

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

INDICE

CAPO I

- Art. 1 - Finalità
- Art. 2 - Articolazione della zona A
- Art. 3 - Categorie di intervento
- Art. 4 - Demolizione
- Art. 5 - Manutenzione ordinaria
- Art. 6 - Manutenzione straordinaria
- Art. 7 - Restauro scientifico
- Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo
- Art. 9 - Riqualificazione-Ristrutturazione edilizia
- Art.10 - Riqualificazione-Ristrutturazione urbanistica
- Art.11 - Riqualificazione-Ristrutturazione ambientale
- Art.12 - Aree di intervento unitario
- Art.13 - Piani di recupero

CAPO II

NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA

- Art.14 - Interventi restauro scientifico
- Art.15 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Art.16 - Interventi di Riqualificazione-Ristrutturazione edilizia
- Art.17 - Interventi di Riqualificazione-Ristrutturazione urbanistica
- Art.18 - Interventi di Riqualificazione-Ristrutturazione ambientale
- Art.19 - Aree di intervento unitario
- Art.20 - Area dell'ex-Ospedale - Progetto-Guida
- Art.21 - Area del Mercato Civico - Progetto-Guida
- Art.22 - Area ex-S.A.L.C.A. - Progetto-Guida
- Art.23 - Prescrizioni di carattere generale
- Art.24 - Destinazioni d'uso
- Art.25 - Intonaco e coloritura dei muri
- Art.26 - Elementi di finitura nelle facciate
- Art.27 - Disciplina delle insegne, iscrizioni, targhe
- Art.28 - Vettrine, chioschi ed edicole
- Art.29 - Impianti tecnologici
- Art.30 - Norme per la riorganizzazione della circolazione del trasporto pubblico
- Norme interne:
 - Tende

CAPO III

ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- Art.31 - Modalità e attuazione degli interventi
- Art.32 - Documentazione dei progetti
- Art.33 - Disposizioni finali e transitorie

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità

La presente normativa disciplina gli interventi edilizi all'interno del perimetro del Centro Storico (Zona A) indicato nella tav. n° 15 e assoggettato a Piano Particolareggiato ai sensi della Legge 17.8.1942, n° 1150 ed è integrativa degli altri elaborati del Piano che constano di:

A) RELAZIONE

- Programmi e fasi di attuazione
- Relazione sommaria di spesa
- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare

B) SCHEDE

- Schede per isolato ZONA A1
- Schede per isolato ZONA A2
- Schede per edificio ZONA A1 - Fascicolo 1
- Schede per edificio ZONA A1 - Fascicolo 2
- Schede per edificio ZONA A1 - Fascicolo 3
- Schede per edificio ZONA A2

C) TAVOLE

- 0.1. Ricostruzione planimetrica di base, 1: 1.000;
- 0.2. Planimetria catastale, toponomastica e numeri civici, 1: 500;
- 0.3. Planimetria catastale, toponomastica e numeri civici, 1: 500;
- 0.4. Planimetria catastale, toponomastica e numeri, 1: 500;
 1. Il ruolo del centro storico: le fasi della crescita urbana, 1: 5.000;
 2. Il ruolo del centro storico: la struttura della città, 1: 5000;
 3. La forma della città, 1: 1.000;
 4. La consistenza edilizia, 1: 1.000;
 5. L'uso della città: piano terra, 1: 1.000;
 6. L'uso della città: prevalente ai piani superiori, 1: 1.000;
 7. Valori architettonici e qualitativi del Centro Storico, 1: 1.000;
 8. I materiali della città, 1: 1.000;
 9. Stato di conservazione, 1: 1.000;
 10. Viabilità e sosta: stato di fatto, 1: 1.000;
 11. Caratteri qualitativi degli spazi di relazione, 1: 1.000;
 12. I tipi edilizi del centro storico, 1: 500;
 13. Stralcio del P.R.G., 1: 4.000;
 14. Standards urbanistici, 1: 1.000;
 15. Categorie di intervento, 1: 1.000;
 16. Aree di intervento unitario. Ex-Ospedale - Progetto Guida, 1: 500;
 17. Aree di intervento unitario. Mercato Civico - Progetto-Guida, 1: 500;
 18. Aree di riqualificazione urbanistica RU2;
 - 18bis. Aree di riqualificazione urbanistica RU2 (da Osservazioni);
Progetti Guida
 19. Ipotesi di sistemazione vie e piazze;
 20. Schematizzazione degli impianti a rete;
 21. Schema di riorganizzazione del traffico;

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

22. Individuazione degli interventi E.R.P.;
23. Le TAVOLE di studio per le terrazze a tasca

1^a – TIPOLOGIE DI COPERTURA } da P.P.
1^b – TIPOLOGIE DI INTERVENTO }

2^a – TIPOLOGIE TETTI } da Pratiche Edilizie
2^b – RICHIESTE TERRAZZE A TASCA }

3^a – TERRAZZE A TASCA } da sopralluogo
3^b – EDIFICI 1^A CATEGORIA₁ }

Hanno valore prescrittivo, oltre alle presenti Norme, le tavv. nn. 14 e 15 nonché le esplicite precisazioni contenute nelle tavv. nn. 16-17-18-19-20- 23 (3^b); ha valore indicativo ed esemplificativo, oltre ai contenuti non prescrittivi delle suddette tavole dal n° 16 al n° 20, la tav. n° 21 e l'abaco delle coperture; hanno valore documentario tutti gli altri elaborati.

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

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

Art. 2 - Articolazione della zona A

All'interno del perimetro del Centro Storico (Zona A) sono individuate le seguenti due sottozone (precisate nella tav. n° 15) per le quali le presenti Norme prevedono, riguardo a taluni aspetti, prescrizioni ed indicazioni differenziate:

- sottozona **A1** che comprende la parte della città storica di più antico impianto all'interno della cinta muraria estesa al mercato, la torre di Sulis e le ville lungo il Lungomare Dante fino a comprendere la Villa Las Tronas;

1 Sono stati inseriti nella 1^A Categoria gli edifici tutelati e quelli che hanno conservato un omogeneità tipologica e architettonica, (compresi gli edifici che ricadono nella categoria di restauro del Piano Particolareggiato).

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

- sottozona **A2** che comprende una fascia di tessuto otto-novecentesco a ridosso della precedente, fino all'estremità del porto.

L'intera Zona **A** viene individuata quale **zona di recupero** ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 5.9.1978 n° 457.

Art. 3 - Categorie di intervento

Gli interventi consentiti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono quelli definiti negli articoli seguenti, che si richiamano, con alcune modifiche, aggiunte e precisazioni, a quelli di cui all'art. 31 della citata Legge n° 457/78.

Art. 4 - Demolizione

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

Tali interventi sono soggetti ad Autorizzazione edilizia.

Art. 5 - Manutenzione ordinaria

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

Tali interventi non possono in alcun modo comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici, decorativi e strutturali degli edifici.

In particolare, si qualificano come opere di manutenzione ordinaria:

- le puliture interne ed esterne, le riprese parziali di intonaci esterni, gli intonaci e le coloriture interni;
- la riparazione e la parziale sostituzione del manto di copertura con elementi identici a quelli preesistenti;
- la sostituzione di copertura in Eternit con copertura in tegole tradizionali;
- la normale riparazione e il limitato parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
- la pulitura, la riparazione, la riverniciatura e la eventuale sostituzione di parte degli infissi esterni con tipi identici a quelli preesistenti;
- la sostituzione di infissi in alluminio o P.V.C. con infissi in legno;
- la sostituzione di pavimenti ed infissi interni, purché non si tratti di elementi di antica fattura e pregio, per la rimozione dei quali é necessaria apposita Autorizzazione del Sindaco su richiesta motivata e documentata, sentita la Commissione Edilizia.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, in conformità alle disposizioni vigenti, salve le eccezioni di cui al presente articolo, non é richiesta alcuna Autorizzazione o

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Concessione. E' fatto comunque obbligo, pena la sospensione dei lavori per un periodo di 30 giorni, di dare sette giorni prima dell'inizio dei lavori, comunicazione scritta al Sindaco, nella quale si specifichi il tipo e le caratteristiche delle opere previste.

Per gli interventi su edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e comunque di pregio, per i quali sono previste le categorie di intervento: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo la comunicazione deve essere accompagnata da una relazione asseverata di un tecnico abilitato; il tecnico abilitato ad eseguire interventi sugli edifici tutelati deve essere Laureato.

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

Art. 6 - Manutenzione straordinaria

“Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso”.

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

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

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

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

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria anche quelli sottoelencati:

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

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

- piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura e chiusura di vani, o delle coperture, compresi volumi tecnici e abbaini, solo quando risultino indispensabili per l'adeguamento tecnologico ed igienico - sanitario dell'unità immobiliare.
- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichi lo schema distributivo;
- costruzione di vespai e scannafossi.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche le **opere interne** così come definite dall'art. 26 della Legge 28.2.1985 n° 47 e dall'art. 15 della L.R. 11.10.1985, n° 23.

Tutti gli interventi suddetti possono essere realizzati compatibilmente con le categorie di intervento evidenziate nella tavola 15 e con le specifiche prescrizioni contenute, per ciascuna categoria, al successivo capo II.

