

# C O M U N E D I SANT'ANDREA FRIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA

ADEGUAMENTO AL PPR ED  
ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO PER LA  
ZONA DI CONSERVAZIONE  
AMBIENTALE TRADIZIONALE

APRILE 2014

R.U.P. PER IND. CARLO CONGIU

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

**A M C** A S S O C I A T I

ANDREA CASCIU INGEGNERE

MICHELE CASCIU ARCHITETTO

CONSULENZA ALLA PROGETTAZIONE

LUCA BOGGIO INGEGNERE

ASSISTENTI DI PROGETTO

ANDREA MASCIA INGEGNERE

FRANCESCA SPANU INGEGNERE

IGNACIO GARCIA MAHAMUD ARCHITETTO

Elaborato **B**

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

**TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Obiettivi e finalità del Piano particolareggiato del centro storico	2
1.1. Obiettivi, prescrizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale	2
1.2. Delimitazione del Centro di antica e prima formazione	3
1.3. Obiettivi del Piano Particolareggiato	4
2. Elaborati del Piano Particolareggiato	5
3. Definizioni	5
3.1. Comparti	5
3.2. Unità minima di intervento	5
3.3. Ambiti di riferimento per la riqualificazione	6
3.4. Parametri urbanistici	6
4. Destinazioni d'uso	7
5. Categorie di intervento	8
6. Modalità di attuazione	15

**TITOLO II – IL PIANO E IL CENTRO ABITATO**

7. Il Progetto Pubblico Guida	17
8. Aree Normative	17
8.1. Ambiti di riferimento per la riqualificazione	17
8.2. Aree per servizi e spazi pubblici attrezzati	19
9. Altri Piani attuativi	19
10. Attività commerciali e centro storico	21

**TITOLO III – DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

11. Criteri orientativi	22
12. Disposizioni generali	22
13. Tipologie insediative ed edilizie	23
14. Corti e spazi in edificati	23
15. Classi di Trasformabilità per gli edifici e le corti	24
16. Prescrizioni altimetriche di prospetto	26
17. Normativa edilizia di dettaglio	27
17.1. Composizione e finitura delle facciate	28
17.2. Bucature e dettagli	29
17.3. Infissi e serramenti	31
17.4. Gronde e pluviali	32
18. Parametri igienico-sanitari	32
19. Impianti tecnologici e disposizioni in materia di fabbisogno e consumi energetici	32
20. Proposte migliorative e premialità	34

**TITOLO IV – NORME SPECIALI E FINALI**

21. Partecipazione e incentivazione delle politiche di qualità	35
22. Laboratorio per il recupero del Centro Storico	35
23. Edifici tradizionali in altre Zone urbanistiche omogenee	36
24. Norme transitorie e finali	36

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI**

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

1.1. Obiettivi, prescrizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale

Le NTA del PPR definiscono prescrizioni e indirizzi relativi alle "aree caratterizzate da insediamenti storici". L'articolo 52 prescrive:

- 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;
- In presenza di parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, 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 sostituiti 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;
- 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;
- Al fine di realizzare gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, lo strumento urbanistico comunale:
  - 1\_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;
  - 2\_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;
- 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;

L'articolo 53 definisce i seguenti indirizzi:

- conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
- favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

Il PPR incentiva inoltre politiche di qualità con particolare riferimento:

- alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale
- all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie
- all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici
- al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi
- al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale

### 1.2. Delimitazione del Centro di antica e prima formazione

Il Centro di antica e prima formazione di Sant'Andrea Frius, oggetto del presente Piano Particolareggiato, corrisponde all'areale individuato in sede di copianificazione dal Comune di Sant'Andrea Frius (Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 17 aprile 2007) e dalla Regione Sardegna – Assessorato Enti locali, Finanze e Urbanistica (Determinazione N. 360/DG del 5 marzo 2008).

All'interno dell'area si evidenziano da un lato un numero non basso di grandi corti, dall'altro la diffusione del processo di frammentazione di corti di minore dimensione che si caratterizzano oggi per un elevato o elevatissimo rapporto di copertura e per un'immagine urbana caratterizzata da successivi ampliamenti degli organismi edilizi originari. L'area comprende altresì interventi edilizi completamente avulsi dalle regole urbanistico-edilizie che caratterizzano l'impianto urbano storico.

Il rapporto tradizionale tra aree private e spazio pubblico si caratterizza:

- con edifici posti in posizione arretrata rispetto allo spazio pubblico con doppia corte; presenza di muri di cinta caratterizzati da portali di accesso carrabili.
- con edificazione a filo strada.

L'altezza degli edifici di impianto storico prospicienti lo spazio pubblico è generalmente non superiore ai due piani fuori terra.

Il patrimonio edilizio originariamente funzionale alle attività agricole (stalle, cantine, depositi, magazzini) è generalmente abbandonato o sotto utilizzato.

### 1.3. Obiettivi del Piano Particolareggiato

- Riconoscere all'interno del nucleo storico dell'abitato di S'Andrea Frius la trama originaria dei tessuti urbani, l'assetto viario storico e gli spazi pubblici storici, il carattere degli edifici e dei manufatti, il sistema delle corti, le tecniche costruttive;
- Riconoscere, individuare e catalogare i corpi di fabbrica storici, storicizzati e di sostituzione;
- Favorire e incentivare il recupero del patrimonio edilizio storico invertendo il processo di abbandono degli immobili con interventi e politiche a sostegno dei residenti e delle attività artigiane e commerciali.
- Promuovere il miglioramento delle condizioni abitative e il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni;
- Potenziare le infrastrutture e gli spazi pubblici;

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Migliorare la connettività interna al centro storico, la sua accessibilità e attrattività anche attraverso operazioni di riqualificazione e rifunzionalizzazione connesse alla creazione di nuovi servizi alla collettività;
- Ampliare la gamma di funzioni presenti nel centro storico, anche attraverso la rifunzionalizzazione di manufatti esistenti;
- Elencare e codificare gli interventi edilizi atti alla conservazione, salvaguardia e riqualificazione delle tipologie edilizie storiche;
- Elencare e codificare tutti gli interventi edilizi atti alla riproposizione tipologica nelle unità alterate, ammalorate e nei casi di nuova costruzione;
- Fornire ai proprietari, progettisti e tecnici dell'Amministrazione un insieme di regole utili per la lettura dell'esistente e la presentazione dei progetti edilizi nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici specifici degli organismi edilizi dell'abitato di S'Andrea Frius;
- Sviluppare la partecipazione alla rete dei comuni con caratteristiche analoghe, la partecipazione dei cittadini alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico e del patrimonio culturale immateriale.

Con carattere di transitorietà tali obiettivi e le norme conseguenti trovano applicazione nel Centro di antica e prima formazione di Sant'Andrea Frius anche alle condizioni specificate all'art. 2 c.7 della L.R. n.4 del 23.10.2009 (Piano casa) e s.m.i.

Con Deliberazione del Consiglio comunale l'Amministrazione individua tra gli edifici appartenenti alle Classi 3 e 4 (edifici sostituiti tipologicamente compatibili o incompatibili - vedi art.15), quelli rispondenti alle caratteristiche stabilite dalla legge per l'applicabilità del Piano casa ("edifici aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto"), nel rispetto delle prescrizioni di Piano in merito alla Nuova Costruzione (N.C.).

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**2. Elaborati del Piano Particolareggiato**

Gli elaborati del Piano sono

Comune di S.Andrea Frius Provincia di Cagliari Adeguamento al PPR del Piano Particolareggiato del Centro Matrice Progetto Definitivo		
Elaborato	Denominazione	Scala
A	Relazione illustrativa	-
B	Norme Tecniche di Attuazione	-
C	Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi	-
1	La pianificazione vigente: il P.P.R., P.U.C., Zona d'ambito 33	scale varie
2	Inquadramento geografico e paesaggistico	scale varie
3	Analisi diacronica dello sviluppo dell'abitato 1840-1968	1_2000
4	Analisi diacronica dello sviluppo dell'abitato 1977-2012	1_2000
5	Il centro matrice. Stato di fatto su ortofoto	1_1000
6	Catasto storico e attuale ed evoluzione dell'impianto	scale varie
7	Unità edilizie	1_1000
8	Tessuti edilizi e tipi edilizi storici	1_1000
9	Pianta delle coperture	1_1000
10	Classi di trasformabilità dei corpi di fabbrica e classificazione corti e spazi inedificati	1_500
11	Classi di trasformabilità 1 e 2 dei corpi di fabbrica nel Centro Matrice e in Zona B1	1_1000
12	Il Progetto Pubblico	1_1000
13 A	Aree Normative	1_1000
13 B	Aree Normative. Limitazioni agli interventi	-
14.1	Schede Normative degli ambiti di riferimento per la riqualificazione. Isolato 1	-
14.2	Schede Normative degli ambiti di riferimento per la riqualificazione. Isolato 4	-
14.3	Schede Normative degli ambiti di riferimento per la riqualificazione. Isolati 2 e 6	-
15.1	Profili regolatori. Isolato 1	1_200
15.2	Profili Regolatori. Isolato 4	1_200
15.3	Profili Regolatori. Isolato 5	1_200
15.4	Profili Regolatori. Isolato 6	1_200
16	Schede Unità Edilizie	-

**3. Definizioni**

Per le definizioni utilizzate nel presente piano particolareggiato (Superficie Territoriale, Superficie Fondiaria, Superficie Coperta, Volume ecc..) si rimanda alle norme regionali, nazionali, alla letteratura di settore, alle N.T.A. e R.E. del Piano Urbanistico Comunale.

Sono di seguito riportate alcune definizioni specifiche ed aggiuntive.

**3.1. Comparti**

Il Centro di antica e prima formazione è suddiviso in Comparti, coincidenti con gli isolati, quindi porzioni dell'abitato che hanno per contorno la pubblica via, i vicoli e altri spazi pubblici.

Il Comparto è caratterizzato da alcuni elementi dimensionali quali la superficie complessiva, l'indice fondiario medio e il numero di Unità Edilizie che lo compongono.

Esso non costituisce grandezza urbanistica e non ha rilevanza nell'applicazione della Norma.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

3.2. Unità minima di intervento

Il Piano si articola per **Unità minime di Intervento** (U.I.) che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito coincide con la singola Unità Edilizia (U.E.) intesa come insieme funzionalmente relazionato di edifici e spazi aperti di pertinenza, utilizzato unitariamente da uno o più proprietari.

All'interno di una U.E. possono individuarsi più particelle catastali e subalterni.

Qualora il proponente dimostrasse, nell'istanza progettuale, in maniera documentale una diversa consistenza della sua proprietà e, conseguentemente, una variazione della forma geometrica dell'U.E., l'intervento potrà essere esteso al nuovo contorno senza che questo comporti alcuna modifica al Piano o necessità di nuova pubblicazione.

3.3. Ambiti di riferimento per la riqualificazione

Nel Centro di antica e prima formazione sono individuati alcuni Ambiti, costituiti da più Unità minime di intervento, aventi caratteristiche tali da renderli di particolare rilievo per il conseguimento degli obiettivi generali del Piano Particolareggiato.

Queste caratteristiche sono:

- permanenze storiche di particolare valore documentario;
- aree non edificate o di rilevanti dimensioni e bassa densità edilizia (disponibilità di volumetrie la cui riproposizione è strategica per la "ricucitura" del tessuto edilizio);
- ambiti costituiti da più U.I. nei quali è riconoscibile una comune regola di impianto anche se alterata da interventi edilizi recenti.

Gli Ambiti di riferimento per la riqualificazione hanno rilevanza nell'applicazione della Norma (Aree Normative).

Gli indirizzi di Norma riportati nelle schede delle singole unità edilizie che compongono gli Ambiti, tendono ad un corretto recupero e sviluppo dell'edificato storico, secondo i prescritti allineamenti, schemi planivolumetrici e quote dei fronti.

I perimetri degli Ambiti di riferimento per la riqualificazione potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva, in relazione allo stato di fatto e alle verifiche catastali conseguenti, per una migliore esplicitazione degli interventi, sempre nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni vincolanti di piano senza che questo comporti ripubblicazione del Piano.

3.4. Parametri urbanistici

**SUPERFICIE COPERTA E AREE INEDIFICATE**

La superficie coperta e la superficie delle aree pertinenziali inedificate delle U.I. sono dedotte dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale, evincendo dai tabulati la superficie coperta e dal rilievo aerofotogrammetrico la superficie inedificata di ciascuna Unità Edilizia.

**VOLUMETRIA ESISTENTE**

La volumetria esistente è dedotta dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale, evincendo dai tabulati il volume totale edificato di ciascuna Unità Edilizia.

**INDICE FONDIARIO**

Gli elaborati di Piano riportano:

- L'indice fondiario esistente di ogni isolato, calcolato come rapporto tra la sommatoria dei volumi delle Unità Edilizie e la superficie dell'isolato stesso valutata sul suo perimetro al netto dei marciapiedi e della viabilità. L'isolato coincide con il Comparto;
- L'indice fondiario esistente di ogni U.I., come rapporto tra la volumetria rilevata e la somma della superficie coperta più la superficie non edificata pertinenziale dell'U.E., quest'ultima stimata sovrapponendo i rilievi aerofotogrammetrici con l'ultimo aggiornamento catastale disponibile.

Tutti i dati utilizzati per i calcoli sono stati dedotti dai rilievi forniti dall'Amministrazione Comunale, dalle relative restituzioni e dalle planimetrie catastali fornite dall'Amministrazione Comunale.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

L'indice fondiario di riferimento pari a **2,5 mc/mq**, fissato dal Piano, si applica nel caso di:

- "Nuova Costruzione" in lotti liberi;
- Demolizione integrale e ricostruzione con recupero e rimodulazione delle volumetrie assentite;
- Demolizione parziale con rimodulazione delle volumetrie assentite.

