

**Regione Autonoma della Sardegna
Comune di Settimo San Pietro (Cagliari)**

**Piano particolareggiato del
Centro di antica e prima formazione (Centro matrice)
in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale**

Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con D.C.C. n. 55 del 28 agosto 2012

Testo modificato ad esito della verifica di conformità ex art. 9 L.R. 28/1998 - Regione Autonoma della Sardegna – Servizio Tutela paesaggistica per le province di Cagliari e Carbonia – Iglesias e controdeduzioni alle osservazioni

Approvato con D.C.C. n.....del.....

Comune di Settimo San Pietro

Sindaco: Costantino PALMAS

Assessore Urbanistica: Salvatore MURA

Responsabile Unico del Procedimento: Marco MONNI

Progettista incaricato: *Francesco Nissardi*

con *Pietro Bertelli, Marina Bianchi Michiel*

Roma, luglio 2012

N.B in carattere *corsivo* le integrazioni apportate; in ~~barrato~~ il testo stralciato

INDICE

TITOLO I – PRINCIPI e DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Articolo 1. Obiettivi e finalità del Piano particolareggiato del centro storico	3
Articolo 2. Elaborati del piano particolareggiato.....	5
Articolo 3. Il sistema informativo: gestione	10
Articolo 4. Definizioni.....	11
Articolo 5. Destinazioni d’uso.....	17
Articolo 6. Categorie d’intervento	18
Articolo 7. Modalità attuative.....	22
Articolo 8. Articolazione della disciplina del Piano particolareggiato.....	24
TITOLO II – IL PIANO della CITTÀ’	25
Articolo 9. Aree normative	25
Articolo 10. Nucleo centrale.....	25
Articolo 11. Tessuto di impianto storico diffuso	30
Articolo 12. Aree per servizi pubblici.....	33
Articolo 13. Ambiti di progetto integrato (API).....	34
Articolo 14. Ambiti a trasformabilità orientata.....	36
Articolo 15. Ambiti di trasformazione	37
Articolo 16. Macrounità.....	41
Articolo 17. Ambiti complessi.....	44
Articolo 18. Gruppi di edifici.....	45
Articolo 19. Compatibilità tra attività commerciali e centro storico	50
Articolo 20. Centri commerciali urbani di via o di strada.....	53
Articolo 21. Ciclo dell’acqua	54
Articolo 22. Disposizioni in materia di fabbisogno e consumi energetici, fonti rinnovabili.....	55
Articolo 23. Linee guida per la redazione del Piano del colore.....	55
Articolo 24. Linee guida per la redazione del Piano dell’illuminazione	56
Articolo 25. Linee guida per la redazione del Piano delle insegne.....	57
Articolo 26. Linee guida sul trattamento dello spazio pubblico e l’arredo urbano	59
Articolo 27. Sistema infrastrutturale.....	61
Articolo 28. Infrastrutture puntuali e a rete per le telecomunicazioni e l’energia elettrica	62
TITOLO III – LINEAMENTI PER IL RECUPERO EDILIZIO E AMBIENTALE	63
Articolo 29. Prescrizioni e indicazioni operative in merito al recupero di sistemi spaziali ed edifici di impianto storico e a interventi di nuova edificazione a tipologia tradizionale: disposizioni generali e tipologie ammesse ...	63
Articolo 30. Prescrizioni e indicazioni operative in merito al recupero di sistemi spaziali ed edifici di impianto storico e a interventi di nuova edificazione a tipologia tradizionale: tecniche costruttive, dettagli e finiture	68
Articolo 31. Prescrizioni e indicazioni operative in merito al recupero di <i>sistemi spaziali ed</i> edifici di impianto storico e a interventi di nuova edificazione a tipologia tradizionale: parametri igienico-sanitari	73

TITOLO IV – COLLABORAZIONE DEI CITTADINI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA, URBANISTICA ED AMBIENTALE DEL TESSUTO URBANO E DEL TERRITORIO	75
Articolo 32. La collaborazione dei cittadini al miglioramento della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale del tessuto urbano e del territorio: obiettivi e campo di articolazione	75
Articolo 33. I contenuti delle proposte	75
TITOLO V - NORME GENERALI E FINALI	78
Articolo 34. Vincoli e fasce di rispetto	78
Articolo 35. Perimetri	78
Articolo 36. Norme transitorie e finali	78
Articolo 37. Norme di salvaguardia	78
ALLEGATI	79

TITOLO I – PRINCIPI e DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Obiettivi e finalità del Piano particolareggiato del centro storico

1. Obiettivi generali, prescrizioni ed indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale

- a. Realizzare interventi di riqualificazione e recupero dei tessuti edilizi ed urbani che conservano tracce dell'assetto storico: gli interventi oltre a riguardare i corpi di fabbrica storico-tradizionali devono essere estesi alle recinzioni e alle relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché al contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
- b. In presenza di parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici profondamente alterati e non riconoscibili, lo strumento urbanistico comunale deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie e i tessuti costituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
- c. Il piano comunale, oltre al recupero del centro storico, deve prevedere forme di riuso compatibili con la costituzione intrinseca del centro storico e non distruttive della sua identità culturale;
- d. Al fine di realizzare gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), lo strumento urbanistico comunale :
 - i. prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
 - ii. incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità turistica alberghiera e para-alberghiera diffusa e di qualità;
- e. Il PPR vieta gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti, anche isolati, che costituiscano testimonianza storica e culturale;
- f. Promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione tra funzioni residenziali e produttive;
- g. Favorire l'inserimento del centro storico di Settimo San Pietro in reti di itinerari storico -culturali dedicati alle strutture militari, religiose, civili di Cagliari e dei centri medievali e moderni nonché alle chiese campestri e ville, facenti parte del paesaggio agrario del Campidano di Cagliari.

2. Delimitazione del Centro di antica e prima formazione

- a. Il Centro di antica e prima formazione di Settimo San Pietro oggetto del presente Piano particolareggiato corrisponde all'areale individuato in sede di copianificazione dal Comune di Settimo San Pietro (Deliberazione del Consiglio comunale di Settimo San Pietro n.52 del 26 novembre 2008) e dalla Regione Sardegna (Determinazione della Regione Sardegna – Assessorato Enti locali, Finanze e Urbanistica - n.3148/DG del 29 dicembre 2008) nonché dal PUC adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 27 marzo 2010, *riadottato con D.C.C. n..12 del 26 marzo 2013 e D.C.C. 30 maggio 2013 , approvato con D.C.C. n. ...del.....*
- b. Il perimetro di cui al precedente punto è puntualmente individuato dal P.P. alla *Tavola 2 "Individuazione ambito del Piano particolareggiato su stato di fatto"*, scala 1:2.000.

3. Obiettivi del Piano particolareggiato

- a. Tutelare e tramandare il quadro d'insieme degli elementi che qualificano il centro storico di Settimo San Pietro: la trama viaria, il sistema delle corti, il carattere degli edifici e dei manufatti (in particolare modo i muri di cinta che delimitano lo spazio privato delle corti verso lo spazio pubblico), le tecniche costruttive;
- b. migliorare la connettività interna al centro storico, la sua accessibilità e attrattività anche attraverso operazioni di riqualificazione, rifunzionalizzazione e ristrutturazione urbanistica *nel rispetto dei valori ambientali, dell'immagine storica riconosciuta dal P.P.R. e dal Piano particolareggiato*, connesse alla creazione di nuovi servizi;
- c. ampliare la gamma di funzioni presenti nel centro storico, anche attraverso la rifunzionalizzazione di manufatti esistenti;
- d. promuovere il miglioramento delle condizioni abitative;
- e. sviluppare la partecipazione alle reti di centri con caratteristiche analoghe, la partecipazione dei cittadini alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico e del patrimonio mobile facente parte della cultura materiale del luogo (per esempio promuovendo la costituzione di un ecomuseo “ a rete” e con specifico riferimento anche alle operazioni avviate nell’ambito del PISU dal comune di Selargius per la costituzione di un ecomuseo del paesaggio con i comuni di Monserrato, Quartucciu e Settimo San Pietro).

4. Articolazione della disciplina urbanistica ed edilizia del Piano particolareggiato

- a. L'articolazione della disciplina urbanistica ed edilizia del Piano particolareggiato è la seguente:
 - i. Modificazione del patrimonio edilizio esistente: essa fa riferimento alla classificazione compiuta dal P.P. del patrimonio edilizio esistente per gruppi di edifici, in funzione del loro valore dal punto di vista storico-testimoniale, delle diverse tipologie edilizie individuate e della qualità delle parti (esterno degli edifici sia verso lo spazio pubblico sia verso quello privato; elementi di qualità presenti all'interno degli edifici – soluzioni tecniche, elementi decorativi, collegamenti verticali, etc. - ; corpi accessori), dalle relazioni con il contesto urbano, riscontrate nei singoli organismi edilizi;
 - ii. destinazioni d'uso e gradi di modificabilità dei tessuti urbani: tale disciplina fa riferimento alle singole aree normative individuate dalle presenti NTA e alla disciplina di modificazione degli edifici esistenti;
 - iii. per specifici ambiti urbani individuati dal P.P. (ambiti di progetto integrato –API–, Ambiti a trasformabilità orientata -ATO-, Aree di trasformazione –AT-, Macrounità –MU- e Ambiti complessi -AC) viene individuata una particolare disciplina delle modificazioni. In funzione del grado di intensità degli interventi edilizi ed urbanistici il P.P. – attraverso le presenti Norme tecniche di attuazione e, ove necessario, mediante specifiche schede normative facenti parte dell'apparato prescrittivo del P.P. - definisce le modalità attuative dei medesimi, l'insieme degli indirizzi e delle prescrizioni urbanistico - edilizie vincolanti e con valore indicativo.
- b. Per rafforzare il conseguimento degli obiettivi del P.P. esso definisce un insieme di premialità per gli interventi –e limitatamente ad aree da individuarsi nell'ambito del P.P.- in grado di garantire la realizzazione di vantaggi per la comunità oggettivamente misurabili quali: incremento, in misura superiore agli standard minimi fissati dal P.P., della dotazione di aree o servizi pubblici; superamento dei parametri minimi di efficienza ambientale – energetica degli edifici; cessione gratuita di aree od immobili di interesse strategico per il conseguimento degli obiettivi del P.P. in misura maggiore ai minimi definiti dal medesimo; recupero di complessi edilizi e loro pertinenze di rilevanza storico-architettonica che presentano condizioni di forte degrado edilizio.

5. Linee di indirizzo per piani di settore

- a. Il Piano particolareggiato, sulla base delle indagini svolte e con specifico riferimento agli “*Abachi*” facenti parte del Quadro conoscitivo, fornisce Linee guida:
 - i. per la redazione del Piano del colore;
 - ii. per la redazione del Piano dell'illuminazione (compreso il Piano di illuminazione pubblica come definito dalla Regione autonoma della Sardegna);

- iii. per la redazione del Piano delle insegne;
- iv. per gli interventi di arredo urbano e lo spazio pubblico (arredo urbano, pavimentazioni stradali, segnaletica, alberature).

Articolo 2. Elaborati del piano particolareggiato

1. Aspetti metodologici dell'elaborazione del Piano particolareggiato

- a. L'elaborazione del Piano particolareggiato si basa sullo studio e interpretazione dei caratteri geografici, socio-economici, storico-culturali, morfologici, urbanistici ed edilizi, delle tendenze in atto dell'ambito territoriale del centro storico e del contesto di riferimento;
- b. I contenuti del Piano particolareggiato costituiscono la traduzione operativa degli obiettivi generali del PPR per i centri storici posti in relazione con il contesto locale nonché del processo partecipativo avviato dal comune di Settimo San Pietro con l'elaborazione del Piano Strategico e la formazione del nuovo PUC: il Piano particolareggiato opera quindi una distinzione tra elaborati descrittivi, pertinenti al Quadro conoscitivo, ed elaborati prescrittivi.

2. Elaborati descrittivi - Quadro conoscitivo

a. Testi:

- a. *Relazione illustrativa: i caratteri dell'insediamento – Linee guida per il Piano particolareggiato;*
- b. *Relazione illustrativa: gli elementi socio-economici*
- c. *Abachi 1/Lo spazio pubblico*
- d. *Abachi/ 2 Il commercio, le attività, i servizi*
- e. *Abachi 3/Gli edifici e le corti*
- e. *Abachi 3.1. Gli edifici e le corti: Relazioni interno/ esterno*
- e. *Abachi 3.2. Gli edifici e le corti: Colori ed elementi decorativi*
- e. *Abachi 3.3 Gli edifici e le corti: l'interno degli edifici*
- e. *Abachi 3.4 Gli edifici e le corti: tipologie*
- f. *Abachi 4/ Tecniche costruttive*
- g. *Abachi 5/Elementi di degrado urbanistico ed edilizio*
- b. *Abachi 6/ Testimonianze della civiltà contadina*
- i. Schede di rilievo degli isolati:
 - i. *Schede di rilievo isolato A1;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A2;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A3;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A4;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A5a;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A5b;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A6;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A7;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A8;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A9;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A10;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A11;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A12a;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A12b;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A13a;*
 - i. *Schede di rilievo isolato A13b;*
 - i. *Schede di rilievo isolato AB14;*
 - i. *Schede di rilievo isolato AB15;*
 - i. *Schede di rilievo isolato AB16;*
 - i. *Schede di rilievo isolato AB17;*
 - i. *Schede di rilievo isolato AB18;*
 - i. *Schede di rilievo isolato AB19;*
 - i. *Schede di rilievo isolato AB20;*
 - i. *Schede di rilievo isolato AB20;*
 - i. *Schede di rilievo isolato AB21;*

- i. Schede di rilievo isolato AB22;*
- i. Schede di rilievo isolato AB23;*
- i. Schede di rilievo isolato AB24;*
- i. Schede di rilievo isolato AB25;*
- i. Schede di rilievo isolato AB26.*

b. Elaborati grafici

- TAVOLA 1: *La pianificazione territoriale: il Piano paesaggistico regionale (scala 1:25.000)*
- TAVOLA 2: *Individuazione ambito del Piano particolareggiato sugli strumenti urbanistici (scale varie)*
- TAVOLA 3: *Individuazione ambito del P.P. su stato di fatto scala 1:2.000;*
- TAVOLA 4: *Individuazione ambito del P.P. su catastale e aree vincolate ad uso pubblico scala 1:1.000;*
- TAVOLA 5: *Vincoli sovraordinati scala 1:2.000;*
- TAVOLA 6: *La matrice storica dell'insediamento scale varie;*
- TAVOLA 7: *Il processo evolutivo del sistema delle corti scala 1:1.000;*
- TAVOLA 8: *Atlante urbano – Uso del suolo ed uso prevalente degli edifici (scala 1:1.000)*
- TAVOLA 9 *La tipologia edilizia fondativa scala 1:1.000;***
- TAVOLA 9a *Le tipologie insediative scala 1:1.000;***
- TAVOLA 10: *Stato di conservazione degli edifici scala 1:1.000;*
- TAVOLA 11: *Pianta delle coperture scala 1:1.000;*
- TAVOLA 12: *Il patrimonio della città scala 1:1.000;*
- TAVOLA 13: *Sistema infrastrutturale - Stato di fatto scala 1:2.000*
- TAVOLA 14: *Urbanizzazioni - Stato di fatto (scala 1:2.000)*
- TAVOLA 15: *Fotografia aerea 1959*
- TAVOLA 16: *Profili degli isolati – A5a, A5b, AB20, AB21, AB22(scala 1:200);*
- TAVOLA 17: *Profili degli isolati – A8, AB23, AB24(scala 1:200);*
- TAVOLA 18: *Profili degli isolati – A4 – A6(scala 1:200);*
- TAVOLA 19: *Profili degli isolati A7(scala 1:200);*
- TAVOLA 20: *Profili degli isolati AB19(scala 1:200);*
- TAVOLA 21: *Profili degli isolati A3(scala 1:200);*
- TAVOLA 22: *Profili degli isolati AB18(scala 1:200);*
- TAVOLA 23: *Profili degli isolati A9 – A10 – AB25(scala 1:200);*
- TAVOLA 24: *Profili degli isolati A11 - A12a – A12b(scala 1:200);*
- TAVOLA 25: *Profili degli isolati A13a – A13b (scala 1:200);*
- TAVOLA 26: *Profili degli isolati Ab 14 –AB26 (scala 1:200);*
- TAVOLA 27: *Profili degli isolati A1-AB15(scala 1:200);*
- TAVOLA 28: *Profili degli isolati AB16 (scala 1:200);*
- TAVOLA 29: *Profili degli isolati A2 – AB17(scala 1:200).*

3. Parte operativa - Elaborati prescrittivi

a. Testi

- i) Relazione illustrativa;*
- ii) Norme tecniche di attuazione;*

iii) *Regole edilizie ed urbanistiche – Dati quantitativi e capacità insediativa:*

- (1) Isolato A1;
- (2) Isolato A2;
- (3) Isolato A3;
- (4) Isolato A4;
- (5) Isolato A5A;
- (6) Isolato A6;
- (7) Isolato A7;
- (8) Isolato A8;
- (9) Isolato A9;
- (10) Isolato A10;
- (11) Isolato A11A;
- (12) Isolato A12A;
- (13) Isoalto A12B;
- (14) Isolato A13A;
- (15) Isolato A13B;
- (16) Isolato AB14;
- (17) Isolato AB15;
- (18) Isolato AB16;
- (19) Isolato AB17;
- (20) Isolato AB18;
- (21) Isolato AB19;
- (22) Isolato AB20;
- (23) Isolato AB21;
- (24) Isolato Ab22 – A5B;
- (25) Isolato AB23;
- (26) Isolato AB24;
- (27) Isolato AB26.

b. Elaborati grafici

TAVOLA 1: *Individuazione ambito del Piano particolareggiato sugli strumenti urbanistici (scale varie);*

TAVOLA 1-A Inquadramento territoriale scala 1:10.000;

TAVOLA 2: *Individuazione ambito del P.P. su stato di fatto scala 1:1.000;*

TAVOLA 3: *Individuazione ambito del P.P. su catastale e aree vincolate ad uso pubblico scala 1:1.000;*

TAVOLA 4: *Vincoli sovraordinati scala 1:2.000*

TAVOLA 5: *Aree normative, scala 1:1.000;*

TAVOLA 6: *Il Patrimonio della città scala 1:1.000;*

TAVOLA 7: *Regole edilizie e urbanistiche - scala 1:500*

Foglio 7.1 Isolati A1 - AB15

Foglio 7.2 Isolati A2-AB17

Foglio 7.3 Isolati A3;
Foglio 7.4 Isolato A4
Foglio 7.5 Isolato A5A-AB20;
Foglio 7.6 Isolato A6;
Foglio 7.7 Isolato A7;
Foglio 7.8 Isolati A8 - AB24;
Foglio 7.9 Isolati A9-A10;
Foglio 7.10 Isolato A11;
Foglio 7.11 Isolati A12A -A12B;
Foglio 7.12 Isolati A13A – A13B;
Foglio 7.13 Isolato AB14;
Foglio 7.14 Isolato AB16
Foglio 7.15 Isolato AB18;
Foglio 7.16 Isolato AB19;
Foglio 7.17 Isolato AB21;
Foglio 7.18 Isolato AB22 – A5B;
Foglio 7.19 Isolato AB23;
Foglio 7.20 Isolato AB26.

TAVOLA 8 *Regole edilizie ed urbanistiche - Profili degli isolati - scala 1:200*

Foglio 8.1. Isolati A1 – AB15 (tavola A);
Foglio 8.1 Isolati A1 – AB15 (tavola B);
Foglio 8.2 Isolati A2 - AB 17, (tavola A);
Foglio 8.2 Isolati A2 - AB 17, (tavola B);
Foglio 8.2 Isolati A2 - AB 17, (tavola C);
Foglio 8.3 Isolato A3, (tavola A);
Foglio 8.3 Isolato A3 (tavola B);
Foglio 8.4 Isolato A4(tavola A);
Foglio 8.4 Isolato A4(tavola B);
Foglio 8.5 Isolati A5A – AB20(tavola A);
Foglio 8.5 Isolato A5A – AB20 (tavola B);
Foglio 8.5 Isolati A5A – AB20 (tavola C);
Foglio 8.6 Isolato A6 (tavola A);
Foglio 8.6 Isolato A6 (tavola B);
Foglio 8.7 Isolato A7;
Foglio 8.8 Isolati A8 - AB24;
Foglio 8.9 Isolato A9;
Foglio 8.10 Isolato A10;
Foglio 8.11 Isolato A11 (tavola A);
Foglio 8.11 Isolato A11 (tavola B);

Foglio 8.12 Isolati A12a – A12b (tavola A);
Foglio 8.12 Isolati A12a – A12b, (tavola B);
Foglio 8.13 Isolati A13a – A13b, (tavola A);
Foglio 8.13 Isolati A13a – A13b, (tavola B);
Foglio 8.14 Isolato AB14 (tavola A);
Foglio 8.14 Isolato AB14 (tavola B);
Foglio 8.14 Isolato AB14 (tavola C);
Foglio 8.15 Isolato AB 16 (tavola A);
Foglio 8.15 Isolato AB 16 (tavola B);
Foglio 8.16 Isolato AB18 (tavola A);
Foglio 8.16 Isolato AB18 (tavola B);
Foglio 8.17 Isolato AB19 (tavola A);
Foglio 8.17 Isolato AB19 (tavola B);
Foglio 8.17 Isolato AB19 (tavola C);
Foglio 8.18 Isolato AB21;
Foglio 8.19 Isolati AB22 - A5B;
Foglio 8.20 Isolato AB23 (tavola A);
Foglio 8.20 Isolato AB23 (tavola B);
Foglio 8.21 Isolato AB26.

TAVOLA 9: *La tipologia edilizia residenziale principale a fondo lotto negli interventi di nuova edificazione* scala 1:1.000;

TAVOLA 10 *Connettività, polarità, infrastrutture - Linee di intervento per la mobilità e lo spazio pubblico* scala 1:1.000;

TAVOLA 11: *Le urbanizzazioni e le reti* scala 1:1.000.

4. Schede normative:

a. Ambiti di progetto integrato (API) e Ambiti complessi (AC):

- i) AC 1: Ambito di progetto integrato API 1 – via Gramsci; ATO 1
- ii) AC 2: Ambito di progetto integrato API 2 – Casa Dessì; AT2;
- iii) AC3: Ambito di progetto integrato API 3 – Santa Lucia.

b. Ambiti a trasformabilità orientata (ATO)

- iv) Ambito a trasformazione orientata ATO 5 – via Parrocchia

c. Aree di trasformazione

- v) AT 1;
- vi) AT2 (inclusa nella scheda dell'AC2);
- vii) AT 3 ;
- viii) AT 4;
- ix) AT 5 .

d. Macrounità

Isolato A1- Macrounità 1;
Isolato A1 – Macrounità 2;
Isolato AB17 – Macrounità 3.

5. Abachi

- a.** Abachi dei rapporti di facciata: schemi proporzionali e linguaggio architettonico delle tipologie edilizie

- i) Residenziale principale con lolla
 - 1.1 Fronti
 - 1.1.1 Lolle piccole
 - 1.1.2 Lolle medie e grandi
 - 1.2 Retri
 - 1.3 Fianchi su strada
 - ii) A fronte strada
 - 2.1 Palazzotti
 - 2.2 Residenziale semplice
- b.** Abachi degli elementi di facciata
- i)
 - 1. Portali
 - 2. Portoncini e soglie
 - 3. Portefinestre e balconi
 - 4. Finestre e davanzali
 - 5. Inferriate
- c.** Abachi dei dettagli di facciata
- i)
 - 1. Cornicioni e soluzioni di gronda
 - 2. Comignoli
 - 3. Colori

d. Abaco dei particolari costruttivi

- i)
 - 1. *Murature*
 - 2. *Coperture tipologie*
 - 3. *Coperture dettagli*
 - 4. *Coronamenti*
 - 5. *Portoncini*
 - 6. *Finestre.*

Articolo 3. Il sistema informativo: gestione

1. Obiettivi generali, prescrizioni ed indirizzi del PPR

- a. L'elaborazione del Piano particolareggiato del centro storico avviene sulla base di una adeguata insieme di analisi geografica, morfologica e socio-economica dell'ambito territoriale del Piano particolareggiato e delle relazioni tra esso ed il contesto territoriale;
- b. La Regione provvede, con il concorso delle Province, dei Comuni e degli altri enti pubblici all'aggiornamento del Quadro delle conoscenze territoriali al fine della costituzione del quadro di riferimento fondamentale di supporto al governo del territorio.

2. Il sistema informativo del Piano particolareggiato

- a. Dati e informazioni, raccolte su supporto informatico, sono costantemente riferiti e derivabili dalle unità di rilevazione, corrispondenti alle unità minime di intervento (coincidenti con una o più unità catastali, comprendenti insiemi funzionalmente relazionati di fabbricati e superfici libere), ordinate per isolati, permettendo di relazionare tra loro notizie molto diversificate in un unico sistema informativo.
- b. Il sistema informativo del Piano particolareggiato a scala territoriale ed urbana viene sottoposto a verifica ed eventuale aggiornamento a cadenza annuale a cura dell'Ufficio tecnico comunale.

Articolo 4. Definizioni

1. Superficie territoriale (ST)

- a. Aree comprese in un'area normativa o in un ambito ~~e, ove specificato dalle presenti NTA, sottoposte a piano attuativo~~ comprendenti le superfici fondiarie (SF) destinate all'edificazione, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte esistenti o di progetto.

2. Superficie Fondiaria (mq) (S.F.)

- a. Superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni ed i servizi corrispondente alle unità di intervento edilizio.
- b. All'interno della S.F. possono essere ricomprese superfici scoperte private adibite ad uso pubblico.

3. Area di concentrazione dell'edificato

- a. Superficie individuata graficamente nelle schede normative allegate al P.P. destinata alla realizzazione della capacità edificatoria attribuita ai singoli ambiti o subambiti di trasformazione per destinazioni d'uso private residenziali e non.

4. Superficie coperta (mq) (S.C.)

- a. L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, balconi, etc.) aggettanti non più di 1,50 m.
- b. In caso di maggior sporgenza, la S.C. sarà conteggiata sull'intera proiezione.

5. Superficie residenziale

- a. Superficie edificata ad uso residenziale.

6. Superficie non residenziale

- a. Superficie edificata ad uso non residenziale.

7. Superficie lorda di pavimento (mq) (SLP)

- a. Somma di tutte le superfici coperte, come definite al precedente punto 4., ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo corrispondente alla superficie utile.
- b. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
 - i. le superfici porticate, edificate a pilotis, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione del P.P.;
 - ii. le superfici relative a logge e balconi esistenti, anche se chiusi con vetrate, fino ad una profondità non superiore a m. 0,50
 - iii. parcheggi pertinenziali pubblici o privati in sopra o sottosuolo.

8. Volume

- a. Prodotto tra Superficie lorda di pavimento di ciascun piano computata fino all'esterno delle murature perimetrali e l'altezza del medesimo, misurata tra il piano di campagna e l'intradosso dell'ultimo solaio; in caso di coperture inclinate si assume come altezza dell'ultimo piano quella media dal piano di campagna al solaio di copertura.
- b. Per il calcolo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:
 - i. il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dal comune in base a proprie esigenze tecniche (il volume sottostante il piano orizzontale ideale così definito è escluso dal computo del volume soltanto se destinato a cantine, depositi, ecc.).
 - ii. e il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

- iii. È escluso dal computo il volume del tetto che abbia una pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia valle.
 - iv. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, eccedente i 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.
 - v. Nel caso di interventi, fino alla ristrutturazione edilizia, su edifici esistenti sono esclusi dal computo volumetrico i seguenti extra spessori:
 - 1. La parte delle murature d'ambito esterno, siano esse portanti o tamponature, che eccede i 30 cm di spessore al finito. La porzione di muratura extra spessore non inclusa nel calcolo della volumetria non può in ogni caso superare i 30 cm.
 - 2. La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano sino ad uno spessore massimo di 15 cm ad interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico).
 - 3. Rimangono comunque valide per i diversi casi specifici le prescrizioni di cui alla lettera a) della Circolare dell'Assessore regionale agli Enti locali, Finanze e Urbanistica 20 marzo 1978, n. 2-A. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea media di tali muri. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di 12 metri di lato.
 - c. Non costituiscono volume, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
 - i. le superfici porticate, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione del P.P.;
 - ii. il vano carrabile inserito nel corpo di fabbrica, quando questo sorga a filo strada, purché completamente passante;
 - iii. le superfici relative a logge e balconi esistenti, anche se chiusi con vetrate, fino ad una profondità non superiore a m 0,50 e le superfici relative a logge, porticati e verande coperte purché aperte su almeno due lati.
 - iv. parcheggi pertinenziali pubblici o privati in sopra o sottosuolo;
 - v. i volumi tecnici destinati ad ospitare gli impianti tecnologici funzionali all'edificio;
 - vi. i volumi interrati e/o seminterrati sottostanti solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, parcheggi pertinenziali; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna;
 - vii. le scale, esclusivamente a condizione che siano ricomprese nell'involuppo dell'organismo edilizio.
9. Tetto verde o tetto vegetale
- a. Manto di copertura sovrastante il tetto, sia esso piano o a falda, costituito da una membrana a tenuta stagna, uno strato di drenaggio e filtraggio, un substrato di crescita ed uno strato vegetale.
10. Sottotetto
- a. Volume compreso tra la chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello abitabile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzato all'interno della sagoma dell'edificio.
11. Indice di utilizzazione territoriale (mc/mq) (U.T.)
- a. Rapporto tra volume (V) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.
12. Indice di utilizzazione fondiario (mc/mq) (U.F.)
- a. Rapporto tra volume (V) e la Superficie Fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento.

13. Superficie di vendita (SV)

- a. Superficie destinata all'esposizione e alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili;
- b. Non costituisce superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- c. Il rapporto tra SV e SLP non può essere superiore a 0,75.

14. Rapporto di copertura (RC)

- a. Rapporto espresso percentualmente tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie Fondiaria (S.F.).

15. Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili

- a. Il rapporto è pari a 120 mc/ab. Il volume realizzabile deve essere suddiviso tra residenze e servizi nella misura indicata dal D.A. n. 2266/U del 22 dicembre 1983 ovvero la volumetria a destinazione abitativa deve essere contenuta entro il limite del 70% della capacità insediativa. Una quota ulteriore non superiore al 20% è destinata esclusivamente a servizi connessi alla residenza; il 10% dei volumi ammissibili deve essere invece destinato a servizi pubblici. Nel caso che il Comune non intenda utilizzare immediatamente i volumi riservati a servizi pubblici, questi non potranno essere assegnati a privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.