In particolare, nella zona A1 gli interventi sopra elencati possono essere effettuati solo attraverso il ripristino di tecnologie e materiali tradizionali.

Qualora per particolari motivi di carattere statico sia necessario intervenire con strutture o elementi non tradizionali, dovrà essere predisposto idoneo progetto che ne motivi il ricorso.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti ad **Autorizzazione Edilizia**, escludendo le opere interne precedentemente richiamate.

Nei casi in cui l'intervento vada a modificare anche parzialmente l'aspetto esteriore degli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, l'Autorizzazione potrà essere rilasciata solo a seguito di parere favorevole dell'Ufficio Tutela del Paesaggio e della Commissione Edilizia.

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

Tutte le opere e modifiche suddette non potranno inoltre comportare alterazioni alle caratteristiche architettoniche degli edifici, salvo che ciò non si configuri come intervento di riordino e di riqualificazione architettonica del manufatto edilizio da accertarsi mediante **parere motivato** da parte della Commissione Edilizia.

Art. 7 - Restauro scientifico

Riguarda gli edifici da conservare integralmente nel loro stato o da modificare soltanto con i metodi del restauro dei monumenti. Tali edifici si definiscono nell'aggregato urbano della città antica quali episodi emergenti caratterizzati da preminenti valori storico-artistici-architettonici.

Nel rispetto delle loro caratteristiche strutturali specifiche e distributive, la destinazione d'uso sarà quella originaria (chiese, conventi, ecc.) nonché di "contenitori" atti a rappresentare, nell'insieme della città, "la memoria storica" con destinazione pubblica

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

(mura, bastioni, torri, forte) nel quadro della riqualificazione delle attrezzature pubbliche di uso collettivo della città.

Gli interventi di restauro scientifico sono soggetti ad **Autorizzazione Edilizia**.

Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo

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

In particolare, tali tipi di intervento possono essere precisati nel modo seguente:

- interventi di **restauro**, relativi a edifici o complessi edilizi caratterizzati da preminenti valori storici e artistici, nei quali, sulla base di una attenta analisi storico-critica, si realizza il pieno rispetto delle loro caratteristiche specifiche e distributive anche in presenza di opere di demolizione che si configurino assolutamente necessarie, con il mantenimento della destinazione d’uso originaria ovvero con il loro riuso nel quadro della riqualificazione delle attrezzature pubbliche di uso collettivo o comunque con destinazioni d’uso con essi rigorosamente compatibili;
- interventi di **risanamento conservativo**, relativi a edifici e complessi edilizi che conservano parti considerevoli degli impianti compositivo e distributivo originari, nei quali il rispetto di questi ultimi si realizza attraverso una attenta lettura della unitarietà formale e strutturale ove l’intervento comporti opere di demolizione e di parziale ricostruzione, nonché modifiche costruttive e delle destinazioni d’uso.

Per gli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, caratterizzati da situazioni eterogenee dal punto di vista costruttivo dovute a stratificazioni documentate, o per parti di edifici trasformate a seguito di autorizzazioni o concessioni, che non rispecchino più le caratteristiche costruttive originarie e là dove non sia possibile il ripristino, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà valutare di volta in volta l’opportunità di consentire interventi riconducibili alle categorie RE, purché non compromettano quelle parti o elementi che permangono dell’organismo originario.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo a fini abitativi sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia, altrimenti sono soggetti a Concessione Edilizia onerosa.

Art. 9 – Riqualificazione-Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di riqualificazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere a carattere migliorativo che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente con l’obiettivo di perseguire un risultato di maggior qualità costruttiva, funzionale ed architettonica. Tali

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Essi possono essere di tre tipi:

- **RE1:** interventi che prevedono opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che siano alterati i volumi, con modifiche parziali agli elementi verticali e orizzontali, strutturali e non, con possibili recuperi in termini di superficie all'interno delle volumetrie esistenti (sottotetti, doppi volumi, ecc.) in conformità ai parametri igienici e dimensionali, nel pieno rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici;
- **RE2:** interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale interna dell'intero edificio con modifiche anche consistenti alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie senza aumento della volumetria globale preesistente, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici.
- **RE3:** interventi che prevedono la ristrutturazione totale dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, senza aumento della volumetria globale, volti anche alla riqualificazione architettonica e decorativa degli edifici.

Tutti gli interventi di riqualificazione edilizia sono soggetti a Concessione Edilizia onerosa, salvo i casi espressamente previsti dalle Leggi, sentita la Commissione Edilizia e previo sopralluogo dell'Ufficio Centro Storico. Qualora dal sopralluogo emergano elementi significativi dal punto di vista storico e/o artistico la categoria d'intervento verrà rideterminata, sentita la Commissione Edilizia, entro 30 gg.

Nel tempo occorrente per la rideterminazione della categoria d'intervento saranno consentiti gli interventi di restauro e manutenzione ordinaria, secondo le modalità specifiche prescritte per dette categorie.

Art. 10 – Riqualificazione-Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di riqualificazione urbanistica sono quelli rivolti a trasformare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi di carattere migliorativo.

Essi sono fondamentalmente di tre tipi:

- **RU1:** interventi che prevedono la ricostruzione in sito di edifici o complessi edilizi demoliti o da demolire, nel rispetto della configurazione, delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti;
- **RU2:** interventi che prevedono il riordino di porzioni di isolati già consolidati mediante operazioni di parziale o totale demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostituzione di un edificato adeguato a risolvere il rapporto con il circostante contesto urbano;
- **RU3:** interventi che prevedono la sostituzione anche totale del tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso mediante il ridisegno degli isolati, dei lotti e della rete stradale.

Gli interventi RU sono soggetti a **Concessione Edilizia**.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Art. 11 – Riqualificazione-Ristrutturazione ambientale

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

Essi si riferiscono principalmente a:

- l'intero sistema delle banchine del porto ivi compresa la viabilità retrostante (via Garibaldi) dall'area ex S.A.L.C.A. alla banchina Sanità;
- l'intero sistema della passeggiata sui bastioni, ivi compresa la viabilità attigua, dall'area dell'ex-Ospedale agli scogli di Las Tronas;
- il grande sistema del verde pubblico costituito dai giardini pubblici;
- il sistema delle piazze e degli slarghi, ivi inclusi i vuoti urbani prodotti dalla guerra, presenti all'interno della città antica;
- il sistema delle piazze al margine della città antica (Piazza Sulis, Piazza S. Francesco, Piazza Porta Terra);
- lo spazio attrezzato con impianti sportivi in angolo tra le vie Mazzini e Lo Frasso, a ridosso della scuola e della palestra;
- lo spazio interno a ridosso dell'ex-Collegio dei Gesuiti;
- l'area della Villa Las Tronas, con la possibilità di razionalizzare il sistema dei parcheggi e di adeguare funzionalmente l'intero complesso alberghiero alla normativa del verde storico e la qualità paesaggistica ivi presente.

Art. 12 - Aree di intervento unitario

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono individuate alcune aree di intervento unitario a carattere prevalentemente pubblico per le quali sono previste indicazioni e prescrizioni specifiche attraverso i Progetti-Guida di cui al successivo art. 19.

Tali aree sono:

- area dell'ex-Ospedale;
- area del Forte della Maddalenetta;
- area del Mercato;
- area dell'ex-Collegio dei Gesuiti;
- area dell'ex-S.A.L.C.A..

Art. 13 - Piani di Recupero

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato vengono individuati alcuni isolati della città antica nei quali sussistono condizioni particolarmente accentuate di degrado fisico degli edifici, di insufficienza degli impianti igienico-sanitari e di abbandono per i quali si indica la formazione di Piani di Recupero da redigersi a cura dei proprietari riuniti in Consorzio ovvero, in caso di inadempienza dei medesimi nei 3 anni successivi all'approvazione del Piano Particolareggiato, da parte del Comune. Nel periodo transitorio sono consentiti interventi di Restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, e solo nei casi in cui la categoria sia prevista dal P.P. (tav.15), interventi di riqualificazione edilizia,

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

limitati ad adattamenti igienico sanitari e funzionali, che non vadano ad interessare elementi di distribuzione orizzontale e verticale.

Analogamente i proprietari di immobili compresi nel Piano Particolareggiato (Zona di Recupero) rappresentanti almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale, possono presentare proposte di Piani di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30 della Legge n° 457/78 estesi ad interi isolati o a porzioni consistenti dei medesimi (almeno il 30% della superficie dell'isolato stesso).

Tali Piani di Recupero, sulla base di approfonditi studi storici, morfologici e tipologici, possono prevedere deroghe parziali alle presenti Norme (aggiustamenti volumetrici, soluzioni di problemi impiantistici, tecnologici e relativi alla sicurezza, utilizzazione del sottosuolo anche fuori dalla superficie coperta, sistemazioni esterne, destinazioni d'uso) purché queste non riguardino divieti definiti come assoluti, si configurino in termini di recupero e di riqualificazione e siano accolte con parere **motivato** da parte delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia.

