura a serrande di lamiera e simili sulla pubblica via, anche se col sistema a maglie traforate.

La chiusura di vetrine e di negozi sulla pubblica via devono anch’esse essere dotate di portelloni in legno, ovvero di grate in *ferro battuto*, con medesime caratteristiche e procedure.

12. Coperture Recinzioni - Le recinzioni preesistenti sulla pubblica via dovranno uniformarsi a quella tipica a tutta altezza del *lotto mediterraneo (recinzioni cieche)*. Preferibilmente dovranno essere di muratura in terra cruda e di altezza minima di m 2,80, nonché disporre di ingresso “*a portale*” provvisto di portone in legno.

14. Coperture Gronde e pluviali - in caso di costruzione o sostituzione di grondaie e pluviali in vista, questi dovranno essere realizzati in rame negli edifici classificati storici; dovranno altresì essere mantenuti in ghisa i terminali dei pluviali ricadenti in spazi pubblici. Il posizionamento dovrà essere oggetto di studio in relazione all'importanza dell'edificio e alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. Non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

Negli edifici indicati con le scritte “ST” e “RQ” lo smaltimento delle acque piovane dovrà comunque avvenire ~~preferibilmente~~ in maniera tradizionale con aggetto dell’ultimo coppo e del canale (senza l’utilizzo di gronde o pluviali).

Nel caso di edifici non classificati come storici, le gronde e i canali dovranno essere realizzati in metallo color rame o tinteggiati con gli stessi colori della facciata su cui sono posti

15. Corpi scala - I corpi scala esterni all’edificio non sono ammessi.

16. Caratteri Costruttivi - All’interno della perimetrazione del centro di antica e prima formazione, sia nelle nuove realizzazioni come nelle ricostruzioni, si attuano i seguenti *caratteri costruttivi*:

- a) gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con i caratteri strutturali dell’edificio oggetto di intervento;
- b) è consentito edificare esclusivamente col metodo “*a muratura portante*” nei termini e nei modi del D.M.LL.PP. 20 novembre 1987 “*Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento*” (G.U. 5 dicembre 1987, n° 285-S) e successive emanazioni integrative e/o di recente unificazione legislativa (testo unico);

c) di conseguenza, è vietato il ricorso al cosiddetto “*telaio in cemento armato*”, ad esclusione degli interventi su strutture intelaiate già presenti all’interno del centro di antica e prima formazione e lo stesso procedimento di “*armare*” il calcestruzzo di cemento va limitato alle opere interrato e/o a quelle di orizzontamento del contenitore architettonico fuori terra, finanche a più piani, e tuttavia risolto sempre nei termini della “*struttura collaborante*” di cui al D.M. succitato;

d) è comunque vietata qualunque opera in cemento basata sul criterio dell’armatura “*a sbalzo*” che realizzi cordoli continui o balconi che fuoriescono oltre il filo murario delle facciate.

17. Indicazioni sugli sviluppi plano-volumetrici dei fabbricati - Le indicazioni planivolumetriche dei possibili accrescimenti futuri dei fabbricati indicati nelle “schede “B” delle U.M.I. non sono vincolanti: diverse soluzioni sono possibili se portano a soluzioni coerenti con le tipologie tradizionali o se rilevabili dal catasto storico.

18. Possibili Scenari futuri dei prospetti stradali – Nelle “schede “B” delle U.M.I. i modelli 3D indicanti i “possibili scenari futuri” sono solo indicativi: diverse soluzioni sono possibili se portano a soluzioni armoniche e coerenti con le tipologie compositive tradizionali.

19. Spazi esterni U.M.I. – Fermo restando il fatto che nelle pertinenze esterne delle abitazioni deve essere rispettato l’indice di permeabilità del terreno di cui al precedente punto 2., le parti che dovessero essere pavimentate lo devono essere mediante l’utilizzo di materiali tradizionali (acciottolato o basolato).

20. Pavimentazioni stradali – Le pavimentazioni bituminose stradali, a seguito di manutenzioni straordinarie, potranno essere colorate secondo tonalità già esistenti in altre vie o esser sostituite con tipologie in acciottolato o basalto.

21. Murales – Nuovi murales, avendo per loro natura carattere temporaneo, possono essere realizzati solo laddove non siano in contrasto con il contesto in quanto con lo stesso devono armonizzarsi per stile, colorazioni e decorazioni, in virtù della tradizione del paese museo, secondo la quale gli artisti, supportati dalle associazioni culturali locali, realizzano le opere murali nell’arco di pochi giorni sulla base di progetti in siti specifici nati dall’interazione tra artista e comunità.

