



COMUNE DI SAN SPERATE  
(Provincia di Cagliari)

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Sezione		CONSULTAZIONE GENERALE - NORMATIVA - ABACHI -	Data: Marzo 2017
Cartella		PROGETTO DEFINITIVO	Aggiornamento:
Elaborato		<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	
Progettazione	Ufficio Tecnico Comunale Ing. Stefania Mameli Ing. Giovanni Mameli	Il Committente:	
Co- Progettazione	Ing. Daniele Spiga Ing. Manuela Serra Ing. Paolo Latti Ing. Arch. Cons. Diego Schirru A.C.	<i>Amministrazione comunale</i>  <b>Sindaco: Enrico Collu</b>  Assessore all'Urbanistica: <i>Fabrizio Madeddu</i>	

## INDICE

1	Premessa	pag.	03
2	Finalità	pag.	04
3	Contenuti ed elaborati costitutivi	pag.	05
<b>CAPO I</b>	<b>NORME PRELIMINARI</b>	pag.	10
Art. 1	Categorie di intervento	pag.	10
Art. 2	Manutenzione ordinaria - [MO]	pag.	10
Art. 3	Manutenzione straordinaria - [MS]	pag.	10
Art. 4	Restauro scientifico - [RS]	pag.	11
Art. 5	Restauro e risanamento conservativo - [RC]	pag.	12
Art. 6	Ristrutturazione edilizia - [RE]	pag.	12
Art. 7	Demolizione e ricostruzione - [DR]	pag.	13
Art. 8	Demolizione senza ricostruzione - [D]	pag.	13
Art. 9	Nuova edificazione e completamento - [NE]	pag.	13
<b>CAPO II</b>	<b>PRINCIPI COMUNI</b>	pag.	15
Art. 10	Classe degli edifici – classificazione delle UMI	pag.	15
Art. 11	Assenso agli interventi	pag.	18
Art. 12	Caratteri costruttivi unificati	pag.	18
Art. 13	Normativa sovraordinata	pag.	19
<b>CAPO III</b>	<b>QUADRI DELLA TRASFORMAZIONE EDILE DISCIPLINA ORDINARIA</b>	pag.	21
Art. 14	Prescrizioni generali	pag.	21
Art. 15	Indici urbanistici	pag.	25
Art. 16	Computo dei volumi e delle altezze	pag.	26
Art. 17	Sopraelevazione	pag.	26
Art. 18	Edifici di recente costruzione	pag.	27
Art. 19	Vincolo di portale	pag.	27
<b>CAPO IV</b>	<b>ARCHITETTURA DI TERRA E REALIZZAZIONI ECOLOGICHE</b>	pag.	28
Art. 20	Edificazione ed edificio in terra cruda	pag.	28
Art. 21	L'istanza edilizia	pag.	28
<b>CAPO V</b>	<b>INTERVENTI SUI BENI CULTURALI SOGGETTI A VINCOLO</b>	pag.	30
Art. 22	Fonti - Metodi - Operatività	pag.	30
Art. 23	Elenco delle architetture	pag.	31
Art. 24	Piano del Colore	pag.	32
<b>CAPO VI</b>	<b>PROVVIDENZE FINALI</b>	pag.	34
Art. 25	Modalità e attuazione degli interventi pubblici	pag.	34
Art. 26	Sanzioni, adeguamenti e disposizioni esecutive	pag.	34
Art. 27	Allegati e specifiche finali	pag.	34
Art. 28-A	Rimandi legislativi	pag.	34
Art. 28-B	Tipologie e dettagli costruttivi e decorativi	pag.	35
Art. 28-C	Modelli fotografici di arredo urbano	pag.	39
Art. 29	Norme di salvaguardia	pag.	40

## **1. PREMESSA**

Il Comune di San Sperate è dotato di Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79/81 e dalla R.A.S. con D.A. n. 171/U del 2 febbraio 1983 e successiva variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 17/01/1985 e dalla R.A.S. con D.A. n. 682/U del 08 luglio 1986, modificato con le deliberazioni n. 82 del 03 luglio 1995 e n. 66 del 22 dicembre 1997, senza essere però successivamente sottoposto ad approvazione secondo quanto previsto dall'ex art. 9 della L.R. 28/2008. Tra gli anni 2003 e 2011, sono stati redatti n. 2 nuovi Piani Particolareggiati, ma l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale nel primo caso e altre lungaggini burocratiche nel secondo, non hanno consentito il raggiungimento dei risultati attesi.

Le presenti norme intendono disciplinare l'adeguamento del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico in oggetto (di seguito denominato semplicemente Piano o PPCS), al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), Legge Regionale 25 novembre 2004, n° 8, vigente - primo ambito omogeneo, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 5 settembre 2006.

