COMUNE DI CAGLIARI
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ALL'AMBIENTE

PpCs

Piano particolareggiato Centro storico

Riferimento: **Elaborato testuale**

Codice: **Et 002**

Titolo: **Norme tecniche di attuazione**

Approvazione definitiva:
Deliberazione Consiglio comunale n. 41 del 20/04/2016
(BURAS n. 4 del 19/01/2017)
parti in conservazione e riqualificazione

Deliberazione Consiglio comunale n. 126 del 10/08/2021
(BURAS n. 13 del 24/03/2022)
parti in trasformazione

Revisioni e aggiornamenti:
Deliberazione Consiglio comunale n. 131 del 03/12/2024
(BURAS n. 32 del 29/05/2025)
adeguamento n. 1

Deliberazione Consiglio comunale n. 158 del 19/11/2025
(BURAS n. __ del __/__/____)
adeguamento n. 2

AVVERTENZE

Il presente documento costituisce un adeguamento delle Norme di Attuazione relative al Piano particolareggiato del Centro storico approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 126 del 10/08/2021.
In considerazione della loro natura e rilevanza, le modifiche introdotte (correzione errori materiali, adeguamenti a disposizioni normative sovraordinate sopravvenute, integrazioni con finalità di riordino o maggior chiarezza delle disposizioni) rientrano nell'ambito dell'ordinaria attività di revisione e aggiornamento del piano e non costituiscono una variante allo stesso.
Allo scopo di facilitare la lettura del documento, nel testo vengono riportati dei riferimenti normativi utilizzando le parentesi tonde (…) per i riferimenti interni e quelle quadre […] per i riferimenti esterni.

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

CAPO I Disposizioni preliminari

Articolo 1 Oggetto e ambito di applicazione ... 3

Articolo 2 Principi e finalità ... 3

Articolo 3 Contenuti ed elaborati costitutivi ... 5

Articolo 4 Formato del piano e modalità di acquisizione degli elaborati ... 7

Articolo 5 Monitoraggio e varianti del piano ... 7

Articolo 6 Modalità attuative ... 8

CAPO II Disposizioni comuni

Articolo 7 Definizioni ... 9

Articolo 8 Articolazione della zona A ... 11

Articolo 9 Qualificazione degli interventi ammissibili ... 12

Articolo 10 Categorie di intervento ... 13

Articolo 11 Destinazione d'uso degli immobili ... 16

Articolo 12 Criteri di progettazione e valutazione degli interventi ... 18

Articolo 13 Requisiti ed elaborati dei progetti edilizi ... 19

TITOLO II NORME PER LA CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

CAPO I Disposizioni propedeutiche

Articolo 14 Criteri di analisi e schedatura dei beni immobili ... 23

Articolo 15 Elementi costitutivi degli organismi edilizi ... 24

Articolo 16 Tipologie edilizie di riferimento ... 24

CAPO II Dispositivi e strumenti del Piano

Articolo 17 Classi di valore del patrimonio urbano ... 25

Articolo 18 Unità minime d'intervento e complessi edilizi ... 26

Articolo 19 < soppresso > ... 26

Articolo 19-bis Ambiti di ricomposizione e riordino (ex Articolo 20) ... 26

Articolo 20 < soppresso > ... 27

Articolo 20-bis Progetti Strategici e Progetti Guida (ex Articolo 22) ... 27

Articolo 21 < soppresso > ... 28

Articolo 21-bis Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico (ex Articolo 19) ... 28

Articolo 22 < soppresso > ... 29

Articolo 22-bis Disposizioni per le aree interessate da piani attuativi già approvati (ex Articolo 21) ... 29

Articolo 23	Disposizioni per elevare la qualità degli interventi	31
Articolo 24	Laboratorio per il recupero del Centro storico	32
Articolo 25	Incentivi per l'attuazione del Piano	33
CAPO III	**Elementi distintivi delle Classi di valore**	
Articolo 26	Identificazione e articolazione della Classe di valore I (conservazione)	33
Articolo 27	Obiettivi delle Classi I.A e I.B	34
Articolo 28	Identificazione e articolazione della Classe di valore II (riqualificazione)	35
Articolo 29	Obiettivi delle Classi II.A e II.B	35
Articolo 30	Identificazione e articolazione della Classe di valore III (trasformazione)	35
Articolo 31	Obiettivi delle Classi III.A e III.B	36
CAPO IV	**Disciplina degli interventi edilizi**	
Sezione I	**Struttura delle norme e categorie di intervento ammissibili**	
Articolo 32	Struttura delle norme relative alla disciplina degli interventi edilizi	37
Articolo 33	Categorie di intervento ammissibili per le diverse Classi di valore	37
Sezione II	**Disposizioni riguardanti i beni immobili rientranti nelle Classi di valore I e II**	
Articolo 34	Disposizioni generali per la Classe di valore I.A	39
Articolo 35	Disposizioni specifiche per la sottoclasse I.A.1	42
Articolo 36	Disposizioni specifiche per la sottoclasse I.A.2	42
Articolo 37	Disposizioni generali per la Classe di valore I.B	44
Articolo 38	Disposizioni specifiche per le sottoclassi I.B.1 e I.B.2	46
Articolo 39	Disposizioni generali per la Classe di valore II.A	47
Articolo 40	Disposizioni specifiche per la Classe di valore II.A	49
Articolo 41	Disposizioni generali per la Classe di valore II.B	51
Articolo 42	Disposizioni specifiche per la Classe di valore II.B	53
Sezione III	**Disposizioni riguardanti i beni immobili rientranti nella Classe di valore III**	
Articolo 43	Disposizioni generali per la Classe di valore III.A	53
Articolo 44	Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.A.1	54
Artcicolo 45	Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.A.2	55
Articolo 46	Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.A.3	56
Articolo 47	Disposizioni generali per la Classe di valore III.B	57
Articolo 48	Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.B.1	58
Articolo 49	Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.B.2	59
Articolo 49-bis	Disposizioni specifiche per gli interventi di trasformazione comportanti la realizzazione di volumetrie	60
CAPO V	**Disposizioni riguardanti la tutela di particolari tipologie di beni**	
Articolo 50	Disposizioni per la tutela dei beni paesaggistici puntuali	60
Articolo 51	Disposizioni per la tutela delle preesistenze archeologiche	61