16. Altezza virtuale (hv)

- a. L'altezza virtuale ai fini del calcolo della SLP è pari a m. 3,00.

17. Altezza alla gronda

- a. Segmento verticale che ha per estremi la quota stradale (se l'edificio è costruito in margine stradale o in ritiro stradale) o dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta se la posizione dell'edificio è indipendente dall'allineamento stradale), alla quota di calpestio della terrazza o, nel caso di copertura a tetto, alla linea di gronda.

18. Capacità edificatoria

- a. La capacità edificatoria del suolo è data dal prodotto tra indice territoriale attribuito al medesimo dal P.P. a seconda dell'area normativa in cui esso è ricompreso e superficie territoriale (IT*S'I) o tra l'indice di utilizzazione fondiario (I.F.) e la superficie fondiaria (S.F.) o diverso valore indicato nelle schede normative.

19. Filo edilizio

- a. Limite della fascia edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

20. Corpo di fabbrica

- a. Insieme delle caratteristiche geometriche essenziali del volume di un determinato organismo edilizio.

21. Altezza degli edifici

- a. L'altezza massima dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del piano di campagna definitivamente sistemato e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata, il punto più alto del fabbricato è individuato nel punto di incontro della linea virtuale di prolungamento della falda di copertura più elevata con il fronte del fabbricato.
- b. Nel caso di coperture a falda unica, l'altezza massima è calcolata in riferimento al punto più alto di intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso del solaio di copertura.
- c. Nel caso di coperture piane, l'altezza massima è costituita dall'intradosso del solaio di copertura.
- d. Per i lati del perimetro dell'edificio situati in pendenza, il vertice di riferimento da considerarsi è quello a monte.

- e. Lungo i lati che abbiano uno sviluppo maggiore di m. 12,00 e/o il terreno sistemato che li lambisce abbia una pendenza maggiore del 20% la verifica deve essere eseguita anche in corrispondenza della mezzeria di ciascun lato.
- f. L'Amministrazione comunale può concedere altezze massime in deroga esclusivamente per edifici pubblici e di pubblico interesse, nel rispetto della legislazione vigente.

22. Distanza tra gli edifici

- a. Distanza minima espressa in ml. tra le pareti di edifici o, in loro mancanza, tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a ml. 0,60.
- b. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.
- c. Sono esclusi dalla verifica della distanza tra fabbricati i muri di cinta, i locali tecnici, i gazebo, gli arredi da giardino aventi tutta altezza al colmo inferiore a 3 m. e le scale esterne aperte; sono altresì escluse le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali interrati, purché la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00. Nel caso di muri aventi altezza superiore a 3 m. dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 3.
- d. Per la disciplina sulle distanze tra fabbricati si applicano le norme contenute nelle presenti NTA.
- e. Nel caso in cui la distanza minima tra fabbricati non sia fissata dalle presenti NTA, detta distanza non potrà essere inferiore a ml. 8,00, fatta salva la possibilità di mantenere le distanze preesistenti, limitatamente all'area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine. Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. In particolare il distacco può essere ridotto fino a m. 4,00 tra pareti della stessa unità immobiliare.
- f. La distanza minima tra costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, non può essere inferiore a m. 3.
- g. Costruzioni in aderenza: è ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza secondo quanto disposto dagli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.

23. Distanza dai confini

- a. Distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. Dal calcolo di tale distanza sono esclusi aggetti e sporgenze fino a m. 0,60;
- b. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle presenti NTA, il distacco minimo degli edifici dai confini di proprietà è pari a m. 4,00;
- c. Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai manufatti completamente interrati rispetto alla linea naturale del terreno per i quali si applicano le disposizioni del Codice Civile;
- d. La disposizione non si applica in caso di strutture leggere purché aperte su tre lati nonché strutture oggettivamente precarie: in tali casi si applicano le disposizioni del Codice Civile.

24. Distanza tra pareti finestrate (DPF)

- a. Distanza espressa in ml. tra le pareti finestrate di edifici ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.
- b. La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari a 8 metri salvo deroghe specificate dalle presenti NTA.
- c. Sono inoltre consentite deroghe a quanto disposto dal precedente punto b) esclusivamente in funzione del risparmio energetico degli edifici ai sensi del Dlgs 30 maggio 2008, n. 115 e di quanto disposto dall'art.5 del D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

25. Numero di piani

- a. Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili compreso il piano terreno e con esclusione del sottotetto.

26. Destinazione d'uso

- a. La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse in una determinata area normativa o, ove specificato, negli edifici.

27. Volumi tecnici

- a. Sono i volumi e i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti di impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.
- b. Sono da considerarsi volumi tecnici, a titolo esemplificativo:
- i. le cabine elettriche e i locali caldaia;
 - ii. i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - iii. i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - iv. gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
 - v. i volumi destinati a contenere i serbatoi idrici;
 - vi. le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
 - vii. i tunnel solari;
 - viii. i vani scala al di sopra della linea di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal regolamento edilizio;
 - ix. i forni.
- c. I progetti per la realizzazione di volumi tecnici dovranno essere corredati da un elaborato grafico nel quale siano esattamente indicate la collocazione e la dimensione degli impianti tecnologici da installare nei volumi medesimi.
- d. I volumi tecnici saranno da realizzarsi preferibilmente all'interno degli edifici; qualora questa condizione non risulti praticabile la loro realizzazione non è comunque ammessa in corrispondenza dei fronti prescinti lo spazio pubblico.

28. Parcheggi privati

- a. Spazi, al netto delle aree di manovra e circolazione, da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,00 x 5,00 se in linea e 4,50 x 2,30 se a pettine, fatte salve le dotazioni e misure minime di legge previste per i parcheggi per disabili.
- b. I parcheggi privati possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione, purché in quest'ultimo caso reperiti entro una distanza di 500 metri dall'edificio;

29. Parcheggi pertinenziali

- a. Si intendono per parcheggi pertinenziali i parcheggi a raso, in elevazione o in sottosuolo che siano destinati a stabile pertinenza di una unità immobiliare.
- b. Salve le disposizioni della L. 122/89 e quelle contenute nel regolamento edilizio relativamente agli immobili aventi destinazione commerciale, i parcheggi pertinenziali in elevazione, realizzati al di fuori della sagoma dell'edificio principale, possono essere costruiti nella misura massima di 1 mq. ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale. Lo spazio di sosta deve avere comunque dimensione minima, al netto degli ingombri murari e degli spazi di circolazione e manovra, di m. 2,00 x 5,00 se in linea e 4,50 x 2,30 se a pettine fatto salvo le dotazioni e misure minime di legge previste per i parcheggi per disabili.
- c. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, i parcheggi pertinenziali previsti dalla l. 122/89 devono essere reperiti in aggiunta a quelli già esistenti solo laddove l'ampliamento sia superiore a mq. 21,00 di SLP; qualora tale ampliamento sia minore a mq 21,00 di SLP è possibile monetizzare la quota di parcheggi pertinenziali corrispondenti a favore di un fondo da istituire per la realizzazione di parcheggi presso il comune.

- d. Nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali in elevazione dovrà essere allegato alla concessione edilizia o alla denuncia di inizio attività un atto di abbinamento alla unità immobiliare di cui il parcheggio costituisce pertinenza, redatto da un notaio e trascritto nelle forme di legge.
 - e. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione, purché in quest'ultimo caso reperiti entro una distanza di 500 metri dall'edificio.
 - f. Nell'ambito territoriale del presente Piano Particolareggiato, ove giustificato con apposita relazione tecnica che dimostri l'impossibilità materiale di reperire parcheggi pertinenziali nell'ambito di intervento o entro una distanza massima di m. 500 dall'edificio oggetto di intervento, sono ammesse deroghe in merito al reperimento di parcheggi pertinenziali.
 - g. E' possibile reperire parcheggi pertinenziali anche nei locali a pilotis con altezza non superiore a m 2,50 e non inferiore a m. 2,00.
- 30. Parcheggi pubblici**
- a. Parcheggio non pertinenziale di uso pubblico il cui utilizzo può essere disciplinato anche in termini di tariffe ed orari di servizio e regolato tramite convenzione con l'Amministrazione comunale se realizzato e gestito da privati.
- 31. Indice di permeabilità (IP)**
- a. Rapporto tra superfici permeabili (SP) e superficie fondiaria (SF): IP;
 - b. Sono superfici permeabili:
 - i. Aree adibite a verde, orti;
 - ii. Pavimentazioni stradali filtranti
- 32. Area normativa**
- a. Articolazione di zona urbanistica omogenea come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, basata sul riconoscimento di omogenea morfologia di impianto, uso, grado di trasformabilità.
- 33. Ambito di progetto integrato (API)**
- a. Aree non edificate, o con edifici di epoche precedenti di modeste dimensioni, di proprietà privata comprese nel tessuto urbanizzato, ove realizzare interventi urbanistici di rilevanza strategica, finalizzati a migliorare la fruizione e la capacità di attrazione del centro storico correlata alla realizzazione di nuovi servizi pubblici e privati ed interventi di riaménagement dei percorsi interni al centro storico, attraverso forme di collaborazione tra privati e Comune di Settimo San Pietro.
- 34. Ambito a trasformabilità orientata (ATO)**
- a. Ambiti individuati in corrispondenza di aree urbane in cui sono state riconosciute corti o complessi architettonici di particolare valore documentario il cui recupero, anche a nuove funzioni, diverse da quelle originarie, assume un carattere prioritario per la trasmissione dell'immagine storica del paese. Il recupero urbanistico ed architettonico di tali insiemi viene incentivato attraverso premialità puntualmente individuate dal P.P.
- 35. Ambiti di trasformazione (AT)**
- a. Aree ad oggi non edificate, a seguito di crolli o demolizioni recenti;
 - b. Aree costituite da UMI di rilevanti dimensioni e caratterizzate da una bassa densità edilizia in cui gli interventi urbanistici sono di rilevanza esclusivamente locale.
- 36. Unità minima di intervento (U.M.I.)**
- a. Area composta da singoli edifici e da eventuali aree scoperte e manufatti ad essi pertinenti.
- 37. Macrounità (MU)**
- a. Raggruppamenti di due o più UMI contigue in cui l'intervento edilizio e/o urbanistico deve caratterizzarsi per un approccio unitario. Le presenti NTA specificano per ogni UMI categorie di intervento edilizio urbanistico e specifiche prescrizioni operative, specificando ove queste ultime hanno valore indicativo o prescrittivo.

38. Ambiti complessi (AC)

- a. Ambiti composti da più aree strategiche di intervento tra loro contigue, quali gli API, le AT, le MU, caratterizzati da obiettivi e interventi strutturanti tra loro interconnessi (ad esempio nuova viabilità, incremento della “mixité” delle funzioni insediabili nel centro storico, complementarità), la cui attuazione può avvenire anche in più fasi tra loro indipendenti, a condizione siano garantite le condizioni di fattibilità degli interventi strutturanti individuati nelle singole schede.

39. Unità immobiliare minima residenziale

- a. Interventi di nuova edificazione in attuazione del presente Piano particolareggiato ovvero creazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamenti degli edifici appartenenti ai gruppi “edifici recenti” ed “edifici recenti incoerenti” di cui all’art. 18 “Gruppi di edifici” delle presenti NTA:
 - i. La superficie di pavimento delle unità immobiliari minime (alloggio monostanza comprensivo di servizi) non può essere inferiore a:
 1. mq. 40 di superficie utile se per una persona;
 2. mq. 60 di superficie utile se per due persone.
 - ii. Tali classi dimensionali di alloggio sono ammesse nella misura massima del 30% del totale della capacità insediativa residenziale della singola U.M.I., MU, AT, AC, API.
- b. Per gli edifici di impianto storico, appartenenti ai gruppi di edifici “Edifici di pregio”, “edifici di valore storico-architettonico”, “Edifici di valore storico-documentale” di cui all’art. 18 “Gruppi di edifici” delle presenti NTA e ad uso residenziale sono ammesse le seguenti dimensioni minime per alloggi monostanza, comprensive dei servizi, *nel rispetto della qualità delle parti interne degli edifici*:
 - i. mq. 28 di superficie utile se per una persona;
 - ii. mq. 38 di superficie utile se per due persone.

Articolo 5. Destinazioni d’uso

1. Residenza

- a. Edifici o parti di essi destinate ad abitazione permanente;
- b. Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, parcheggi pertinenziali ex lege 122/1989 asserviti alla residenza) nonché le attrezzature di uso comune;
- c. All’interno di tale destinazione d’uso è ricompresa la possibilità di attivare forme di esercizio saltuario di alloggio e prima colazione (c.d. bed & breakfast) come disciplinato dalla normativa della Regione Autonoma della Sardegna in materia (L.R. 27 del 12 agosto 1998 e s.m.i.).

2. Attività turistico-ricettive

- a. Residenze turistiche come definite dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, residenze ricettive alberghiere ed extralberghiere, residenze per particolari utenze (anziani, studenti, ecc).
- b. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell’attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.

3. Attività artigianali e di ricerca

- a. artigianato di produzione; artigianato di servizio (cioè quelle attività che siano a supporto della attività principale quali quelle svolte dai riparatori, elettricisti, idraulici ecc.);
- b. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici, purché fisicamente e funzionalmente connesse con l’attività produttiva insediata.
- c. Sono compresi nella destinazione d’uso di cui al presente punto i magazzini di supporto alle attività di cui ai precedenti punti.

4. Attività commerciali

- a. Attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari o di altre categorie merceologiche come individuate dalla legislazione nazionale e regionale (L.R. 18 maggio 2006, n. 5 e s.m.i.);
- b. Le presenti NTA regolano le attività commerciali in termini di compatibilità tra esse, le categorie merceologiche (alimentare/non alimentare) e le differenti aree normative.
- c. La classificazione delle diverse tipologie di esercizi commerciali è la seguente:
 - i) A1) esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq. e limitata a mq. 100 per gli esercizi esclusivamente alimentari);
 - ii) A2) medie strutture di vendita (superficie di vendita 150 mq. e <1.200 mq.)
 - iii) A3) grandi strutture di vendita (>1.200 mq. di superficie di vendita ed entro 1.500 mq. di SV)
 - iv) B1) attività per la ristorazione, pubblici esercizi.
- d. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività commerciale.

5. Attività terziarie

- a. Uffici privati, studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali;
- b. laboratori sanitari, farmacie, asili privati; attività private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali, etc.;
- c. attività direzionali: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie.

6. Attività pubbliche e di interesse pubblico

- a. Aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b. aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
- c. aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3);
- d. aree per parcheggi pubblici (S4);
- e. detti servizi sono da computare come standard solo se pubblici.

7. Autorimesse e parcheggi

- a. Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

8. Attività agricole

- a. Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole.

9. Verde privato

- a. Area libera da costruzioni, sistemata a prato, orto o a giardino di pertinenza di edifici esistenti o previsti.

Articolo 6. Categorie d'intervento

1. Il P.P. articola la disciplina delle trasformazioni distinguendo:

- a. interventi urbanistici
- b. interventi edilizi

2. Le categorie d'intervento urbanistiche sono le seguenti:

a. Conservazione

Complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

1. alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e delle caratteristiche di valore storico-ambientale nel tessuto edificato;
2. alla difesa e al ripristino ambientale di quelle parti dell'area in cui sono evidenti i segni di manomissioni e alterazioni apportate da trasformazioni e da dissesti naturali;
3. alla ricostruzione e al ripristino di sistemi ambientali e con valore storico ambientale compromessi;
4. interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali e di tutela del territorio.

b. Restauro e ripristino ambientale

Complesso di interventi finalizzati a conservare l'integrità materiale e il recupero dei beni, alla protezione e alla trasmissione dei valori culturali e ambientali rappresentati dall'area oggetto di intervento.

c. Recupero

Complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

1. al miglioramento e al ripristino della qualità urbana e architettonica (nel caso di manufatti isolati) e/o ambientale, nel rispetto della capacità insediativa e degli insediamenti esistenti;
2. al ripristino e alla ricostruzione di organismi edilizi gravemente danneggiati o distrutti di impianto storico di cui sia possibile documentare la configurazione individuale o il tipo originario;
3. scavi archeologici.

d. Riqualificazione:

Complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

1. al miglioramento della residenzialità, delle strutture turistico - ricettive anche ai fini del loro adeguamento agli standard di legge, dello spazio pubblico;
2. alla creazione di nuovi servizi;
3. al recupero degli insediamenti residenziali che presentano situazioni di criticità urbanistica ed ambientale.

e. Completamento:

Complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate alla riqualificazione degli spazi liberi e al completamento e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e delle attività.

1. Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia e alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

f. Ristrutturazione urbanistica (RU):

Complesso di prescrizioni e di previsioni finalizzate alla riqualificazione dell'impianto edilizio e urbanistico anche attraverso la demolizione e successiva riedificazione, anche con modificazioni, dell'impianto urbanistico preesistente *nel rispetto dei valori riconosciuti dal PPR e dal piano particolareggiato e dell'immagine storica*. Le modificazioni all'impianto urbanistico includono anche la modificazione, nel rispetto delle regole insediative del centro matrice come esplicitate negli elaborati cartografici del Piano particolareggiato, del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

g. Trasformazione:

Complesso di prescrizioni e di previsioni finalizzate a creare nuovi insediamenti e servizi.

3. Le categorie d'intervento riferite agli interventi edilizi sono le seguenti:

a. Manutenzione ordinaria (M.O.):

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
- opere necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti.

b. Manutenzione straordinaria (M.S.):

- opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c. Restauro (RS) e risanamento conservativo (RC):

- Interventi finalizzati a garantire l'integrità ed il recupero degli edifici o manufatti caratterizzati dalla priorità assunta dalla protezione dei caratteri originari e dalla trasmissione dei valori dell'oggetto dell'intervento. Nello specifico gli interventi sono diretti 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 esso compatibili. Tali interventi si caratterizzano, con specifico riferimento a interventi di consolidamento, ripristino e rinnovamento degli elementi costitutivi dell'edificio, per l'uso di tecniche e materiali corrispondenti a quelli caratterizzanti l'impianto originario dell'organismo edilizio.
- L'intervento di restauro :
 1. può comportare la demolizione delle superfetazioni che contrastano con i valori da tutelare;
 2. contemplare, se legittimamente realizzate, la conservazione delle superfetazioni a condizione che esse vengano rese coerenti con i caratteri degli edifici e/o manufatti di valore culturale, anche mediante interventi di ricomposizione volumetrica;
 3. deve ricomprendere anche la tutela ed il recupero delle recinzioni murarie storiche caratterizzanti le suddivisioni fondiari o altri spazi aperti all'interno dell'U.M.I.; nonché reperti, pavimentazioni o manufatti pertinenti a fasi storiche dell'evoluzione urbana.
- Tale complesso di interventi ai fini della operatività del P.P. è articolato come segue:
 1. Restauro RS1:
 - (a) Consolidamento, rinnovo, ripristino, recupero degli elementi formali, strutturali e distributivi dell'edificio, recupero delle strutture portanti e delle aggregazioni spaziali e distributive di valore storico-culturale e degli elementi decorativi;
 - (b) Inserimento di servizi igienici, impianti tecnologici e di elementi secondari richiesti da esigenze d'uso, purché non venga compromesso il carattere specifico dell'edificio nel suo intero complesso;
 - (c) E' ammesso il ripristino di preesistenti aperture a condizione che la loro preesistenza sia dimostrata con saggi e con documentazione iconografica.
 2. Restauro RS2 e Risanamento conservativo (RC):
 - (a) Interventi finalizzati a conservare l'organismo edilizio comprendenti il consolidamento, il ripristino e il rinnovamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono ammessi interventi anche con tecniche e materiali differenti rispetto a quelli caratterizzanti l'organismo edilizio originario.
 - (b) Sono ammesse limitate modifiche del sistema distributivo interno nel rispetto della qualità delle parti.
 - (c) E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari nel rispetto della qualità delle parti e delle dimensioni minime degli alloggi fissate dalle presenti NTA e dal Regolamento Edilizio.

d. Ristrutturazione edilizia (RT):

- Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione consentiti nella categoria "Interventi di demolizione e ricostruzione" come definito alla successiva lettera e) del presente comma mentre sono ammessi interventi di demolizione delle superfetazioni qualora in contrasto con i valori da tutelare.
- Qualora gli edifici classificati come "di valore documentale" aventi l'indicazione RT/NE nella *Tavola 7 "Regole edilizie ed urbanistiche"* –con ciò intendendosi Ristrutturazione con sopraelevazione- risultassero non idonei all'aggravio di carico strutturale, è consentita la sostituzione delle strutture portanti, fatto salvo il rigoroso mantenimento della volumetria preesistente –sedime ed altezza del corpo di fabbrica- nonché il recupero ed il riutilizzo di tutti i materiali in buono stato –quali travi, mattoni, tegole- e la riproposizione di eventuali componenti di valore storico-documentale – decorazioni parietali, pavimenti, componenti di lolle quali capitelli o stipiti- e di altri elementi di

pregio che emergeranno ed andranno documentati a seguito del rilievo metrico e fotografico dell'edificio. La conservazione delle superfetazioni è ammessa esclusivamente a condizione che esse siano rese coerenti con il carattere architettonico degli edifici e manufatti oggetto di tutela da parte del P.P. e che siano state legittimamente realizzate;

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RT), ai fini dell'operatività del P.P. sono articolati come segue:

1. Ristrutturazione edilizia RT1: sono consentiti i seguenti interventi:

- (a) Risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- (b) parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- (c) sostituzione o rinnovo parziale delle strutture orizzontali, anche con leggere modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati dalle modifiche in rapporto sia all'esterno che all'interno dell'organismo edilizio;
- (d) rinnovo, sostituzione, integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- (e) sostituzione delle strutture di copertura con mantenimento delle quote di gronda e di colmo; *sono tuttavia ammessi innalzamenti della quota di colmo fino a max. il 5% della quota originaria*;
- (f) risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- (g) modifica dei fori per porte e finestre, con conservazione di quelle originarie;
- (h) adeguamento delle aperture in contrasto con i valori architettonici dell'edificio;
- (i) apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici contigui tutelati dal P.P. e desumibili dalla *Tavola 8 "Profili"* o dall' *"Abaco degli elementi di facciata"*;

2. Ristrutturazione edilizia RT2: sono consentiti i seguenti interventi:

- (a) Completo svuotamento dell'organismo edilizio con mantenimento dei muri perimetrali e ripristino della copertura secondo le modalità caratteristiche dei gruppi di edifici tutelati dal P.P.;
- (b) riproposizione delle forature con rispetto dei moduli di partitura e delle dimensioni tradizionali, caratteristici dell'edilizia locale tutelata dal P.P. rilevabili nello stesso edificio o negli edifici contigui tutelati dal P.P. e desumibili dalla *Tavola 8 "Profili"* o dall' *"Abaco degli elementi di facciata"* nonché dall' *"Abaco dei dettagli di facciata"*;
- (c) conservazione e/o ripristino degli elementi originari di valore decorativo, storico culturale ed ambientale.

e. Interventi di demolizione e ricostruzione (DR) - sostituzione edilizia (SE):

- Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione dell'organismo edilizio preesistente e la sua ricostruzione a parità di volumetria e sagoma sul sedime dell'organismo edilizio preesistente, ovvero di sostituzione edilizia (SE).
- Ove espressamente previsto dalle presenti NTA o dalle *Schede normative* gli interventi di demolizione e ricostruzione possono anche comportare la traslazione dei sedimi originari, comprensivi di lievi ampliamenti. In quest'ultimo caso configurandosi l'intervento anche come di "nuova edificazione" (D/NE).

f. Interventi di demolizione (D):

- Interventi di demolizione di immobili o parti di immobili (Dp), superfetazioni, infrastrutture illegittimamente realizzate o ritenute incongrue con gli obiettivi perseguiti dal P.P. all'interno delle singole aree normative.

g. Nuova Costruzione (NE):

- interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nelle categorie di intervento precedentemente elencate:
 1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati; ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fatta eccezione per quanto specificato al successivo punto 6.;

2. gli interventi di urbanizzazione primaria o secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianto radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. l'installazione di palloni pressostatici anche se a carattere stagionale;
7. gli interventi pertinenziali che le presenti Norme tecniche di attuazione, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale legittimamente realizzato.

Articolo 7. Modalità attuative

1. Gli interventi consentiti dal P.Particolareggiato si attuano, a seconda della categoria di intervento e del grado di complessità mediante:
 - a. Comunicazione al Comune;
 - b. Relazione di asseverazione per opere interne ai fabbricati;
 - c. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
 - d. Autorizzazione;
 - e. Denuncia di inizio attività (DIA);
 - f. Concessione edilizia;
 - g. Concessione edilizia subordinata, ove specificato, a specifica forma di convenzionamento contenente gli obblighi delle parti anche in merito alle fasi di realizzazione degli interventi e delle eventuali cessioni di aree ed immobili (*concessione edilizia convenzionata*) a seguito della configurazione degli assetti definita dagli elaborati di Piano ed eventualmente perfezionata ad esito di studio unitario o studio di fattibilità ove prescritto;
- ~~2. Piano urbanistico attuativo (PUA) ove specificatamente previsto dalle presenti NTA;~~
3. Progetto di opera pubblica.
4. Fatta esclusione per gli interventi attuabili tramite Comunicazione, per tutte le altre forme di modalità attuative degli interventi andrà allegata alla relativa pratica comunale un'apposita Scheda *di rilievo* contenente tutte le indicazioni necessarie ad integrare i rilievi metrico e fotografico, a questo riferite con apposita numerazione dei singoli vani e degli elementi significativi. La scheda dovrà contenere informazioni in merito a:
 - a. *stratigrafia* della struttura muraria;
 - b. *stratigrafia* delle finiture *interne ed esterne* di pareti e pavimenti;
 - c. l'eventuale presenza di scale, camini, cucine, balconi, balaustre *o altri elementi architettonici significativi*;
 - d. la tipologia e *datazione* dei serramenti interni ed esterni;
 - e. l'eventuale presenza di dettagli storico/architettonici di rilievo, quali colonne, capitelli e simili;
 - f. le condizioni e finiture degli spazi scoperti e l'eventuale presenza di forni, pozzi, fontane, cisterne, mangiatoie, abbeveratoi *o altri manufatti di rilievo storico o semplicemente documentale*;
 - g. l'eventuale presenza di oggetti di interesse artistico o documentale, quali attrezzi o utensili agricoli o domestici;
 - h. la datazione e lo stato di conservazione.