Art. 8 - INDICI URBANISTICI

1. Dall’indagine sulla consistenza edilizia nel centro storico emerge un’accettabile omogeneità della volumetria fondiaria, variando la stessa da un solo comparto con punta massima prossima ai 8 mc/mq ed altri più diffusi con minime intorno a 2 mc/mq. Tenuto conto che gli indici fondiari più bassi riguardano i comparti periferici dove sono presenti alcuni lotti liberi o parzialmente edificati, si prescrive in osservanza dell’articolo 4 del DRAEELL n° 2266/U/1983 che l’indice medio per il centro di antica e prima formazione sia uniformabile a 3 mc/mq. Sono fatte salve le volumetrie regolarmente autorizzate delle unità immobiliari esistenti, in caso di demolizione e ricostruzione, qualora l’intervento sia finalizzato, conservando le caratteristiche architettoniche dell’organismo originario, al miglioramento igienico sanitario e all’aumento delle prestazioni termiche e acustiche.

2. Il rapporto di copertura non deve essere superiore a 0,6 e l'altezza massima limitata a m 7,50 da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio sulla linea di gronda ad eccezione degli edifici "N" e "RQ2" in caso sia necessario ed opportuno uniformarsi con l'edificio esistente.

Art. 9 - COMPUTO DEI VOLUMI E DELLE ALTEZZE

1. Il computo dei volumi e delle altezze è regolato dalle presenti norme ed, in quanto compatibili dalle previsioni del PUC e del Regolamento Edilizio, o dalle precisazioni del DRAEELL n° 2266/U/1983 o in casi particolari dai dati dimensionali del Codice Civile.

2. Riguardo al calcolo complessivo, comunque effettuato, è consentito detrarre i *volumi tecnici*. A tale scopo e in relazione alle competenze di queste norme, sono considerati tali, per motivi igienici o in riferimento alla tipologia specifica di che trattasi, gli elementi del seguente elenco.

- a. Una fascia di fabbricato non superiore a cm 40 dal piano stradale, qualora sia dimostrata attraverso i disegni di progetto e dichiarato da un tecnico, che questa necessità consente migliori condizioni igieniche e di isolamento del piano terra.
- b. I passi carrai coperti di qualunque dimensione e forma, sia del tipo a foratura in un corpo di fabbrica o realizzati indipendenti, purché abbinati al portale ed effettivamente usati per detta funzione di passaggio.
- c. Qualunque altra foratura "*a ponte*" nei corpi di fabbrica, usata con funzioni di passaggio in loggia, e i loggiati stessi e/o le tettoie aperte ed i porticati, anch'essi effettivamente utilizzati con funzioni di riparo, finanche di automezzi.
- d. I *volumi tecnici* più propriamente detti. Ovvero qualunque necessità progettuale di spazio predisposto per apparati tecnologici, quali ad esempio: ventilazione convogliata, impianto antincendio etc.; ivi compresi gli apparati utili ai sistemi di captazione e distribuzione passiva dell'energia solare, quali serre, pareti doppie canalizzate e/o quant'altro necessario al raffrescamento, quali torrini del vento, etc.
- e. Nel computo dei volumi non rientrano i volumi dei vespai necessari ed imposti dalla verifica di compatibilità idraulica qualora prescritta ai sensi del successivo art. 19.

Art. 10 – PRESCRIZIONI GENERALI IN MATERIA DI DISTANZE

1. Considerato che il tessuto edilizio storico non consente il rigoroso rispetto delle distanze previste dal DRAEELL n° 2266/U/1983, fermo restando il rispetto inderogabile delle distanze minime previste dal codice civile, sono ammesse deroghe nei seguenti casi:

- a) demolizioni e ricostruzioni effettuate nel rispetto degli ingombri deducibili dal Catasto storico;
- b) architetture realizzate con materiali della tradizione

In nessun caso sono ammesse deroghe alle norme sulle distanze in caso di frazionamento che prevede la realizzazione di nuove bucatore non originariamente previste.

d). Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale o tradizionale, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze dai confini inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e dell'articolo 5 del decreto dell'Assessore della Regione Sardegna agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983. In ogni caso, e qualsiasi sia lo scopo per le quali siano richieste non sono assentibili nuove aperture in murature d'ambito degli edifici, né verso strada né verso l'interno del lotto, quando contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, o introducano disarmonie in queste, o siano in contrasto con le disposizioni sulle aperture di finestre previste dagli elaborati di piano;

Art. 11 - SOPRAELEVAZIONE

1. Nei casi in cui siano consentite le sopraelevazioni, i prospetti sulla pubblica via devono inserirsi armonicamente con i partiti architettonici orizzontali e verticali degli edifici contermini, nonché garantire l'inserimento armonico della stessa nel contesto urbano al contorno.
2. La realizzazione di suddette opere, obbliga il proprietario ad uniformare l'attività alla manutenzione completa dei prospetti interessati.
3. Gli interventi di sopraelevazione, specie nel caso di fabbricati da completare sia in funzione della volumetria residua che dell'esistenza di copertura piana e quindi non ancora ultimati, devono preferibilmente prevedere la continuità del fronte sulla strada, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante e comunque devono rispettare i profili regolatori dell'isolato di riferimento.