Il dato dimensionale volumetrico da applicare nelle istanze che possono comportare un incremento dell'indice fondiario, è quello per il quale è documentata la liceità.

**ALTEZZE DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

Le altezze caratteristiche degli edifici sono dedotte dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale sulla base dei rilievi forniti dall'Amministrazione Comunale.

**VOLUMETRIE DI PROGETTO**

Le nuove volumetrie dovranno rispettare le modalità di calcolo e i limiti di densità stabiliti all'art. 4 Decreto Assessoriale EE.UU. n° 226/U del 20 Dicembre 1983. L'indice fondiario non potrà superare quello medio della zona che, nello specifico, coincide con la superficie dell'intero Centro di antica e prima formazione.

Le quote di calcolo sono quelle dedotte e indicate nei rilievi forniti dall'Amministrazione e rappresentate negli elaborati di Piano. Le quote di calcolo e il rilievo dell'esistente dovranno sempre essere riportate nelle tavole progettuali dei singoli interventi.

Qualora la proprietà dimostrasse una diversa parcellizzazione catastale, da cui le volumetrie di Piano afferenti all'U.I. risultassero sottodimensionate o sovradimensionate, la nuova situazione dovrà essere rappresentata in fase di presentazione dell'istanza e l'eventuale accoglimento non comporterà modifica al Piano.

**4. Destinazioni d'uso**

Residenza

Edifici o parti di essi destinate ad abitazione permanente, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, parcheggi pertinenziali ex legge 122/1989 asserviti alla residenza) e le attrezzature di uso comune.

All'interno di tale destinazione d'uso è ricompresa la possibilità di attivare forme di esercizio saltuario di alloggio e prima colazione (bed & breakfast) come disciplinato dalla normativa regionale in materia (L.R. 27 del 12 agosto 1998 e s.m.i.).

Attività turistico-ricettive

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.).

Attività artigianali e di ricerca

1. artigianato di produzione; artigianato di servizio (attività a supporto dell'attività principale quali quelle svolte dai riparatori, elettricisti, idraulici ecc.);
2. 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.

Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini di supporto alle attività di cui ai precedenti punti.

Attività commerciali

1. 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.).

La classificazione delle diverse tipologie di esercizi commerciali è la seguente:

- esercizi di vicinato (superficie di vendita (SV) inferiore a 150 mq e limitata a mq 100 per gli esercizi esclusivamente alimentari);
- medie strutture di vendita (150 mq < SV < 1.200 mq)
- attività per la ristorazione, pubblici esercizi.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività commerciale.

Attività terziarie

1. uffici privati, studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali;
2. 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.;
3. attività direzionali: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie.

Attività pubbliche e di interesse pubblico

1. Aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
2. Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
3. 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);
4. Aree per parcheggi pubblici (S4);

Autorimesse e parcheggi

Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

Verde privato

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

## **5. Categorie di intervento**

Le categorie di intervento ammissibili per singola U.I. sono:

- M.O. Manutenzione Ordinaria
- M.S. Manutenzione Straordinaria
- R.C. Restauro e Risanamento Conservativo
- R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate
- RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche, con o senza incremento di volume.
- R.E./B Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume
- R.E./C Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, senza incremento di volume
- D.R. Demolizione e ricostruzione
- N.C. Nuova Costruzione

Sono sempre ammessi gli interventi riconducibili alle "opere interne" ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Sono ammessi interventi di completamento dei fabbricati regolarmente assentiti limitatamente alla posa di infissi esterni, posa di parapetti e ringhiere, intonacatura, tinteggiatura e manti di finitura delle coperture previa dimostrazione progettuale della conformità dell'intervento alle norme di Piano e con obbligo di estensione ed esecuzione delle opere di completamento a tutti i prospetti del fabbricato.

Non possono essere oggetto di completamento le porzioni dei corpi di fabbrica classificate "annessi tipologicamente incompatibili" (vedi art.15), per i quali è prevista la demolizione.

Gli interventi sopra elencati, in casi particolari, potranno essere accompagnati da prescrizioni riportate in apposite schede di Piano.

Le trasformazioni edilizie consentite nel Centro Storico sono disciplinate dalle categorie di intervento di cui ai punti seguenti, raggruppate nelle tre macrocategorie del:

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- **RECUPERO**
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**
- **NUOVA COSTRUZIONE**

In tutti quei casi di Unità di Intervento per le quali sia consentito l'incremento di volume, non dovrà comunque essere superata la densità fondiaria massima di **2,5 mc/mq.**

**RECUPERO**

M.O. - Manutenzione Ordinaria

Ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnici e morfologici tradizionali se esistenti e con l'intento di un ricongiungimento ai caratteri tradizionali, i seguenti tipi di opere:

*opere interne*

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- 2) tinteggiature interne
- 3) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- 4) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- 5) riparazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

*opere esterne*

- 6) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutamento dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti.
- 7) Tinteggiatura o riparazione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma, disegno e dimensioni
- 8) pulitura, tinteggiatura e riparazione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi
- 9) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti
- 10) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 11) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni esterne senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

L'operazione di "sostituzione" richiamata nei precedenti punti, sarà ammissibile esclusivamente se effettuata con elementi e materiali non in contrasto, secondo le indicazioni dell'Abaco, con i caratteri tradizionali del centro storico.

I colori delle tinteggiature esterne di cui agli interventi dei punti 6), 7), e 8) dovranno essere autorizzati dall'autorità preposta alla tutela paesaggistica e dall'ufficio tecnico dell'Amministrazione, previa presentazione di adeguata campionatura e con riferimento agli Abachi di Piano.

M.S. - Manutenzione Straordinaria

Ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti fatiscenti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnici e morfologici tradizionali se esistenti e con l'intento di un ricongiungimento ai caratteri tradizionali, i seguenti tipi di opere:

- 1) apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature, anche portanti, interne con esclusione di interventi su murature portanti di corpi di fabbrica classificati 1, 2a, 2b (corpi di fabbrica originari)
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempreché le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio e non modificano il numero delle unità immobiliari
- 3) rifacimento dei manti di copertura e cornicioni, senza modificarne le quote di imposta e le pendenze e con l'utilizzo dei materiali tradizionali. E' obbligatorio l'uso dei coppi sardi (o similari per dimensioni, forma e colori) per il manto di copertura con riutilizzo dei coppi originali preesistenti e idonei alla funzione. In tal caso dovrà essere valutata l'opportunità di concentrare gli elementi originali sui fronti o viste privilegiate o di diffondere omogeneamente gli elementi vecchie tra quelli nuovi. E' ammessa la sostituzione delle parti ammalorate della struttura portante in legno del tetto e dei solai intermedi (tavolato, orditura minuta, secondaria e principale) senza mutamento dei materiali, numero degli elementi, loro posizione e schema statico
- 4) rifacimento degli intonaci esterni e loro tinteggiatura, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici dei materiali esistenti. Eventuali motivi decorativi originari saranno soggetti a risanamento conservativo. Tutte le modifiche delle coloriture devono essere orientate al miglioramento della qualità formale dell'edificio nel rispetto delle norme di Piano
- 5) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle indicazioni di Piano e delle caratteristiche tecnologiche e morfologiche originarie
- 6) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio
- 7) rifacimento totale di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio
- 8) sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni con utilizzo di materiali e tipologie previste nel Piano

Le operazioni di "rifacimento" richiamate nei precedenti punti, sarà ammissibile esclusivamente se effettuata con elementi e materiali non in contrasto, secondo le indicazioni dell'Abaco, con i caratteri tradizionali del centro storico.

I colori delle tinteggiature esterne di cui agli interventi dei punti 4) e 5)) dovranno essere autorizzati dall'autorità preposta alla tutela paesaggistica e dall'ufficio tecnico dell'Amministrazione, previa presentazione di adeguata campionatura e con riferimento agli Abachi di Piano.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alla **classe 1** della "Bassa o Nulla Trasformabilità" comporta:

- non può prevedere interventi che siano in contrasto con la Categoria del "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui al punto seguente.
- con interventi di cui ai punti 4) e 8) si ha l'obbligo di adeguare i prospetti secondo quanto prescritto nella Categoria RC.
- con interventi di cui al punto 5) si ha l'obbligo di utilizzare soluzioni architettoniche e tipologiche, per fattezze e materiali, conformi alle prescrizioni di Piano. Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo quanto prescritto nella Categoria RC.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle **sottoclassi 2a e 2b** della "Media Trasformabilità" – qualora l'intervento non sia limitato alle sole opere interne e/o alla sola

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

copertura - comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto dalla Categoria RC per i corpi o recinzioni originari.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle **classi 3 e 4** dell'"Alta Trasformabilità" compatibili, e "Sostituiti" incompatibili - qualora l'intervento non sia limitato alle sole opere interne e/o alla sola copertura - comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto dall'Abaco e dall'articolato del Piano. Nel caso di edifici appartenenti alla classe "Sostituiti" incompatibili, l'intervento sarà ammesso, esclusivamente, previa adeguata dimostrazione progettuale dell'ottenimento di un prospetto compatibile con il corpo normativo.

L'intervento di M.S. su edifici di qualunque classe - qualora l'intervento non sia limitato alle sole opere interne e/o alla sola copertura - comporta l'obbligo di completare secondo indicazioni di Piano, le finiture esterne dei corpi di fabbrica "non finiti" presenti nell'U.I.

R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo

Tale categoria di intervento si applica a:

1. Edifici classificati 1);
2. Parti originarie dei Corpi di fabbrica classificati 2a).

Ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e i suoi spazi esterni (corte), meritevoli di particolare tutela architettonica sotto il profilo edilizio o storico-culturale, nella loro consistenza materica e stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio originario, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e gli spazi esterni, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi o parti estranee all'organismo originario.

Un corretto intervento di restauro e risanamento deve prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari e l'uso di materiali originari per le parti in sostituzione o adeguamento.

Con riferimento agli artt. 4 e 5 del decreto 2266/U del 20.12.83 e dell'art. 5 della Circolare Assessore EE.LL. del 10.05.84, negli interventi di restauro e risanamento conservativo la cubatura non deve superare quella preesistente (ivi compresa quella derivante dalla ricostruzione di porzioni di fabbricati storici allo stato di rudere purchè adeguatamente documentabili), computata senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per i lotti caratterizzati dalla presenza esclusiva o prevalente di edifici appartenenti alle classi 1 e 2a (U.I. con livello di trasformabilità BASSO), è prescritto l'intervento in regime di Restauro e Risanamento Conservativo, esteso all'intera U.I. intesa come organismo edilizio unitario, senza aumento dei valori di densità fondiaria e di cubatura relativi all'intero lotto, a meno delle proprietà inserite all'interno degli Ambiti di riferimento per la riqualificazione o nei Macroambiti e per i quali è prevista la possibilità di cessione di quote di suolo privato per finalità pubbliche.

Solo nel caso di dissesto statico in edifici appartenenti alla classe 1) o 2a), la cui impossibilità di recupero strutturale viene comprovata da perizia giurata di tecnico abilitato con laurea in ingegneria, è ammessa la demolizione delle parti pericolanti e la fedele ricostruzione con uso degli stessi materiali, tecniche costruttive, disposizioni planimetriche e altezze del fabbricato originale (vedi Abaco), fatti salvi gli adeguamenti impiantistici e igienico-sanitari.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Sono fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, in riferimento al Codice dei beni culturali e del paesaggio D.lg. 22/01/2004 n°42.

R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate

Riguarda gli edifici e muri perimetrali per i quali, pur non essendo richiesto il restauro e risanamento conservativo esteso all'intera Unità di Intervento, è prescritta la conservazione e recupero dei caratteri costruttivi originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici.

Per tali affacci valgono le prescrizioni proprie della Categoria "Restauro e Risanamento Conservativo", mentre per il corpo edilizio retrostante vige la Categoria della Ristrutturazione Edilizia.

La categoria di intervento R.T.F. è implicita negli interventi di RECUPERO (U.I. delle classi 1 e 2a), obbligatoria negli interventi sulle parti originali delle U.I. appartenenti alla classe 2b), e – in alcuni casi - prevista sui muri di cinta originari di lotti occupati anche da U.I. appartenenti alle altre classi, così come indicato nella tavola degli interventi edilizi.

Dovranno pertanto essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate conservandone o recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie.

La copertura è parte integrante della facciata.

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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 debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste tre sottocategorie:

- **RE/A:** più restrittiva, eseguibile su Unità di Intervento appartenenti alla Classe della Media Trasformabilità e quindi su edifici tradizionali alterati: sottoclassi 2a (per le parti non originali) e 2b;
- **RE/B:** eseguibile su Unità di Intervento appartenenti alle Classi dell'Alta Trasformabilità - edifici sostituiti compatibili (classe 3).
- **RE/C:** eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alle Classi dei Corpi di fabbrica sostituiti incompatibili (classe 4).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in:

- sostituzione delle strutture orizzontali;
- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni;
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della geometria complessiva, della quota di gronda e di colmo. Il manto di copertura sarà in coppi sardi o similari per dimensioni, forma e colori (per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria);
- modifica e/o parziale rifacimento dei fronti esterni in regime di Recupero (corpi originari Classe 2) o nel rispetto delle indicazioni dell'Abaco (Classi 3 e 4);

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- accorpamento di unità immobiliari differenti.