Nel P. di R. relativo all'isolato tra la via Manno, via S. Barbara e via Ospedale, si prevede la possibilità di riedificare parzialmente la porzione riguardante "casa Manno", confermando la lettura del sedime originario dell'edificio.

Per l'area dell'Hotel Villa Las Tronas nel periodo transitorio sono consentiti solo interventi di Restauro per il corpo principale e per le aree esterne, mentre per la dependance sono consentiti interventi di tipo RE3.

I Piani di Recupero vengono esaminati dai competenti Uffici e dalla Commissione Edilizia successivamente sottoposti alla Giunta Municipale che può prescrivere la predisposizione di una Convenzione ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, della Legge n° 457/78. Essi vengono poi approvati, espletate le procedure di Legge, dal Consiglio Comunale unitamente alla suddetta Convenzione, che viene stipulata con i proprietari o gli aventi titolo mediante atto registrato e trascritto.

Gli elaborati dei Piani di Recupero sono essenzialmente i seguenti:

- a) estratto del Piano Particolareggiato (tav. n° 15, scala 1: 1.000) con individuazione degli immobili cui il Piano si riferisce;
- b) rilievo quotato dell'area di intervento in scala 1: 2.000 estesa ad un intorno significativo della medesima, contenente le sagome degli edifici, l'andamento delle coperture, le sistemazioni esterne, le eventuali alberature;
- c) documentazione fotografica sia degli esterni che degli interni corredata dai necessari riferimenti per l'individuazione dei punti di vista;
- d) planimetrie quotate in scala 1: 200 dello stato attuale degli edifici, per ciascun livello, indicanti le unità immobiliari, le destinazioni d'uso, le effettive funzioni, le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- e) progetto planivolumetrico in scala 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con indicazione delle eventuali demolizioni e ricostruzioni; tale progetto conterrà pure l'indicazione delle unità minime di intervento, delle destinazioni d'uso, del nuovo

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

assetto funzionale, e dovrà essere corredato dal computo dei volumi, delle superfici coperte, delle superfici utili suddivise per usi;

- f) relazione illustrata contenente:
 - obiettivi del Piano e modalità di conseguimento;
 - descrizione degli interventi previsti;
 - individuazione dei soggetti operatori e delle eventuali modalità di convenzionamento;
 - programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
 - analisi storico-critica delle strutture architettoniche del comparto;

- g) eventuale schema di Convenzione;

- h) documentazione catastale comprendente:
 - estratto di mappa;
 - planimetrie di tutte le unità immobiliari;
 - certificati catastali.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

CAPO II

NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA

Art. 14 - Interventi restauro scientifico

Le norme attinenti la categoria del Restauro scientifico sono determinate dai seguenti parametri guida:

- il ripristino dei fronti esterni e interni;
- il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
- la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi quali corti, giardini, chiostri, ecc. e delle pavimentazioni presenti;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificazione delle quote di imposta, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto, dei muri portanti sia esterni che interni;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e gli ampliamenti non organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e sanitari essenziali, nel rispetto delle norme precedenti.

Art. 15 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di restauro sono tenuti al rispetto delle seguenti norme:

- non é consentita alcuna modifica all'impianto compositivo e distributivo originario sia in pianta che in alzato;
- é prescritto il restauro e il ripristino fedele di fronti esterne e interne, attraverso una attenta lettura della unitarietà formale e strutturale al di là delle mascherature e rivestimenti moderni, operando per un accurato restauro degli elementi di particolare pregio compositivo;
- é prescritto il restauro ed il ripristino dell'assetto distributivo interno ed in particolare dei paramenti tipologici guida quali gli orizzontamenti, le volte, le colonne, gli androni, ecc.;
- é prescritto il consolidamento ed il ripristino delle parti gravemente degradate senza modificare la posizione degli elementi strutturali quali murature portanti, solai e volte, scale, trabeazioni lignee, tetto, quest'ultimo da ricomporre nella tecnologia originaria;
- é consentito l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché l'eliminazione delle "superfetazioni" plano-altimetriche.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Per tutti gli interventi il restauro è prescritta la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni originarie, ivi incluse quelle degli spazi aperti sia interni che di pertinenza, quali pavimentazioni di portici, androni, corti, scale, giardini, ecc.

Nel caso di rifacimento, le pavimentazioni devono essere realizzate con i materiali e le tecnologie originari operando la rimozione di eventuali strati di materiale di usura aggiunti a copertura della originaria pavimentazione.

In tutti gli interventi di restauro non sono ammesse tinteggiature che si discostino da quelle preesistenti tradizionali, né rivestimenti in pietra a vista, marmo, cotto, maiolica, purché non siano preesistenti, né la realizzazione di intonaci sintetici.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, sono consentite comunque quella residenziale nonché trasformazioni d'uso parziali o totali solo per l'inserimento di funzioni pubbliche e, in parte, di uso pubblico e di servizio, ivi incluso il commercio.

Riguardo alle suddivisioni immobiliari sono comunque consentiti gli accorpamenti, mentre eventuali suddivisioni sono ammesse soltanto qualora non comportino evidenti alterazioni all'impianto originario nel rispetto di adeguati parametri tipologico-dimensionali.

Per gli interventi di risanamento conservativo essi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le modifiche all'impianto compositivo e distributivo sia in pianta che in alzato sono consentite soltanto nel rispetto delle parti che si configurano sostanzialmente non alterate rispetto a quello originario;
- gli interventi sulle parti strutturali dovranno avvenire nel rispetto di quelle parti o elementi che permangono dell'organismo originario, che dovranno essere accuratamente restaurati, consolidati e ricomposti nella tecnologia originaria;
- è consentito l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché l'eliminazione delle "superfettazioni" plano-altimetriche;
- si dovranno conservare le porzioni di pavimentazioni originarie, incluse quelle degli spazi aperti, sia interni che di pertinenza quali portici, androni, corti, scale, giardini, ecc.;
- nel rifacimento delle pavimentazioni si dovrà tenere conto di quelle preesistenti in modo da armonizzare l'inserimento di materiali e tecnologie innovativi;
- non sono ammesse tinteggiature che si discostino da quelle tradizionali, né rivestimenti in pietra a vista, marmo, cotto, maiolica, purché non siano preesistenti, né la realizzazione di intonaci sintetici;
- sono consentite trasformazioni parziali o totali delle destinazioni d'uso compatibili con l'insieme dell'organismo edilizio;
- sono comunque consentiti gli accorpamenti delle unità immobiliari, purché non alterino la lettura tipologica delle diverse unità, mentre le suddivisioni sono ammesse purché non si realizzino miniappartamenti o monolocali.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Art. 16 - Interventi di Riqualificazione-Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di riqualificazione edilizia investono l'insieme del tessuto edilizio, sia della Zona **A1** che di quella **A2**, ivi inclusi gli edifici ed i complessi edilizi di qualche pregio o stratificazione storica che hanno subito alterazioni consistenti nell'assetto distributivo e negli elementi tipologici del tessuto preesistente sia sul piano volumetrico (sopraelevazioni, sostituzioni strutturali), sia su quello planimetrico (alterazione dei rapporti seriali di pianta, ecc.).

Per la classe **RE1** gli interventi dovranno rispettare l'assetto prospettico principale e gli elementi distributivi generali dell'impianto, quali l'eventuale androne, il posizionamento dei vani scala, delle eventuali corti interne ed esterne.

Sono inoltre tassativamente proibite alterazioni volumetriche che non siano di eliminazione di superfetazioni. Altresì si dovrà avere, in questi interventi, una particolare cura per la riqualificazione architettonica e decorativa dell'edificio, che dovrà avvenire mettendo in valore gli elementi di pregio eventualmente presenti e interpretando, senza alterarli, gli equilibri e le proporzioni originari.

Anche per la classe **RE2** non sono consentiti aumenti delle volumetrie e tutti gli interventi di trasformazione e di riordino delle volumetrie dovranno comunque tendere a migliorare l'impianto distributivo dell'edificio. Tali interventi dovranno inoltre tendere alla riqualificazione ambientale degli edifici mediante la riconfigurazione delle facciate da conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici, con particolare riguardo a gronde, balconi, davanzali, cornici, ecc. nel rispetto delle caratteristiche tipologiche preesistenti.

Per la classe **RE3** tutte le operazioni di demolizione e ricostruzione a parità di volume dovranno essere finalizzate al raggiungimento di una nuova configurazione tipologicamente corretta e ben proporzionata, con soluzioni ed elementi architettonici accuratamente studiati, tenendo conto degli aspetti qualitativamente più rilevanti del contesto circostante.

In tutti i tipi di riqualificazione edilizia sono consentiti accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari nei limiti dimensionali stabiliti dalle disposizioni vigenti e nel rispetto delle normative igienico-sanitarie.

Riguardo alle destinazioni d'uso, per le classi **RE1** e **RE2**, i mutamenti che comportino attività commerciali o artigianali sia di servizio che di carattere tipico sono consentiti limitatamente al piano terreno e purché questo non comporti modifiche delle aperture esistenti.

Art. 17 - Interventi di Riqualificazione-Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di riqualificazione urbanistica si riferiscono a determinati ambiti del tessuto urbanistico-edilizio per i quali risultano opportuni un intervento unitario che

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

determini una radicale trasformazione dello stato esistente allo scopo di conferire un assetto compiuto e correttamente inserito nel contesto urbano circostante.