5. La facoltà di procedere con SCIA o DIA non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo o ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.
6. Sono strumenti finalizzabili all'attuazione del P.P. del centro storico:
 - a. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (l. 18 aprile 1962, n. 167, P.E.E.P.);
 - b. il Piano di Recupero (art.28, l. 5 agosto 1978, n. 457, P.R.);
 - c. il Programma Integrato di Intervento (art. 16, l. 17 febbraio 1992, n. 179 ed art. 3, L.R. 29 aprile 1994, n. 16, P.I.I.);
 - d. il Programma Integrato di Intervento nei centri storici (art. 6 , L.R. 13 ottobre 1998, P.I.I. centri storici).
7. Gli interventi che modificano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici sono sempre soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs 42/2004. I titoli edilizi richiesti per le tipologie di intervento consentite dal P.P. sono quelli previsti dalle presenti NTA, dal Regolamento Edilizio e dalle vigenti norme regionali e nazionali quando applicabili.
8. Gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio possono essere eseguiti senza titolo abilitativo in tutti gli edifici ricompresi dal P.P. in base alla classificazione di cui alla Tavola 6 "Il patrimonio della città" nei gruppi "Edifici recenti", "Edifici recenti incoerenti"; negli edifici ricompresi dal P.P. nei gruppi "Edifici di valore storico – architettonico", "Edifici di pregio" tali interventi possono essere realizzati tramite D.I.A. ed assoggettate a Relazione di asseveramento (art. 15, comma 2, L.R. 23/1985) mentre per gli edifici ricompresi nel gruppo "Monumenti" essi sono comunque assoggettati a Nulla osta degli organi preposti alla tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali.
9. Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, indipendentemente dal gruppo di edifici in cui l'immobile è classificato alla *Tavola 6 "Il patrimonio della città"*, implichino mutamenti di destinazione d'uso essi sono subordinati al rilascio della Concessione edilizia.
10. Nelle aree la cui attuazione è subordinata *alla redazione di studio unitario o studio di fattibilità all'approvazione di Piano attuativo* sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio legittimamente realizzato fino alla manutenzione straordinaria di cui all'*art.5, c.3)* delle presenti Norme tecniche di attuazione.
11. Può presentare richiesta di Autorizzazione edilizia, SCIA, DIA o Concessione edilizia esclusivamente il proprietario o chi abbia titolo.
12. La capacità insediativa residua attribuita alle singole U.M.I., MU, AT, ATO, AC dall'elaborato "*Regole edilizie ed urbanistiche – Dati quantitativi e capacità insediativa*", in caso di intervento edilizio o urbanistico, deve essere ulteriormente verificata da tecnico abilitato tramite rilievo metrico e fotografico, relazione tecnica e computo asseverato; tale documentazione deve evidenziare la legittimità o meno dei fabbricati e altri manufatti edilizi ricompresi nell'area di intervento;
13. In merito alla documentazione da allegare alle richieste di Autorizzazione edilizia, SCIA, DIA, Concessione edilizia si fa riferimento al "*Titolo II – Autorizzazioni e concessioni*" del Regolamento edilizio del comune di Settimo San Pietro e a quanto prescritto dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
14. Il rilascio della Concessione edilizia è comunque subordinato all' esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno, registrato e trascritto in apposito atto allegato alla concessione edilizia, degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto della concessione edilizia.
15. Possono essere di iniziativa pubblica o privata gli altri strumenti urbanistici attuativi ad eccezione del PEEP.
16. Possono presentare proposta di ~~piano urbanistico attuativo~~ *studio unitario o studio di fattibilità* i proprietari di aree ed immobili rappresentanti almeno ~~i tre quarti del valore degli immobili interessati dagli interventi ed il 51% della superficie territoriale compresa nel perimetro delle aree ricomprese in~~ *Ambiti di progetto integrato (API), Ambiti a trasformabilità orientata (ATO), Ambiti di trasformazione (AT), Ambiti complessi (AC), Macrounità (MU)* ~~assoggettate a piano attuativo.~~

17. All'interno delle aree la cui attuazione è subordinata *a studio unitario o studio di fattibilità a piano attuativo* è ammessa l'attuazione per subambiti secondo i parametri e la configurazione del suolo definiti dalle schede normative allegate alle presenti Norme tecniche di attuazione.
18. L'attuazione degli interventi all'interno degli API, ATO, AT, AC, MU, qualora avvenga in conformità alla configurazione planivolumetrica definita dalle singole *Schede normative ovvero dalle tavole "Regole edilizie ed urbanistiche" e "Regole edilizie ed urbanistiche - Profili"* allegate al Piano particolareggiato, può avvenire tramite Concessione convenzionata a condizione che il o i richiedenti rappresentino almeno ~~i tre quarti del valore degli immobili interessati dagli interventi ed~~ il 51% della superficie territoriale compresa nel perimetro delle aree definite dalle singole schede normative. *La realizzazione degli interventi negli API è inoltre subordinata alle condizioni di cui all'art.13 "Ambiti di progetto integrato" delle presenti NTA.*
19. *Costituisce, altresì, riferimento per la puntuale definizione degli interventi il Titolo III – Lineamenti per il recupero edilizio e ambientale delle presenti.*

Articolo 8. Articolazione della disciplina del Piano particolareggiato

1. La disciplina delle modificazioni del suolo e degli edifici si articola in:
 - a. Aree normative, riferite a superfici con caratteristiche omogenee e rispetto agli obiettivi del P.P., graficamente individuate dalla *Tavola 5 "Aree normative"*;
 - b. disciplina della modificazione degli edifici e degli spazi aperti, basata sugli elementi riconosciuti dalle indagini compiute nell'ambito dell'elaborazione del P.P., graficamente rappresentati nella *Tavola 6 "Patrimonio della città"*. Tale disciplina è graficamente rappresentata dalle tavole 7 "Regole urbanistiche ed edilizie" e 8 "Regole urbanistiche ed edilizie - Profili";
 - c. per gli interventi di maggiore complessità il P.P. fa riferimento ad apposite *Schede normative* ed agli elaborati grafici ad esse allegati al cui interno sono definiti gli elementi con valore prescrittivo ed indicativo.
2. Al fine di promuovere il conseguimento degli obiettivi del Piano paesaggistico regionale e del P.P. per alcune aree normative individuate al *Titolo III "Collaborazione dei cittadini al miglioramento della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale del tessuto urbano e del territorio"* delle presenti Norme tecniche di attuazione, i cittadini possono presentare proposte di intervento –che il comune valuterà e premierà in termini di riduzioni ~~degli oneri concessori ove dovuti vantaggi volumetrici~~ sulla base di parametri prefissati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e comunque nel rispetto degli indici di zona omogenea ai sensi del D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U- tali da migliorare il conseguimento degli obiettivi del PUC in merito a:
 - a. Qualità dell'assetto urbano: realizzazione di interventi di arredo urbano, realizzazione di interventi infrastrutturali; interventi di riqualificazione dello spazio pubblico;
 - b. significative cessioni di aree o immobili al Comune di Settimo San Pietro anche se collocati all'esterno dell'area di intervento;
 - c. incremento, superiore ai minimi di legge, degli standard urbanistici;
 - d. interventi di risarcimento ambientale anche se collocati all'esterno dell'area di intervento;
 - e. realizzazione di interventi edilizi adottando parametri di sostenibilità ambientale superiori agli standard minimi di legge;
 - f. adozione di misure di riduzione delle emissioni provocate dalle attività insediate in misura superiore agli standard minimi di legge;
 - g. interventi di recupero edifici di valore storico e aree di loro pertinenze in condizioni di particolare fatiscenza e degrado.

TITOLO II – IL PIANO della CITTA’

Articolo 9. Aree normative

1. Finalità

- a. Per conseguire gli obiettivi del PPR per il centro storico a livello urbanistico, sulla base delle ricognizioni compiute, il Piano particolareggiato individua Aree normative e, nel caso di ambiti urbani di particolare complessità o di particolare rilievo per il conseguimento degli obiettivi generali di cui all’*art. 1* delle presenti NTA, Ambiti di progetto integrato, Ambiti a trasformabilità orientata, Ambiti complessi, Aree di trasformazione urbanistica.
- b. All’interno delle singole Aree normative sono definiti obiettivi e disciplina urbanistica;
- c. Apposite *Schede normative* definiscono la disciplina urbanistica degli ambiti di progetto integrato (API), ambiti a trasformabilità orientata (ATO), aree di trasformazione urbanistica (AT), Macrounità (MU).

2. Aree normative ricomprese nel centro di Antica e prima formazione

- a. Le Aree normative sono graficamente individuate dall’elaborato *Tavola 5 “Aree normative”*.
- b. Le Aree normative ricomprese nell’ambito del Piano particolareggiato sono le seguenti:
 - i) nucleo centrale;
 - ii) tessuto di impianto storico diffuso;
 - iii) aree per servizi pubblici;
 - iv) aree per la viabilità;
 - v) ambiti di progetto integrato – API;
 - vi) ambiti di trasformazione orientata – ATO;
 - vii) aree di trasformazione urbanistica.

Articolo 10. Nucleo centrale

1. Descrizione

- a. Area corrispondente all’insediamento di più antico impianto strutturato lungo le antiche direttrici stradali territoriali. All’interno dell’area, in cui sono compresi la parrocchiale e il Monte granatico, si registra da un lato un numero considerevole di grandi corti e di palazzotti a testimonianza del periodo di maggiore floridezza dell’attività cerealicola; dall’altro la diffusione del processo di frammentazione di corti di minore dimensione che si caratterizzano oggi per un elevatissimo rapporto di copertura e per un’immagine urbana caratterizzata da successivi ampliamenti degli organismi edilizi originari.
- b. Il rapporto tradizionale tra aree private e spazio pubblico si caratterizza:
 - i) per l’edificazione a filo strada;
 - ii) in caso di edifici posti in posizione arretrata rispetto allo spazio pubblico, per la presenza di muri di cinta caratterizzati da portali di accesso carrabili allo spazio privato, spesso coperti.
- c. L’altezza degli edifici di impianto storico prospicienti lo spazio pubblico è generalmente non superiore ai due piani fuori terra.
- d. Negli edifici prospicienti la viabilità di impianto storico strutturante è frequente la presenza di spazi, spesso dismessi o sottoutilizzati, per attività commerciali.
- e. Il patrimonio edilizio tipologicamente funzionale alle attività agricole (stalle, cantine, depositi, magazzini) è generalmente abbandonato o sottoutilizzato.

2. Obiettivi

- a. Favorire il consolidamento ed il recupero dell’immagine storica complessiva;

- b. Promuovere la residenzialità e il miglioramento degli standard prestazionali delle abitazioni privilegiando il recupero del patrimonio edilizio a cui il Quadro conoscitivo del P.P. riconosce un valore storico-documentale.
 - c. Creare condizioni favorevoli all'insediamento e al permanere di attività economiche compatibili con i valori storico-ambientali e dell'immagine urbana.
 - d. Migliorare la qualità dello spazio pubblico e la permeabilità alla circolazione ciclopedonale degli isolati, anche attraverso forme di convenzionamento con i proprietari delle aree interessate.
 - e. Incrementare la dotazione di servizi pubblici e privati.
 - f. Conseguire il miglioramento dell'assetto insediativo e la piena utilizzazione dell' eventuale capacità insediativa residua anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione -come definiti dall'*art.6, lett. e*, delle presenti NTA- degli edifici di recente impianto come classificati ed individuati dal P.P, nella *Tavola 6 "Il Patrimonio della città"* e secondo gli assetti definiti dagli elaborati grafici *Tavola 7 "Regole edilizie e urbanistiche"* e *Tavola 8 "Regole edilizie e urbanistiche – Profili"*.
 - g. Salvaguardare, ripristinare, riproporre, l'unitarietà percettiva delle corti anche attraverso modi d'uso innovativi che esulino dalle tradizionali funzioni agricolo/residenziali (commercio al dettaglio, ristorazione, ricettività diffusa, laboratori artistici-artigianali, spazi espositivi, servizi alla persona, etc.).
 - h. Il P.P. privilegia la modalità insediativa a corte con l'uso della tipologia edilizia tradizionale a fondo lotto, meglio esemplificata nell'*Allegato 2* alle presenti NTA.
 - i. Incentivare gli interventi in grado di contribuire alla sostenibilità ambientale.
- 3. Categorie di intervento edilizio prevalenti**
- a. Restauro
 - b. Risanamento conservativo
 - c. Ristrutturazione edilizia
 - d. Per gli edifici recenti incoerenti sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica la cui configurazione è definita dal presente Piano particolareggiato.
- 4. Destinazioni d'uso**
- a. Residenza ed attività ricettive con essa compatibili (Bed & breakfast);
 - b. Attività ricettive;
 - c. Servizi alle persone e alle imprese limitatamente alle seguenti categorie:
 - i) Attività commerciali al dettaglio secondo le compatibilità di cui all'*art. 19* delle presenti NTA;
 - ii) Attività terziarie;
 - iii) Attività pubbliche e di interesse pubblico.
 - d. Attività artigianali con esclusione di attività rumorose o moleste;
 - e. Attività di supporto all'agricoltura con esclusione dell'allevamento.
- 5. Parametri urbanistici**
- a. Indice fondiario (IF): 2,3 mc/mq
 - b. Standard urbanistici: 12 mq/ab.. Qualora sia dimostrata, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, l'impossibilità di raggiungere la predetta quantità di spazi minimi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.
 - c. Parcheggi privati pertinenziali: 1 mq./10 mc. di nuova costruzione

- d. Attività commerciali: per le attività commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a mq.100 è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico in misura non inferiore al 40% della SV e posti ad una distanza non superiore a m.100 dalla sede dell'attività commerciale.

6. Parametri edilizi

- a. Altezza massima: 2 piani f.t. o come indicato negli elaborati grafici del P.P. *Tavola. 7 “Regole edilizie ed urbanistiche”, Tavola. 8 “Regole edilizie – Profili”* e secondo le specifiche di cui al successivo *art. 29 - “Prescrizioni e indicazioni operative in merito al recupero di sistemi spaziali ed edifici di impianto storico e a interventi di nuova edificazione a tipologia tradizionale: disposizioni generali e tipologie ammesse”* delle presenti NTA.
- b. Per la definizione del perimetro su fronte strada, ove non occupato da un edificio, è prevista la realizzazione di recinzione muraria con altezza minima di m. 2,50.
- c. Interventi di Ristrutturazione edilizia – norme generali, salvo diversa indicazione espressa dalle presenti NTA per i singoli gruppi di edifici:
- i) Non è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno della sagoma dell'edificio ad eccezione dei casi previsti dalla legge 13/1989 per facilitare l'accessibilità a disabili residenti nell'organismo edilizio o nel caso di attività e servizi privati o pubblici aperti qualora non siano praticabili altre soluzioni all'interno dell'organismo edilizio; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma dell'edificio sui lati prospicienti lo spazio pubblico.
- ii) Coperture:
1. Al fine di recuperare e rafforzare l'immagine storica dei luoghi non è ammessa la sostituzione di coperture spioventi con coperture piane;
 2. è altresì ammessa la sostituzione della copertura piana con quella a falde, a condizione che venga sfruttata tutta l'altezza così ottenuta ai fini del calcolo dell'altezza media che, di conseguenza, venga abbassata la linea di gronda;
 3. devono essere mantenuti orientamento e direzione delle falde del tetto come indicato nella *Tavola 7 “Regole urbanistiche ed edilizie”*;
 4. al fine di salvaguardare l'immagine storica dei luoghi non è consentito mutare numero, orientamento ed inclinazione delle falde di copertura del tetto;
 5. ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario dei locali è consentito variare lievemente l'inclinazione della falda del tetto;
 6. è fatto obbligo di utilizzare per le coperture coppi di laterizio; l'utilizzo di tegole fotovoltaiche è ammesso esclusivamente se costituite da supporto in laterizio.
- d. Interventi di nuova edificazione:
- i) Altezza massima: 2 piani f.t. o come diversamente specificato nella *Tavola 7 “Regole edilizie e urbanistiche”* e *Tavola 8 “Regole edilizie - Profili”* e dall'*art. 29 - “Prescrizioni e indicazioni operative in merito al recupero di sistemi spaziali ed edifici di impianto storico e a interventi di nuova edificazione a tipologia tradizionale: disposizioni generali e tipologie ammesse”* delle presenti NTA;
- ii) Qualora l'edificazione avvenga in corrispondenza del confine del lotto su viabilità pubblica essa deve avvenire a filo strada e secondo le configurazioni del fronte verso spazio pubblico definito dal P.P. alla *Tavola 8 - “Regole edilizie ed urbanistiche – Profili”*;
- iii) Non è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno della sagoma dell'edificio in corrispondenza dei lati prospicienti lo spazio pubblico;
- iv) Coperture:
1. La realizzazione di impianti fotovoltaici e/o solari termici è ammessa esclusivamente se integrata alla sagoma dell'edificio ed alle condizioni di cui al successivo *art. 22*;
 2. la realizzazione di coperture piane è ammessa esclusivamente ove indicato dall'elaborato grafico *tav. 7 “Regole edilizie ed urbanistiche”*. Per la realizzazione di tale tipo di copertura è inoltre ~~vincolata~~ *preferibile ricorrere* alla realizzazione di c.d. “tetti verdi”;
 3. la realizzazione di tetti a falda è sempre ammessa a condizione che l'inclinazione di ogni falda non sia inferiore a min. 20%;
 4. allo scopo di rendere igienicamente compatibile la tipologia tradizionale, spesso caratterizzata da un fronte nord privo di bucatore è ammessa la realizzazione di tunnel solari, lucernari e chiostrine, come esemplificato nell'*Allegato 3* alle presenti NTA.

- v) Rivestimenti esterni
 1. Privilegiare l'uso di intonaci a calce;
 2. non sono consentiti rivestimenti in pietra, mattonelle, cemento;
 3. è ammesso l'utilizzo di materiali lapidei, mattoni, stuccature esclusivamente per la bordatura di cornici di porte e finestre, cornicioni, portali.
- vi) Aggetti
 1. In corrispondenza dei prospetti su spazio pubblico sono ammesse sporgenze delle sole cornici di gronda fino ad un massimo di 30 cm. rispetto al filo del muro perimetrale.
 2. La massima sporgenza consentita per i balconi è di 50 cm. frontalmente e di 15 cm. lateralmente, rispetto al foro di facciata o al suo contorno ove presente.
 3. Scalini di accesso alle abitazioni:
 - (d) è preferibile, ove le condizioni oggettive lo consentano, il ricorso ad un unico gradino esterno rispetto al filo edilizio;
 - (e) ove necessario è ammessa la realizzazione di ulteriori gradini purchè contenuti all'interno dell'organismo edilizio.

2. Spazi ineditati all'interno dei lotti

- a. Il P. Particolareggiato identifica e classifica alla *Tavola 6 "Patrimonio della città"* tali spazi come segue:
 - i) Corti di rilievo tipologico primario, giardini privati;
 - ii) spazi privati scoperti con verde;
 - iii) spazi privati scoperti con valenza documentale;
 - iv) spazi privati scoperti residuali;
 - v) spazi privati con sussistenza di usi funzionali all'attività agricola.
- b. Interventi consentiti:
 - i) Corti di rilievo tipologico primario, giardini privati:
 1. M.O., M.S., RS; per le parti o elementi privi di valore storico-documentale sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia esclusivamente se finalizzati alla riqualificazione ambientale e architettonica dell'insieme.
 - ii) Spazi privati scoperti con verde:
 1. M.O., M.S., RS, RT.
 - iii) Spazi privati scoperti con valenza documentale:
 1. M.O., M.S.,RS; per le parti o elementi privi di valore storico-documentale sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia esclusivamente se finalizzati alla riqualificazione ambientale e architettonica dell'insieme.
 - iv) Spazi privati scoperti residuali
 1. Sono consentiti interventi fino alla nuova edificazione, ove precisato dalla *Tavola 7 "Regole edilizie e urbanistiche"* o dalle *Schede normative* allegate al P.P. secondo le modalità, configurazioni e giaciture in esse indicate.

3. Macrounità

- a. All'interno dell'area normativa "nucleo centrale" sono comprese le seguenti Macrounità, graficamente individuate nella *Tavola 5 "Aree normative"*:
 - i) Isolato A1-Macrounità 1 - Piazza Roma;
 - ii) Isolato A1 – Macrounità 2 - via Gramsci;
 - iii) Isolato A2 – Macrounità 1 - via Roma nord
 - iv) Isolato A2 – Macrounità 2 - via Mara
 - v) Isolato A5A – Macrounità 1 –Via Garibaldi nord-via IV novembre
 - vi) Isolato A6 – Macrounità 1 – via Garibaldi ovest
 - vii) Isolato A11 – Macrounità 1 – via Gialetto
 - viii) Isolato A12A – Macrounità 1 – via Serra

ix) *Isolato A3 – Macrounità 1 – Via Roma.*

- b. Obiettivi e disciplina sono definiti per ognuna di esse all'*art. 16 "Macrounità"* delle presenti Norme tecniche di attuazione o nelle relative *Schede normative*, come precisato al medesimo articolo.

4. Modalità attuative

- a. Interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria: vedi *Art. 7* delle presenti NTA.
- b. Gli interventi rivolti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio appartenenti ai gruppi:
- i) edifici recenti coerenti ed edifici recenti: possono essere condotti senza alcun titolo abilitativo;
 - ii) edifici di valore storico-architettonico e edifici di valore tipologico –documentale:
 1. Concessione edilizia.
 - iii) "Monumenti" ed "Edifici di pregio":
 1. Concessione edilizia; per gli edifici classificati dalle presenti NTA nel gruppo "Monumenti" gli interventi sono comunque assoggettati a Nulla osta degli organi preposti alla tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali.
- c. Interventi di Ristrutturazione edilizia qualora comportino la creazione di nuove unità immobiliari, modifiche dei prospetti, cambio di destinazione d'uso: Concessione edilizia.
- d. Interventi di Ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della destinazione d'uso: Concessione edilizia.
- e. Sostituzione edilizia:
- i) in caso di intervento conforme per giacitura e parametri urbanistici ed edilizi a quanto prescritto dagli specifici elaborati prescrittivi del P.P. è necessaria la Concessione edilizia.
- f. Nuova edificazione:
- i) in caso di intervento conforme per giacitura e parametri urbanistici ed edilizi a quanto prescritto dagli specifici elaborati prescrittivi del P.P. è necessaria la Concessione edilizia.
- g. Le modalità attuative non esplicitate al presente punto per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia sono disciplinate a seconda del gruppo di edifici in cui l'organismo edilizio è incluso dal presente Piano particolareggiato.
- h. Ove il P.P., alla *Tavola 7 "Regole edilizie e urbanistiche"*, individua aree ed edifici la cui configurazione planivolumetrica è attuabile tramite interventi di Ristrutturazione urbanistica, è ammessa la realizzazione di tale categoria d'intervento urbanistica per fasi successive, nel rispetto della capacità insediativa attribuita dal P.P. e della configurazione planivolumetrica da esso prescritta.
- i. Parcheggi pertinenziali, privati, pubblici: qualora il fabbisogno di superfici necessarie alla loro realizzazione non sia soddisfatto all'interno dell'area di intervento è consentita la monetizzazione di tale fabbisogno, secondo le disposizioni che il Comune predispone per favorirne la realizzazione, ovvero attraverso apposite forme di convenzione tra comune e soggetto attuatore dell'intervento. I proventi derivanti dall'applicazione della monetizzazione del fabbisogno di parcheggi sono allocati in apposito capitolo del bilancio comunale vincolato alla realizzazione di parcheggi da attuarsi mediante PUP di cui alla legge 122/1989.

5. Salvaguardie

- a. Modificazioni degli edifici
- i) Per gli edifici per i quali le *Tavole 7 "Regole edilizie ed urbanistiche"* e *8 "Regole edilizie e urbanistiche – Profili"* prescrivono l'allineamento al filo edilizio obbligatorio o l'allineamento dei prospetti tali prescrizioni hanno natura vincolante in caso di interventi di Ampliamento, Demolizione, Nuova edificazione.

6. Interesse archeologico

- a. Per la “buffer e core zone” del sito di interesse archeologico individuato al n. 21 della *Tavola 23 “Matrice storica e ambiti di tutela”* del PUC adottato si applicano le salvaguardie di cui all’*art. 36 “Norme transitorie e finali”* delle presenti NTA.

7. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266/U

- a. Zona A.

Articolo 11. Tessuto di impianto storico diffuso

1. Descrizione

- a. Aree esterne al nucleo centrale ma comprese nella parte urbana del catasto De Candia (1846) e nel primo catasto urbano (1886) il cui impianto stradale e da considerarsi per conformazione e densità fondiaria pienamente pertinenti al centro di antica e prima formazione. Tale complesso di aree comprende un minor numero di corti di ampie dimensioni rispetto al nucleo centrale, essendo invece caratterizzato da una più larga diffusione di corti di piccole dimensioni e dal fenomeno di suddivisione, secondo l’asse ereditario, di corti di maggiori dimensioni con conseguente nuova edificazione; al tempo stesso l’area, pur non comprendendo centralità urbane storicamente consolidate, ricomprende la recente casa comunale e l’affaccio “commerciale” su via San Salvatore, parte dell’itinerario stradale Cagliari - Sinnai. L’area comprende altresì: interventi edilizi completamente avulsi dalle regole urbanistico-edilizie che caratterizzano l’impianto urbano storico nonché alcune corti che mantengono un rapporto morfologico e visivo con la campagna.

2. Obiettivi

- a. Favorire il consolidamento ed il recupero dell’immagine storica complessiva.
- b. Promuovere la residenzialità e il miglioramento degli standard prestazionali delle abitazioni privilegiando il recupero del patrimonio edilizio a cui il Quadro conoscitivo del P.P. riconosce un valore storico-documentale.
- c. Creare condizioni favorevoli all’insediamento e al permanere di attività economiche compatibili con i valori storico-ambientali e dell’immagine urbana.
- d. Migliorare la qualità dello spazio pubblico e la permeabilità alla circolazione ciclopedonale degli isolati, anche attraverso forme di convenzionamento con i proprietari delle aree interessate.
- e. Incrementare la dotazione di servizi pubblici e privati.
- f. Conseguire il miglioramento dell’assetto insediativo e la piena utilizzazione della eventuale capacità insediativa residua anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, come definiti all’*art. 6.3, lett. e)* delle presenti NTA, degli edifici di recente impianto come classificati ed individuati dal P.P, nella tavola 6 “Il patrimonio della città” e secondo gli assetti definiti dagli elaborati grafici 7 “Regole edilizie e urbanistiche” e 8 “Regole edilizie e urbanistiche – Profili”.
- g. Salvaguardare, ripristinare, riproporre, l’unitarietà percettiva delle corti anche attraverso modi d’uso innovativi che esulino dalle tradizionali funzioni agricolo/residenziali (commercio al dettaglio, ristorazione, ricettività diffusa, laboratori artistici-artigianali, spazi espositivi, servizi alla persona, etc.).
- h. Incentivare gli interventi in grado di contribuire alla sostenibilità ambientale.
- i. Definire l’assetto morfologico delle Unità minime di intervento oggetto nel passato di crolli o di interventi di demolizione.

3. Categorie di intervento edilizio prevalenti

- a. Restauro;
- b. Risanamento conservativo;
- c. Ristrutturazione edilizia;
- d. Per gli edifici recenti non compatibili sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica la cui configurazione è definita dal Piano particolareggiato.

4. Destinazioni d'uso

- a. Residenza ed attività ricettive con essa compatibili (bed & breakfast).
- b. Attività ricettive.
- c. Servizi alle persone e alle imprese limitatamente alle seguenti categorie:
 - i) Attività commerciali al dettaglio secondo le compatibilità di cui all'*art.19* delle presenti NTA;
 - ii) Attività terziarie;
 - iii) Attività pubbliche e di interesse pubblico.
- d. Attività artigianali con esclusione di attività rumorose o moleste;
- e. Attività di supporto all'agricoltura con esclusione dell'allevamento.

5. Parametri urbanistici

- a. Indice fondiario (IF) : 3,00 mc/mq;
- b. Standard urbanistici: 12 mq/ab.. Qualora sia dimostrata, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, l'impossibilità di raggiungere la predetta quantità di spazi minimi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.
- c. Parcheggi privati pertinenziali: 1 mq./10 mc di nuova costruzione.
- d. Attività commerciali: per le attività commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a mq.100 è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico in misura non inferiore al 40% della SV e posti ad una distanza non superiore a m.100 dalla sede dell'attività commerciale.

6. Parametri edilizi

- a. Altezza massima: 2 piani f.t. e come indicato negli elaborati del P.P. *Tavola 7 "Regole edilizie e urbanistiche"*, *Tavola 8 "Regole edilizie – Profili"*, e secondo le specifiche di cui al successivo art. 29 - *"Prescrizioni e indicazioni operative in merito al recupero di sistemi spaziali ed edifici di impianto storico e a interventi di nuova edificazione a tipologia tradizionale: disposizioni generali e tipologie ammesse"* delle presenti NTA.
- b. Interventi di Ristrutturazione edilizia – norme generali, salvo diversa indicazione espressa dalle presenti NTA per i singoli gruppi di edifici:
 - i) Non è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno della sagoma dell'edificio ad eccezione dei casi previsti dalla legge 13/1989 per facilitare l'accessibilità a disabili residenti nell'organismo edilizio o nel caso di attività e servizi privati o pubblici aperti qualora non siano praticabili altre soluzioni all'interno dell'organismo edilizio; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma dell'edificio sui lati prospicienti lo spazio pubblico.
 - ii) Coperture:
 - 1. Al fine di recuperare e rafforzare l'immagine storica dei luoghi non è ammessa la sostituzione di coperture spioventi con coperture piane;
 - 2. è altresì ammessa la sostituzione della copertura piana con quella a falde, a condizione che venga sfruttata tutta l'altezza così ottenuta ai fini del calcolo dell'altezza media, che, di conseguenza, venga abbassata la linea di gronda;
 - 3. devono essere mantenuti orientamento e direzione delle falde del tetto come indicato nella *Tavola 7 "Regole urbanistiche ed edilizie"*;
 - 4. al fine di salvaguardare l'immagine storica dei luoghi non è consentito mutare numero, orientamento ed inclinazione delle falde di copertura del tetto;
 - 5. ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario dei locali è consentito variare lievemente l'inclinazione della falda del tetto;
 - 6. è fatto obbligo di utilizzare per le coperture coppi in laterizio; l'utilizzo di tegole fotovoltaiche è ammesso esclusivamente se costituite da supporto in laterizio.
- c. Nuova edificazione :

- i) Altezza massima: 2 piani f.t. o come diversamente specificato nelle *Tavole 7 “Regole edilizie e urbanistiche”* e *8 “Regole edilizie ed urbanistiche - Profili”*;
- ii) Qualora l’edificazione avvenga in corrispondenza del confine del lotto su viabilità pubblica essa deve avvenire a filo strada e secondo le configurazioni del fronte verso spazio pubblico definito dal P.P. alla *Tavola 8 “Regole edilizie e urbanistiche – Profili”*;
- iii) Non è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali all’esterno della sagoma dell’edificio in corrispondenza dei lati prospicienti lo spazio pubblico;
- iv) Coperture:
 1. La realizzazione di impianti fotovoltaici e/o solari termici è ammessa esclusivamente se integrata alla sagoma dell’edificio ed alle condizioni di cui al successivo *art. 22*;
 2. la realizzazione di coperture piane è ammessa esclusivamente ove indicato dall’elaborato grafico *Tavola. 7 “Regole edilizie ed urbanistiche”*. Per la realizzazione di tale tipo di copertura è inoltre preferibile ricorrere alla realizzazione di “tetti verdi”;
 3. la realizzazione di tetti a falda è sempre ammessa a condizione che l’inclinazione di ogni falda non sia inferiore a min. 20%.
 4. allo scopo di rendere igienicamente compatibile la tipologia tradizionale, spesso caratterizzata da un fronte nord privo di bucatore è ammessa la realizzazione di tunnel solari, lucernari e chiostrine, come esemplificato nell’*Allegato 3* alle presenti NTA.
- v) Rivestimenti esterni
 1. Privilegiare intonaci a calce;
 2. non sono consentiti rivestimenti in pietra, mattonelle, cemento;
 3. è ammesso l’utilizzo di materiali lapidei, mattoni, stuccature esclusivamente per la bordatura di cornici di porte e finestre, cornicioni, portali e secondo quanto indicato nell’*“Abaco degli elementi di facciata”*.
- vi) Aggetti
 1. In corrispondenza dei prospetti su spazio pubblico sono ammesse sporgenze delle sole cornici di gronda fino ad un massimo di 30 cm. rispetto al filo del muro perimetrale;
 2. la massima sporgenza consentita per i balconi è di 50 cm. frontalmente e di 15 cm. lateralmente, rispetto al foro di facciata o al suo contorno ove presente;
 3. scalini di accesso alle abitazioni:
 - (a) è preferibile, ove le condizioni oggettive lo consentano, il ricorso ad un unico gradino esterno rispetto al filo edilizio;
 - (b) ove necessario è ammessa la realizzazione di ulteriori gradini purché rientranti nel perimetro dell’organismo edilizio.

7. Elenco delle macrounità

- a. Obiettivi e disciplina definiti per ognuna di esse al successivo *art. 16 “Macrounità”*;
- b. Elenco delle Macrounità ricomprese nell’area normativa:
 - i) Isolato AB14 – Macrounità 1 – via Roma sud
 - ii) Isolato AB14 – Macrounità 2 – via San Salvatore sud
 - iii) Isolato AB16 – Macrounità 1 –via Gramsci sud
 - iv) Isolato AB17 – Macrounità 1 – via Mara
 - v) Isolato AB 21 – Macrounità 1 – via Amsicora.