Gli interventi di ampliamento consistono in:

- raddoppio in altezza dei corpi di fabbrica esistenti al solo piano terra, se consentito dalle norme di piano;
- ampliamento di fabbricati esistenti, in adiacenza o in altre posizioni ammesse dalla Norme e dall'Abaco, su lotto già edificato.

L'obiettivo delle opere di ristrutturazione sarà comunque quello di riproporre i caratteri tradizionali perduti per gli edifici tradizionali, o di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale degli edifici sostituiti.

L'intervento di R.E. su edifici di qualunque classe – qualora l'intervento non sia limitato alle sole opere interne e/o alla sola copertura – comporta l'obbligo di completare secondo indicazioni di Piano le finiture esterne dei corpi di fabbrica "non finiti" presenti nell'U.I.

RE/A - Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche, con o senza incremento di volume.

Tale categoria di intervento si applica a:

1. Corpi di fabbrica classificati 2b) e parti non originali dei Corpi classificati 2a) ad esclusione dei fronti del corpo originario, assoggettato alla categoria RTF.

Prevede la riorganizzazione funzionale dei singoli Corpi di Fabbrica, il risanamento conservativo dei fronti del corpo originario o dei muri di cinta sugli spazi pubblici e permette altresì, sempre nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio, gli ampliamenti volumetrici possibili sulla base degli indici esistenti e delle norme di Piano entro il limite massimo di 2,5 mc/mq se il Corpo di Fabbrica è interno ad U.I. con livello di trasformabilità MEDIO o ALTO. Sono fatte salve le cubature legittimamente esistenti superiori a tale limite, previa dimostrazione della effettiva possibilità di rispettare i criteri edilizi contenuti nelle Norme, nel Profilo regolatore e nell'Abaco tipologico.

Gli interventi saranno eseguiti nel rispetto dell'assetto distributivo e strutturale originario dell'organismo edilizio.

R.E./B - Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume

Si applica ai Corpi di Fabbrica in regime di Alta Trasformabilità – edifici compatibili (classe 3 per i quali può essere applicata anche la categoria della Demolizione e Ricostruzione).

Prevede il riassetto integrale e la riconversione tipologica degli stessi Corpi di Fabbrica.

Il complesso degli interventi compresi in questa Categoria dovrà essere rivolto alla definizione di un Organismo edilizio – inteso come corpi di fabbrica fortemente collegati e interconnessi - in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, altezze, distacchi e distribuzioni planimetriche compatibili con le Norme e con l'Abaco tipologico.

Se il Corpo di Fabbrica è interno ad U.I. con livello di trasformabilità MEDIO o ALTO, sono possibili gli ampliamenti volumetrici entro il limite massimo di 2,5 mc/mq. Sono fatte salve le cubature legittimamente esistenti superiori a tale limite, previa dimostrazione della effettiva possibilità di rispettare i criteri edilizi contenuti nelle Norme, nel Profilo regolatore se prescritto e nell'Abaco tipologico, ad eccezione dei casi in cui la densità esistente ecceda i 5 mc/mq che non potrà essere in nessun caso superato con concessioni assentibili in regime di Ristrutturazione edilizia di tipo B.

Gli interventi si ispireranno al principio del corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, assumendo a modello e riferimento l'edilizia di tipo tradizionale.

Per le U.I. interessate da RE/B, i prospetti pubblici si adegueranno alle prescrizioni dell'Abaco - con soluzioni libere da elementi impropri o simulativi, comunque semplici e integrate nel contesto.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in laterocemento con esclusione dei solai di copertura (parte integrante delle facciate) che dovranno obbligatoriamente essere realizzati con strutture e impalcati in legno a vista.

Negli interventi sulle coperture, i materiali impiegati nei manti devono essere del medesimo tipo di quelli utilizzati nel contesto edilizio tradizionale di S.Andrea Frius (coppi sardi - per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria); lo stesso vale per la forma, la disposizione e la pendenza delle falde, per le quali non ci si deve scostare dalle tipologie tradizionali locali.

R.E./C Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume

Si applica ai Corpi di Fabbrica sostituiti – edifici incompatibili (classe 4 - per i quali può essere applicata anche la categoria della Demolizione e Ricostruzione).

Gli edifici appartenenti a questa classe sono caratterizzati da soluzioni planimetriche e formali, indici fondiari, altezze e distacchi tali da renderli incompatibili con i caratteri dell'ambiente urbano tradizionale che si vuole tendere a salvaguardare e ricostituire.

Si ritiene che, per alcuni di essi, sia possibile un riassetto integrale e la riconversione tipologica con il riutilizzo delle parti strutturali, tale da ricondurre i Corpi di Fabbrica a condizioni di compatibilità.

La ristrutturazione è quindi ammessa solo quando il complesso degli interventi porta, previa adeguata dimostrazione progettuale, alla definizione di un Organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, nuovi prospetti, altezze, distacchi dai confini e da eventuali edifici tradizionali presenti nel lotto e distribuzioni planimetriche compatibili con le Norme e con l'Abaco, nel rispetto delle schede degli "ambiti di riferimento per la riqualificazione" e alle previsioni del "progetto pubblico". In caso contrario è applicabile, oltre alle Manutenzioni, esclusivamente la categoria della Demolizione e Ricostruzione.

Se il Corpo di Fabbrica è interno ad U.I. con livello di trasformabilità MEDIO o ALTO, sono possibili gli ampliamenti volumetrici entro il limite massimo di 2,5 mc/mq.

Sono fatte salve - previa dimostrazione della effettiva possibilità di rispettare i criteri edilizi contenuti nelle Norme e nell'Abaco tipologico - le cubature legittime eccedenti il limite dei 2,5 mc/mq, ad eccezione dei casi in cui la densità esistente ecceda i 5 mc/mq che non potrà essere in nessun caso superato con concessioni assentibili in regime di Ristrutturazione edilizia di tipo C.

**NUOVA COSTRUZIONE**

Nel Centro Storico esistono, alla data di stesura del Piano, solo alcuni lotti liberi da fabbricati. Oltre che a questi casi, la categoria della Nuova Costruzione si potrà applicare con il regime di Demolizione e Ricostruzione e in regime di Ristrutturazione edilizia con aumento di volumetria.

D.R. Demolizione e ricostruzione senza modificazione del lotto.

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione, parziale o totale, di edifici appartenenti alle Classi dell'"Alta Trasformabilità" compatibili o "Sostituiti" incompatibili, con il vincolo delle altezze di gronda indicate all'art.17.

La densità edilizia potrà essere:

- 2,5 mc/mq in caso di indice fondiario preesistente e assentito inferiore a tale valore;
- Pari all'indice fondiario preesistente e assentito se questo è compreso fra 2,5 e 5 mc/mq;
- 5 mc/mq in caso di indice fondiario preesistente e assentito superiore a tale valore;

L'intervento comporta l'obbligo di adeguarsi, in funzione della larghezza media del lotto, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, e di realizzare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RE/B.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale a 0,55.

N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti.

Riguarda gli interventi volti alla costruzione di nuovi edifici, con il vincolo di densità dei 2,5 mc/mq e delle altezze di gronda indicate nell'art.17.

L'intervento comporta l'obbligo di adeguarsi, in funzione della larghezza media del lotto, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, e di realizzare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RE/B.

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale a 0,55.

## **6. Modalità di attuazione**

Il Piano Particolareggiato è attuato mediante interventi edificatori di iniziativa pubblica e privata con le modalità consentite dalle vigenti leggi in materia.

Sono assentibili mediante autorizzazione o concessione diretta, senza vincolo di strumenti urbanistici attuativi di cui al capoverso seguente, tutti i casi riconducibili a:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ripristino tipologico delle facciate;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione.

Sono strumenti finalizzabili all'attuazione del P.P. del centro storico:

- il Piano di Recupero di iniziativa pubblico-privata (art.28, L. 5 agosto 1978, n. 457, P.R.) applicato agli "Ambiti Complessi" di riferimento per la riqualificazione;

Gli interventi consentiti dal P.P si attuano, a seconda della categoria di intervento e del grado di complessità mediante:

- Comunicazione al Comune;
- Relazione di asseverazione per opere interne ai fabbricati;
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- Autorizzazione;
- Denuncia di inizio attività (DIA);
- Concessione;
- Progetto di opera pubblica.
- La facoltà di procedere con SCIA o DIA non si applica agli immobili assoggettati dalle competenti autorità, con specifico provvedimento amministrativo o ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.
- 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. e appartenenti alle Classi 3 e 4 (Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili e Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili). Negli edifici appartenenti alle Classi 1 e 2 (Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale e Corpi di Fabbrica originari con media trasformabilità), tali interventi possono essere realizzati tramite D.I.A. ed assoggettate a relazione di asseveramento (art.15, c.2, L.R. 23/1985).
- Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, indipendentemente dalla Classe di Trasformabilità in cui l'immobile è classificato,

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

implichino mutamenti di destinazione d'uso essi sono subordinati al rilascio della concessione edilizia o titolo equivalente.

- Può presentare richiesta di autorizzazione edilizia, SCIA, DIA o concessione edilizia esclusivamente il proprietario o chi abbia titolo.
- La capacità insediativa da rapportarsi alla volumetria finale in caso di intervento edilizio o urbanistico, deve essere verificata da tecnico abilitato tramite rilievo metrico e fotografico, relazione tecnica e computo; tale documentazione deve evidenziare la legittimità o meno dei fabbricati e altri manufatti edilizi ricompresi nell'area di intervento;

L'inoltro della domanda di concessione o di autorizzazione dovrà essere corredato, oltre quanto già previsto dal P.U.C., anche dai seguenti elaborati acquisibili anche come stralcio del P.P.:

- planimetria catastale storica
- planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- nel caso di fabbricati appartenenti alle Classi 1) e 2a), sintetica relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza dell'edificio e degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica anche dei fronti dei muri di cinta; (vedi art.17 – RECINZIONI E PORTALI);
- rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.);
- documentazione fotografica;
- fatta esclusione per gli interventi attuabili tramite Comunicazione, dovrà essere prodotta scheda dell'Unità Edilizia, desunta dall'apposito allegato del Piano Particolareggiato, compilata anche nelle parti mancanti e costituita dalla porzione riguardante i corpi di fabbrica storici e quelli di sostituzione.

In tutti quei casi che prevedono un intervento di rimodulazione del profilo su strada, di ampliamento in sopraelevazione di un corpo di fabbrica (sia esso a filo strada che arretrato), la demolizione, anche parziale, e la ricostruzione del corpo di fabbrica, il proponente, attraverso specifici elaborati di progetto, dovrà rappresentare la situazione esistente e quella per la quale si richiede l'approvazione, mediante elaborati planivolumetrici obbligatori.

Tali elaborati dovranno mostrare la piena attinenza a quanto prescritto in tutte le tavole di Piano.

Si fa particolare riferimento ai seguenti casi:

- Ampliamento in sopraelevazione di un corpo di fabbrica "filo strada" o sua ricostruzione. In questo caso, detto della obbligatorietà degli elaborati precedentemente riportati, dovrà essere documentato il nuovo profilo proposto, nel rispetto di quanto rappresentato negli elaborati di Piano, con tassativo rispetto delle quote di gronda, degli allineamenti delle bucatore e rispetto degli eventuali assi di simmetria assegnati. Qualora si preveda una ricostruzione del manufatto dovrà attestarsi il rispetto della morfologia tipologica imposta.
- Ampliamento in sopraelevazione di un corpo di fabbrica arretrato o sua ricostruzione. In questo caso, fermo restando il rispetto del massimo indice fondiario assegnato, il proponente dovrà attenersi agli allineamenti planimetrici individuati dal Piano. Dovrà altresì documentare l'accostamento altimetrico ai profili esistenti.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **TITOLO II – IL PIANO E IL CENTRO ABITATO**

### **7. Il Progetto Pubblico Guida**

Per conseguire gli obiettivi del PPR e del PP per il centro storico a livello urbanistico, è individuato un "Progetto Pubblico guida".

Il conseguimento delle azioni previste nel Progetto guida, mirano in particolare a:

- Potenziare le infrastrutture e gli spazi pubblici;
- Migliorare la connettività interna al centro storico, la sua accessibilità e attrattività anche attraverso operazioni di riqualificazione e rifunzionalizzazione connesse alla creazione di nuovi servizi;
- Ampliare la gamma di funzioni presenti nel centro storico, anche attraverso la rifunzionalizzazione di manufatti esistenti.

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

Il "Progetto Pubblico guida", meglio descritto nella Relazione generale, individua:

- ✓ un "percorso pubblico privilegiato" che coinvolge l'intero centro abitato, capace di sviluppare la connettività interna al centro storico e tra esso e polarità urbane esterne;
- ✓ la struttura del percorso di recupero di ogni isolato. L'attuazione nel tempo di tale percorso potrà rendere riconoscibile la trama originaria e il carattere degli edifici storici, il sistema delle corti e le tecniche costruttive originarie;
- ✓ specifici "Ambiti di riferimento per la riqualificazione" sui quali attivare ipotesi di recupero urbanistico ed architettonico strategiche e coerenti con quanto definito nei punti precedenti. Le ipotesi di recupero possono prevedere:
  - Interventi complessi e unitari su più U.I. pubbliche e private, al fine di perseguire obiettivi ed interventi strutturati ed interconnessi non ottenibili con interventi su singole Unità;
  - individuazione di nuove dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico - anche tramite eventuali mirate acquisizioni o accordi pubblico/privati in merito alla transitabilità temporanea o occasionale su fasce marginali di U.I. di rilevanti dimensioni – tese a vitalizzare e soddisfare i bisogni della popolazione insediata e a favorire la permeabilità agli spostamenti del centro storico.