La delimitazione del Centro Storico comprende la parte del territorio comunale che interessa la *Zona omogenea A* e alcuni comparti di *Zona omogenea B di Centro Antico oltre le zone C di via Su Nuraghe*, 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. Suddetti luoghi, determinati all'origine dal primo Programma di Fabbricazione locale, sono stati perimetrati con la definizione del centro di antica e prima formazione. Il comune 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 e definitivamente approvata dalla R.A.S. con Det. Dir. Gen. N. 11831 del 30.05.2008.

Nel 2014, in occasione della redazione della Variante al Piano Urbanistico Comunale, approvata con deliberazione del C.C. n° 28 del 21/08/2014 e pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 52 del 19/11/2015, sono state modificate le perimetrazioni delle zone urbanistiche "A" e "B". La suddetta variante, che intendeva correggere e integrare la precedente variante al PUC approvata nel 2009 secondo le prescrizioni della RAS in sede di verifica di coerenza ed all'introduzione ulteriori modifiche, ha posto le basi per avviare un nuovo processo di pianificazione urbanistica del territorio, attraverso l'attività conoscitiva delle esigenze reali ed effettive dei luoghi, per analizzare e valutare approfonditamente le problematiche ad essi connesse prima della definitiva approvazione dello strumento generale.

La nuova perimetrazione modificava la delimitazione della zona omogenea "A" del centro storico per renderla il più possibile aderente alla perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione

definitivamente approvata dalla R.A.S., al fine di limitare i vincoli paesaggistici esclusivamente alle realtà puntuali meritevoli di tutela e valorizzazione ed a quelle ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione, già inteso bene paesaggistico d'insieme ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, ed aggiornare le mutate condizioni di edificabilità nella nuova zona omogenea "B" conseguentemente individuata. Questo processo ha portato al ricalcolo della superficie complessiva della zona "A" del centro storico per 22,21 ettari ed a quella "B\*", assoggettata alla medesima disciplina normativa, dell'adiacente zona omogenea "B" di completamento residenziale, per complessivi 2,45 ettari, ed alla rimodulazione e redistribuzione della capacità insediativa complessiva tra le due zone omogenee.

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 diversi 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).

## **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 culturali e paesaggistici locali, con la denominazione sintetica di PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO. Le presenti disposizioni sono da intendersi applicate

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 comproprietà 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. I programmi di livello *URBANISTICO* sono di norma disposti dall'Amministrazione Comunale in modo diretto, ma possono anche essere approvati ed autorizzati su proposta privata, ai

sensi della vigente legislazione in materia o degli indirizzi prevalenti di quella in divenire. La gamma delle possibilità compatibili con il Piano è la seguente:

- a) intervento specifico dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo, in osservanza della Legge Urbanistica n. 1150, ex legge 167 del 18 aprile 1962 e 865 del 21 ottobre 1971 e ss mm e ii, e/o qualunque emanazione legislativa successiva con medesimi scopi.
- b) intervento pubblico o privato o misto pubblico-privato, attraverso piani di recupero regolati ex legge dalla 457 del 5 agosto 1978 o qualunque successiva emanazione di legge con medesime finalità.
- c) proposte d'intervento da parte di privati attraverso soluzioni edilizie collettive e/o consorzi volontari estesi a più unità immobiliari o comparti edificatori predeterminati, sul tipo dei "*Programmi Integrati*" e "*Piani di Riqualificazione Urbana*", ai sensi della legislazione urbanistica vigente all'atto dell'istanza, secondo opportunità suggerite da queste stesse norme di attuazione o da quelle del P.U.C. quando compatibili.

### **3. 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 sono quelli di seguito elencati:

#### SEZIONE 1

Elaborati testuali:

T001 – Relazione Tecnica Generale

T002 – Norme Tecniche di Attuazione

T003 - Relazione Illustrativa Piano del Colore

#### SEZIONE 2

Elaborati grafici:

Gen.01 - Tavola Riepilogativa

Gen.02 - Inquadramento territoriale - geografia dei luoghi 01

Gen.03 - Inquadramento territoriale - geografia dei luoghi 02

#### SEZIONE 3

CARTOGRAFIA STORICA

Sto.01 - Inquadramento

Sto.02 - Cartografia storica insediamenti Prenuragici

Sto.03 - Cartografia storica insediamenti Nuragici

Sto.04 - Cartografia storica insediamenti Punici

Sto.05 - Cartografia storica insediamenti Romani

Sto.06 - Cartografia storica insediamenti Medioevali

#### SEZIONE 4

Gen.04 - STRUMENTI URBANISTICI sovrapposizione P.U.C. - P.A.I - Centro antica e prima formazione

Gen.05 - STRUMENTI URBANISTICI sovrapposizione Ortofoto - Centro antica e prima formazione

Gen.06 - STRUMENTI URBANISTICI sovrapposizione Ortofoto - Centro antica e prima formazione - P.U.C

Gen.07 - IL SISTEMA INSEDIATIVO dal sistema urbano al riconoscimento delle regole insediative 01

Gen.08 - IL SISTEMA INSEDIATIVO dal sistema urbano al riconoscimento delle regole insediative 02