Art. 12 - VINCOLO DI PORTALE

1. I portali sono considerati elementi architettonici la cui caratteristica storico ambientale è giunta fino a noi quale tradizione diffusa dell'antica "*casa a corte*" del Mediterraneo. In ossequio al "*Genius loci*" di San Sperate una prima quantità significativa di questi elementi è stata catalogata in apposita tavola e accompagnata da schede con le specifiche cui obbligatoriamente bisogna rispondere.
2. In caso di crollo, parziale o totale, il proprietario ha il dovere di ricostruire secondo le caratteristiche segnalate nella propria scheda gli elementi andati perduti.
3. È comunque sempre prescritto il restauro scientifico e conservativo, la manutenzione ed il ripristino nelle dimensioni e forme originali dei portali preesistenti, quant'anche non segnalati tra quelli vincolati.

Art. 13 - ELENCO DELLE ARCHITETTURE

1. Segue un primo elenco formale delle architetture e beni paesaggistici ed identitari segnalate/i in numero essenziale ed identificate a campione, quali esempi iniziali delle potenzialità che il Centro Storico conserva nonostante le manomissioni operate soprattutto di recente.

Descrizione breve	Localizzazione e/o accesso	Particolarità da salvaguardare e/o interventi suggeriti
CASA DELL'ALCAIDE (oggi Museo del crudo)	Isolato 2 Via Roma 15	Architettura Storica in terra cruda
VILLA TOLA (Arch. Gaetano Cima) CON RELATIVO PARCO PRIVATO	Isolato 14 Via Umberto 33	Terra Cruda d'Autore Neoclassico
EX MONTE-GRANATICO (oggi biblioteca comunale e sala convegni)	Isolato 25 Piazza Parrocchia	Architettura Storica (mista in terra cruda)

Descrizione breve	Localizzazione e/o accesso	Particolarità da salvaguardare e/o interventi suggeriti
EX PARROCCHIALE SAN GIOVANNI Chiesa aragonese con annessa area cimiteriale	Isolato 31 Via omonima	Progetto-Concorso di Riquilificazione URBANA ed AMBIENTALE
CHIESA di SANTA LUCIA	Isolato 10 Via Decimo n° 1 Bis	Architettura storica (in sassi e terra cruda) Progetto-Concorso di Riquilificazione URBANA ed AMBIENTALE
CHIESA PARROCCHIALE SAN SPERATE MARTIRE	Isolato 25 Piazza omonima	Architettura storica ecclesiale Progetto- di Riquilificazione URBANA

Descrizione breve	Localizzazione e/o accesso	Particolarità da salvaguardare e/o interventi suggeriti
FRANTOIO OLEARIO (di fianco Villa Tola)	Isolato 14 Via Umberto 31	Architettura locale: ESEMPLARE (in terra cruda)

Art. 14 – PIANO DEL COLORE**1. Finalità**

Il Piano del Colore per il centro storico di San Sperate non rappresenta “semplicemente” una regola delle gradazioni cromatiche che derivano dalla storia, ma attiene anche al sistema percettivo della città, o meglio al rapporto tra spazio aperto e volumi costruiti, alle destinazioni funzionali degli edifici. Esso intende, di fatto, costituire uno strumento di riferimento per tutti gli operatori deputati ad intervenire nel centro storico, quali: Amministrazione, progettisti, imprese edilizie, proprietari, commercianti e soggetti pubblici.

Il Piano del Colore non costituisce uno strumento che impone, in maniera rigida, determinati cromatismi e materiali per tutti gli edifici storici, ma lascia ampia libertà di decisione sulle scelte progettuali, riferendosi ad un sistema di regole generali di abbinamento e applicazione dei colori e dei materiali. Il Piano del Colore, pertanto, risulta uno strumento innovativo di riferimento in grado di innescare processi di innalzamento della qualità formale e sostanziale degli interventi, con conseguenti benefiche ricadute in primo luogo sulle architetture e sui suoi abitanti.

Pertanto costituisce parte essenziale del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione il Piano del Colore al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune.

2. Il Piano del Colore è finalizzato ad indirizzare:

- a. gli interventi di recupero e modificazione mediante l'utilizzo prevalente di materiali “locali” e “naturali” secondo gli abachi architettonici del piano del colore (01 murature, 02a-d aperture, 03 coperture).
- b. il ricorso a cromie tipiche dell'edilizia tradizionale della “terra cruda” individuate nelle schede degli abachi architettonici del Piano sotto la dicitura “colori consigliati” per murature (fondo, elementi in rilievo) e infissi.
- c. l'utilizzo di intonaci e colori applicati agli edifici di impianto storico tali da garantirne l'integrità strutturale, con intonaci colorati in massa mediante uso di aggregati colorati o aggiunta di terre naturali.
- d. l'uso di gamme di colori in relazione alla tipologia dei fabbricati, alle caratteristiche dello spazio pubblico (come identificati nelle apposite schede degli spazi pubblici di piano pub01-09) con il quale si relazionano i singoli edifici e manufatti (portali, muri di cinta, etc.), alle relazioni edificio-corte nonché alle relazioni visuali e percettive dei margini del centro storico prospicienti la campagna e le strade che lo separano dalle altre porzioni del tessuto urbano.
- e. valorizzare l'ambiente urbano anche attraverso l'utilizzo di opere d'arte murali e pavimentali (murales e strade colorate).