### **8. Aree Normative**

Il Piano particolareggiato individua aree normative di particolare rilievo per il conseguimento degli obiettivi generali di cui all'art.1 delle presenti NTA.

Le aree normative interne al Centro di antica e prima formazione sono graficamente individuate dall'elaborato tav.12 "Aree normative" e sono le seguenti:

- Ambiti di riferimento per la riqualificazione;
- Aree per servizi e spazi pubblici attrezzati;

Apposite schede normative definiscono obiettivi e disciplina urbanistica degli Ambiti di riferimento per la riqualificazione.

#### **8.1. Ambiti di riferimento per la riqualificazione**

Sulla base delle analisi effettuate si individuano le seguenti tipologie di Ambiti (vedi tavola 12 Aree Normative e precedente art. 3.3.):

- **A1:** Ambiti caratterizzati da permanenze storiche (edificio e corte) di particolare valore documentario;
- **A2:** Ambiti non edificati o caratterizzati da ampie dimensioni e volumetrie disponibili, strategici per la ricucitura del tessuto urbano;
- **A3:** Ambiti costituiti da più U.I. e caratterizzati dalla permanenza e leggibilità della regola di impianto comune alle U.I. interessate. Per tali Ambiti è auspicato un intervento coordinato fra la varie U.I.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

La contiguità di più Ambiti definiti come sopra, identifica in Sant'Andrea Frius due Ambiti Complessi sui quali il Piano identifica uno schema di recupero di particolare rilevanza per il conseguimento degli obiettivi generali del Piano Particolareggiato. L'attuazione di tale intervento complessivo può avvenire anche in più fasi tra loro indipendenti, tali comunque da non inficiare lo schema generale.

**A1:** Ambito caratterizzato da permanenze storiche (edificio e corte) di particolare valore documentario

**Descrizione ed obiettivi del Piano particolareggiato**

Sono U.I. in cui sono riconosciute edifici e corti di particolare valore documentario il cui recupero, anche a nuove funzioni, assume un carattere prioritario per la trasmissione dell'immagine storica del paese e per la ricucitura del tessuto urbano.

Il recupero architettonico e urbanistico di tali insiemi viene incentivato attraverso premialità individuate all'art. 20 e nelle schede normative riferite a ciascun ambito.

Vengono individuati i seguenti Ambiti:

- **A1.1.** Isolato 1, U.I. 12. Via Michelangelo n° 4, 6, 8.
- **A1.2.** Isolato 4, U.I. 16. Via Libertà n° 20, 22, 24.

Le U.I. interessate sono di proprietà privata e prevalentemente in Classe 1.

Le categorie di intervento ammesse sono quelle del RECUPERO (M.O. M.S. R.C. R.T.F.).

**A2:** Ambiti non edificati o caratterizzati da ampie dimensioni e volumetrie disponibili, strategici per la ricucitura del tessuto urbano

**Descrizione ed obiettivi del Piano particolareggiato**

Aree corrispondenti a lotti di rilevanti dimensioni, vuoti o con bassa densità edilizia, 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.).

Il recupero architettonico e urbanistico di tali insiemi viene incentivato attraverso premialità individuate all'art. 20 e nelle schede normative riferite a ciascun ambito.

Vengono individuati i seguenti Ambiti:

- **A2.1.** Isolato 1, U.I. 4, 5, 6, 36. Via Garibaldi n° 25, 27, 29, 31, 33, 35.
- **A2.2.** Isolato 4, U.I. 2. Via Garibaldi n° 19.
- **A2.3.** Isolato 4, U.I. 26.

Tutte le U.I. interessate sono di proprietà privata.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento coerentemente con le previsioni delle schede normative.

**A3:** Ambiti costituiti da più U.I. e caratterizzati dalla permanenza e leggibilità della regola di impianto comune alle U.I. interessate. Per tali Ambiti è auspicato un intervento coordinato fra la varie U.I.

**Descrizione ed obiettivi del Piano particolareggiato**

Raggruppamenti di due o più U.I. contigue in cui l'intervento edilizio e/o urbanistico deve caratterizzarsi per un approccio unitario come nel caso di:

- due o più U.I. contigue che in origine formavano un'unica corte;
- corti la cui unitarietà è ancora leggibile dall'esterno nonostante frazionamenti successivi;
- gruppi di U.I. in cui risulta leggibile la regolarità del modello insediativo a corti continue che conservano, in tutto o in parte, la struttura a corte antistante e retrostante.

Il recupero architettonico e urbanistico di tali insiemi viene incentivato attraverso premialità individuate all'art. 20 e nelle schede normative riferite a ciascun ambito.

Vengono individuati i seguenti Ambiti:

- **A3.1.** Isolato 1, U.I. 7-11. Piazza Roma n° 1-7, 9; Via Michelangelo n° 2.
- **A3.2.** Isolato 2, U.I. 1-13, 34. Via Michelangelo n° 3, 5; Via Cavour n° 2-24; Via Deledda n° 20.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- **A3.3.** Isolato 4, U.I. 27-30. Via Deledda n° 5, 7.
- **A3.4.** Isolato 4, U.I. 3-8, 10, 11, 31. Via Garibaldi n° 5, 7, 9, 11, 13; Via Libertà n° 4, 6, 8.
- **A3.5.** Isolato 4, U.I. 12-15. Via Deledda n° 13; Via Libertà n° 10, 12, 14, 16, 18.
- **A3.6.** Isolato 6, U.I. 2-10. Via Marconi n° 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26;  
Via Giovanni XXIII n° 37;

Tutte le U.I. interessate sono di proprietà privata.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento coerentemente con le previsioni delle schede normative.

## **8.2. Aree per servizi e spazi pubblici attrezzati**

### Definizione

Zone S ai sensi del Decreto assessorile 20.12.1983, n.2266 /U. Sono distinte in:

- Aree su cui insistono servizi pubblici esistenti;
- Aree destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici.

### 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.

### Obiettivi del PP

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.

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

### Modalità di attuazione

Nelle zone "S" sono consentiti esclusivamente interventi pubblici, salvo il caso di apposita convenzione con delega ad operatori privati per la realizzazione e la gestione del servizio e cessione gratuita al Comune alla scadenza prevista in convenzione.

## **9. Altri Piani attuativi. Prescrizioni e principi per la progettazione degli spazi pubblici**

Altri strumenti attuativi di dettaglio coerenti con le finalità e obiettivi del P.P. e da sviluppare sulla base delle indagini svolte e con specifico riferimento agli "Abachi" sono:

- Piano del colore
- Piano dell'illuminazione
- Piano delle insegne
- Piano dell'arredo urbano

Il Piano di dettaglio sono mirati a riconnettere tra loro spazio aperto e volume costruito, recuperando quell'immagine della città fatta di permanenze culturali ed ambientali che sono state spesso trascurate a favore di soluzioni estemporanee, legate a gusti ed esigenze non supportate da una linea di coerenza e rigore che il contesto urbano di un centro storico richiede. In particolare:

Piano del colore: strumento di coordinamento degli interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento dei paramenti murari, comprendendo non solo le superfici a tinteggio, ma l'insieme delle componenti del progetto architettonico quali legni, ferrame e tutto quanto concorre a formare la percezione cromatica delle unità edilizie;

Piano dell'illuminazione: In aggiornamento al piano esistente con particolare riferimento alle peculiarità del tessuto storico. Strumento costituito da un complesso di disposizioni tecniche e formali destinate a regolamentare e pianificare gli interventi di illuminazione pubblica e privata nel centro matrice, allo scopo di valorizzare l'abitato, migliorare la sicurezza del

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

traffico e delle persone e il contenimento dell'inquinamento luminoso e promuovere il risparmio energetico.

Il Piano dell'illuminazione dovrà interagire con il Piano delle insegne rispetto alla visione notturna delle medesime e della segnaletica stradale e toponomastica;

Piano delle insegne: indicazioni e norme per la gestione e il riordino di tutti gli elementi di pubblicità pubblica e privata;

Piano dell'arredo urbano: indicazioni e norme per la gestione e il riordino di tutti gli elementi che costituiscono l'arredo urbano principale, suddivisi in tre categorie principali: illuminazione, pavimentazione, arredi.

### **Prescrizioni generali**

Gli interventi di recupero e modificazione degli spazi pubblici devono essere realizzati con utilizzo prevalente od esclusivo di materiali locali e naturali.

Deve essere perseguita l'unificazione e il coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate e degli elementi dell'arredo urbano al fine di caratterizzare omogeneamente lo spazio pubblico aperto del centro matrice.

Il patrimonio storico, architettonico e monumentale deve essere valorizzato attraverso una corretta progettazione degli scenari illuminotecnici, tale da marcare i simboli identitari peculiari e da permetterne una adeguata fruizione, anche a scopo turistico, degli spazi aperti.

Devono essere eliminati gli elementi incongrui quali cartellonistica, insegne pubblicitarie, elementi impiantistici ecc.

Si deve ricercare la razionalizzazione dei consumi energetici e la riduzione delle fonti di inquinamento luminoso.

### **Prescrizioni specifiche**

Per gli aspetti relativi allo **spazio pubblico e all'arredo urbano**

Il P.P., attribuisce importanza alle strade non solo come infrastruttura, ma come spazio tipico della città, in quanto luogo di incontro, di espressione e rappresentazione.

- Le **piazze** e gli **slarghi** non possono essere destinati alla sosta a raso delle automobili; debbono essere caratterizzati da una pavimentazione, o colorazione di essa, differente da quella delle strade; le piazze possono essere alberate ma non dotate di aiuole. Le piazze debbono essere arredate con panchine, fontanelle pubbliche, cestini portarifiuti ed altri elementi di arredo urbano che ne garantiscano fruizione e decoro;
- Le **strade** devono assicurare la circolazione pedonale in condizioni di sicurezza senza alterare l'immagine storicamente consolidata dello spazio pubblico ed evitando il ricorso, almeno nelle strade di impianto storico, a marciapiedi a quote sfalsate rispetto al piano stradale;
- I **vicoli** devono mantenere il carattere raccolto che li contraddistingue. Il tipo di pavimentazione può essere differente da quello delle strade;
- In considerazione della prevalenza di persone anziane residenti nel centro storico, devono essere realizzati percorsi facilitati per portatori di handicap fra i poli maggiormente significativi del centro matrice con particolare attenzione ai percorsi per ciechi ed ipovedenti;
- Nell'individuazione delle essenze arboree dovrà essere posta particolare cura nella scelta di essenze autoctone o comunque facenti parte dell'immagine storica del paese ed evitando la piantumazione di essenze pericolose per gli allergici.

Per gli aspetti relativi al **colore**

- Tutelare gli elementi decorativi riscontrati in sede di P.P. e in ogni ulteriore indagine;
- Fare ricorso a cromie tipiche dell'edilizia tradizionale della "terra cruda, individuando 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

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

margini del centro storico prospicienti le strade che lo separano dalle altre porzioni del tessuto urbano;

- Gli interventi sugli apparati decorativi devono essere compiuti utilizzando gli stessi materiali originariamente impiegati e secondo tecniche di restauro appropriate.

Per gli aspetti relativi all'illuminazione

- L'illuminazione stradale dovrà essere studiata in modo da ridurre la dispersione del flusso luminoso verso l'alto e utilizzando sistemi illuminanti a basso consumo energetico;
- Il posizionamento dei punti luce dovrà essere definito salvaguardando gli elementi di qualità delle parti degli edifici o le alberature prospicienti lo spazio pubblico, anche ricercando la valorizzazione 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;

Per gli aspetti relativi alle insegne

- La dimensione delle insegne deve essere proporzionata agli elementi architettonici di facciata. E' vietato l'utilizzo di insegne luminose con accensione ad intermittenza;
- La segnaletica toponomastica deve essere uniforme per caratteri e posizionamento; è ammesso il ricorso alla doppia denominazione ufficiale e storica;
- La segnaletica stradale, le cui specifiche tecniche sono dettate dal Codice della Strada, deve essere posizionata in maniera non contrastante con i valori architettonici ed ambientali del centro storico riconosciuti dal P.P.;
- L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. 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.

#### **10. Attività commerciali e centro storico**

Il PPR favorisce 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.

In merito valgono le disposizioni di cui all'art. 3 della L.R. 18 maggio 2006, n. 5 "Disciplina generale delle attività commerciali".

E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso al piano terra delle Unità Edilizie per favorire ed incentivare la nascita di nuove attività imprenditoriali all'interno del Centro Matrice.

Gli usi compatibili sono quelli commerciali e artigianali che non comprendano attività moleste o rumorose.

E' inoltre consentita l'apertura di attività di ristorazione o similari e, in questi casi, la mutazione d'uso può essere estesa a tutti i livelli dell'unità edilizia.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso da commerciale-artigianale a residenziale al piano terra delle Unità Edilizie.

Gli interventi edilizi necessari al cambio di destinazione d'uso, non devono alterare i caratteri storici e formali originari degli edifici interessati.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO III – DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

**11. Criteri orientativi**

Per ogni Unità di Intervento il Piano indica nelle tavole di studio degli isolati, le corrispondenti CLASSI DI TRASFORMABILITÀ e le CATEGORIE DI INTERVENTO possibili e, in alcuni casi il PROFILO REGOLATORE. In particolare:

- Sono sempre consentite le Categorie di Intervento M.O. e M.S.;
- è individuata una serie di corpi di fabbrica di riconosciuto valore architettonico tradizionale, per le quale è ammessa la sola categoria RC (Classe 1 e corpi originali della Classe 2a);
- è individuata una classe di "Affacci pubblici" con elementi costruttivi significativi, quali murature in pietrame o ladiri, portali e simili (contraddistinti da apposita simbologia nella tavola n.10 degli Interventi edilizi), caratterizzanti la qualità storico-tradizionale del comparto, per la quale è prescritto il Ripristino tipologico. Tale categoria di intervento può aggiungersi o comunque essere individuata indipendentemente da quella prescritta per l'intero Corpo di Fabbrica.
- nei casi in cui la situazione esistente risulti in contrasto con le normative sanitarie ed edilizie vigenti, ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S. è subordinato all'attuazione delle stesse;
- in tutti i casi e per ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S., non è consentito realizzare nuove volumetrie disponibili senza le corrispondenti demolizioni prescritte dalle Norme e dall'Abaco.