Gen.09 - INVARIANTI STRUTTURALI analisi e individuazione

Gen.09.A - Gen.09.H - INVARIANTI STRUTTURALI 8 tavole che evidenziano l'evoluzione di ogni singolo accesso al centro di antica e prima formazione

Gen.10 - CONFORMAZIONE ISOLATI analisi generale della struttura - Isolati da 1 a 31

Isol.NN.A- TAVV.1-31 - Riconoscimento (31 Tavole)

Isol.NN.B/C TAVV. 1-31- Riconoscimento dell'edificato (31 Tavole)

Tavole di unione

UNIONE.01 - ANALISI COPERTURE

UNIONE.02 - DATAZIONE EDIFICATO

UNIONE.03 - CLASSIFICAZIONE EDIFICATO

UNIONE.04 - INTERVENTI AMMESSI

## SEZIONE 5

### **UMI 1-710**

TAV A1-710 - Analisi (710 Tavole)

TAV B1-710 - Progetto (710 Tavole)

UMI.01.01-13/A/B - Isolato 1 > 13 umi (26 Tavole)

UMI.02.01-66/A/B - Isolato 2 > 33 umi (66 Tavole)

UMI.03.01-16/A/B - Isolato 3 > 16 umi (32 Tavole)

UMI.04.01-22/A/B - Isolato 4 > 22 umi (44 Tavole)

UMI.05.017/A/B - Isolato 5 > 17 umi (34 Tavole)

UMI.06.01-8/A/B - Isolato 6 > 8 umi (16 Tavole)

UMI.06.01-8/A/B - Isolato 7 > 6 umi (12 Tavole)

UMI.08.01-48/A/B - Isolato 8 > 48 umi (96 Tavole)

UMI.09.01-21/A/B - Isolato 9 > 21 umi (42 Tavole)

UMI.10.01-64/A/B - Isolato 10 > 64 umi (128 Tavole)

UMI.11.01-22/A/B - Isolato 11 > 22 umi (44 Tavole)

UMI.12.01-73/A/B - Isolato 12 > 73 umi (146 Tavole)

UMI.13.01-27/A/B - Isolato 13 > 27 umi (54 Tavole)

UMI.14.01-28/A/B - Isolato 14 > 28 umi (56 Tavole)

UMI.15.01-70/A/B - Isolato 15 > 70 umi (140 Tavole)

UMI.16.01-8/A/B - Isolato 16 > 8 umi (16 Tavole)

UMI.17.01-5/A/B - Isolato 17 > 5 umi (10 Tavole)

UMI.18.01-39/A/B - Isolato 18 > 39 umi (78 Tavole)

UMI.19.01-31/A/B - Isolato 19 > 31 umi (62 Tavole)

UMI.20.01-9/A/B - Isolato 20 > 9 umi (18 Tavole)

UMI.21.01-25/A/B - Isolato 21 > 25 umi (50 Tavole)

UMI.22.01-27/A/B - Isolato 22 > 27 umi (54 Tavole)

UMI.23.01-15/A/B - Isolato 23 > 15 umi (30 Tavole)

UMI.24.01-19/A/B - Isolato 24 > 19 umi (38 Tavole)

UMI.25.01-17/A/B - Isolato 25 > 17 umi (34 Tavole)

UMI.26.01-8/A/B - Isolato 26 > 8 umi (16 Tavole)

UMI.27.01-2/A/B - Isolato 27 > 2 umi (4 Tavole)

UMI.28.01-12/A/B - Isolato 28 > 12 umi (24 Tavole)

UMI.29.01-20/A/B - Isolato 29 > 20 umi (40 Tavole)

UMI.30.01-4/A/B - Isolato 30 > 4 umi (8 Tavole)

IUMI.31.01-18/A/B - solato 31 > 18 umi (36 Tavole)

## SEZIONE 6

Spazi pubblici 1-9

TAV A1-9 - Analisi (27 Tavole)

pub.00 0 | Inquadramento

pub01a.1A/B 1a | Piazza Croce Santa  
pub01b.1A/B 1b | Via Monastir - Via Arbarei  
pub02a.1A/B 2a | Via Vittorio Emanuele - Via Umberto  
pub02b.1A/B 2b | Via Emanuele- Via S. Lucia -Via Decimo -Via E. Marongiu  
pub02c.1A/B 2c | Piazza Santa Lucia  
pub02d.1A/B 2d | Vico II Decimo  
pub03.1A/B 3 | Via San Giovanni - Via Arbarei  
pub04.1A/B 4 | Via XI Febbraio - Via Parrocchia  
pub05.1A/B 5 | Via Giardini - Via Concordia  
pub06.1A/B 6 | Via Decimo - Via Risorgimento  
pub07.1A/B 7 | Via Unione- Via Risorgimento  
pub08.1A/B 8 | Via Croce Santa - Via Risorgimento  
pub09.1A/B 9 | Via Monastir - Via Risorgimento

### SEZIONE 7

Edifici storici 1-6 (15 Tavole)

