

COMUNE di VILLAPUTZU

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI VILLAPUTZU

in adeguamento alle osservazioni dell'ufficio del
servizio di tutela paesaggistica della R.A.S.
(prot. 27541 del 05/08/2010)

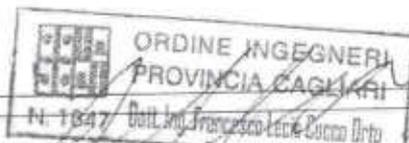
Aggiornato con Determinazione n. 1935/ TP CA - CI del 11/07/2014
Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica
Direttore del Servizio della Pianificazione Urbanistica

PROGETTO DEFINITIVO

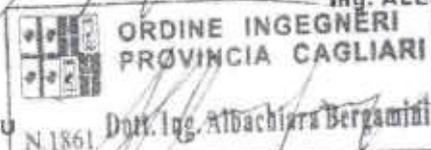
Oggetto:
NORME DI ATTUAZIONE

Coordinatore:
Ing. GINEVRA BALLETO

Progettisti:
Ing. ALBACHIARA BERGAMINI
Ing. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU



collaboratore:
Ing. ALESSANDRA SCALAS



Allegato

A

Archivio

L 125

Data

settembre 2011

Aggiornamenti

febbraio 2013
aprile 2014
luglio 2014

Scala

Coordinatore:

Ginevra Balletto

Comune di Villaputzu:
Ing. Cristian Lele

Progettisti:
ING. ALBACHIARA BERGAMINI - ING. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU -

tel. 070655046-0708648274 fax 070655046 E-MAIL: ingegneri0011b@ero.it

Coordinatore:
ING. GINEVRA BALLETO

via alghero n. 19 CAGLIARI



COMUNE DI VILLAPUTZU

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del CENTRO MATRICE DI VILLAPUTZU

VERSIONE DEFINITIVA

**ADOTTATA con Del. del Commissario ad Acta n. 1 del 23-12-2013, rettificata
con Del. del Commissario ad Acta n. 1 del 13 gennaio 2014.**

APPROVATA DEFINITIVAMENTE

con Del. del Commissario ad Acta n. 2 del 8 maggio 2014;

Indice

CAPO I - CATEGORIE DI INTERVENTO – Definizioni , prescrizioni e modalità di attuazione	5
Art. 1 - Categorie di intervento	5
Art. 2 a – Demolizione	5
Art. 2 b – Nuova costruzione	5
Art. 3 - Manutenzione ordinaria.....	6
Art. 4 - Manutenzione straordinaria.....	7
Art. 5 - Restauro e risanamento conservativo	8
Art. 6 – Riqualificazione - Ristrutturazione edilizia - Ricostruzione	9
Art. 7 – Riqualificazione - Ristrutturazione urbanistica	11
Art. 8 – Riqualificazione - Ristrutturazione ambientale	11
CAPO II - PRESCRIZIONI GENERALI.....	13
Art. 9 - Prescrizioni di carattere generale	13
CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MODALITA' DI INTERVENTO	17
Art. 10 - Organismi architettonici ante 1950	17
Art. 11 - Organismi architettonici post 1950.....	18
CAPO IV - PRESCRIZIONI EDILIZIE E TECNOLOGICHE	19
Art. 12 Elementi costruttivi.....	19
Art. 13 - Intonaco e coloritura dei muri	21
Art. 14 – Procedura per la scelta delle tonalità cromatiche.	22
Art. 15 - Elementi decorativi.....	22
Art. 16 –Portoni e portali	22
Art. 17 - Mensole dei balconi.....	23
Art. 18 Parapetti e inferriate.....	23
Art. 19 - Disciplina delle insegne, iscrizioni e targhe.....	23
Art. 20 - Vettrine, chioschi ed edicole.....	23
Art. 21 – Gronde e pluviali	24
Art. 22 – Allacci alle urbanizzazione primarie	24
Art. 23 - Perseguimento dell'efficienza energetica:.....	24
Art. 24 – Linee guida a supporto degli interventi edilizi – architettonici	25
Art. 25 - Norme per la riorganizzazione della circolazione e del trasporto pubblico	25
Art. 26 – Arredo urbano	25
CAPO V - VARIE	27
Art. 27 - Modalità e attuazione degli interventi pubblici.....	27
Art. 28 - Documentazione dei progetti.....	27
Art. 29 - Disposizioni finali e transitorie	27
Art. 30 - Deroche	27

PREMESSA

Le presenti Norme di Attuazione sono da intendersi come norme integrative delle disposizioni generali contenute nel PUC; esse sono intese a disciplinare l'attività edilizia nelle aree situate all'interno della perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione.

Nel caso del Comune di Villaputzu, il Centro di Prima e Antica Formazione si presenta con caratteri profondamente alterati, rispetto alla tradizione locale, sia negli elementi a scala edilizia sia negli elementi a scala urbana. Sopravvivono, a macchia di leopardo, pochi elementi di effettivo valore di testimonianza storica (TAV 5 – Planimetria degli edifici superstiti), all'interno di un connettivo che si è conservato quasi integro in particolare nei vicoli nell'intorno parrocchiale. Nel suo complesso presenta le caratteristiche di un aggregato urbano compatto, caratterizzato da un tessuto prevalentemente edificato, dotato di infrastrutture primarie e di un sistema viario definito.

L'attuale configurazione risulta conseguenza della sostituzione edilizia tipica degli anni '60, '70 e '80 principalmente riconducibile ai numerosi fenomeni di inondazione del Flumendosa. L'assenza di certezze di opere di difesa idraulica ha inoltre contribuito a creare un paesaggio urbano non concluso, nonché la delocalizzazione urbana (Santa Maria) che indebolisce il legame storico.

Tale condizione, unitamente ad altri elementi architettonici-urbanistici (fattura edilizia, densità urbana, etc..) confermano che si tratta di un tessuto urbano tipico di zona B, e più precisamente nella sottozona B1 – Espansioni compiute fino agli anni 50. In questo tessuto si sono susseguiti negli anni, e fino a tempi recenti, interventi fortemente invasivi, che ne hanno modificato radicalmente le caratteristiche originarie (Linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI)

L'articolata ricognizione del patrimonio edilizio del Centro di Antica Formazione ha consentito di individuare e rilevare (laddove è stato possibile) gli edifici più rappresentativi dell'architettura locale.

In generale, gli interventi previsti dovranno essere prevalentemente orientati al consolidamento dell'impianto urbanistico esistente, al mantenimento e al miglioramento (Riqualficazione - Ristrutturazione edilizia; Riqualficazione – Ristrutturazione urbanistica) dei caratteri architettonici degli edifici, e alla riqualficazione degli spazi di fruizione collettiva (Riqualficazione-Ristrutturazione ambientale). Particolare attenzione e cura è stata posta per gli interventi relativi agli edifici storici individuati e rilevati (Tav.5; Prescrizioni edifici storici individuati e rilevati), garantendo una armoniosa valorizzazione delle testimonianze storiche esistenti.

Sono possibili modificazioni, sia degli impianti edilizi e sia dell'impianto urbanistico di determinate aree quando tali modifiche siano finalizzate all'eliminazione di elementi incongrui con il contesto storico e/o alla razionalizzazione dei flussi veicolari che favoriscano la pedonalità.

Sono possibili cambiamenti di destinazione d'uso necessari a favorire un miglior assetto dell'organizzazione residenziale, finalizzati a garantire una più efficiente disponibilità di servizi pubblici, una razionalizzazione del sistema del commercio e della distribuzione e organizzazione dei servizi privati connessi con la residenza (anche stagionale)

Finalità del Piano

La presente normativa disciplina gli interventi edilizi all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Villaputzu; tale area è classificata ZONA B1

Il presente Piano Particolareggiato, comprensivo di tutti i suoi elaborati, costituisce lo strumento per il governo del territorio di tutto il Centro Matrice di Villaputzu.