Rispetto agli spazi aperti delle corti e spazi inediti il recupero si articola come segue:

- 1) Le corti in classe 1C e 2.1C dovranno rimanere unitarie e indivise e non potranno essere occupate, neanche parzialmente, da nuovi corpi di fabbrica, a meno di diverse indicazioni contenute nella "struttura del percorso di recupero degli isolati" definito nella tavola di progetto pubblico;
- 2) Salvaguardia, ricomposizione, riproposizione:
  - a) delle proporzioni degli spazi non edificati del sistema delle corti;
  - b) del sistema di relazioni spaziali/funzionali tra edificato e spazio aperto;
  - c) di elementi puntuali, quali pozzi, cisterne, fontane, abbeveratoi, forni;
  - d) di finiture al suolo caratteristiche (tipi di pavimentazioni ammesse);
  - e) di giardini, aiuole, orti, frutteti;
- 3) salvaguardia delle specie arboree di pregio presenti all'interno delle corti, siano esse isolate o raggruppate;

**12. Disposizioni generali**

Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della "Ristrutturazione Edilizia", della "Nuova Costruzione" e della "Demolizione e Ricostruzione", gli interventi dovranno rispettare l'**Abaco tipologico e degli elementi costruttivi** cui questo articolo rimanda. In caso di non corrispondenza fra le indicazioni contenute nell'Abaco e nelle "Schede normative e degli ambiti di riferimento per la riqualificazione", prevalgono queste ultime.

Le trasformazioni proposte, dovranno comunque essere motivate in sede di progetto e trovare riferimento con gli elementi desunti dall'abaco.

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuovi volumi, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- La ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria;

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- L'esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" sarà, nei limiti del possibile, a SUD (SUD-EST, SUD-OVEST); le facciate a N avranno comunque una superficie finestrata limitata e a servizio di ambienti accessori o non residenziali;
- Ne consegue che il corpo di fabbrica sarà prevalentemente ad una sola fila di ambienti (spessore fra 4,5 e 6 m). Con riferimento all'abaco tipologico, è ammessa la realizzazione di corpi di fabbrica a doppia fila di ambienti e spessore fino a 7,5 m, sempre con il posizionamento sul fronte nord degli ambienti accessori o non residenziali;
- Le sopraelevazioni o i nuovi fabbricati a due livelli, non dovranno comportare l'apertura di vedute quali finestre balconi o terrazze sui lotti vicini e non dovranno comportare l'oscuramento del lotto vicino con ombre portate di più del 5% della superficie scoperta del lotto stesso o del 30% della superficie delle facciate finestrate della proprietà vicina prospettanti sulla corte che viene ombreggiata (raggio incidente a 45° nelle condizioni più onerose);
- Dove la larghezza del lotto lo consenta, deve sempre prevedersi un passo carrabile, anche con allargamento di vani esistenti fino ad un massimo di 2,4 metri, chiuso con ante di legno pieno eventualmente protette da parti in lamiera;
- Almeno un lato dei nuovi Corpi di Fabbrica dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri Corpi di Fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
- il loggiato al piano terra, sempre consentito all'interno dei valori previsti dalle Norme e di profondità massima 2,5 m, deve sottostare soltanto a vincoli di distacco: non meno di 3 m dal muro di confine che fronteggia il loggiato, non meno di 6 m da altri loggiati che lo fronteggino nello stesso lotto.
- Nei nuovi volumi sono consentiti piani seminterrati, quando le condizioni planoaltimetriche del sedime lo consentano; eventuali prese di luce naturale non devono essere prospicienti il suolo pubblico. I piani seminterrati non possono essere destinati a usi residenziali;
- le corti e cortili interni alle Unità di Intervento in classe 1C e 2.1C dovranno rimanere unitarie e indivise e gli eventuali elementi originari presenti (pozzi, selciati, infissi in legno ecc.), recuperati nel pieno rispetto delle loro caratteristiche originarie.

### **13. Tipologie insediative ed edilizie**

#### Tipologie insediative

Tipica del villaggio cerealicolo del sud Sardegna con grandi isolati originariamente a perimetro pieno e cieco. Accesso alle proprietà tramite portali. Presenza di vicoli e di più allineamenti interni di **case a corte**.

Tessuto con configurazione irregolare formato da "domus a corte".

#### Tipologie edilizie

Ad esito delle indagini compiute in sede di elaborazione del presente P.P., sono state riconosciute come caratterizzanti il tessuto storico – di conseguenza riproponibili - esclusivamente le seguenti tipologie insediative:

- case a corte con corpo di fabbrica disposto trasversalmente al lotto e doppia corte;
- case a corte con corpo a fondo lotto;
- casa a corte a filo strada con corpi di fabbrica laterali e/o trasversali a centro lotto
- "palattus" a due piani con affaccio sulla strada e corte retrostante.

I criteri orientativi e prescrittivi per la progettazione degli interventi consentiti in Norma sono analiticamente riportati nell'allegato "Abaco tipologico e degli elementi costruttivi".

### **14. Corti e spazi ineditati**

Il recupero e la riproposizione della struttura insediativa a corte mirano a tutelare, unitamente alle tipologie edilizie componenti, anche lo spazio aperto di pertinenza, nonché il sistema di relazioni consolidato che lega tali ambiti. Rientrano in questa definizione le finiture, la

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 in operazioni di salvaguardia, ricomposizione, e proposizione:

- delle proporzioni degli spazi non edificati del sistema delle corti;
- 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;
- di elementi puntuali "focalizzanti" quali pozzi, cisterne, fontane, abbeveratoi, mangiatoie, forni;
- di finiture al suolo caratteristiche, quali lastre di pietra e "imperdau";
- di giardini, aiuole, orti, frutteti, sia con impianto a terra che in vaso.

Nelle "corti di rilievo tipologico primario e valenza documentale", i tipi di pavimentazioni ammesse, oltre a quella tradizionale in "imperdau", sono:

- ghiaino o terra stabilizzata;
- cemento colorato, anche a riquadri bordati con pietra o mattone;
- terreno vegetale seminato a prato o coltivato a orto o frutteto;

Eventuali ricorsi o bordature sono ammessi solo con uso di masselli o lastre di pietra locale o laterizio nei formati tradizionali – mattone, tavelle, listello.

E' consentito il riutilizzo di materiali originari di risulta (p.e. marmette di cemento delle pavimentazioni interne), per marcare percorsi esterni o punti di sosta.

Non è ammesso l'uso di rivestimenti in materiale ceramico, quali gres, piastrelle;

Le specie arboree presenti all'interno delle corti, siano esse isolate o raggruppate, debbono essere salvaguardate o, in caso di necessità, sostituite con altre analoghe o con essenze compatibili con la storicità del luogo.

#### **15. Classi di Trasformabilità per gli edifici e le Corti**

Vengono confermare le Classi di Trasformabilità previste nelle Norme del P.P. vigente.

Per gli **EDIFICI**

**Classe 1: Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale (BASSA O NULLA TRASFORMABILITA').** Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica. La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione del fabbricato nella sua consistenza materica e stratificazione storica e formale originaria. Per essi sono previste categorie di intervento del RECUPERO (Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo);

**Classe 2: Corpi di Fabbrica originari con MEDIA TRASFORMABILITA'.** Si tratta di edifici tradizionali originali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o demolizione di recenti sopraelevazioni.

Si individuano due sottoclassi (2a e 2b), la prima relativa ad edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originari, la seconda ad edifici con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni.

- **Corpi di fabbrica appartenenti alla sottoclasse 2a:**

Si tenderà al recupero e risanamento del corpo di fabbrica originario per il quale sono previste le categorie di intervento del RECUPERO (Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo). Per le restanti parti e per gli eventuali ampliamenti, si applicherà (oltre alle sempre possibili manutenzioni) il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo A nel rispetto delle prescrizioni dell'Abaco. La copertura fa parte integrante delle facciate.

- **Corpi di fabbrica appartenenti alla sottoclasse 2b:**

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Oltre alle manutenzioni, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo A nel rispetto delle prescrizioni dell'Abaco. Agli affacci del corpo di fabbrica originario o dei muri di cinta originari sugli spazi pubblici, si applicherà il regime del RIPRISTINO TIPOLOGICO DELLE FACCIATE.

**Classe 3: Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili (ALTA TRASFORMABILITA').** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.

Per essi, oltre le sempre possibili MANUTENZIONI, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo B con o senza incremento di volume o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

**Classe 4: Corpi di Fabbrica sostituiti tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri e indice fondiario.

Per essi, oltre le sempre possibili MANUTENZIONI, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo C con o senza incremento di volume o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

La classificazione degli edifici è completata con la definizione e individuazione di alcune "annessioni tipologicamente incompatibili". Queste sono:

1. **Coperture di scarso o nullo valore formale non computate in termini volumetrici** (prevalentemente tettoie con copertura in lastre o altri materiali). Tali elementi, cresciuti in maniera significativa negli ultimi anni per numero e superficie, compromettono la lettura e il riconoscimento del sistema corti/edifici.

In una logica di ripulitura e recupero degli spazi aperti delle U.I., per essi è prescritta:

- la rimozione qualora privi di titolo autorizzativo;
- la rimozione qualora, anche se regolarmente autorizzati, risultano addossati a corpi di classe 1 o 2;
- il recupero con materiali e finiture da abaco nei casi regolarmente autorizzati, se di pertinenza di corpi di classe 1 o 2 ma non ad essi addossati;
- il recupero con materiali e finiture da abaco nei casi di pertinenza a corpi di classe 3 o 4.

Si ha obbligatorietà di attuazione di tali prescrizioni in tutte le istanze di interventi di cui all'art.5 ad esclusione della M.O.

2. **Annessi tipologicamente incompatibili per i quali è prevista la demolizione.**

Trattasi di corpi di fabbrica o loro porzioni computati in termini volumetrici, appartenenti alla classe 4 degli edifici incompatibili, per i quali non è riconosciuta la possibilità di un processo di trasformazione in direzione della compatibilità. Ciò in particolare per addossamento a corpi storici o per intasamento di corti con caratteri originari.

Si ha obbligatorietà di attuazione di tale prescrizione in tutte le istanze di interventi di cui all'art.5 ad esclusione della M.O. e M.S.

Tale prescrizione prevede il recupero della volumetria regolarmente assentita con modalità coerenti con le norme di piano e con i limiti imposti dall'Art.5.

3. **Superfetazioni o sopraelevazioni di corpi di fabbrica storici o compatibili,**

la cui eliminazione è fondamentale nel processo di riconfigurazione della U.I.

Si ha obbligatorietà di attuazione di tali prescrizioni in tutte le istanze di interventi di cui all'art.5 ad esclusione della M.O. e M.S.

Tale prescrizione prevede il recupero della volumetria regolarmente assentita con modalità coerenti con le norme di piano e con i limiti imposti dall'Art.5.

Per le **CORTI**

Il P.P. identifica e classifica gli spazi inedificati all'interno dei lotti privati come segue:

**Classe 1C): Corti di rilievo tipologico primario e valenza documentale.**

Per "Corti di rilievo tipologico primario e valenza documentale" si intendono le corti che hanno mantenuto sostanzialmente inalterate la forma, dimensioni e caratteristiche morfologiche originarie, l'originario sistema di affacci dei fabbricati sulla corte e – anche

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

parzialmente – la permanenza di annessi ed elementi funzionali originali (portale, loggiati, pozzi, forno ecc..).

**Classe 2C): Corti con modificazioni dell'impianto originario.**

Per "Corti con modificazioni dell'impianto originario" si intendono le corti che, pur mantenendo una sostanziale aderenza alle caratteristiche di cui al punto precedente, hanno subito un processo di saturazione con realizzazione al proprio interno di corpi recenti (postbellici).

All'interno di tale categoria si differenziano due sottogruppi:

- 2.1C): Corti con modificazioni non sostanziali
- 2.2C): Corti con modificazioni sostanziali

laddove la "sostanzialità" della modifica è riconosciuta in caso di:

- Forte saturazione della corte pur con il mantenimento del corpo di fabbrica originario (alte percentuali di copertura delle superfici aperte originali)
- Demolizione o demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica con forme e dimensioni differenti rispetto al corpo originario.

**Classe 3C): Spazi aperti, giardini.** Per "Spazi aperti/giardini" si intendono le aree aperte di pertinenza di edifici residenziali recenti e non derivanti dalla modificazione di preesistenti corti (nuova edificazione in lotti storicamente liberi).

**Classe 4C): Spazi scoperti residuali.** Per "Spazi scoperti residuali" si intendono le aree aperte residuali e di modesta dimensione non classificabili come corti, formati a seguito di modificazioni sostanziali dell'organizzazione del lotto.

**Classe 5C): Lotti liberi.** Per "Lotti liberi" si intendono lotti con destinazione residenziale ma privi di edificazione.

La classificazione delle Corti è effettuata sulla base delle proprietà catastali nonché singolarmente per la corte antistante e per quella retrostante il corpo di fabbrica.

Ciò può comportare:

- la compresenza di diverse tipologie di corti all'interno di un'unica unità edilizia;
- l'identificazione come corte a se stante di una porzione di un più ampio spazio aperto.