Per la categoria **RU1** gli interventi dovranno rispettare la configurazione, le dimensioni e le caratteristiche preesistenti da documentarsi adeguatamente in sede di presentazione dei progetti. Particolare cura dovrà essere posta nel dimensionamento e nella dislocazione delle aperture esterne, nell'andamento della copertura e nella scelta degli elementi architettonici e di quelli di finitura, in modo da armonizzare l'intervento con il tessuto edilizio contiguo. Nel caso di inerzia dei proprietari il Comune potrà procedere all'esproprio delle aree e dei manufatti e provvedere alla realizzazione dell'intervento ovvero alla sistemazione del sito.

Per gli interventi della categoria **RU2** si dovranno seguire le indicazioni fornite nella specifica tavola relativa ai Progetti-Guida (tavv. n°18-18bis) che sono da intendersi, nei vari aspetti plano-altimetrici-dimensionali, come limiti massimi da non superare, con la sola eccezione del piano interrato che potrà prevedere anche più livelli ed estendersi per tutta l'area nel rispetto delle sistemazioni a verde privato previste. Per gli isolati con destinazione **RU2** il progetto unitario dovrà prevedere anche il riassetto viario.

Riguardo ai progetti-guida **RU2** derivanti dalle osservazioni, si sono definiti i limiti altimetrici in funzione dell'altezza media dell'isolato a cui appartengono.

Per quanto riguarda l'indice (ipotetico), determinato nei progetti-guida, il proprietario dovrà allegare ai progetti esecutivi un computo della volumetria preesistente sulla quale basare il calcolo di progetto, volumetria che comunque non potrà essere ridotta rispetto all'esistente.

Inoltre, al momento della redazione del progetto esecutivo i proprietari possono proporre una distribuzione planimetrica alternativa, fermi restando i limiti di altezza e l'inedificabilità delle aree interne agli isolati.

Riguardo alle destinazioni d'uso queste saranno di tipo commerciale al piano terreno, a uffici e residenza al piano primo, residenza agli altri livelli fuori terra consentiti; a livello interrato sono ammesse soltanto destinazioni di autorimessa nonché magazzini e depositi. Negli spazi aperti interni agli isolati sono previste attività sportive di tipo privato o anche di tipo pubblico.

In caso di mancato accordo tra i proprietari ad eseguire l'intervento di riqualificazione urbanistica, scaduto un anno dall'entrata in vigore del Piano Particolareggiato sono possibili interventi per singole proprietà o singoli comparti, sempre all'interno e nel rispetto di una progettazione globale dell'area RU2.

Tutti gli interventi di Riqualificazione Urbanistica dovranno rispettare gli standard normativi circa i parcheggi e le norme tecniche relative ad impianti ed abbattimento barriere architettoniche.

Art. 18 - Interventi di Riqualificazione-Ristrutturazione ambientale

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Gli interventi di riqualificazione ambientale si riferiscono agli spazi aperti per i quali risulta opportuna una sistemazione che ne esalti i valori intrinseci e conferisca loro un assetto adeguato alla loro importanza nello scenario urbano.

All'interno della Zona A1 tali interventi dovranno comportare il restauro delle pavimentazioni antiche recuperabili; il rifacimento di quelle compromesse dovrà avvenire con caratteri di sobrietà ispirati a quelli presenti all'interno della città antica, usando materiali e tecniche analoghi di tipo tradizionale (acciottolati, lastricati), evitando l'uso di materiali impropri² e disposizioni troppo elaborate; dovranno altresì essere rispettate le indicazioni contenute nelle tavv. nn. 23 e 24. E' fatto divieto di realizzare manufatti di qualsivoglia materiale (fontane, sedute, ecc.) che determinino un rilevante impatto visuale. Gli elementi dell'arredo urbano dovranno essere contenuti e sapientemente inseriti³ nel contesto, evitando però imitazioni di tipo commerciale; l'arredo di tipo vegetale dovrà di norma essere limitato a sistemazioni floreali, salvo gli studi organici specifici relativi alle aree di intervento unitario nonché agli spazi lungo i bastioni. La riqualificazione dovrà essere perseguita inoltre promuovendo il restauro e la risistemazione delle facciate degli edifici prospettanti su tali spazi. Per i vuoti urbani derivanti dalla demolizione dovrà predisporsi un concorso di idee, per definire gli interventi di rifunzionalizzazione e ricucitura del tessuto storico.

Per la sottozona A2 gli interventi di riqualificazione ambientale dovranno procedere secondo i seguenti criteri:

- valorizzazione e incremento della vegetazione esistente;
- rifacimento delle pavimentazioni anche con caratteri innovativi purché realizzate con materiali duraturi e di pregio;
- limitazione nell'inserimento di manufatti anche precari (edicole, chioschi, ecc.) e rigoroso controllo della qualità dei medesimi;
- arredo urbano realizzato con elementi duraturi e di non facile deteriorabilità.

Art. 19 - Aree di intervento unitario

Gli interventi all'interno di alcune delle Aree di intervento unitario sono regolati dalle indicazioni contenute nei rispettivi Progetti-Guida di cui agli articoli seguenti nonché nelle rispettive tavole (vedi artt. nn. 20, 21, 22).

Riguardo all'Area del Forte della Maddalena ed quella dell'ex-Collegio dei Gesuiti valgono le indicazioni contenute nella tav. n° 15 (Categorie di intervento) nonché le seguenti disposizioni:

Area del Forte della Maddalena:

- l'intervento di restauro scientifico dovrà comunque rispettare quelle strutture storiche legate alla presenza dei calafati;

² Sarà necessario predisporre un abaco di materiali ammessi.

³ Sarà necessario predisporre uno studio per l'arredo.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

- all'interno dell'area potranno essere realizzate soltanto strutture mobili legate agli allestimenti consentiti;
- eventuali strutture fisse di servizio potranno essere realizzate soltanto all'interno dei corpi esistenti e compatibilmente con i loro caratteri;
- eventuali movimenti delle quote dei piani di calpestio non dovranno snaturare quelle relative alle funzioni originarie;
- le nuove pavimentazioni, oltre che nella originaria terra battuta, potranno essere costituite con materiale lapideo (graniti, arenarie, trachiti, tufi) in lastre di adeguata dimensione e spessore, lavorate e disposte secondo le tecniche tradizionali, ovvero con ghiaia di provenienza locale;
- la destinazione d'uso dovrà essere mantenuta nell'ambito delle attività artistiche e culturali (museo, teatro, esposizioni artistiche, tutti all'aperto); soltanto occasionalmente potranno svolgersi all'interno dell'area manifestazioni di tipo ricreativo, purché queste non possano in alcun modo arrecare danni alle strutture monumentali.

Area dell'ex-Collegio dei Gesuiti:

- L'intervento di restauro dell'edificio principale ex Caserma Umberto I prevederà la ricostruzione della parte oggetto di recenti demolizioni, al fine di reintegrare i volumi oggi mancanti e riportare l'edificio all'originale definizione architettonica;
- gli interventi di restauro dovranno comunque tener conto delle funzioni a carattere pubblico presenti all'interno dell'edificato; lo spazio aperto interno a est della chiesa dovrà essere sistemato a verde sul modello del patio, avendo cura di riconfigurare architettonicamente i corpi bassi che lo circondano su tre lati;
- l'intervento di demolizione potrà eventualmente risparmiare il corpo più piccolo già annesso della ex-Caserma, nel qual caso questo sarà assoggettato ad intervento di risanamento conservativo;
- l'intervento di riqualificazione ambientale dovrà orientarsi verso la realizzazione di uno spazio a verde sul modello del giardino storico di ville e palazzi algherese; nel sottosuolo potrà essere realizzato un parcheggio interrato, anche su più livelli, ad uso esclusivo degli edifici dell'area, purché ciò non comprometta le caratteristiche sopra accennate del giardino soprastante;
- le destinazioni d'uso saranno così articolate:
- per il corpo principale dell'ex-Collegio dei Gesuiti (ex Caserma Umberto I) quella ad attrezzature amministrative pubbliche;
- per il corpo ad L prospiciente la Via Carlo Alberto quella ad attrezzature di tipo culturale (Biblioteca Comunale, Archivi, ecc.); i locali posti al piano terreno potranno accogliere anche attività di tipo commerciale, con preferenza per quelle di ambito culturale e artistico (librerie, gallerie d'arte, artigianato artistico, ecc.);
- per il corpo dell'ex-Carceretto con ingresso dalla via Carlo Alberto quella ad attrezzatura di tipo culturale (saletta per esposizioni);
- per il corpo dell'ex-Caserma S. Michele quella ad attrezzature di tipo culturale, ivi incluse sedi di Associazioni e Circoli culturali privati;
- in qualsiasi corpo, in alternativa, saranno comunque ammesse destinazioni d'uso per attrezzature di tipo sociale, assistenziale e sanitario nonché per l'istruzione.

Art. 20 - Area dell'ex-Ospedale - Progetto-Guida

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

L'intervento dovrà tendere alla realizzazione di un complesso integrato di strutture culturali, scolastiche, amministrative, ricettive in modo da reinserire l'area nella vita della città e favorire la riqualificazione di tutta la zona.

