



Comune di Villaurbana

Provincia di Oristano



## **Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione**

NTA – Norme Tecniche di Attuazione

Sindaco  
Paolo Pireddu

Responsabile Area Tecnica  
Ing. Laura Carta

CRITERIA

Laura Zanini *architetto*  
Margherita Monni *ingegnere*  
Roberto Ledda *ingegnere*  
Martina Giugliano *architetto*  
Francesco Fais *ingegnere*  
Loredana Poddie *ingegnere*  
Emanuele Tiddia *ingegnere*

Settembre 2023

## INDICE

### Sommario

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
CAPO I - CONTENUTI, FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO.....	1
Articolo 1 - Contenuti e finalità.....	1
Articolo 2 - Campo di applicazione .....	1
Articolo 3 - Validità ed efficacia .....	1
Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo .....	2
Articolo 5 - Elaborati del Piano .....	2
CAPO II - TERMINI DI USO CORRENTE .....	4
Articolo 6 - Parametri edilizi ed urbanistici.....	4
Articolo 7 - Tipologie di intervento .....	6
CAPO III - TERMINI SPECIFICI DEL PIANO.....	7
Articolo 8 - Isolato .....	7
Articolo 9 - Unità insediativa.....	7
Articolo 10 - Unità minima di intervento.....	7
Articolo 11 - Elemento costitutivo.....	7
Articolo 12 - Corpo di Fabbrica (CF).....	7
Articolo 13 - Fabbricato Accessorio (FA) .....	7
Articolo 14 - Spazio Aperto (SA).....	8
Articolo 15 - Tipologie insediative.....	8
CAPO IV - DESTINAZIONI D'USO .....	9
Articolo 16 - Destinazioni d'uso consentite e vietate .....	9
<b>TITOLO 2 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>11</b>
CAPO I - DISCIPLINA GENERALE.....	11
Articolo 17 - Dispositivi del Piano .....	11
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	12
Articolo 18 - Disposizioni generali .....	12
Articolo 19 - Elementi costitutivi .....	12
Articolo 20 - Classi di trasformabilità.....	12
Articolo 21 - Classe C1 – Singolarità architettoniche pubbliche o di interesse pubblico .....	13
Articolo 22 - Classe C2 – Fabbricati storico tradizionali .....	13
Articolo 23 - Classe C3 - Fabbricati moderni o recenti coerenti e compatibili.....	13
Articolo 24 - Classe R1a - Fabbricati storico tradizionali alterati .....	14
Articolo 25 - Classe R1b - Fabbricati moderni o recenti parzialmente coerenti.....	14
Articolo 26 - Classe R2 - Fabbricati moderni o recenti non compatibili e alterati.....	15
Articolo 27 - Classe R3 - Fabbricati specialistici recenti ad uso pubblico da riqualificare.....	15
Articolo 28 - Classe T1: Fabbricati storico tradizionali fortemente degradati o ruderi.....	16
Articolo 29 - Classe T2: Fabbricati moderni o recenti non compatibili .....	16
Articolo 30 - Classe T3: Nuovi sedimi di progetto .....	17
Articolo 31 - Classe D: Manufatti eterogenei precari.....	17
Articolo 32 - Criteri per gli ampliamenti planimetrici ed in sopraelevazione .....	17
Articolo 33 - Interventi di demolizione e ricostruzione .....	17

Articolo 34 - Elementi architettonici e costruttivi .....	18
Articolo 35 - Elementi architettonici e costruttivi incongrui e non coerenti .....	18
Articolo 36 - Indirizzi per l'installazione di insegne e targhe .....	18
Articolo 37 - Indirizzi per l'installazione di impianti tecnologici .....	19
CAPO III - DISCIPLINA DI COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	20
Articolo 38 - Disposizioni generali .....	20
Articolo 39 - Unità Insediative e Unità Minime di Intervento .....	20
Articolo 40 - Classi di coordinamento degli interventi .....	20
Articolo 41 - Recupero conservativo .....	21
Articolo 42 - Recupero integrato e riuso .....	21
Articolo 43 - Completamento tipologico insediativo .....	21
Articolo 44 - Riqualificazione tipologica e/o architettonica.....	22
Articolo 45 - Riconfigurazione tipo-morfologica .....	23
Articolo 46 - Nuovo impianto .....	24
CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI .....	25
Articolo 47 - Disposizioni generali .....	25
Articolo 48 - Ambiti strategici di progettazione unitaria .....	25
Articolo 49 - AS_1 Ambito Strategico: Asse storico di via Vittorio Emanuele .....	25
Articolo 50 - AS_2 Ambito Strategico: Percorso connettivo sull'antico asse del Rio S'Arrieddu .....	26
Articolo 51 - Ambiti di integrazione del disegno di suolo: progetti puntuali .....	26
Articolo 52 - Disposizioni per gli spazi aperti pubblici ad uso collettivo .....	27
Articolo 53 - Disposizioni per gli interventi sugli spazi aperti privati.....	28
Articolo 54 - Attuazione degli interventi.....	29
CAPO V - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA .....	30
Articolo 55 - Disposizioni generali .....	30
Articolo 56 - Beni identitari e relativi ambiti di rispetto paesaggistico .....	30
CAPO VI - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITI A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	31
Articolo 57 - Disposizioni generali .....	31
Articolo 58 - Ambiti a pericolosità idraulica .....	31
CAPO VII - INTERVENTI A FAVORE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....	31
Articolo 59 - Materiali ecosostenibili .....	31
Articolo 60 - Contenimento dei consumi idrici .....	31
Articolo 61 - Contenimento del consumo energetico .....	31
Articolo 62 - Produzione energetica e acqua calda sanitaria.....	32
<b>TITOLO 3 - DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>33</b>
CAPO I - ASPETTI PROCEDURALI .....	33
Articolo 63 - Modalità di presentazione dei progetti.....	33
Articolo 64 - Documentazione a corredo dei progetti .....	33
CAPO II - NORME TRANSITORIE E FINALI .....	35
Articolo 65 - Norme di salvaguardia .....	35
Articolo 66 - Situazioni preesistenti .....	35
Articolo 67 - Titoli abilitativi e autorizzazioni rilasciate .....	35
Articolo 68 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge .....	35
Articolo 69 - Deroghe .....	35

## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - CONTENUTI, FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

#### Articolo 1 - Contenuti e finalità

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Villaurbana, redatto in adeguamento agli artt. 52 e 53 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Il Piano Particolareggiato tutela i valori storico architettonici, urbanistici e culturali del patrimonio insediativo e identitario. A tal fine disciplina gli interventi di conservazione, riqualificazione e trasformazione dell'insediamento storico ed i suoi diversi usi.
3. Gli obiettivi e le finalità del Piano Particolareggiato sono:
  - conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, valorizzando gli apporti di tutte le fasi storiche che hanno contribuito alla configurazione urbana;
  - promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario;
  - orientare la riqualificazione del patrimonio abitativo recente, realizzato in contrasto con il contesto urbano originario, per materiali, modalità di costruttive, caratteri tipologici;
  - orientare gli interventi di nuova costruzione coerentemente con i caratteri tipologici e architettonici del Centro di antica e prima formazione;
  - favorire il riuso del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato per attività compatibili connesse ai servizi culturali e turistico ricettivi;
  - riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici, gli assi viari originari e il reticolo minore, favorendo forme di fruizione pedonale;
  - riconoscere il valore delle aree ai margini dell'edificato storico, definendo scenari che ne preservino la qualità ambientale e paesaggistica dell'insieme urbano e del territorio contiguo circostante;
  - migliorare il comfort acustico, ambientale e l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del patrimonio storico tradizionale;
  - mitigare gli impatti visivi sull'ambiente urbano determinati da elementi dell'edificato non coerenti con il decoro generale.

#### Articolo 2 - Campo di applicazione

1. La disciplina del Piano Particolareggiato si applica al *Centro di antica e prima formazione*, identificato dal Piano Paesaggistico Regionale come Bene paesaggistico d'insieme; ad esso si riferiscono le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'Articolo 5 - Elaborati del PP delle presenti Norme.
2. Il perimetro del *Centro di antica e prima formazione* di Villaurbana è stato individuato alla scala di dettaglio, secondo quanto dettato dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, a seguito di atto ricognitivo (Deliberazione del Consiglio Comunale n. n. 24 del 21/06/2007 e del conseguimento dell'intesa fra Comune e Regione, attestata con Determinazione RAS N. 769/DG del 30/07/2007).

#### Articolo 3 - Validità ed efficacia

1. Il Piano Particolareggiato entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva, nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.
2. Le presenti Norme e disposizioni, integrano e precisano i contenuti dello strumento urbanistico generale.



3. La validità ed efficacia del Piano Particolareggiato è decennale, rimanendo comunque valide a tempo indeterminato le misure di regolamentazione dell'attività edificatoria, in quanto integrativa delle analoghe misure dello strumento urbanistico generale.

#### **Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo**

1. Il Piano Particolareggiato costituisce uno strumento di attuazione del piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n. 45 del 22 dicembre 1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e ss.mm. e ii. ed ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942, "Legge urbanistica" nazionale".

2. Il Decreto Floris identifica il Centro storico (Zona A) come le "parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi".

3. Il Piano Paesaggistico Regionale identifica, tra le categorie sottoposte a tutela dell'assetto storico culturale, le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei *Centri di antica e prima formazione*, ai sensi dell'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

4. Gli Artt. 52 e 53 delle NTA del PPR stabiliscono indirizzi e prescrizioni per la salvaguardia, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio e urbano degli insediamenti storici, da recepire negli strumenti urbanistici comunali.

#### **Articolo 5 - Elaborati del Piano**

1. Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Villaurbana è costituito dagli elaborati testuali e cartografici di seguito elencati.