Gli interventi previsti sono tesi al recupero ed alla riqualificazione dell'edificato (edilizia ed urbanistica) per il superamento delle sue attuali condizioni e si propongono come obiettivi principali:

- a) il ripristino ed il miglioramento delle condizioni di qualità edilizia-urbana-tecnologica all'interno dell'area del centro di antica formazione;
- b) la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, ambientali e di testimonianza storica dei principali suoi edifici;
- c) il riequilibrio delle utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli edifici;
- d) la dotazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico e collettivo nonché la realizzazione degli impianti di urbanizzazione primaria;
- e) la valorizzazione del tessuto sociale, residenziale e produttivo.

Definizione e articolazione della zona B1 Centro Matrice

La struttura dell'insediamento è ricompresa dalla piana alluvionale costiera e rientra nel sistema del Sarrabus (Muravera, San Vito e Villaputzu) che si è conformato all'andamento del corso del Flumendosa, occupando lo spazio delle alluvioni antiche e delle falde pedemontane. Infatti, l'abbondante presenza d'acqua e la fertilità dei suoli alluvionali hanno costituito il fattore di localizzazione storico dell'insediamento, nonostante i rischi connessi alle periodiche esondazioni e alluvioni del Flumendosa e dei suoi affluenti.

Nel sistema urbano del Sarrabus, l'abitato di Villaputzu costituisce un tipico aggregato urbano di completamento. Infatti, a parte qualche isolato episodio, i caratteri di centro storico non sono attualmente riscontrabili. Ciò si evince da un'ampia documentazione fotografica e bibliografica. Tuttavia, per garantire un armonico sviluppo anche in coerenza dell'attuazione del Piano Urbanistico si è resa necessaria la predisposizione del Piano in oggetto, secondo l'articolazione di seguito riportata.

All'interno del perimetro del Centro Matrice (Zona B1.CM) sono individuate le seguenti due sottozone per le quali le presenti Norme prevedono prescrizioni ed indicazioni differenziate:

- sottozona **B1 C.M. 1** definita dalla parte dell'abitato ove si è meglio conservato l'antico impianto urbanistico e delimitato dalla via Sulis, la via XX Settembre e le proprietà che si affacciano sulle vie Azuni e Nazionale;
- sottozona **B1 C.M. 2** definita dalla fascia che racchiude la sottozona **B1 C.M. 1** e delimitata verso l'esterno dalla perimetrazione del centro matrice ove sono stati individuati gli interventi edilizi di trasformazione dei fabbricati più tradizionali, sia come impianto che come materiali.

Linee guida a supporto degli interventi

Costituiscono indirizzi a supporto degli interventi edilizi – architettonici “Le linee guida” della RAS Assessorato degli enti locali, Finanze ed Urbanistica direzione generale della Pianificazione Urbanistica e della Vigilanza edilizia - Ufficio del Piano” relativi agli edifici e agli spazi pubblici, e integrate da specifiche “Linee guida del Colore” e le “Linee guida degli elementi costruttivi”, che costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano Particolareggiato in oggetto.

CAPO I -
CATEGORIE DI INTERVENTO – Definizioni , prescrizioni e modalità di attuazione

Art. 1 - Categorie di intervento

Gli interventi consentiti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono quelli definiti negli articoli seguenti, che si richiamano, con alcune aggiunte e precisazioni, a quelli di cui all'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.

Art. 2 a – Demolizione

Definizione:

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

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti le volumetrie e l'indice di copertura dovranno essere ricondotti ai limiti massimi ammissibili dal piano (cfr.: artt. 9.a e 9.b delle NTA); (aggiornamento Determinazione RAS Ass Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 1935/ TP CA - CI del 11/07/2014)

Attuazione:

Tali interventi sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia o DIA (art. 14bis della L.R. 23/85).

Art. 2 b – Nuova costruzione

Definizione:

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

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) *gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- e.3) *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- e.4) *l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
- e.5) *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
- e.6) *gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
- e.7) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;*

gli interventi di cui ai punti e.4), e.5), e.7) non possono essere effettuati all'interno del Centro Matrice

Prescrizioni:

In generale, nella zona **B1 C.M. 1** e nella zona **B1 C.M.2** gli interventi sopra elencati devono essere effettuati, tenuto conto che il loro inserimento dovrà essere coerente con l'assetto generale dell'impianto urbano originario e sviluppatosi storicamente, mediante l'utilizzo di tecnologie e materiali tradizionali.

Qualora per particolari motivi architettonici o di carattere statico sia necessario intervenire con strutture o elementi non propriamente tradizionali, questi dovranno essere realizzati in coerenza con i "I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna" e le "Culture abitative della Sardegna".

Gli interventi di ampliamento ricompresi tra quelli di nuova costruzione sono tutti gli interventi che prevedono aumento della volumetria compresi i volumi tecnici; nonché la modifica della copertura (come ad esempio abbaini), e comunque solo nel caso risultino indispensabili per l'adeguamento tecnologico ed igienico - sanitario dell'unità immobiliare.

Per gli interventi di nuova costruzione a seguito di ristrutturazione-riqualificazione urbanistica si rimanda all'art. 7 categoria RU1.

Attuazione:

Gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento sono soggetti a Concessione Edilizia.

Gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Tutti gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti dovranno essere in coerenza con le linee guida degli elementi costruttivi e del colore.

Riguardo alle destinazioni d'uso commerciali sono da preferire al piano terreno con l'eventuale apertura di vetrine e accessi in armonia con la tipologia di riferimento, di norma sono consentite tutte le destinazioni di cui all'art. 11 comma g.

Art. 3 - Manutenzione ordinaria**Definizione:**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che *"riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti."*

In particolare, si qualificano come opere di manutenzione ordinaria:

- 3.1 le riprese parziali di intonaci esterni, gli intonaci e le coloriture interni;
- 3.2 il rifacimento di intonaci e coloriture esterne se eseguiti con materiali, caratteri e colori uguali a quelli preesistenti;
- 3.3 la riparazione o la sostituzione del manto di copertura senza modifica delle soluzioni tecnologiche esistenti;
- 3.4 la normale riparazione e il limitato parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
- 3.5 la sostituzione degli infissi esterni con elementi dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- 3.6 la sostituzione di pavimenti ed infissi interni, purché non si tratti di elementi di antica fattura e pregio.
- 3.7 interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al Dlgs. n. 115 del 30/05/2008, art. 11 comma 3. Nello specifico, si tratta degli interventi che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e

lo stesso orientamento della falda, i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. L'elenco di cui sopra è esemplificativo e non esaustivo.

Prescrizioni:

Gli interventi dal punto 3.1 al 3.7 non possono in alcun modo comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici, decorativi e strutturali degli edifici, pertanto non necessitano in alcun caso di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, mentre è necessaria per quelli di cui al punto 3.8

Attuazione:

Gli interventi di manutenzione ordinaria (eccettuato intervento punto 3.8) costituiscono attività edilizia libera (art. 6 legge 380/01) e sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo. Non è richiesta alcuna comunicazione all'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 10 comma 1bis della L.R. 4/2009 come integrato dall'art. 8 comma 1 della L.R. 21/2011.

Art. 4 - Manutenzione straordinaria

Definizione:

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti da *“le opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 alle destinazioni d'uso.”*

Rientrano tra tali interventi le opere di riparazione dei seguenti guasti strutturali:

- il rifacimento parziale o totale delle coperture, anche con materiali e tecnologie diversi da quelli preesistenti;
- il rifacimento parziale o totale dei solai dissestati, anche con materiali e tecniche diversi da quelli preesistenti, eseguito senza alcuna alterazione della quota di imposta;
- il risanamento delle lesioni murarie che non comportino opere consistenti di demolizione, ivi compreso l'inserimento di catene e tiranti metallici;
- il risanamento ed il consolidamento delle murature esistenti mediante sarciture, stuccature e iniezioni cementizie.

Sono inoltre interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, se eseguite con materiali, caratteri e colori diversi da quelli preesistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento di sistemazioni esterne;
- rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria anche quelli sotto elencati:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore e montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione e sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienico-sanitari;
- rifacimento o installazione di impianti elettrici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure e di aperture interne;
- costruzione di vespai e scannafossi.