EdSt00 - Inquadramento

EdSt01.A/B - Chiesa di San Giovanni – Analisi/Progetto (2 Tavole)

EdSt02.A/B - Chiesa di San Sperate Martire – Analisi/Progetto (2 Tavole)

EdSt03.A/B - Ex Monte Granatico – Analisi/Progetto (2 Tavole)

EdSt04.A/B - Museo del Crudo – Analisi/Progetto (2 Tavole)

EdSt05.a.A/B - Villa Tola – Analisi/Progetto (2 Tavole)

EdSt05.b.A/B - Frantoio Tola – Analisi/Progetto (2 Tavole)

EdSt06.A/B - Chiesa di Santa Lucia – Analisi/Progetto (2 Tavole)

### SEZIONE 8

Abachi Tipologie Edilizie 1-6 (9 Tavole)

Tip.01.1- Edificio con corte anteriore e posteriore – Via Parrocchia 19

Tip.01.2 - Edificio con corte anteriore e posteriore – Vico I Umberto 11

Tip.01.3 - Edificio con corte anteriore e posteriore – Via Sant’Elena

Tip.01.4 - Edificio con corte anteriore e posteriore – Via Unione 54

Tip.01.5 - Edificio con corte anteriore e posteriore – Via Arbarei 1/3

Tip.02.1 - Edificio su fronte strada e corte posteriore – Via Arbarei 44

Tip.02.2 - Edificio su fronte strada e corte posteriore – Via Unione 4

Tip.03.1 - Edificio a palazzotto con corte interna – Via Roma 25

Tip.03.2 - Edificio a palazzotto con corte interna – Via Santa Lucia 23

### SEZIONE 9

Piano del Colore e Abachi Architettonici (29 Tavole)

Abac.00 - TAV Inquadramento

Abac.01.A.01|02.A.02 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale \_ Accesso Carrabile senza fabbricato sovrastante

Abac.01.A.02 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale \_ Accesso pedonale senza fabbricato sovrastante

Abac.01.A.03|01.A.04 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale \_ Recinzione e Corpi Accessori



Abac.02.A.01 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale \_ Accesso Carrabile con fabbricato sovrastante

Abac.02.A.03|03.A.01 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale \_ Accesso pedonale con fabbricato sovrastante

Abac.02.A.04|03.A.02 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto Stradale \_ Bucature

Abac.01.B.01 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto su corte antistante \_ Edificio a un piano con “lolla”

Abac.01.B.02 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto su corte antistante \_ Edificio a due piani con “lolla”

Abac.01.B.03 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Prospetto su corte antistante \_ Edificio a uno o due piani senza “lolla”

Abac.MURATURE.01 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Murature

Abac.COPERTURE.03 - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Coperture

Abac.APERTURE.02° - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Aperture - Cancelli e Portali

Abac.APERTURE.02b - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Aperture - Portali

Abac.APERTURE.02c - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Aperture - Porte e Finestre

Abac.APERTURE.02d - Abachi Architettonici e Piano del Colore: Aperture - Affacci e Balconi

pub01a.1C - | Piazza Croce Santa

pub01b.1C - | Via Monastir - Via Arbarei

pub02a.1C - | Via Vittorio Emanuele - Via Umberto

pub02b.1C - | Via Emanuele- Via S. Lucia -Via Decimo -Via E. Marongiu

pub02c.1C - | Piazza Santa Lucia

pub02d.1C - | Vico II Decimo

pub03.1C - | Via San Giovanni - Via Arbarei

pub04.1C - | Via XI Febbraio - Via Parrocchia

pub05.1C - | Via Giardini - Via Concordia

pub06.1C - | Via Decimo - Via Risorgimento

pub07.1C - | Via Unione- Via Risorgimento

pub08.1C - | Via Croce Santa - Via Risorgimento

pub09.1C - | Via Monastir - Via Risorgimento

## **CAPO I - NORME PRELIMINARI**

### **Art. 1 - CATEGORIE DI INTERVENTO**

1. Nella Zona omogenea A, gli interventi ammissibili sono di norma regolati dalla legislazione vigente in materia di recupero del patrimonio esistente e di riqualificazione dei Centri Storici.
2. Ferme restando le particolarità legislative introdotte dal D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, concernente il “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”, i riferimenti noti si rifanno alle: L. 457/1978 artt. 30 e 31; L. 47/1985 artt. 8 e 9; L. 179/1992 artt. 12, 15 e 16; L.R. 23/1985, L.R. 45/1989; L.R. 20/1991; L.R. 29/1998; L.R. 8/2015.
3. Si precisano a seguire distinte determinazioni tratte da suddetta normativa e adattate alle finalità di questo Piano Particolareggiato, avvertendo che ove le esemplificazioni siano interpretate in termini eventualmente favorevoli, si applicano le disposizioni più restrittive della legislazione di provenienza, ivi compreso quant’altro chiarimento giurisprudenziale emanato in seguito. Questi ultimi andranno applicati motuproprio.
4. Alle seguenti categorie di intervento si riferiscono le schede “B” di progetto inerenti lo studio delle singole UMI. A riguardo si specifica che i dati catastali, di superficie, volumetrici ecc, inseriti nella scheda “A” di analisi delle singole UMI sono esclusivamente informativi e che qualora errati non hanno alcun valore di vincolo o carattere prescrittivo intendendosi rimandata la rilievo progettuale di ciascun intervento edilizio la corretta e precisa rappresentazione dello stato di fatto.