In particolare, si dovranno seguire le indicazioni contenute nella tav. n° 16, con le seguenti aggiunte e indicazioni:

- qualsiasi previsione d'intervento dovrà essere preceduta da un'indagine storica, attraverso fonti archivistiche ed appositi saggi sul sito, tendente ad individuare la stratigrafia del complesso urbanistico-edilizio ed a definire le necessità effettive di rimozione o meno delle superfetazioni;
- l'intervento di risanamento conservativo dovrà procedere al ripristino dei loggiati a volta dell'ex-Convento nonché delle strutture originarie della Chiesa di Santa Chiara, rimettendone in valore le qualità architettoniche e spaziali tanto all'interno quanto all'esterno;
- la demolizione delle superfetazioni, necessaria ad una più immediata lettura storica del manufatto, dovrà avvenire senza alcuna compromissione, statica e architettonica, delle strutture originarie contigue;
- l'intervento di demolizione parziale del corpo in fregio alla Via dei Bastioni Marco Polo, solo se confermata dall'indagine storica, dovrà limitarsi ai due piani fuori terra, lasciando intatto il piano seminterrato con la sua copertura a volte; tale intervento si perfezionerà con la sistemazione a terrazza della copertura rimasta, da risolvere in maniera unitaria con gli attigui bastioni e comunque con pavimentazione in materiale lapideo, nonché con la riqualificazione e rifunzionalizzazione dei locali seminterrati nell'ambito della categoria di intervento RE1;
- la realizzazione dei nuovi corpi di collegamento potrà avvenire con strutture leggere (preferibilmente metalliche) e in modo da non compromettere la percezione dei caratteri architettonici e spaziali dei corpi recuperati;
- la sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire secondo uno studio unitario che prenda le mosse dallo stato originario dei luoghi e inserisca le opportune pavimentazioni in materiale lapideo (arenarie, trachiti, tuffi) riservando alcune limitate zone per impianti vegetazionali adeguati;
- le destinazioni d'uso dovranno articolarsi tra le attrezzature di interesse comune, con preminenza di quelle culturali (centri universitari di ricerca); potranno altresì rientrare tra quelle per l'istruzione limitatamente agli istituti medi superiori.

Art. 21 - Area del Mercato Civico e Progetto-Guida

L'intervento dovrà tendere a ricostituire l'integrazione e l'unitarietà delle strutture del Mercato Civico, in modo da riorganizzare e potenziare la funzione commerciale confermandone la centralità a scala urbana.

In particolare, si dovranno seguire le indicazioni contenute nella tav. n° 17, con le seguenti aggiunte e precisazioni:

- l'intervento di riqualificazione edilizia dell'organismo principale del Mercato dovrà avvenire nel rispetto della sua attuale configurazione, salvaguardando soprattutto l'involucro verso l'esterno;
- l'eventuale copertura della corte centrale dovrà essere costituita - preferibilmente - con strutture metalliche e vetro improntate a caratteri di tradizionale sobrietà;
- l'intervento di ricostituzione dell'organismo già sede del Mercato del Pesce dovrà ispirarsi alla sua configurazione originaria perfezionandone l'impianto

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

planivolumetrico; strutture e copertura saranno preferibilmente metallici improntate a caratteri di tradizionale sobrietà;

- l'intervento di restauro scientifico del tratto di mura dovrà rimettere in valore questa ultima vestigia dell'antica cinta muraria risanandola dalle manomissioni effettuate sulla sua struttura;
- l'intervento di sistemazione degli spazi aperti dovrà tendere a realizzare un "percorso-giardino" dotato di pavimentazioni in ghiaia ovvero in materiale lapideo tradizionale e di adeguati impianti vegetazionali;
- l'intervento di restauro dell'edificio dell'ex Caserma dei Carabinieri dovrà tendere alla eliminazione di tutte le superfetazioni, con particolare riferimento alle strutture realizzate sulle mura, al fine di riportare l'edificio alla sua definizione originaria ottocentesca;
- per quanto riguarda le destinazioni d'uso, per i due organismi del Mercato é confermata quella appunto di pubblico servizio annonario, mentre per l'edificio della ex-Caserma dei Carabinieri la destinazione dovrà essere ad attrezzature pubbliche amministrative (preferibilmente di ambito Comunale) ovvero per l'istruzione di qualsiasi grado.

Art. 22 - Area ex-S . A . L . C . A . - Progetto-Guida

L'intervento di riqualificazione urbanistica (RU3) dovrà tendere a realizzare un'area al servizio della città.

La volumetria massima realizzabile non potrà superare l'indice fondiario di 0,5 mc/mq e dovrà essere destinata per strutture d'uso pubblico-collettivo o di supporto alle attività portuali.

Nel sottosuolo sarà realizzato un parcheggio, anche a più livelli, di prevalente uso pubblico. Nei locali ricavati nel sottosuolo potranno anche essere previste destinazioni d'uso allegate alle attività del porto.

Gli spazi aperti saranno destinati a "verde pubblico attrezzato".

L'utilizzazione dell'intera area (complesso edilizio, spazi aperti, parcheggi e locali interrati) sarà definita unitariamente attraverso un concorso internazionale di idee a cui seguirà, per l'attuazione dell'ipotesi prescelta, un appalto concorso: la scelta dell'idea progettuale, prima, e del progetto da realizzare, poi, è riservata alla competenza del Consiglio Comunale.

E' prevista la categoria RE2 per il nucleo urbano delle *Conce* ed RE3 per gli altri edifici prospicienti la via La Marmora.

Art. 23 - Prescrizioni di carattere generale

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

- é fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni, ad eccezione degli interventi regolamentati dal Piano stesso;
- non sono consentiti interventi di demolizione totale e di ricostruzione in sito, salvo quelli regolamentati dal Piano stesso; possono essere presi in considerazione interventi di demolizione totale e di ricostruzione in sito a parità di volume limitatamente alla classe RE3 purché ciò sia ritenuto valido con parere motivato da parte delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia;

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

- sono proibite tutte le sopraelevazioni che aumentino le superfici di calpestio nonché i corpi in aggetto di qualsiasi profondità, salvo i casi previsti dal Piano stesso; limitatamente alla zona A2 è comunque consentita la sopraelevazione di un solo piano per gli edifici ad un unico livello fuori terra. La sopraelevazione deve rappresentare un elemento di miglioramento della qualità urbana e dovrà conservare le caratteristiche dei fronti e delle aperture significative dei piani terra. La presente norma non è applicabile per gli edifici prospicienti Monumenti di interesse storico artistico; in ogni caso non può essere superato l'indice di fabbricabilità medio della zona, pari a 4,23 mc/mq;
- in generale non sono consentite alterazioni della quota della gronda; limitatamente agli interventi RE2 ed RE3 e solo nella zona A2, sono ammessi modesti ritocchi alla quota di gronda, sia in più che in meno, finalizzati esclusivamente a risolvere incongruità e discontinuità antiestetiche;
- negli edifici soggetti a riqualificazione Edilizia, oltre alle modifiche prospettiche per i motivi igienico-sanitari, sono consentite modifiche tendenti a migliorare la qualità estetica, che dovranno essere valutate nella loro specificità a prescindere dalla particolare categoria; dette modifiche dovranno quindi, mirare alla riqualificazione dell'intero prospetto, evitando la creazione di discontinuità formali;
- nel caso particolare di facciate prospicienti spazi pubblici, prive o quasi di aperture (finestre e porte) può essere proposto un intervento di riqualificazione che contempli il ridisegno delle facciate stesse anche con nuove aperture in armonia con i caratteri dell'edificio e del contesto in cui si inserisce;
- all'interno della sottozona A1 è prescritto il restauro pavimentazioni esistenti in acciottolato e lastricato; in caso di rifacimento, si dovrà operare riutilizzando i materiali rimossi, eventualmente integrati con altri di identica fattura e qualità, adottando le medesime tecniche tradizionali e le originarie disposizioni;
- limitatamente alla sottozona A2 è consentito realizzare nuovi livelli interrati sia al di sotto degli edifici che al di sotto delle corti interne agli isolati, (ad esclusione degli spazi a giardino o comunque in terra viva), con destinazione d'uso ad autorimesse, magazzini e depositi non nocivi; in caso di realizzazione al di sotto delle corti interne degli isolati, i fabbricati accessori ivi presenti potranno essere ricostruiti fino ad un massimo del 50% del volume esistente secondo un progetto unitario che riordini e razionalizzi il costruito, mentre le parti scoperte dovranno essere sistemate prevalentemente a verde; in ogni caso si dovrà salvare la vegetazione esistente di alto fusto.
- Per la sottozona A1 valgono le seguenti limitazioni:
- nella riparazione ovvero nel rifacimento delle coperture come pure nel riordino e nel miglioramento delle medesime è prescritta la conservazione ovvero la realizzazione della tradizionale copertura a tetto con tegole in cotto a coppo e canale, avendo cura di recuperare ove possibile il materiale esistente di vecchia fabbricazione ancora in buono stato;

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

- Gli interventi dovranno tendere ad ottenere un migliore inserimento nel contesto mediante il ripristino dell'andamento delle falde e l'uso dei materiali tradizionali restando la possibilità di realizzare delle terrazze a tasca entro i limiti percentuali di superficie consentiti;

Terrazze a tasca

Negli edifici che rientrano nella prima categoria (sia in zona A1 che A2) **non si consentirà realizzare Terrazze a tasca**

Per gli altri edifici:

Si potrà intervenire nella realizzazione delle terrazze a tasca, conservando e/o ripristinando le caratteristiche e forme e materiali dell'impianto strutturale del tetto e degli elementi architettonici (cornicioni, mensole, ...). Negli edifici ricadenti in zona A1 del P.P. non si potranno realizzare strutture di copertura se non con materiali tradizionali.