L'elenco di cui sopra è esemplificativo e non esaustivo.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche le opere interne così come definite dall'art. 15 della L.R. 11.10.1985, n ° 23. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non comportino modifiche delle sagome né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Prescrizioni:

In generale, nella zona **B1 C.M. 1** e nella zona **B1 C.M.2** gli interventi sopra elencati devono essere effettuati preferendo il ripristino mediante l'utilizzo di tecnologie e materiali tradizionali.

Qualora per particolari motivi di carattere statico sia necessario intervenire con strutture o elementi non propriamente tradizionali, questi dovranno essere realizzati in coerenza con i "I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna" e le "Culture abitative della Sardegna".

Attuazione:

Tutti gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia o DIA (art. 14bis della L.R. 23/85), ad eccezione di quelli di cui alla lett b), art. 10 L.R. n. 4/09 (ovvero che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, non comportano aumento delle unità immobiliari e non comportano incremento degli standard urbanistici), i quali costituiscono attività edilizia libera e sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

In quest'ultimo caso, prima dell'inizio degli interventi, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore. Tale comunicazione è accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato.

Nel caso di opere interne, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri che le opere da compiersi rispettino le vigenti norme di sicurezza, igienico-sanitarie, nonché le disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e le prescrizioni di cui al comma 2 dell'art.15 della LR 23/1985.

Ai sensi del DLgs. 42 del 2004, art. 149 comma 1, gli interventi di manutenzione straordinaria necessitano di autorizzazione paesaggistica qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 13 della legge 1089/39 la presenza di elementi decorativi negli edifici di interesse storico-artistico implica la tutela da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Art. 5 - Restauro e risanamento conservativo

Definizione

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

Prescrizioni per il restauro e risanamento conservativo:

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le modifiche all'impianto compositivo e distributivo, sia in pianta che in alzato, devono salvaguardare l'impianto originario, qualora questo sia rimasto inalterato;
- gli interventi sulle parti strutturali dovranno avvenire nel rispetto di quelle parti o elementi che permangono dell'organismo originario, che dovranno essere accuratamente restaurati, consolidati e ricomposti nella tecnologia originaria;
- é consentito l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché l'eliminazione delle "superfetazioni" plano-altimetriche;
- quando possibile si dovranno conservare le porzioni di pavimentazioni originarie aventi valore di testimonianza storica, incluse quelle degli spazi aperti, sia interni che di pertinenza quali portici, androni, corti, scale, giardini, ecc.;
- non sono ammesse tinteggiature che si discostino da quelle tradizionali, né rivestimenti in pietra a vista, marmo, cotto, maiolica, purché non siano preesistenti, né la realizzazione di intonaci sintetici;
- sono consentite trasformazioni parziali o totali delle destinazioni d'uso compatibili con l'insieme dell'organismo edilizio;
- sono consentiti gli accorpamenti delle unità immobiliari, purché non alterino la lettura tipologica delle diverse unità, mentre saranno consentite le suddivisioni nel rispetto delle norme igienico - sanitarie.

A riguardo si rimanda alle Linee guida dei caratteri costruttivi ed alle Linee guida del colore allegate al presente Piano Particolareggiato.

Attuazione:

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia o DIA (art. 14bis della L.R. 23/85).

Ai sensi del DLgs 42 del 2004, art. 149 comma 1, gli interventi di consolidamento statico e di restauro conservativo necessitano di autorizzazione paesaggistica qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 6 – Riqualficazione - Ristrutturazione edilizia - Ricostruzione

Definizione:

Gli interventi di riqualficazione-ristrutturazione edilizia e ricostruzione sono quelli "*rivolti a trasformare gli organismi 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 degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente*" (integrato e modificato da decreto-legge n. 69 del 2013).

Essi possono essere di tre tipi:

- RE1: Interventi che prevedano la riorganizzazione funzionale interna dell'intero edificio, con modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali e/o modifiche dei prospetti e/o delle superfici, senza aumento della volumetria preesistente, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici.
- RE2: Interventi che prevedano, oltre a quanto previsto dal tipo RE1, almeno uno dei seguenti punti: accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari senza aumento di volumetria;
- RE3: Interventi che prevedano la ricostruzione a seguito di cedimento strutturale e/o ordinanza di demolizione dell'edificio originario.

Prescrizioni:

Gli interventi di riqualificazione-ristrutturazione edilizia investono l'insieme del tessuto edilizio, sia della Zona B1.CM1 che di quella B1.CM2, ivi inclusi gli edifici ed i complessi edilizi di valenza storica (così come riportato nelle schede delle unità edilizie storiche) che hanno subito alterazioni consistenti nell'assetto distributivo e negli elementi tipologici del tessuto preesistente sia sul piano volumetrico (sopraelevazioni, sostituzioni strutturali), sia su quello planimetrico, ai sensi del T.U. D.P.R. 380/2001 art. 10 comma 1 lett. C.

RE1: non sono consentiti aumenti delle volumetrie e tutti gli interventi di trasformazione e di riordino dei volumi dovranno comunque tendere a migliorare l'impianto distributivo dell'edificio. Tali interventi dovranno inoltre tendere alla riqualificazione ambientale degli edifici mediante la riconfigurazione delle facciate da conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici, con particolare riguardo a gronde, balconi, davanzali, cornici, ecc. nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del Centro Matrice.

RE2: gli interventi dovranno essere finalizzati al raggiungimento di una nuova configurazione tipologicamente corretta e ben proporzionata, con soluzioni ed elementi architettonici coerenti con le caratteristiche tipologiche del Centro Matrice e tenendo conto degli aspetti qualitativamente più rilevanti del contesto circostante.

RE3: interventi che prevedano la ristrutturazione dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, senza aumento della volumetria globale, volti anche alla riqualificazione architettonica e decorativa dello stesso. Per gli interventi di ricostruzione, nel caso di lotto libero dalla costruzione originaria, dovrà essere ricostruita la stessa volumetria originaria, documentata tramite visure catastali o documentazione catastale, o immagini se recuperabili. Per quanto invece attiene alla sagoma dell'edificio o parte di edificio di nuova costruzione si dovranno rispettare i caratteri formali del complesso originario.

Attuazione:

Gli interventi di Riqualificazione - Ristrutturazione edilizia **RE1, RE2 e RE3** sono soggetti a Concessione Edilizia.

Gli interventi di riqualificazione-ristrutturazione-ricostruzione edilizia necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Tutti gli interventi Riqualificazione - Ristrutturazione – Ricostruzione edilizia dovranno essere in coerenza con le linee guida degli elementi costruttivi e del colore.

Riguardo alle destinazioni d'uso i mutamenti a favore di attività commerciali o artigianali sia di servizio che di carattere tipico sono da preferire al piano terreno con l'eventuale apertura di vetrine e accessi in armonia con la tipologia di riferimento, di norma sono consentite tutte le destinazioni di cui all'art. 11 comma g.

Art. 7 – Riqualficazione - Ristrutturazione urbanistica

Definizione:

Gli interventi di riqualficazione-ristrutturazione urbanistica sono “*quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto-edilizio, con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi di carattere migliorativo, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*” Tali interventi sono applicabili esclusivamente al tessuto edilizio interessato da **edifici post 1950**, ad eccezione degli interventi finalizzati alla mitigazione della pericolosità idraulica esplicitata dal PAI e dal Piano delle Aste Fluviali sono consentiti gli interventi di mitigazione che possono interessare anche porzioni di territorio caratterizzate da edifici ante 1950.

Essi sono fondamentalmente di due tipi:

RU1 interventi che prevedano la costruzione di edifici o complessi edilizi su aree libere o a seguito di demolizioni.

RU2 interventi che prevedano il riordino o la sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso mediante il ridisegno anche parziale degli isolati, dei lotti e della rete stradale;

Prescrizioni:

RU1: gli interventi dovranno prestare particolare cura nel dimensionamento e nella dislocazione dei volumi, nelle aperture esterne, nell’andamento della copertura e nella scelta degli elementi architettonici e di quelli di finitura, in modo da armonizzare l’intervento con il tessuto edilizio contiguo.