### **Art. 2- 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:***

 ⇒ ***scritta “MO” color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti “interventi verdi” cioè con numerose prescrizioni).***

### **Art. 3 - 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. 4 - 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'approccio filologico intende il Monumento non più come edificio eccellente per dimensioni o qualità storico-artistiche, ma come "qualunque costruzione del passato, anche modesta (architettura vernacolare contadina) che abbia valore d'arte e di storica testimonianza", ivi comprendendo "le condizioni esterne costituenti l'ambiente" naturale o urbanistico (Gustavo Giovannoni 1873-1947). L'intervento conservativo, inoltre 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. 5 - 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:***

 ⇒ ***scritta “RC” color verde, inscritta in rettangolo color verde (così detti “interventi verdi” cioè con numerose prescrizioni).***


## **Art. 6 - 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente [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:***

 ⇒ ***scritta “RE” color giallo, inscritta in rettangolo color giallo (così detti “interventi gialli” cioè con limitate prescrizioni).***

## **Art. 7 - 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. 8 - 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. 9 - 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).***

## CAPO II - PRINCIPI COMUNI

### **Art. 10 - 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 nove classi: ST1, ST2, ST3, ST4, RQ1, RQ2, N, R, AL.

2. 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:

**Classi ST(1-4) – EDIFICI DI 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 di cui all'articolo 15 della L.R. n. 23/1985 e s.mm.ii.. 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.

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. 11 - ASSENSO AGLI INTERVENTI**

1. 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".
2. In suddetti ambiti tutte le opere ed attività che comportino trasformazione urbanistica e/o opere edili o di semplice sistemazione dei terreni sono soggette all'ottenimento dei titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle presenti norme.

### **Art. 12 - CARATTERI COSTRUTTIVI UNIFICATI**

1. 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 interraste 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.

## **Art. 13 - 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 elioterminico, 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. E’ 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.

**CAPO III**  
**QUADRI DELLA TRASFORMAZIONE EDILE**  
**DISCIPLINA ORDINARIA**

**Art. 14 – PRESCRIZIONI GENERALI**

1. Si premette e precisa che:
  - a. nelle zone “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. per effetto delle disposizioni dell’articolo 5 del DRAEL 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;
  - d. sono escluse le zone C e B di via Su Nuraghe incluse nel Centro Matrice per le quali si fa riferimento esclusivamente alle prescrizioni contenute nelle schede di analisi e progetto delle singole UMI e alle NTA dei singoli piani di zona;
2. Indice di permeabilità - l’indice di permeabilità minimo è fissato in 0,2 mq/mq. E’ 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, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante e le costruzioni che vi si affacciano lo consentano; è possibile riproporre allineamenti arretrati se già esistenti se costituenti elemento

caratteristico e di pregio per l'isolato. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà proporre soluzioni, anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme di attuazione, per apportare piccole rettifiche degli allineamenti al fine di migliorare la percorribilità ciclo-pedonale, accessibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria anche su sedia a ruote e/o la percezione spaziale, nel pieno rispetto della storia dei tracciati.

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 (secondo quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89). 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 bucatore e/o delle edificazioni tipiche a contorno, quando compatibili. Non è consentita la modifica dei rapporti, ritmi e forme delle bucatore.

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 e comunque sempre le prime due file della linea di gronda anche prospettanti sui pertinenze private) 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'edificato tradizionale, ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Le limitazioni del punto precedente non si applicano nel caso di coperture di edifici appartenenti alle classi RQ1-2 ed N o realizzati dopo il 1950 o nel caso di coperture di edifici tradizionali che siano già state oggetto di trasformazioni sostanziali e/o che presentino caratteristiche non conformi o incompatibili con il carattere storico dell'edificio o del contesto (per esempio coperture piane, coperture a falde a colmo disgiunto, o altre tipologie non ricomprese nei punti precedenti). In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. 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.

7. 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. Nel caso di edifici di recente costruzione (classe N) privi di interesse storico – architettonico o documentario dichiarato, i manti di copertura, per quanto originari, potranno essere modificati e sostituiti con manti in coppi di laterizio o materiale diverso ma di valenza estetica e cromatica assimilabile a quella della tradizione locale.

8. 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 e 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, ad esclusione degli edifici storici superstiti per i quali si rimanda alle schede relative alle singole Prescrizioni degli edifici storici rilevati. 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.



9. 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.