Art. 15 - MODALITÀ E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

All'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato provvede direttamente il Comune per quanto riguarda i seguenti casi:

1. pavimentazione e arredo urbano delle strade e delle piazze;
2. sistemazione ed arredo del verde pubblico e di tutte le aree di riqualificazione ambientale (ad esclusione delle aree verdi affidate a soggetti privati mediante progetti quali “adotta un'aiuola”, etc.);
3. riorganizzazione degli impianti a rete;
4. intervento unitario riferito a fabbricati e/o spazi di pertinenza, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici ovvero con privati;

Art. 16 - TIPOLOGIE E DETTAGLI COSTRUTTIVI E DECORATIVI

È stata operata una selezione di particolari costruttivi ed architettonici, scegliendo tra le realtà della tradizione locale quelli che mostrano i caratteri di maggiore rappresentatività. Ciò al fine di creare un archivio di elementi simbolo, non esaustivi, ma che potessero fungere da stimolo per ulteriori approfondimenti, quali ad esempio necessita la ricerca dei tipi per gli interventi di più comune coerenza con la morfologia urbana del Centro Storico di San Sperate.

A chiarimento di questo abaco, fornito con le tavole del Piano Particolareggiato, si riporta per ogni singolo tema analizzato e trattato una sintesi delle osservazioni svolte.

Portali.

Le tipologie dei portali tuttora presenti nel centro storico e realizzati in diverse epoche, sono raggruppabili in quattro peculiarità di fondo:

1. Portale architravato semplice;
2. Portale a tutto sesto;
3. Portale con due raccordi circolari e relativa variante;
4. Portale a tre centri.

Ognuno dei suddetti tipi è stato rappresentato graficamente e ne sono stati forniti i dati dimensionali; per alcuni in particolare ne sono state indicate anche le procedure per realizzare correttamente i caratteri geometrici della morfologia architettonica.

Portoncini.

Persistono numerose varianti di portoncini tradizionali, sostanzialmente riconducibili ad una stessa tipologia, fatta di ante simmetriche in legno, con o senza sovrapporta (rettangolare o semicircolare), talvolta parzialmente finestate e quindi dotate di scurini interni e portelloni esterni amovibili.

Anche in questo caso sono stati rappresentati alcuni esempi, differenti tra loro per il disegno delle ante, e dei quali sono stati indicati i valori dimensionali da applicare.

Finestre – Portefinestre.

La tipologia tradizionale tipica, mostra per gli infissi il modello a due ante simmetriche in legno con oscuramento interno, tranne che per il tipo di dimensioni ridotte, molto diffuso e per il quale l'anta è unica. La presenza di persiane a San Sperate è molto limitata, ma può ritenersi compatibile con le linee architettoniche autoctone e pertanto la loro posa in opera o sostituzione è consentita solo dove già esistenti o nelle tipologie edilizie "a palazzotto". L'intradosso superiore della foratura risulta in genere lineare, anticamente risolto a trave lignea e poi con piattabanda in cotto o in pietra; mentre in alcuni palazzotti si presenta ad arco ribassato. Per rispettare l'aspetto tipico delle facciate tradizionali, il modello esemplificativo è stato dimensionato per una luce massima dell'apertura muraria di m 1,20 con l'annotazione che essa è da utilizzare solo in casi estremi e comunque solo per il tipo della portafinestra.

Balconcini.

Nelle architetture tradizionali del centro storico di San Sperate la presenza di balconi a sbalzo è praticamente inesistente. La tipologia prevalente è quella della porta finestra con parapetto in ferro battuto o ghisa, e soglia risolta con lastra in pietra o marmo, poggiata su mensole in pietra o di metallo, aggettanti intorno ai quaranta centimetri.

In qualche palazzotto si nota però la presenza di balconi con un parapetto a luce passante risolto con elementi di conglomerato di cemento prestampato. Al fine di non appesantire la facciata, come succede nei tipi a sbalzo di cemento armato introdotti negli ultimi cinquant'anni, per questo modello è stato riproposto un balcone decorativo con una estensione in pianta limitata a 2,00 m e con uno sbalzo di 60 centimetri.

Grate

Storicamente la presenza di grate, normalmente in ferro battuto, era limitata agli ambienti al piano terra con destinazione a deposito. Attualmente, soprattutto per motivi di sicurezza, si è notato il proliferare di svariati tipi di grate a protezione degli ambienti ad uso abitativo.

Il tipo di base proposto è un omaggio ai modelli della tradizione locale percentualmente più diffusa. Si presenta in ferro battuto (o ghisa), in posizione interna alla foratura della finestra e senza sbordare in esterno, ed ha un disegno a croce o a losanga o a semplici elementi verticali.

Cornici, cornicioni, lesene, capitelli, mensole.