RU2: si dovranno seguire le indicazioni fornite dall’amministrazione in sede di accordo di programma, che impegnerà le parti per l’attuazione in riferimento ai vari aspetti piano – altimetrici - dimensionali, come limiti massimi da non superare.

Attuazione:

Gli interventi Riqualficazione - Ristrutturazione urbanistica RU1 sono soggetti a Concessione Edilizia. Gli interventi Riqualficazione - Ristrutturazione urbanistica RU2 sono soggetti ad apposito strumento attuativo ai sensi della L.R. 45/89 e della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi del DLgs 42 del 2004, art. 146 e art. 149 comma 1, gli interventi di ristrutturazione urbanistica necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Riguardo alle destinazioni d’uso, per i tipi **RU1** e **RU2** i mutamenti a favore di attività commerciali o artigianali sia di servizio che di carattere tipico sono da preferire al piano terreno con l’eventuale apertura di vetrine e accessi in armonia con la tipologia di riferimento, di norma sono consentite tutte le destinazioni di cui all’art. 11 comma g.

Art. 8 – Riqualficazione - Ristrutturazione ambientale

Definizione:

Gli interventi di riqualficazione ambientale sono quelli rivolti a restituire adeguati caratteri qualitativi al sistema articolato degli spazi aperti presenti all’interno del perimetro del Piano Particolareggiato.

Essi si riferiscono principalmente a:

- il sistema delle piazze e degli slarghi, ivi inclusi i vuoti urbani;
- il sistema dei servizi pubblici, nonché la riorganizzazione della circolazione – sosta del trasporto pubblico e privato.

Prescrizioni nella sottozona B1 C.M.1:

All'interno della sottozona B1 C.M.1 si dovrà prevedere il restauro delle eventuali pavimentazioni antiche recuperabili; il rifacimento di quelle compromesse dovrà avvenire con caratteri di sobrietà, usando materiali e tecniche analoghi di tipo tradizionale, evitando l'uso di materiali impropri e disposizioni troppo elaborate e privilegiando l'uso di materiali lapidei locali.

Gli elementi dell'arredo urbano dovranno essere contenuti e sapientemente inseriti nel contesto, evitando però imitazioni di tipo commerciale; l'arredo di tipo vegetale dovrà di norma essere limitato a sistemazioni floreali, salvo gli studi organici specifici relativi alle aree di intervento unitario. La riqualificazione dovrà essere perseguita inoltre promuovendo il restauro e la risistemazione delle facciate degli edifici prospettanti su tali spazi (così come riportato nelle tav. 13 e 14 riferite agli spazi pubblici).

La riqualificazione delle pavimentazioni esistenti realizzate in tozzetti o blocchi dovrà avvenire promuovendo il recupero di tutto il materiale possibile sia quello di finitura e sia quello dei sottofondi a secco, riposizionando i medesimi tozzetti o blocchi secondo un disegno semplice e sobrio limitando al minimo dislivelli a scalini.

In tale sottozona sarà garantita la limitazione della velocità veicolare a 30 km/h su tutta l'area della zona B1 CM1 (cosiddetta zona 30), saranno da preferire le zone pedonali in corrispondenza di strade strette e senza uscita, nonché lungo la Via Nazionale (anche per fasce prestabilite d'orario).

Prescrizioni nella sottozona B1 C.M.2:

Per la sottozona B1 C.M.2 gli interventi di riqualificazione ambientale dovranno procedere secondo i seguenti criteri:

- rifacimento delle pavimentazioni con materiali duraturi e di pregio (pietre e/o rocce ornamentali) posizionate secondo un disegno sobrio ed in armonia con l'edificato circostante;
- arredo urbano dovrà essere realizzato con elementi duraturi e con forte integrazione con il verde ed avente caratteri di sobrietà.

In tale sottozona sarà garantita la limitazione della velocità veicolare a 40 km/h su tutta l'area della zona B2.C.M.2 (cosiddetta zona 40), saranno da preferire le zone pedonali in corrispondenza di strade strette e senza uscita.

Attuazione:

Tutti gli interventi di Riqualificazione - Ristrutturazione ambientale sono soggetti a Concessione Edilizia, nonché subordinati ad Autorizzazione Paesaggistica

CAPO II - PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 9 - Prescrizioni di carattere generale

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

a) Densità edilizia:

- **l'indice di fabbricabilità fondiaria** per le nuove costruzioni non potrà superare i **3,60 mc/mq** per la sottozona B1.CM1 di cui **massimo 3,00 mc/mq per la residenza** e **3 mc/mq** per la sottozona B1.CM2 di cui **massimo 2,50 mc/mq per la residenza**.
- Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici di cui è stata documentata una volumetria esistente autorizzata superiore a quella indicata dall'indice di fabbricabilità stabilito nel presente comma questo potrà essere superato con un incremento massimo del 20%.
- Sono fatte salve le volumetrie regolarmente autorizzate delle unità immobiliari esistenti, in caso di demolizione e ricostruzione, qualora l'intervento sia finalizzato, conservando le caratteristiche architettoniche dell'organismo originario, al miglioramento igienico-sanitario e all'aumento delle prestazioni termiche e acustiche.

b) Indice di copertura:

- **l'indice di copertura massimo è fissato in 0,5 mq/mq**. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, al fine di garantire la continuità dei caratteri storici costitutivi del tessuto urbano consolidato, l'indice di copertura ammesso può essere superiore a 0,5 mq/mq.

c) Profili regolatori:

nel caso di nuova edificazione o ampliamento restano senz'altro vincolanti le delimitazioni definite con la superficie massima d'ingombro degli edifici (comma b) e i profili regolatori (tav. 8,1-8,2-8,3-8,4-8,5) che costituiscono la sagoma di massimo ingombro dei prospetti degli edifici. Pertanto in alcune situazioni potrebbe non essere realizzata la volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità indicato al comma a) o non essere possibile la realizzazione secondo quanto previsto nel profilo regolatore se non demolendo volumi e superfici coperte esistenti di epoca recente.

d) Indice di permeabilità:

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

e) Altezza massima:

- Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione l'altezza massima non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggia né in ogni caso l'altezza massima che **per la sottozona B1.CM1 è stabilita nella misura massima di m 6,50 e per la sottozona B1.CM2 è stabilita nella misura massima di m 8,50.**

f) Distanze:

- La distanza minima tra nuove pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno di m 8 (ai sensi dell'art.5 del D.A. 22 dicembre 1983 n°2266/U - Decreto "FLORIS"); per la distanza minima degli edifici dai confini valgono le disposizioni dal Codice Civile.
- E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano definito.
- Nelle aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione autorizzata che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle suddette distanze comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune consente la riduzione delle distanze nel rispetto delle misure minime indicate dal Codice Civile.
- Sono consentiti accordi diversi tra confinanti per le distanze dal confine, nel limite comunque delle misure minime indicate dal Codice Civile.
- Al fine di migliorare le condizioni delle abitazioni preesistenti al primo Programma di fabbricazione (1971), può essere consentita, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate (purché nel rispetto delle misure minime e delle regole indicate dal vigente Codice Civile).

g) Allineamenti:

- Gli interventi di nuova costruzione e quelli di demolizione e ricostruzione devono prevedere la continuità del fronte sulla strada, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante e le costruzioni che vi si affacciano lo consentano; è possibile riproporre allineamenti arretrati se già esistenti e costituenti elemento caratteristico e di pregio per l'isolato.
- Gli interventi di sopraelevazione devono preferibilmente prevedere la continuità del fronte sulla strada, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante e comunque devono rispettare i profili regolatori dell'isolato di riferimento (TAVV. 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5). E' possibile anche in arretramento se superiore ai m. 2,00 per realizzare delle terrazze sistemate con bordure verdi;
- Sono consentiti profili differenti specie nel caso di fabbricati da completare sia in funzione della volumetria residua che dell'esistenza di copertura piana e quindi non ancora ultimati, sempre nei limiti volumetrici e di altezza previsti.
- Il Comune potrà proporre soluzioni, anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme di attuazione, per apportare piccole rettifiche degli allineamenti al fine di migliorare la percorribilità ciclo-pedonale e/o la percezione spaziale, nel pieno rispetto della storia dei tracciati.

h) Destinazioni d'uso e cambio di destinazione d'uso:

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- servizi sociali;
- istituzioni pubbliche;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e religiose;

Aggiornato con Determinazione n. 1935/ TP CA - CI del 11/07/2014

**Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica
Direttore del Servizio della Pianificazione Urbanistica**

- ristoranti, bar e locali di divertimento;
- artigianato di servizio e tipico, con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- commercio;
- locali di spettacolo;
- alberghi e pensioni;
- uffici pubblici e privati;
- studi e attività professionali;
- autorimesse;
- cantine, magazzini e depositi non nocivi.