Articolo 52 Disposizioni per le “Cavità sotterranee” ... 61
Articolo 53 Disposizioni per la “Cinta muraria” e le aree limitrofe ... 62
Articolo 54 Disposizioni per le aree verdi ... 63
CAPO VI **Disposizioni a favore della sostenibilità ambientale**
Articolo 55 Criteri ambientali e scelta di tecniche costruttive e materiali ... 63
Articolo 56 Disposizioni riguardanti l'efficienza energetica degli edifici ... 64
Articolo 57 Utilizzo di pannelli solari e impianti microeolici ... 65
CAPO VII **Prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica**
Articolo 58 Prescrizioni generali ... 66
Articolo 58-bis Prescrizioni per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica ... 68
Articolo 59 Studi di compatibilità idraulica ... 69
Articolo 60 Studi di compatibilità geologica e geotecnica ... 69

TITOLO III SPAZIO PUBBLICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE
Articolo 61 Progetti strategici dello spazio pubblico ... 73
Articolo 62 < soppresso > ... 75
Articolo 63 Accessibilità e interventi a favore della mobilità sostenibile ... 76

TITOLO IV NORME PARTICOLARI
CAPO I **Disposizioni specifiche relative agli spazi pubblici o di uso pubblico**
Articolo 64 Requisiti generali degli spazi pubblici o di uso pubblico ... 81
Articolo 65 Occupazione di spazi ed aree pubbliche o di uso pubblico ... 81
Articolo 66 Insegne di esercizio, targhe e cartellonistica pubblicitaria ... 83
CAPO II **Disposizioni specifiche finalizzate a favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio abitativo**
Articolo 67 Frazionamenti delle unità immobiliari ... 85
Articolo 68 Interventi per il riuso dei sottotetti esistenti ... 85
Articolo 69 Soppalchi ... 86
CAPO III **Disposizioni specifiche relative alle barriere architettoniche, ai parcheggi e agli impianti tecnici**
Articolo 70 Superamento delle barriere architettoniche ... 87
Articolo 71 Parcheggi ... 88
Articolo 72 Impianti tecnici ... 88
CAPO IV **Disposizioni specifiche relative ai requisiti igienico sanitari dei locali**
Articolo 73 < soppresso > ... 89
Articolo74 Altezza utile minima dei locali ... 89
Articolo 75 Numero minimo fronti dell'edificio ... 90
Articolo76 Rapporto aero-illuminante dei locali ... 90

Articolo 77 Superficie minima delle unità immobiliari 91
Articolo 78 Lucernari 91
Articolo 79 Chiostrine e cavedi 92
CAPO V **Disposizioni specifiche relative agli interventi sulle facciate degli edifici**
Articolo 80 Manutenzione delle facciate 93
Articolo 81 Materiali e prodotti per la manutenzione delle facciate 94
Articolo 82 Tinteggiature e colorazioni delle facciate 95
Articolo 83 Infissi e serramenti esterni 95

TITOLO V **DISPOSIZIONI FINALI**
Articolo 84 Deroghe 99
Articolo 85 Entrata in vigore 99

ALLEGATO **Quadro delle definizioni uniformi** (articolo 7, comma 1-ter)
Stralcio Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie generale n. 268 del 16.11.2016 103

TITOLO I NORME GENERALI

TITOLO II NORME PER LA CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

TITOLO III SPAZIO PUBBLICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

TITOLO IV NORME PARTICOLARI

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

ALLEGATO **Quadro delle definizioni uniformi** (articolo 7, comma 1-ter)

TITOLO I NORME GENERALI

CAPO I Disposizioni preliminari

Articolo 1 Oggetto e ambito di applicazione

1 Le presenti norme tecniche di attuazione (di seguito NtA) costituiscono il complesso delle disposizioni mediante le quali il Piano particolareggiato del Centro storico della città di Cagliari e della Municipalità di Pirri (di seguito PpCs) disciplina le attività di conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio urbano costituito dal complesso di beni immobili che:
   a) rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale [Art. 3 DA 2266-U/1983];
   b) conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali [Art. 2 LR 29/1998];
   c) compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale di notevole interesse pubblico [Art. 136 DLgs 42/2004].

   Le strade, le piazze e gli altri spazi aperti di proprietà pubblica inclusi nell'ambito di cui al comma 3 del presente articolo sono parte integrante del patrimonio di cui al presente comma.

2 Il patrimonio urbano di cui al comma 1 del presente articolo costituisce un sistema di risorse il cui valore d'uso deve essere ricondotto ai principi ed alle finalità di cui all'articolo 2 fermo restando che il valore di esistenza del patrimonio stesso, inteso come possibile fruizione da parte delle generazioni presenti e future dei beni che lo compongono, deve essere garantito nel tempo.

3 L'ambito di applicazione delle NtA, così come individuato nel documento informatico di cui all'articolo 4 e negli elaborati di cui all'articolo 3, comprende le parti del territorio comunale che ricadono all'interno della zona territoriale omogenea "A" denominata "centro storico".

4 Ai fini del PpCs, la zona "A" di cui al comma 3 del presente articolo è suddivisa nelle seguenti ripartizioni territoriali:
   1. Castello;
   2. Marina;
   3. Stampace;
   4. Villanova;
   5. Pirri, San Bartolomeo e Giorgino.

5 A seguito di apposito atto ricognitivo del Comune (Delibera CC 24/2007) e del conseguimento dell'intesa fra Comune e Regione attestato con determinazione dell'Ufficio Regionale competente [Determinazione RAS 1003-DG/2007] pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione [BURAS n. 23 del 18/07/2008], il perimetro del *"Centro di antica e prima formazione"* di Cagliari - così come definito nel Piano Paesaggistico Regionale [Relazione generale, Sezione, Glossario] - è stato individuato alla scala di dettaglio e risulta incluso in quello di cui al comma 3 del presente articolo.
   In ogni caso, nelle aree contigue alla zona "A" gli interventi comportanti la modificazione dell'assetto esteriore dei luoghi non possono recare pregiudizio ai valori paesaggistici espressi dal centro storico e devono salvaguardare le relazioni visuali consolidate che ne connotano la rilevanza e l'identità per effetto della particolare configurazione del sito e dei suoi caratteri ambientali e naturali [DM 08/06/1977].

Articolo 2 Principi e finalità

1 Il Comune riconosce l'importanza del patrimonio urbano di cui all'articolo 1 e dei valori ad esso associati in quanto elementi costitutivi e connotativi della storia, della cultura e dell'identità locale.