Le U.I. sono, nel loro complesso, caratterizzate da un "livello di trasformabilità" (BASSO, MEDIO o ALTO) derivante dalla presenza "unica" o "prevalente" di corpi di fabbrica appartenenti rispettivamente alla:

**Classe 1 e 2a** per U.I. con "livello di trasformabilità" **BASSO**;

**Classi 2b** per U.I. con "livello di trasformabilità" **MEDIO**;

**Classi 3 e 4** per U.I. con "livello di trasformabilità" **ALTO**.

Si intende presenza "unica" di corpi di fabbrica di determinata classe, se gli edifici presenti nell'U.I. appartengono almeno al 90% della loro consistenza ad un'unica classe; di "classe prevalente" se gli edifici presenti appartengono ad almeno due classi di cui la prevalente raggruppa più del 60% della consistenza degli edifici presenti.

Nelle U.I. classificate di BASSA trasformabilità, non sono ammissibili interventi che portino ad un aumento del valore di densità fondiaria esistente, a meno delle proprietà inserite all'interno degli Ambiti di riferimento per la riqualificazione o nei Macroambiti e per i quali è prevista la possibilità di cessione di quote di suolo privato per finalità pubbliche.

## **16. Prescrizioni altimetriche di prospetto**

I profili regolatori sono stati elaborati sulla base dei rilievi del vigente Piano Particolareggiato, integrati con rilievi qualitativi sul posto e riferiti esclusivamente a quelle porzioni di edificato per le quali è auspicabile la riproposizione della cortina dell'edificato a filo strada.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**17. Normativa edilizia di dettaglio**

Per ogni Unità di Intervento, il Piano indica le corrispondenti CLASSI DI TRASFORMABILITÀ, CATEGORIE DI INTERVENTO possibili e, in alcuni casi il PROFILO REGOLATORE. In particolare:

- I corpi di fabbrica possono articolarsi al solo piano terra oppure al piano terra e al 1° piano (nei nuovi volumi sono consentiti piani seminterrati – vedi Art. 12). E' fatto assoluto divieto di ulteriori sopraelevazioni oltre il 1° piano, nonché di qualsiasi forma di uso abitativo dei sottotetti. L'eventuale illuminazione naturale di questi ultimi potrà essere consentita solo tramite dispositivi complanari alla falda non prospettante la pubblica via, in modo che non risultino da questa visibili;

- Le ALTEZZE alla linea di gronda sono:
  - per i corpi di fabbrica ad un solo livello, min 3 m, max 4 m;
  - per i corpi di fabbrica a due livelli, min 6 m, max 7 m.

Lievi variazioni a tali valori possono essere assentiti o prescritti in funzione di edifici preesistenti in aderenza o contigui. L'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a 2,7;

- SPESSORE DEI CORPI DI FABBRICA:
  - da 2,5 a 6 m se addossati ad un lato cieco del lotto;
  - da 4,5 a 7,5 m se esiste il riscontro d'aria.

L'esigenza di rispettare allineamenti, linee di colmo, preesistenze, può ridurre i massimi o comunque imporre valori specifici. Gli spessori al 1° e 2° livello possono differenziarsi, anche con l'uso del loggiato.

- COPERTURE:

A tetto, secondo regole e profili dell'abaco, o in coerenza con preesistenze contigue, da eseguirsi con manto di coppi tipo sardo su falde. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse se non nelle forme previste dal Piano.

E' ammessa la realizzazione di copertura con manto di coppi tipo sardo in corrispondenza di portali di nuova realizzazione, con sviluppo a falda unica con pendenza verso l'interno del lotto.

Nel caso di realizzazione di nuove falde su coperture piane di fabbricati appartenenti alle Classi 3) e 4), non si potrà alterare l'altezza di gronda esistente se non del minimo necessario per rendere tecnicamente possibile l'intervento.

La copertura a terrazzo è ammessa solo per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purché non eccedano il 25% della superficie coperta. La finitura sarà eseguita con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio;

- FRAZIONAMENTI

Non sono apposti limiti al frazionamento delle U.I. purché:

- La superficie lorda delle unità immobiliari risultanti dal frazionamento, non sia inferiore a 80 mq;
- il frazionamento delle U.I. con fronte principale sulla via avvenga senza alterazione visibile dei prospetti pubblici;
- il frazionamento delle U.I. appartenenti alle classi 1, 2a e 2b avvenga senza alterazione visibile dei prospetti anche con affaccio sulle corti;
- i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione siano compatibili con le prescrizioni delle Norme e dell'Abaco, con particolare riferimento alle unità appartenenti alle Classi 1 e 2a;
- le corti esistenti appartenenti alle classi 1C, 2.1C e 2.2C non subiscano alterazione dei caratteri originari e non siano fisicamente divise da recinzioni.

E' ammessa la modifica dei prospetti esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato progettualmente che l'intervento proposto sia coerente con la categoria di intervento prevista per la classe di trasformabilità attribuita al corpo di fabbrica.

Deve essere dimostrato il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di legge.

E' ammesso il posizionamento nelle corti di un posto auto per U.I. ma SENZA realizzazione di opere a ciò finalizzate (coperture, cordonature, cambi di pavimentazione ecc...).

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- LOGGIATI

E' consentita la costruzione di loggiati sui prospetti interni al lotto non ciechi con profondità massima di 2,5 m. e limite superiore di superficie coperta pari al 50% della superficie dei prospetti interni per edifici a solo piano terra, e del 30% per edifici a più piani. Devono essere comunque soddisfatti i distacchi fra loggiato e altri limiti prescritti in Norma e nell'Abaco.

17.1. Composizione e finitura delle facciate

COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE PROSPICIENTI LO SPAZIO PUBBLICO

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al restauro/ripristino degli elementi costruttivi originari con particolare attenzione per i portali.

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 compresa tra 2,40 e 2,70 m fatte salve le altezze maggiori in corrispondenza dei portali (e comunque, se all'interno di questi limiti, in continuità con le recinzioni preesistenti). Gli ingressi dovranno essere iscritti entro il profilo della muratura, con divieto di realizzazione di rampe di accesso sul suolo pubblico.

Nel caso di fronti con dislivelli, l'altezza media del muro di cinta non dovrà essere inferiore a 2,30 m con altezza minima di 1,80 m.

Per tutte le U.I. facenti parte di "ambiti di riferimento per la riqualificazione di tipo A3 (Ambiti costituiti da più U.I. e caratterizzati dalla permanenza e leggibilità della regola di impianto comune alle U.I. interessate), per le quali è auspicato un intervento coordinato, gli interventi proposti anche in tempi differenti dai vari proprietari, dovranno garantire il mantenimento dell'omogeneità preesistente, mantenendo tra l'altro lo stesso trattamento di facciata, inteso come tipologia di intonaco e colore.

FINITURE DI FACCIATA

- Le facciate dell'organismo edilizio devono sempre essere trattate in modo unitario. Il progetto di recupero e l'intervento devono riguardare quindi l'insieme dei corpi di fabbrica che lo compongono. Ciascuna porzione della facciata deve essere colorata per intero e nello stesso colore, non sono quindi ammesse variazioni di colore o tono per lo stesso elemento che la compone. Contestualmente alla presentazione dell'istanza all'Amministrazione devono essere forniti tutti gli elementi che consentano di individuare univocamente materiali e colori:
  - campioni della "grana" e del tipo di intonaco che si intende utilizzare;
  - campionature di colore, almeno in numero di tre per lo sfondo e due per ogni variazione cromatica dei particolari architettonici con esemplificazione grafica degli accostamenti proposti;

Potrà essere richiesta al proponente la preparazione dei campioni sul posto con successivo sopralluogo di un tecnico comunale e verbale di approvazione.

- 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. Fanno eccezione edifici che non presentano tracce d'intonaco e la cui tessitura muraria risulta ordita per essere lasciata a vista. Tale situazione dovrà essere comprovata e documentata da apposita relazione di tecnico abilitato.
- Nel recupero/realizzazione di strutture murarie in terra cruda sono da preferirsi gli intonaci tradizionali a base calce per una buona integrazione alla muratura e per garantire la durata nel tempo di entrambe le componenti;
- In tutti i casi di recupero di edifici che si riferiscono alla tipologia tradizionale va privilegiato l'uso di intonaci con inerti tipo macinato di cava a risalto, in linea con la

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

semplicità architettonico-costruttiva dei manufatti. Sono ammessi intonaci frattazzati o spruzzati uniformemente e, solo per il colore bianco calce, intonaci lisci.

- 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;
- Non sono ammessi rivestimenti, anche parziali, di facciata in lastre o piastrelle di marmo, pietra, ceramica o altro materiale. Andranno recuperati basamenti in elementi lapidei aventi caratteristiche di tipicità locale;
- 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. Non sono ammessi i rivestimenti dei basamenti con lastre o piastrelle in marmo, pietra, ceramica o altro materiale;
- Non è ammesso lasciare in evidenza o inserire conci angolari, piattebande 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. Qualora in fase di ristrutturazione, dopo aver rimosso l'intonaco, si rilevassero particolari elementi per i quali è auspicabile mantenere la visibilità (chiavi in ferro di legatura dei solai o delle murature, tratti di conci in pietra per la composizione della muratura, architravi in pietra o mattone ecc), questi, se originali e ben conservati, possono essere lasciati a vista inserendoli nella composizione architettonica della facciata e devono essere rappresentati in un aggiornamento dei disegni progettuali e documentati con fotografie.

#### CORNICI, CORNICIONI, MARCAPIANO, TIMPANI E MENSOLE

Tutti gli elementi in rilievo di decoro del prospetto devono essere intonacati con rasatura fine e tinteggiati con colorazioni di tonalità diversa dal fondo facciata. Le realizzazioni in pietra o cotto devono essere protette solo con impregnanti trasparenti opachi. A protezione dei tratti orizzontali degli elementi decorativi in rilievo è ammessa la sola posa di scossalina in rame naturale o ossidato ribattuto nei contorni.

#### LASTRE E SOGLIE

Le lastrine delle finestre e le soglie di porte e finestre devono essere realizzate in pietra di uso locale, granito, calcare o similari bocciardati o levigati leggermente o in ardesia, con bordi arrotondati e spessore pari almeno a quattro centimetri. Il montaggio deve sempre comprendere lo sbalzo con gocciolatoio inciso nella lastra.

#### 17.2. Bucature e dettagli

L'intervento edilizio sui prospetti dovrà, in particolare, prevedere il ridimensionamento delle bucature (finestre e porte-finestra) entro i criteri stabiliti nell'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, provvedendo al loro riallineamento lungo assi verticali.

Le dimensioni geometriche delle aperture dovranno essere relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza nettamente maggiore di 1 (es. 1,8x2,7 m per negozi, 1x2,7 m per ingressi residenziali e porte-finestre al primo piano; 0,8x1,30 - 1x1,70 m per le finestre).

Nel recupero di edifici storici 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.

I fori di facciata – portali, portoni, portefinestre, finestre o portoncini - dovranno avere semplici contorni, realizzati esclusivamente con:

- tinteggiatura a contrasto;
- spessore maggiorato d'intonaco e tinteggiatura con colori chiari a contrasto

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

I davanzali di portefinestre e finestre saranno da realizzarsi:

- con pietra indicata al punto LASTRE E SOGLIE;
- in graniglia di cemento sul modello di quelli presenti negli edifici storici;
- con piano in pendenza semplicemente intonacato o con tavelle di laterizio cotto, esclusivamente nei fori di piccole dimensioni;
- negli edifici di nuova realizzazione con profili lineari adeguati alle tipologie "povere" degli edifici storici e gli spessori delle lastre 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;
- non è consentito l'uso di marmi d'importazione, né di rivestimenti in piastrelle o cotto.

Le soglie dei portoncini – analogamente ai davanzali - dovranno essere di tipologia semplice e saranno da realizzarsi:

- con pietra indicata al punto LASTRE E SOGLIE;
- in graniglia di cemento sul modello di quelli presenti negli edifici storici;
- con profili lineari ed adeguati alle tipologie "povere" degli edifici storici con minimo aggetto frontale e laterale.

I balconi dovranno avere una sporgenza massima di cm. 40 dal filo esterno della facciata ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 40 cm per parte l'infisso corrispondente. Contenimento in larghezza dei balconi la cui somma sia al massimo 1/3 dello sviluppo della facciata. Dovranno rispettare le caratteristiche di semplicità proprie dell'architettura tradizionale "povera", in particolare:

- dovranno attestarsi su un solo foro di facciata;
- dovranno preferibilmente avere struttura con mensole in ferro e lastra in pietra o graniglia di cemento;
- le ringhiere dovranno essere preferibilmente realizzate, salvo diversa tipologia facente parete dell'impianto edilizio originario, con parapetto a semplice disegno in tondo/quadro di ferro pieno e corrimano in piatto di ferro.

Eventuali inferriate alle finestre/portefinestre saranno da realizzarsi nella tipologia presente nell'edilizia storica;

L'eventuale dislivello tra il piano di marciapiede e il pavimento dell'unità edilizia potrà essere superato con gradini, di cui al massimo uno aggettante rispetto al filo esterno della facciata (qualora questo non costituisca grave intralcio alla circolazione veicolare) 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:

- con blocco in pietra, del tipo tradizionalmente in uso locale;
- in muratura intonacata e sormontata da lastra in pietra del tipo tradizionalmente in uso locale o da soglia in graniglia di cemento sul modello di quelli presenti negli edifici storici;
- con pedata in lamiera forata/stampata o in grigliato metallico, con mensole e telaio in profilato di acciaio, a sbalzo dalla muratura.