Nei locali e negli spazi interni agli isolati sono consentite attività di tipo pubblico e privato.

Al fine di rivitalizzare il Centro di Antica Formazione è consentito il cambio di destinazione d'uso.

i) Parcheggi privati:

- Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
- Nel caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e nuova costruzione o nel caso di variazione d'uso, gli spazi destinati a parcheggi dovranno avere superficie non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (secondo quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89), ~~diversamente si dovrà provvedere alla monetizzazione; in tutti gli altri casi di intervento (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche nel caso di variazione di destinazione d'uso), qualora la dotazione di aree di parcheggio fosse inferiore a quella prescritta, essa non dovrà essere inferiore a quella esistente al momento della realizzazione dell'intervento.~~

(aggiornamento Determinazione RAS Ass Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 1935/ TP CA - CI del 11/07/2014)

- Nel caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, qualora non fosse possibile il reperimento di parcheggi nel lotto di pertinenza, potranno essere destinate aree esterne, purché convenientemente ubicate, oppure potranno essere sostituiti da un compenso monetario secondo eventuali tariffe deliberate dal Consiglio Comunale.
- *Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi necessari, come indicato nei commi precedenti, è prevista la possibilità della monetizzazione. L'Amministrazione comunale potrà redigere un regolamento in cui individui i casi di esenzione, i casi di monetizzazione, i casi di particolari esenzioni (residenza pubblica, agevolata, convenzionata, attività multi servizi), nonché i casi particolari.*

(aggiornamento Determinazione RAS Ass Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 1935/ TP CA - CI del 11/07/2014)

j) Corti e aree di pertinenze degli organismi edilizi

Le corti e le aree di pertinenza degli organismi edilizi caratterizzano la configurazione urbana dell'abitato di Villaputzu, sia per le porzioni di più vecchia datazione sia per quelle più recenti. Pertanto sia le corti e sia le aree di pertinenza devono essere considerate attentamente a fronte di ogni operazione di modifica o riqualificazione anche in riferimento ai fabbricati ai cui si riferiscono. Gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- liberare progressivamente le superfetazioni recenti a favore della riqualificazione e ricostituzione degli originali rapporti tra verde privato e spazi pavimentati;

- recuperare le pavimentazioni tipiche, riposizionandole con tecniche atte a mantenere la permeabilità del suolo;
- completare le recinzioni, siano esse costituite da murature in pietra o da altri elementi, soprattutto se confinanti con spazi pubblici, facendo in modo che recuperino il loro assetto originario. Le integrazioni alle recinzioni devono essere realizzate con materiali e tecniche tradizionali, o con esse compatibili, evitando in ogni modo il non finito, i rivestimenti e i placcaggi in lastre.

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 10 - Organismi architettonici ante 1950

Sono da considerarsi organismi architettonici di valore storico quelli costruiti prima del 1950, nonché quelli individuati nella Tav 5.1 (planimetria degli edifici storici individuati e rilevati). In particolare per tali organismi edilizi nei quali è riconoscibile il valore architettonico locale valgono le singole prescrizioni riportate nelle schede della Tav 10c (prescrizioni per gli edifici storici rilevati) e 10d (prescrizioni per gli edifici storici individuati), aventi l'obiettivo di preservare il valore storico nel suo complesso, unitamente alla rifunzionalizzazione nel rispetto delle normative igienico-sanitarie ed energetiche.

Per eventuali altri organismi ante 1950, (non compresi nella tav. 5.1) per i quali non si è potuto accertare l'anno di realizzazione, e pertanto non sono state stabilite prescrizioni nella tav 10c e 10d, si rimanda alla presente normativa, con l'obiettivo di preservare gli eventuali elementi architettonici di valenza storica (porzioni di pavimentazioni e/o murature, etc.) unitamente alla riqualificazione estetico-funzionale; per questi gli interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria (art. 3 N.T.A.)
- Manutenzione straordinaria (art. 4 N.T.A.)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 5 N.T.A.)
- Riqualificazione - Ristrutturazione edilizia (art. 6 N.T.A.)

In particolare per i fabbricati costruiti precedentemente il 1950 (ad esclusione degli edifici superstiti rilevati, così come riportato nella tav. 5.1) è consentita la Riqualificazione - Ristrutturazione edilizia anche con incremento di volumetria, anche in deroga a quanto prescritto nelle tav 10c e 10d, per un massimo del, solo al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie e tecnologiche-energetiche.

Tali interventi consentono in ogni caso la sostituzione di tutti gli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi tipologici e costruttivi, e prevedono l'uso di materiali e tecniche edilizie compatibili con la tradizione locale.

Per gli interventi di cui al capoverso precedente, art. 6 N.T.A Riqualificazione - Ristrutturazione edilizia, si prescrive quanto segue:

- ***Negli edifici classificati storici (organismi architettonici ante 1950) non potranno essere consentiti la ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti volumetrici, salvo limitati interventi, strettamente necessari ad assicurare l'abitabilità dei locali e per situazioni prive di alternative. Ad esempio, nei casi in cui è precluso il recupero dei rapporti aereo illuminanti, potrà essere valutata la possibilità di realizzare opportune aperture nella copertura (lucernai o pozzi luce), attraverso modalità di ridotto impatto visivo;***
- ***Negli edifici costruiti prima del 1950 ma che siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, sono ammessi la ristrutturazione edilizia e gli incrementi volumetrici;***
- ***Gli eventuali ampliamenti volumetrici consentiti dovranno essere coerenti con le modalità evolutive storiche della tipologia edilizia di riferimento e preferibilmente non interessare i corpi di fabbrica storici superstiti all'interno delle unità edilizie (cfr.: isolato B: UE 39 e 40; isolato F: UE 12; isolato G: UE 44; isolato I: UE 4; isolato M: UE 1; isolato N: UE 1 e 53; isolato Q: UE 2, 3 e 18; isolato R: UE 1);***

Tale incremento volumetrico in nessun caso potrà superare il 10 % rispetto all'esistente regolarmente assentito.

(aggiornamento Determinazione RAS Ass Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 1935/ TP CA - CI del 11/07/2014)

Art. 11 - Organismi architettonici post 1950

In generale, sono considerati edifici di recente/nuova costruzione tutti gli organismi architettonici realizzati dopo il 1950, su lotto libero o con interventi realizzati a seguito di completa sostituzione, demolizione o forte adattamento dell'esistente.

In questo gruppo sono presenti sia edifici ben inseriti nel contesto sia edifici di forte disturbo a causa della discrepanza dai riferimenti tipologici consolidati e della generale mancanza di qualità che li identificano come interventi incongrui all'interno del contesto urbano consolidato.

Nel caso di intervento edilizio la data di realizzazione dell'edificio dovrà essere asseverata da apposita certificazione.

La strategia da attuare in questo caso è quella della ricomposizione architettonica, edilizia e urbanistica, mirata all'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, in modo tale da ripristinare l'assetto storico generale e favorire la conservazione e la valorizzazione degli elementi identitari superstiti, e per questi gli interventi ammissibili sono:

- Demolizione (art. 2 N.T.A.)
- Manutenzione ordinaria (art. 3 N.T.A.)
- Manutenzione straordinaria (art. 4 N.T.A.)
- Riqualificazione - Ristrutturazione edilizia (art. 6 N.T.A.)
- Riqualificazione - Ristrutturazione urbanistica (art. 7 N.T.A.)