CONDIZIONI

Di norma si dovrà conservare l'assetto planivolumetrico delle falde di copertura, consentendo l'eliminazione di parti incongrue, di natura superfetativa (a supporto tecnico è stato predisposto un abaco sulle strutture di copertura più frequenti nel centro storico di Alghero).

Per gli edifici in zona **A2** si mantiene la percentuale indicata dalla normativa del P.P., per una superficie massima non superiore al 20% dell'area coperta a tetto⁴.

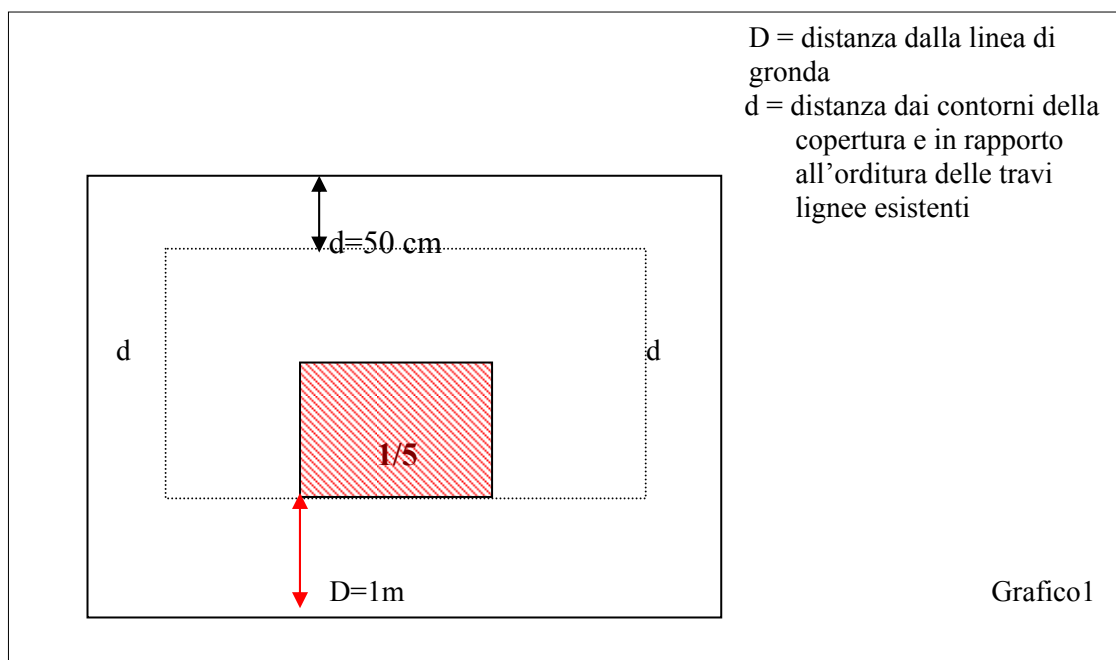
Per gli edifici in zona **A1** in aggiunta alla normativa del piano s'inseriscono le condizioni:

- 1) La terrazza sia massimo 1/5 della superficie totale del tetto⁵ (misurato in piano)
- 1) Siano rispettate le distanze e coronamenti di copertura come indicati dal **grafico1**. Nel caso la terrazza non sia oggettivamente realizzabile sulla base delle prescrizioni relative alle distanze ed ai coronamenti di cui sopra, l'ufficio, previo sopralluogo, potrà autorizzare, con provvedimento motivato in ordine alla non visibilità della terrazza dalla strada antistante e in ordine all'altezza del parapetto, come da regolamento edilizio (80cm), la realizzazione della terrazza a tasca, anche in deroga ai suddetti limiti
- 2) Non possono essere messi in opera elementi che fuoriescano oltre i 20 cm dalla linea di falda
- 3) e in ogni caso dovrà essere stabilita la compatibilità ambientale, con opportuna documentazione cartografica e fotografica.

4 Per area coperta a tetto qui s'intende copertura a falde

5 N.B. Laddove esistessero coperture piane, prima di avviare la richiesta per la realizzazione della terrazza a tasca si deve prevedere il rifacimento della copertura a falde e sulla superficie di questa eseguire il calcolo

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico



Lo studio analitico sulle terrazze a tasca è stato impostato sulla base dei risultati dell'indagine d'archivio piuttosto che dall'aggiornamento dei dati del piano Particolareggiato per il centro storico, attraverso i rilievi fotografici e cartografici.

Lucernari

Negli edifici che rientrano nella prima categoria (sia in zona A1 che A2) **non si consentirà realizzare lucernari.**

Per gli altri edifici:

Si potrà intervenire nel taglio del tetto, conservando e/o ripristinando le caratteristiche e forme e materiali dell'impianto strutturale del tetto. Negli edifici ricadenti in zona A1 del P.P. non si potranno realizzare strutture di copertura se non con materiali tradizionali, e l'infisso inserito nella copertura deve essere idoneo.

Potranno essere aperti negli edifici in cui non si possono rispettare le condizioni 1 e 2 per le terrazze a tasca.

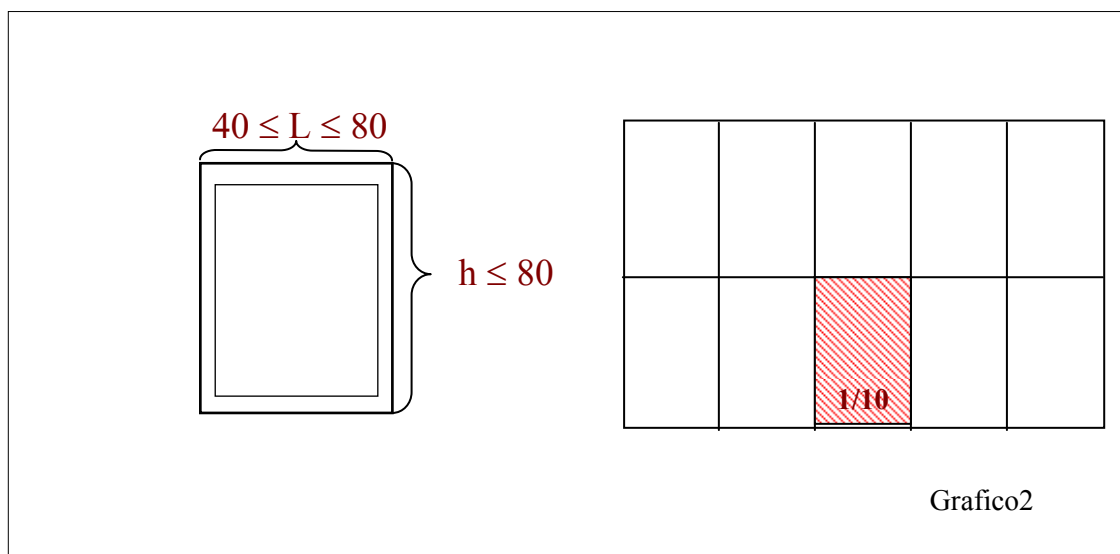
CONDIZIONI

- 1) Potranno aprirsi lucernari per 1/10 della superficie totale del tetto (misurato in piano), nel numero stabilito secondo i casi e in funzione della dimensione massima della copertura a falde (max 1 ogni 16mq-evitando l'effetto gruviera).
- 2) In ogni caso dovrà essere stabilita la compatibilità ambientale, con opportuna documentazione cartografica e fotografica.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

3) I lucernari nello stesso tetto avranno identiche dimensioni e materiali.

Con $h \leq 80$ cm e $40\text{cm} \leq L \leq 80\text{cm}$



- non é consentita la realizzazione di balconi, né sui fronti prospicienti la pubblica via né sui fronti interni; limitatamente agli interventi della categoria RU3 é consentita anche sulla pubblica via la realizzazione di balconcini di proporzioni analoghe a quelle tradizionali algheresi, con esclusione tassativa di balconi a nastro;
- la modifica o l'eventuale realizzazione di aperture sui fronti esterni é subordinata alla comprovata esistenza di assoluta carenza di natura igienica e abitativa;
- nel rifacimento ovvero nella realizzazione di teste di camino non sono ammessi manufatti prefabbricati e si dovranno adottare tipi tradizionali; dovranno altresì essere restaurate le teste di camino di vecchia e pregevole fattura;
- é fatto divieto di sostituire ringhiere ed inferriate di fattura non recente.