8. Modalità attuative

- a. Interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria: vedi *art. 7* delle presenti NTA;
- b. Interventi rivolti all’eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio appartenenti ai gruppi:
 - i) edifici recenti coerenti ed edifici recenti: possono essere condotti senza alcun titolo abilitativo;
 - ii) edifici di valore storico-architettonico e edifici di valore tipologico –documentale:
 1. Concessione edilizia;

- iii) “Monumenti” ed “Edifici di pregio”:
 - 1. Concessione edilizia; per gli edifici classificati dalle presenti NTA nel gruppo “Monumenti” gli interventi sono comunque assoggettati a Nulla osta degli organi preposti alla tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali.
 - c. Interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino la creazione di nuove unità immobiliari, modifiche dei prospetti, cambi di destinazione d’uso: concessione edilizia.
 - d. Interventi di Ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della destinazione d’uso: Concessione edilizia
 - e. Sostituzione edilizia:
 - i) Concessione edilizia.
 - f. Nuova edificazione:
 - i) Concessione edilizia.
 - g. Le modalità attuative non esplicitate al presente punto per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia sono disciplinati a seconda del Gruppo di edifici in cui l’organismo edilizio è incluso dal presente Piano particolareggiato.
 - h. Ove il P.P., alla *Tavola 7 “Regole edilizie e urbanistiche”* individua aree ed edifici la cui configurazione planivolumetrica è attuabile tramite interventi di Ristrutturazione urbanistica, è ammessa la realizzazione di tale categoria di intervento urbanistica per fasi successive, nel rispetto della capacità insediativa attribuita dal P.P. e della configurazione planivolumetrica da esso prescritta;
 - i. Parcheggi pertinenziali, privati, pubblici: qualora il fabbisogno di superfici necessarie alla loro realizzazione non sia reperibile nella sua totalità o in parte all’interno dell’area d’intervento, si applica quanto disposto al precedente *art.10. c.4, lett. i).*
- 9. Salvaguardie**
- a. Modificazioni degli edifici
 - i) Per gli edifici per i quali la *Tavola 7 “Regole edilizie ed urbanistiche”* prescrive l’allineamento al filo edilizio obbligatorio o l’allineamento dei prospetti tali prescrizioni hanno natura vincolante in caso di interventi di Ampliamento, Demolizione, Nuova edificazione.
- 10. Interesse archeologico**
- a. Per la “buffer e core zone” del sito di interesse archeologico individuato al n. 21 della *Tavola 23 “Matrice storica e ambiti di tutela”* del PUC adottato si applicano le salvaguardie di cui all’*art. 3 8 “Norme transitorie e finali”* delle presenti NTA.
- 11. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266/U**
- a. Zona A.

Articolo 12. Aree per servizi pubblici

1. Obiettivi del PPR

- a. Rafforzare la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana;
- b. mantenere, ripristinare, incentivare le funzioni connesse alla funzione abitativa ivi compresi i servizi alle famiglie, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
- c. incentivare le attività culturali e direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e dei nuclei storici.

2. Obiettivi del PP

- a. Il P.P. conferma le aree destinate a servizi (zone S) esistenti e previste dal PUC adottato assumendone dimensionamento, funzioni e modalità di acquisizione.

3. Definizione

- a. Aree su cui insistono servizi pubblici esistenti.
 - b. Aree destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici.
 - c. Tali aree sono ripartite in:
 - i. Aree per l'istruzione (S1);
 - ii. Aree per attrezzature di interesse comune (aree S2);
 - iii. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3);
 - iv. Aree per parcheggi pubblici (aree S4).
- 4. Obiettivi**
- a. Garantire, compatibilmente con le caratteristiche del tessuto urbanistico del centro storico, il fabbisogno minimo di aree per servizi pubblici necessarie al soddisfacimento del fabbisogno generato dalla popolazione insediata ed insediabile nonché dalle attività turistico -ricettive, dalle attività produttive, dai servizi privati, secondo il dimensionamento del PUC.
 - b. La definizione puntuale del tipo di servizio, all'interno della classificazione compiuta dal P.P., è demandata al Piano dei servizi.
- 5. Modalità di attuazione**
- a. Nelle zone "S" sono consentiti solamente interventi pubblici, salvo il caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga utile, con apposita convenzione, delegare ad operatori privati la realizzazione e la gestione del servizio previsto. In tal caso le strutture realizzate dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune allo scadere di un periodo di tempo da fissare nella convenzione.
- 6. Salvaguardia**
- a. Il vincolo conformativo ha validità temporale determinata dalle leggi vigenti.
- 7. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266 /U**
- a. Zona S.

Articolo 13. Ambiti di progetto integrato (API)

- 1. Obiettivi del PPR**
- a. Individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue e incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto;
 - b. Promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione tra funzioni residenziali e produttive.
- 2. Obiettivi del Piano particolareggiato**
- a. Conseguire la soddisfazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici del centro storico attraverso forme di collaborazione dei cittadini –codificate dal PUC e dal Piano particolareggiato– alla realizzazione degli obiettivi del P.P.;
 - b. contribuire al riequilibrio delle funzioni urbane all'interno del centro storico;
 - c. contribuire alla soluzione di problemi abitativi propri di alcune U.M.I. del centro storico non altrimenti risolvibili;
 - d. favorire lo sviluppo di una rete di percorsi riservati alla mobilità “dolce” all'interno del centro storico.
- 3. Definizione**
- a. “Ambiti di progetto integrato” individuati dal PUC adottato in corrispondenza di zone S del PUC 1998 non realizzate.
 - b. Le aree ricomprese negli ambiti in oggetto, graficamente individuate dalla *Tavola 5 “Aree normative”* sono le seguenti:

- i. area ineditata a nord del Municipio e ad esso contigua (corrispondente al lotto 6 dell'isolato A5a e illustrata nella *Scheda normativa dell'Ambito complesso "A.C. 1 – via Gramsci"*), prospiciente via IV Novembre;
- ii. aree ricomprese tra via della Stazione, via Aldo Moro e Casa Dessì (corrispondenti ai lotti 5, 6, 16 e 17 dell'isolato A3 e illustrate nella *Scheda normativa dell'Ambito complesso "A.C.2 – Casa Dessì"*);
- iii. area lungo via San Salvatore, contigua all'area ove era ubicata fino al primo dopoguerra la chiesa di Santa Lucia (*corrispondente alla Scheda normativa "A.P.I 3 – Santa Lucia"*).

4. Categoria d'intervento prevalente

- a. Riqualificazione urbanistica.

5. Destinazioni d'uso

- a. Le destinazioni d'uso ammesse, puntualmente definite per ciascun ambito dalle singole Schede normative *ad eccezione dell'area A.P.I. 2 per la quale la definizione puntuale delle destinazioni d'uso e dell'assetto dell'area è demandata, nel rispetto degli obiettivi generali del P.P per il centro storico e della capacità insediativa residenziale massima predeterminata dal presente articolo, ad uno specifico studio di fattibilità*, sono le seguenti:
 - i. Residenza
 - ii. Servizi strettamente connessi con la residenza
 - iii. Servizi pubblici

6. Parametri urbanistici

- a. A.P.I 1 – via Gramsci:
 - i. Capacità insediativa massima: max. n. 38 abitanti teorici
 - ii. Aree in cessione gratuita per usi pubblici min.: 30 % SF
 - iii. Mix funzionale:
 1. Residenza max.: 70% vol.
 2. Servizi strettamente connessi con la residenza: min. 20% vol.
 3. Servizi pubblici: min. 10% vol.
- b. A.P.I 2 – Casa Dessì:
 - i. Capacità insediativa massima: max. n. 67 abitanti teorici
 - ii. Aree in cessione gratuita per usi pubblici min.: 30% SF
 - iii. Mix funzionale:
 1. Residenza max.: 70% vol.
 2. Servizi strettamente connessi con la residenza: min. 20% SLP
 3. Servizi pubblici: min. 10% SLP.
- c. A.P.I 3 – Santa Lucia:
 - i. Capacità insediativa massima: max. n. 34 abitanti teorici;
 - ii. Aree in cessione per usi pubblici min.: 30% SF
 - iii. Mix funzionale:
 1. Residenza max.: 70% SLP
 2. Servizi strettamente connessi con la residenza: min. 20% SLP
 3. Servizi pubblici: min. 20% SLP.

7. Parametri edilizi

- a. I parametri edilizi sono specificati dalle singole *Schede normative ad eccezione dell'A.P.I 2*.

8. Prescrizioni vincolanti

- a. Deve essere garantita la fruizione pubblica degli spazi pubblici e privati ad uso pubblico;
- b. deve essere garantito il soddisfacimento delle superfici a standard generate dal mix funzionale insediabile;
- c. è vincolante, ove prevista, la cessione al comune dei posti auto sotterranei necessari al soddisfacimento dello standard di parcheggi pubblici; è altresì ammessa la possibilità di utilizzare la quota parte eccedente

il fabbisogno di parcheggi generato dall'intervento al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi generato da interventi aventi luogo in altre UMI;

- d. Per gli API ricompresi in ambiti complessi (AC) di cui al successivo *art. 17* è vincolante la configurazione delle connessioni con le aree limitrofe graficamente individuata dalle singole *Schede normative*.

9. Prescrizioni particolari

- a. Tale tipo di prescrizioni è esplicitato per ogni singolo ambito dalla relativa *Scheda normativa*.

10. Parametri ecologico-ambientali

- a. Indice di permeabilità (IP): min. 10%

11. Modalità attuative

- a. ~~Piano attuativo~~ *Concessione edilizia convenzionata: convenzionamento ad esito di apposito studio di fattibilità finalizzato alla sostenibilità delle singole operazioni contenente gli obblighi delle parti anche in merito alle fasi di realizzazione degli interventi e delle cessioni gratuite al comune di aree ed immobili nel rispetto:*

- i. della capacità insediativa e dei mix funzionali attribuiti agli API dal presente articolo;
- ii. degli elementi vincolanti derivabili dalla configurazione planimetrica dei singoli API prevista dalle relative *Schede normative*.

b. Lo studio di fattibilità di cui sopra dovrà terminare con apposito Protocollo di Intesa pubblico-privato approvato con delibera di Consiglio Comunale.

12. Salvaguardie

- a. Fino all'approvazione dei relativi ~~del Piano attuativo~~ sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi
- i. Modificazioni degli edifici:
 1. Manutenzione ordinaria;
 2. Manutenzione straordinaria
 - b. Modificazioni dell'assetto del suolo:
 - i. Sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria degli spazi e delle aree non edificate ricomprese nel perimetro dell'area normativa;
 - ii. non sono consentiti usi diversi da quelli in atto alla data di adozione del PUC e del Piano particolareggiato.

13. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona A e zona S a seconda della destinazione dei suoli specificata dalla configurazione planimetrica data dalle singole *Schede normative* e per l'API 2 secondo la configurazione dell'area ad esito dello studio di fattibilità.

Articolo 14. Ambiti a trasformabilità orientata

1. Obiettivi del PPR

- a. Individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue e incompatibili, con l'eliminazione delle superfetazioni e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- b. Promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione tra funzioni residenziali e produttive.

2. Descrizione ed obiettivi del Piano particolareggiato

- a. Aree urbane, comprese nel nucleo storico centrale, in cui sono state riconosciute corti o complessi architettonici di particolare valore documentale il cui recupero, anche a nuove funzioni, assume un carattere prioritario per la trasmissione dell'immagine storica del paese;
- b. il recupero architettonico e urbanistico di tali insiemi viene incentivato attraverso premialità da individuare puntualmente nell'ambito delle singole schede normative riferite a ciascun ambito;

- c. gli ambiti a trasformabilità orientata disciplinati dal Piano particolareggiato sono individuati graficamente nella *Tavola 5 “Aree normative”* con apposita simbologia grafica.

3. Elenco

- a. Ambito a trasformabilità orientata ATO 1 – via Garibaldi;
- b. Ambito a trasformabilità orientata ATO 2 – via Grazia Deledda – via Pitzolo;
- c. Ambito a trasformabilità orientata ATO 3 – via Pitzolo nord;
- d. Ambito a trasformabilità orientata ATO 4 – via Pitzolo sud;
- e. Ambito a trasformabilità orientata ATO 5 – via Parrocchia;
- f. Ambito a trasformabilità orientata ATO 6 – via Aldo Moro;
- g. Ambito a trasformabilità orientata ATO 7 – via Roma.

4. Categoria d'intervento urbanistica

- a. Recupero.

5. Parametri urbanistici

- a. ATO 1 – via Garibaldi, ATO 3 – via Pitzolo nord, ATO 4 – via Pitzolo sud, ATO 5 – via Parrocchia, ATO 6 – via Aldo Moro: IF 2,3 mc/mq.
- b. ATO 2 – via Grazia Deledda – via Pitzolo: IF 3,0 mc/mq
- c. ATO 7 – via Roma: IF 2,39 mc/mq
- d. La capacità insediativa è comunque determinata dall'assetto dell'area storicamente documentato anche in deroga all'indice fondiario di zona nel caso di riuso di fabbricati di impianto storico preesistenti.

6. Parametri edilizi

- a. Sono definiti nelle singole *Schede normative* riferite a ciascun singolo ambito a trasformabilità orientata.

7. Norme generali per gli ATO

- a. Ai fini della rifunzionalizzazione e del recupero dei valori architettonici ed ambientali sono ammesse forme di convenzionamento con il comune per la delocalizzazione di attività incongrue con le funzioni insediabili o contrastati con i valori architettonico-ambientali che il P.P. intende ripristinare e rafforzare. Ove tale casistica è ricorrente essa è puntualmente rilevata dalla *Scheda normativa* riferita al singolo ATO;
- b. il recupero a nuovi usi e funzioni di elementi porticati è sempre ammesso a condizione che eventuali interventi di chiusura del portico avvengano in arretramento rispetto al filo esterno di pilastri e pareti del medesimo ed utilizzando materiali consoni ai caratteri edilizi del manufatto.

8. Salvaguardie

- a. Fino al rilascio di concessioni convenzionate conformi alle prescrizioni vincolanti delle singole *Schede normative ovvero della tavola “Regole edilizie e urbanistiche”* sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona A.

Articolo 15. Ambiti di trasformazione

1. Obiettivi del PPR

- a. Individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue e incompatibili, con l'eliminazione delle superfetazioni e la riqualificazione degli spazi pubblici
- b. Promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione tra funzioni residenziali e produttive.

2. Descrizione ed obiettivi del Piano particolareggiato

- a. Aree corrispondenti a brani di tessuto urbanizzato incompleto o fortemente disomogeneo in cui sono possibili operazioni di trasformazione urbanistica da coordinare con i valori ambientali e architettonici residui, così come con interventi di interesse pubblico di rilievo locale (verde di vicinato, riaménagement della viabilità distributiva, servizi di quartiere, etc.).
- b. Gli Ambiti di trasformazione disciplinati dal Piano particolareggiato sono individuati graficamente nella *Tavola 5 “Aree normative”* con apposita simbologia grafica.

3. Elenco

- a. Area normativa Nucleo centrale
 - i) AT 1 – via Stazione
 - ii) AT 2 – via Aldo Moro
- b. Area normativa Tessuto di impianto storico diffuso
 - i) AT3 – via San Salvatore – via Roma
 - ii) AT4 – via San Salvatore – via G. Marconi
 - iii) AT 5 – via San Salvatore

4. Categoria d'intervento

- a. Trasformazione.

5. Parametri urbanistici

- a. Aree ricomprese nell'area normativa Nucleo centrale : IF 2,3 mc/mq;
- b. Aree ricomprese nell'area normativa Tessuto di impianto storico diffuso: IF 3,0 mc/mq;
- c. La capacità insediativa è determinata dall'assetto dell'area storicamente documentato;

6. Parametri edilizi

- a. Sono definiti al presente articolo, nella tavola “Regole urbanistiche ed edilizie” ovvero nelle singole *Schede normative* riferite a ciascun singolo ambito di trasformazione.

7. Norme generali per gli ambiti di trasformazione (AT)

- a. Il recupero a nuovi usi e funzioni di elementi porticati è sempre ammesso a condizione che eventuali interventi di chiusura del portico avvengano in arretramento rispetto al filo esterno di pilastri e pareti del medesimo ed utilizzando materiali consoni ai caratteri edilizi del manufatto;
- b. la realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico in sottosuolo è sempre ammessa;
- c. eventuali piantumazioni arboree sono sempre consentite privilegiando la scelta di essenze compatibili con i caratteri climatologici locali e specie storicamente presenti nel centro storico.

8. Obiettivi e norme per i singoli ambiti di trasformazione

- a. AT 1 – via Stazione
 - i) Obiettivi
 1. Contribuire alla rivitalizzazione e funzionalizzazione del centro storico attraverso la ricomposizione urbana ed edilizia dell'impianto urbanistico delle preesistenti corti;
 2. creare nuovi spazi a verde e per parcheggi pubblici o convenzionati all'uso pubblico nel centro storico
 - ii) Norme
 1. IF: 2,3 mc/mq;
 2. H.max n. piani f.t. : 2;
 3. Parametri ecologici: IP fondiaria min.10%

4. L'edificazione dovrà attenersi alle regole di impianto graficamente rappresentate nella *Scheda normativa*
 5. Mix funzionale:
 - (a) Residenza max: 80% slp
 - (b) Servizi di supporto alla residenza: min. 20% slp
 - (c) La quota residenziale può essere in tutto o in parte permutata per funzioni ricettive
- b. AT 2 – via Aldo Moro**
- i) Obiettivi
 1. Configurare la realizzazione della capacità edificatoria residua della UMI , in relazione al Palazzu ricompreso nell'area di intervento ed al contesto individuato da un lato da edifici facenti parte di corti caratterizzate da una notevole compiutezza dell'architettura e dall'altro dalla contiguità con l'API 2;
 2. favorire la residenzialità e l'insediamento di attività nel centro storico, riqualificando un fronte urbano lungo uno degli assi strutturanti della viabilità storica urbana;
 3. favorire l'eventuale uso pubblico di parte dell'area d'intervento quale elemento in grado di migliorare la connettività tra i poli della vita urbana esistenti e previsti dal P.P.articolareggiato.
 - ii) Norme
 1. IF: 2,3 mc/mq;
 2. H. max n. piani f.t. : 2;
 3. Parametri ecologici: IP fondiaria min.10%;
 4. Tutela e valorizzazione dello spazio aperto della corte con mantenimento dei rapporti visivi e dimensionali tra edificato di impianto storico e spazio aperto della corte;
 5. L'edificazione dovrà attenersi alle regole d'impianto graficamente rappresentate nella *Scheda normativa*
 6. Mix funzionale:
 - (d) Residenza max: 80% slp
 - (e) Servizi di supporto alla residenza: min. 20% slp
 - (f) La quota residenziale può essere in tutto o in parte permutata per funzioni ricettive.
- c. AT 3 – via San Salvatore – via Roma**
- i) Obiettivi
 1. Recuperare e rifunzionalizzare l'edificato di impianto storico, valorizzarne l'immagine verso lo spazio pubblico;
 2. riorganizzare l'area oggetto d'intervento integrandola al tessuto edificato circostante mediante nuovi percorsi ed interventi edilizi di ricucitura e ricomposizione urbana;
 3. creare nuovi spazi pubblici (viabilità locale, percorsi pedonali, spazi verdi di relazione) di connessione e relazione con valenza di vicinato;
 4. favorire l'insediamento di servizi pubblici e privati
 - ii) Norme
 1. IF: 3 mc/mq
 2. H. max: 2 piani f.t.;
 3. Mix funzionale:
 - a. Residenza: max 80% slp;
 - b. Servizi connessi alla residenza: min. 20%
 4. Aree da cedere per usi pubblici: min. 20% SF
 5. Indice di permeabilità IP: min.10% SF.
- d. AT 4 – via San Salvatore – via G. Marconi**
- i) Obiettivi
 1. Recuperare, anche attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica, l'originario impianto urbanistico della preesistente corte;

2. salvaguardare l'insieme di edifici di impianto storico, i portali e i muri di cinta originari riconosciuti dal P.P., individuati nella *Tavola 6 "Patrimonio della città"* e nella *Scheda normativa grafica*;
3. favorire l'insediamento di residenze e servizi pubblici e privati;
4. creare nuovi spazi di relazione e parcheggi ad uso pubblico

ii) Norme

1. IF: 3 mc/mq
2. Parametri ecologici: IP fondiaria min.10%
3. H. max: 2 piani f.t.;
4. Mix funzionale:
5. Residenza: max. 75% slp;
6. Servizi connessi alla residenza: min. 25%
7. Aree da cedere per usi pubblici: min. 30% SF
8. La *Scheda normativa* costituisce elemento di riferimento per la configurazione morfologica dell'intervento di Ristrutturazione urbanistica consentito dal P.P..

e. AT 5 – via San Salvatore

i) Obiettivi

1. Riconfigurare l'area oggetto di intervento, anche attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica, riproponendo schemi di impianto tipici della corte campidanese;
2. salvaguardare l'insieme di edifici di impianto storico, i portali ed i muri di cinta originari riconosciuti dal P.P., individuati nella *Tavola 6 "Patrimonio della città"* e nella *Scheda normativa grafica*;
3. favorire l'insediamento di residenze e servizi pubblici e privati;
4. creare nuovi spazi di relazione e parcheggi ad uso pubblico

ii) Norme

1. IF: 3 mc/mq
2. H. max: 2 piani f.t.;
3. Parametri ecologici: IP fondiaria min.10%;
4. Mix funzionale:
5. Residenza: max 75% slp;
6. Servizi connessi alla residenza: min. 25%
7. Aree da cedere per usi pubblici: min. 30% SF
8. La *Scheda normativa* costituisce elemento di riferimento per la configurazione morfologica dell'intervento di Ristrutturazione urbanistica consentito dal P.Particolareggiato.

4. Modalità attuative

- a. Concessione convenzionata *previa elaborazione di studio unitario*;
- b. ~~Piano attuativo.~~

5. Salvaguardie

- a. Fino al rilascio di Concessione convenzionata conforme alle prescrizioni vincolanti del P. Particolareggiato ~~dei Piani attuativi o di Concessione edilizia conforme al singolo Piano attuativo~~ sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona A.

Articolo 16. Macrounità

1. Obiettivi del PPR

- a. Individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue e incompatibili, con l'eliminazione delle superfetazioni e la riqualificazione degli spazi pubblici
- b. Promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione tra funzioni residenziali e produttive.

2. Descrizione ed obiettivi del Piano particolareggiato

- a. Raggruppamenti di due o più UMI contigue in cui l'intervento edilizio e/o urbanistico deve caratterizzarsi per un approccio unitario come nel caso di:
 - due o più UMI contigue che in origine formavano un'unica corte;
 - corti la cui unitarietà è ancora leggibile dall'esterno nonostante frazionamenti successivi;
 - gruppi di UMI in cui risulta leggibile la regolarità del modello insediativo a corti continue che conservano, in tutto o in parte, la struttura a corte antistante.
- b. Le Macrounità disciplinate dal Piano particolareggiato sono individuate graficamente nella *Tavola 5 "Aree normative"* con apposita simbologia grafica.
- c. La disciplina delle modifiche dell'assetto urbano e degli edifici è data dalle presenti NTA e dalla *Tavola 7 "Regole urbanistiche ed edilizie"* ovvero da apposita *Scheda normativa*;
- d. Qualora l'assetto morfologico della UMI non sia esplicitato dalla tavola *"Regole urbanistiche ed edilizie - Prescrizioni spaziali e volumetriche"* esso è dato da singole *Schede normative* riferite alla UMI in cui sono specificate categorie di intervento edilizio-urbanistico e specifiche prescrizioni operative, specificando ove queste ultime hanno valore indicativo o prescrittivo.

3. Elenco delle Macrounità

- a. Macrounità ricomprese nell'area normativa Nucleo centrale:
 - Isolato A1 - Macrounità 1 - Piazza Roma;
 - Isolato A1 – Macrounità 2 – via Roma - via Gramsci;
 - Isolato A2 – Macrounità 1 - via Roma nord
 - Isolato A2 – Macrounità 2 - via Mara
 - *Isolato A3 – Macrounità 1 – Via Roma - Via Aldo Moro*
 - Isolato A5A/Isolato AB20 - Macrounità 1 –Via Garibaldi nord – via IV Novembre
 - Isolato A6 – Macrounità 1 – via Garibaldi ovest
 - Isolato A11 – Macrounità 1 – via Gialetto
 - Isolato A12A – Macrounità 1 – via Serre.
- b. Macrounità ricomprese nell'area normativa Tessuto storico diffuso:
 - Isolato AB14 – Macrounità 1 – via Roma sud
 - Isolato AB14 – Macrounità 2 – via San Salvatore sud
 - Isolato AB16 – Macrounità 1 – via Gramsci sud
 - Isolato AB17 – Macrounità 1 – via Mara
 - Isolato AB 21 – Macrounità 1 – via Amsicora
 - Isolato AB 23 – Macrounità 1 – via Stazione.

4. Categoria d'intervento

- a. Riqualificazione.

5. Parametri urbanistici

- a. Macrounità ricomprese nell'area normativa Nucleo centrale: IF 2,3 mc/mq;
- b. Macrounità ricomprese nell'area normativa Tessuto di impianto storico diffuso: IF 3,0 mc/mq;

- c. Macrounità 1 - via Garibaldi nord- via IV novembre - ricompresa negli isolati AB20 e A5: IF 2,45.

6. Parametri edilizi

- a. Sono definiti dalla *Tavola 7 “Regole urbanistiche ed edilizie”* ovvero da apposite *Schede normative*;
- b. Nel caso di interventi di maggiore complessità l’assetto e gli interventi ammessi sono definiti da specifiche *Schede normative*.

7. Norme generali

- a. Il recupero a nuovi usi e funzioni di elementi porticati (*lolle*) è sempre ammesso a condizione che eventuali interventi di chiusura del portico avvengano in arretramento rispetto al filo esterno di pilastri e pareti del medesimo ed utilizzando materiali consoni ai caratteri edilizi del manufatto.
- b. E’ fatto obbligo, in sede di progettazione degli interventi, di mantenere la residua unitarietà dei corpi principali a fondo lotto che dovranno essere trattati con le stesse finiture superficiali nel caso di accorpamento di due lotti.

8. Obiettivi ed indirizzi per le singole Macrounità ricomprese nell’area normativa Nucleo centrale

- a. Isolato A1 - Macrounità 1 - Piazza Roma:

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Favorire il riuso per attività commerciali e di servizi alla persona degli organismi edilizi di impianto storico non più utilizzati come supporto all’attività agricola (cantine, stalle, fienili) con particolare riferimento agli organismi edilizi prospicienti Piazza Roma, al fine di contribuire alla rivitalizzazione di tale significativo spazio pubblico;
2. conservare e, ove possibile, ripristinare l’unità funzionale e relazionale che originariamente contraddistingueva le tre attuali UMI in maniera tale da garantire l’intercomunicazione tra il lato prospiciente via Gramsci con quello prospiciente Piazza Roma, ovvero la possibilità di realizzare percorsi pedonali ad uso pubblico tali da rafforzarne l’attrattività per l’insediamento di attività economiche (commercio al dettaglio, servizi alla persona, ricettività, spazi culturali e per il tempo libero);
3. garantire la tutela degli elementi di qualità dei singoli organismi edilizi: la disciplina degli interventi edilizi è graficamente rappresentata in apposita *Scheda normativa*.

- b. Isolato A1 – Macrounità 2 – via Roma - via Gramsci

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Ricomporre l’originaria unitarietà dello spazio libero della corte mediante la demolizione delle superfetazioni identificate dalla *Scheda normativa*;
2. rafforzare l’unitarietà del fronte prospiciente via Gramsci attraverso:
 - (a) interventi di sopraelevazione tali da consentire la ricollocazione dei volumi di cui al precedente punto 1);
 - (b) uniformità cromatica e di trattamento del fronte.

- c. Isolato A2 – Macrounità 1 - via Roma nord

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Mantenere una finitura comune a tutti i muri perimetrali delle UMI prospicienti via Roma e via Gramsci.

- d. Isolato A2 – Macrounità 2 - via Mara

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Obbligo di trattamento unitario dei prospetti e del muro di cinta verso lo spazio pubblico (uniformità cromatica e di materiali).