##### **Elaborati testuali:**

- RI - Relazione Tecnica
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione
- NTA1 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi
- NTA2 - Abaco dei tipi insediativi
- NTA3 - Schede delle Unità Insediative/ Unità Minime di Intervento

##### **Elaborati cartografici**

- Tav. A – Base strategica degli interventi di valorizzazione (spazi aperti ed edificato)
- Tav. 01 - Altimetria - scale varie
- Tav. 02 – Evoluzione storica dell'insediamento. Scale varie
- Tav. 03 – Edificato storico. Scala 1:1.000
- Tav. 04 – Edificato storico esistente. Scala 1:1.000
- Tav. 05 - Strumento urbanistico vigente. Scala 1:1.500
- Tav. 06 - Vincoli idrogeologici. Scala 1:1.000
- Tav. 07 - Stato delle proprietà. Scala 1:1.000
- Tav. 08 – Coperture e numeri civici. Scala 1:1.000
- Tav. 09 – Destinazione d'uso. Scala 1:1.000
- Tav. 10 - Identificazione delle Unità Insediative. Scala 1:1.000

- Tav. 11 - Disciplina degli interventi edilizi. Scala 1:500
- Tav. 12 - Disciplina di coordinamento degli interventi. Scala 1:500
- Tav. 13.1-21 - Profili attuali e di progetto. Scala 1:200

## **CAPO II - TERMINI DI USO CORRENTE**

### **Articolo 6 - Parametri edilizi ed urbanistici**

#### **1. Superficie fondiaria (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

#### **2. Superficie coperta (SC)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

#### **3. Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

#### **4. Superficie permeabile (SP)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

#### **5. Superficie totale**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

#### **6. Superficie lorda (SLP)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

#### **7. Superficie utile (SU)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

#### **8. Superficie accessoria (SA)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

#### **9. Superficie complessiva (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).

#### **10. Numero di piani**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

#### **11. Altezza del fronte**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

## **12. Altezza dell'edificio (H)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

## **13. Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura

## **14. Altezza utile (h)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.

Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

## **15. Sagoma**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

## **16. Volume totale o volumetria complessiva**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

## **17. Volume tecnico (Vtec)**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

## **18. Indice fondiario (IF)**

Quantità massima di superficie o di volume edificato su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

## **19. Indice di copertura (Ic)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

## **20. Indice di permeabilità (Iper)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

## **21. Distanza (D)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.



### **Articolo 7 - Tipologie di intervento**

1. Le tipologie di intervento edilizio sono quelle disciplinate dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue modifiche e integrazioni.
2. Sono interventi che interessano esclusivamente gli spazi aperti gli Interventi relativi al verde, la posa in opera di manufatti temporanei e stagionali, gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari.

### **CAPO III - TERMINI SPECIFICI DEL PIANO**

#### **Articolo 8 - Isolato**

1. L'isolato (I) è una parte di tessuto urbano, composto da un insieme di edifici contigui costituenti un blocco unitario, delimitato da strade, piazze ed altri spazi aperti pubblici o aree libere non edificate di margine.
2. L'isolato costituisce l'unità elementare dello spazio urbano, identificato univocamente nel Piano da un numero progressivo.

#### **Articolo 9 - Unità insediativa**

1. L'Unità insediativa identifica una porzione di tessuto urbano, parzialmente edificato o ineditato, nel quale è possibile identificare una specifica correlazione tra i singoli elementi costitutivi, riconoscibile nella configurazione storica e attuale delle sue parti.
2. Le Unità insediative sono identificate in riferimento all'analisi tipologico insediativa effettuata nella fase di analisi e rilievo del tessuto urbano del centro di antica e prima formazione di Villaurbana.

#### **Articolo 10 - Unità minima di intervento**

1. L'Unità Minima di Intervento (UMI) è un dispositivo di attuazione del Piano Particolareggiato, che disciplina la progettazione, autorizzazione e realizzazione coordinata delle previsioni e prescrizioni riguardanti i singoli Elementi costitutivi appartenenti alla medesima Unità Insediativa. L'UMI assume un carattere vincolante per l'attuazione degli interventi edilizi in funzione delle diverse tipologie di intervento disciplinate dal Piano.

#### **Articolo 11 - Elemento costitutivo**

1. L'Elemento costitutivo identifica una parte elementare dell'organismo edilizio, individuabile distintamente sotto l'aspetto funzionale e morfologico.
2. Gli Elementi costitutivi si distinguono in Corpi di Fabbrica (CF), Fabbricati Accessori (FA) e Spazi Aperti (SA).
3. Uno o più Elementi Costitutivi compongono, attraverso la loro articolazione spaziale e funzionale, le Unità Insediative.
4. Essi possono essere distinti sia per requisiti funzionali e distributivi sia per la rispondenza alla tradizione costruttiva e compositiva storico tradizionale.
5. All'interno del sistema informativo del Piano, ciascun Elemento Costitutivo è univocamente determinato da un codice numerico composto dal numero Isolato, dal numero dell'Unità Minima di Intervento/Unità Insediativa e dal numero dell'Elemento Costitutivo.

#### **Articolo 12 - Corpo di Fabbrica (CF).**

1. È definito Corpo di Fabbrica (CF) il manufatto edilizio che, per motivi di ordine architettonico, distributivo o funzionale, può essere considerata a sé stante.
2. Il Corpo di Fabbrica risponde, generalmente, al requisito di autoassolvere, nella sua configurazione originaria o attuale, alla sua funzione. Differenti Corpi di Fabbrica, aventi caratteri costruttivi ed epoca di realizzazione anche diversi, concorrono alla definizione di un unico organismo edilizio.

#### **Articolo 13 - Fabbricato Accessorio (FA)**

1. Per Fabbricato Accessorio (FA) si intende un manufatto che, posto esternamente al Corpo di Fabbrica principale o in aderenza, ne integra la funzione (tettoie, capanni, pertinenze edificate in genere).

#### **Articolo 14 - Spazio Aperto (SA)**

1. Lo Spazio Aperto identifica le parti non edificate che costituiscono pertinenza di uno o più Corpi di fabbrica e comprende le aree pavimentate, le aree verdi, i muri di confine e con la strada, gli ingressi ed accessi comprensivi di cancelli o simili.

#### **Articolo 15 - Tipologie insediative**

1. Rappresentano una schematizzazione delle configurazioni abitative ricorrenti nel Centro di antica e prima formazione di Villaurbana, riconosciuti sulla base dell'articolazione e sviluppo dei corpi di fabbrica elementari e delle relazioni del fabbricato con la strada, lo spazio aperto di pertinenza e la sua giacitura orografica.

## CAPO IV - DESTINAZIONI D'USO

### Articolo 16 - Destinazioni d'uso consentite e vietate

1. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

2. Il PP promuove il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie per favorire la vitalità economica e sociale del Centro di antica e prima formazione, nonché l'incentivazione delle attività culturali, produttive, dell'artigianato di qualità, turistiche e che favoriscano il riuso sostenibile del Centro di antica e prima formazione.

3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Centri di antica e prima formazione, se compatibili con le caratteristiche tipologico costruttive del fabbricato edilizio interessato, sono quelle individuate dalle seguenti categorie funzionali (crf. Allegato alla Delib.G.R. n. 52/22 del 22.11.2017 "Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso – Individuazione dei dati dimensionali relativi ai servizi strettamente connessi alla residenza"):

- Agricolo-zootecnica - AZ\_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione
- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza - RES\_01 Abitazioni
- Direzionale, commerciale, socio sanitario - COMM\_01 Medie strutture di vendita
- Direzionale, commerciale, socio sanitario - DIR\_05 Strutture di culto
- Direzionale, commerciale, socio sanitario - DIR\_01 Uffici in genere
- Direzionale, commerciale, socio sanitario - DIR\_03 Strutture per istruzione

4. Le destinazioni d'uso non consentite all'interno del Centro di antica e prima formazione, sono le seguenti sottocategorie:

- C. Artigianale e industriale
  - Artigianato produttivo e industria;
  - Attività di logistica;
  - Depositi a cielo aperto.
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
  - Grandi strutture di vendita (esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiori a 2.500 mq);
  - Attività di vendita all'ingrosso;
  - Strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

5. Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, se compatibili con il manufatto originario e con il contesto insediativo di riferimento.

## **TITOLO 2 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE**

### **CAPO I - DISCIPLINA GENERALE**

#### **Articolo 17 - Dispositivi del Piano**

1. Il Centro di antica e prima formazione, identificato dal PPR come bene paesaggistico di insieme, costituisce l'ambito (spaziale di riferimento) di validità della disciplina e delle disposizioni prescrittive o di orientamento progettuale del Piano.

2. Il Piano Particolareggiato organizza e sviluppa la propria disciplina urbanistica, in relazione ai seguenti dispositivi spaziali e normativi:

- Disciplina degli interventi edilizi
- Disciplina di coordinamento degli interventi edilizi
- Disciplina degli interventi sugli spazi aperti
- Disciplina degli interventi in ambiti di salvaguardia paesaggistica
- Disciplina degli interventi in ambiti a pericolosità idraulica

3. Costituiscono parte integrante e sostanziale della disciplina del Piano, i seguenti allegati normativi:

- Abaco degli elementi architettonici e costruttivi (NTA1)
- Abaco dei tipi insediativi (NTA2)
- Schede delle Unità Insediative (NTA3)

In particolare gli allegati nominati come Abaco raccolgono alcuni casi tipologici esemplificativi che guidano verso il progetto dell'impianto dell'unità insediativa, nei casi in cui debba essere definito un nuovo assetto delle stesse (per interventi di ristrutturazione e/o completamento) (Abaco Tipologie insediative NTA3) oppure nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva attraverso le indicazioni e gli esempi contenuti nelle NTA2.

4. La disciplina del Piano contiene inoltre alcuni suggerimenti e indirizzi per la progettazione degli interventi a favore della sostenibilità ambientale.

## CAPO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### Articolo 18 - Disposizioni generali

1. La disciplina degli interventi edilizi riguarda il patrimonio edificato, ed i relativi spazi aperti di pertinenza, che ricade all'interno del Centro di antica e prima formazione.
2. La disciplina degli interventi è contenuta nelle presenti Norme e negli articoli del presente Capo, con riferimento alla *Tavola n. 11 - Disciplina degli interventi edilizi*.

### Articolo 19 - Elementi costitutivi

1. La disciplina degli interventi edilizi è riferita ai singoli Elementi costitutivi, ricompresi all'interno di singole Unità Insediative.
2. Gli Elementi costitutivi sono così articolati:
  - Corpi di Fabbrica (CF);
  - Fabbricati Accessori (FA).

### Articolo 20 - Classi di trasformabilità

1. Ad ogni Elemento costitutivo viene attribuita una specifica "Classe di trasformabilità" in funzione del carattere storico-tradizionale e del grado di compatibilità del fabbricato con il contesto storico, valutato sulla base dei seguenti criteri analitici:
  - qualità architettonica e valenza storico identitaria
  - riconoscibilità di caratteri storico-tradizionali
  - coerenza o compatibilità tipologica con il tessuto dell'edificato urbano (tipologie edilizie e assetto delle Unità Insediative)
  - stato di conservazione
  - presenza di elementi costruttivi e architettonici incongrui o alterazioni reversibili o irreversibili
  - evidenza paesaggistica dei manufatti sullo spazio urbano
2. Il Piano assegna una specifica classe di trasformabilità anche ai ruderi storici ed ai vuoti urbani.
3. Le classi di trasformabilità sono così articolate:
  - C: Conservazione
  - R: Riqualificazione
  - T: Trasformazione
3. Ciascuna classe di trasformabilità è suddivisa in sottoclassi, identificate mediante codice alfanumerico, sulla base della caratterizzazione storico-tradizionale, qualità architettonica, interesse storico identitario, compatibilità e stato di conservazione o alterazione del singolo fabbricato.
4. La *tavola 11 - Disciplina degli interventi edilizi* e le *NTA3 - Schede delle Unità Insediative*, indicano l'appartenenza di ogni elemento costitutivo ad una specifica classe e sottoclasse di trasformabilità.
5. Per ciascuna Classe e Sottoclasse di trasformabilità la presente normativa specifica gli obiettivi da conseguire e la relativa disciplina di intervento, ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare esistente o della realizzazione di fabbricati.
6. La Classe di trasformabilità può essere modificata qualora venga prodotta la documentazione attestante l'appartenenza ad una differente Classe di trasformabilità,



previa approvazione della modifica da parte del Servizio tutela del paesaggio Sardegna presso la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia centrale della R.A.S. e mediante deliberazione del Consiglio Comunale, senza che la modifica costituisca variante al Piano Particolareggiato.