2 I principi assunti alla base del PpCs sono i seguenti:
   a) tutela del centro storico quale bene paesaggistico d'insieme [Art. 9 Cost. e Artt. 3 e 136 DLgs 42/2004];
   b) utilizzazione responsabile del centro storico in quanto risorsa pregiata e non rinnovabile;

c) valorizzazione del patrimonio urbano esistente anche mediante la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati [Art. 6 DLgs 42/2004];
d) salvaguardia delle componenti ambientali presenti in centro storico (suolo, sottosuolo, risorse idriche e patrimonio vegetale);
e) assetto urbanistico ordinato ed armonioso dell'intero territorio comunale di cui il centro storico costituisce parte integrante ed indissolubile;
f) rilevanza strategica dello spazio pubblico;
g) valore pubblico delle facciate e dei prospetti visibili dallo spazio pubblico [Art. 107 NtA PPR];
h) corretto inserimento ed armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto [Art. 64 NtA PPR];
i) primato dell'interesse della collettività sull'interesse del singolo.

3 Nell'ambito dei principi di cui al comma 2 del presente articolo, il PpCs persegue le seguenti finalità:
a) preservare e tramandare alle generazioni future i caratteri costitutivi e connotativi dell'identità locale con particolare riferimento a;
   - a.1 impianto urbano dell'insediamento storico;
   - a.2 cinta muraria del quartiere Castello incluse le opere difensive annesse e le aree limitrofe;
   - a.3 verde storico, pubblico e privato;
   - a.4 immobili di valore storico, culturale ed architettonico;
   - a.5 caratteri ed elementi costitutivi dell'edificato appartenente alla tradizione locale (tipologie edilizie, tecniche e materiali costruttivi tipici);
b) consentire forme di utilizzo e riuso del patrimonio urbano esistente in linea con le esigenze ed i requisiti attuali a condizione che gli interventi necessari per realizzarle siano basati su una preliminare e profonda valutazione di carattere storico e critico ed in particolare siano:
   - b.1 compatibili col notevole interesse pubblico attribuito al centro storico quale bene paesaggistico d'insieme [Art. 136 DLgs 42/2004];
   - b.2 rispettosi dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali espressi dal centro storico [Art. 1 LR 29/1998];
   - b.3 compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato;
   - b.4 non distruttivi della identità culturale del bene interessato;
c) migliorare la qualità architettonica e paesaggistica degli interventi [Risoluzione Consiglio Unione Europea 2001/C 73/04 sulla qualità architettonica dell'ambiente urbano e rurale];
d) assicurare la vitalità sociale ed economica del centro storico nel rispetto del diritto dei residenti alla vivibilità ed alla mobilità [Art. 64 DLgs 59/2010];
e) definire e realizzare politiche urbane di qualità anche mediante il concorso dei privati;
f) regolamentare e coordinare gli interventi di sistemazione, infrastrutturazione ed arredo degli spazi pubblici del centro storico;
g) promuovere processi di partecipazione della cittadinanza in riferimento alla finalità di cui alla lettera e) di cui al presente comma [Art. 5 Convenzione Europea del Paesaggio];
h) accrescere la consapevolezza e la sensibilizzazione della cittadinanza in merito ai valori espressi dal centro storico ed agli interventi riguardanti il patrimonio urbano da esso rappresentato [Art. 6 Convenzione Europea del Paesaggio].

4 Coerentemente alle finalità di cui al comma 3 del presente articolo e compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, il Comune promuove:
a) programmi coordinati di manutenzione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che prevedano anche la possibilità di acquisto o permuta di aree ed edifici;
b) piani e/o interventi di valorizzazione e riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di edifici, aree e spazi pubblici anche mediante l'inserimento di opere d'arte e la trasformazione degli stessi nei limiti ammessi dal PpCs;
c) l'espletamento di concorsi con procedure ad evidenza pubblica per la progettazione dei piani o degli interventi di cui alla lettera b) del presente comma [Art. 52 NtA PPR];
d) studi, ricerche ed altre iniziative a carattere culturale o divulgativo volti alla conoscenza del patrimonio architettonico esistente in centro storico.

In ogni caso, il perseguimento delle finalità di cui al comma 3 presuppone il coinvolgimento, la partecipazione attiva e la responsabilità, individuale e collettiva, dei cittadini.

Articolo 3 Contenuti ed elaborati costitutivi

1 Il PpCs include ed approfondisce i seguenti contenuti [Artt. 52, 53, 64, 65 e 107 NtA PPR]:
   a) analisi delle caratteristiche ambientali, geografiche, storico-culturali ed insediative del centro storico nelle loro reciproche interrelazioni;
   b) analisi delle dinamiche di evoluzione e trasformazione del centro storico dal punto di vista urbanistico, architettonico, demografico, sociale ed economico;
   c) individuazione degli immobili e delle aree vincolati;
   d) individuazione degli immobili e delle aree ritenuti di particolare pregio in quanto costitutivi e connotativi dell'identità locale;
   e) individuazione delle criticità in atto, delle problematiche di recupero e riuso emergenti, dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del centro storico;
   f) individuazione degli immobili e delle aree incongrui e di quelli significativamente compromessi o degradati;
   g) determinazione delle misure per la conservazione dei caratteri connotativi dell'identità del centro storico;
   h) determinazione dei criteri finalizzati a garantire il corretto inserimento degli interventi di trasformazione del centro storico laddove ammissibili.

2 I contenuti di cui al comma 1 del presente articolo conferiscono valenza paesaggistica alla pianificazione urbanistica di livello comunale ed il PpCs costituisce compiuto adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (di seguito PPR) vigente in quanto elaborato conformemente alle disposizioni ed alle previsioni riguardanti gli insediamenti storici in esso contenute [Artt. 52, 53, 64, 65 e 107 NtA PPR].

3 Gli elaborati costituivi del PpCs sono i seguenti:
   ELABORATI TESTUALI (Et):
   - Et 001 Relazione illustrativa
   - Et 002 Norme Tecniche di Attuazione

   ELABORATI TESTUALI E GRAFICI (Etg):
   Il contesto territoriale
   - Etg 000 Margini della città storica

   Atlanti della conoscenza
   - Etg 001 Schede di analisi del patrimonio urbano - Castello
   - Etg 002 Schede di analisi del patrimonio urbano - Marina
   - Etg 003 Schede di analisi del patrimonio urbano - Stampace
   - Etg 004 Schede di analisi del patrimonio urbano - Villanova
   - Etg 005 Schede di analisi del patrimonio urbano - Pirri, San Bartolomeo e Giorgino

   Atlanti delle Classi di valore
   - Etg 006 Schede di classificazione del patrimonio urbano - Castello
   - Etg 007 Schede di classificazione del patrimonio urbano - Marina
   - Etg 008 Schede di classificazione del patrimonio urbano - Stampace
   - Etg 009 Schede di classificazione del patrimonio urbano - Villanova
   - Etg 010 Schede di classificazione del patrimonio urbano - Pirri, San Bartolomeo e Giorgino