10. Aperture sulla pubblica via - Nel caso siano autorizzabili "nuove aperture" per passi carrai, queste dovranno essere realizzate "a portale" e con portone in legno secondo quanto previsti negli abachi tipologici allegati al PPCS. 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. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Corpi scala - I corpi scala esterni all'edificio non sono ammessi.

## **Art. 15 - 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.

---

#### **Art. 16 - COMPUTO DEI VOLUMI E DELLE ALTEZZE**

1. Per gli interventi di cui al Capo I, ove sia richiesto, 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.

#### **Art. 17 - 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. 18 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE**

Tali fabbricati sono normalmente realizzati in modo totalmente estraneo al contesto urbanistico in cui sono inseriti. Sono stati classificati in Cat. "N" e mostrano essenzialmente tre difformità principali coi caratteri del centro storico: a) un tipo di edificio isolato dentro il lotto, talvolta ridondante sulla via in forma di condominio, casa bifamiliare, in multipiano, etc.; b) tecniche costruttive, materiali e colori totalmente alieni da quelli locali; c) frequenti arretramenti del fronte rispetto agli antichi tracciati storici.

#### **Art. 19 - 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. E' 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.

## CAPO IV

### **ARCHITETTURA DI TERRA E REALIZZAZIONI ECOLOGICHE**

#### **Art. 20 – EDIFICAZIONE ED EDIFICIO IN TERRA CRUDA**

1. Per edificazione secondo le tecniche della *terra cruda*, si intende l'insieme delle tecniche costruttive, tradizionali o innovative, che utilizzano elementi sagomati (abobe=mattoni) con procedimenti manuali o meccanizzati, a base di argilla, anche stabilizzata, essiccata senza processi di cottura, da utilizzare per *strutture portanti* nonché per elementi di completamento o di finitura.
2. Per “*edificio in terra cruda*”, deve intendersi una costruzione dove le parti sopra suolo (ad eccezione delle soprafondazioni che generalmente sono dello stesso materiale impiegato per le fondazioni, ossia pietra naturale) sono costituite da murature portanti di suddetto tipo e l'insieme realizzato rappresenta un contenitore architettonico nel suo significato più ampio. Le parti in cotto o in pietra, se presenti, dovranno essere marginali ed in ogni caso utilizzate solo per i cantoni murari, per le cornici delle aperture, talvolta per i tramezzi e per le fasce degli orizzontamenti intermedi e/o di quello conclusivo con l'attacco del tetto.

#### **Art. 21 - L'ISTANZA EDILIZIA**

1. Qualsiasi istanza di intervento deve essere corredata dai seguenti documenti, necessari al formale controllo preliminare e l'eventuale sopralluogo in sito da parte dell'Ufficio:
  - a. planimetria di localizzazione nell'immobile interessato in scala 1:500 indicante il lotto relativo e l'edificazione esistente in tutti i lotti contermini;
  - b. stralcio della planimetria catastale storica;
  - c. planimetria catastale aggiornata;
  - d. stralcio del PUC vigente;
  - e. planimetria (o planimetrie) dello stabile oggetto dell'intervento in scala 1:200, con l'indicazione di tutte le aree o pertinenze annesse;
  - f. rilievo dello stato di fatto con planimetrie dei vari piani e prospetti in scala 1:200;
  - g. disegno particolareggiato del fronte strada interessante l'intervento, in scala non inferiore al 200, raffigurante i prospetti e le caratteristiche architettoniche del fabbricato interessato e di un certo numero dei fabbricati contermini, per uno sviluppo sufficiente a valutare l'inserimento ambientale che verrà proposto;
  - h. rilievo fotografico a colori con indicazione dei punti di presa fotografica;

- i. relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- j. disegni di progetto (planimetria, piante, sezioni, prospetti) in scala 1:100, con tutte le indicazioni, misure e quote necessarie per una esatta interpretazione della proposta, riportanti gli interventi compatibili con le prescrizioni specifiche relative alla *Classe del fabbricato* oggetto dell'intervento;
- k. elenco dei lavori di finitura previsti nei prospetti, nelle coperture, nelle pavimentazioni esterne, con presentazione della campionatura dei colori esterni e di eventuali materiali di rivestimento e copertura.
- l. In caso di alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici e dello stato dei luoghi, il conseguimento del titolo abilitativo è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ed alla presentazione della apposita "Relazione paesaggistica".

## CAPO V

### INTERVENTI SUI BENI CULTURALI SOGGETTI A VINCOLO

#### **Art. 22 - FONTI - METODI - OPERATIVITA'**

1. Queste disposizioni si applicano a qualunque luogo, sito urbano o edificio che per caratteristiche architettoniche, per storia e collocazione nella memoria locale, siano o saranno riconosciuti significativi per l'identità qualitativa della cultura cittadina e per i quali le norme stesse perseguono l'obiettivo della loro conservazione e valorizzazione nel tempo quale espressione particolare del *Genius loci*.

2. La metodologia utilizzata costituisce altresì riferimento comune da tenere presente per gli interventi relativi sugli edifici a carattere storico monumentale.