- e. Isolato A3 – Macrounità 1 – Via Roma

i) Obiettivi e prescrizioni

1. *Mantenere l'uniformità planimetrica ed altimetrica (e il trattamento superficiale) dei corpi principali a fondo lotto, con particolare riguardo ai fili di gronda, colmo e facciate comuni.*

f. Isolato A5A – Macrounità 1 – Via Garibaldi nord – via IV Novembre

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Adeguare il linguaggio architettonico del portale della UMI 7 al valore architettonico di quello di accesso alla contigua UMI 8 adottando lo stesso allineamento al filo strada ed eliminando aggetti o tettoie prospicienti lo spazio pubblico.
2. *Mantenere e recuperare l'omogeneità planivolumetrica e di finitura dei corpi principali a fondo lotto delle due UMI, con attenzione ai fili di gronda e di colmo.*

g. Isolato A6 – Macrounità 1 – via Garibaldi ovest

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Assicurare il mantenimento dell'immagine unitaria del complesso originario, suddiviso in due differenti proprietà, mediante la conservazione di identiche cromie del fabbricato a “palazzu” prospiciente la corte interna e di cromie *omogenee* in corrispondenza dei prospetti su spazio pubblico degli altri edifici componenti la corte e del muro di cinta;
2. salvaguardia dell'unitarietà *spaziale e funzionale* della corte interna attualmente parzialmente suddivisa da muro divisorio ~~posteriore~~ in pietrame *realizzato in epoca successiva*, di cui è ammessa la demolizione; *l'eventuale ricostruzione dovrà conformarsi alle caratteristiche formali e costruttive di quello esistente;*
3. *salvaguardia della destinazione a verde e orto, con conservazione/integrazione delle parti pavimentate in acciottolato.*

h. Isolato A11 – Macrounità 1 – via Gialetto

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Assicurare il mantenimento dell'immagine unitaria verso lo spazio pubblico attraverso l'uniformità cromatica e di finitura superficiale dei prospetti;
2. concezione unitaria nel trattamento degli edifici che si affacciano sulla corte e uniformità di trattamento delle finiture della corte (pavimentazioni, alberature, etc.), *da realizzarsi esclusivamente con acciottolato o con lastre in pietra a tipologia tradizionale.*

i. Isolato A12A – Macrounità 1 – via Serre

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Conservare/*riporre in modo unitario* i caratteri dell'immagine verso lo spazio pubblico;
2. conseguire migliori possibilità di utilizzo dei corpi di fabbrica penalizzati dalla suddivisione della corte originaria in due U.M.I., *anche con l'alleggerimento della struttura divisoria dello spazio esterno;*
3. conservare l'unitarietà *planivolumetrica* dei corpi a fondo lotto *delle due UMI, con attenzione ai fili di gronda e di colmo.*

5. Obiettivi ed indirizzi per le singole Macrounità ricomprese nell'area normativa Tessuto storico diffuso

a. Isolato AB14 – Macrounità 1 – via Roma sud

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Obbligo di trattamento di facciata comune;
2. Mantenimento dello schema insediativo a corte retrostante.

b. Isolato AB14 – Macrounità 2 – via San Salvatore sud

i) Obiettivi e prescrizioni

1. Tutela dell'edificato continuo di impianto storico, arretrato rispetto al moderno asse viario costituito da via San Salvatore *con il fine dell'uniformità planivolumetrica;*

2. rispetto della continuità del sistema di recinzione prospiciente lo spazio pubblico con muri ciechi e portali/passi carrai, *con particolare riguardo all'uniformità nell'altezza dei muri, nella tipologia e forma delle bucatore e degli infissi*.
- c. Isolato AB16 – Macrounità 1 – via Gramsci sud
 - i) Obiettivi e prescrizioni
 1. Tutela e *riproposizione* dell'immagine storica di una delle più antiche corti del paese caratterizzata *all'interno* da elementi architettonici e decorativi in pietra arenaria e la cui unitarietà non è ad oggi percepibile dallo spazio pubblico;
 2. obbligo di caratterizzazione unitaria del fronte, attraverso interventi cromatici come rappresentato nella *Tavola 8 "Regole edilizie e urbanistiche – Profili"* tali da farne percepire l'originaria unitarietà.
- d. Isolato AB17 – Macrounità 1 – via Mara
 - i) Obiettivi e prescrizioni
 1. Tutela dell'immagine unitaria originaria prospiciente lo spazio pubblico;
 2. Mitigazione degli effetti percettivi negativi dovuti al frazionamento della corte originaria
- e. Isolato AB 21 – Macrounità 1 – via Amsicora
 - i) Obiettivi e prescrizioni
 1. Tutela del sistema insediativo, in particolare del fronte su spazio pubblico della serie di piccole corti antistanti che caratterizzano tale porzione del centro storico.
- f. Isolato AB 23 – Macrounità 1 – via Stazione
 - i) Obiettivi e prescrizioni
 1. Tutela della percezione unitaria del sistema insediativo a corte antistante, in particolare dei corpi di fabbrica di impianto storico

5. Elenco delle Schede normative delle macrounità

- a. Isolato A1 Macrounità 1 piazza Roma;
- b. Isolato A1 Macrounità 2 via Roma-via Gramsci;
- c. Isolato AB 17 Macrounità 1 via Mara.

6. Salvaguardie

- a. Fino al rilascio di concessioni convenzionate conformi alle prescrizioni vincolanti *del P.P.*, delle singole *Schede normative ovvero ad esito di specifico studio unitario*, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria che sono comunque sottoposti alle prescrizioni del presente articolo.

7. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona A.

Articolo 17. Ambiti complessi

1. Definizione ed obiettivi del Piano particolareggiato

- a. Al fine di evidenziare e salvaguardare la visione unitaria di alcuni interventi di Ristrutturazione urbanistica il P.P. individua ambiti composti da più aree strategiche di intervento tra loro contigue, quali gli API, le AT, le MU, caratterizzati da obiettivi ed interventi strutturanti tra loro interconnessi (ad esempio nuova viabilità, incremento della varietà delle funzioni insediabili nel centro storico, complementarietà), la cui attuazione può avvenire anche in più fasi tra loro indipendenti, a condizione

siano garantite le condizioni di fattibilità degli interventi strutturanti individuati nelle singole *Schede normative*.

2. Elenco degli ambiti complessi

- a. Ambito complesso API 1- ATO;
- b. Ambito complesso API 2- AT 2.

3. Ambito complesso API 1 – ATO 1: descrizione ed obiettivi

- a. Ambito posto nel quadrante settentrionale del centro storico, limitrofo all'area della casa comunale, costituito da un complesso a corte di rilevante interesse storico architettonico e testimoniale (ricompreso nell'ATO 1) e da una superficie inedita prospiciente via IV Novembre e confinante con l'area di pertinenza della Casa comunale.
- b. Oltre agli obiettivi esplicitati già in sede di PUC adottato per l'API 1 (realizzazione di nuovi servizi pubblici e di nuove residenze e servizi privati attraverso meccanismi perequativi di acquisizione delle aree) il P.P. intende, attraverso tale intervento, integrare nell'operazione di riqualificazione e trasformazione urbanistica anche la contigua corte creando così nuovi percorsi pedonali tra gli isolati, favorendo la rifunzionalizzazione e l'integrazione alla vita urbana di un complesso edilizio di valore storico-architettonico e documentale oggi ampiamente sottoutilizzato.

4. Ambito complesso API 2 - AT2: descrizione ed obiettivi

- a. Ambito posto in posizione centrale all'interno di uno degli isolati di più vaste dimensioni dell'intero centro storico, limitrofo al complesso di servizi e spazi pubblici costituito da Casa Dessì e dal parco pubblico prospiciente via Antonio Gramsci, costituito da una vasta superficie caratterizzata da immobili ed aree in condizioni di abbandono e fatiscenza (API 2) e da un'area inedita interclusa (AT2).
- b. Oltre agli obiettivi esplicitati già in sede di PUC adottato per l'API 1 (realizzazione di nuovi servizi pubblici e di nuove residenze e servizi privati attraverso meccanismi perequativi di acquisizione delle aree) attraverso l'AT2 è possibile creare nuovi collegamenti pedonali tra le polarità di Casa Dessì, la Parrocchiale, il Monte granatico e la Biblioteca comunale.

5. Prescrizioni vincolanti

- a. Sono elementi vincolanti: capacità insediativa e mix funzionale previste dal P.Particolareggiato *ovvero ad esito di studi di fattibilità per gli A.P.I.*, rispettivamente per gli API e le AT;
- b. la configurazione dei percorsi di attraversamento degli isolati individuati nelle schede normative;
- c. gli altri elementi vincolanti individuati dalle presenti NTA, *anche in merito alle modalità attuative*, e dalle singole *Schede normative* per le aree in oggetto.

Articolo 18. Gruppi di edifici

1. Obiettivi del PPR

- a. Il Piano urbanistico comunale definisce:
 - i) I criteri di sostenibilità architettonica e urbanistica per ogni modificazione rilevante e complessiva delle destinazioni d'uso delle aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico-culturale al fine di non inserire nei contenitori storici attività e funzioni che ne cancellino l'identità culturale, strutturale, tipologica e morfologica;
 - ii) le aree di pertinenza morfologica individuate intorno agli organismi edilizi, soggette a speciali disposizioni per la qualità degli interventi di recupero e trasformazione, in coerenza con l'identità della preesistenza architettonica;
 - iii) le ulteriori categorie di intervento, comprendenti la demolizione con o senza ricostruzione, per eventuali manufatti privi di interesse storico o addirittura contrastanti con il valore storico degli immobili costituenti il bene identitario.

2. Definizione ed obiettivi del Piano particolareggiato

- a. La classificazione del patrimonio edilizio esistente sulla base del valore architettonico e storico dei singoli edifici censiti in sede di elaborazione del quadro conoscitivo ha condotto alla ripartizione del patrimonio edilizio esistente in specifici gruppi finalizzati alla definizione della disciplina degli interventi edilizi.
- b. I gruppi di edifici sono pertanto costituiti da edifici che presentano caratteristiche omogenee rispetto all'epoca di costruzione e al valore storico–architettonico dei medesimi, indipendentemente dalla tipologia edilizia, dallo stato di conservazione dei singoli edifici o di parti dei medesimi.
- c. Gli interventi edilizi si possono attuare con modalità rapportate alla qualità e alla tutela del piano riferite ai singoli edifici. I tipi di intervento sono disciplinati in rapporto alle parti costituenti i singoli edifici e alla loro qualità.
- d. La classificazione in gruppi di edifici è graficamente rappresentata nella *Tavola 6 “Il Patrimonio della città”*.

3. Elenco gruppi di edifici

- a. Monumenti
- b. Edifici di pregio
- c. Edifici di valore storico-architettonico
- d. Edifici di valore tipologico - documentale
- e. Edifici recenti coerenti con le regole insediative dell'impianto urbano del Centro di antica e prima formazione
- f. Edifici recenti incoerenti rispetto alle regole insediative dell'impianto urbano del Centro di antica e prima formazione.
 - i) I manufatti ed edifici ricompresi nei gruppi a), b) c), d) sono edifici e manufatti di impianto storico.

4. Definizione dei singoli gruppi di edifici

- a. Monumenti:
 - i) Edifici speciali, caratterizzati da una tipologia edilizia associata a funzioni pubbliche o di interesse pubblico, di valore storico–artistico e di particolare interesse per la storia di Settimo San Pietro e del suo territorio: Parrocchiale e Monte granatico.
- b. Edifici di pregio
 - i) Edifici caratterizzati dalla compiutezza dell'architettura e contraddistinti da immagine verso lo spazio pubblico che non presenta alterazioni rispetto allo stato d'origine così come da caratteri distributivi interni che presentano le stesse caratteristiche. In tale gruppo di edifici si riscontrano, inoltre, elementi architettonici, decorativi e tipologici di particolare pregio e valore storico.
 - ii) Sono compresi all'interno di tale gruppo i seguenti tipi di edifici e manufatti:
 1. Edifici residenziali appartenenti alla tipologia a “palazzo”;
 2. Strutture di supporto all'attività agricola caratterizzate da particolari elementi architettonici o di finitura, spesso parti di corti che presentano caratteri di compiutezza architettonica,
 3. Portali caratterizzati da particolari elementi architettonici o di finitura;
 4. Muri di cinta delle corti.
- c. Edifici di valore storico-architettonico
 - i) Edifici che, pur non possedendo caratteri architettonici di particolare rilievo, costituiscono elementi prioritari nella configurazione dell'immagine urbana e del sistema delle corti e importanti documenti della storia locale;
 - ii) Sono compresi in tale gruppo di edifici:
 1. Edifici residenziali appartenenti alla tipologia a “palazzo”;
 2. Edifici residenziali a carattere funzionale ove i caratteri della casa campidanese sono integri;
 3. Edifici accessori alla residenza;
 4. Edifici e strutture di supporto all'attività agricola (cantine, granai, magazzini, fienili);
 5. Edifici paleoindustriali quali il mulino di via Roma;

6. Portali.

d. Edifici di valore tipologico-documentale

- i) Edifici con qualità proprie non rilevanti ma che presentano verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alle diverse fasi di formazione del centro di antica e prima formazione o all' "economia delle corti", contribuendo altresì alla definizione dei valori ambientali del centro storico.
- ii) Sono compresi in tale gruppo i seguenti tipi di edifici e manufatti:
 - 1. Edifici residenziali a carattere funzionale;
 - 2. Edifici accessori alla residenza;
 - 3. Edifici speciali, caratterizzati da una tipologia edilizia associata a funzioni pubbliche o di interesse pubblico, per servizi pubblici;
 - 4. Edifici e strutture di supporto all'attività agricola;
 - 5. Portali;
 - 6. Muri di cinta.

e. Edifici recenti coerenti

- i) Edifici che, seppur presentanti elementi dissonanti dalla tipologie tradizionali, sono coerenti con le regole insediative dell'impianto urbano del centro di antica e prima formazione, realizzati secondo gli allineamenti verso lo spazio pubblico storicamente consolidati, che riprendono le proporzioni dell'edificato di impianto storico. In tale gruppo di edifici si riscontrano, in alcuni casi, elementi che contribuiscono al valore d'immagine ambientale del centro storico.
- ii) Sono compresi in tale gruppo di edifici:
 - 1. Edifici residenziali;
 - 2. Edifici speciali, caratterizzati da una tipologia edilizia associata a funzioni pubbliche o di interesse pubblico;
 - 3. Edifici specializzati per attività commerciali.

f. Edifici recenti incoerenti

- i) Edifici nei quali si riscontrano, malgrado in alcuni casi si siano adottati accorgimenti stilistici finalizzati a una presunta armonizzazione dei nuovi organismi edilizi al contesto storico in cui sono inseriti, elementi di incoerenza con le regole di impianto storicizzate quali: arretramenti rispetto al filo strada, sfalsamenti planimetrici o volumetrici della tipologia, edificazione isolata nel lotto, altezze notevolmente superiori a quella degli edifici contigui, elementi decorativi e prospetti incongrui con l'immagine dei centri della terra cruda, coperture piane.
- ii) Sono compresi in tale gruppo di edifici:
 - 1. Edifici residenziali;
 - 2. Edifici per attività commerciali;
 - 3. Edifici speciali caratterizzati da una tipologia edilizia associata a funzioni pubbliche o di interesse;
 - 4. Strutture di supporto all'attività agricola.

5. Individuazione delle parti degli edifici

a. La disciplina delle modificazioni ammesse sui singoli gruppi di edifici fa riferimento a quattro parti:

- i) Esterno degli edifici su spazio pubblico;
- ii) sistema distributivo;
- iii) corti, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi;
- iv) interno dei corpi di fabbrica.

b. Le opere relative ad edifici sottoposti a tutela dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio dovranno essere eseguite anche osservando eventuali prescrizioni da parte degli organi preposti alla tutela.

6. Definizione delle parti degli edifici

a. Esterno degli edifici su spazio pubblico:

- i) Comprende i fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (finiture di gronda, orditura, falde, camini e altri elementi accessori) prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso;
 - ii) Rientrano in tale definizione anche i fronti dei portali isolati e dei muri di cinta.
- b. Sistema distributivo:**
- i) Comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, passi carrabili corrispondenti a portali inglobati nell'edificio, porticati, lolle) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne);
- c. Corti, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi:**
- i) Comprendono le superfici scoperte, pavimentate o piantumate le fronti interne degli edifici che le delimitano o sono posti in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, sistemi di camini e altri elementi accessori).
- d. Interno dei corpi di fabbrica**
- i) Comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura ad esclusione degli ambienti e componenti che costituiscono il sistema distributivo principale.
- 7. Descrizione delle qualità relative alle parti degli edifici**
- a.** Ciascuna parte dell'edificio è contraddistinta da specifiche qualità di valore architettonico e urbano, in base alle quali vengono differenziati i tipi di intervento ammessi;
- b. Qualità relative all'esterno degli edifici su spazio pubblico:**
- i) Fronti di edifici di impianto storico caratterizzanti l'ambiente urbano del paese cerealicolo del campidano di Cagliari;
 - ii) muri di cinta di impianto storico;
 - iii) fronti di portali impianto storico o recenti, anche isolati
- c. Qualità relative al sistema distributivo:**
- i) Portali coperti;
 - ii) portali carrabili inseriti in corpi di fabbrica con i relativi androni;
 - iii) ambienti di distribuzione verticale con caratteri "di rappresentanza" riscontrabili nelle tipologie a palazzo o presentanti caratteri di tipicità nelle altre tipologie;
 - iv) *lolle*.
- d. Qualità relative a corti, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi;**
- i) Spazi di corti o giardini privati improntati a un disegno rispondente ad intenzioni di prestigio;
 - ii) spazi di corte.
- e. Qualità relative all'interno dei corpi di fabbrica**
- i) Interno di edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio;
 - ii) interno di edifici appartenenti al gruppo "Edifici di pregio", ambienti di rappresentanza in edifici a "palazzo", spesso caratterizzati da soffitti affrescati;
 - iii) interni di edifici di supporto all'attività vitivinicola quali le cantine;
 - iv) altri interni.

8. Categorie edilizie di intervento ammesse in relazione al gruppo di edifici e agli elementi di qualità delle parti - TABELLA

- a. Gli interventi ammessi per i singoli gruppi di edifici identificati nella *Tavola 6 “Il Patrimonio della città”*, fatte salve prescrizioni particolari e di dettaglio contenute nelle *Schede normative*, sono indicati nella tabella “Tipi di intervento” di seguito riportata e graficamente individuati nella *Tavola 7 “Regole edilizie e urbanistiche”* le cui indicazioni sono comunque prevalenti;
- b. Categorie edilizie di intervento ammesse in relazione al gruppo di edifici e agli elementi di qualità delle parti – TABELLA:

Parti degli edifici (art.18, c.6)	Esterno edifici su spazio pubblico (art.18, c.6, lett.a)			Sistema distributivo (art.18, c.6, lett.b)				Corti, giardini e fronti verso di essi (art.18, c.6, lett.c)		Interno dei corpi di fabbrica			
	i - fronti	ii muri di cinta	iii fronti di portali	i portali cop.ti	ii port. carr.	iii amb. distr. vert.	iv lolle	i corti, giardini privati	ii corte	i edifici vinc.ex Codice dei BB.CC.	ii ed.di pregio	iii cantine	iv altri interni
Qualità delle parti degli edifici (art. 18, c.7)													
Gruppi di edifici (art.18, c.3)													
a) Monumenti	RS1	RS1	RS1	RS1	RS1	RS1	RS1	RS1	RS1	RS2	-	-	RS2
b) Edifici di pregio	RS1	RS1	RS1	RS1	RS1	RS1	RS2	RS1	RT	RS1	RS2	RS2	RS2
c) Edifici di valore storico-architettonico	RS1	RS2	RS2	RS2	RS2	RS2	RS2	RS2	RS2	RS1	RC	RT2	RT2
d) Edifici di valore tipologico - documentale	RT2 / NE*	RS2	RS2	RS2	RS2	RS2	RS2	RT2/ NE*	RT2	-	RT1	RT1/ NE*	RT1
e) Edifici recenti coerenti	RT2 / DR/ NE*	-	RT2/ DR/ NE*	RT2 DR/ NE	RT2 /	RT2 / NE	RT2 / NE	RT2/ NE	RT2/ NE	-	-	RT2/ NE	RT2/ NE
f) Edifici recenti incoerenti	DR/ NE*/ D	-	RT2/ NE*/ D	RT2/ NE*/ D	RT2 / NE*/ D	RT2 / NE*/ D	RT2/ NE*/ D	RT2/ NE*/ D	RT2/ NE*/ D	-	-	RT2/ NE*/ D	RT2/ NE*/ D

Categorie edilizie di intervento ammesse in relazione al gruppo di edifici e agli elementi di qualità delle parti – TABELLA - Nota Bene:

* Nuova edificazione (NE) ammessa soltanto ed esclusivamente secondo le modalità specificate dalle *Tavole 7 “Regole edilizie e urbanistiche”* e *8 “Regole edilizie e urbanistiche - Profili”*.

9. Barriere architettoniche

- a. La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia;
- b. Le opere dovranno essere attuate, per quanto possibile, nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni di piano in relazione al gruppo di appartenenza dell'edificio o manufatto oggetto di intervento.

Articolo 19. Compatibilità tra attività commerciali e centro storico

1. Obiettivi del PPR e della legislazione regionale

- a. All'interno del sistema insediativo l'azione di programmazione, progettazione e controllo degli interventi deve essere orientata prioritariamente verso obiettivi di qualità paesaggistica e paesaggistico-architettonica;
- b. Favorire la crescita di centri commerciali naturali con la finalità di valorizzare e riqualificare il commercio nelle aree urbane in armonia con il contesto culturale, sociale, architettonico, con particolare attenzione alle piccole e medie imprese ubicate nei centri storici con il finanziamento di progetti finalizzati a:
 - Creare una rete distributiva tradizionale nei centri storici;
 - Fornire servizi di supporto alla attività commerciale funzionali alla particolare localizzazione degli esercizi;
 - Migliorare la capacità di attrazione delle aree interessate la loro accessibilità;
 - Armonizzare le attività commerciali con la fornitura di servizi pubblici di ogni genere;
 - Realizzare un qualificato livello di animazione economica, sociale e culturale.

2. Obiettivi del PUC

- a. Porre in relazione le attività commerciali insediabili con gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano perseguiti dal PUC in relazione alla tutela e valorizzazione del centro storico, dei beni culturali ed ambientali;
- b. Favorire il trasferimento in zone idonee delle attività commerciali non compatibili con gli obiettivi di qualità urbana attribuiti alle singole aree normative;
- c. Promuovere l'insediamento di attività commerciali anche di rilievo sovracomunale in aree idonee anche sotto il profilo dell'accessibilità territoriale, della dotazione di parcheggi, dell'inserimento ambientale ed urbanistico;
- d. Sostenere le relazioni tra produzioni locali e commercializzazione dei prodotti;
- e. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente articolo le attività di cui all'art.4, c.2 del Dlgs. 31 marzo 1998, n. 114;
- f. Per quanto non direttamente specificato dalla presenti Norme tecniche di attuazione apertura, trasferimento ed ampliamento di attività commerciali, superfici da adibire a parcheggi per la clientela e per il carico-scarico merci sono comunque assoggettati alle disposizioni di cui alla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 e s.m.i..

3. Definizioni

- a. Per le definizioni valgono le disposizioni di cui all'art. 3 della L.R. 18 maggio 2006, n. 5 “Disciplina generale delle attività commerciali”;
- b. Esercizi di vicinato (EV): esercizi aventi una superficie di vendita (SV) inferiore a 150 mq.; all'interno delle zone A la SV ammessa per tale tipo di esercizi non può essere superiore a mq. 100 per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- c. Medie strutture di vendita (MSV): esercizi aventi una superficie di vendita superiore a mq. 150 e inferiore a 1.200 mq di SV;

- d. Grandi strutture di vendita (GSV): tutte quelle con superficie di vendita superiore a mq. 1.200 e fino a 1.500 mq,
 - e. Alimentare: rivendita di cibi e bevande; generi alimentari;
 - f. Non alimentare: tutte le altre categorie merceologiche non comprese tra quelle elencate alla precedente lettera e).
4. **Quadro sinottico della compatibilità tra tipologia e dimensione delle attività commerciali alimentari e zona urbanistica**

<i>Dimensione superficie di vendita – esclusivamente alimentari</i>	<i>Esercizi di vicinato</i>	<i>Medie strutture di vendita (MSV)</i>	<i>Grandi strutture di vendita (oltre 1.200 mq di SV)</i>
Zona urbanistica			
Zona A	Ammessi, con limitazione a mq.100 per SV alimentari	Non ammesse	Non ammesse

5. **Quadro sinottico della compatibilità tra tipologia delle attività commerciali miste (alimentare + non alimentare nello stesso esercizio commerciale) e zona urbanistica**

<i>Dimensione superficie di vendita – esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)</i>	<i>Esercizi di vicinato</i>	<i>Medie strutture di vendita</i>	<i>Grandi strutture di vendita (oltre 1.200 mq di SV)</i>
Zona A	Fino a 150 mq di SV	Ammesse fino a 300 mq alimentari e miste Non alimentari: ammesse	Non ammesse

6. Quadro sinottico della compatibilità tra tipologia e dimensione delle attività commerciali non alimentare e zona urbanistica

<i>Dimensione superficie di vendita – non alimentare</i>	<i>Esercizi di vicinato</i>	<i>Medie strutture di vendita</i>	<i>Grandi strutture di vendita (oltre 1.200 mq di SV)</i>
Zona A	Ammessi	Ammesse alle condizioni di cui alla DG 55/108 con possibilità di inclusione di SV alimentari fino a max. 100 mq di SV	Non ammesse

7. Ulteriori disposizioni

- a. È consentita la realizzazione di centri commerciali urbani e di via non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze secondo le caratteristiche modalità definite dalla DGR 28 maggio 2003 n. 15/35.
- b. L'apertura o l'ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce un atto dovuto a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica esplicitati al punto 5 della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 e s.m.i. e siano altresì rispettate le condizioni specificate dalla medesima DGR.
- c. In zona A le MSV esclusivamente non alimentari sono realizzabili soltanto in immobili di pregio; tali MSV possono essere realizzate esclusivamente mediante trasferimenti, concentrazioni od ampliamenti di attività commerciali nel rispetto delle norme di tutela ambientale e del patrimonio storico date dal PUC e dal presente P.P. Le insegne devono essere congruenti ai valori storico-ambientali dell'ambiente urbano come meglio specificato al successivo *art. 25 "Linee guida per il Piano delle insegne"*;
- d. La localizzazione di bar, ristoranti e pubblici esercizi è preferibile avvenga in corrispondenza di piazze o corti aperte all'uso pubblico: deve essere comunque garantito l'isolamento acustico di tali attività rispetto a funzioni residenziali presenti nell'immobile o in quelli ad esso contigui.

8. Parcheggi

- a. Premesso quanto specificato dalla Tabella 2 "Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela" allegata alla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 per la zona A, i parcheggi per la clientela devono essere realizzati in aree contigue alle strutture di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diverse da quelle interne al parcheggio; sono tuttavia ammesse forme di convenzionamento con parcheggi o autorimesse private anche non contigue all'esercizio di vendita tali da poter assicurare il fabbisogno di posti auto per la clientela del singolo esercizio commerciale; qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire parcheggi all'interno della UMI oggetto di intervento è ammessa la monetizzazione del fabbisogno insoddisfatto generato dall'intervento nelle forme di cui ai precedenti *artt. 10 e 11*
- b. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U è obbligatoria la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela secondo gli indirizzi esplicitati dal par. 5.3.2 della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000;
- c. Per la dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci funzionali alle attività commerciali si fa riferimento ai criteri di dimensionamento specificati al par. 5.3.3 della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000;

- d. Nel caso di corti su cui prospettino pubblici esercizi o attività commerciali è ammesso l'uso a parcheggio ad uso pubblico riservato agli utenti con rispetto dei valori urbanistico-ambientali d'insieme.

9. Modalità attuative

- a. In merito alle categorie di intervento edilizio si applicano le norme corrispondenti all'area normativa ed al gruppo di edifici in cui ricade l'intervento.

Articolo 20. Centri commerciali urbani di via o di strada

1. Obiettivi del PPR e della programmazione regionale

- a. Valorizzare, rivitalizzare, e riqualificare il sistema distributivo dei centri storici nei quali sono presenti attività commerciali, attraverso la realizzazione di opere volte a favorire l'immagine globale dell'area interessata, la realizzazione e il miglioramento di infrastrutture per il soddisfacimento delle esigenze dei commercianti e dei consumatori;
- b. Mantenere e ripristinare le attività economiche compatibili con i caratteri dei centri storici necessarie alla vitalità economica e sociale dei medesimi, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
- c. Incentivare le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri storici, ivi compreso il riuso del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e di qualità.

2. Obiettivi

- a. Conseguire gli obiettivi delineati dal PPR e dalla programmazione regionale;
- b. Individuare attraverso il P.P. ambiti o aree privilegiate di intervento con particolare riferimento al trattamento dello spazio pubblico, nella sua accezione estesa anche ai prospetti degli edifici prospettanti su di esso;
- c. Creare le condizioni per la effettiva realizzazione dei percorsi tematici individuati dall'elaborato grafico *Tavola 10 "Connettività, polarità, infrastrutture – Linee di intervento per la mobilità e lo spazio pubblico"* del presente Piano particolareggiato.

3. Definizione ed elenco dei centri commerciali urbani di via o di strada

- a. Assi della viabilità storica strutturante dove:
 - Si registra una notevole diffusione di spazi per attività commerciali dismessi;
 - sono presenti iniziative a carattere spontaneo di "farmer market";
 - sono presenti attività commerciali e terziarie con affaccio sullo spazio pubblico ancora permangono attività commerciali e terziarie.
- b. Gli assi e le aree di cui al punto a) corrispondono a:
 - Via Roma
 - Via Aldo Moro
 - Via Garibaldi
 - Via Gialetto
 - Piazza Roma
 - Piazza Mercato
- c. Oltre agli assi ed alle aree sopraelencate sono ricompresi nella disciplina di tale articolo:
 - Via Gramsci
 - Via San Salvatore
 - l'insieme di percorsi individuati nella *Tavola 10 "Connettività, polarità, infrastrutture - Linee di intervento per la mobilità e lo spazio pubblico"* del presente Piano Particolareggiato.

4. Prescrizioni

- a. *Vanno ridotti* gli spazi per la sosta veicolare in corrispondenza di strade e piazze del centro storico;

- b. *è vietato il ricorso ad insegne al neon o caratterizzate da tubi fluorescenti;*
 - c. *le vetrine devono obbligatoriamente essere ricavate entro fori architettonici (porte, finestre, etc.) già esistenti e devono essere congruenti con il carattere storico-architettonico della facciata;*
 - d. *non è consentita l'emergenza frontale o laterale dal foro di facciata di vetrine, insegne, targhe, plance, stendardi etc.;*
 - e. *eventuali ombreggiamenti realizzati con brise-soleil o con tende a braccio estensibile dovranno essere contenuti –sia nello sviluppo longitudinale che in quello verticale- all'interno del singolo foro architettonico di facciata; non è consentito l'ombreggiamento che comprenda più di un singolo foro/vetrina;*
 - f. *è consentito l'utilizzo di banner, totem o altri manufatti simili solo per eventi temporanei: tali oggetti dovranno denunciare formalmente la loro provvisorietà ed essere posizionati autonomamente rispetto alla partitura di facciata;*
 - g. *le insegne devono essere adeguate dimensionalmente e tipologicamente ai fori architettonici esistenti congruenti con il carattere storico-architettonico della facciata. dovranno adeguarsi alle prescrizioni di cui al successivo Art. 25 delle presenti NTA.*
- 5. Modalità attuative**
- a. Piano del colore
 - b. Piano dello spazio pubblico e dell'arredo urbano
 - c. Piano delle insegne
 - d. Piano della illuminazione
 - e. Progetto di opera pubblica

Articolo 21. Ciclo dell'acqua

- 1. Obiettivi del PPR e della programmazione regionale**
- a. Razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche
 - b. Tutela della permeabilità dei suoli
 - c. Salvaguardia delle risorse idriche sotterranee
- 2. Obiettivi del P.P.**
- a. Tutela e riproposizione di accorgimenti presenti nell'edilizia di impianto storico per la raccolta, conservazione, riutilizzo delle acque meteoriche;
 - b. Tutela dei pozzi e degli elementi architettonici di valore storico presenti ed individuati dal Quadro conoscitivo del P.P.;
 - c. Razionalizzazione dell'uso dell'acqua potabile e per altri usi civili.
- 3. Prescrizioni**
- a. Tutela e ripristino dei sistemi di raccolta ed immagazzinamento delle acque meteoriche presenti nell'edilizia di impianto storico finalizzate al riutilizzo delle acque per uso non potabile (usi civili, innaffiamento, etc.);
 - b. Obbligo, negli interventi di nuova edificazione, di installazione di apparati tecnologici in grado di garantire il risparmio delle risorse idriche;
 - c. Gli impianti tecnologici, le cisterne e tutti gli accorgimenti finalizzati al recupero delle acque meteoriche e alla razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche in quanto impianti tecnologici sono esclusi dal computo volumetrico e della slp;
 - d. E' fatto obbligo di mantenere in efficienza i pozzi legittimamente realizzati in accordo con le disposizioni degli uffici pubblici competenti in materia.
 - e. Quanto non specificato dal presente articolo è disciplinato dal *Regolamento edilizio*.