7. L'attuazione degli interventi disciplinati dal Piano, attestata a seguito del conseguimento dell'agibilità, comporta per il fabbricato edilizio l'aggiornamento della relativa Classe di trasformabilità, secondo le modalità di cui al precedente punto 6.

#### **Articolo 21 - Classe C1 – Singolarità architettoniche pubbliche o di interesse pubblico**

1. Identifica le singolarità architettoniche di interesse storico culturale, Corpi di fabbrica (CF) e Fabbricati Accessori (FA), che conservano i caratteri originari ed in buono stato di conservazione, a seguito di periodiche attività manutentive che non ne hanno alterato la forma e la qualità.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia interna e mutamento della destinazione d'uso, previa verifica della compatibilità con il manufatto originario. **Gli interventi specifici, così come previsto dal protocollo di intesa tra MIBACT e Regione Sardegna del 2007, devono essere limitati a quelli volti al recupero e riuso dell'esistente, i corpi di fabbrica appartenenti a questa classe non possono essere né demoliti e né sopraelevati.**

3. Gli interventi devono essere orientati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare la sua piena funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e strutturali.

4. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il manufatto edilizio originario, attraverso modalità di intervento che non alterino le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

#### **Articolo 22 - Classe C2 – Fabbricati storico tradizionali**

1. Identifica i fabbricati storico tradizionali, Corpi di fabbrica (CF) e Fabbricati Accessori (FA), con funzione prevalentemente residenziale o mista che conservano, nel complesso, i caratteri storico tradizionali originari, oggetto di opere manutentive che ne hanno preservato la configurazione tipologico costruttiva o apportato lievi trasformazioni reversibili.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia interna e mutamento della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario. **Gli interventi specifici, così come previsto dal protocollo di intesa tra MIBACT e Regione Sardegna del 2007, devono essere limitati a quelli volti al recupero e riuso dell'esistente, i corpi di fabbrica appartenenti a questa classe non possono essere né demoliti e né sopraelevati.**

3. Gli interventi devono essere orientati alla conservazione del fabbricato edilizio e devono essere tali da assicurarne la sua funzionalità mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

4. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il manufatto edilizio originario, descritti all'interno dell'*Abaco degli elementi architettonici e costruttivi (NTA1)*, attraverso interventi che non alterino la sagoma o le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

5. L'*Abaco degli elementi architettonici e costruttivi (NTA1)* e l'*Abaco dei tipi insediativi (NTA2)* costituiscono i riferimenti prescrittivi per la riconfigurazione tipologica, architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica.

#### **Articolo 23 - Classe C3 - Fabbricati moderni o recenti coerenti e compatibili**

1. Identifica i fabbricati moderni o contemporanei, Corpi di fabbrica (CF) e Fabbricati Accessori (FA), con funzione prevalentemente residenziale o mista, aventi caratteristiche

morfologico distributive che, a grandi linee, risultano coerenti o compatibili con il tessuto edilizio storico tradizionale, in presenza di alterazioni reversibili degli elementi costruttivi.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, mutamento della destinazione d'uso. **Gli interventi specifici, così come previsto dal protocollo di intesa tra MIBACT e Regione Sardegna del 2007, devono essere limitati a quelli volti al recupero e riuso dell'esistente, i corpi di fabbrica appartenenti a questa classe non possono essere né demoliti e né sopraelevati.**

3. Gli interventi devono essere orientati alla conservazione del fabbricato edilizio e devono essere tali da assicurarne la sua funzionalità mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

4. È prescritta l'eliminazione di tutte le alterazioni e gli elementi in contrasto con l'organismo edilizio originario, descritti all'interno dell'Abaco degli elementi architettonici, senza alterare la sagoma o le caratteristiche del fabbricato.

5. L'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi, costituisce il riferimento prescrittivo per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica; deve tuttavia essere evitata una mera riproposizione di elementi decorativi e architettonici tradizionali **ma prevedere il progetto di essi tali da reinterpretare in chiave moderna i caratteri tradizionali.**

#### **Articolo 24 - Classe R1a - Fabbricati storico tradizionali alterati**

1. Identifica i fabbricati storico tradizionali, Corpi di fabbrica (CF) e Fabbricati accessori (FA), con funzione prevalentemente residenziale o mista, oggetto di interventi reversibili che ne hanno tuttavia alterato la qualità e la configurazione originaria, ma che risultano non del tutto compromessi.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, ristrutturazione edilizia e mutamento della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario. **Gli interventi specifici, così come previsto dal protocollo di intesa tra MIBACT e Regione Sardegna del 2007, devono essere limitati a quelli volti al recupero e riuso dell'esistente, i corpi di fabbrica appartenenti a questa classe non possono essere né demoliti e né sopraelevati.**

3. Gli interventi devono essere orientati alla riqualificazione organica del fabbricato, mediante la rimozione di tutti gli elementi incongrui ed il recupero degli elementi caratterizzanti al fine di ripristinare i caratteri tipologici e costruttivi originari e consentire destinazioni d'uso compatibili.

4. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il manufatto edilizio originario, descritti all'interno dell'Abaco degli elementi architettonici, attraverso interventi che non alterino la sagoma o le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

5. L'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi e l'Abaco dei tipi insediativi costituiscono i riferimenti prescrittivi per la riconfigurazione tipologica, architettonica e costruttiva dei fabbricati.

#### **Articolo 25 - Classe R1b - Fabbricati moderni o recenti parzialmente coerenti**

1. Identifica i fabbricati moderni o recenti, Corpi di fabbrica (CF) e Fabbricati Accessori (FA), con funzione prevalentemente residenziale o mista, sostanzialmente compatibili tipologicamente con il tessuto edilizio storico tradizionale, che tuttavia presentano elementi incongrui e criticità architettoniche e costruttive e/o condizioni di degrado.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e mutamento della destinazione d'uso.

3. Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale del fabbricato ed al miglioramento della qualità edilizia, attraverso un insieme organico e

integrato di interventi, per renderlo coerente con il tessuto storico di riferimento.

4. In considerazione dello scarso interesse architettonico dei manufatti, è consentita la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione, totale o parziale, e ricostruzione; è consentita altresì la modifica del fabbricato dove specificamente previsto dalla disciplina del Piano di cui alla Tav. 11 - *Disciplina degli interventi edilizi* ed alle NTA3 - *Schede delle Unità Insediativa*, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate nel Capo III del presente Titolo e nella Tav. 12 - *Disciplina di coordinamento degli interventi e secondo gli schemi rappresentati dai Profili*.

5. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi non coerenti o non compatibili, descritti all'interno dell'Abaco degli elementi architettonici, e la riconfigurazione delle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

6. L'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi e l'Abaco dei tipi edilizi, nei loro contenuti essenziali, costituiscono il riferimento prescrittivo per la riconfigurazione tipologica, architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica. Deve essere pertanto evitata una mera riproposizione degli elementi architettonici e decorativi tradizionali **ma prevedere il progetto di essi tale da reinterpretare in chiave moderna i caratteri tradizionali**.

#### **Articolo 26 - Classe R2 - Fabbricati moderni o recenti non compatibili e alterati**

1. Identifica i fabbricati moderni o contemporanei con funzione prevalentemente residenziale o mista, caratterizzati da criticità tipologico costruttive e da alterazioni ed elementi incongrui.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia orientata alla riconfigurazione della sagoma del fabbricato rispetto ai caratteri tipologici ed agli schemi insediativi presenti nel tessuto urbano e mutamento della destinazione d'uso.

3. Gli interventi devono essere finalizzati alla riconfigurazione tipologica e riqualificazione architettonica e funzionale del fabbricato, attraverso un insieme organico e integrato di interventi al fine di renderlo compatibile e coerente con il tessuto storico di riferimento. A tal fine è consentita la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione, totale o parziale. La demolizione totale e ricostruzione delle volumetrie legittimamente assentite è consentita a condizione che l'intervento riguardi l'intera Unità Insediativa; è consentita altresì la trasformazione del fabbricato dove specificamente previsto dalla disciplina del Piano di cui alla Tav. 11 - *Disciplina degli interventi edilizi* ed alle NTA3 - *Schede delle Unità Insediativa*, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate nel Capo III del presente Titolo e nella Tav. 12 - *Disciplina di coordinamento degli interventi*.

4. È prescritta l'eliminazione di tutte gli elementi in contrasto o non compatibili, attraverso un insieme coordinato di interventi di riqualificazione, e la riconfigurazione della sagoma del fabbricato e delle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

5. L'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi e l'Abaco dei tipi edilizi, nei loro contenuti essenziali, costituiscono i riferimenti prescrittivi per la riconfigurazione tipologica, architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica. Deve essere pertanto evitata una mera riproposizione degli elementi architettonici e decorativi tradizionali **ma prevedere il progetto di essi tale da reinterpretare in chiave moderna i caratteri tradizionali**.

#### **Articolo 27 - Classe R3 - Fabbricati specialistici recenti ad uso pubblico da riqualificare**

1. Identifica i fabbricati realizzati in epoca moderna o contemporanea e di scarso interesse architettonico, con funzione specialistica pubblica o di interesse pubblico. Essi costituiscono delle singolarità e fanno parte integrante del tessuto urbano cittadino.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e mutamento della destinazione d'uso.

3. Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione architettonica del fabbricato, al fine di renderli compatibili con il tessuto storico di riferimento attraverso un insieme organico e integrato di interventi.

#### **Articolo 28 - Classe T1: Fabbricati storico tradizionali fortemente degradati o ruderi**

1. Identifica i ruderi ed i fabbricati storico tradizionali il cui degrado statico e funzionale, per abbandono, azione degli agenti atmosferici ed altri fattori esterni, ne compromette la conservazione e utilizzazione.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le parti preservate, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia con demolizione parziale e ricostruzione, eventuale nuova costruzione mediante ampliamento o sopraelevazione, modificazione della destinazione d'uso, secondo le previsioni di piano indicate nelle schede e nei profili.