Tali elementi decorativi, per i caratteri tipici del nostro centro storico, si concentrano soprattutto intorno alla figura architettonica del portale; tuttavia, in tempi più recenti particolari di un qualche interesse si possono riscontrare anche nelle partiture di facciata di alcuni palazzotti in stile eclettico. I disegni proposti, in quanto singolarità, non costituiscono tipi ma vengono segnalati solo quali esempi possibili regolarmente dimensionati.

Cancelli.

Anche la diffusione di tali elementi è storicamente riconducibile ad una introduzione relativamente recente e comunque presente in due soli differenti tipologie d'uso e per una stessa funzione:

1. cancelli in ferro battuto di particolare pregio, quale accesso alle ville storiche con pertinenze a giardino;
2. cancelli di morfologia semplice, anch'essi in ferro battuto, quali ingressi a cortili adibiti ad orti periurbani di utilità quotidiana.

In epoca postbellica si è notato il proliferare di questi componenti, realizzati perlopiù in ferro saldato, ad uso di ingressi ad abitazioni ristrutturate o ricostruite, nonché per recinzioni totalmente incongruenti con il resto della configurazione urbana più complessiva del centro storico.

Per riconciliare l'architettura con questo elemento è stato riprodotto il modello di un cancello di villa e dimensioni relative, con l'avvertenza che in quanto singolarità non costituisce tipo ma semplice proposta esemplificativa.

Insegne e targhe

Nella zona interessata dal Piano di Particolareggiato la collocazione di insegne di esercizio (Art. 49 DPR 495/1992) e di targhe professionali sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via ovvero su spazi di uso pubblico è consentita nella sede dell'attività a cui si riferisce ovvero nelle pertinenze accessorie alla stessa a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a. di norma le insegne pubblicitarie e commerciali sono da ubicarsi negli sporti e spazi sovrastanti le vetrine e all'interno dei vani che allo scopo si aprono sui fronti, se esistenti e di altezza adeguata a contenerle, in alternativa andranno poste immediatamente al di sopra degli sporti, con un ingombro non eccedente la sagoma dei medesimi. Disposizione simmetrica rispetto all'asse verticale della apertura interessata;
- b. la dimensione delle insegne deve essere proporzionata agli elementi architettonici di facciata e non costituire percezione prevalente dello spazio urbano ovvero motivo di disagio visivo e ingombro prospettico;
- c. applicazione diretta sul paramento esterno della muratura, ammessa quella in posizione parallela mediante distanziali in caso vengano utilizzati materiali trasparenti che consentano la lettura del paramento murario sottostante (ad esempio vetro, metacrilato e policarbonato);
- d. uso dei colori coerente con il cromatismo della facciata secondo le indicazioni del Piano del Colore;
- e. non creare pericolo per la circolazione veicolare o intralcio per il transito pedonale. In ogni caso, l'installazione di insegne o targhe sui fronti degli edifici non deve interferire con gli elementi architettonici presenti con particolare riferimento a modanature (ad esempio cornici, lesene, zoccolature e marcapiano) e decori (ad esempio fregi, lapidi, stemmi e superfici affrescate);

- f. per quanto riguarda i materiali da impiegarsi, sono da escludersi insegne luminose a cassonetto o a bandiera, ammissibili solo per servizi pubblici di interesse generale (ad esempio farmacie, tabaccai e forze dell'ordine);
- g. altezza di installazione minima da terra m 2,20;
- h. numero di elementi installabili 1 per ciascuna apertura con un massimo di 3 per esercizio;
- i. in caso di vetrofanie, collocazione all'interno delle vetrine o delle porte di ingresso delle attività senza superare il 50% dello spazio disponibile;
- j. l'inserimento di insegne nella facciata di un edificio deve tenere conto delle eventuali insegne, regolarmente autorizzate, già presenti al fine di evitare installazioni caotiche e non ordinate.
- k. la segnaletica toponomastica deve essere uniforme per caratteri e posizionamento; è ammesso il ricorso alla doppia denominazione ufficiale e storica. La segnaletica stradale, le cui specifiche tecniche sono dettate dal Codice della Strada, deve essere posizionata in maniera non contrastante con i valori architettonici ed ambientali del centro storico riconosciuti dal P.P.;
- l. le targhe poste a lato dell'accesso agli edifici e relative ad attività professionali, commerciali ed economiche, di servizio, politiche e sindacali, associative, culturali, sportive e di culto, andranno uniformate in ciascun edificio nei tipi e nei materiali.

Le insegne e le targhe destinate alla segnalazione di servizi pubblici di interesse generale (ad esempio ospedali, farmacie, tabaccai e forze dell'ordine) possono derogare alle prescrizioni del presente articolo a condizione che siano quelle adottate uniformemente su tutto il territorio nazionale o regionale e siano collocate conformemente alle disposizioni ed ai regolamenti propri di ciascun Ente o Amministrazione competente.

Per motivi di carattere estetico, architettonico ovvero tecnico l'interessato può chiedere una specifica deroga alle prescrizioni del presente articolo, proponendo soluzioni alternative appropriate e, con riferimento ai materiali, innovative. In tale ipotesi, la valutazione comunale è finalizzata a verificare la validità e la pregevolezza della soluzione proposta in termini di inserimento nell'edificio e di contributo migliorativo apportato all'ambiente urbano circostante.