Articolo 22. Disposizioni in materia di fabbisogno e consumi energetici, fonti rinnovabili

1. Obiettivi del PPR e della programmazione regionale

- a. Riduzione dei consumi energetici e adeguamento alla legislazione nazionale ed alla normativa comunitaria in materia;
- b. Favorire il ricorso ad energie alternative ambientalmente sostenibili.

2. Obiettivi del P.P.

- a. Caratterizzare gli interventi di recupero e nuova edificazione rispetto ai temi della sostenibilità ambientale del fabbisogno energetico;
- b. Facilitare il ricorso alla sostenibilità energetica degli edifici anche favorendo quegli interventi in grado di garantire livelli di sostenibilità e riduzione dei consumi energetici superiori alle soglie minime di legge in materia.

3. Prescrizioni

- a. Gli interventi diretti al conseguimento degli standard minimi in materia di risparmio energetico sono favoriti dalle metodologie di calcolo del volume che escludono quota parte dello spessore dei muri dal computo volumetrico, come evidenziato all'*art.4,punto 8)* delle presenti NTA;
- b. L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è ammessa esclusivamente sui tetti non direttamente visibili dallo spazio pubblico; in caso di installazione su tetti in tegole tale installazione è consentita soltanto in appoggio sul manto in tegole esistente e non in sostituzione del medesimo; *al fine di limitare l'impatto estetico dei pannelli fotovoltaici, il comune può individuare aree esterne al Centro storico, compatibili con le indicazioni e prescrizioni del PUC, ove collocare pannelli fotovoltaici a servizio del fabbisogno energetico del centro storico;*
- c. Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento;
- d. Gli interventi diretti a migliorare le prestazioni energetiche interessanti degli edifici appartenenti ai gruppi "Edifici di pregio", "Edifici di valore storico – architettonico", "Edifici di valore tipologico-documentale" debbono essere progettati ad esito di apposita indagine sul manufatto oggetto di intervento che identifichi le caratteristiche dei materiali, delle tecnologie, dei trattamenti (restauri) eventualmente applicati in precedenza, e i parametri climatici ponendo particolare attenzione alle interrelazioni tra il manufatto e l'ambiente. La valutazione dei costi-benefici derivanti dall'intervento deve fare riferimento all'ambito conservativo, economico-finanziario e gestionale "post operam";
- e. Quanto non specificato dal presente articolo è disciplinato dal *Regolamento edilizio*.

Articolo 23. Linee guida per la redazione del Piano del colore

1. Obiettivi del PPR e della programmazione regionale

- a. Gli interventi di recupero e modificazione devono essere realizzati mediante l'utilizzo prevalente od esclusivo di materiali "locali" e "naturali".

2. Obiettivi e prescrizioni del P.P. per il Piano del Colore

- a. Tutelare gli elementi decorativi riscontrati *nella Fase conoscitiva del P.P. e documentati nelle Schede di rilievo delle UMI, nonché* riscontrabili in ulteriori indagini preliminari alla definizione degli interventi da parte del Piano del Colore;
- b. fare ricorso a cromie tipiche dell'edilizia tradizionale della "terra cruda" individuate nell'*Abaco "Dettagli di facciata - colori"*;
- c. *le tipologie di* intonaci e colori da applicare agli edifici di impianto storico devono essere tali da garantirne l'integrità strutturale;

- d. individuare gamme di colori in relazione alla tipologia dei fabbricati, alle caratteristiche dello spazio pubblico 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. gli interventi sugli apparati decorativi devono essere compiuti utilizzando gli stessi materiali originariamente impiegati e comunque secondo tecniche di restauro appropriate.

Articolo 24. Linee guida per la redazione del Piano dell'illuminazione

1. Obiettivi del PPR e della programmazione regionale

- a. Unificazione e coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate, ed in generale degli elementi dell'arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri storici.
- b. Valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e monumentale attraverso una corretta progettazione degli scenari illuminotecnici, tale da marcare i simboli identitari peculiari e da permetterne un'adeguata fruizione, anche a scopo turistico.
- c. È consentito l'impiego di lampade con indice di resa cromatica superiore a $Ra=65$, ed efficienza comunque non inferiore ai 90 lm/w, solo nell'illuminazione di monumenti, edifici, aree di aggregazione e centri storici in zone di comprovato valore culturale e/o sociale ad uso esclusivamente pedonale.

2. Obiettivi e prescrizioni del P.P.

a. Norme generali

- i) L'illuminazione stradale dovrà essere studiata in modo da ridurre la dispersione del flusso luminoso verso l'alto;
- ii) Andranno utilizzati sistemi illuminanti a basso consumo energetico;
- iii) Il posizionamento dei punti luce dovrà essere compiuto in considerazione degli elementi di qualità, riconosciuti dal P.P., delle parti degli edifici prospicienti lo spazio pubblico;
- iv) I punti luce, specie in corrispondenza di nuovi spazi di uso pubblico, potranno essere caratterizzati da aspetti tecnologici innovativi di alto livello formale;
- v) I punti luce possono favorire la percezione degli elementi di pregio o caratteristici dei prospetti degli edifici di impianto storico o dei punti di relazione (corrispondenti generalmente ai portali) tra spazio pubblico e spazio di pertinenza di corti ed edifici;
- vi) Colore ed intensità della luce possono essere concepiti in relazione alle funzioni dello spazio pubblico o al variare dei suoi usi nelle ore notturne ovvero in funzione di itinerari tematici nel centro storico garantendo comunque gli standard tecnici minimi per la sicurezza della circolazione pedonale;
- vii) Per Piano di Illuminazione Pubblica si intende un piano redatto da un progettista illuminotecnico ad integrazione del piano regolatore comunale, costituito da un complesso di disposizioni tecniche destinate a regolamentare e pianificare gli interventi di illuminazione pubblica e privata, allo scopo non solamente di valorizzare il territorio, migliorare la sicurezza del traffico e delle persone ed il contenimento dell'inquinamento luminoso, ma anche, e soprattutto, per promuovere il risparmio energetico.
- viii) Il Piano dell'illuminazione dovrà interagire con il Piano delle insegne rispetto alla visione notturna delle medesime e della segnaletica stradale e toponomastica;
- ix) 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).

b. Lineamenti di Piano

- i) Il Piano per l'illuminazione dello spazio pubblico dovrà attenersi al principio generale che alle diverse categorie di spazi urbani deve corrispondere un'analogia gerarchia di tipologie di illuminazione e di apparecchi da installare, come di seguito schematizzato:

1. *esclusivamente lungo le **arterie carrabili principali** del centro, quali Via Gramsci, Via San Salvatore, Via Roma nella porzione meridionale, sarà da prevedere l'uso di lampioni stradali dal disegno tradizionale (in ghisa, preferibilmente ad una sola luce) non reinterpretato;*
2. *solo nelle **strade perimetrali** del centro matrice (Via S.Giovanni, Via G. Deledda, Via della Libertà, Via Lussu, Via Rossini, Via S.Lucia) sarà consentito il solo uso di lampioni di disegno contemporaneo, purchè con caratteri formali essenziali e finiture coerenti con l'ambiente urbano;*
3. *lungo tutte le **altre strade** del centro si dovrà ricorrere ad apparecchi di illuminazione "a braccio" a sporgere dalle facciate contigue, sui due lati della strada ove dimensionalmente compatibile o, nelle strade a sezione minore, su un unico lato della strada; tali apparecchi potranno avere disegno tradizionale e finitura naturale se in ghisa, o essere verniciati con colori riferiti alla tradizione locale (verde scuro, antracite, etc.);*
4. *nelle **strade a sezione ridotta** e nei **vicoli** dovrà essere installato un sistema illuminante a centro strada, con l'uso di apparecchi a sospensione su cavo trasversale alla strada; la tipologia dovrà essere essenziale (diffusori metallici "a cappello" con semplici bulbi); nei vicoli e lungo le strade più strette è possibile, in alternativa, prevedere un sistema di illuminazione puntuale orientata a pavimento;*
5. *a segnalazione di soli **edifici –pubblici o privati- d'interesse collettivo** (quali il Monte granatico, la Parrocchiale, Casa Dessì etc.) è consentito l'uso di illuminazione di facciata incassata a pavimento, con l'uso di apparecchi orientabili;*
6. *nelle **piazze** –in quanto spazi urbani di recente formazione e prive di disegno "formale"- è da evitare l'uso di lampioni stradali; in particolare:*
 - *nella piazza antistante la Parrocchiale l'illuminazione di base dovrà essere concepita con la tipologia di cui al precedente punto 5., basata cioè sulla riflessione data dagli importanti edifici collettivi che la circondano: La Parrocchiale, la biblioteca, il Monte granatico; in aggiunta –per incentivare la frequentazione notturna- è possibile prevedere, per parti definite, delle installazioni luminose a terra (forme luminose tipo sfere, cubi o panchine luminose);*
 - *in piazza Roma, dove la percorrenza in sicurezza è già garantita da un'illuminazione puntiforme continua a terra, l'illuminazione "d'ambito" potrebbe essere fornita dall'uso pubblico -previsto dal Piano- degli storici fabbricati agricoli che vi si affacciano sul lato est; in alternativa o in aggiunta si possono prevedere le installazioni luminose di cui al punto precedente, integrate con le sedute di cui all'art. 26. 4. b. i) ;*
 - *la piazzetta del mercato sarà illuminata di riflesso da un'adeguata illuminazione della loggetta del mercato;*
7. *un maggior risalto con lo strumento della luce andrà dato a piccoli **manufatti** che caratterizzano l'ambiente urbano come il monolite romano in testa al tratto meridionale di via Roma e la fontana nel vico Mara, tramite l'uso di apparecchi orientabili ad incasso nel terreno (via Roma) o singoli apparecchi a parete (vico Mara).*

Articolo 25. Linee guida per la redazione del Piano delle insegne

1. Obiettivi del PPR e della programmazione regionale

- a. Eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie;
- b. Razionalizzazione dei consumi energetici e riduzione delle fonti di inquinamento luminoso.

2. Obiettivi e prescrizioni del P.P.

a. Norme generali

- i) *La redazione del Piano di settore riguardante le insegne dovrà adeguarsi al principio secondo cui il livello espressivo e formale rappresentato dall'insieme delle insegne urbane si colloca su un piano inferiore rispetto a quello delle architetture, a qualunque epoca storica esse appartengano;*
- ii) *la ridondanza, l'eccessiva diversificazione e la ricerca di distinzione nella tipologia e nella dimensione delle insegne provocano l'alterazione dell'immagine del luogo e rendono inefficaci i singoli messaggi: l'insegna deve essere semplice e comunicare in modo sintetico l'attività/prodotto;*
- iii) *in sede di progetto di recupero di facciate sullo spazio pubblico, è fatto obbligo di prevedere caratteristiche formali, tecniche e dimensionali di vetrine ed insegne che siano uniformi in tutta la facciata;*
- iv) *ogni insegna dovrà adeguarsi alle indicazioni previste nello specifico Piano di settore;*

b. Lineamenti di Piano

- i) *La grafica dell'insegna dovrà essere caratterizzata dalla massima linearità ed uniformità di carattere tipografico;*
- ii) *La forma e la dimensione dell'insegna devono essere proporzionate alla consistenza architettonica, agli elementi di facciata e alla vetrina dell'edificio in cui è alloggiata, tenendo in conto anche le dimensioni della sede stradale e del tipo di traffico (veicolare, pedonale, etc.);*
- 1. l'insegna dovrà essere preferibilmente contenuta nella vetrina, come parte del serramento (plance, pannelli, lettere singole) o sulla vetrata (vetrofanie, petrografie);*
 - 2. in alternativa potrà essere posta in aderenza –e non distanziata o inclinata- alla facciata, purchè con forma regolare e compatta (targhe, lettere singole, iscrizioni dipinte); in posizione laterale o superiore al foro architettonico l'insegna dovrà obbligatoriamente rispettare i limiti dimensionali di tale foro; in presenza di altri fori contigui l'insegna dovrà essere posta in adiacenza al foro di riferimento;*
 - 3. nelle strade interne del centro matrice, fatta esclusione per via Gramsci, non è da prevedersi l'uso di insegne "a bandiera", cioè con andamento perpendicolare alla facciata; la posizione dell'esercizio commerciale potrà in questi casi essere segnalata da elementi puntuali posti a terra di fronte alla vetrina, quali corpi illuminanti rimovibili, piante verdi etc., o di lanterne/bulbi a parete purchè di dimensioni contenute, senza iscrizioni e di tipologia semplice;*
 - 4. a segnalazione di soli edifici –pubblici o privati- d'interesse collettivo (quale Casa Dessì) è consentito l'uso di illuminazione di facciata secondo quanto indicato all'art. 24 2. b. i) 5.*
- iii) *I colori da utilizzare per fondi e campiture dovranno essere in armonia con quelli delle facciate, evitando tutti i colori puri;*
- iv) *I materiali da impiegare dovranno essere coerenti con quelli dell'edificio dal punto di vista tecnologico e formale (pietra, legno, ferro, intonaco, pittura), evitando materiali e tecniche non disponibili all'epoca della sua costruzione; è da evitare l'uso di materiali plastici e alluminio anodizzato;*
- v) *Sono da privilegiare sistemi di illuminazione diretta o riflessa, contenuti all'interno del foro architettonico; è da evitare l'utilizzo di corpi a luce propria quali insegne luminose al neon o costituite da tubi fluorescenti, soprattutto se ad intermittenza;*
- vi) *L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso, rispettando i criteri definiti al punto 1. Le insegne dotate d'illuminazione propria non possono superare un flusso totale emesso di 4500 lm per ogni esercizio. Tutti i tipi di insegne luminose non preposte alla sicurezza e ai servizi di pubblica utilità (ospedali, farmacie, polizia, carabinieri, vigili del fuoco ecc.) devono essere spente entro le ore 24 oppure, nel caso di attività che si svolgono dopo tali orari, alla chiusura dell'esercizio;*
- vii) *Eventuali **tende** o brise-soleil –da usare nel caso esclusivo di necessità di ombreggiamento e non come segnalazione- dovranno preferibilmente*
- 1. essere apposte all'interno del foro architettonico in cui è alloggiata la vetrina e non coprire più di un singolo foro;*
 - 2. avere struttura e telaio in ferro o legno a piccola sezione;*
 - 3. essere di tipologia semplice, rettilinee e non a cupolino, e prive di festoni;*
 - 4. di colore integrato (in tono o a contrasto) con quello della facciata e di eventuali altre tende presenti.*
- viii) *Le **targhe** di studi professionali o altri enti dovranno avere forma semplice geometrica e dimensioni contenute, essere realizzate con materiali confacenti al carattere e alla datazione dell'edificio (pietra, metalli naturali o trattati, intonaco, pittura) ed avere disegno uniforme nell'ambito della facciata;*
- ix) *E' consentito l'uso di manufatti a carattere provvisorio e rimovibile –quali stendardi e banner- autoportanti e staccati dalle facciate, nel caso di eventi e manifestazioni temporanee;*
- x) *La **segnaletica toponomastica** deve essere uniforme per caratteri e posizionamento; è ammesso il ricorso alla doppia denominazione ufficiale e storica;*
- xi) *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.*
- xii) *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).*

Articolo 26. Linee guida sul trattamento dello spazio pubblico e l'arredo urbano

1. Obiettivi del PPR e della programmazione regionale

- a. Unificazione e coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate, ed in generale degli elementi dell'arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri storici.

2. Obiettivi e prescrizioni del P.P.

- a. Il P.P. attribuisce importanza *al sistema viario* non solo come infrastruttura ma come spazio tipico della città, che la rende tale in quanto luogo di incontro, di espressione e rappresentazione – tanto più evidente a Settimo San Pietro dove non esistono, come in altri centri cerealicoli del Campidano, piazze di impianto storico -: esso intende fornire delle linee guida per il suo trattamento in relazione ai luoghi ed alle funzioni prevalenti che essa può assumere;
- b. *La gerarchia ed il ruolo dei diversi tratti stradali e degli spazi urbani trattati nel presente articolo vengono definiti nella Tavola 10 "Connettività, polarità, infrastrutture - Linee di intervento per la mobilità e lo spazio pubblico";*

3. Prescrizioni generali

a. Piazze, larghi

- i) tali spazi non possono essere destinati alla sosta a raso delle automobili;
- ii) debbono essere caratterizzati da una pavimentazione differente da quella *dei percorsi carrabili; ove questi ultimi siano definiti da corsie/rotaie che intersecano pavimentazioni continue quale l'acciottolato, tali pavimentazioni potranno proseguire all'interno delle piazze;*
- iii) attraversamenti *carrabili e pedonali* delle piazze e intersezioni debbono essere evidenziati *con materiali o finitura cromatica; con la stessa distinzione materico/ cromatica possono essere individuate parti riservate a giochi "di strada";*
- iv) le piazze possono essere alberate ma non dotate di aiuole *o aree tenute a prato;*
- v) su di esse può prospettare almeno un locale aperto al pubblico anche in orari serali (bar-caffè, mediateca, etc.) e possono ospitare aree *con libero accesso wi-fi ;*
- vi) le piazze debbono essere dotate di sedute, fontanelle pubbliche ed altri elementi di arredo urbano che ne garantiscano fruizione e decoro (cestini portarifiuti, etc.); *potranno ospitare minimali elementi di arredo urbano anche gli slarghi stradali e tutti gli spazi, anche minimi, protetti dal traffico veicolare;*

b. Strade

- i) *La gerarchia delle strade in termini di -centralità, rilevanza storica, flussi di traffico- dovrà essere sottolineata da una gamma di diversi trattamenti per quanto riguarda la pavimentazione, il sistema d'illuminazione e l'arredo urbano;*
- ii) *dovrà essere assicurata la circolazione pedonale in condizioni di sicurezza – anche con l'uso di piccoli accorgimenti quali dissuasori o semplici marcature a terra- senza però alterare l'immagine storicamente consolidata dello spazio pubblico ed evitando il ricorso, almeno nelle strade di impianto storico, a veri e propri marciapiedi, in particolare se a quote sfalsate rispetto al piano stradale;*

c. Vicoli

- i) *Devono mantenere il carattere raccolto di spazio di vicinato e di mediazione tra lo spazio privato e lo spazio pubblico che a tutt'oggi li contraddistingue; con l'uso di tipologie di pavimentazione che richiamino quella naturale originaria in terra (terre e ghiaie stabilizzate, cemento seminato etc.); anche il sistema di illuminazione e gli elementi di arredo dovranno conformarsi a questa dimensione ambientale minuta.*

d. Il disegno al suolo dello spazio pubblico dovrà far emergere preesistenti elementi storici del paesaggio urbano (ad esempio: il pozzo di Piazza mercato);

e. E'obbligatoria, anche in considerazione della prevalenza di persone anziane residenti nel centro storico, la realizzazione di percorsi facilitati per portatori di handicap in grado di connettere i principali parcheggi con i poli maggiormente significativi del centro storico (Comune, Piazza Roma, Parrocchiale-biblioteca, Casa Dessì) così come il centro storico con la struttura di SuperHando, con particolare attenzione ai percorsi per ciechi ed ipovedenti (percorsi, piante e cartelli indicatori tattili, etc.);

f. Nell'individuazione delle essenze arboree particolare cura dovrà essere dedicata al ricorso ad essenze autoctone o comunque facenti parte dell'immagine storica del paese ponendo altresì particolare

attenzione alla piantumazione di essenze non pericolose per gli allergici (quali, ad esempio: palme, agrumi, magnolie, ippocastani).

4. Lineamenti di progetto

a. Le finiture al suolo

i) PAVIMENTAZIONI

- 1. Vanno in ogni caso recuperate tutte le pavimentazioni storiche che dovessero riemergere nel corso di scavi o altrimenti reperite, in particolare quelle in acciottolato –impredau- o lastronato, intendendosi nel recupero il consolidamento e l'integrazione con parti mancanti al fine di ricavare quanto meno porzioni con dimensioni giustificabili e forma definita;*
- 2. la tipologia tradizionale, con acciottolato assestato su letto di sabbia e calce, sarà da prevedere –eventualmente integrata con corsie lastronate- in tutte le strade che saranno pedonalizzate, con la progressiva eliminazione del manto di asfalto;*
- 3. tale finitura andrà utilizzata, in assenza di giustificabili impedimenti, anche nelle strade a traffico veicolare di sezione ridotta, prevedendo l'inserimento di corsie carrabili in andamento con le cortine murarie, realizzate con lastroni di pietra locale;*
- 4. è ammessa, nelle strade pedonali di importanza minore, la realizzazione di pavimentazioni continue in cemento “seminato” con pietrisco di cava locale, con densità tale da determinare la resa cromatica della superficie; tali pavimentazioni potranno essere realizzate solo in distacco dall'edificio lungo i fronti stradali, con l'interposizione di un sistema di “banchina” elastico e permeabile;*
- 5. sarà consentito l'uso di pavimentazioni a “lastronato” -di derivazione ottocentesca- lungo le arterie carrabili principali del centro, quali Via Gramsci, Via San Salvatore, Via Roma nella porzione meridionale, nonché nelle strade perimetrali del centro matrice (Via S.Giovanni, Via G. Deledda, Via della Libertà, Via Lussu, Via Rossini, Via S. Lucia); in queste ultime sarà anche consentito l'uso del manto asfaltato, purché separato dagli edifici prospicienti da un marciapiede lastronato o in cemento seminato.*

ii) MARCIAPIEDI

- 1. Lungo i percorsi principali di cui al precedente punto 5. sono consentiti la realizzazione e/o il recupero di marciapiedi nell'accezione “moderna” del termine, anche con dislivello di separazione dal percorso carrabile, purché pavimentati in lastronato di pietra locale;*
- 2. in tutti gli altri tratti stradali interni al centro matrice non è consentito utilizzare la tipologia di cui sopra: le fasce pedonali, potranno essere definite:*
 - con cambio di materiale su tutta la superficie: ad esempio con lastre di pietra locale o ciottoli di diversa pezzatura in presenza di manto stradale in acciottolato;*
 - con omogeneità di materiale rispetto al manto carrabile ed una semplice marcatura a definizione dell'ambito pedonale, da realizzarsi con elementi a corsia in pietra locale;*
 - lungo gli assi a sezione ridotta –ivi compresi i vicoli carrabili- la delimitazione potrà essere costituita da elementi puntiformi prefabbricati (metallici o in conglomerati polimerici o cementiti), anche contenenti il sistema d'illuminazione;*
 - non sono da prevedersi sistemi a “paletto e catena” -ancorché a tipologia tradizionale in ghisa – se non in casi giustificati di reale pericolo per il pedone e, comunque, con carattere provvisorio;*
- 3. lungo i tracciati a sezione ridotta il marciapiede andrà previsto obbligatoriamente su un solo lato della strada;*
- 4. a meno di evidenti impedimenti i marciapiedi dovranno avere la larghezza minima di cm.80 per consentire il transito della sedia a ruote e –quando non lastronati- essere previsti con almeno due corsie a superficie omogenea di dimensione e distanza adeguati all'asse delle ruote.*

b. Gli elementi di arredo

i) ELEMENTI DI SEDUTA

- 1. Ad esclusione che per le aree a giardino non va previsto l'uso di panchine “in stile” da parco di produzione industriale in metallo/legno; saranno da privilegiare tipologie improntate ad essenzialità di forma e funzionalità, possibilmente monomateriale -in pietra, metallo, legno, cemento, polimeri-;*

ii) **POZZI, FONTANE**

1. *E' consentita l'installazione di fontanelle in spazi pubblici che ne giustifichino la presenza, purchè di forme essenziali o riferite a tipologie storiche presenti in loco; fontanelle, rubinetti, bocche d'acqua –purchè non preesistenti e di origine storica, come quello esistente in Vico Mara, Isolato AB16 - U.M.I. 29 - saranno da posizionarsi in posizione perimetrale rispetto agli spazi urbani, addossate alle cortine edilizie;*
2. *E' consentito il solo ripristino di pozzi e fontane tuttora presenti o documentate, purchè evidenziati in superficie da manufatti in pietra o muratura intonacata, di tipologia semplice compatibile con quelle presenti nel centro matrice o nel territorio agricolo circostante.*

iii) **ATTREZZATURE DI SERVIZIO**

1. *Scatole di derivazione o armadi contatori facenti capo ai fornitori di servizi (energia elettrica, gas, telefono, acqua etc.) di nuova apposizione dovranno seguire precise regole per la collocazione sulle facciate degli edifici prospicienti lo spazio pubblico; la tipologia ed il posizionamento di tali manufatti devono seguire specifici protocolli d'intesa da sottoscrivere da parte del Comune con i relativi enti, contenenti precise indicazioni in merito a dimensioni, posizione, emergenza dei vari manufatti, ed improntate principalmente all'omogeneità.*

Articolo 27. Sistema infrastrutturale

1. Obiettivi del PPR

- a. Prevedere esplicite norme per la progettazione e la realizzazione delle opere infrastrutturali di rete o puntuali rispettando il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente;
- b. Conservare, anche nella viabilità statale e provinciale dismessa, case cantoniere, ponti storici e opere d'arte in genere; prevedere la valorizzazione ed il riuso dei manufatti e delle aree in questione nel contesto dei circuiti di fruizione del paesaggio;
- c. Riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie di quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale.

2. Definizione

- a. Viabilità urbana interessante il centro storico;
- b. Strutture di supporto alla viabilità.

3. Obiettivi del Piano particolareggiato

- a. *Gli obiettivi del Piano Particolareggiato relativi al sistema infrastrutturale vengono delineati nell'elaborato alla Tav. n°10 Connettività, polarità, infrastrutture - Linee di intervento per la mobilità e lo spazio pubblico".*
 - i) garantire una migliore connettività della rete stradale esistente
 - ii) riqualificare ed integrare il tessuto urbano alla rete stradale territoriale favorendone, oltre che il miglioramento delle condizioni di sicurezza, la migliore fruizione turistica ed urbana;
 - iii) tutelare le visuali panoramiche;
 - iv) tutelare i filari alberati stradali;
 - v) creare percorsi – anche attraverso il recupero e potenziamento degli itinerari turistici – di connessione tra beni identitari, beni diffusi, centro storico, punti di scambio modale (stazione e “porte della città”);
 - vi) migliorare la connettività interna al centro storico anche attraverso nuovi percorsi pedonali e/o carrabili interni agli isolati ed al sistema delle corti
 - vii) facilitare la creazione di una rete di mobilità ciclistica e pedonale;
 - viii) porre particolare attenzione nella progettazione delle sezioni stradali ad accorgimenti tali da garantire il rapido drenaggio e smaltimento delle acque piovane in corrispondenza dei fronti degli edifici o di manufatti edilizi quali muri di cinta e portali al fine di non pregiudicarne la conservazione.
 - ix) privilegiare la realizzazione di parcheggi pubblici sotterranei negli *Ambiti di progetto integrato*, e negli *Ambiti di trasformazione*, ambiti a trasformabilità orientata e le connessioni tra essi ed i poli del centro storico.

4. Modalità attuative

- a. Progetto di opera pubblica;
- b. Per la viabilità rurale il comune può attivare modelli di gestione convenzionata con i frontisti o con i consorzi;
- c. L'illuminazione stradale dovrà essere studiata in modo da ridurre la dispersione del flusso luminoso verso l'alto e secondo tutte le disposizioni di cui 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).

Articolo 28. Infrastrutture puntuali e a rete per le telecomunicazioni e l'energia elettrica

1. Obiettivi del PPR

- a. Evitare le palificazioni per servizi di rete anche promuovendo la sostituzione di quelle esistenti con cavidotti interrati.

2. Definizione

- a. Impianti puntuali (cabine, ripetitori, antenne);
- b. Reti di trasmissione distribuzione delle telecomunicazioni e dell'energia elettrica.

3. Obiettivi

- a. Razionalizzazione di impianti e reti esistenti rispetto a parametri di qualità degli insediamenti e del paesaggio.
- b. Rimozione degli impianti e delle reti palificate dal centro storico tramite la realizzazione di cavidotti sotterranei;
- c. Obbligo di realizzazione di cavidotti nelle aree di trasformazione urbanistica,

4. Modalità attuative

- a. Progetto di opera pubblica previa verifica degli impatti ambientali e paesaggistici ed individuazione delle misure di mitigazione e riduzione degli impatti;
- b. Torri, tralicci e ripetitori per le telecomunicazioni ancorché non ricadenti nelle aree ed immobili di cui all'art. 143 del dlgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. sono soggette a valutazione di compatibilità paesaggistica a cura della Regione Sardegna e sono soggette alle disposizioni del Regolamento comunale in materia;
- c. Per caratteristiche, valutazioni propedeutiche alla realizzazione ed esercizio, procedure autorizzative di impianti fotovoltaici su suolo si fa riferimento al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio";
- d. E' ammessa la realizzazione di antenne TV centralizzate tali da ridurre l'impatto visivo delle antenne collegate a singole utenze;
- e. Per quanto non specificato dal presente articolo si fa riferimento all'Allegato alla delibera RAS 12/24 del 25 marzo 2010 "Direttive regionali in materia di inquinamento elettromagnetico".

TITOLO III – LINEAMENTI PER IL RECUPERO EDILIZIO E AMBIENTALE

Articolo 29. Prescrizioni e indicazioni operative in merito al recupero di sistemi spaziali ed edifici di impianto storico e a interventi di nuova edificazione a tipologia tradizionale: disposizioni generali e tipologie ammesse

1. Disposizioni generali

- a. Gli edifici da realizzarsi nelle aree ricomprese nel perimetro del P.P. del centro storico, sia di nuova edificazione che in ampliamento a corpi di fabbrica esistenti, non potranno superare i due piani fuori terra;
- b. Vigè l'obbligo della copertura a falda/doppia falda inclinata o a padiglione negli edifici principali (sono esclusi i corpi accessori) di tutte le U.M.I., ad eccezione degli edifici a fronte strada che risultino adiacenti a corpi di fabbrica confermati aventi copertura piana o coronamento superiore rettilineo (muro d'attico).