3. Gli interventi devono essere orientati alla ricostruzione in sagoma del fabbricato al fine di ripristinare i caratteri morfologici, tipologici e costruttivi originari e consentire destinazioni d'uso compatibili.

4. È consentita la sola rimozione di tutti gli elementi originari fortemente degradati e non recuperabili.

5. L'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi e l'Abaco dei tipi edilizi, nei loro contenuti essenziali, costituiscono i riferimenti prescrittivi per la riconfigurazione tipologica, architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica. Deve essere pertanto evitata una mera riproposizione degli elementi architettonici e decorativi tradizionali **ma prevedere il progetto di essi tale da reinterpretare in chiave moderna i caratteri tradizionali.**

6. Il Piano identifica l'area di sedime occupabile dagli interventi edilizi di ricostruzione in sagoma nella Tav. 11 - *Disciplina degli interventi edilizi*. L'altezza massima del corpo di fabbrica è invece indicata nelle Tavole 13 - *Profili attuali e di progetto*.

#### **Articolo 29 - Classe T2: Fabbricati moderni o recenti non compatibili**

1. Identifica i fabbricati moderni o recenti aventi caratteristiche tipologiche non compatibili e caratteristiche architettoniche non coerenti con il contesto insediativo storico, la cui struttura e/o posizione incide sull'assetto distributivo del lotto.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, modificazione della destinazione d'uso.

3. Gli interventi devono essere orientati a risarcire il tessuto edificato, ripristinando i caratteri morfologici e tipologici del fabbricato in coerenza con il contesto insediativo storico, definendo un assetto dell'Unità Insediativa coerente con gli schemi del tessuto tipologico urbano.

4. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il contesto insediativo storico, descritti all'interno dell'Abaco degli elementi architettonici, e la realizzazione di interventi edilizi ed opere a verde capaci di mitigare gli impatti visivi sul paesaggio urbano.

5. L'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi e l'Abaco dei tipi edilizi, nei loro contenuti essenziali, costituiscono i riferimenti prescrittivi per la riconfigurazione tipologica, architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica. Deve essere pertanto evitata una mera riproposizione degli elementi architettonici e decorativi tradizionali **ma prevedere il progetto di essi tale da reinterpretare in chiave moderna i caratteri tradizionali.**

6. Il Piano identifica l'ambito di sedime occupabile dagli interventi edilizi di nuova costruzione nella Tav. 11 - *Disciplina degli interventi edilizi*. Nella Tav. 12 - *Disciplina di coordinamento degli interventi* e nelle NTA3 - *Schede delle Unità Insediativa*, sono indicate le direttrici tipologiche e di intervento ed i parametri di riferimento per gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. L'altezza massima del corpo di fabbrica è invece indicata nelle Tavv. 13 - *Profili attuali e di progetto*.

7. La realizzazione di eventuali nuovi volumi, se previsti, è subordinata al recupero di tutte le strutture storiche esistenti nell'unità edilizia, anche se in stato di rudere, all'eliminazione delle superfetazioni ed al completamento delle finiture esterne.

#### **Articolo 30 - Classe T3: Nuovi sedimi di progetto**

1. Identifica i nuovi sedimi di progetto sui quali è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati edilizi a completamento e integrazione del tessuto edificato esistente o altresì di ricostruzioni di edifici storici presenti nel Cessato Catasto oggi non più presenti.

2. Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e ricostruzione nel rispetto delle sagome indicate negli elaborati di Piano.

3. Il Piano identifica l'ambito di sedime occupabile dagli interventi edilizi di nuova costruzione e ricostruzione nella Tav. 11 - *Disciplina degli interventi edilizi*, interventi che potranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate nel Capo III del presente Titolo. L'assetto volumetrico è indicato nelle singole schede delle Unità Insediative e le altezze massime nelle rispettive Classi di Coordinamento.

4. L'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi e l'Abaco dei tipi edilizi, nei loro contenuti essenziali, costituiscono i riferimenti prescrittivi per la riconfigurazione tipologica, architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica. Deve essere pertanto evitata una mera riproposizione degli elementi architettonici e decorativi tradizionali ma prevedere il progetto di essi tale da reinterpretare in chiave moderna i caratteri tradizionali.

#### **Articolo 31 - Classe D: Manufatti eterogenei precari**

1. Identifica i manufatti, generalmente fabbricati accessori, non compatibili con il contesto insediativo storico e/o posti in opera in modo precario con l'utilizzo di materiali eterogenei di fortuna, spesso per addizioni successive.

2. Sono prescritti gli interventi di demolizione e realizzazione delle previsioni del Piano o ripristino dello stato originario dei luoghi.

#### **Articolo 32 - Criteri per gli ampliamenti planimetrici ed in sopraelevazione**

1. Gli ampliamenti in sopraelevazione sono sempre ammessi nel caso di edifici ad un piano con altezza interna inferiore ai limiti richiesti dalle vigenti normative igienico sanitarie; a tal fine è consentito aumentare l'altezza originaria di un Dh minore o uguale a m 1,00, rispettando le pendenze delle coperture preesistenti, anche recuperando i materiali costruttivi originari.

2. Gli edifici C1, C2 e R1a non possono essere sopraelevati, a meno che non si tratti di unità edilizia monocellula (un solo piano) con altezza inferiore a 2,70 e solo per il raggiungimento dell'altezza abitabile.

3. Eventuali nuovi volumi previsti nella corte non potranno inglobare le preesistenze storiche.

4. L'indice di edificabilità fondiario massimo consentito, non può comunque superare l'indice medio dell'isolato di appartenenza, nel rispetto delle prescrizioni planoaltimetriche, (sedimi e profili di progetto), contenute negli elaborati del Piano.

#### **Articolo 33 - Interventi di demolizione e ricostruzione**

1. Gli interventi di demolizione sono consentiti per i fabbricati moderni o recenti non compatibili rispetto al contesto insediativo storico e privi di valore architettonico (Classi R2, R3 e T2), in presenza di interventi coordinati di riconfigurazione dell'assetto insediativo dell'Unità di appartenenza, nel rispetto del contesto insediativo storico.

2. Nel caso di fabbricati edilizi storico tradizionali, la demolizione con ricostruzione è consentita esclusivamente nel caso di ruderi (Classe T1) o di edifici fortemente compromessi staticamente, la cui compromissione sia adeguatamente documentata e solo per le porzioni che si dimostri non siano recuperabili. La ricostruzione dovrà rispettare la sagoma originaria ovvero le prescrizioni planoaltimetriche contenute negli elaborati del Piano, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi riportati negli Abachi allegati alle presenti Norme.

#### **Articolo 34 - Elementi architettonici e costruttivi**

1. Il Piano analizza i caratteri e le forme architettoniche e costruttive appartenenti all'edilizia storica tradizionale di Villaurbana, classificati e descritti all'interno dell'*Abaco elementi architettonici e costruttivi (NTA1)*.
2. È prescritta la salvaguardia, il recupero ed il ripristino degli elementi architettonici e costruttivi appartenenti alla tradizione costruttiva locale, come identificati all'interno dell'*Abaco elementi architettonici e costruttivi*.

#### **Articolo 35 - Elementi architettonici e costruttivi incongrui e non coerenti**

1. L' *Abaco elementi architettonici e costruttivi (NTA1)* riporta una descrizione delle modalità costruttive e degli apparati architettonici e decorativi, realizzati prevalentemente in tempi recenti, incongrui o non coerenti rispetto alla tradizione costruttiva locale con cui si relazionano, ritenuti pertanto non compatibili con le esigenze di salvaguardia dei caratteri del paesaggio urbano di Villaurbana.
2. Il Piano vieta la realizzazione e l'installazione di manufatti, elementi decorativi ed impianti tecnologici non compatibili con i caratteri costruttivi e del paesaggio urbano di Villaurbana, descritti all'interno dell'*Abaco degli elementi architettonici* e ne prescrive la rimozione qualora presenti negli edifici e fabbricati esistenti, in quanto elementi incongrui e non coerenti con i caratteri architettonici e costruttivi del tessuto edificato del Centro Storico.

#### **Articolo 36 - Indirizzi per l'installazione di insegne e targhe**

1. L'installazione delle insegne degli esercizi pubblici e commerciali, ai sensi dell'art. 49 DPR 495/1992, è consentita nella sede dell'attività e nelle relative pertinenze, nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - non devono interferire con la percezione prevalente dello spazio urbano;
  - non devono creare intralcio per il transito pedonale;
  - installazione in corrispondenza del piano terra;
  - non devono interferire con gli elementi architettonici del fabbricato, ad esempio lesene, cornici, zoccolature, ecc;
  - inserimento, di norma, all'interno della sagoma delle aperture;
  - larghezza non superiore a quella della vetrina o apertura di installazione ed altezza massima pari a cm 60.
  - disposizione in aderenza alla superficie della facciata,
  - sagoma regolare e semplicità formale;
  - devono avere fattura e qualità adeguata al decoro del fabbricato e dell'insediamento storico;
  - illuminazione preferibilmente indiretta;
  - uso dei colori coerente con il cromatismo della facciata.
2. L'installazione a bandiera è ammissibile solo per servizi pubblici di interesse generale (farmacia, strutture ricettive, tabaccai e valori bollati, forze dell'ordine), con una sporgenza complessiva dal profilo del muro, inferiore ai cm 70.
3. L'installazione delle targhe per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, associazioni ed altre attività è consentita direttamente sulla facciata dell'edificio o sui muri di confine delle proprietà che si affacciano sul fronte strada, purché di forma quadrata o rettangolare e dimensione non superiore a 30 x 30 cm.



### **Articolo 37 - Indirizzi per l'installazione di impianti tecnologici**

1. Il Piano Particolareggiato consente l'installazione di impianti di climatizzazione, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia del paesaggio e del decoro urbano e tutela del patrimonio edilizio storico tradizionale.
2. È vietata l'installazione di impianti di climatizzazione negli edifici storici conservati (C1 e C2), qualora la posa in opera comprometta in tutto o in parte l'esigenza di salvaguardia e tutela del manufatto.
3. È comunque vietata l'installazione di unità esterne negli edifici ricadenti nell'area di rispetto del bene identitario o visibili dalla pubblica via o da altri punti di vista pubblici.
4. È ammessa l'installazione su coperture piane di unità esterne appoggiate a pavimento, sia esistenti che di nuova realizzazione, purché gli elementi non siano visibili dalla pubblica via o da altri punti di vista pubblici.
5. La non visibilità degli impianti dalla pubblica via è attestata da opportuna documentazione fotografica, redatta con riprese effettuate da più punti di vista.