CAPO IV - PRESCRIZIONI EDILIZIE E TECNOLOGICHE

Art. 12 Elementi costruttivi

Per le tipologie di elementi costruttivi utilizzabili si farà riferimento, come base, all'Abaco degli elementi costruttivi rilevati nelle indagini e i rilievi operati negli edifici storici individuati (FORNO A LEGNA, PORTALE, POZZO, CAMINETTO, CORNICIONI E DECORAZIONI, TETTO DI COPERTURA E RICOVERO PROVVISIVE, ARCHI) e alle Linee guida degli elementi costruttivi che costituiscono parte integrante del Piano Particolareggiato.

In particolare per gli elementi costruttivi, sarà possibile, per particolari e complesse condizioni strutturali proporre soluzioni tecniche non incluse nell'abaco degli elementi costruttivi, purché sia sempre salvaguardata la funzionalità e la riconoscibilità degli elementi aggiunti.

a) Conformazione delle coperture:

- La tipologia di copertura ammessa è quella del tetto a una falda e a due falde a colmo unito, a capanna o a padiglione, con pendenza compresa tra il 25% e il 35%.
- In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ricomprese in questa tipologia, qualora caratteristiche dell'edificato tradizionale, ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria.
- Le limitazioni del punto precedente non si applicano nel caso di coperture di edifici realizzati dopo il 1950 o nel caso di coperture di edifici tradizionali che siano già state oggetto di trasformazioni e/o che presentino caratteristiche non conformi o incompatibili con il carattere storico dell'edificio o del contesto (per esempio coperture piane, coperture a falde a colmo disgiunto, o altre tipologie non ricomprese nel primo punto del presente paragrafo).

In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

- Sono ammesse modeste modifiche delle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria, non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto. In questo senso, è esplicitamente ammessa l'installazione di lucernari a filo-copertura.
- La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra. Essa è ammessa anche per i fabbricati residenziali, solo al piano terra, purché non ecceda il 25% della superficie coperta.

b) Manti di copertura:

- Nella realizzazione dei manti di copertura è ammesso esclusivamente l'uso di tegole del tipo sardo (coppi), in laterizio o materiale diverso ma di valenza estetica e cromatica assimilabile nei canali del manto di copertura.
- I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
- Nel caso di rimaneggiamenti di manti di copertura originari di edifici tradizionali (edifici ante 1950) è obbligatorio l'uso di manto di copertura in tegole del tipo sardo. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:
 - a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
 - b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo sardo e pezzatura di quelli non recuperabili, da utilizzarsi preferibilmente nello strato inferiore della copertura (canali).

- I moderni sistemi e strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alla conclusione delle linee di coronamento ed eventuali linee di gronda e profili di falda.
- Nel caso di edifici di recente costruzione (edifici post 1950) privi di interesse storico – architettonico o documentario dichiarato, i manti di copertura, per quanto originari, potranno essere modificati e sostituiti con manti in coppi di laterizio o materiale diverso ma di valenza estetica e cromatica assimilabile a quella della tradizione locale.

c) Dotazioni impiantistiche:

- Tutti gli elementi impiantistici dovranno essere compatibili con il generale decoro urbano ed in particolare con il principio di salvaguardia del paesaggio urbano storico.
- I pannelli solari fotovoltaici sono sempre ammessi quando la loro installazione è di tipo integrato oppure semintegrato su elementi di copertura, sia in riferimento agli edifici post 1950 e sia per quelli ante 1950, ad esclusione degli edifici storici superstiti per i quali si rimanda alle schede relative alle singole Prescrizioni degli edifici storici rilevati (tav. 10 c). L'installazione di tipo non integrato è ammissibile esclusivamente sulle coperture piane di corpi di fabbrica di recente edificazione (edifici post 1950) e se l'impianto non risulta visibile da vie e spazi pubblici.
- I pannelli solari termici ammessi sono quelli del tipo "a circolazione forzata" installati sulle falde dell'edificio, in modo integrato oppure semintegrato (non è ammessa l'installazione del boiler in copertura, se questo risulta visibile da vie e spazi pubblici), sia in riferimento agli edifici post 1950 e sia per quelli ante 1950, ad esclusione degli edifici storici superstiti per i quali si rimanda alle schede relative alle singole Prescrizioni degli edifici storici rilevati (tav. 10 c). L'installazione di tipo non integrato è ammissibile esclusivamente sulle coperture piane di corpi di fabbrica di recente edificazione (edifici post 1950) e se l'impianto non risulta visibile da vie e spazi pubblici.
- I prospetti visibili dagli spazi pubblici devono essere liberi da impianti di condizionamento, è tollerata, qualora fosse possibile, l'installazione delle unità esterne in apposite nicchie a filo facciata e/o integrate con il prospetto, ma sempre opportunamente occultate con chiusure.
- Nel caso di impianti di condizionamento dotati di unità esterna, questa dovrà essere collocata su pareti che prospettano all'interno del lotto oppure in copertura, in modo tale da non essere visibile dagli spazi pubblici. Solo nel caso d'impossibilità di collocazione verso la parte interna del lotto, le unità esterne potranno essere posizionate internamente a balconi o logge esistenti e opportunamente schermate.
- Le antenne e le parabole devono essere collocate sulla copertura degli edifici oppure su pareti che prospettano all'interno del lotto, possibilmente in modo tale da non essere visibili dalla pubblica via.

In particolare si segnala che per le parti non espressamente richiamate in merito agli argomenti del presente articolo, valgono le disposizioni del PAES (Piano Azione per l'energia Sostenibile) del Comune di Villaputzu (2013).

e) Composizione architettonica delle facciate:

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi, in coerenza con l'art.9 lettera f), e balconi (a sbalzo a ridotta larghezza non superiore a cm 40) con parapetto in ferro sono ammessi per gli edifici che non abbiano rilevanza storico-artistica, tipologica o documentaria, ovvero per quelli non ricompresi nella TAV.5 (Planimetria edifici storici rilevati).

Aggiornato con Determinazione n. 1935/ TP CA - CI del 11/07/2014

**Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica
Direttore del Servizio della Pianificazione Urbanistica**

f) Recinzioni

Le recinzioni, siano esse costituite da muri o da altri elementi, in particolare se confinanti con spazi pubblici, devono essere mantenute nel loro assetto originario. Le eventuali integrazioni o recupero delle strutture di recinzione devono essere realizzate con materiali e tecniche tradizionali, o con esse compatibili, evitando in ogni modo il non finito, i rivestimenti e i placcaggi in lastre o scapoli di pietra.

Art. 13 - Intonaco e coloritura dei muri

Ogni intervento sulle facciate e sulle pareti esterne dovrà prevedere una finitura ad intonaco o in pietra a vista. Nel caso di finitura ad intonaco, detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui ai successivi punti, in coerenza con le linee guida del colore .

- Nel caso di edifici ante 1950, ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei tradizionali intonaci a base di malta di calce o di argilla. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto, a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:
 - a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
 - b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature;
 - c) l'intonaco a base di argilla.

E' altresì consentito l'utilizzo di premiscelati a base calce e di malte idonee al risanamento delle murature umide (intonaci macroporosi); è invece vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento o di intonaci plastici di qualsiasi genere.

- I muri di fabbrica visibili da spazi pubblici devono essere in tutta la loro superficie mantenuti in buono stato di conservazione.
- Nel caso di edifici ante 1950 la tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche e materiali riconducibili a quelli della tradizione locale. Si considerano riconducibili alla tradizione locale le tecniche di tinteggiatura a calce. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati.
- In tutti gli edifici situati all'interno del Centro Matrice (B1.CM1 e B1.CM2) sono vietate finiture a bucciato o graffiato.
- In tutti gli edifici, la scelta dei colori deve riferirsi ad una gamma cromatica ispirata ai modelli tradizionali, secondo le indicazioni delle allegate Linee Guida del Colore.