Art. 24 - Destinazioni d'uso

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono consentite, salvo eventuali restrizioni previste per singole classi di intervento, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- servizi sociali;
- istituzioni pubbliche;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar e locali di divertimento;
- artigianato di servizio e tipico, con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- commercio al dettaglio e, limitatamente alla sottozona A2, commercio all'ingrosso;
- locali di spettacolo;

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

- alberghi e pensioni;
- uffici pubblici e privati;
- studi e attività professionali;
- autorimesse;
- cantine, magazzini e depositi non nocivi.

La destinazione d'uso ad autorimessa può essere variata, purché siano rispettati gli standard minimi di legge in relazione ai parcheggi.

Nei locali a piano terra e negli spazi aperti interni agli isolati sono consentite attività sportive di tipo pubblico e privato. Nella zona A1 nei locali a piano terra con unica apertura sulla strada è vietato l'uso abitativo. Detti locali saranno destinati a tutti gli altri usi congrui e in particolare ad uso artigianale, commerciale, culturale, sportivo, sociale e per uffici.

Art. 25 - Intonaco e coloritura dei muri

I muri di fabbrica visibili da spazi pubblici devono essere in tutta la loro superficie mantenuti in buono stato.

Tutte le operazioni inerenti la tinteggiatura di facciate prospicienti vie, piazze, spazi pubblici o d'uso pubblico o comunque visibili dall'esterno, sono soggette a regolare autorizzazione concessa dal Sindaco. La relativa istanza dovrà essere presentata prima di procedere agli interventi, allegando i prospetti dei fronti interessati con indicata la situazione attuale, fotografie a colori dei medesimi e scheda tecnica della/e tinta/e da impiegare nel sottofondo.

Per gli edifici vincolati ai sensi della Legge n°1089/39, all'atto della richiesta di autorizzazione dovrà essere prodotto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

L'intervento di risanamento dei fronti esterni degli edifici dovrà privilegiare la conservazione, mediante pulitura e fissatura, degli intonaci di malta di calce esistenti; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe.

Negli edifici soggetti agli interventi di RESTAURO e RISANAMENTO CONSERVATIVO, qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, questi dovranno essere rifatti con le stesse tecniche e materiali della tradizione. In questi edifici è fatto divieto di utilizzare malte cementizie, di realizzare intonaci plastici e di impiegare rivestimenti di qualsiasi genere. Nel caso si debba procedere con un intonaco misto o colorato, è consigliabile riprendere le antiche proporzioni generalmente composte da una parte di legante (grassello di calce spenta) e tre di inerte (sabbia, polvere di marmo, cocchiopesto, terre naturali).

Non è consentito ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, salvo i casi di ripristino del paramento originario in pietra a faccia a vista.

La manutenzione del paramento nelle murature a faccia a vista è costituita da pulitura e da rifacimento dei giunti con malta di calce e l'eventuale applicazione di prodotti di protezione non filmogeni.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

E' comunque fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

Tutte le facciate rivestite ad intonaco vanno tinteggiate ottemperando alle disposizioni di seguito riportate.

Sugli edifici soggetti a RESTAURO e RISANAMENTO CONSERVATIVO verranno eseguite coloriture a fresco con intonaci colorati in pasta o, in alternativa, saranno messe in opera sostanze vernicianti, stese col pennello, composte da una mano di fondo di latte di calce, sopra la quale verranno apposte mani successive di tinta a base di calce.

In tutti gli altri casi e per qualunque tipo di intervento, la pittura a calce può essere sostituita esclusivamente con:

- idropitture a base di resine acriliche in dispersione acquosa e pigmenti;
- idropitture a base di copolimeri acrilici vinilversatati in dispersione acquosa, farina di quarzo e pigmenti;
- idropittura a base di asli di silicato e resine acriliche (in quantità non superiore a 6% sul film secco).

Nelle idropitture la carica deve risultare in quantità non superiore alla resina. La permeabilità al vapore acqueo dei prodotti impiegati dovrà essere non inferiore a 10 gr/mq 24h - norma ASTM E 96 -. Lo spessore del film essiccato non dovrà essere superiore a mm. 1 e le superfici saranno a finitura liscia. Sono pertanto vietate finiture a bucciato o graffiato, é ammessa, nel rispetto delle caratteristiche esecutive e dei materiali tradizionali, la tecnica del semplice rinzaffo.

La scelta dei colori deve comunque riferirsi ad una gamma cromatica ispirata generalmente ai modelli tradizionali in attesa di un preciso Piano del colore predisposto dall'Amministrazione Comunale.

In sede d'esame dei progetti di edifici o di interventi su quelli esistenti, la Commissione Edilizia é tenuta a richiedere i campioni delle tinte e dei rivestimenti, qualora questi non siano allegati agli elaborati. L'approvazione delle tinte e dei rivestimenti é subordinata alla loro rispondenza ai criteri sopra esposti.

Per l'approvazione definitiva, le suddette tinte dovranno essere campionate sul posto, accostandole in posizione opportuna al fine di valutarne la validità. Un tecnico comunale procederà a verifica e redigerà il verbale dei colori adottati con la descrizione dei lavori da eseguire.

Salvo le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di esecuzione di detti lavori in assenza degli adempimenti di rito e delle necessarie autorizzazioni e da queste difforni, il Sindaco può ordinare l'applicazione di una nuova tinteggiatura o di nuovi rivestimenti e, in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori di ufficio, a spese degli interessati.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà e la colorazione dovrà avvenire nello stesso momento. E' pertanto vietato tinteggiare

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio solo il contorno di un negozio), ma si deve procedere in modo completo ed omogeneo.

E' imposta la conservazione di partiture ed elementi architettonici e decorativi delle facciate (cornici, lesene, stucchi, decorazioni scultoree a rilievo, paramenti, ecc.) e di ogni altro elemento di rilievo esistente. La coloritura monocromatica sarà permessa solo per quegli edifici senza alcuna parte in rilievo. Per tutti gli altri fabbricati, la cui facciata possiede elementi architettonici o decorativi, la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria per potere così dare adeguato risalto alle decorazioni, con l'eccezione delle pietre naturali, dei mattoni a vista e delle terrecotte per le quali la tinteggiatura é vietata, dovendosi solo provvedere alla pulitura o all'eventuale ripristino.

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

Art. 26 - Elementi di finitura nelle facciate

Nel restauro delle facciate, particolare attenzione va posta alla valorizzazione degli elementi decorativi, cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili in pietra e in marmo, ecc., che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano del sottofondo.

E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti costituenti le decorazioni di facciata, per queste parti si dovrà provvedere con opportune operazioni di pulitura e lavaggio.

Il progetto di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione dei rivestimenti di marmo o altro materiale non originale che coprono il paramento murario, soprattutto al piano terra in corrispondenza di negozi: in luogo di tali rivestimenti verrà ripristinato l'intonaco. Tale disposizione non si applica agli edifici che hanno subito radicali e documentabili trasformazioni tipologiche nel corso di questo secolo, laddove il rivestimento della facciata costituisca elemento caratterizzante degli edifici.

Nel restauro delle facciate non é consentita la creazione di zoccoli, soglie, bancali e davanzali ove essi non siano già esistenti e, allo stesso modo, non é consentita la sostituzione con pietra o marmo in lastre.

I davanzali, bancali e spalle di finestre e porte realizzate in cemento, in pietra, in marmo in lastre non congrui rispetto al complesso dell'edificio devono essere rimossi nel corso delle operazioni di restauro delle facciate, salvo i casi di ripristino documentato.

Riguardo agli infissi, si dovrà conservare e restaurare quelli di vecchia e pregevole fattura, anche per gli esercizi commerciali ed i locali a piano terreno, mentre non sono impartite prescrizioni particolari per quelli di recente fattura. Nei rifacimenti si potranno adottare tutti i materiali in uso purché la realizzazione avvenga secondo tipi accuratamente studiati, in armonia con il contesto in cui sono inseriti, dovranno comunque essere approvati dall'Ufficio Comunale, che avrà facoltà, nei casi dubbi, di richiedere il parere della Commissione Edilizia.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Art. 27 - Disciplina delle insegne, iscrizioni e targhe

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

Sono inoltre da escludersi insegne luminose a bandiera e impianti di condizionamento d'aria sulle facciate; quelli esistenti dovranno essere rimossi a cura e spese dei proprietari entro il periodo di tempo di due anni.

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

Art. 28 - Vetrine, chioschi ed edicole

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

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

I chioschi e le edicole non debbono essere addossati alla muratura degli edifici retrostanti quando questi siano di rilevante interesse storico o architettonico. In caso di rifacimento dei manufatti esistenti o di nuova realizzazione, questi dovranno essere collocati nei punti espressamente indicati dai progetti di sistemazione dell'arredo urbano.

Entro un congruo periodo di tempo, fissato dal Sindaco, i manufatti esistenti e difformi da quanto prescritto nei commi precedenti andranno adeguati, previa richiesta di autorizzazione rivolta al Sindaco e corredata dai seguenti elaborati grafici:

- a) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- b) prospetto del fronte dell'edificio alla scala 1:100 con l'inserimento del manufatto da realizzare: nel caso di chioschi ed edicole questo elaborato non é richiesto;
- c) progetto, alla scala 1:20 - 1:50, del manufatto, con descrizione tecnica dei materiali da impiegarsi ed indicazione delle colorazioni.