### CAPO III - DISCIPLINA DI COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### Articolo 38 - Disposizioni generali

1. La disciplina di coordinamento degli interventi edilizi riguarda le singole Unità Insediative identificate dal Piano all'interno del tessuto urbano del Centro di antica e prima formazione.
2. La disciplina di coordinamento degli interventi è contenuta nelle norme del presente Capo, con riferimento alla Tav. n. 12 - *Disciplina di coordinamento degli interventi*, e nelle Schede delle Unità Insediative, parte integrante e sostanziale delle presenti Norme.

#### Articolo 39 - Unità Insediative e Unità Minime di Intervento

1. Le Unità Insediative identificano un insieme composto da corpi di fabbrica e relative pertinenze, edificate e non edificate, aventi caratteristiche tipologiche o funzionali interdipendenti.
2. Il Piano, attraverso le Norme del presente Capo e le NTA3 - *Schede delle Unità Insediative*, indirizza gli interventi di conservazione, riqualificazione e trasformazione secondo un approccio integrato e coordinato.
3. Le Unità Insediative costituiscono il dispositivo di attuazione del Piano a cui riferirsi per l'analisi dello stato di fatto, preliminare alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi. Assumono valenza di Unità Minime di Intervento qualora la realizzazione degli interventi sui singoli elementi costitutivi, necessitino di permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, che non compromettono la qualità architettonica e paesaggistica complessiva del bene, sono comunque consentiti per singoli Elementi costitutivi o loro porzioni, fermo restando la necessità di inquadrare e coordinare tali opere all'interno dell'Unità Insediativa di riferimento.
5. La disciplina relativa alle singole Unità Insediative è riportata nel documento NTA3 - *Schede delle Unità Insediative*, parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, e negli elaborati cartografici Tav. 12 - *Disciplina di coordinamento degli interventi* e Tav. 13 - *Profili attuali e di progetto*.
6. La perimetrazione delle Unità Insediative può essere modificata, prima o dopo la realizzazione dell'intervento edilizio, qualora venga prodotta idonea documentazione comprovante una diversa identificazione planimetrica dell'Unità, nel rispetto dei criteri identificati dal Piano Particolareggiato e dei caratteri tipologico insediativi del tessuto del Centro di antica e prima formazione; la modifica, **previa approvazione da parte del Servizio tutela del paesaggio Sardegna presso la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia centrale della R.A.S.**, è approvata mediante semplice deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato.

#### Articolo 40 - Classi di coordinamento degli interventi

1. Ad ogni Unità Insediativa il Piano assegna una specifica "Classe di coordinamento degli interventi" avente la funzione di indirizzare il progetto di conservazione, riqualificazione e trasformazione dei singoli elementi costitutivi, in modo coerente e integrato all'interno dell'unità.
2. Il Piano identifica le seguenti Classi di coordinamento degli interventi:
  - Recupero conservativo
  - Recupero integrato e riuso
  - Completamento tipologico insediativo
  - Riqualificazione tipologica e/o architettonica
  - Riconfigurazione tipo-morfologica

- Nuovo impianto

#### **Articolo 41 - Recupero conservativo**

1. Interessa Unità insediative caratterizzate da un patrimonio insediativo ed edilizio di interesse architettonico storico e tradizionale e singolarità architettoniche.
2. Il Piano prescrive interventi di conservazione e recupero dei caratteri tipologici, architettonici e costruttivi e la rimozione degli eventuali elementi incongrui presenti.
3. Gli interventi sugli Spazi aperti devono essere orientati alla conservazione ed al recupero degli elementi costitutivi, aree verdi, superfici pavimentate originarie, muri di confine ed altri manufatti e arredi, coerenti e compatibili con il contesto insediativo storico tradizionale.
4. Gli interventi sugli spazi aperti devono prevedere la salvaguardia del verde residuo e la messa a dimora di specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area.
5. Parametri urbanistici ed edilizi:
  - Superficie coperta: non è consentito incrementare la superficie coperta
  - Indice di permeabilità  $\geq 20\%$  Sf

#### **Articolo 42 - Recupero integrato e riuso**

1. Interessa Unità insediative caratterizzate dalla presenza di edilizia storico e/o tradizionale le cui opportunità di fruizione possono essere condizionate dalla consistenza edilizia dei manufatti, che non sempre potrebbero garantire adeguati standard abitativi.
2. Il Piano promuove interventi integrati di conservazione, recupero e riuso, anche mediante rifunzionalizzazione e cambio di destinazione d'uso, e la rimozione degli eventuali elementi incongrui presenti. Previo recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a tal fine, sono consentiti limitati incrementi della Superficie coperta unicamente destinati a servizi tecnologici e/o strumentali allo svolgimento delle funzioni e destinazioni d'uso previste, salvo i casi in cui all'interno della unità siano presenti fabbricati storico tradizionali fortemente degradati o ruderi di cui la normativa degli interventi preveda il recupero.
3. Gli interventi sugli spazi aperti devono essere orientati alla riqualificazione ed al recupero degli elementi costitutivi, aree verdi, superfici pavimentate originarie, muri di confine ed altri manufatti e arredi, coerenti e compatibili con il contesto insediativo storico tradizionale.
4. Gli interventi sugli spazi aperti devono prevedere la salvaguardia del verde residuo e la messa a dimora di specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area.
5. Parametri urbanistici ed edilizi:
  - Superficie coperta: incremento massimo della superficie coperta del 10%
  - Indice di permeabilità  $\geq 25\%$  SF
  - Altezza massima nuovi fabbricati H = 3,50 ml.
  - Profondità corpo di fabbrica fabbricati aggiuntivi: 4 m.
6. Non è consentita la realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati.

#### **Articolo 43 - Completamento tipologico insediativo**

1. Interessa Unità insediative caratterizzate dalla presenza di singoli elementi di edilizia tradizionale a carattere prevalentemente strumentale, nelle quali non si è avuto nel tempo uno sviluppo funzionale ed insediativo.
2. Il Piano promuove interventi volti allo sviluppo ed alla evoluzione tipologico compositiva dell'unità, previa eliminazione degli edifici non compatibili ed il recupero e riuso degli edifici storico tradizionali presenti. I nuovi volumi sono rappresentati nella Tav. 11 - *Disciplina degli interventi edilizi* con il sedime denominato "T3 -Nuovi sedimi di progetto", nella Tav. 12 - *Disciplina di coordinamento degli interventi* con corrispondenti direttrici di localizzazione denominate "Nuovo impianto" e nelle Tavv. 13 - *Profili attuali e di progetto*.

3. Gli interventi sugli spazi aperti devono essere orientati al recupero degli elementi originari residui, quali pavimentazioni, muri di confine ed altri manufatti e arredi, coerenti e compatibili con il contesto insediativo storico tradizionale.

4. Gli interventi sugli spazi aperti devono prevedere la salvaguardia del verde residuo e la messa a dimora di specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area.

5. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta: massimo 40% SF
- Indice di permeabilità  $\geq 35\%$  SF
- Altezza massima nuovi fabbricati: edifici a 1 piano H = 3,50 ml; edifici a 2 piani H = 7,20
- Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile

6. Non è consentita la realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati.

7. L'Abaco dei tipi insediativi (NTA2) costituisce un riferimento prescrittivo per lo sviluppo insediativo e per la configurazione architettonica dell'organismo edilizio.

#### **Articolo 44 - Riqualificazione tipologica e/o architettonica**

1. Interessa Unità insediative caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna o recente che presenta elementi non coerenti con il contesto urbano di riferimento per caratteri tipologici e/o costruttivi.

2. Il Piano promuove interventi volti alla riqualificazione tipologica e architettonica estesi all'intera Unità insediativa, anche mediante demolizione e ricostruzione totale o parziale dei manufatti esistenti.

3. Previo recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di interesse storico tradizionale e non, è consentito l'ampliamento e/o costruzione di nuovi corpi edilizi, qualora specificamente previsto dalla disciplina delle singole Unità Insediative, di cui alle NTA3 - Schede delle Unità Insediative, e nel rispetto delle linee direttrici tipologiche e di intervento riportati nella Tav. 12 - Disciplina di coordinamento degli interventi e nelle Tavv. 13 - Profili attuali e di progetto e nell'Abaco dei tipi insediativi.

4. Gli interventi sugli spazi aperti devono essere orientati alla riqualificazione ed alla reintegrazione delle aree e degli elementi costitutivi, anche mediante demolizione degli elementi non compatibili o incoerenti.

5. Gli interventi sugli spazi aperti devono prevedere la salvaguardia del verde residuo e la messa a dimora di specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area.

6. Parametri urbanistici ed edilizi:

Indice Fondiario: non superiore all'Indice fondiario medio dell'isolato di appartenenza, nel rispetto delle sagome e delle indicazioni planimetriche e volumetriche riportate negli elaborati di Piano; è consentito il raggiungimento di Indici fondiari superiori qualora determinati da volumetrie legittimamente assentite.

In alcuni casi, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, strettamente finalizzati alla riqualificazione dell'edificato e/o al riassetto del lotto, limitatamente a fabbricati identificati come recenti delle classi (R2, T2), è ammesso il superamento dell'indice fondiario medio di isolato (entro un massimo del 10% della volumetria esistente e legittimamente assentita) al fine di riportare i manufatti edilizi e unità insediativa in condizioni di coerenza con i caratteri del tessuto edilizio urbano.

- Superficie coperta: massimo 50% SF
- Indice di permeabilità  $\geq 30\%$  SF
- Altezza massima nuovi fabbricati: edifici a 1 piano H = 3,50 ml; edifici a 2 piani H = 7,20
- Distanze: D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U e Codice civile

- Profondità max corpi di fabbrica: 8 m.
- Per i fabbricati di nuova costruzione qualora costruiti in aderenza a fabbricati classificati come C2 o R1a sono consentite piccole oscillazioni/variazioni dei parametri di profondità e altezza in incremento o decremento al fine di armonizzare gli allineamenti con l'edificato storico.

7. Non è consentita la realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati.

8. L'*Abaco dei tipi insediativi* (NTA2) e degli elementi architettonici e costruttivi-NTA1 costituisce un riferimento di indirizzo per la riqualificazione insediativa e architettonica dell'organismo edilizio.

#### **Articolo 45 - Riconfigurazione tipo-morfologica**

1. Interessa Unità insediative caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna o recente in contrasto con i caratteri tipomorfologici e costruttivi del contesto urbano di riferimento.

2. Il Piano promuove interventi volti alla riconfigurazione dell'assetto tipologico e funzionale mediante ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con eventuale cambio di destinazione d'uso.

3. Gli interventi dovranno essere realizzati, previo recupero e salvaguardia degli edifici storici qualora presenti, nel rispetto delle linee direttrici tipologiche e di intervento riportate nella Tav. n. 12 - *Disciplina di coordinamento degli interventi*, delle sagome riportate nella Tavv. 13 - *Profili attuali e di progetto* nonché delle indicazioni contenute nelle NTA3 - *Schede delle Unità Insediative* e *Abaco dei tipi insediativi* (NTA2) degli elementi architettonici e costruttivi (NTA1).