2. Tipologie insediative e organismi edilizi

- a. *La posizione dei corpi di fabbrica nel lotto e l'organizzazione dei lotti all'interno dell'isolato sono componenti fondamentali dell'immagine della città storica: tale organizzazione è oggetto di tutela e deve costituire la base operativa di ogni operazione di modifica, riqualificazione o restauro dei manufatti e degli spazi aperti.*
- b. *Ad esito delle indagini compiute in sede di elaborazione del Quadro conoscitivo del presente P.P., sono state puntualmente individuate (si veda la Tavola 9a del Quadro conoscitivo "Tipologie insediative") le principali tipologie e sub-tipologie che definiscono il tessuto urbano del centro matrice:*

i) tipologia a CORTE ANTISTANTE, così meglio precisata:

1. *con corpo principale con lolla a fondo lotto (Pl) e corpi accessori laterali (a) e con accesso sul lato opposto al Pl, laterale o sull'angolo; il 34% circa delle U.M.I. conserva con diversi gradi questa tipologia;*
2. *con Pl e presenza di corpo agricolo principale (A) di consistenza rilevante sul fronte strada principale, tale da implicare l'uso di adeguati dettagli linguistici; l'1% circa delle U.M.I. conserva con diversi gradi questa tipologia;*
3. *con Pl, e compresenza di A e palazzo o palazzotto (Pz, Pzt) sul fronte strada principale, edificato successivamente o in concomitanza con il nucleo edilizio costitutivo originario; l'1,5% circa delle U.M.I. conserva con diversi gradi questa tipologia;*
4. *con Pl e Pz/Pzt sul fronte strada principale; il 4,5% circa delle U.M.I. conserva con diversi gradi questa tipologia;*
5. *con palazzo interno alla corte, intendendo con questa definizione un'evoluzione del corpo principale Pl, con analoghe disposizione e orientamento ma caratterizzato da deciso intento rappresentativo coglibile sia nella consistenza volumetrica (importanti dimensioni in sviluppo planimetrico ed altimetrico) che nella modificazione funzionale e formale dell'avancorpo (lolla), di norma inglobato nel corpo principale; l'1,5% delle U.M.I. conserva con diversi gradi questa tipologia;*
6. *con Pl e corpi accessori laterali ma con accesso da nord, a fianco/attraverso il corpo Pl; il 2% circa delle U.M.I. conserva con diversi gradi questa tipologia;*
7. *con doppia corte: generalmente una principale -corredata dei principali corpi edilizi componenti- ed una secondaria -con carattere di servizio alla principale; questa tipologia, non originaria e a carattere ibrido, è generalmente il risultato di ricomposizione dell'assetto proprietario; l'1,5% circa delle U.M.I. conserva con diversi gradi questa tipologia;*
8. *conformata a corte antistante, ma di recente fondazione o con edifici sostituiti; l'8% circa delle U.M.I. conserva con diversi gradi questa tipologia;*
9. *tipologia a CORTE RETROSTANTE, con corpo principale originario a fronte strada; il 2% circa delle U.M.I. conserva con diversi gradi questa tipologia;*

ii) LOTTO SATURATO o semisaturato a seguito di successivi frazionamenti e della conseguente sottrazione di spazio;

- iii) *tipologia IBRIDA/MISTA, con sovrapposizione di edificato recente (generalmente sul/riferito al fronte strada) al corpo principale Pl, solitamente privo di manutenzione o fatiscente o quantomeno declassato a corpo di servizio;*
 - iv) *INSEDLAMENTO RECENTE A FRONTE STRADA a seguito di ristrutturazione urbanistica, con corpo edilizio unico sul/in allineamento col fronte strada a tipologia solitamente incongruente: il diffondersi di questa tipologia –come quella di cui al successivo punto v)- ha provocato lo stravolgimento percettivo di parti delle cortine edilizie stradali e distorto il rapporto spazio pubblico/spazio privato;*
 - v) *INSEDLAMENTO RECENTE A CENTRO LOTTO a seguito di ristrutturazione urbanistica;*
 - vi) *tipologia SPECIALE: di chiese o edifici pubblici di dimensioni rilevanti;*
 - vii) *tipologia RESIDUALE: lotti o appezzamenti superstiti di terreno agricolo, artigianale o di servizio aventi carattere di porzione che ha perduto la connessione con l'insediamento originario; si caratterizzano per la presenza di soli corpi accessori.*
- c. *Tra le tipologie insediative componenti vengono riconosciute come caratterizzanti il tessuto storico –di conseguenza sono ammesse come riproponibili- esclusivamente le seguenti tipologie insediative:*
- i) La CORTE (antistante, retrostante o mista) caratterizzata da un corpo edilizio principale – a fondo lotto o a fronte strada - e da corpi secondari di varia consistenza costruttiva/volumetrica, distribuiti lungo il perimetro dell'U.M.I. e su di esso attestati, i cui elementi caratterizzanti sono:
 - 1. continuità della cortina su spazio pubblico;
 - 2. muri di recinzione pieni con altezza minima di m. 2,50;
 - 3. unitarietà e vitalità dello spazio centrale esterno di pertinenza –la corte vera e propria, in cui prevedere la compresenza di diverse funzioni, affiancando a porzioni pavimentate (funzioni domestiche/paradomestiche) ambiti a giardino/frutteto e parti coltivabili (orto);
 - 4. introversione degli affacci dei corpi di fabbrica, con la sola esclusione di quelli attestati sulla pubblica via che hanno due affacci ad essa paralleli;
 - 5. orientamento dei corpi di fabbrica principali a sud/sud-est, garanzia di un corretto soleggiamento in base ai criteri dell'edilizia sostenibile; attestazione dei corpi di fabbrica secondari sul perimetro della corte.
 - ii) Il LOTTO SATURATO o quasi saturato dall'edificato, avente le seguenti caratteristiche:
 - 1. corpo edilizio unico o prevalente;
 - 2. marginalità dello spazio aperto di pertinenza;
 - 3. attestazione sul filo strada dell'edificato, o muro di recinzione pieno con altezza minima di m. 2,50;
 - 4. introversione degli affacci dei corpi di fabbrica, con la sola esclusione di quelli attestati sulla pubblica via che hanno due affacci ad essa paralleli.
- d. *Sono considerate incompatibili con la salvaguardia del tessuto urbano storico –e come tali non consentite- tipologie insediative diverse da quelle di cui al precedente punto b), quali la tipologia a centro lotto o quella con fronte arretrato dal filo strada.*

3. Tipologie edilizie – classificazione

- a. *Ai fini della classificazione di ciascun edificio del centro matrice in funzione del proprio ruolo e del valore storico/architettonico/documentale/ambientale -sia alla scala urbana che all'interno del sistema-corte- è stato predisposto un elenco di tipologie edilizie descritte nella fase 1 "Quadro conoscitivo" di elaborazione del P.P., estrapolato dall'esame dello specifico contesto settimese, utilizzato all'interno del Quadro conoscitivo nelle "Schede analitiche" delle singole U.M.I. qui sotto esposto:*
- i) TIPOLOGIE EDILIZIE TRADIZIONALI
 - 1. T1. **Palazzu.** palazzo signorile a fronte strada con consistente sviluppo longitudinale e altimetrico, con diversi gradi di importanza architettonica e di dettaglio, in funzione dell'importanza della famiglia; la definizione viene attribuita anche a corpi di fabbrica principali interni alla corte, qualora soppiantino il tradizionale corpo a fondo lotto con *lolla*;
 - 2. T2. **Palazzotto:** palazzo signorile di minore consistenza architettonica e dimensionale;
 - 3. T3. **Residenziale principale con lolla:** corpo edilizio principale posto a fondo lotto, generalmente orientato verso sud/sud-est; comprende le seguenti sottospecie: (si veda l'*Abaco rapporti di facciata*)

- T3a. **Residenziale principale di trasformazione:** corpo originario trasformato tramite sopraelevazione/ampliamento/inglobamento;
 - T3b. **Residenziale principale di sostituzione:** corpo principale sostituito da corpo recente, anche incongruo, ma che si riferisce o reinterpreta la tipologia;
4. T4. **Lolla:** avancorpo a loggiato annesso alla tipologia T3 (si veda l'*Abaco rapporti di facciata*);
 5. T5. **Residenziale pluricellulare:** corpo residenziale semplice pluricellulare;
 6. T6. **Residenziale monocellulare:** corpo residenziale semplice monocellulare;
 7. T7. **Accessorio/x:** corpo accessorio residenziale o agricolo, meglio precisato come: access/cucina, access/portico, access/cantina, access/stalla, etc.;
 8. T8. **Accessorio elementare:** corpo accessorio di scarsa consistenza senza particolare definizione d'uso;
 9. T9. **Corpo non riconducibile a tipologia;**
 10. T10. **Tettoia:** corpo con scarsa/nessuna consistenza muraria;
 11. T11. **Manufatto accessorio/x:** manufatto di servizio quale: manif/access/pozzo, manif/access/forno, etc.;
 12. T12. **Produttivo/artigianale:** corpo a tipologia originaria produttiva o artigianale;
 13. T13. **Portale coperto** (si veda l'*Abaco dei portali*)

ii) TIPOLOGIE EDILIZIE NON TRADIZIONALI

1. N1. **A schiera;**
2. N2. **Residenziale semplice:** corpo residenziale allineato sul filo strada o su un confine, con fronte compatto, linguaggio tradizionale, a uno /due piani;
3. N3. **Residenziale/frantumato:** corpo residenziale riferito al filo strada o ad un confine, ma frantumato nell'articolazione planimetrica/volumetrica;
4. N4. **Isolato nel lotto:** corpo residenziale senza riferimento a confini/allineamenti;
5. N5. **Accessorio/x:** corpo accessorio meglio individuato come: access/garage, access/portico, etc.;
6. N6. **Produttivo/artigianale;**
7. N7. **Commerciale**

iii) TIPOLOGIE SPECIALI

Complessi, edifici, manufatti caratterizzati da una tipologia edilizia associata a funzioni pubbliche o di interesse pubblico, di valore storico-artistico e di particolare interesse per la storia di Settimo San Pietro e del suo territorio quali chiese, il Monte granatico, la vecchia sede comunale caratterizzati da una tipologia edilizia associata a funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

4. Tipologie edilizie – prescrizioni per la nuova edificazione

- a. *L'eventuale edificazione di nuove volumetrie nel centro matrice potrà avvenire solo a seguito di dimostrata impossibilità al recupero di manufatti esistenti di qualunque consistenza, valore, grado di manutenzione e funzione appartenenti alle categorie di valore superiori al "tipologico-documentale" –questo compreso- in base alla classificazione di cui alla Tavola 6 – "Il patrimonio della città"; si intende per "recupero" la somma di tutti gli interventi conservativi –dal Restauro alla Manutenzione straordinaria- ivi comprendendo eventuali ampliamenti previsti nelle Tavole 7 "Regole edilizie e urbanistiche", ed includendo il cambio di destinazione d'uso e l'adattamento tecnologico/funzionale di organismi edilizi di importanza "minore" quali i volumi a tipologia "accessoria" in disuso.*
- b. *Non è consentito l'inserimento di nuove volumetrie nel tessuto edilizio del centro matrice, fatta eccezione per i seguenti casi, meglio individuati nelle Tavole 7 "Regole edilizie e urbanistiche":*
 - i) *edificazione dei lotti che risultano vuoti allo stato rilevato dal presente P.P.;*
 - ii) *refacimento/spostamento di singoli edifici classificati come incongrui (vedi la Tavola 6 – "Il patrimonio della città");*
 - iii) *ricomposizione dell'assetto insediativo a seguito di previsione di Ristrutturazione urbanistica;*
 - iv) *fedele ricostruzione di volumi perduti a seguito di degrado estremo/crollo avvenuto successivamente all'entrata in vigore del presente P.Particolareggiato. In particolare:*
 1. *il diritto edificatorio è espletabile solo a seguito di deposito di dettagliato rilievo metrico, documentale e fotografico dello stato originario, che costituirà riferimento per la fedele ricostruzione;*
 2. *in presenza di documentazione scarsa/insufficiente non saranno ammesse ricostruzioni di corpi edilizi "presunti";*

3. *i volumi ricostruiti dovranno attenersi scrupolosamente a quelli documentati nella consistenza, nella modalità costruttiva, nelle finiture e nei dettagli; non saranno ammesse integrazioni o “migliorie” formali;*
- v) *inserimento di manufatti a carattere prettamente tecnico-funzionale (ascensori, vani tecnici etc.), purchè chiaramente distinguibili nelle forme e nella consistenza dal contesto delle preesistenze storiche.*
- c. *Sui fronti interni dei corpi di fabbrica e su fronti urbani di ridotte dimensioni con carattere di completamento, è ammesso – nella nuova edificazione e nelle ristrutturazioni- l'utilizzo di linguaggi architettonici contemporanei orientati al rigore e all'essenzialità, purchè facenti riferimento al vocabolario della tradizione per quanto riguarda le proporzioni dei volumi, le dimensioni ed i rapporti delle facciate, delle forature, dei dettagli costruttivi.*
- d. *Sono individuate come sole tipologie da adottarsi nelle nuove edificazioni, come sopra individuate, le seguenti:*
 - i) TIPOLOGIA “A” – Tradizionale a fondo lotto. Il P.P. individua un modello tipologico - derivato dallo studio del corpo edilizio principale con *lolla* delle corti storiche- che, allo scopo di ridurre l'impatto volumetrico in altezza rispetto a quello dell'edilizia storica consolidata, prevede la copertura a falda inclinata - ed il conseguente rispetto di un'altezza media - che consente l'abbassamento della linea di gronda rispetto alla copertura piana. Le caratteristiche principali della tipologia, illustrate nell'*allegato n°2* alle presenti N.T.A., sono le seguenti:
 1. compattezza planimetrica e volumetrica del corpo di fabbrica, *con assunzione di forme geometriche elementari nello schema planimetrico, quale quella rettangolare attinente ai tipi;*
 2. copertura a due falde sul corpo edilizio principale -con andamento del colmo sull'asse longitudinale- in continuità o meno con la copertura dell'avancorpo (*lolla*); *per ragioni funzionali il corpo edilizio principale non potrà di norma superare la profondità globale –comprensiva dell'eventuale avancorpo (lolla)- di mt. 8.*
 3. l'avancorpo (*lolla*) potrà avere la copertura:
 - (a) a falda, in continuità con il corpo di fabbrica retrostante;
 - (b) a falda, a quota inferiore a quella del corpo di fabbrica retrostante;
 - (c) a terrazza;
 4. massima altezza alla gronda consentita:
 - (a) mt. 3,80 per edifici ad un piano - vedi “*Allegato n°2.1*” alle presenti N.T.A.;
 - (b) mt. 5,20 per edifici ad un piano con soppalco - vedi “*Allegato n°2.1*” alle presenti N.T.A.;
 - (c) mt. 6,40 per edifici a due piani - vedi “*Allegato n°2.2*” alle presenti N.T.A.;
 5. in adeguamento al disegno del tessuto urbano storico ed ai principi di sostenibilità climatica, tutti gli edifici principali dovranno essere orientati preferibilmente col fronte principale rivolto a sud / sud-est;
 6. presenza di aperture sul solo fronte meridionale e/o in copertura –come illustrato nell'*All. n°3* alle presenti N.T.A.- fatti salvi i corpi di fabbrica attestati sul fronte strada che possono avere aperture di piccole dimensioni (si veda l'*Abaco degli Elementi di facciata*), in numero limitato (si veda l'*Abaco dei Rapporti di facciata*) ed al solo livello superiore (primo piano o soppalco);
 7. nei lotti di grandi dimensioni con residui consistenti di cubatura, in conseguenza all'impossibilità di sopraelevare o di edificare sopra il secondo piano, la volumetria eccedente sarà da prevedersi sugli altri lati del perimetro, con corpi di fabbrica facenti capo alla tipologia B, di cui al successivo punto b);
 - ii) TIPOLOGIA “B” – Tradizionale accessoria. Tipologia derivante dai corpi a carattere agricolo/artigianale o residenziale accessorio delle corti, avente le seguenti caratteristiche:
 1. compattezza planimetrica e volumetrica del corpo di fabbrica;
 2. copertura ad una o due falde inclinate;
 3. massima altezza alla gronda consentita:
 - (a) mt. 3,80 per edifici ad un piano – si veda l’“*Allegato n°2.1*” alle presenti N.T.A.;
 - (b) mt. 5,20 per edifici ad un piano con soppalco – si veda l’“*Allegato n°2.1*” alle presenti N.T.A.;
 - (c) mt. 6,40 per edifici a due piani – si veda l’“*Allegato n°2.2*” alle presenti N.T.A.;
 4. giacitura a confine dei lotti , sui lati riferiti a sud, est, ovest, con fronte a confine privo di bucatore fatta esclusione per gli affacci su strada;

5. la conseguente peggior esposizione da un punto di vista climatico potrà essere superata con opportuni accorgimenti per la captazione solare, atti a limitare questa condizione – vedi Allegato n°3 alle presenti N.T.A.
- iii) TIPOLOGIA “C” – Corpi secondari interni al lotto. Corpi edilizi accessori ad un corpo principale situati sempre all’interno del lotto, privi di carattere architettonico specifico, con le seguenti caratteristiche:
 1. copertura a falde inclinate o piana;
 2. sviluppo altimetrico su un livello; in caso di copertura a falde inclinate h. max. m. 3,80 alla gronda; in caso di copertura piana: h. max m.3,30 all’estradosso del solaio di copertura;
 3. Caratteristiche planimetriche/volumetriche, giacitura ed orientamento casuali.
 - iv) TIPOLOGIA “D” – Tipologia a fronte strada. Laddove, per dimensioni ridotte del lotto o per irregolarità geometrica dello spazio, non sia possibile perseguire il modello della corte, si farà riferimento alle tipologie a fronte strada tradizionali (“palazzotto” e “residenziale semplice”), aventi le seguenti caratteristiche:
 1. posizionamento a filo strada;
 2. omogeneità dell’andamento del prospetto e sviluppo sull’intero lato del fronte su strada;
 3. i corpi di fabbrica della tipologia di cui al precedente *punto ii)* possono avere la copertura piana, essendo le suddette tipologie normalmente dotate di cornicione o muretto d’attico pur in presenza di copertura a falde inclinate;
 4. qualora la copertura non sia in continuità con quelle degli edifici adiacenti - e di conseguenza siano visibili anche i fronti laterali - si prescrive la copertura a padiglione, che consente di conservare il profilo di gronda orizzontale anche sui lati.
 5. l’altezza massima di gronda consentita è di mt. 7,50.
- e. TIPOLOGIE SPECIALI: edifici pubblici e/o di interesse collettivo.

5. Corti e spazi ineditati

- a. Il recupero e la riproposizione della struttura insediativa a corte mirano a tutelare, unitamente alle tipologie edilizie componenti, lo spazio aperto di pertinenza, nonché il sistema di relazioni consolidato che lega tali ambiti. Rientrano in questa definizione le finiture, la vegetazione arborea e tutti i manufatti e oggetti d’uso la cui conservazione contribuisca alla salvaguardia del carattere storico-ambientale della corte stessa. Tale recupero si articola come segue:
 - i) Salvaguardia, ricomposizione, riproposizione:
 1. delle proporzioni degli spazi non edificati del sistema delle corti;
 2. del sistema di relazioni spaziali/funzionali tra edificato e spazio aperto, con riguardo alle componenti architettoniche “di soglia” quali luci di portici e di lolle, portoni e portefinestre, parapetti, cancelletti, gradini;
 3. di elementi puntuali “focalizzanti” che cadenzano lo spazio aperto, quali pozzi, cisterne, fontane, abbeveratoi, mangiatoie, forni;
 4. *delle recinzioni e dei sistemi di accesso, in particolare se costituite da muri e portali confinanti con gli spazi pubblici: nel recupero di tali sistemi andranno utilizzati materiali e tecniche tradizionali o con essi compatibili, evitando il non-finito, i rivestimenti e placcaggi in qualsiasi materiale;*
 5. di finiture al suolo caratteristiche, quali lastre di pietra e impredeau;
 6. di giardini, aiuole, orti, frutteti, sia con impianto a terra che in vaso.
 - ii) *Eliminazione delle superfetazioni recenti che negano/alterano la lettura dei rapporti originari dello spazio aperto.*
- b. Nelle corti di rilievo storico/architettonico o documentale – A.T.O. e corti individuate dal P.P. come “corti di rilievo tipologico primario”, “scoperti privati con valenza documentale” e “corti che conservano il carattere agricolo” graficamente individuate alla *Tavola 6 “Il patrimonio della città”*, le pavimentazioni ammesse, oltre a quella a quella tradizionale in acciottolato (*impredan*), sono:
 - i) ghiaio o terra stabilizzata con calce o resina; terra battuta;
 - ii) cemento colorato, anche a riquadri bordati con pietra o mattone;
 - iii) terreno vegetale seminato a prato o coltivato a orto o frutteto;

- iv) eventuali ricorsi o bordature sono ammessi solo con uso di masselli o lastre di pietra locale o laterizio nei formati tradizionali – mattone, tavelle, listello;
 - v) come da tradizione consolidata riscontrata nel corso delle indagini, è consentito il riutilizzo di materiali di risulta –come le marmette di cemento recuperate dalle pavimentazioni interne- per marcature puntuali (percorsi esterni o punti di sosta);
 - vi) non è ammesso l'uso di rivestimenti in materiale ceramico, quali gres, cotto, piastrelle;
 - vii) *nella progettazione delle finiture al suolo va posta particolare attenzione al sistema delle pendenze per l'agevole deflusso delle acque meteoriche; è inoltre fatto obbligo di mantenere una quota di superficie permeabile pari come minimo al 20% della superficie complessiva.*
- c. In caso di interventi di Ristrutturazione urbanistica la configurazione deve rispondere alle prescrizioni vincolanti (fili edilizi, numero dei piani) in termini di giacitura al suolo degli edifici date dalla *Tavola 7 "Regole edilizie ed urbanistiche"* o dalle *Schede normative*;
 - d. le specie arboree presenti all'interno delle corti, siano esse isolate o raggruppate in veri e propri giardini, debbono essere salvaguardate o, in caso di necessità, sostituite con altre analoghe o con essenze compatibili con la storicità del luogo e con rispetto all'interazione tra specie vegetali;
 - e. in assenza di superfici significative di pavimentazioni di valore storico/architettonico, nelle corti le cui dimensioni lo consentano è ammessa la realizzazione di parcheggi sotterranei di tipo meccanizzato raggiungibili esclusivamente tramite "montauto" anziché con rampe.

Articolo 30. Prescrizioni e indicazioni operative in merito al recupero di sistemi spaziali ed edifici di impianto storico e a interventi di nuova edificazione a tipologia tradizionale: tecniche costruttive, dettagli e finiture

1. Caratteristiche e tecnologie costruttive degli edifici storici

a. Obiettivi del P.P.

- i) *In tutte le categorie d'intervento relative alle opere di recupero del patrimonio edilizio storico -riferendosi a tutte le tipologie edilizie e non ai soli edifici di valore storico architettonico- nonché nelle nuove edificazioni a tipologia tradizionale, vanno sempre rispettate le Norme generali e le Linee guida come di seguito articolate, con particolare riferimento alle strutture edilizie realizzate in pietrame e/o terra cruda (ladiri);*

b. Norme generali

- i) *In tutti gli interventi da realizzarsi ove sussistano manufatti e strutture storiche preesistenti, va privilegiato il recupero di materiali e componenti esistenti in loco anche qualora non più funzionali all'uso originario: detti manufatti potranno essere oggetto di diverso utilizzo nell'ambito del cantiere stesso o funzionali ad utilizzo da parte di terzi; è vietata la sostituzione indiscriminata di elementi in buono stato con altri analoghi di nuova produzione;*
- ii) *è fatto divieto di demolire o lasciar crollare edifici storici fatiscenti con qualsiasi categoria di valore, ancorché lesionati e/o privi della copertura, senza preventiva autorizzazione del Sindaco a seguito di deposito di rilievo metrico, stratigrafico e fotografico—più o meno dettagliato a secondo dell'importanza dell'edificio- che costituirà traccia per la contestuale o successiva riedificazione; per i corpi di fabbrica con gradi di valore "monumentale", "di pregio", "storico-architettonico" vige l'obbligo di predisporre la messa in sicurezza a tutela del bene sino al momento del suo recupero;*
- iii) *allo scopo di tutelare l'integrità del tessuto storico del centro matrice, vige l'obbligo di allegare un elaborato di rilievo critico dettagliato alle pratiche edilizie relative ad unità insediative storiche o anche a singoli edifici componenti, secondo le modalità di cui all'Art. 7.2. delle presenti N.T.A.;*

c. Linee guida

- i) *Le modifiche allo schema planimetrico e distributivo degli edifici sono ammesse, al fine di rifunzionalizzare gli stessi, purché nel rispetto del sistema strutturale, sia a livello metrico che nella consistenza e nell'uso dei materiali;*
- ii) *la muratura portante tradizionale in ladiri (vedi "Abaco dei particolari costruttivi") è comunemente ordita a due teste, con uno spessore di circa 40 cm. al netto dell'intonaco: nella eventuale riproposizione di tale tecnica costruttiva va mantenuta tale profondità minima della muratura ai piani terreni, quando portanti un secondo livello;*
- iii) *non sono ammesse eventuali sostituzioni di murature portanti con sistemi a pilastri o setti in cls; analogamente non è ammessa la sostituzione di solai con strutture orizzontali rigide (laterocemento);*

- iv) i **divisori interni** non portanti non sono eliminabili indiscriminatamente in quanto spesso collaboranti allo schema statico e comunque caratterizzanti l'assetto distributivo storico;
- v) pur nell'ottica del recupero e consolidamento di un sistema murario portante staticamente inadeguato/insufficiente, è ammesso l'uso di "**scatole portanti interne**" in accostamento alla struttura da conservare, purché realizzate con materiali adeguati alle prestazioni termo-igrometriche dell'esistente (quali: lana di pecora, legno e derivati, quale l'Xlam, etc.);
- vi) le **aperture in breccia** su muri portanti interni vanno realizzate con tecnologia adeguata alle modalità costruttive della muratura stessa, nonché con proporzioni e dimensioni riferite alla casistica tradizionale;
- vii) sulle murature perimetrali il numero, la dimensione e la forma e la posizione delle **bucature esistenti originarie** vanno salvaguardate e in alcun modo modificate in quanto componente primaria dell'immagine storica urbana: non sono ammessi riallineamenti né adeguamenti dimensionali riconducibili all'adeguamento igienico dei vani che, in quanto ricadenti in un contesto storico, andranno sottoposti a deroga (si vedano l'Abaco degli Elementi di facciata e l'Abaco dei Rapporti di facciata);
- viii) va evitato l'inserimento di **nuove aperture** sulle murature prospicienti lo spazio pubblico -e sono preferibili gli affacci interni- se non in casi di imprescindibili motivazioni funzionali o in sostituzione a forature non originarie incongruenti dimensionalmente e/o tipologicamente; esse dovranno nel caso rispettare i parametri di cui al successivo punto 3.;
- ix) vanno tutelati i **muri di recinzione ciechi** lungo lo spazio pubblico, sia nelle caratteristiche strutturali che negli aspetti formali e di dettaglio (accessi, soluzioni sommitali, etc.), con adeguate tecniche di restauro nelle componenti strutturali e nella finitura, anche con eliminazione di componenti/dettagli incongrui quali placcaggi, rivestimenti, copertine etc.;
- x) il **recupero della struttura muraria** degradata dovrà essere effettuato in continuità con le tecniche ed i materiali dell'edilizia storica. In particolare:
1. nel consolidamento andranno usati leganti analoghi/assimilabili a quelli originari e compatibili con le componenti strutturali quanto ad elasticità, prestazioni termo-igrometriche, composizione minerale, etc.; è compatibile l'uso di tecniche di "legatura" con tessuti polimerici (fibra di carbonio);
 2. per la reintegrazione di porzioni ammalorate dovrà essere utilizzata la tecnica del cuci-scuci, ovvero la sostituzione progressiva dei componenti con ammorsatura alla struttura sana, con utilizzo di materiali analoghi ai preesistenti (pietrame, ladiri, mattoni cotti); sono vietati rappezzi con materiali incongruenti (rappezzi in cemento o derivati);
 3. per il risanamento delle murature e delle loro fondazioni dall'umidità vanno previsti sistemi di drenaggio a livello del basamento, con l'uso di pietrame, sabbia e condutture forate;
 4. è ammessa la **coibentazione** della scatola muraria esterna purché preveda l'utilizzo di materassini e pannelli con proprietà igrometriche e di traspirabilità compatibili con quelle tipiche della muratura, quali lana di legno, lana di pecora, pannelli in fibra di legno, OSB e similari;
- xi) le strutture di **fondazione** delle murature in ladiri, tradizionalmente realizzate in pietrame misto e malta di calce, dovranno avere uno spessore di almeno 10 cm. superiore alla muratura soprastante ed un aggetto fuori terra minimo di 50 cm. rispetto al piano di campagna, con incremento fino al metro se in aree depresse; nel caso di nuove costruzioni è ammessa la fondazione continua in cls; (vedi "Abaco dei particolari costruttivi")
- xii) è prescritta la riproposizione dei soli tradizionali **solai in legno** composti da travi e tavolato, sia se facenti parte di un'operazione di recupero che nelle nuove costruzioni con tecnologia tradizionale, ai fini della coerenza con l'apparato portante verticale dal punto di vista dell'elasticità e del potere isolante;
- xiii) è da evitare –per i rischi strutturali e per i risvolti compositivi della facciata- il **cambio di quota** dei solai intermedi; qualora ciò risultasse necessario per validi e comprovati motivi, si dovrà evitare di intercettare visibilmente i fori di facciata in quanto non modificabili;
- xiv) per quanto riguarda le **coperture**: (vedi "Abaco dei particolari costruttivi"):
1. è fatto obbligo di fare riferimento al repertorio tipologico locale (vedi abaco da fare) per quanto attiene la geometria, le pendenze e le soluzioni dei nodi di gronda, che dovranno conformarsi a quelle del vocabolario linguistico tradizionale, con coppo canale a sporgere nelle diverse configurazioni o con cornice contenente il canale di gronda (vedi "Abaco dei particolari costruttivi") ;
 2. è prescritta la riproposizione delle tradizionali strutture di copertura in legno composte da travi/capriate e tavolato/cannucciato, sia se facenti parte di un'operazione di recupero che nelle nuove costruzioni con tecnologia tradizionale, ai fini della coerenza con l'apparato portante verticale dal punto di vista dell'elasticità e del potere isolante;
 3. nell'ambito dell'adeguamento energetico dell'edificio è ammesso l'uso di uno strato impermeabilizzante - traspirante, e di uno strato termoisolante, con materiali che garantiscano

- buone prestazioni di traspirabilità e regolazione igrometrica (fibra di legno, lana di pecora, etc.), purché non emergente sul paramento murario esterno ovvero in esso contenuto;
4. è ammessa la realizzazione del sistema a “tetto ventilato”, con uso di materiali compatibili (tavole e listelli in legno);
 5. eventuali aperture in copertura dovranno essere motivate da imprescindibili ragioni tecniche e dovranno uniformarsi alle indicazioni di cui all’Art. 31.2).c) e d) delle presenti N.T.A.
 6. il manto di copertura sarà da prevedersi esclusivamente in coppi curvi in terra cotta, come da tipologia tradizionale locale.
- xv) **volte ed archi** saranno da salvaguardare nella loro integrità formale e strutturale, evitando in particolare:
1. di intaccare l’integrità degli stessi e dei muri che li sostengono con brecce e demolizioni;
 2. di frazionare i vani ad essi sottesi per salvaguardarne l’integrità architettonica e spaziale;
- xvi) *in quanto testimonianza storico-sociale della comunità, vanno salvaguardati/restaurati i **controsoffitti** intonacati –particolarmente quelli decorati con dipinti, cornici a rilievo, guscio, stucchi, etc.;*
- xvii) *l’inserimento di manufatti a carattere tecnico –quali ascensori, scale di sicurezza, terminali di impianti, rampe e **volumi tecnici**- deve preferibilmente avvenire all’interno degli edifici, pur compatibilmente con le caratteristiche strutturali, distributive e formali dei medesimi, ed avere carattere costruttivo e formale improntato alla leggerezza e alla reversibilità, evitando inglobamenti e mimetismi; in alternativa essi andranno posti all’interno delle corti, salvaguardando la geometria e le partiture di facciata degli edifici presenti;*
- xviii) *è da evitare il passaggio degli **impianti** “sotto traccia” nelle murature portanti, privilegiando la concentrazione in cavedi e/o prevedendo piuttosto linee esterne alla muratura con carattere reversibile ed accessibile.*

2. Composizione delle facciate prospicienti lo spazio pubblico

a. Obiettivi del P.P.