   Atlanti delle trasformazioni
   - Etg 011 Schede di progetto dei beni in trasformazione a Cagliari (III.A.1, III.A.2,III.A.3, III.B.1)
   - Etg 012 Schede di progetto dei beni in trasformazione a Pirri (III.A.2,III.A.3)
   - Etg 013 Schede di progetto degli Ambiti di ricomposizione e riordino

   Piani, programmi e progetti per lo spazio pubblico
   - Etg 014.A Progetto strategico per Cagliari: *"Parco urbano storico"*
   - Etg 014.B Piano di indirizzo *"Sistema della città murata - Materia, valori, strategie"*
   - Etg 015 Progetto strategico per Cagliari: *"Museo città"*
   - Etg 016 Progetto strategico per Pirri: *"Riqualificazione urbana sostenibile"*
   - Etg 017.A Progetti guida per Cagliari: *"Santa Chiara"*
   - Etg 017.B Progetti guida per Cagliari: *"Via Ospedale - Via San Giorgio - Fossa di San Guglielmo"*
   - Etg 017.C Progetti guida per Cagliari: *"Santa Eulalia"*
   - Etg 017.D Progetti guida per Cagliari: *"Piazza Palazzo - Piazza Mercede Mundula"*
   - Etg 017.E Progetti guida per Cagliari: *"Itinerario San Domenico"*
   - Etg 017.F Progetti guida per Cagliari: *"Itinerario Palazzo Aymerich - Palazzo Atzeri-Vacca"*

- Etg 017.G Progetti guida per Cagliari: *"Itinerario Asse Balice - Porta dei Leoni"*
- Etg 017.H Progetti guida per Cagliari: *"Buoncammino"*
- Etg 017.I Progetti guida per Cagliari: *"Palazzo delle scienze"*
- Etg 017.L Progetti guida per Cagliari: *"Sistema della valle di Palabanda"*
- Etg 018 Programmi tematici di riqualificazione e valorizzazione: *"Sistema delle Grandi Fabbriche e campus urbano storico"*

Elenchi e abachi
- Etg 019 Elenco dei beni paesaggistici del PPR
- Etg 020.A Abaco delle tipologie edilizie storiche e dei caratteri costruttivi
- Etg 020.B Linee guida per l'organizzazione dello spazio pubblico storico (caratteri morfologici e materiali)
- Etg 021 Elenco dei beni vincolati
- Etg 022 Elenco delle cavità sotterranee

ELABORATI GRAFICI (Eg):

Insediamenti storici di Cagliari e Pirri nell'area vasta
- Eg 001 Rapporto tra storia e geografia: i sistemi delle acque, dei rilievi e dell'insediamento
- Eg 002 Parco Urbano storico nella rete ecologica dei centri urbani

Tavole di analisi
- Eg 003 Stralcio Piano Paesaggistico Regionale
- Eg 004 Piano di Assetto Idrogeologico Regione Sardegna
- Eg 005 Stralcio Piano Urbanistico Comunale vigente
- Eg 006 Sezioni censuarie 2011
- Eg.007 Beni vincolati
- Eg 008 Proprietà pubbliche
- Eg 009 Usi non residenziali
- Eg 010 Servizi educativi
- Eg 011 Analisi morfologico-strutturale
- Eg 012 Usi storici documentati
- Eg 013 Permanenze del tessuto storico
- Eg 014.1 Catasto storico 1900 - 1930
- Eg 014.2 Catasto recente
- Eg 015 Censimento dei danni bellici
- Eg 016 Analisi tipo-morfologica
- Eg 017 Carta delle cavità sotterranee
- Eg 018 Sistema culturale e dei servizi
- Eg 019 Unità storico-ambientali (elaborato non più vigente)

Tavole di progetto
- Eg 020 Classificazione urbanistica
- Eg 021 Dotazioni spazi pubblici (standard)
- Eg 022 Classi di valore degli Organismi edilizi
- Eg 023 Unità Minime d'Intervento, complessi edilizi ed ambiti di ricomposizione e riordino
- Eg 024 Il Parco urbano storico - Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico
- Eg 025 Il Museo città - Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico
- Eg 026 Gli itinerari longitudinali e trasversali
- Eg 027 Accessibilità e la mobilità sostenibile - Scenari

Tavole relative alla rete di sottoservizi
- Eg 028 Individuazione planimetrica sottoservizi - acque meteoriche
- Eg 029 Individuazione planimetrica sottoservizi - acque nere
- Eg 030 Individuazione planimetrica sottoservizi - rete gas
- Eg 031 Individuazione planimetrica sottoservizi - rete idrica
- Eg 032 Individuazione planimetrica sottoservizi - rete illuminazione pubblica
- Eg 033 Individuazione planimetrica sottoservizi - rete telematica

Mappe catastali ed espropriazioni
- Eg 034 Planimetria catastale degli espropri
- Eg 035 Piano particellare d'esproprio

4 Per tutti gli aspetti inerenti l'assetto idrogeologico e le valutazioni conseguenti, il PpCs rinvia alla variante puntuale al Piano di Assetto Idrogeologico (di seguito PAI) concernente la pericolosità idraulica e da frana del territorio comunale, approvata con determinazione del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino [Determinazione n. 79 del 24/05/2024] pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione [BURAS n. 29 del 06/06/2024].

Articolo 4 Formato del piano e modalità di acquisizione degli elaborati

1 Il PpCs è un documento informatico realizzato mediante un insieme organizzato di dati georiferiti e messi in relazione tra loro all'interno di un Sistema Infomativo Territoriale (di seguito SIT) al fine di definire e rappresentare i contenuti, le previsioni e la disciplina dello strumento urbanistico attuativo. Il suddetto documento informatico è caratterizzato dai seguenti elementi:
coerenza col data base multiprecisione (DBMP) predisposto e reso disponibile dalla Regione per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR;
carattere dinamico riferito all'implementabilità del sistema e alla aggiornabilità dei contenuti.

2 Gli elaborati del PpCs vengono pubblicati sul sito internet del Comune in una apposita sezione ove sono consultabili con le seguenti modalità:
a) semplice visualizzazione a video;
b) acquisizione dell'elaborato mediante scaricamento.

3 Le regole tecniche in materia di formazione, trasmissione, copia, duplicazione, riproduzione e validazione temporale del documento informatico di cui al comma 1 sono stabilite dalla normativa statale e regionale vigente in materia [DPR 445/2000, DLgs 82/2005**,** DPCM 13.11.2014].