Analoga richiesta corredata degli stessi allegati va inoltrata prima dell'installazione di nuove attrezzature.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Art. 29 - Impianti Tecnologici

Entro un anno dalla data di approvazione del Piano dovranno essere rimossi tutti gli scarichi fognari presenti in facciata.

Dovranno altresì essere rimossi dalle facciate principali i motori degli impianti di condizionamento entro due anni.

Entro un anno dall'approvazione del Piano dovranno essere adeguati gli scarichi di acque meteoriche, che dovranno essere convogliati nella rete fognaria, essi dovranno altresì essere realizzati con materiali di tipo tradizionale.

Negli interventi di Riqualificazione Edilizia e Riqualificazione Urbanistica gli impianti elettrico e telefonico, oltre che rispondere alla normativa tecnica in vigore, dovranno essere centralizzati, sentiti i rispettivi Enti ENEL e TELECOM.

Impianti di condizionamento

E' vietata l'installazione di impianti di condizionamento nelle facciate prospicienti le pubbliche vie.

E' tollerata qualora fosse possibile mimetizzare l'installazione degli impianti nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine e in apposite nicchie preesistenti, allineate con le aperture dei fronti opportunamente occultate con chiusure a filo facciata. Tali chiusure dovranno essere consone all'immagine dell'edificio (l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere sempre collocato quindi all'interno e non all'esterno) e valutate previa presentazione di documentazione fotografica e cartografica.

Per gli impianti esistenti entro un anno dall'approvazione del piano si dovrà adottare una delle soluzioni prescritte.

Norme interne:

Tende (allegato)

Sarebbe auspicabile la redazione di uno studio dettagliato dell'arredo urbano.

Art. 30 - Norme per la riorganizzazione della circolazione e del trasporto pubblico

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

- a) limitazione della velocità veicolare a 30 km/h su tutta l'area della zona A;
- b) definizione di isolati e di zone a "circolazione moderata" e di "vie residenziali";
- c) individuazione di tutta la zona A1 "quale area a priorità pedonale", nella quale è consentito il transito e la fermata di veicoli dei soli residenti, ma non la sosta prolungata;
- d) rigorosa regolamentazione della sosta veicolare nella zona A2; la domanda di parcheggi viene colmata con la predisposizione di nuovi parcheggi interrati in via Mazzini, in piazza della Mercede e piazza Sulis, riservato particolarmente ai residenti nella zona A1;
- e) creazione di una viabilità riservata ai pedoni ed ai mezzi pubblici dalla quale va escluso il traffico privato; questa si riferisce principalmente alle aree che si trovano nelle

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

immediate adiacenze della Città Antica e che per la presenza di importanti funzioni centrali - quali ad esempio il Mercato Civico - assume un peso ed una rilevanza notevole nell'intero ambito urbano, costituendo elemento di attrazione e quindi di particolare intensità del traffico pedonale quotidiano;

- f) sistemazioni stradali, per la zona A2, che prevedono la ridefinizione del corpo stradale; esse possono essere attivate secondo le seguenti modalità:
- rifacimento delle reti tecnologiche ed interrimento delle reti aeree attualmente in uso;
 - ridimensionamento della carreggiata alle dimensioni minime previste dal Codice della Strada sia per il senso unico che per il doppio senso;
 - allargamento dei marciapiedi che possono accogliere, secondo ritmi ben precisati, anche gruppi di parcheggi;
 - impianto di nuove alberature stradali con essenze idonee e compatibili con quelle già esistenti, in modo da conferire continuità e riconoscibilità all'ambiente urbano;
 - sistemazione delle intersezioni e miglioramento degli attraversamenti pedonali;
 - interventi mirati al completo abbattimento delle barriere architettoniche.

Lo schema ordinatore della circolazione veicolare fornisce inoltre i principali di scorrimento che costituiscono la struttura dell'accessibilità urbana. Essenzialmente essi sono individuati nelle seguenti vie:

- via Vittorio Emanuele, che costituisce l'accesso dalla S.S. 127 bis per Sassari -Ittiri e che conduce direttamente al centro della città in prossimità dei giardini pubblici;
- via XX Settembre, che, pur non collegata direttamente ad alcuna strada di accesso alla città, costituisce l'asse portante dell'intera maglia viaria urbana;
- via Garibaldi, asse longitudinale alla linea di costa, di accesso alla città da Nord dalla S.S. 291 Sassari-Porto Torres, che attualmente conduce nel cuore della città fino a Largo S. Francesco passando per via Simon, della quale si prevede la pedonalizzazione;
- via Giovanni XXIII, dove si immette la S.S. 292 Villanova-Oristano venendo a costituire l'accesso alla città da Sud; per tale asse, che attualmente, ricongiungendosi attraverso la via Cagliari alla via Garibaldi, attraversa l'intera città, si prevede l'interruzione in prossimità del Mercato Civico.

Quale nuova dorsale del trasporto pubblico urbano si ipotizza infine la realizzazione di una linea tranviaria che utilizzando principalmente gli spazi della dismessa ferrovia complementare, conduca, con tratti in sede propria e tratti in sede promiscua, dalla attuale stazione per Sassari all'ingresso della S.S. 292 per Villanova, attraversando, così, tutta la città da nord a sud e provvedendo a raccogliere passeggeri dai popolosi quartieri a nord dell'abitato (Petraia, Ospedale Civile) ai quartieri di più recente costruzione a sud, nonché nell'ambito di tutto il centro e della Città Antica che verrebbe lambita da questa linea. Ad essa, in prossimità dello svincolo per il Lido di S. Giovanni, si potrebbe affiancare, in futuro, una seconda diramazione che serva il lido di S. Giovanni, la pineta e la spiaggia di Maria Pia, eventualmente fino a Fertilia.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

CAPO III

ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 31 - Modalità e attuazione degli interventi

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

- pavimentazione e arredo delle strade e delle piazze;
- sistemazione ed arredo del verde pubblico e di tutte le aree di riqualificazione ambientale;
- riorganizzazione degli impianti a rete;
- aree di intervento unitario, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici ovvero con privati;

All'attuazione di tutti gli altri interventi provvedono i proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio.

Art. 32 - Documentazione dei progetti

Per tutti i progetti di intervento, ivi inclusi quelli di manutenzione straordinaria, si richiede la seguente documentazione:

- A. Relazione storica sull'edificio con preciso riferimento alle fonti;
- B. Rilievo dello stato di fatto in scala 1: 50 (piante, prospetti, sezioni) con le quote dei vari piani, copertura e sotterranei compresi, con indicazione delle destinazioni d'uso e delle orditure strutturali, corredato da prospetto allargato agli edifici limitrofi in scala 1: 100, da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1: 20;
- C. Documentazione fotografica dello stato di fatto dell'esterno, delle strutture e dei particolari architettonici esteso all'intorno;
- D. Progetto in scala 1: 50 (piante, prospetti, sezioni) con le quote dei vari piani, copertura e sotterranei compresi, con le indicazioni relative alle destinazioni d'uso ed alle orditure strutturali, corredato da prospetto inserito nel contesto circostante in scala 1:100 e da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1: 20;
- E. Sovrapposizione Rilievo/Progetto in scala 1: 50 (piante, prospetti, sezioni) con evidenziate (giallo/rosso) le operazioni di trasformazione;
- F. Relazione accurata sullo stato di fatto, sulle condizioni e sulle caratteristiche dell'immobile, compresi materiali e tecnologie costruttive, completa delle indicazioni sulle operazioni che si intendono eseguire con la precisazione delle rifiniture, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, delle tinteggiature, ecc.

L'Impresa che esegue i lavori deve garantire l'uso e l'impiego dei materiali da costruzione, di tecniche e di mezzi idonei per ogni tipo di intervento.

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Art. 33 - Disposizioni finali e transitorie

Sono fatte salve le Autorizzazioni e le Concessioni Edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del Presente Piano Particolareggiato anche se in contrasto con esso. Il Sindaco avrà comunque facoltà di richiedere tempestivamente, prima che i lavori siano stati eseguiti, modifiche e aggiustamenti che eliminino quegli aspetti e quegli elementi successivamente compromissori degli obiettivi del Piano stesso.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale offrire una valida alternativa nel perimetro stesso del Piano ai proprietari nonché ai conduttori degli immobili demoliti, i quali saranno altrimenti indennizzati a termini di Legge.

Gli immobili trasformati attraverso concessioni rilasciate in difformità al P.P. ed in difformità all'art. 12 del P.R.G. sono da considerarsi lo stato attuale di base del P.P. e, pertanto, devono intendersi come stato di fatto. Negli interventi successivi, però, si dovrà tendere, dove è possibile, al ripristino delle caratteristiche costruttive originarie eventualmente trasformate.

Integrazioni alla normativa, elaborazioni progettuali sulle osservazioni alle zone RU2, a cura del Laboratorio di Cartografia Automatica del Centro Storico

Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

N.B.: TESTO APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

NELLA SEDUTA DEL 11/12/1999