Vetrine, chioschi ed edicole

Non è consentito che le vetrine sporgano dal profilo esterno dell'edificio o della proprietà, occupando suolo pubblico. Le bacheche ed i supporti per la pubblica affissione debbono di norma non essere addossati agli edifici e tuttavia vanno uniformati nei tipi e nei modelli. In ogni edificio le vetrine dovranno essere uniformate nei tipi e nei materiali. Sempre uniformate per edificio dovranno essere tende e tendoni, sia nella foggia che nelle colorazioni. I chioschi e le edicole non dovranno essere addossati alla muratura degli edifici retrostanti quando questi siano di rilevante interesse storico o architettonico. In caso di rifacimento dei manufatti esistenti o di nuova realizzazione, questi dovranno essere collocati nei punti espressamente indicati dai progetti di sistemazione dell'arredo urbano.

Dehors

1. Ai fini delle presenti Norme di Attuazione, il dehors è l'insieme unitario degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

2. L'allestimento del dehors è realizzato esclusivamente mediante la disposizione di attrezzature consistenti in tavolini e sedute, ombrelloni o tende, pedane al suolo, elementi di delimitazione laterali, strutture di copertura, altri elementi accessori. I predetti elementi sono gli unici ordinariamente consentiti.

3. I dehors devono essere installati garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio; potrà essere consentita un'occupazione su spazi circostanti o in prossimità dell'esercizio.

4. L'occupazione di suolo per i dehors in centro storico non può eccedere una superficie massima di mq. 40.

5. L'elemento di arredo "dehors", come sopra definito, deve essere caratterizzato da precarietà e facile rimovibilità e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande.

6. Gli elementi che costituiscono dehors dovranno sempre essere caratterizzati da aspetti di leggerezza, semplicità e trasparenza, al fine di figurare come oggetti di completamento dell'esistente, in un insieme armonico di componenti, utili a garantire la fruizione in sicurezza degli spazi, oltre che a contribuire all'innalzamento della qualità urbana.

7. Le coperture costituiscono gli elementi di maggiore impatto visivo e pertanto sono oggetto di particolare attenzione dal punto di vista tecnico e ambientale. Sono ammessi esclusivamente materiali non lucidi, i cui colori o fantasie, per un corretto inserimento nel contesto, risultino in sintonia con l'assetto cromatico degli edifici adiacenti e con le prescrizioni dettagliate previste per gli specifici ambiti.

Sui teli e sull'eventuale mantovana degli ombrelloni non sono ammesse scritte pubblicitarie, né di sponsor; sono ammissibili esclusivamente su un unico lato della mantovana loghi o indicazioni del locale di somministrazione cui il dehors è annesso. I colori delle coperture (ombrelloni e tende a falda tesa) dovranno essere definiti in fase progettuale e finalizzati alla connotazione degli ambiti nei quali sono inseriti; sono preferibili scelte cromatiche armoniche o unitarie nei vari ambiti viari. I colori selezionati dovranno garantire un'integrazione con le facciate degli edifici e con il contesto ambientale. Dovranno essere di materiale tessile o telato, mai lucido o riflettente. Ferme restando le eventuali prescrizioni degli specifici ambiti, sono ammissibili le seguenti cromie: chiaro naturale/ecrù, giallo scuro, bordeaux, verde, grigio, marrone.

8. La verifica puntuale della fattibilità tecnica è considerata onere del professionista incaricato dal committente, che dovrà pertanto approfondire in autonomia le limitazioni definite da leggi sovraordinate alle presenti norme di attuazione del piano particolareggiato del centro matrice, in materia di sicurezza anche in fase di montaggio e smontaggio dei manufatti, nel rispetto delle condizioni del Codice della Strada, dal

regolamento edilizio, e asseverare la presenza o assenza di vincoli, anche in merito al luogo di collocazione del manufatto proposto.

Sono comunque fatti salvi il rispetto e l'applicazione di leggi, norme e regolamenti in materia di sicurezza e salute pubblica.

Impianti solari ed eolici

Le installazioni di impianti devono salvaguardare i valori paesaggistici espressi dal contesto storico di riferimento. Le soluzioni da privilegiare sono quelle che comportano una minore occupazione di superfici e meno visibili dagli spazi pubblici. Al fine di promuovere l'uso dell'energia da fonti rinnovabili, l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'installazione deve essere conforme alla normativa vigente in materia di impianti, rendimento energetico nell'edilizia ed uso dell'energia da fonti rinnovabili;
- l'installazione può avvenire su coperture legittimamente assentite, sia esistenti che di nuova realizzazione;
- in caso di coperture piane, l'inclinazione dei pannelli, misurata rispetto al piano orizzontale, deve essere inferiore al 30% fermo restando che l'estremità più alta dei pannelli non può superare la quota di 0,40 m misurata a partire dal piano di copertura;
- i pannelli, devono essere aderenti o integrati con la copertura [Art. 11 DLgs 115/2008];
- i componenti dell'impianto non devono modificare la sagoma degli edifici stessi [Art. 11 DLgs 115/2008];
- il posizionamento dei pannelli deve prevedere adeguati spazi per il movimento degli addetti affinché gli interventi di manutenzione avvengano in condizioni di sicurezza;
- l'installazione dei pannelli non deve arrecare alcun danno o inconveniente agli edifici ed alle proprietà attigue;
- gli impianti microeolici, non possono essere installati se non completamente integrati nelle architetture e sarà necessario dimostrarne la compatibilità paesaggistica con apposita relazione.