Articolo 5 Monitoraggio e varianti del piano

1 L'attuazione del PPCS è soggetta a monitoraggio al fine di:
a) rilevare e analizzare le dinamiche di trasformazione del centro storico dal punto di vista ambientale, urbanistico, paesaggistico e architettonico;
b) aggiornare i contenuti del documento informatico di cui al comma 1 dell'articolo 4 (SIT) anche attraverso l'utilizzo di altre banche date territoriali pubbliche;
c) controllare gli impatti sull'ambiente verificando il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati e individuando eventuali misure correttive da apportare al piano [Art. 18 Dlgs 152/2006].

1-bis I risultati dell'attività di monitoraggio di cui al comma 1 del presente articolo sono raccolti periodicamente in un apposito rapporto da redigersi conformemente alle indicazioni contenute nel paragrafo 4.8 del Rapporto ambientale relativo al PpCs [Dlb CC 105/2018] e al parere motivato di Valutazione Ambientale Strategica espresso dall'Autorità competente [Dtr 9/2019 Città Metropolitana di Cagliari, Settore Pianificazione territoriale strategica e progetti comunitari].

2 Le modifiche riguardanti le caratteristiche essenziali e i criteri di impostazione del PpCs ovvero le sue previsioni (dimensionamento volumetrico, perimetro, indici di fabbricabilità e dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico) determinano una variante al piano e seguono l'iter di approvazione previsto dalla normativa regionale per gli strumenti urbanistici attuativi [Artt. 20 e 21 LR 45/1989].

2-bis In considerazione della loro esiguità e specificità, gli interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti non incidono sul dimensionamento del piano e non determinano una variante allo stesso.

3 In considerazione della loro natura e rilevanza, le modifiche ricomprese nelle fattispecie di seguito elencate rientrano nell'attività ordinaria di revisione e aggiornamento del PpCs e non costituiscono variante al piano:
a) correzioni riguardanti refusi e/o errori materiali;
b) correzioni riguardanti l'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi o dei beni derivanti da rilevazioni cartografiche, catastali, strumentali o fotografiche aggiornate;
c) correzioni riguardanti contrasti fra norme scritte e cartografia per i quali sia evidente ed univoca la rettifica;
d) modifiche o integrazioni riguardanti le presenti NtA necessarie per:
- d.1 adeguare il contenuto a disposizioni normative sovraordinate sopravvenute;
- d.2 perfezionare la formulazione delle disposizioni in esse contenute con finalità di riordino o maggior

chiarezza delle stesse;

e) modifiche o integrazioni non sostanziali finalizzate a:
   - e.1 aggiornarne i contenuti degli elaborati di cui al comma 3 dell'articolo 3;
   - e.2 comunicare in maniera più efficace i contenuti del piano ovvero a renderli più accessibili (impostazione ed organizzazione grafica, formato, interfaccia utente e simili);

f) < soppresso >

g) modifiche o aggiornamenti riguardanti l'analisi, la schedatura, l'attribuzione della Classe di valore o la disciplina di singoli beni immobili dovute a:
   - g.1 acquisizione di nuovi e probanti elementi conoscitivi riguardanti il bene o lo stato di fatto in cui lo stesso si trova;
   - g.2 qualità e rispondenza al PpCs degli interventi realizzati;
   - g.3 apposizione del vincolo attestante l'interesse artistico, storico o paesaggistico di un bene.

Le fattispecie di cui alle lettere b), c), d.2), g.1) e g.2) del presente comma sono approvate mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale, quelle di cui alle lettere a), d.1), e.1), e.2) e g.3) mediante determinazione del Dirigente del Servizio competente in materia di Pianificazione territoriale.

4 Tutte le modificazioni apportate al PpCs (aggiornamenti, varianti, correzioni, modifiche e integrazioni) devono essere registrate nel documento informatico di cui al comma 1 dell'articolo 4 (SIT) al fine di consentire la loro completa tracciabilità.

5 Ove l'attività di monitoraggio di cui al comma 1 del presente articolo determinasse la necessità o l'opportunità di ulteriori elaborazioni tematiche, il numero degli elaborati di cui all'articolo 3 può essere incrementato mediante semplice deliberazione del Consiglio Comunale senza che la stessa costituisca variante al PpCs.

Articolo 6 Modalità attuative

1 Il PpCs si attua per mezzo dei titoli abilitativi previsti dalla legislazione regionale e nazionale vigente che prevede le seguenti fattispecie:
   a) interventi di edilizia libera;
   b) interventi per i quali è prevista la comunicazione inizio lavori (CIL);
   c) interventi per i quali è prevista la comunicazione inizio lavori asseverata (CILA);
   d) interventi per i quali è prevista la segnalazione certificata inizio attività (SCIA);
   e) interventi per i quali è previsto il permesso di costruire (PC).

2 L'attività comportante la modificazione fisica e funzionale del patrimonio urbano di cui all'articolo 1 è distinta in:
   a) attività connessa alla realizzazione di opere pubbliche;
   b) attività connessa alla realizzazione di interventi privati.

   Al fine di finanziare, costruire e gestire infrastrutture, fornire servizi di interesse pubblico, realizzare progetti complessi o innovativi l'attività di cui al presente comma può prevedere forme di cooperazione tra l'Amministrazione ed i privati (partenariato pubblico privato) mediante la stipula di una apposita convenzione ovvero la costituzione di una apposita società di capitali a partecipazione mista nelle forme e nei limiti previsti dalla legislazione statale e regionale vigente.

3 L'attività di cui alla lettera a) del comma 2 del presente articolo è disciplinata dalla normativa di settore vigente [Dlgs 50/2016] fermo restando che i progetti relativi a opere pubbliche devono essere conformi al PpCs e coerenti con i principi e le finalità di cui all'articolo 2.
   L'accertamento della conformità del progetto alle prescrizioni contenute nel PpCs è effettuato dal Responsabile del procedimento nella fase di validazione del progetto definitivo mediante l'acquisizione del parere del Dirigente del Servizio competente in materia di Pianificazione territoriale.

3-bis L'approvazione del progetto esecutivo per il quale siano stati preventivamente acquisiti tutti gli atti di assenso necessari, comunque denominati, ha gli effetti di titolo abilitativo all'esecuzione delle opere.

4 L'attività di cui alla lettera b) del comma 2 del presente articolo si attua nel rispetto della legislazione regionale e nazionale vigente nonché nel rispetto della disciplina prevista per l'immobile dal PpCs, mediante le seguenti fattispecie:
   a) attività edilizia libera [art.6 DPR 380/2001 e Art. 15 LR 23/1985];

b) attività edilizia subordinata al conseguimento di apposito titolo abilitativo edilizio costituito dalla *"segnalazione certificata di inizio attività"* ovvero dal *"permesso di costruire"* [Artt. 10 e 22 DPR 380/2001, Art. 10-bis LR 23/1985 e Art. 2 LR 8/2015].