3. Ad ogni successiva comunicazione di immobili riconosciuti dell'importanza di cui sopra, su segnalazione e riconosciuta poi con delibera della Giunta municipale, sarà cura dell'Ufficio Tecnico Comunale trasmettere ai proprietari gli articolati a seguire in termini prescrittivi e quali attenzioni generali che dovranno ispirare l'azione tecnico progettuale e quella operativa di cantiere sui beni interessati.

4. - **Prescrizioni normative** - I riferimenti per gli interventi sui Beni Culturali derivano dalla "*Carta del restauro*" e dalla della "*Carta Icomos*". Entrambi i documenti contengono i criteri generali per il rilievo e la progettazione cui debbono attenersi le opere di Restauro e di recupero funzionale; nonché la metodologia generale di approccio culturale alla salvaguardia ed alla valorizzazione. Per gli edifici in muratura vanno inoltre tenute presenti le Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici e per il loro consolidamento di cui al D.M.LL.PP. 20 novembre 1987 (G.U. 5 dicembre 1987, n° 285-S).

5. - **Ammissibilità degli interventi** - Con le opere sugli edifici da conservare deve essere assicurato il rispetto delle seguenti misure, finalizzate alla conservazione specifica delle proprie caratteristiche.

a) - Salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, dando garanzia di conservazione della morfologia propria, della figurazione in ambito paesistico e della stessa consistenza materica.

b) - Conservazione delle strutture preesistenti col rispetto integrale sia della tecnologia esecutiva che dei materiali tradizionali impiegati.

c) - Definizione accurata del progetto, del relativo Capitolato d'appalto e delle procedure esecutive con l'utilizzo di metodologie di lavoro commisurate all' "*antico*", escludendo, di norma, metodi e parametri tipici del "*nuovo*".

d) - Necessità che ogni richiesta sia accompagnata da una accurata indagine diretta ed eventualmente documentata, nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico, con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo in elevazione ed in profondità.

e) In particolare per quanto concerne le tecnologie costruttive (terra cruda compresa) e le tecniche di esecuzione, l'intervento di Restauro (o di Recupero) deve assicurare:

- 1) la conservazione delle murature esterne ed interne portanti nonché delle principali tramezzature caratterizzanti la distribuzione interna della tipologia storica;
- 2) il rifacimento, solo quando strettamente necessario, purché eseguito con materiali e tecniche compatibili con la preesistenza, quale ad esempio il metodo del “*scuci e cuci*”;
- 3) la messa in evidenza di particolari strutturali e architettonici significativi;
- 4) la conservazione degli intonaci originali esistenti;
- 5) la conservazione delle aperture originarie esterne, secondo la loro forma e posizione;
- 6) il mantenimento della giacitura dei solai sia nella quota che nella tessitura dell'orditura principale e secondaria, compreso il tavolato di ripartizione dei carichi orizzontali, nelle apposite sedi di appoggio nella murature; le sostituzioni, necessarie solo per ridotta resistenza del materiale, devono avvenire con impiego di materiale analogo per le parti in vista (intradosso) e con rinforzi commisurati al tipo di struttura esistente;
- 7) la conservazione dei controsoffitti, anche voltati, nel rispetto della spazialità originaria;
- 8) la conservazione dei collegamenti verticali e delle coperture a tetto con gli stessi materiali, rifiniture, pendenze e arredi, nonché con la stessa giacitura in cui oggi si trovano, qualora non costituiscano rifacimento di epoca contemporanea.

### Art. 23 – 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.

Codice di classificazione	Descrizione breve	Localizzazione e/o accesso	Particolarità da salvaguardare e/o interventi suggeriti
---------------------------	-------------------	----------------------------	---

EdSt04	CASA DELL'ALCAIDE (oggi Museo del crudo)	Isolato 2 Via Roma 15	Architettura Storica in terra cruda
EdSt05.a	VILLA TOLA (Arch. Gaetano Cima) CON RELATIVO PARCO PRIVATO	Isolato 14 Via Umberto 33	Terra Cruda d'Autore Neoclassico
EdSt03	EX MONTE-GRANATICO (oggi biblioteca comunale e sala convegni)	Isolato 25 Piazza Parrocchia	Architettura Storica (mista in terra cruda)

Codice di classificazione	Descrizione breve	Localizzazione e/o accesso	Particolarità da salvaguardare e/o interventi suggeriti
EdSt01	EX PARROCCHIALE SAN GIOVANNI Chiesa aragonese con annessa area cimiteriale	Isolato 31 Via omonima	Progetto-Concorso di Riqualificazione URBANA ed AMBIENTALE
EdSt06	CHIESA di SANTA LUCIA	Isolato 10 Via Decimo n° 1 Bis	Architettura storica (in sassi e terra cruda) Progetto-Concorso di Riqualificazione URBANA ed AMBIENTALE
EdSt02	CHIESA PARROCCHIALE SAN SPERATE MARTIRE	Isolato 25 Piazza omonima	Architettura storica ecclesiale Progetto- di Riqualificazione URBANA

Codice di classificazione	Descrizione breve	Localizzazione e/o accesso	Particolarità da salvaguardare e/o interventi suggeriti
EdSt05.b	FRANTOIO OLEARIO (di fianco Villa Tola)	Isolato 14 Via Umberto 31	Architettura locale: ESEMPLARE (in terra cruda)

Codice di classificazione	Descrizione breve	Localizzazione e/o accesso	Particolarità da salvaguardare e/o interventi suggeriti
100	CATALOGO DEI MURALES	Vedasi inventario apposito curato del Direttore artistico: Pinuccio Sciola)	

## Art. 24 – 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.

Risulta fondamentale, dunque, integrare il Piano del Colore al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune.