E' ammessa la realizzazione di comignoli esclusivamente in muratura intonacata, ad andamento rettilineo con copertura in coppi sardi non sporgenti rispetto al filo del comignolo, 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.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

17.3. Infissi e serramenti

Potranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto per l'alluminio non verniciato, secondo le disposizioni vincolanti contenute nell'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi. Non è ammesso il metallo con finitura finto legno. Gli infissi originali devono essere, se possibile, recuperati, restaurati e nuovamente posti in opera.

Qualora fosse necessaria la realizzazione di nuovi infissi questi devono rispecchiare gli schemi e i tipi illustrati nell'abaco. E' preferibile la realizzazione in legno laccato nei colori indicati o protetto da trasparente. Nei casi in cui si ricorrerà all'alluminio dovranno essere adottati modelli personalizzabili nelle partizioni e nel trattamento superficiale. E' vietato il metallo anodizzato, l'acciaio inox o similari per le parti esterne.

L'infisso dovrà essere montato a "filo interno" o a metà muro con sguinci interni.

L'intervento di sostituzione degli infissi deve essere uniformato in tutta la facciata.

E' prescritta l'eliminazione di doppi infissi (diversi dalle persiane), in qualunque materiale siano eseguiti, disposti sul filo esterno della muratura.

Al piano terra o rialzato dei fronti su strada non sono consentite persiane, portelloni o finestre con apertura verso l'esterno. Sono vietati i doppi infissi, aperture a "vasistas" e avvolgibili.

Eventuali scuri saranno da realizzarsi in legno a due battenti ad anta cieca priva di dettagli stilistici.

I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno ad anta piena priva di decorazioni – fatto salvo interventi di sostituzione di portoncini originariamente decorati.

I portoni dovranno essere realizzati a due ante piene in legno, prive di decorazioni – fatto salvo interventi di sostituzione di portoni originariamente decorati.

Possono alloggiare il portoncino pedonale, come da tradizione.

Gli infissi al piano terra delle attività commerciali e artigianali e degli uffici e edifici pubblici possono essere realizzati con profili metallici verniciati in colori scuri.

Vetrine di negozi e pubblici esercizi possono essere ricavate - nel rispetto dei rapporti dimensionali precisati nelle presenti norme - lungo le pubbliche vie e all'interno di corti riconvertite, con le seguenti modalità:

- dovranno essere a disegno semplice e con soluzione architettonica che armonizzi con l'intera facciata.
- dovranno essere 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;
- Le insegne dovranno essere contenute preferibilmente 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. La loro installazione è consentita solo se contigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività principale. Dovranno essere a disegno semplice, preferibilmente senza uso di retroilluminazione e complanari con la facciata sulla quale sono installate

Sono ammesse inferriate a protezione degli infissi al solo piano terra e rialzato. Queste devono essere disegnate e rappresentate nel progetto di recupero o nuova costruzione e sottoposte al parere dell'Ufficio. La loro realizzazione deve essere in ghisa o ferro battuto e tinteggiata con smalti opachi nei colori indicati per gli infissi.

Le attività commerciali o artigianali al piano terra devono utilizzare, a protezione di ingressi e vetrine, serrande metalliche a maglia larga tinteggiate in colori scuri, con tassativo divieto di bandoni ciechi.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

17.4. Attacco tetto prospetto

Particolarmente curato dovrà essere il disegno del sistema di smaltimento delle acque meteoriche dai tetti dei fabbricati.

Tutti i sistemi di scarico e convogliamento delle acque originari devono essere conservati e ripristinati.

Per tutti i prospetti dei corpi storici (classi di trasformabilità 1 e 2) è fatto divieto inserire gronde e pluviali nell'attacco tetto-prospetto. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere affidato ai coppi-canale in aggetto rispetto alla facciata ovvero con canale di gronda con muretto d'attico e cornicione, a seconda delle caratteristiche del corpo di fabbrica.

Per i corpi appartenenti alle altre classi (3 e 4) è ammesso l'uso di gronde e pluviali.

Per i discendenti è prescritto l'uso del rame naturale o, in alternativa, materiali plastici verniciati con esclusione del "finto rame". In questo ultimo caso il terminale, per un'altezza pari ad almeno 2 m deve essere in ghisa o ferro verniciato e, preferibilmente, incassato in apposito cavedio aperto ricavato nella muratura.

Le canale esterne devono essere realizzate in rame naturale, metallo o materiali plastici verniciate in nero o marrone scuro, con esclusione del "finto rame".

L'inserimento in facciata dei pluviali e delle canale deve essere valutato attentamente e considerato parte integrante della composizione architettonica della facciata.

## **18. Parametri igienico-sanitari**

### Altezze interne minime

- 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);
- Nel caso di piano superiore con copertura a falda inclinata le altezze di cui al punto a) sono da intendersi come altezze medie.
- Nel caso la struttura portante dei solai sia in legno, l'altezza utile interna va misurata sotto le travi.
- 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 minima dei locali.

### Rapporti aero-illuminanti

In quanto elemento caratterizzante l'immagine urbana, soprattutto nel recupero di edifici esistenti, si conferma il mantenimento dei fronti nord tradizionalmente ciechi.

Possono essere inseriti fori finestra di piccole dimensioni – da soffitta - solo al piano alto e solo negli affacci su fronte strada.

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", preferibili ai lucernai che, a parità di resa illuminante, sono visivamente più ingombranti.

### Lolle

Costituiscono filtro alla luce diretta per i vani interni del piano terra. Nelle ristrutturazioni edilizie di tipo A, B, e C sono ammesse – nel rispetto delle indicazioni dell'Abaco - nuove aperture o l'ampliamento di quelle esistenti sulla tamponatura dell'edificio di affaccio sulla lolla, al fine di rispettare o migliorare i parametri igienico-sanitari di legge

## **19. Impianti tecnologici e disposizioni in materia di fabbisogno e consumi energetici e idrici**

La presenza in facciata di impianti e cavi deve essere attentamente considerata negli interventi di recupero e nelle nuove costruzioni. Deve essere considerata la possibilità di mettere sotto traccia cavidotti e cavi con esclusione di murature in pietra o ladiri.

Le condutture di qualsiasi specie ed i relativi sostegni, devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere.

E' vietato collocare serbatoi d'acqua, motori di apparecchiature destinate al termocondizionamento o similari sui tetti, terrazzini, facciate o altre parti dei fabbricati visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici.

Nei corpi di fabbrica originari (classi di trasformabilità 1 e 2) è fatto divieto di installare unità moto condensanti esterne in facciata, nei balconi e nelle coperture.

Esse potranno essere posizionate a pavimento a ridosso delle facciate nelle corti interne.

Nei corpi di fabbrica non originari (classi di trasformabilità 3 e 4) le unità motocondensanti esterne delle pompe di calore potranno essere installate nelle coperture piane non sul fronte strada e schermate da scossaline metalliche tinteggiate nei colori dei tetti oppure, potranno essere posizionate a pavimento a ridosso delle facciate nelle corti interne.

Qualora non fosse possibile seguire le precedenti indicazioni si dovranno installare macchine senza unità esterna.

Antenne tv e parabole non devono essere visibili dalla pubblica via. E' sempre vietato il loro montaggio in facciata. Antenne e parabole devono sempre essere montate su tetti e, le ultime, tinteggiate in colori mascheranti.

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi televisivi con necessità di più antenne, è obbligatoria la posa in opera di una unica antenna centralizzata.

Nei corpi appartenenti alle classi (3 e 4) è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili purchè in posizione non visibile dalla pubblica via.

I pannelli per il solare termico o fotovoltaico potranno essere installati sulle coperture a falde o piane interne qualora non fossero disponibili spazi interni cortilizi.

Nei tetti a falde i pannelli dovranno essere complanari e integrati nel tetto. Il loro sviluppo non dovrà essere superiore a 25 mq per abitazione, con produzione di picco di energia elettrica pari a circa 3 Kw. Il loro ingombro non dovrà mai invadere la fascia larga 1 metro tracciata parallelamente al filo esterno della facciata. L'inserimento dei serbatoi di accumulo e boiler per il solare termico può essere consentito nei casi in cui la conformazione del tetto o la presenza di intercapedini ne consenta la mascheratura.

E' sempre consentita l'installazione di serbatoi e boiler nei cortili e nelle coperture piane, purché non visibili dalla pubblica via. Tutte le tubazioni, cavidotti e linee dovranno essere posizionate sottotraccia o mascherate con schermature o carter verniciati nei colori predominanti delle coperture. E' assolutamente vietato il posizionamento in facciata dei pannelli.

Nei tetti piani i pannelli possono essere posizionati su appositi telai metallici che consentano il loro corretto orientamento ma il loro montaggio deve essere tale che:

- la linea immaginaria, tracciata a partire dalla sommità del pannello in direzione orizzontale, disti dal bordo superiore del parapetto (o muretto d'attico) non più di 2/3 dell'altezza dello stesso parapetto.
- La verticale passante dal punto più alto della linea sommitale del pannello dovrà intersecare la linea di estradosso della copertura in un punto non inferiore a 2 metri dalla linea del filo facciata.

E' comunque fatto divieto di installare pannelli per il solare termico o fotovoltaico sulle falde visibili dagli spazi pubblici aperti dei comparti individuati nella tavola 13b "Aree Normative – Limitazione agli interventi ammissibili".

Relativamente ai consumi idrici, valgono le seguenti prescrizioni:

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- E' fatto obbligo di mantenere in efficienza i pozzi originali o legittimante realizzati in accordo con le disposizioni degli uffici pubblici competenti in materia;
- È obbligatoria la tutela e il 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;
- È fatto obbligo, negli interventi di nuova edificazione, di installazione di apparati tecnologici in grado di garantire il risparmio delle risorse idriche;
- Gli impianti tecnologici, le cisterne e tutti gli accorgimenti finalizzati al recupero delle acque meteoriche e alla razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche sono esclusi dal computo volumetrico e delle superfici.

**20. Proposte migliorative e premialità**

I privati possono, anche oltre le previsioni di Piano, proporre interventi di riqualificazione estesi a più U.I. Tali interventi se ritenuti coerenti con gli intendimenti dell'Amministrazione e se prevedono la cessione di aree finalizzate all'incremento della connettività interna e della dotazione di spazi ad uso pubblico all'interno degli isolati, porteranno ad apposita premialità. Questa, sancita da specifica convenzione, porterà alla riduzione del 50% degli oneri relativi al costo di costruzione e del 50% dell'eventuale calcolo del numerario per standards. Analoga premialità è riconosciuta per i privati le cui proprietà sono inserite all'interno degli Ambiti di riferimento per la riqualificazione o nei Macroambiti, e per i quali è prevista la cessione di quote di suolo privato per la finalità di cui sopra.

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO IV – NORME SPECIALI E FINALI**

**21. Partecipazione e incentivazione delle politiche di qualità**

Ai sensi dell'art.53 comma 2 delle N.T.A. della Legge 8/2004 (Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi) l'Amministrazione Comunale, di concerto con l'Amministrazione Regionale, si impegna ad attuare e incentivare politiche di qualità riguardanti la programmazione e la gestione degli interventi all'interno del Centro matrice e negli ambiti ad esso strettamente connessi.

Pertanto il primario obiettivo del controllo della qualità progettuale dei nuovi interventi e la corretta applicazione della presente norma per quanto riguarda il recupero dell'esistente, sarà così perseguito:

- ricorso obbligatorio alla forma del **Concorso di Idee o di Progettazione** per la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli spazi pubblici (slarghi e piazze);
- ricorso obbligatorio alla forma del **Concorso di Idee o di Progettazione** per la riqualificazione degli edifici pubblici interni e prossimi al Centro Matrice per tutti quegli interventi complessi riconducibili alle categorie *Ristrutturazione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Costruzione*;
- istituzione, ai sensi della L.R. 29/98, dei **Laboratorio per il Recupero del Centro Storico**. Struttura di supporto alla valutazione delle istanze progettuali formulate dai privati, in affiancamento all'operato dell'Ufficio Tecnico;
- ricorso a idonee forme di pubblicità che prevedano anche incontri pubblici e confronto tra tutti gli attori del processo di riqualificazione del Centro Storico e parti limitrofe, al fine di favorire la più ampia condivisione e consapevolezza del valore storico – culturale del bene.

**22. Laboratorio per il recupero del Centro Storico**

Dopo il percorso istituzionale di approvazione del Piano, l'Amministrazione prevede di attivare il Laboratorio per la gestione partecipata dello stesso con i seguenti riferimenti normativi:

- Legge Regionale 45/1989, Art.7, Direttiva per i centri storici
- Legge Regionale 29/1998, Art.19, Laboratori per il recupero dei centri storici

L'articolato finale del Piano (Normative, Tavole, Abachi e Schede) sarà messo a disposizione dell'utenza (proprietari e progettisti) a partire dalla data di vigenza con pubblicazione dei contenuti sul sito comunale.