Nel caso degli edifici ante 1950, in linea generale, il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili, i colori e i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma cromatica dell'architettura tradizionale e tali da ben armonizzarsi con il contesto, secondo le indicazioni delle allegate Linee Guida del Colore.

Si preferirà di norma la coloritura monocromatica, ma si potrà prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, zoccolature, cornicioni, davanzali, marcapiani, etc). Eventuali progetti cromatici particolari dovranno essere concordati preventivamente con l'Ufficio Tecnico. Negli edifici appartenenti a un unico proprietario, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e la colorazione dovrà avvenire nello stesso momento. E' pertanto vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio solo il contorno di un negozio), ma si deve procedere in modo completo ed omogeneo.

Art. 14 – Procedura per la scelta delle tonalità cromatiche.

- In tutti i casi in cui è prevista la modifica della colorazione delle facciate di un edificio, è necessario informare l'Ufficio Tecnico comunale (mediante la procedura prevista per l'intervento in oggetto: comunicazione, DIA, richiesta di autorizzazione, richiesta di concessione) della nuova soluzione cromatica prevista.
- La nuova soluzione cromatica potrà essere rappresentato, a discrezione, in modalità grafica, fotografica o altro metodo sufficiente a motivare la scelta effettuata, tenendo conto degli elementi del contesto.
- Nel caso la documentazione presentata non sia sufficiente a definire la soluzione cromatica individuata, l'Ufficio Tecnico potrà richiedere un campione della tinta prescelta. L'Ufficio Tecnico ha la facoltà, qualora lo ritenga necessario, di disporre che le tinte siano campionate sulla facciata dell'edificio, al fine di valutarne la validità sia nei toni che nella tecnica di posa.

Art. 15 - Elementi decorativi

Nel restauro delle facciate degli edifici storici rilevati, particolare attenzione va posta alla valorizzazione degli elementi decorativi, cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili in pietra e in marmo, ecc., che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano del sottofondo. E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti costituenti le decorazioni di facciata, per queste parti si dovrà provvedere con opportune operazioni di pulitura e lavaggio.

In caso di reintegrazione, rifacimento o nuova realizzazione di zoccolature, le tipologie ammesse sono le seguenti:

- a) semplice zoccolatura realizzata con fascia tinteggiata a calce direttamente sul fondo intonacato e di colore più scuro rispetto alla tinteggiatura dell'intera facciata
- b) zoccolatura realizzata con fascia in rilievo di 4-6 cm, intonacata con superficie liscia o grezza, e tinteggiata.

Non sono ammesse in ogni caso zoccolature in elementi quali paramano, piastrelle, materiali plastici, placcaggi in pietra.

Art. 16 –Portoni e portali

Costituiscono elemento essenziale dell'immagine degli edifici, le porte ed i portoni, ed in particolare le aperture storicizzate, non potranno essere sostituite e/o eliminate, i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale.

Nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione oltre che di infissi in legno anche di infissi in ferro (cancelli) purché di colore armonizzato con la facciata per il sostegno delle vetrate di chiusura.

La colorazione di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e dell'integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

Le porte e i portoni dovranno essere in legno e se realizzati con essenze di legno, potranno essere mantenuti con la vena a vista con effetto opaco tipo cera e tonalità scura. I portoni in legno non pregiato in alternativa potranno essere trattati con vernice coprente di tipo oleosintetica o smalti all'acqua scegliendo il colore tra quelli tradizionali: verde, celesti o marrone, diversificati nelle varie tonalità, in coerenza con le Linee guida degli elementi costruttivi.

Art. 17 - Mensole dei balconi

Le mensole dei balconi tradizionali sono caratterizzati da tipologie di vario tipo: ferro, legno e pietra locale.

In caso di ristrutturazione/restauro o di manutenzione delle facciate, quando presenti, le mensole dei balconi sono da mantenere e conservare; in caso di sostituzione, essi dovranno avere sagomatura e dimensioni coerenti con quelli dell'edilizia tradizionale e dovrà essere utilizzato lo stesso materiale: ferro, legno o pietra locale, con superficie fiammata, bocciardata e comunque mai lucida.

Art. 18 Parapetti e inferriate

I parapetti tradizionali caratterizzano i prospetti degli edifici mediante un motivo decorativo traforato che va dal disegno floreale a motivi più semplificati, forgiati in prevalenza in ferro battuto.

In caso di ristrutturazione/restauro o di manutenzione delle facciate, i parapetti sono da mantenere e conservare; in caso di sostituzione devono essere mantenuti il disegno e la tipologia delle ringhiere; non è ammessa l'installazione di ringhiere con disegni differenti sulla medesima facciata.

Non sono ammessi parapetti in muratura piena, ringhiere in alluminio, o con materiali estranei alla tradizione.

Negli interventi nuova realizzazione, le inferriate dovranno essere caratterizzate da forme semplici che richiamano i modelli tradizionali; non sono ammessi disegni e forme geometriche eccessivamente elaborate.

Art. 19 - Disciplina delle insegne, iscrizioni e targhe

Nella zona interessata dal Piano di Particolareggiato di norma le insegne pubblicitarie e commerciali sono da ubicarsi negli sporti sovrastanti le vetrine e all'interno dei vani che allo scopo si aprono sui fronti, se esistenti e di altezza adeguata a contenerle, in alternativa andranno poste immediatamente al di sopra degli sporti, con un ingombro non eccedente la sagoma dei medesimi. Per quanto riguarda i materiali da impiegarsi, sono da escludersi insegne luminose a cassonetto o a bandiera. Sono consentite invece insegne luminose in tubo fluorescente a vista, modellato, in quanto trasparenti verso l'architettura del fronte ed adatte anche a realizzazioni in grado di valorizzarne il contesto urbano nelle ore notturne, concordemente con la pubblica illuminazione.

Le targhe poste a lato dell'accesso agli edifici e relative ad attività professionali, commerciali ed economiche, di servizio, politiche e sindacali, associative, culturali, sportive e di culto, andranno uniformate in ciascun edificio nei tipi e nei materiali.

Art. 20 - Vetrine, chioschi ed edicole

Non é consentito che le vetrine sporgano dal profilo esterno dell'edificio o della proprietà, occupando suolo pubblico. Le bacheche ed i supporti per la pubblica affissione debbono di norma non essere addossati agli edifici e tuttavia vanno uniformati nei tipi e nei modelli.

In ogni edificio le vetrine dovranno essere uniformate nei tipi e nei materiali. Sempre uniformate per edificio dovranno essere tende e tendoni, sia nella foggia che nelle colorazioni.

I chioschi e le edicole non dovranno essere addossati alla muratura degli edifici retrostanti quando questi siano di rilevante interesse storico o architettonico. In caso di rifacimento dei

manufatti esistenti o di nuova realizzazione, questi dovranno essere collocati nei punti espressamente indicati dai progetti di sistemazione dell'arredo urbano.

Art. 21 – Gronde e pluviali

In caso di costruzione o sostituzione di grondaie e pluviali in vista, questi dovranno essere realizzati in rame negli edifici classificati storici; dovranno altresì essere mantenuti in ghisa i terminali dei pluviali ricadenti in spazi pubblici.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di studio in relazione all'importanza dell'edificio e alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. Non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

La parte terminale del pluviale dovrà essere posizionata sotto traccia per metri 3 ove possibile e raccordata alla fognatura comunale.

Art. 22 – Allacci alle urbanizzazione primarie

Quando si procederà ad effettuare interventi di rifacimento sull'intero prospetto e/o delle coperture a seguito di autorizzazione o DIA si dovranno rimuovere dalle facciate principali i motori degli impianti di condizionamento e gli scarichi fognari o altrimenti schermarli in modo opportuno

Entro un congruo termine (deliberato dal Consiglio Comunale sentito il parere dell'ufficio tecnico) dall'approvazione del Piano dovranno essere adeguati gli scarichi di acque meteoriche, che dovranno essere convogliati nella rete delle acque bianche, quando presente. Negli interventi di Riquilificazione Edilizia e Riquilificazione Urbanistica di edifici multifamiliari i collettori di distribuzione elettrico e telefonico, oltre che rispondere alla normativa tecnica in vigore, dovranno essere centralizzati, sentiti i rispettivi Enti ENEL e TELECOM.