Punti di ricarica auto

Al fine di ridurre l'impatto sulla produzione di Anidride Carbonica proveniente dalla mobilità e incentivare l'utilizzo di auto elettriche si ammette l'installazione di colonnine di ricarica auto all'interno del centro storico. La localizzazione è ammessa in corrispondenza di spazi destinati a parcheggio pubblico con almeno 3 stalli adiacenti nella Piazza Santa Lucia o Piazza Croce Santa.

Non sono ammesse altre strutture di ricarica prospicienti la pubblica via.

Cavi elettrici, Fili telefonici, Tubazioni del gas e dell'acqua

Nel caso di riqualificazione di facciate è necessario riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nelle facciate principali in modo da occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi. È possibile intervenire nei seguenti modi:

- a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- b) percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura, immediatamente al di sotto del canale di gronda; è preferibile comunque, nel caso di presenza di fasce di marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- c) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

I contatori che devono trovare alloggio in facciata devono essere situati in un'apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:

- a) in ghisa;
- b) in materiale plastico a filo di facciata, opportunamente trattati per accogliere un intonachino (lo strato superficiale dell'intonaco) identico a quello di facciata e poi tinteggiati.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate a vista in facciata; il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile, è consentita l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura con portello in legno o in rame.

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi; i punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le reti dei servizi pubblici devono essere interrate; qualora questo non fosse possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio competente potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e in modo che non incidano negativamente sul decoro urbano.

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in termini di dimensione, di colorazione, di materiali utilizzati e localizzazione.

Impianti tecnologici privati

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti in laterizio o lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare o coprire gli elementi architettonici. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto in presenza di più appartamenti, i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione non devono essere collocate a rilievo ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata.

Dovranno essere realizzate con materiali consoni ad un'immagine dignitosa della città storica, per cui è sconsigliata l'installazione di apparecchiature in alluminio o altri materiali dissonanti.

È consigliabile l'uso dell'ottone e materiali plastici della colorazione degli infissi.

La cassetta postale, nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari, può essere collocata nel portone di ingresso, ma non in rilievo. Possono anche trovare collocazione a fianco del portone e, ordinatamente posizionate, sopra l'apparecchiatura dei campanelli.

La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata e devono essere di forma parallelepipedica

È vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata, sui balconi e sulle coperture prospicienti la pubblica via. La presenza di suddette attrezzature è ammessa in posizione esterna solo quando si dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative e solo nel caso che esse siano mimetizzate.

Art. 17 - ARREDO URBANO

Nella SEZIONE SPAZI PUBBLICI è disponibile una prima analisi descrittiva (SCHEDA A) e prescrittiva (SCHEDA B) degli interventi attuabili negli spazi comuni, utile per gli interventi di arredo urbano nel centro storico.

La posa in opera di elementi di arredo urbano deve essere corredata da un progetto che specifichi le modalità di realizzazione dell'intervento da realizzarsi e che deve sempre avere come finalità ultime il rispetto ed il miglioramento della qualità urbanistico-architettonica degli spazi pubblici. L'inserimento di elementi di arredo urbano deve, dunque, sempre essere contestualizzato all'interno del paesaggio urbano così da restituire una composizione coordinata ed armonica delle aree comuni. Si suggerisce la collocazione, quando possibile, di piante e fiori. In generale gli arredi e le attrezzature di servizio (cestini, getta rifiuti, fioriere, grigliati...) devono essere realizzati secondo forme semplici evitando artificiose antichizzazioni. Inoltre non è consentito l'uso di materiali plastici ma saranno da preferirsi i seguenti materiali:

- ferro/ghisa /ottone/bronzo;
- marmo;
- legno;

- pietra.

La scelta di materiali diversi è ammessa ma deve essere motivata ed illustrata con materiale tecnico illustrativo adeguato. Allo stesso modo, differenti soluzioni di qualità, di design di pregio sono ammesse e da autorizzarsi di volta in volta, in base alle specifiche caratteristiche ed al contesto nel quale andranno ad inserirsi. Relativamente agli apparecchi di illuminazione è obbligatorio il rispetto della normativa di cui al D.lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006, nonché delle Linee Guida di cui alla Del. G.R. n. 60/23 del 05/11/2008. Pertanto gli interventi devono essere corredati da progetto illuminotecnico redatto da un professionista abilitato che ne certifica la conformità alle normative tecniche del settore ed alle linee guida regionali. È prescritto l'utilizzo di apparecchi illuminanti con emissioni luminose di tonalità di spettro riproducente la luce naturale. È fatto divieto di utilizzare lampade a vapori di sodio con tonalità gialle e luci "bianche".