5 I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata vigenti alla data di adozione del PpCs e per i quali è stata verificata la conformità alle prescrizioni del PPR continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia, fatte salve le specifiche disposizioni di cui all'articolo 22-bis. Trascorso tale termine, le previsioni non attuate in essi contenute devono essere oggetto di nuova approvazione da parte del Consiglio Comunale previe specifiche valutazioni in ordine alla loro attualità e conformità al PpCs. Ove tali previsioni risultassero superate, incoerenti o in contrasto col PpCs, l'Amministrazione comunale provvede all'adeguamento delle stesse mediante la redazione di una apposita variante.

CAPO II Disposizioni comuni

Articolo 7 Definizioni

1 Le definizioni adottate dal PpCs ai fini dell'analisi e classificazione del patrimonio urbano di cui all'articolo 1 sono riportate nell'elenco alfabetico di seguito riportato:

a) ALTERAZIONI REVERSIBILI: modificazioni puntuali o parzialmente diffuse di un bene, riferibili in genere alla sagoma, di entità limitata e comunque tali da non determinare la compromissione irreversibile del valore storico, artistico, architettonico, paesaggistico e identitario del bene stesso;
b) ALTERAZIONI IRREVERSIBILI: modificazioni significative o estese di un bene, riferibili in genere alla sagoma, tali da determinare la compromissione irreversibile del valore storico, artistico, architettonico, paesaggistico e identitario del bene stesso;
c) < soppresso >
d) CARATTERI DELL'EDIFICIO: componenti strutturali, tipo-morfologiche ed architettoniche che concorrono a determinare le caratteristiche individuali, uniche ed irripetibili, di ogni singolo edifico;
e) < soppresso >
f) < soppresso >
g) CLASSE DI VALORE: dispositivo del piano preordinato alla disciplina degli interventi ammissibili derivante da valutazioni di carattere storico-critico e finalizzato ad esprime il valore storico, artistico, architettonico, paesaggistico e identitario dei beni immobili presenti all'interno del centro storico;
h) CODICE ECOGRAFICO: elemento identificativo che consente di individuare univocamente i beni immobili (presenti all'interno del centro storico (edifici e relative pertinenze, aree contenenti ruderi o vuoti) costituito da 9 cifre delle quali la prima individua la ripartizione territoriale di appartenenza (1 = Castello, 2 = Marina, 3 = Stampace, 4 = Villanova, 5 = Pirri, San Bartolomeo e Giorgino), le successive cinque individuano la Sezione Censuaria di appartenenza e la sua eventuale scomposizione (0 = nessuna scomposizione) e le ultime tre individuano il singolo bene;
i) COMPATIBILITÀ MORFOLOGICA: attributo riferito ad un edificio postbellico che esprime una valutazione positiva in merito alla sua adeguatezza o ammissibilità rispetto alle forme e ai caratteri ricorrenti dell'edificato storico così come consolidatosi nell'ambito dei processi di evoluzione e stratificazione delle tipologie edilizie di riferimento;
j) < soppresso >
k) COMPATIBILITÀ DIMENSIONALE: attributo riferito ad un edificio postbellico che esprime una valutazione positiva in merito alla sua uniformità o adattabilità rispetto alle volumetrie e alle altezze ricorrenti nell'edificato storico così come consolidatosi nell'ambito dei processi di evoluzione e stratificazione tipologica;
l) EDIFICIO/VOLUME INCONGRUO: costruzione che per impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o caratteri risulta in disarmonia con gli edifici storici contigui ovvero in contrasto con le previsioni del piano;
m) < soppresso >
n) < soppresso >
o) ENTITÀ NON VOLUMETRICHE (ENV): entità geometriche elementari non rinvenibili nel database multiprecisione fornito dalla regione che individuano le parti di un immobile prive di volume (cortili, giardini, aree di sosta, pertinenze scoperte in genere);
p) ELEMENTI VOLUMETRICI DI BASE (EVB): entità geometriche elementari rinvenibili nel database regionale

multiprecisione che indicano le parti di un immobile dotate di volume (edifici, fabbricati e manufatti pertinenziali in genere);

q) < soppresso >
r) < soppresso >
s) < soppresso >
t) < soppresso >
u) < soppresso >
v) ORGANISMO EDILIZIO (OE): entità spaziale costituita di norma da un aggregato di EVB ed ENV che indica un immobile dotato di autonomia funzionale e strutturale al quale viene attribuita una determinata Classe di valore;
w) POSTBELLICO: attributo che identifica un edificio la cui data di costruzione è compresa tra i bombardamenti del 1943 e la data odierna ovvero un edificio prebellico oggetto di interventi di ristrutturazione o ampliamento tali da modificarne significativamente i caratteri;
x) PREBELLICO: attributo che identifica un bene immobile (edifici, ruderi e aree libere) la cui origine è anteriore ai bombardamenti del 1943 e le cui modificazioni sono storicamente consolidate;
y) < soppresso >
z) < soppresso >
aa) < soppresso >
bb) < soppresso >
cc) < soppresso >
dd) < soppresso >

1-bis Le definizioni adottate dal PpCs ai fini della disciplina degli interventi ammissibili sono riportate nell'elenco alfabetico di seguito riportato:

a) COMPLESSO: dispositivo del piano finalizzato a individuare un area comprendente più organismi edilizi distinti all'interno della quale gli interventi riferiti a ciascuno di essi devono tenere conto dell'evoluzione storica e funzionale dell'insieme e delle relazioni intercorrenti tra le varie parti;
b) FEDELE RICOSTRUZIONE: intervento di ripristino di un fabbricato crollato o demolito nel pieno rispetto dei caratteri strutturali, tipologici, architettonici e funzionali di quello preesistente e con identità di sagoma, volume, area di sedime, prospetti, caratteristiche dei materiali e delle finiture fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di sicurezza degli impianti tecnologici;
c) FRONTE PRINCIPALE: facciata prospettante su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico fatta eccezione per quelle che si affacciano su strade o vicoli di ridotta larghezza (edifici capo-schiera e simili) assimilati a fronti secondari in considerazione della particolare conformazione dello spazio pubblico e della conseguente limitata percettibilità e rilevanza paesaggistica dei fronti su di esso prospicienti;
d) FRONTE SECONDARIO: facciata non prospettante su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico fatta eccezione per quelle che si affacciano su aree pertinenziali di estensione limitata (chiostrine, cavedi, corti medie e minime) assimilati a fronti secondari singolari in considerazione della particolare conformazione dello spazio privato e della conseguente limitatissima percettibilità e rilevanza paesaggistica dei fronti su di esso prospicienti;
e) INDICE FONDIARIO MEDIO STORICAMENTE CONSOLIDATO: parametro urbanistico espresso in metro cubo a metro quadro [m^3/m^2] che definisce, per ciascuna ripartizione territoriale del centro storico, la densità edilizia tipica degli edifici ricadenti all'interno della sottozona A.a ed appartenenti alle Classi di valore I.A.2 e II.A;
f) RAPPORTO DI CUBATURA PER ABITANTE MEDIO: parametro urbanistico espresso in metri cubi ad abitante [m^3/ab] che, per ciascuna ripartizione territoriale del centro storico, definisce il rapporto tra gli abitanti residenti e le volumetrie degli edifici ricadenti all'interno della sottozona A.a;
g) STORICO: attributo riferito ad un edifico o ai suoi elementi costitutivi finalizzato ad individuarne le caratteristiche proprie dell'epoca di costruzione ovvero quelle più significative tra quelle storicamente consolidate nell'ambito dei processi di evoluzione e stratificazione della tipologia edilizia di riferimento;
h) UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO (UMI): dispositivo del piano finalizzato a individuare l'area all'interno della quale l'intervento deve essere realizzato in modo coerente ed unitario corrispondente, salvo diversa indicazione, con l'organismo edilizio e le relative pertinenze.

1-ter Fatte salve eventuali specificazioni introdotte a livello regionale [Art. 5, comma 8 ter LR 45/1989], il PpCs recepisce il "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni approvata in data 20/10/2016 [GU n. 268 del 16/11/2016] costituito dalle seguenti voci:

1 - Superficie territoriale;
2 - Superficie fondiaria;
3 - Indice di edificabilità territoriale;
4 - Indice di edificabilità fondiaria;
5 - Carico urbanistico;
6 - Dotazioni territoriali;
7 - Sedime;
8 - Superficie coperta;
9 - Superficie permeabile;
10 - Indice di permeabilità;
11 - Indice di copertura;
12 - Superficie totale;
13 - Superficie lorda;
14 - Superficie utile;
15 - Superficie accessoria;
16 - Superficie complessiva;
17 - Superficie calpestabile;
18 - Sagoma;
19 - Volume totale o volumetria complessiva;
20 - Piano fuori terra;
21 - Piano seminterrato;
22 - Piano interrato;
23 - Sottotetto;
24 - Soppalco;
25 - Numero dei piani;
26 - Altezza lorda;
27 - Altezza del fronte;
29 - Altezza utile;
30 - Distanze;
31 - Volume tecnico;
32 - Edificio;
33 - Edificio unifamiliare;
34 - Pertinenza;
35 - Balcone;
36 - Ballatoio;
37 - Loggia/Loggiato;
38 - Pensilina;
39 - Portico/Porticato;
40 - Terrazza;
41 - Tettoia;
42 - Veranda.

Tale quadro è riportato in Allegato alle presenti NtA e ne costituisce parte integrante.

2 Per altre voci non ricomprese nei commi 1, 1-bis e 1-ter del presente articolo o comunque ad esse non assimilabili, il PpCs rinvia alle definizioni rinvenibili negli atti normativi generali e legislativi ovvero nella giurisprudenza consolidata.

Articolo 8 Articolazione della zona A

1 Ai fini del PpCs, la zona territoriale omogenea "A" è articolata nelle seguenti sottozone [Artt. 3 e 6 DA 2266_U/1983]:
   a) sottozona A.a: parti del territorio destinate in prevalenza a residenza inclusi i servizi strettamente connessi;
   b) sottozona A.g: parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale;
   c) sottozona A.p: parti del territorio incluse all'interno di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata in

corso di attuazione;
d) sottozona A.p*: parti del territorio incluse all'interno di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata non ancora attuati, per le quali il PpCs prevede disposizioni integrative e/o sostitutive;
e) sottozona A.s: parti del territorio destinate a spazi pubblici ripartite come segue:
- e.1 sottozona A.s1: parti riservate alle attrezzature per l'istruzione;
- e.2 sottozona A.s2: parti riservate alle attrezzature di interesse comune;
- e.3 sottozona A.s3: parti riservate al verde pubblico attrezzato;
- e.4 sottozona A.s4: parti riservate ai parcheggi.

L'articolazione di cui al presente comma è effettuata al netto della viabilità esistente.

1-bis Nelle parti del territorio di cui alla lettera b) del comma 1 del presente articolo (A.g), le ditte proprietarie possono presentare programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale [LR 16/1994] a condizione che la realizzabilità dell'intervento proposto sia subordinata ad una verifica preliminare riguardante le convenienze pubbliche e i seguenti aspetti:
a) compatibilità dell'intervento con i progetti strategici dello spazio pubblico e i progetti guida di cui all'articolo 20-bis;
b) compatibilità dell'intervento con la costituzione intrinseca del bene interessato;
c) coerenza con gli obiettivi e le disposizioni previste per la Classe di valore attribuita al bene interessato:
d) coerenza con le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 18 laddove il bene interessato faccia parte di un complesso edilizio.

Ai fini della verifica preliminare di cui al presente comma, la proposta del privato interessato deve essere costituita da elaborati tecnico-grafici di livello assimilabile allo studio di fattibilità di un'opera pubblica [Art. 23 Dlgs 50/2016].

2 Le parti del territorio di cui alle lettere c) e d) del comma 1 (A.p e A.p*) del presente articolo sono oggetto delle disposizioni di cui all'articolo 22-bis.

3 In caso di distribuzione spaziale organizzata per differenti livelli altimetrici, le singole componenti relative alle parti del territorio di cui alla lettera e) del comma 1 (A.s1, A.s2, A.s3, A.s4) possono coesistere unicamente a condizione che siano tra loro indipendenti in termini di funzionalità, accessibilità e fruibilità.

4 Nelle parti del territorio di cui alla lettera e.3 del comma 1 del presente articolo (A.s3), la sistemazione a verde con la realizzazione di impianti pubblici di carattere sportivo e ricreativo è consentita nel rispetto delle disposizioni contenute nel PpCs e, in particolare, di quelle contenute nei progetti strategici dello spazio pubblico di cui all'articolo 20-bis. Gli edifici ammissibili per tali impianti sono unicamente quelli funzionali alla fruizione del verde fermo restando che gli stessi non devono ledere in alcun modo i caratteri e i valori ambientali e paesaggistici del sito.