Art. 23 - Perseguimento dell'efficienza energetica:

In applicazione del Dlgs 30 maggio 2008 n. 115, attuativo della Direttiva 2006/32/Ce volta a stabilire un quadro organico di misure per il miglioramento dell'efficienza degli usi finali dell'energia sotto il profilo dei costi e dei benefici, sono applicabili deroghe in merito al computo di volumi, superfici e rapporti di copertura, nonché alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e alle altezze massime degli edifici. L'applicazione delle disposizioni di cui ai punti successivi non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

- Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 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 determinazioni 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. Nel rispetto dei predetti

limiti è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

- Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
- È consentito scomputare dal volume dell'edificio quello derivante dallo spessore del muro eccedente i 25 centimetri qualora si utilizzino sistemi costruttivi che facciano riferimento alla tradizione costruttiva locale (muratura piena in pietra, muratura piena in ladiri).

In particolare si segnala che per le parti non espressamente richiamate in merito agli argomenti del presente articolo, valgono le disposizioni del PAES (Piano Azione per l'energia Sostenibile) del Comune di Villaputzu (2013)

Art. 24 – Linee guida a supporto degli interventi edilizi – architettonici

Costituiscono indirizzi a supporto degli interventi edilizi – architettonici “Le linee guida della RAS Assessorato degli enti locali , Finanze ed Urbanistica direzione generale della Pianificazione Urbanistica e della Vigilanza edilizia - Ufficio del Piano” relativi agli edifici e agli spazi pubblici, e integrate da specifiche “Linee guida Comunali”, di immediata comprensione mediante un sistema di comunicazione semplificato, che costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano Particolareggiato in oggetto.

Art. 25 - Norme per la riorganizzazione della circolazione e del trasporto pubblico

La riorganizzazione della circolazione e del trasporto pubblico e privato si articola in un ventaglio molto ampio di provvedimenti, i principali dei quali sono:

- a) limitazione della velocità veicolare a 30 km/h su tutta l'area della zona CM.B1 (zona 30);
- b) individuazione di zone pedonali, con transito VEICOLARE consentito ai soli residenti;
- c) individuazione della zona a traffico limitato in corrispondenza della Via Nazionale.
- d) rigorosa regolamentazione della sosta veicolare sia nella zona B1.CM.1 e sia B1.CM.2 che sarà consentita nelle sole zone munite di segnaletica orizzontale.

Art. 26 – Arredo urbano

La posa in opera di elementi di arredo urbano deve essere corredata da un progetto che specifichi le modalità di realizzazione dell'intervento da realizzarsi e che deve sempre avere come finalità ultime il rispetto ed il miglioramento della qualità urbanistico-architettonica degli spazi pubblici. L'inserimento di elementi di arredo urbano deve, dunque, sempre essere

contestualizzato all'interno del paesaggio urbano così da restituire una composizione coordinata ed armonica delle aree comuni. Si suggerisce la collocazione, quando possibile, di piante e fiori alla quale dovrà seguire l'attuazione di un attento programma di manutenzione del verde.

In generale gli arredi e le attrezzature di servizio (cestini, gettarifiuti, fioriere, grigliati...) devono essere realizzati secondo le forme dello stile classico. Inoltre non è consentito l'uso di materiali plastici ma saranno da preferirsi i seguenti materiali:

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

La scelta di materiali diversi è ammessa ma deve essere motivata ed illustrata con materiale tecnico illustrativo adeguato. Allo stesso modo, differenti soluzioni di qualità, di design di pregio sono ammesse e da autorizzarsi di volta in volta, in base alle specifiche caratteristiche ed al contesto nel quale andranno ad inserirsi.

Relativamente agli apparecchi di illuminazione è obbligatorio il rispetto della normativa di cui al D.Lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006, nonché delle Linee Guida di cui alla Del. G.R. n. 60/23 del 05711/2008. Pertanto gli interventi devono essere corredati da progetto illuminotecnico redatto da un professionista abilitato che ne certifica la conformità alle normative tecniche del settore ed alle linee guida regionali.

- E' prescritto l'utilizzo di apparecchi illuminanti con emissioni luminose di tonalità di spettro riprodotte la luce naturale;
- E' fatto divieto di utilizzare lampade a vapori di sodio con tonalità gialle e luci "bianche".
- Non è ammesso l'uso del tubo o dello scatolato neon e l'uso di lampadine senza corpo illuminante;
- Tutte le strutture metalliche dovranno essere provviste di messa a terra;
- Eventuali impianti elettrici esterni dovranno essere provvisti di certificazione ai sensi della L.46/90.

Le tipologie suggerite sono in ghisa o ferro battuto con sostegni, mensole, pali e corpi illuminanti nello stile classico dei lampioni d'epoca. Sono comunque ammessi, previa approvazione giustificata dalla A.C., elementi di disegno semplice e congrui all'ambiente circostante.

In presenza di alberi si dovrà fare attenzione a non posizionare i centri luminosi in modo tale che il flusso luminoso sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi.

Colori:

I colori degli arredi e dei tessuti dovranno essere armonizzati con il contesto architettonico, con i tessuti delle coperture e con le pavimentazioni. Per tutte le tipologie di copertura, esclusivamente in tessuto ed in tinta unita, la scelta del colore deve essere effettuata in modo che l'effetto cromatico generale sia armonizzato con il contesto architettonico e in tessuti opachi.

Sono di norma consentiti toni cromatici discreti come:

- verde scuro;
- bordeaux;
- gradazioni terracotta;
- avorio;
- gradazioni beige.

CAPO V - VARIE

Art. 27 - Modalità e attuazione degli interventi pubblici

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

1. pavimentazione e arredo delle strade e delle piazze;
2. sistemazione ed arredo del verde pubblico e di tutte le aree di riqualificazione ambientale;
3. riorganizzazione degli impianti a rete;
4. intervento unitario riferito a fabbricati e/o spazi di pertinenza, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici ovvero con privati;

Qualora il Comune non sia in grado di provvedere direttamente utilizzando le professionalità all'interno del suo organico, in caso di ricostruzione su aree libere pubbliche e/o di riqualificazione di spazi pubblici, piazze, slarghi e superfici stradali, l'approvazione dei progetti edilizi dovrà privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.

Art. 28 - Documentazione dei progetti

Per tutti i progetti di intervento, ad esclusione dei lavori dell'edilizia libera, si richiede la seguente documentazione:

- A1 Relazione storica sull'edificio con preciso riferimento alle fonti per i soli edifici storici individuati e rilevati (tav 5.1);
- A2 Relazione con certificazione che l'edificio è stato realizzato post 1950 o ante 1950;
- B. Rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1: 100 con indicazione delle destinazioni d'uso, corredato da prospetto allargato agli edifici limitrofi se prospicienti una via o uno spazio pubblico in scala 1: 200, da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1: 20;
- C. Documentazione fotografica dello stato di fatto dell'esterno, e di eventuali particolari architettonici esteso all'intorno;
- D. Progetto quotato in scala 1: 100, con le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, corredato da prospetto inserito nel contesto circostante in scala 1:200 e da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1: 20;
- E. Sovrapposizione Rilievo/Progetto in scala 1: 100 con evidenziate (giallo/rosso) le operazioni di trasformazione;
- F. Relazione tecnica accurata sullo stato di fatto, sulle condizioni e sulle caratteristiche dell'immobile, compresi materiali e tecnologie costruttive, completa delle indicazioni sulle operazioni che si intendono eseguire con la precisazione delle rifiniture, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, delle tinteggiature, ecc.

Art. 29 - Disposizioni finali e transitorie

Sono fatte salve le Autorizzazioni e le Concessioni Edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del Presente Piano Particolareggiato.

Art. 30 - Deroche

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n°1150, così come integrato e modificato dalla legge 6 agosto 1967 n°765, si possono rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e comunque sempre con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n°1357.