4. In assenza di interventi di riconfigurazione dell'assetto complessivo dell'Unità insediativa, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzabili contestualmente alla mitigazione degli effetti sul paesaggio urbano mediante rimozione degli elementi incongrui e realizzazione di opere a verde.

5. Parametri urbanistici ed edilizi:

Indice Fondiario: non superiore all'Indice fondiario medio dell'isolato di appartenenza, nel rispetto delle sagome e delle indicazioni planimetriche e volumetriche riportate negli elaborati di Piano; è consentito il raggiungimento di Indici fondiari superiori qualora determinati da volumetrie legittimamente assentite;

In alcuni casi, nell'ambito di interventi di demolizione e ricostruzione, strettamente finalizzati alla riqualificazione dell'edificato e/o al riassetto del lotto, limitatamente a fabbricati identificati come recenti delle classi (R2, T2), è ammesso (entro un massimo del 10% della relativa volumetria legittimamente assentita) il superamento dell'indice fondiario medio di isolato al fine di riportare i manufatti edilizi e unità insediativa in condizioni di coerenza con i caratteri del tessuto edilizio urbano.

- Superficie coperta: massimo 40% SF
- Indice di permeabilità  $\geq 35\%$  SF
- Altezza massima nuovi fabbricati: edifici a 1 piano H = 3,50 ml; edifici a 2 piani H = 7,20
- Profondità max corpi di fabbrica: 8 m.
- Distanze: D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U e Codice civile
- Per i fabbricati di nuova costruzione qualora costruiti in aderenza a fabbricati classificati come C2 o R1a sono consentite piccole oscillazioni/variazioni dei parametri di profondità e altezza in incremento o decremento al fine di armonizzare gli allineamenti con l'edificato storico.

5. Gli interventi sugli spazi aperti devono prevedere la salvaguardia del verde residuo e la messa a dimora di specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area.

6. Non è consentita la realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati.

7. L'*Abaco dei tipi insediativi* (NTA2) costituisce un riferimento di indirizzo per la riconfigurazione insediativa e architettonica dell'organismo edilizio.

#### **Articolo 46 - Nuovo impianto**

1. Interessa Unità insediative prive di edificazione, assimilabili a lotti liberi.

2. Il Piano prevede la realizzazione di nuovi complessi edilizi, in coerenza con il tessuto urbano di riferimento e compatibili con i caratteri tipologici del contesto.

3. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle le direttrici tipologiche e di intervento riportati nella Tav. 11 - *Disciplina degli interventi edilizi* e nella Tav. 12 - *Disciplina di coordinamento degli interventi*, delle sagome riportate nelle Tavv. 13 - *Profili attuali e di progetto* nonché delle indicazioni contenute nelle Schede delle Unità Insediative (NTA3).

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta: massimo 40% SF
- Indice di permeabilità  $\geq 35\%$  SF
- Altezza massima nuovi fabbricati: edifici a 1 piano H = 3,50 ml; edifici a 2 piani H = 7,20
- Distanze: DM 1444/1968 e Codice civile

5. Gli interventi sugli spazi aperti devono prevedere la salvaguardia del verde residuo e la messa a dimora di specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area.

6. Non è consentita la realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati.

7. L'*Abaco dei tipi insediativi* (NTA2) costituisce il riferimento prescrittivo per la configurazione insediativa e architettonica dell'organismo edilizio e dell'Unità Insediativa.



## **CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI**

### **Articolo 47 - Disposizioni generali**

1. Il Piano Particolareggiato disciplina e indirizza il progetto degli spazi aperti pubblici e privati, sia ad uso collettivo sia ad uso individuale, attraverso specifiche indicazioni riportate nella Tav. 18 "Disciplina degli interventi sugli spazi aperti".

2. La disciplina del Piano è finalizzata a migliorare la fruizione pedonale delle aree centrali, attraverso indicazioni sul disegno del suolo e degli spazi aperti e indirizzi per il coordinamento e l'integrazione degli interventi e dei progetti di riqualificazione, all'interno di un quadro di coerenza unitario.

3. Il Piano promuove una strategia di riqualificazione degli spazi aperti e del disegno di suolo, articolata secondo quattro distinti ambiti di intervento, per i quali definisce requisiti e indicazioni progettuali:

- Ambiti strategici di progettazione unitaria
- Ambiti di integrazione del disegno di suolo: progetti puntuali.
- Spazi aperti pubblici ad uso collettivo;
- Spazi aperti privati.

### **Articolo 48 - Ambiti strategici di progettazione unitaria**

1. Il Piano identifica alcuni ambiti strategici di progetto dello spazio pubblico, quali ambiti prioritari di intervento per la riqualificazione delle relazioni spaziali ed il miglioramento delle modalità di fruizione dell'insediamento storico.

2. Per ogni Ambito strategico, il Piano definisce obiettivi di qualità e indirizzi specifici di progetto, finalizzati alla valorizzazione ed al recupero organico e coordinato dello spazio aperto ad uso pubblico.

3. Le regole e gli indirizzi per la progettazione degli interventi di riqualificazione degli ambiti strategici di riqualificazione, individuati nella Tavola A -"Base Strategica degli interventi di valorizzazione spazi aperti e edificato".

4. Il Piano identifica i seguenti Ambiti strategici di progettazione unitaria:

- AS\_1 Ambito Strategico: Asse storico della via Vittorio Emanuele
- AS\_2 Ambito Strategico: Percorso dell'antico corso del Rio S'Arrieddu

### **Articolo 49 - AS\_1 Ambito Strategico: Asse storico di via Vittorio Emanuele**

1. L'ambito di progetto identifica il tracciato matrice della via Vittorio Emanuele, ed il sistema di piazze e spazi pubblici ad uso collettivo che caratterizzano e articolano il percorso lungo il suo sviluppo.

2. Gli obiettivi del progetto per l'ambito strategico della Via Vittorio Emanuele consistono nel:

- qualificare lo spazio pubblico, ed integrare la rete dei servizi sia per i residenti che per i turisti attraverso interventi sulla qualità degli spazi e sulle funzioni ad essi connesse: integrazione del disegno di suolo con i percorsi che affluiscono al centro storico, incentivazione della cura delle facciate, integrazione delle quote di verde che definiscono quinte urbane;
- valorizzare gli spazi pubblici, i vicoli e le piazze direttamente connessi all'asse viario di impianto storico;
- qualificare le connessioni e gli attraversamenti pedonali trasversali.

3. Gli indirizzi per la realizzazione degli interventi di progetto sono i seguenti:

- valorizzazione delle aree ad uso pedonale in prossimità delle piazze e degli spazi pubblici,

anche attraverso l'inserimento di elementi di arredo urbano che favoriscano la socializzazione o la pausa (panchine, verde, pergolati ombreggianti);

- valorizzazione degli spazi destinati al parcheggio e dei percorsi ad essi afferenti;
- riqualificazione degli spazi e dei servizi pubblici lungo l'asse storico, attraverso la riqualificazione delle facciate, dei vicoli e dei cortili che fronteggiano l'asse viario;
- ampliamento delle superfici permeabili e inserimento di alberature e opere a verde.
- definizione di segnaletica illustrativa
- mitigare la visibilità dei fabbricati incoerenti per forma, tipologia e caratteri estetico-costruttivi rispetto al carattere di storicità del percorso matrice di cui via Vittorio Emanuele è il margine.

#### **Articolo 50 - AS\_2 Ambito Strategico: Percorso connettivo sull'antico asse del Rio S'Arrieddu**

1. L'ambito di progetto identifica l'asse dell'alveo fluviale del Rio S'Arrieddu.
2. Gli obiettivi del progetto per l'ambito strategico consistono nel:
  - valorizzare il ruolo dell'asse come ambito di relazione e connessione fra i percorsi di fruizione delle risorse storico culturali dell'abitato ed i sentieri di fruizione ambientale e naturalistica del territorio;
  - connettere le aree a fruizione pedonale, favorendo l'attraversamento del Centro di antica e prima formazione e la riconoscibilità dell'antico percorso fluviale dalle zone di monte a quelle verso valle;
  - riqualificare il margine del Centro di antica e prima formazione;
  - mitigare la visibilità dei fabbricati incoerenti per forma, tipologia e caratteri estetico-costruttivi rispetto al carattere di storicità rappresentato dall'asse del Rio S'Arrieddu, elemento matrice dell'antico centro storico
3. Gli indirizzi per la realizzazione degli interventi di progetto sono i seguenti:
  - ridefinizione di un percorso complessivo che ricalchi l'antico tracciato fluviale all'interno del centro urbano in modo da riconoscerne il tracciato storico, e rafforzare l'integrazione con il sistema dei luoghi che vi gravitano attorno;
  - completamento degli interventi di riqualificazione delle pavimentazioni stradali, con materiali e modalità coerenti e omogenee rispetto alle aree contigue già realizzate;
  - riqualificazione degli arredi e sistemazione del verde ad integrazione delle alberature esistenti;
  - riqualificazione del tessuto edificato storico e recente presente sui bordi del percorso mediante la realizzazione di fasce verdi capaci di mitigare la visibilità dei fabbricati incoerenti e non compatibili, la valorizzazione dei cortili e degli orti che si snodano lungo lo stesso;
  - riqualificazione del margine del tessuto edificato storico mediante la riqualificazione dei confini murari, intesi come margine fra spazio pubblico e spazio privato intercluso, favorendo comunque la permeabilità pedonale;
  - realizzazione di una fascia verde lungo il margine dell'asta fluviale, coerenti con il contesto ecologico dell'area

#### **Articolo 51 - Ambiti di integrazione del disegno di suolo: progetti puntuali**

1. Si tratta di ambiti localizzati in luoghi strategici del tessuto urbano, che presentano particolari potenzialità in riferimento ad una complessiva riqualificazione del sistema degli

spazi aperti ad uso collettivo.

2. Per tali aree il piano promuove una strategia di riorganizzazione dello spazio pubblico e del disegno di suolo attraverso un progetto capace di qualificare le relazioni fra le differenti scale di intervento (ambito locale e ambito urbano) e le diverse forme di fruizione (pedonale e carrabile).

3. Obiettivo: garantire la realizzazione di uno spazio pubblico che risponda maggiormente a criteri di sicurezza e fruibilità pedonale e decoro, omogeneità e sobrietà dello spazio pubblico e del disegno di suolo.