Le tipologie suggerite sono in ghisa o ferro battuto con sostegni, mensole, pali e corpi illuminanti. Sono ammessi elementi di disegno semplice e congrui all'ambiente circostante. In presenza di alberi si dovrà fare attenzione a non posizionare i centri luminosi in modo tale che il flusso luminoso sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi.

Art. 18 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PRATICA EDILIZIA

A corredo dell'istanza del permesso di costruire devono essere presentati i seguenti elaborati su supporto informatico PDF (relazioni) e DWF (elaborati grafici):

- **planimetria catastale** con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi catastali; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto circostante per un raggio di almeno 50 mt., utilizzando almeno 3 (tre) punti noti di appoggio. L'area oggetto dell'intervento dovrà essere evidenziata tramite retinatura o con colorazione delle singole copie planimetriche;

- nei casi di fabbricati che nella relativa Scheda A della UMI siano stati identificati come edificio di valore storico (Riconoscimento ST) e siano previsti interventi sull'involucro esterno, deve essere allegata la **planimetria catastale di primo impianto**;

- **stralci di inquadramento** delle tavole generali Unione. 01/02/03/04/05 relative a Coperture, Datazione, Classificazione, Gradazione interventi, Congruità.

- **planimetria** in scala 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, gli edifici confinanti con le relative altezze, gli identificativi catastali, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e gli accessi pedonali e carrabili;

- **piante, prospetti e sezioni** in scala 1:100 completamente quotate dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti e l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vani;

- **calcolo analitico delle superfici e dei volumi** con dimostrazione schematica delle figure prese alla base del calcolo;

- **schema degli impianti** esterni, degli allacciamenti con particolari costruttivi;
- **relazione tecnica** nella quale devono comparire la descrizione dell'opera, il tipo di struttura adottato, i materiali e i colori da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere;
- **relazione tecnica** dettagliata circa il rispetto della normativa posta in essere dalla legge n. 13/89, con indicazioni grafica degli interventi per l'adattabilità del fabbricato;
- **relazione geotecnica e geologica**, ai sensi delle NTC 2008, a seconda della specificità del progetto, con riferimento alle problematiche relative alla presenza di zone a concentrazione di materiali di natura argillosa e alla presenza di una falda libera, situata a piccola profondità dal piano di campagna, in tale contesto dovrà essere evidenziata la tipologia di fondazione da adottarsi ed il suo dimensionamento;
- La documentazione progettuale di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, così come definito dall'art. 8 del D. Lgs 192 del 2005 e ss.mm.ii, ove necessario;
- **Documentazione di impatto acustico e di valutazione del clima acustico**, di cui all'art. 8 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, ove necessario;
- Relazione acustica sul rispetto dei **requisiti acustici passivi** degli edifici secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e ss.mm.ii. e dalle direttive regionali;
- I disegni e gli allegati dovranno essere presentati su elaborati di formato UNI A3 o UNI A4. I disegni dovranno essere consegnati in formato digitale;
- Nei progetti di demolizione, ampliamento, sistemazione e ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda, oltre al progetto delle modifiche e delle opere nuove, anche il **rilievo dell'edificio esistente** e dovranno essere evidenziate le **parti da demolire** e quelle di **nuova costruzione**;
- **Dettagli degli elementi architettonici di progetto** (Murature, Coperture, Portali, Finestre e Portefinestre, Affacci e Balconi);
- **Analisi dei fronti strada** degli elementi architettonici, le colorazioni e i materiali proposti rapportate a quanto indicato sugli elaborati e sulle tavole allegate al presente piano;
- Simulazioni fotorealistiche del risultato atteso ed un allegato fotografico dello stato attuale, inclusa la planimetria indicante i punti di ripresa.
- **Individuazione della tipologia edilizia** dell'immobile esistente e individuazione dei rapporti con l'intervento proposto.

Art. 19 - COORDINAMENTO CON NORME SOVRAORDINATE – Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrologico

L'edificazione all'interno della perimetrazione del centro storico dovrà avvenire coordinando gli interventi assentibili con le norme sovraordinate in materia di assetto idrogeologico.

Lo studio di compatibilità idraulica ed idrogeologica predisposto dall'Amministrazione comunale, trasmesso all'Agenzia regionale del Distretto idrografico in data 20/11/2024 ha evidenziato che nel reticolo minore del centro abitato ed in particolare nel centro storico vi sono alcune unità edilizie interessate da aree di pericolosità idraulica elevata e moderata (Hi3 e Hi2); per tali aree si applicano le norme di cui agli art. 4, 28 e 29 delle Norme di Attuazione, approvato con DPGR n. 367 del 10/07/2006 e ss.mm.ii.