I tecnici del Laboratorio dovranno dialogare con i proprietari proponenti e i progettisti al fine di rendere esplicite le procedure e gli indirizzi relativi a tutti gli interventi normati dal nuovo Piano Particolareggiato, in particolare essi dovranno:

1. Illustrare il metodo che ha portato alle nuove regole;
2. Illustrare la cartografia di Piano e le Norme specifiche per l'Unità in esame (Profilo esistente, Quote di Progetto, Scheda dell'Unità);
3. Effettuare, preventivamente all'intervento, un sopralluogo sul posto (verifica dei dati dimensionali, verifica della situazione interna, valutazione degli elementi di pregio, confronto con la scheda dell'Unità ...);
4. Valutare, in affiancamento ai tecnici comunali, l'intervento proposto;
5. Compilare una scheda sul progetto da inviare al Tecnico Istruttore;

Promozione e divulgazione

Il Laboratorio dovrà svolgere un'azione di stimolo e sensibilizzazione al fine di migliorare la qualità relativa all'attività di progettazione e di esecuzione degli interventi nel Centro

**COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS – ADEGUAMENTO AL PPR ED ACQUISIZIONE VERIFICA DI  
COERENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE  
TRADIZIONALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Matrice, favorendo il coinvolgimento consapevole, diretto e responsabile dei cittadini attraverso:

- lo sviluppo e il miglioramento delle relazioni tra l'istituzione municipale ed i cittadini, attraverso processi partecipativi (confronti di idee, dibattiti, convegni, presentazione delle proposte progettuali e delle politiche urbane dell'Amministrazione);
- una maggiore qualificazione delle proprie politiche e delle proprie scelte concrete attraverso il contributo di idee e di proposte dei cittadini;
- l'incentivazione della cittadinanza attiva, sollecitando e supportando iniziative "dal basso" rendendo tutti gli attori territoriali sempre più partecipi e responsabili.

Gestione dei finanziamenti

Tra i compiti in capo al Laboratorio, notevole importanza riveste quello relativo alla gestione e concessione dei contributi economici e finanziari a soggetti pubblici e privati di cui alle leggi di settore in riferimento al recupero e rivitalizzazione dei centri storici (L.R. 29/98 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna", Bandi Pubblici, Fondi e Progetti Comunitari, fondi derivanti dall'appartenenza alla Rete dei Comuni del Gerrei...).

**23. Edifici tradizionali in altre Zone urbanistiche omogenee**

Le norme e prescrizioni del Piano Particolareggiato si applicano anche ai singoli corpi di fabbrica di Classe 1), 2a) e 2b) individuati, con variante al P.U.C., nella zona omogenea B, Sottozona B1 del centro abitato.

**24. Norme transitorie e finali**

- 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.
- 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;
- I piani attuativi di dettaglio non devono essere in contrasto con i contenuti del P.P.;
- La stima della capacità insediativa delle singole U.I. da calcolare sulla base del parametro di 200 mc/ab, ha valore orientativo per l'attuazione degli interventi. In sede di progettazione di dettaglio il dato dovrà essere verificato e confermato anche in relazione allo stato degli edifici ricompresi nella singola U.I., la cui legittimità dovrà essere attestata da professionista abilitato.
- L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di verificare la veridicità di tali dati.

Classificazione UMI e disponibilità nuove volumetrie													
ISOLATO	U.I.	Livello di trasformabilità	Classi di trasformabilità degli edifici presenti				U.I. con classe unica	U.I. con classe prevalente	U.I. con classe mista	UMI con previsione di cessioni	Superficie lotto (mq)	If schede	Volume max teoricamente realizzabile
			1	2a	2b	3							
1	1	BASSA		2a	2b					296	3,11	0	
	2	BASSA		2a	2b					371	2,32	0	
	3	MEDIA		2a	2b					498	1,41	543	
	4	ALTA	1						X	1067	1,89	652	
	5	ALTA						4		1368	1,22	1.745	
	6	ALTA				3	4	4		1271	1,10	1.777	
	7	MEDIA	1			3	4		X	918	2,93	0	
	8	MEDIA	1			3			X	790	2,24	209	
	9	ALTA				3		3		136,96	2,90	0	
	10	BASSA	1	2a						556	1,73	0	
	11	MEDIA	1		2b	3			X	462	3,00	0	
	12	BASSA	1	2a		3	4			1867	1,84	1.231	
	13	ALTA						4		384	2,51	0	
	14	ALTA								513	0	1.283	
	15	ALTA							LOTTO VUOTO	391	0	978	
	16	ALTA					4	4		772	1,47	793	
	17	ALTA					4	4		352	1,41	384	
	18	ALTA			2b	3		3		141	2,72	0	
	19	MEDIA			2b	3	4			95	3,11	0	
	20	ALTA				3		3		164	3,94	0	
	21	BASSA		2a	2b		4			315	3,34	0	
	22	ALTA								57	0,22	130	
	23	ALTA				3		3		287	1,76	212	
	24	MEDIA			2b			2b		39,6	4,33	0	
	25	MEDIA			2b		4			292	2,07	125	
	26	MEDIA			2b			2b		153	3,23	0	
	27	MEDIA			2b	3		2b		138	2,19	42	
	28	ALTA				3		3		181	0,96	278	
	29	ALTA					4	4		66	7,17	0	
	30	ALTA					4	4		336	2,50	0	
	31	BASSA		2a				2a		121	2,80	0	
	32	BASSA	1	2a			4			279	1,22	0	
	33	BASSA	1	2a						597	0,89	0	
	34	ALTA				3		3		216	2,83	0	
	35	ALTA				3		3		308	2,67	0	
	36	ALTA								532	0	1.330	
	37	ALTA					4	4		95	7,05	0	
	38	MEDIA			2b			2b		149	3,89	0	
	39	MEDIA	1	2a			4		X	350	2,40	34	
	40	ALTA				3		3		213	2,07	92	
	41	ALTA				3		3		240	3,63	0	
42	ALTA				3		3		290	3,23	0		
2	1	BASSA	1		2b					109	1,86	0	
	2	MEDIA		2a	2b	3			X	268	1,78	193	
	3	MEDIA			2b					190	1,92	111	
	4	MEDIA		2a	2b	3			X	256	3,13	0	
	5	BASSA	1					1		179	1,46	0	
	6	ALTA				3		3		140	2,11	55	
	7	ALTA				3		3		121	2,00	60	
	8	MEDIA	1			3			X	349	1,34	407	
	9	MEDIA	1		2b					212	2,00	105	
	10	ALTA					4	4		393	1,93	226	
	11	ALTA				3		3		34	3,24	0	
	12	ALTA				3		3		152	2,65	0	
	13	MEDIA		2a		3		3		86,45	4,30	0	
	14	ALTA			2b	3		3		246	3,28	0	
	15	ALTA	1		2b	3	4		4	786	1,42	846	
	16	MEDIA			2b	3			X	147	4,81	0	
	17	ALTA				3		3		180	3,46	0	
	18	MEDIA			2b	3		2b		382	1,71	303	
	19	BASSA	1	2a		3			1	228	2,41	0	
	20	ALTA				3		3		183	1,29	222	
	21	BASSA		2a	2b				2a	186	2,66	0	
	22	MEDIA			2b			2b		111	2,80	0	
	23	BASSA		2a				2a		107	1,03	0	
	24	BASSA		2a		3			2a	223	1,75	0	
	25	ALTA				3		3		177	3,15	0	
	26	ALTA				3		3		142	4,57	0	
	27	ALTA				3		3		423	3,21	0	
	28	ALTA				3		3		249	4,39	0	
	29	ALTA				3		3		248	2,91	0	
	30	ALTA				3	4		4	368	2,31	72	
	31	ALTA				3		3		257	1,33	301	
	32	ALTA				3		3		88	2,99	0	
	33	MEDIA			2b			2b		195	0,32	426	
	34	BASSA	1					1		43	1,83	0	
3	1	BASSA	1	2a		3	4			657	3,20	0	
	2	ALTA				3				52,4	5,85	0	
	3	MEDIA	1				4		X	458	2,51	0	
	4	ALTA				3	4			406	2,65	0	
	5	MEDIA	1			3	4			437	3,26	0	
	6	ALTA				3		3		108	4,79	0	
4	1	MEDIA			2b					235	2,63	0	
	2	ALTA					4	4		706	1,36	804	
	3	ALTA					4	4		160	2,95	0	
	4	ALTA					4	4		74	4,08	0	
	5	ALTA				3	4		4	200	5,46	0	
	6	ALTA				3		3		23	4,20	0	
	7	BASSA		2a			4		2a	126	2,75	0	
	8	BASSA		2a			4		2a	182	3,52	0	
	9	MEDIA			2b			2b		93,54	4,65	0	
	10	MEDIA			2b	3			2b	348	2,31	65	
	11	BASSA	1			3			1	314	3,06	0	
	12	ALTA				3	4			282	3,18	0	
	13	MEDIA	1			3	4		X	822	1,54	0	
	14	ALTA					4	4		178	1,70	143	
	15	ALTA					4	4		79,9	4,45	0	
	16	BASSA	1			3	4		1	1106	1,05	1.600	
	17	BASSA		2a				2a		84,31	4,60	0	
	18	MEDIA			2b	3	4		2b	505	2,21	148	
	19	MEDIA	1		2b		4			321	1,75	240	
	20	MEDIA	1			3	4		X	378	1,91	222	
	21	MEDIA			2b			2b		370	1,71	294	
	22	MEDIA			2b		4		2b	593	2,62	0	
	23	ALTA				3		3		493	2,61	0	
	24	ALTA					4	4		467	2,04	217	
	25	ALTA					4	4		532	1,37	604	
	26	ALTA							LOTTO VUOTO	450	0	1.125	
	27	ALTA	1			3			3	110,5	1,86	71	
	28	BASSA	1		2b		4		1	174,87	2,97	0	
	29	ALTA				3		3		63,72	4,21	0	
	30	BASSA	1	2a	2b				2a	231	1,79	0	
	31	ALTA								88	1,05	128	
	32	BASSA		2a				2a		410	1,82	0	
	33	ALTA				3		3		120	3,19	0	

5	1	MEDIA			2b		4			X		132	4,08	0
	2	ALTA					4		4			103,4	3,80	0
	3	MEDIA		2a	2b							102	1,29	123
	4	ALTA				3	4					412	3,91	0
	5	ALTA						3				46	4,21	0
	6	BASSA		2a				2a				136	1,63	0
	7	ALTA				3	4			4		159	2,71	0
	8	ALTA				3			3			131	4,57	0
	9	ALTA				3			3			149	2,75	0
	10	ALTA				3			3			190	5,74	0
	11	ALTA				3			3			79	5,61	0
	12	ALTA				3			3			52,49	7,74	0
	13	MEDIA				2b	3			2b		108	4,20	0
	14	ALTA				2b	3			3		120	2,26	29
	15	ALTA						4	4			174	3,07	0
	16	ALTA						4	4			115	5,95	0
6	1	ALTA				3		3				84	5,49	0
	2	ALTA				3	4		3			159	3,50	0
	3	ALTA				3	4		3			174	4,45	0
	4	ALTA				3	4		3			332	2,82	0
	5	ALTA				3	4			X		426	1,39	475
	6	ALTA					4	4				886	1,02	1.309
	7	ALTA								LOTTO VUOTO		929	0	2.323
	8	MEDIA				2b		4		2b		234	2,18	74
	9	ALTA		2a		3	4			3		266	3,84	0
	10	MEDIA		2a		3	4			3		241	3,91	0
	11	ALTA				3					X	169	2,38	20
	12	ALTA				2b	3			3		154	3,37	0
	13	BASSA		1		2b	3	4		1		578	2,67	0
	14	ALTA				3			3			198	4,29	0
	15	ALTA				2b	3			3		59,51	5,02	0
	16	ALTA						4	4			139	2,81	0
	17	ALTA						4	4			113	3,46	0
	18	ALTA				3	4			3		138	2,98	0
	19	ALTA		1	2a		3	4		3		401	2,01	197
	20	ALTA		2a				4		4	SI	446	0,62	840
	21	ALTA				2b	3			2b		265	1,27	326
	22	ALTA				2b	3			2b		353	1,99	179
	23	ALTA				3	4			3		235	3,40	0
	24	ALTA				3	4			3		166	3,33	0
	25	ALTA						4	4			277	1,86	177
	26	ALTA						4	4			214	1,04	313
	27	ALTA				3	4			3		192,72	5,54	0
	28	ALTA				3			3			459	3,11	0
	29	ALTA				3			3			148	2,72	0
	30	BASSA		2a	2b					2a		223	2,12	0
	31	ALTA						4	4			114,12	7,21	0
	32	BASSA		1	2a	2b		4		2a		260	1,34	0
	33	MEDIA				2b	3			2b		260	2,36	36
	34	ALTA						4	4		SI	775	0,95	1.199
	35	MEDIA		2a	2b	3				2b		242	1,79	171
	36	MEDIA				2b	3	4		2b		800	1,35	923
	37	MEDIA				2b		4		2b		482	2,00	240
	38	ALTA				2b	3	4			X	266	3,45	0
	39	MEDIA				2b			2b			171	4,09	0
	40	MEDIA		2a		3	4				X	651	1,54	628
	41	ALTA				3	4			3		225	5,57	0
7	1	ALTA				3	4			X		325	4,01	0
	2	BASSA		2a		3	4		2a			324	2,67	0
	3	ALTA				3	4		3			324	2,85	0
	4	MEDIA		2a		3				X		273	2,79	0

Totale volumetria teoricamente realizzabile 30.407  
 da cui abitanti insediabili (300 mc/ab) 101  
 residenti centro storico 2013 256  
 Totale residenti teorici 357  
 previsione max residenti insediabili in centro storico da PUC 414

x,xx	if < 2,5 mc/mq
x.xx	if > 2,5 mc/mq
0	if bloccato in UMI pubblica a seguito di riassetto funzionale
0	if bloccato in UMI con bassa trasformabilità
xxx	possibilità di incremento volumetrico in UMI con bassa trasformabilità a seguito di cessioni

Si intende "di classe unica" il lotto nel quale gli edifici appartengono almeno al 90% alla classe indicata  
 Si intende "di classe prevalente" il lotto nel quale gli edifici appartengono almeno a due classi di cui la prevalente raggruppa più del 60% degli edifici presenti