4. Indirizzi generali:

- riordino delle pavimentazioni pedonali e carrabili, limitando tipologie di posa e materiali, nel rispetto dei caratteri di sobrietà e omogeneità tipici del Centro di antica e prima formazione;
- sostituzione e riorganizzazione degli arredi e del verde urbano, se presenti;
- sostituzione delle pavimentazioni in asfalto o cemento con materiali lapidei, in continuità con i materiali utilizzati nelle aree limitrofe;
- inserimento di arredi e verde urbano, dove possibile, anche in forma di pergolati e di quinte vegetali funzionali alla realizzazione di zone di pregio all'interno del centro matrice, di piccole aree ombreggiate o alla schermatura di fronti strada incoerenti con il sistema dell'edificato tradizionale.

#### **Articolo 52 - Disposizioni per gli spazi aperti pubblici ad uso collettivo**

1. Il Piano specifica le regole per la riqualificazione degli spazi aperti pubblici, attraverso l'identificazione di specifiche tipologie che caratterizzano il Centro di antica e prima formazione.

2. La Tavola A "Base Strategica degli interventi di valorizzazione identifica le tipologie di spazi aperti pubblici.

3. I tipi di spazi aperti individuati fanno riferimento alle seguenti categorie:

**3.1 Reticolo viario storico.** Il reticolo viario storico si sviluppa in riferimento al tracciato matrice è in gran parte oggetto di interventi di riqualificazione della pavimentazione con elementi lapidei. La trama viaria si è conservata quasi inalterata. Il piano riconosce alcuni percorsi in cui stendere gli interventi di riqualificazione

Il progetto di riqualificazione del reticolo viario e della circolazione pedonale e veicolare deve garantire la riconoscibilità dell'uso pedonale e la sicurezza della percorrenza.

Indirizzi per il progetto di riqualificazione:

- completamento degli interventi di riqualificazione della pavimentazione stradale, limitando le tipologie di posa ed i materiali utilizzati, nel rispetto dei caratteri di sobrietà e omogeneità ed al fine di favorire una maggiore unitarietà dello spazio pubblico;
- lo spazio destinato alla circolazione pedonale deve essere di una dimensione minima non inferiore a mt. 1,50; dove non sia possibile garantire una larghezza del marciapiede adeguata, la sezione stradale dovrà essere realizzata senza soluzione di continuità e senza cambi di quota fra spazio pedonale e carrabile, prevedendo la localizzazione delle caditoie di raccolta delle acque piovane nell'asse viario. L'eventuale distinzione tra corsia carrabile e aree esclusivamente pedonali si potrà realizzare mediante il disegno della pavimentazione o l'inserimento di dissuasori amovibili;
- riordino generale e riqualificazione dell'illuminazione pubblica ed omogeneizzazione dei corpi illuminanti.

**3.2 Vicoli storici di accesso alla residenza.** Il Piano riconosce la funzione connettiva svolta dai vicoli, come elementi su cui si organizza l'accesso alle singole abitazioni. Tale funzione

costituisce uno spazio urbano di condivisione, unità di vicinato e luogo di incontro e socializzazione.

Il Piano propone di valorizzare la funzione di aggregazione sociale e unità di vicinato.

Indirizzi per il progetto di riqualificazione:

- riqualificazione della pavimentazione stradale, in coerenza ed integrazione con la rete viaria limitrofa;
- inserimento di elementi di arredo e verde, quali ad esempio pergolati.

**3.3 Piazze e aree pavimentate pedonali e ad uso promiscuo.** Identifica le aree e gli spazi pubblici pavimentati ad utilizzo pedonale o promiscuo, quali spiazzi, piazze e marciapiedi.

L'obiettivo del Piano consiste nella realizzazione di spazi pubblici per la fruizione pedonale e per la sosta, capace di garantire la continuità del trattamento delle pavimentazioni e degli elementi costitutivi, in continuità e coerenza con le aree adiacenti.

Indirizzi per il progetto di riqualificazione:

- realizzazione di superfici pavimentate realizzate con materiale omogeneo ed in continuità con le aree pubbliche adiacenti; l'inserimento di materiali diversi da quelli utilizzati per le aree pubbliche limitrofe, deve comunque garantire l'obiettivo di unitarietà e riconoscibilità dello spazio aperto;
- inserimento di aree verdi e specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area ed entità floristiche appartenenti al piano bioclimatico termo-mediterraneo.

**3.4 Aree verdi e giardini.** Identifica le aree verdi ed i giardini esistenti o di nuova realizzazione.

L'obiettivo del Piano consiste nel valorizzare e, dove possibile, ampliare le aree a verde interne al centro di antica e prima formazione.

Indirizzi per il progetto di riqualificazione:

- ampliamento della superficie delle aree verdi interne all'abitato e messa a dimora di specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area, utilizzando entità floristiche appartenenti al piano bioclimatico termo-mediterraneo.

### **Articolo 53 - Disposizioni per gli interventi sugli spazi aperti privati**

1. Il Piano tutela e incentiva la conservazione e valorizzazione degli spazi aperti privati, utilizzati prevalentemente a verde e giardino, frutteto od orto urbano per autoconsumo familiare.

2. Tali aree assumono una specifica rilevanza all'interno del tessuto edificato, in relazione alla necessità di conservare un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti, tra superfici urbanizzate impermeabili e superfici naturali permeabili.

3. Salvo diversa indicazione riportata negli elaborati prescrittivi di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi finalizzati alla manutenzione e conservazione dei giardini, frutteti e orti.

4. È ammessa l'installazione di manufatti amovibili, quali pensiline e gazebo di ingombro inferiore a 20 mq, realizzati con disegno, materiali e tecniche sobrie e coerenti con il contesto urbano.

5. Non sono ammessi gli interventi di modificazione o trasformazione del suolo e devono essere eliminati i manufatti incongrui, quali ad esempio tettoie e corpi di fabbrica precari e non coerenti con il contesto costruttivo locale. È consentita unicamente la sistemazione di percorsi utilizzando preferibilmente materiali naturali e permeabili. Deve essere comunque garantita la permanenza delle condizioni di permeabilità dell'area.

6. Nelle aree destinate a parcheggio privato, gli interventi devono essere orientati a limitare l'impatto visivo e di quello determinabile dall'impermeabilizzazione del suolo, attraverso la

realizzazione di aree verdi e l'utilizzo di materiali permeabili per gli stalli.

#### **Articolo 54 - Attuazione degli interventi**

1. La realizzazione degli interventi pubblici riguardanti gli spazi aperti, deve avvenire mediante approvazione dei progetti da parte dell'Amministrazione comunale, da redigersi in conformità alle indicazioni ed agli indirizzi contenuti negli elaborati normativi del presente Piano.

## **CAPO V - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA**

### **Articolo 55 - Disposizioni generali**

1. Il Piano Particolareggiato interessa il Centro di antica e prima formazione, identificato dal PPR come Bene paesaggistico di insieme.
2. Il Centro di antica e prima formazione costituisce l'ambito spaziale di riferimento e validità della disciplina e delle disposizioni prescrittive o di orientamento progettuale del Piano Particolareggiato, all'interno del quale gli interventi progettuali devono essere sottoposti alla verifica preventiva della compatibilità paesaggistica
3. Il Piano Particolareggiato identifica, in riferimento ai Beni identitari presenti, ambiti di salvaguardia nei quali si manifesta l'esigenza di una particolare tutela dei caratteri paesaggistici e identitari presenti.
4. Per tali ambiti il Piano stabilisce una disciplina di salvaguardia e tutela in funzione della permanenza dei caratteri storici, costruttivi, tipologici, morfologici.

### **Articolo 56 - Beni identitari e relativi ambiti di rispetto paesaggistico**

1. Il Piano identifica alcuni fabbricati di interesse storico culturale, considerati Beni identitari in Villaurbana:
  - Chiesa Santa Margherita
  - Casa del Museo del Pane
2. Il Piano tutela tali risorse prevedendo una disciplina di conservazione e valorizzazione dei caratteri storico identitari e, inoltre, stabilisce un'area di rispetto, nella quale l'applicazione della disciplina e delle disposizioni del PP risulta maggiormente rigorosa.
3. Nelle aree di tutela paesaggistica integrale, come identificate nella tavola A –sono previsti esclusivamente interventi orientati alla conservazione e tutela del bene.
4. Nelle aree di tutela paesaggistica condizionata sono ammessi tutti gli interventi utili a valorizzare la vista del bene, alla riqualificazione degli edifici ricadenti nella fascia di rispetto, al risanamento e recupero dei manufatti originari presenti, all'eliminazione di superfetazioni, al miglioramento della fruizione del bene con elementi a basso impatto percettivo.
5. L'eventuale segnalazione del bene deve avvenire con elementi di dimensioni contenute localizzati in modo da rendere percepibile il bene ed il suo contesto paesaggistico senza l'intrusione ottica di cartelli e pannelli esplicativi.



## **CAPO VI - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITI A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA**

### **Articolo 57 - Disposizioni generali**

1. Per le UI ricadenti in aree a pericolosità idrogeologica, gli interventi tengono conto delle eventuali limitazioni d'uso derivanti dalla normativa del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) per i diversi livelli di pericolosità.

### **Articolo 58 - Ambiti a pericolosità idraulica**

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità idraulica identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e dallo Studio di Compatibilità Idraulica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.

2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali, nelle aree a pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla *Disciplina delle aree di pericolosità idraulica* di cui agli articoli 27, 28, 29 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI.

## **CAPO VII - INTERVENTI A FAVORE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

### **Articolo 59 - Materiali ecosostenibili**

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi è raccomandato l'uso di materiali naturali o bio-compatibili che garantiscano la qualità dell'aria, la riduzione dell'uso di materie prime, nonché un basso impatto ambientale nell'intero ciclo di vita (fabbricazione, posa in opera, smaltimento finale) che determini complessivamente un ridotto costo ambientale.

2. Per garantire un ridotto impatto ambientale, i prodotti e le tecnologie utilizzate dovranno garantire:

- basso consumo di energia per la loro produzione o produzione da risorse rinnovabili;
- provenienza da processi produttivi a ridotto impatto ambientale;
- vicinanza delle produzioni;
- assenza di emissioni nocive e radioattività;
- igroscopicità e traspirabilità;
- ridotta conducibilità elettrica;
- biodegradabilità o riciclabilità;
- elevata inerzia termica.

2. In fase di progettazione dovranno inoltre essere considerate tecniche costruttive che prevedano la demolizione selettiva delle componenti e la possibilità di riutilizzare o riciclare i materiali.

### **Articolo 60 - Contenimento dei consumi idrici**

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a ridurre il consumo di risorsa idrica.

2. *Risparmio della risorsa idrica*: in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la riduzione del flusso idrico e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico

3. *Recupero delle acque piovane*: in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione dell'intero organismo edilizio il Piano suggerisce la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui, per la pulizia degli spazi esterni, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc, per usi tecnologici come fluido termovettore.

### **Articolo 61 - Contenimento del consumo energetico**

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a contenere il consumo energetico.

2. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione delle facciate è obbligatoria l'installazione di doppi vetri con l'intercapedine contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di manutenzione straordinaria dei serramenti esistenti è suggerita l'installazione dei doppi vetri, qualora compatibile con l'infisso esistente.

3. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce l'utilizzo di forme di riscaldamento e raffrescamento passive, opportunamente integrate al corpo di fabbrica, per il mantenimento di condizioni di comfort termo igrometrico ottimali.

4. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce la realizzazione di pareti perimetrali e di chiusura superiore degli ambienti abitabili degli edifici con una massa termica in grado di garantire l'inerzia necessaria a mantenere condizioni di comfort durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura

esterna.

5. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e in quelli di manutenzione straordinaria degli impianti, è obbligatoria l'installazione di opportuni sistemi di regolazione dell'apporto termico (valvole termostatiche) nei singoli radiatori di calore, al fine di garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti di calore.

6. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale, o altri sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, preferibilmente a bassa temperatura del fluido termovettore (temperatura di mandata non ai 55°C).

#### **Articolo 62 - Produzione energetica e acqua calda sanitaria**

1. Il Piano Particolareggiato promuove l'installazione di pannelli fotovoltaici e impianti solari termici, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia del paesaggio e del decoro urbano e tutela del patrimonio edilizio storico tradizionale, escludendo soluzioni visibili o che impattino sul paesaggio.

2. Non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici negli edifici storici conservati (C1 e C2) e negli edifici ricadenti nell'area di rispetto paesaggistico dei beni identitari.

3. È ammessa l'installazione su coperture piane appoggiate a pavimento, sia esistenti che di nuova realizzazione, purché gli elementi non siano visibili dalla pubblica via o da altri punti di vista pubblici.

4. È da preferirsi l'installazione su coperture inclinate non visibili da strade, piazze e ogni altro spazio pubblico. Gli impianti dovranno essere posizionati in aderenza alla falda di copertura o integrati nei tetti, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza modificare la sagoma dell'edificio.

5. I serbatoi di accumulo e ogni altro elemento tecnico necessario per la funzionalità degli impianti solari termici dovranno collocarsi all'interno dei fabbricati e, qualora previsti all'esterno, non dovranno comunque essere visibili da qualunque punto di vista pubblico.

6. La non visibilità degli impianti (pannelli termici solari e/o fotovoltaici) dalla pubblica via è attestata da opportuna documentazione fotografica, redatta con riprese effettuate da più punti di vista.

7. Nei casi in cui sia previsto il rifacimento della copertura si potranno adottare sistemi costruttivi che integrano i pannelli all'interno del pacchetto di copertura, tali da rispettare la complanarità con la falda.

## TITOLO 3 - DISPOSIZIONI FINALI

### CAPO I - ASPETTI PROCEDURALI

#### Articolo 63 - Modalità di presentazione dei progetti

1. I progetti devono prevedere l'attuazione delle prescrizioni del Piano, riportate nelle presenti Norme e nelle Schede delle Unità Insediative (UI), e la realizzazione di altre opere compatibili con le indicazioni riportate per l'UI di appartenenza.
2. Il proponente controlla, preliminarmente, in quale Unità Insediativa (UI) ricade il manufatto e/o l'area di intervento e verifica le opere previste dalla disciplina del Piano, con riferimento agli interventi previsti dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ss. mm. e ii.
3. Qualora il progetto interessi un'unica proprietà e la tipologia di intervento lo consenta, il singolo proponente può presentare la proposta autonomamente, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni progettuali disposti per il singolo fabbricato o l'intera UI.
4. Qualora l'intervento interessi più proprietà e la tipologia di opere necessiti di un intervento unitario e coordinato, il proponente invita formalmente gli altri proprietari a intervenire contestualmente ovvero a concordare modalità e tipologia di intervento condivise. Raggiunti gli accordi del caso, adeguatamente documentati, i proponenti predispongono la documentazione progettuale, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni previsti per l'intera UI.
5. Qualora non si raggiunga un accordo fra tutti i proprietari, al fine di coordinare gli interventi e le modalità di realizzazione nel tempo, i successivi interventi dovranno conformarsi a quanto precedentemente realizzato in attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano.
6. Gli interventi edilizi riguardanti la medesima Unità Insediativa dovranno avere, globalmente e nelle singole parti, caratteri di coerenza e omogeneità anche se differiti nel tempo.

#### Articolo 64 - Documentazione a corredo dei progetti

1. I progetti, riferiti all'Unità Insediativa di riferimento, devono permettere una corretta valutazione di tutti i parametri che concorrono alla valutazione dello stato attuale dei manufatti presenti, della loro consistenza e dello stato di conservazione.
2. L'analisi dei manufatti compresi all'interno dell'Unità Insediativa deve articolarsi con un numero minimo di rappresentazioni grafiche che riguardino, oltre alle consuete informazioni tecniche e progettuali, le informazioni utili alla descrizione dei manufatti edilizi, degli accessori, degli spazi aperti e delle finiture. A tal fine il progetto deve contenere:
  - Relazione descrittiva dello stato di fatto e del progetto da realizzare, corredata di completa documentazione fotografica d'insieme, dei singoli Corpi di Fabbrica, dei Fabbricati Accessori, degli Spazi Aperti e dei particolari costruttivi, con riferimento agli elaborati tecnici attestanti lo stato dei luoghi; saranno esplicitate le scelte progettuali, le soluzioni tecniche e i materiali da adottare;
  - Tabella di verifica delle superfici e dei volumi di ciascun Corpo di Fabbrica, dei volumi annessi e dei manufatti accessori;
  - Presentazione della Scheda dell'Unità Insediativa estratta dal PP;
  - Estratto della planimetria catastale, con indicazione dell'Unità Insediativa oggetto dell'intervento e dell'assetto al contorno;
  - Estratto dello studio di dettaglio del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico, con inquadramento dell'area interessata dall'intervento;
  - Planimetria scala 1:200 con evidenziati i Corpi di Fabbrica, i Fabbricati Accessori e gli Spazi Aperti secondo le loro categorie di appartenenza;
  - Planimetria di rilievo in scala 1:100 dell'Unità Insediativa con la distinzione dei Corpi di

Fabbrica, dei Fabbricati Accessori e degli Spazi Aperti presenti al suo interno. Il disegno si avvale delle verifiche dimensionali necessarie utili a rappresentare con precisione il lotto e l'edificato; saranno indicate le condizioni planimetriche delle UI al contorno;

- Rilievo di piante, prospetti e sezioni di tutti i livelli e delle coperture, comprese le recinzioni su strada, quotati, in scala 1:50, con evidenziati, mediante opportuna grafia, le parti di manufatti e Corpi di Fabbrica di carattere storico tradizionale. Possono essere rappresentate le condizioni del degrado o i materiali costruttivi. Ciascun ambiente sarà numerato, quotato e distinto per destinazione d'uso allo stato di fatto e di progetto;
- Prospetto o prospetti, in scala 1:50 o 1:100, dei fabbricati compresi all'interno dell'Unità Minima d'Intervento vista dalle strade pubbliche, con particolare attenzione alla rappresentazione delle recinzioni, degli accessi, delle sedi impiantistiche e degli accessori;
- Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005, "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"; (qualora necessaria ai fini autorizzativi coerentemente con le indicazioni della normativa vigente in termini di semplificazione degli iter autorizzativi e di relative procedure di concertazione attuate con gli enti competenti);
- Relazione tecnica ed elaborati illustrativi per gli allacci degli impianti;
- Planimetria di progetto in scala 1:100;
- Piante, prospetti e sezioni di progetto di tutti i livelli e delle coperture, comprese le recinzioni su strada; l'elaborato, in scala 1:50, descrive con chiara rappresentazione in sovrapposizione degli interventi di demolizione e dei nuovi interventi proposti (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni);
- Prospetto o prospetti d'insieme di progetto, in scala 1:50 o 1:100, dell'Unità Insediativa vista dalle strade pubbliche, con particolare attenzione alla rappresentazione delle recinzioni, degli accessi, delle sedi impiantistiche e degli accessori;
- Particolari costruttivi di progetto in scala 1:20 o comunque adeguata ai manufatti rappresentati.

## **CAPO II - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 65 - Norme di salvaguardia**

1. Dall'adozione del Piano Particolareggiato si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge n. 1902 del 03/11/1952, "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori", e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Dalla data di adozione del Piano Particolareggiato è sospeso il rilascio di titoli abilitativi per opere in contrasto con le nuove previsioni.

### **Articolo 66 - Situazioni preesistenti**

1. Nelle costruzioni in contrasto con le disposizioni del Piano Particolareggiato, quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di messa in sicurezza.
2. Le destinazioni d'uso in contrasto con le presenti Norme, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, possono permanere; in assenza di adeguamento delle destinazioni d'uso, sono tuttavia consentiti unicamente gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di messa in sicurezza.

### **Articolo 67 - Titoli abilitativi e autorizzazioni rilasciate**

1. Nei fabbricati oggetto di provvedimenti autorizzativi rilasciati prima dell'adozione del Piano, gli interventi si attuano in conformità con i provvedimenti stessi.
2. Sono consentite varianti ai progetti se non in contrasto con le indicazioni delle presenti Norme.
3. L'iter autorizzativo degli interventi può essere semplificato in relazione a tipologie di intervento edilizio individuate dal quadro normativo di riferimento e/o da apposite procedure concertative finalizzate a semplificare ed a agevolare il processo di attuazione del piano.

### **Articolo 68 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge**

1. I vincoli e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata prevalgono sulla disciplina del Piano Particolareggiato.

### **Articolo 69 - Deroghe**

1. Le prescrizioni di Piano Particolareggiato non ammettono deroghe ad eccezione di quelle specificatamente previste dalle presenti Norme, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Le disposizioni del Piano Particolareggiato possono tuttavia essere derogate per immobili pubblici o di interesse pubblico, a condizione che la deroga, ai sensi dell'art. 14 DPR 380/2001:
  - sia oggetto di apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
  - sia coerente con gli obiettivi della Classe di trasformabilità attribuita dal Piano;
  - **sia approvata da parte del Servizio tutela del paesaggio Sardegna presso la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia centrale della R.A.S.**
3. Gli interventi in deroga ammessi non devono comunque recare pregiudizio ai valori paesaggistici del centro di antica e prima formazione e dei beni identitari presenti e devono essere compatibili con i valori intrinseci del bene interessato.
4. Gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente, consentiti da disposizioni normative a carattere derogatorio ed efficacia temporanea, non sono applicabili per i fabbricati appartenenti alle seguenti classi di intervento: C - Conservazione, per tutte le sottoclassi di intervento; R - Riqualificazione, unicamente per la sottoclasse di intervento R1.