- i) Il P.P. tutela come componente fondamentale del patrimonio edificato di impianto storico le facciate degli edifici prospicienti lo spazio pubblico che conservino i caratteri distintivi del linguaggio architettonico consolidato, sia nell’ambito monumentale/colto che nelle tipologie più povere.

b. Parametri compositivi

- i) I parametri compositivi sono definiti dal P.P. attraverso specifici *Abachi* che ne costituiscono parte integrante di seguito elencati:
 1. “*Abaco dei rapporti di facciata*”, dove si danno indicazioni sul rapporto tra vuoti e pieni delle facciate e sulla ricorrenza delle forature;
 2. “*Abaco degli elementi di facciata*”, dove si danno indicazioni sulle dimensioni, proporzioni e finiture dei fori di facciata e sui dettagli, quali balconi, soglie, gradini, davanzali;
 3. “*Abaco dei dettagli di facciata*”, dove si danno indicazioni su cornici, finiture di gronda, comignoli, colori degli intonaci.

c. Norme generali

- i) Le tipologie individuate all’interno degli *Abachi* costituiscono la traccia da utilizzare nel recupero di tutte le facciate di impianto storico o di parti di esse che hanno subito modificazioni nel tempo;
- ii) dette tipologie saranno da utilizzarsi sia nel caso di interventi di Restauro o Ristrutturazione, che nell’ambito di opere di Manutenzione straordinaria delle facciate stesse;
- iii) le indicazioni potranno anche essere di riferimento in caso di nuova edificazione a filo strada realizzata – in un contesto di cortine a predominanza storica- a saturazione di vuoti, nonché nelle sostituzioni edilizie e nella rimodulazione di facciate incongrue.
- iv) Al fine di ricomporre l’immagine storica del centro cerealicolo caratterizzata da corti chiuse, separate dallo spazio pubblico da edifici o da muri di cinta, il P.P. prescrive l’eliminazione delle recinzioni composte da muretti con ringhiere e la loro sostituzione con muri di cinta con altezza minima mt. 2,50 o, nei casi in cui le analisi condotte nell’ambito del P.P. abbiano rilevato capacità insediativa residua rispetto all’indice di edificabilità fondiaria di zona, attraverso l’edificazione a filo strada secondo le disposizioni contenute nella *Tavola 7 “Regole edilizie ed urbanistiche”* e nella *Tavola 8 “Regole edilizie ed urbanistiche - Profili”*;
- v) Per tutte le U.M.I. raggruppate in Macrounità, nonché per gli edifici attualmente a proprietà esclusiva ma che dovessero subire frazionamenti, va mantenuto lo stesso trattamento di facciata, inteso come tipologia di intonaco e colore.

- vi) *E' vietato intaccare la consistenza e lo schema compositivo delle facciate prospicienti lo spazio pubblico con l'inserimento indiscriminato di impianti tecnologici, linee, contatori facenti capo ai fornitori di servizi (energia elettrica, gas, telefono, acqua etc.); la collocazione di tali manufatti deve seguire specifici protocolli d'intesa da sottoscrivere da parte del Comune con i relativi enti, contenenti precise indicazioni in merito a dimensioni, posizione, emergenza dei vari manufatti, improntate all'omogeneità.*

3. Finiture di facciata

a. Intonaci

- i) *Gli intonaci assolvono una funzione pratica, come superficie di sacrificio, atta a proteggere il delicato sistema murario sottostante dalle azioni ambientali e come supporto alla pittura: in quanto tali gli intonaci vanno mantenuti, restaurati o riproposti nel caso in cui si trovino in stato di avanzato degrado.*
1. Tutte le murature dovranno essere intonacate e tinteggiate, ivi comprese imbotti di porte, finestre, portoni, portali quando privi di cornici a rilievo in laterizio, pietra o cemento istoriato, che dovranno essere lasciati a vista;
 2. Fanno eccezione edifici, prevalentemente appartenenti come epoca di impianto riconosciuta nelle dal P.P. negli elaborati descrittivi del Quadro conoscitivo “*Schede di rilievo degli isolati*” all’ambito culturale “Regno d’Italia”, che non presentano tracce d’intonaco e la cui tessitura muraria risulta ordita per essere lasciata a vista.
 3. *Nel recupero di tutte le strutture murarie storiche è fatto divieto di usare intonaci a base cementizia, di intonaci consolidanti o idrofobizzanti, aventi un comportamento termoigrometrico e meccanico non compatibile con le strutture storiche;*
 4. Nel recupero/realizzazione di strutture murarie in terra cruda è prescritto l’uso degli intonaci tradizionali a base di terra e paglia per una buona integrazione alla muratura e per garantire la durata nel tempo di entrambe le componenti; *è ammesso l’utilizzo di miscele a base di calce –meglio se sotto forma di grassello-, anche in sistemi misti terra-calce;*
 5. In tutti i casi di recupero di edifici che si riferiscono alla tipologia tradizionale agricola o agricolo/residenziale va privilegiato l’uso di intonaci *o velature* con inerti tipo macinato di cava a risalto, in linea con la semplicità architettonico-costruttiva dei manufatti;
 6. E’ in tutti i casi da escludersi l’uso di tipologie d’intonaci estranei alla tradizione locale quali il marmorino, il “finto-rustico”, il “graffiato” e le finiture con lavorazioni tridimensionali con porzioni aggettanti dal piano;
 7. Non sono ammessi rivestimenti di facciata –completi o di parti di essa- in lastre o piastrelle di marmo, pietra, ceramica o altro materiale;
 8. I basamenti in pietrame, se adeguatamente consolidati, potranno rimanere a vista. Nel caso vengano intonacati, se è presente un oggetto della muratura questo dovrà essere rimarcato nel profilo e con differenziazione rispetto alla parte soprastante della facciata, ricavata nella “grana” dell’intonaco o nel colore. Eventuali ricorsi in laterizio, cemento, pietra sul confine tra basamento e muratura in elevazione potranno essere lasciati a vista. Sono da evitare i rivestimenti dei basamenti con lastre o piastrelle in marmo, pietra, ceramica o altro materiale;
 9. Non è ammessa la consuetudine -in uso nel ripristino/realizzazione degli intonaci esterni- di lasciare in evidenza a guisa di “reperiti” conci angolari, piattabande o lacerti di qualunque forma e dimensione che interrompano l’omogeneità del manto di rivestimento della facciata, con la sola eccezione di fori di porte, finestre o portoncini tamponati, aventi stipiti/architravi/archi rimarcati.

b. Finiture superficiali

- i) *Le tinteggiature dovranno attenersi alla tabella cromatica contenuta nell’”Abaco dei dettagli di facciata” derivante dal rilevamento delle pitture presenti in loco.*
- ii) *Sono da prediligere le finiture ricavate dallo stemperamento di terre coloranti in latte di calce.*
- iii) *Non è ammesso l’utilizzo di vernici non traspiranti o plastiche sulle murature a composizione tradizionale, né finiture ricercate tipo spugnato o spatolato.*
- iv) *E’ consentito l’uso di cornici “marcapiano” e di gronda, da ricavarsi con oggetto d’intonaco e con colori a contrasto, prive di sagomature e modanature; è vietato l’uso di cornici, mostre e decorazioni di disegno e/o dimensioni innovative rispetto al repertorio tradizionale.*

4. Forature e dettagli

- a. Tutti i fori ed i dettagli di facciata dovranno attenersi alle proporzioni e dimensioni indicate nell' *“Abaco degli elementi di facciata”* e nell' *“Abaco dei dettagli di facciata”*;
- b. Nel recupero di edifici storici –sino alla categoria di valore documentale compresa- è fatto divieto di spostare o riallineare forature originarie poste irregolarmente all'interno delle facciate, nonché inserire qualsiasi elemento decorativo estraneo al corpo edilizio originario, tipo cornici, mostre, tettoie, inferriate, balconi;
- c. I **fori di facciata** –siano essi portali, portoni, portefinestre, finestre o portoncini- dovranno avere semplici contorni, realizzati esclusivamente con:
 - i) tinteggiatura a contrasto;
 - ii) spessore maggiorato d'intonaco e tinteggiatura con colori chiari a contrasto
- d. I **davanzali** di portefinestre e finestre saranno da realizzarsi:
 - i) preferibilmente in pietra, delle tipologie tradizionalmente in uso locale –ardesia, calcari, trachiti, arenarie-;
 - ii) in graniglia di cemento sul modello di quelli presenti negli edifici storici;
 - iii) con piano in pendenza semplicemente intonato o con tavole di laterizio cotto, esclusivamente nei fori di piccole dimensioni come quelli delle soffitte;
 - iv) negli edifici di nuova realizzazione con profili lineari ed adeguati alle tipologie “povere” degli edifici storici e così gli spessori delle lastre che dovranno avere minimo aggetto frontale e laterale. In presenza di marcatura dei contorni dei fori di facciata (con aggetto o con colore) i davanzali e le soglie potranno raggiungere lo spessore dei contorni stessi;
 - v) non è consentito l'uso del granito o di altri marmi d'importazione, né di rivestimenti in piastrelle o cotto.
- e. I **balconi** dovranno avere una sporgenza massima di cm. 50 dal filo esterno della facciata e dovranno rispettare le caratteristiche di semplicità proprie dell'architettura tradizionale “povera”, in particolare:
 - i) dovranno attestarsi su un solo foro di facciata;
 - ii) dovranno preferibilmente avere struttura con mensole in ferro e lastra in pietra o graniglia di cemento;
 - iii) le ringhiere dovranno essere preferibilmente realizzate, salvo diversa tipologia facente parete dell'impianto edilizio originario, con parapetto in tondo/quadro di ferro pieno e corrimano in piatto di ferro.
- f. Eventuali **inferriate** alle finestre/portefinestre saranno da realizzarsi nella sola tipologia presente nell'edilizia storica, con piatti di ferro incrociati a formare riquadri di 15-20 cm. di lato, con borchie a testa tonda negli incroci;
- g. Le **soglie** dei portoncini –analogamente ai davanzali- dovranno essere di tipologia semplice saranno da realizzarsi:
 - i) preferibilmente in pietra, del tipo tradizionalmente in uso locale: ardesia, calcari, trachiti, arenarie;
 - ii) in graniglia di cemento sul modello di quelli presenti negli edifici storici;
 - iii) con profili lineari ed adeguati alle tipologie “povere” degli edifici storici a basso spessore delle lastre che dovranno avere minimo aggetto frontale e laterale;
- h. L'eventuale **dislivello** tra il piano di campagna e l'ingresso all'unità edilizia potrà essere superato con gradini, di cui al massimo uno aggettante rispetto al filo esterno della facciata ed i successivi contenuti nel perimetro dell'edificio. Il gradino esterno dovrà essere dotato di opportuna foratura praticata nella base per consentire il deflusso delle acque meteoriche raccolte nelle canalette lato-strada e sarà da realizzarsi:
 - i) con blocco in pietra, del tipo tradizionalmente in uso locale: ardesia, calcari, trachiti, arenarie;
 - ii) in muratura intonacata e sormontata da lastra in pietra del tipo tradizionalmente in uso locale - ardesia, calcari, trachiti, arenarie - o da soglia in graniglia di cemento sul modello di quelli presenti negli edifici storici;
 - iii) con la diffusa modalità della pedata in lamiera forata/stampata o in grigliato metallico, con mensole e telaio in profilato di acciaio, a sbalzo dalla muratura.

- i. E' ammessa la realizzazione di **comignoli** esclusivamente in muratura intonacata, ad andamento rettilineo o a tronco di piramide – come da tradizione locale - con copertura in lastra di pietra, in lamiera zincata, in rame. Ove normative di settore impongano l'utilizzo di canne fumarie in acciaio o altri materiali tali dispositivi debbono essere contenuti da apposita struttura muraria tali da consentire l'accesso alle relative bocchette d'ispezione.

5. Serramenti

- a. Tutti i serramenti di nuova realizzazione, anche in caso di sostituzione di quelli preesistenti, dovranno essere colorati, e non in legno naturale a vista;
- b. Finestre e portefinestre debbono essere preferibilmente a tipologia tradizionale: in legno a piccolo profilo, con inserimento di vetrocamera. “Bacchette” trasversali di piccole dimensioni riportate fuori dal vetro e scuretti interni. Qualora il serramento venga apposto a filo interno anziché nella modalità tradizionale a metà muro con sguinci interni, dovrà essere arretrato tramite “imbello” rispetto al foro murario di facciata, per ridurre l'impatto visivo esterno del profilo a tenuta;
- c. Eventuali scuri esterni, saranno da realizzarsi in legno a due battenti ad anta cieca priva di dettagli stilistici, in seconda opzione con griglie a persiana;
- d. I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno ad anta piena priva di decorazioni –fatto salvo interventi di sostituzione di portoncini originariamente decorati- se non cornici perimetrali ed una a traverso;
- e. I portoni dovranno essere realizzati a due ante piene in legno, prive di decorazioni –fatto salvo interventi di sostituzione di portoni originariamente decorati- se non cornici perimetrali ed una a traverso. Possono alloggiare il portoncino pedonale e il relativo finto-portoncino “a scomparsa” come da tradizione.
- f. Vetrine di negozi e pubblici esercizi possono essere ricavate lungo le pubbliche vie e all'interno di corti riconvertite, con le seguenti modalità:
 - i) contenute nei portali, portoni e portoncini o nei vani finestra esistenti, con serramento apposto al filo interno della facciata e vetrate di grande dimensione, senza modifica alle misure del foro ma piuttosto con iterazione del foro finestra stesso;
 - ii) le saracinesche di chiusura delle vetrine possono essere cieche o a maglie; esse dovranno in ogni caso essere colorate;
 - iii) sui fronti interni alle corti è consentita l'apertura di nuovi fori vetrina negli edifici accessori classificati “di valore tipologico-documentale” o “recenti” purché con le proporzioni dei tradizionali portoni da cantina o magazzino.
- g. Le insegne dovranno essere contenute obbligatoriamente entro i fori architettonici delle vetrine o, qualora la scelta risultasse impraticabile, apposte al di sopra o a lato di questi, con rispetto degli assi di simmetria e dei confini dei fori suddetti, come meglio precisato nell'*art. 25 "Linee guida per la redazione del Piano delle insegne"* delle presenti NTA.

Articolo 31. Prescrizioni e indicazioni operative in merito al recupero di sistemi spaziali ed edifici di impianto storico e a interventi di nuova edificazione a tipologia tradizionale: parametri igienico-sanitari

1. Altezze interne minime

- a. L'altezza minima ammissibile è di m. 2,70 nei vani principali (soggiorno-pranzo-cucina-camere) e m. 2,40 nei vani accessori (vano scale-disimpegno-ripostigli-angolo cottura-bagni);
- b. Nel caso di piano superiore con copertura a falda inclinata le altezze di cui al punto a) sono da intendersi come altezze medie.
- c. Nel caso la struttura portante dei solai sia in legno, l'altezza utile interna va misurata sotto le travi (vedi Allegato n.2 alle presenti N.T.A.)

- d. Sono ammessi – ed indicati con 1p* nella *Tavola 7 “Regole edilizie ed urbanistiche”*- soppalchi, che ricalcano il tradizionale corpo con “*susi*”, purché aventi un’altezza minima di m. 2,20 e sempreché sia garantita l’altezza media complessiva dei due livelli del vano di m. 2,70.
- e. Per agevolare il recupero di complessi ed immobili di nelle corti di rilievo architettonico o tipologico, negli interventi di Restauro e Ristrutturazione è prevista la deroga alle altezze minime dei locali.

2. Rapporti aero-illuminanti

- a. In quanto elemento caratterizzante l’immagine urbana, soprattutto nel recupero di edifici esistenti, si conferma il mantenimento dei fronti nord tradizionalmente ciechi.
- b. Possono essere inseriti fori finestra di piccole dimensioni –da soffitta- solo al piano alto e solo negli affacci su fronte strada.
- c. Per integrare la dotazione si prevede l’uso –nelle sole falde a nord e ad esclusione per le falde che affacciano sul fronte strada- di “tunnel solari”, poco invasivi e molto efficienti, preferibili ai lucernai che, a parità di resa illuminante, sono visivamente molto più ingombranti. Detti coni possono – adeguatamente canalizzati- portare luce ed aria dalla copertura sino al piano terreno (vedi “*Allegato n.3*” alle presenti N.T.A.).
- d. In alternativa a quanto previsto al punto c è possibile la predisposizione lungo la falda di chiostrine – meglio precisate nell’ “*Allegato n. 3*” alle presenti N.T.A.- su cui aprire fori per illuminare gli ambienti interni. Le chiostrine non dovranno essere percepite dall’esterno, prevedendo la continuità del coronamento di gronda.

3. Le lolle

- a. Se chiuse con serramenti possono costituire delle serre solari ed immagazzinare calore nella stagione invernale, successivamente distribuito attraverso vani scale o condotti d’aria. Nella stagione estiva, usate come portici, costituiscono un filtro termico agli ambienti interni che, supportato da adeguati sistemi di ventilazione (camini) con sbocchi in copertura, contribuisce ad abbattere le temperature elevate.
- b. Poiché le *lolle* costituiscono un filtro alla luce diretta per i vani interni del piano terra, sono ammessi – anche nelle ristrutturazioni - la realizzazione di nuove aperture o l’ampliamento di quelle esistenti sulla muratura di confine *lolla/casa*.

TITOLO IV – COLLABORAZIONE DEI CITTADINI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA, URBANISTICA ED AMBIENTALE DEL TESSUTO URBANO E DEL TERRITORIO

Articolo 32. La collaborazione dei cittadini al miglioramento della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale del tessuto urbano e del territorio: obiettivi e campo di articolazione

1. Obiettivi

- a. Conseguire obiettivi di interesse pubblico e di miglioramento della qualità paesaggistica ed insediativa anche attraverso proposte di intervento dei cittadini in linea con gli obiettivi generali del Piano paesaggistico regionale e sempre nel rispetto degli indici territoriali e fondiari di zona ex D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U riferiti alla singola zona omogenea in cui ricade l'area normativa all'interno delle quale vengono presentate le proposte.

2. Campo di articolazione delle proposte

- a. I cittadini possono presentare proposte migliorative del Piano con riferimento alle seguenti aree normative:
 - i) Nucleo centrale;
 - ii) Tessuto di impianto storico diffuso
 - iii) Ambiti di progetto integrato;
 - iv) Ambiti di trasformazione
 - v) Ambiti a trasformabilità orientata
- b. Sono esclusi dal campo di applicazione del presente articolo interventi su immobili ricompresi nell'ambito di attuazione del Piano casa di cui alla Deliberazione del Consiglio comunale di Settimo San Pietro 2 febbraio 2012, n.9.

Articolo 33. I contenuti delle proposte

1. Contenuti delle proposte

- a. Interventi inerenti il risparmio energetico, l'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili come definite dal d.lgs. 29 novembre 2004, n.25, la razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche;
- b. utilizzo di sistemi bioclimatici per il raffrescamento degli edifici;
- c. realizzazione di parcheggi pubblici;
- d. realizzazione di verde pubblico;
- e. interventi di restauro e ristrutturazione edilizia di edifici appartenenti ai gruppi "Edifici di pregio", "Edifici con valore storico-documentale", "Edifici recenti coerenti";
- f. interventi caratterizzati dalla messa in valore e del recupero urbanistico architettonico di corti o parti di esse;
- g. attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica;
- h. destinazione di spazi interni agli edifici per servizi pubblici di vicinato (raccolta differenziata dei rifiuti, rimessa biciclette, baby-parking, servizi a supporto della vita sociale degli anziani, etc.).

2. Premialità

- a. Agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in grado di garantire un risparmio energetico in misura uguale o superiore al 10% di quanto stabilito dai minimi di legge è ~~riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti attribuito un bonus volumetrico pari al 5% di quanto consentito dalla specifica categoria di intervento edilizio o dai parametri urbanistico edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento;~~ agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in grado di garantire forme di autoproduzione energetica in misura uguale o superiore al 10% di quanto stabilito dai minimi di legge (1 kW pro unità abitativa e 5 kW per fabbricati industriali di estensione superiore a 100 mq) è *riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti attribuito un bonus volumetrico pari al 5% di quanto consentito dalla specifica categoria di intervento edilizio o dai parametri urbanistico edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento;*
- b. agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in grado di garantire impianti di raffrescamento basati sull'utilizzo di tecniche dell'architettura bioclimatica è ~~riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti attribuito un bonus volumetrico pari al 5% di quanto consentito dalla specifica categoria di intervento edilizio o dai parametri urbanistico edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento;~~
- c. agli interventi di nuova costruzione o nel caso di nuova installazione di impianti termici o di sostituzione di quelli esistenti con impianti in grado di garantire una produzione:
 - i) superiore al 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - ii) ~~viene riconosciuto un bonus volumetrico fino al 5% di quanto consentito dalla specifica area normativa in cui ricade l'intervento;~~ viene *riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti*
- d. agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in grado di garantire forme di razionalizzazione nell'uso delle risorse idriche quali: riciclo delle acque reflue per usi non potabili tramite impianti di fitodepurazione, utilizzo delle acque piovane tramite accumulo in cisterna per usi non potabili in misura pari ad almeno il 50% dei consumi pro capite per abitante teorico insediabile è ~~riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti attribuito un bonus volumetrico pari al 10% di quanto consentito dalla specifica categoria di intervento edilizio o dai parametri urbanistico edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento;~~
- e. agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione che contemplano la realizzazione di parcheggi pubblici in misura superiore ad almeno il 20% dello standard minimo richiesto dal P.P. viene ~~riconosciuto un bonus volumetrico fino al 5% di quanto consentito dalla specifica area normativa in cui ricade l'intervento;~~ *riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti*
- f. agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione che contemplano la realizzazione di verde pubblico in misura superiore ad almeno il 20% dello standard minimo richiesto dal PUC viene ~~riconosciuto un bonus volumetrico fino al 5% di quanto consentito dalla specifica area normativa in cui ricade l'intervento;~~ *riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti*
- g. per gli interventi inerenti il superamento delle barriere architettoniche, come definiti dalla legislazione vigente, in edifici ultimati anteriormente al 31 dicembre 1989 viene ~~riconosciuto un bonus volumetrico, anche in deroga agli indici della singola area normativa, fino al 5% in più di quanto consentito nell'area normativa in cui ricade l'intervento;~~ *riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti*
- h. agli interventi di recupero interessanti edifici di impianto storico particolarmente degradati viene ~~riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% anche in deroga agli indici di zona;~~ *riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti*
- i. agli interventi di recupero di edifici di impianto storico o di nuova edificazione che fanno ricorso a tecnologie, anche innovative, ascrivibili alla tecnologia della “terra cruda” è ~~riconosciuto un bonus volumetrico pari al 10%, anche in deroga agli indici di zona stabiliti dal presente P.P. ;~~ *riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti*
- j. fermo restando che il P.P. consente nelle aree, graficamente individuate dalla tavola 7 “Regole edilizie ed urbanistiche”, ove sono ammessi interventi ristrutturazione urbanistica (RU) forme graduali di

intervento dirette al conseguimento dello schema di assetto previsto dal P.P., come illustrato a titolo esemplificativo dall'Allegato alle presenti NTA “Lotti con ristrutturazione urbanistica-Modalità di ampliamento della cubatura” qualora il soggetto attuatore intenda realizzare l'intervento di ristrutturazione urbanistica nella sua globalità è riconosciuto *riconosciuta una riduzione degli oneri concessori quando dovuti un bonus volumetrico fino al 10% anche in deroga all'indice fondiario dell'area normativa in cui ricade l'intervento*. Tale disposizione non è applicabile agli Ambiti di progetto integrato (API) e agli Ambiti a trasformabilità orientata (ATO).

3. Modalità attuative

- a. Concessione edilizia convenzionato in cui vengono specificati gli impegni delle parti;
- b. ~~piano attuativo di iniziativa pubblica o privata;~~
- e. ~~qualora gli interventi siano caratterizzati da più elementi oggetto di premialità da parte del presente articolo la somma delle premialità non può comunque superare il 15% degli incrementi volumetrici consentiti sotto tale forma;~~
- d. le premialità sono concesse “una tantum”.

TITOLO V - NORME GENERALI E FINALI

Articolo 34. Vincoli e fasce di rispetto

1. L'insieme di vincoli sovraordinati facenti riferimento al Codice del paesaggio e dei beni culturali e la core zone e buffer zone del sito di interesse archeologico di via Mara sono graficamente rappresentati dalla Tavola 4 *Vincoli sovraordinati* scala 1:2.000.

Articolo 35. Perimetri

1. I perimetri degli Ambiti di Progetto Integrato (API), delle aree di trasformazione (AT), degli Ambiti a trasformabilità orientata (ATO), delle Macrounità così come risultano dalle schede allegate alle presenti norme, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva, in relazione allo stato di fatto e alle verifiche catastali conseguenti, per una migliore esplicitazione, sempre nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni vincolanti di piano, degli interventi.
2. Ambiti di Progetto Integrato (API) e aree di trasformazione, esclusivamente tramite apposito Piano Attuativo, l'ambito può essere esteso ad aree confinanti ove risulti motivatamente necessario per il miglior conseguimento degli obiettivi definiti dal Piano particolareggiato.

Articolo 36. Norme transitorie e finali

1. Le presenti norme tecniche di attuazione non si applicano:
 - a. alle autorizzazioni edilizie e ai permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente Piano particolareggiato.
2. Nella attuazione del P.P. le prescrizioni e le configurazioni di assetto contenute nelle schede normative prevalgono rispetto alle presenti Norme tecniche di attuazione e agli elaborati grafici del P.P. a scala meno dettagliata.
3. Per quanto non previsto dalle presenti Norme tecniche di attuazione si fa riferimento alle normative nazionali, regionali in vigore, alle Norme tecniche di attuazione del PUC ed al Regolamento Edilizio;
4. I piani di settore non devono essere in contrasto con i contenuti del P.P.;
5. In relazione ai presupposti per il rilascio della concessione edilizia, ai sensi del c. 3, art. 12, DPR 380/2001, qualora l'intervento oggetto della domanda di concessione edilizia sia in contrasto con le previsioni del Piano particolareggiato adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
6. Aree a rischio archeologico – aree di attenzione
 - a. Tali aree sono graficamente individuate e disciplinate nell'ambito del PUC adottato e comunque individuate dalla Tavola 4 *"Vincoli sovraordinati"* del presente P.P.
7. La stima della capacità insediativa delle singole U.M.I. riportata nei documenti allegati al P.P. ha valore orientativo per l'attuazione degli interventi: in sede di progettazione di dettaglio tali dati dovranno essere verificati anche in relazione alla legittimità degli edifici ricompresi nella singola U.M.I. oggetto di intervento da perizia asseverata da professionista abilitato all'esercizio della professione e regolarmente iscritto al rispettivo ordine professionale o collegio professionale. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di verificare la veridicità di tali dati.

Articolo 37. Norme di salvaguardia

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

ALLEGATI

Allegato 1

Allegato 1.1 - Lotti con Ristrutturazione urbanistica - Modalità di ampliamento della cubatura : Analisi e prescrizioni, documentazione fotografica;

Allegato 1.2 Lotti con Ristrutturazione urbanistica - Modalità di ampliamento della cubatura: Simulazione della gradualità dell'intervento.

Allegato 2

Allegato 2.1 - Nuova edificazione secondo la tipologia tradizionale a fondo lotto: Elementi compositivi principali, studi planimetrici;

Allegato 2.2 - Nuova edificazione secondo la tipologia tradizionale a fondo lotto: ad un piano - piano tipo, sezioni tipo;

Allegato 2.3 - Nuova edificazione secondo la tipologia tradizionale a fondo lotto: a due piani – piano tipo, sezioni tipo.

Allegato 3

Rapporti aeroilluminanti – Scheda esemplificativa degli interventi ammissibili.