## 2. Obiettivi e prescrizioni

a. Gli interventi di recupero e modificazione devono essere realizzati 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. Fare 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. Intonaci e colori applicati agli edifici di impianto storico devono essere tali da garantirne l'integrità strutturale, preferibilmente gli intonaci dovrebbero essere del tipo a "tonachino colorato", ossia colorati in massa mediante uso di aggregati colorati o aggiunta di terre naturali.

d. Utilizzare 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).

## CAPO VI

### PROVVIDENZE FINALI

#### **Art. 25 - 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. 26 - SANZIONI, ADEGUAMENTI E DISPOSIZIONI ESECUTIVE**

1. In quanto compatibili, valgono e sono applicabili per asseverazione di medesimo contenuto gli articoli del vigente Regolamento Edilizio compresi tra i n 83 e 84 e, per estensione sistematica al Piano Particolareggiato, gli articoli 31 e 32 delle Norme di attuazione del PUC.

#### **Art. 27 - ALLEGATI E SPECIFICHE FINALI**

1. Quali parti integranti della presente normativa si riportano, sotto forma di specifiche, le indicazioni sugli allegati ed alcune elencazioni e/o trascrizioni di parti didascaliche riguardanti elementi citati negli articoli, ma nei quali non sono state inserite per evitare ripetizioni ed appesantimento del testo prescrittivo originale.

#### **Art. 28-A - RIMANDI LEGISLATIVI**

I più importanti rimandi culturali e legislativi sono consultabili nella sezione "Norme di supporto" e relativi apparati normativi:

LEX\_01 - *Carta del Restauro* - C.M.p.i. 6 aprile 1972, n. 117.

LEX\_02 - *La carta ICOMOS* (versione italiana) – 24/10/1999.

LEX\_03 - *Convenzione europea del paesaggio* - Firenze, 20/10/2000.

LEX\_04 - *Rendimento energetico nell'edilizia* - D.Lgs. 19/08/2005, n. 192 e ss.mm.ii.

LEX\_05 - *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'Architettura rurale* – L. 24/12/2003, n. 378.

LEX\_06 e LEX06BIS - *Codice dei beni culturali e del paesaggio* - D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.

## MANUALI

“I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna” e le “Culture abitative della Sardegna” a cura della Regione Sardegna, Assessorato agli Enti Locali, Finanza e Urbanistica, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, in collaborazione con l’Università di Cagliari, Dipartimento di Architettura, e con l’Università di Sassari, Ed. DEI, 2009.

### **Art. 28-B - TIPOLOGIE E DETTAGLI COSTRUTTIVI E DECORATIVI**

E’ 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.***

Nel cuore più antico della città 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. 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 sole 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.

Per quanto non disposto dal presente articolo si fa riferimento alle “Linee guida e modalità tecniche d’attuazione per la riduzione dell’inquinamento luminoso e relativo consumo energetico” (art. 19, c. 1 L.R. 29 maggio 2007, n.2).

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.

#### **Art. 28-C - MODELLI FOTOGRAFICI DI 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 alla quale dovrà seguire l’attuazione di un attento programma di manutenzione del verde nel rispetto dei programmi comunali quali ad esempio “adotta una aiuola”. In generale gli arredi e le attrezzature di servizio (cestini, gettarifiuti, fioriere, grigliati...) devono essere realizzati secondo le forme dello stile classico. 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. E' prescritto l'utilizzo di apparecchi illuminanti con emissioni luminose di tonalità di spettro riprodotte la luce naturale. E' fatto divieto di utilizzare lampade a vapori di sodio con tonalità gialle e luci "bianche". Non è ammesso l'uso del tubo o dello scatolato neon e l'uso di lampadine senza corpo illuminante. Tutte le strutture metalliche dovranno essere provviste di messa a terra. Eventuali impianti elettrici esterni dovranno essere provvisti di certificazione ai sensi della L.46/90.

Le tipologie suggerite sono in ghisa o ferro battuto con sostegni, mensole, pali e corpi illuminanti nello stile classico dei lampioni d'epoca. Sono comunque 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. 29 - NORME DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione del P.P. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 19 novembre 1968, n. 1187 e ss.mm.ii. nonché quelle di cui al c. 3, art. 12 del DPR 380/2001.