5 Nelle parti del territorio di cui alla lettera e.1 e e.2 del comma 1 del presente articolo (A.s1 e A.s2) che non risultino ancora acquisite al patrimonio comunale ed in cui la specifica destinazione d'uso non sia più in atto, le ditte proprietarie possono proporre soluzioni alternative mediante la presentazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale [LR 16/1994] anche comportanti l'eliminazione, parziale o totale, della relativa dotazione per spazi pubblici a condizione che:
a) le dotazioni per spazi pubblici minime previste dalla normativa vigente siano comunque soddisfatte;
b) la realizzabilità dell'intervento proposto sia subordinata alle verifiche preliminari di cui al comma 1-bis.

Ai fini della verifica preliminare di cui alla lettera b) presente comma, la proposta del privato interessato deve essere costituita da elaborati tecnico-grafici di livello assimilabile allo studio di fattibilità di un'opera pubblica [Art. 23 Dlgs 50/2016].

6 < soppresso >

Articolo 9 Qualificazione degli interventi ammissibili

1 Gli interventi ammessi in centro storico sono qualificabili come segue:
a) interventi di natura conservativa, aventi rilevanza edilizia ed eventuale incidenza paesaggistica;
b) interventi di natura evolutiva, aventi rilevanza edilizia ed urbanistica ed incidenza paesaggistica.

In ogni caso, gli interventi di cui al presente comma devono garantire che non vi sia una diminuzione della qualità

paesaggistica complessiva dei luoghi.

2 Gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo (natura conservativa) sono quelli finalizzati a conservare e riqualificare il patrimonio urbano esistente nel rispetto delle seguenti condizioni:
   a) evitare l'introduzione di modificazioni che possano recare pregiudizio ai valori paesaggistici esistenti;
   b) essere compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato;
   c) essere conformi alla disciplina prevista per la Classe di valore attribuita al bene oggetto di intervento (obiettivi e disposizioni);
   d) fare riferimento alle raccomandazioni progettuali e alle istruzioni operative contenute nell'Abaco delle tipologie edilizie storiche e dei caratteri costruttivi (Etg 20.A).

3 Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 1 del presente articolo (natura evolutiva) sono quelli finalizzati a trasformare il i beni alterati irreversibilmente, compromessi, degradati, inutilizzati ovvero incongrui nel rispetto delle seguenti condizioni:
   a) evitare l'introduzione di modificazioni che possano recare pregiudizio ai valori paesaggistici esistenti;
   b) essere compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato;
   c) essere conformi alla disciplina prevista per la Classe di valore attribuita al bene oggetto di intervento (obiettivi e disposizioni) e alle schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011, Etg 012 e Etg 013);
   d) valorizzare i beni interessati migliorando il contesto di riferimento anche mediante la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti [Art. 6 DLgs 42/2004].

3-bis Ai fini del PpCs, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti può concretizzarsi quando la soluzione progettuale proposta:
   a) costituisce l'esito di un sviluppo progettuale coerente e capace di recepire e integrare tra loro le esigenze di carattere funzionale, sociale e formale poste a base della ideazione e della realizzazione dell'opera;
   b) è orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi tipici della cultura costruttiva locale attraverso una rielaborazione critica delle tipologie edilizie storiche in linea con le esigenze ed i requisiti attuali [Art. 107 NtA PPR];
   c) persegue l'armonico inserimento dell'opera nel contesto di riferimento ispirandosi alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie [Art. 107 NtA PPR].

4 In caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici o delle loro pertinenze, gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica [Artt. 146 e 149 DLgs 42/2004] fermo restando quanto stabilito dalla normativa vigente in merito all'individuazione degli interventi esclusi ovvero sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata [Allegati A e B DPR 31/2017].

5 < soppresso >

6 < soppresso >

Articolo 10 Categorie di intervento

1 Gli interventi di manutenzione ordinaria (Mo) sono quelli che *"riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"* [Art. 3, comma 1, lettera a) DPR 380/2001].

2 Gli interventi di manutenzione straordinaria (Ms) sono quelli necessari *"per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso"* [Art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001].
Nell'ambito dei suddetti interventi sono ricompresi anche *"quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso"* [Art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001] a condizione che:
   a) la tipologia, i caratteri strutturali, l'impianto distributivo dell'edificio e le parti comuni non siano oggetto di alterazioni;
   b) gli eventuali elementi di divisione (tramezzi, solai) di nuova realizzazione non interferiscano con le aperture in

facciata e con gli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti;

c) in caso di frazionamento, le modifiche apportate allo schema distributivo originario abbiano carattere di reversibilità in relazione ai materiali ed alle tecniche utilizzate.

3 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (R,Rc) sono quelli *"rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"* [Art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001].

3-bis In caso di beni culturali vincolati [Parte II DLgs 42/2004], gli interventi di restauro conservativo (R*) consistono in un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali [Art. 29 DLgs 42/2004] fermo restando che tali interventi devono:

a) essere realizzati sulla base di un progetto munito della apposita autorizzazione rilasciata dal Soprintendente competente [artt. 21 e 22 dlgs 42/2004] che, nel rispetto delle eventuali specifiche contenute nell'atto di vincolo, può prevedere anche la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti [Art. 6 DLgs 42/2004] purché funzionali alla valorizzazione del bene oggetto dell'intervento di restauro;

b) essere eseguiti con l'impiego di materiali e tecniche costruttive che rispettino i principi del restauro architettonico (riconoscibilità, reversibilità, compatibilità, minimo intervento e interdisciplinarità) e siano conformi alle disposizioni di cui all'articolo 55;

Dlb 158/2025_5.1

c) prevedere la figura di un architetto in possesso di adeguata esperienza in materia di restauro [Art. 52 RD 2537/1925].

Nel caso di recupero e rifunzionalizzazione di complessi immobiliari interessati da rilevanti crolli della preesistenza sono ammessi, in conformità al Nulla osta espresso dalla Soprintendenza, tutti gli interventi di adeguamento funzionale necessari per rendere agibile l'edificio.

3-ter Ai fini del PpCs, la ricostruzione di edifici i cui elementi fondamentali (muri perimetrali, solai e coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo è da intendersi rientrante nella categoria del restauro [Art. 2 LR 19/2013] unicamente ove siano rispettate tutte le condizioni di seguito elencate:

a) la preesistenza sia desumibile da una o più delle seguenti fonti:
   - a.1 cartografia storica;
   - a.2 catasto;
   - a.3 specifico repertorio fotografico anche aereo;
   - a.4 documentazione progettuale a corredo di un titolo edilizio, laddove esistente;
   - a.5 archivi privati di particolare pregio o che rappresentino significative integrazioni a quelli pubblici;

b) il materiale di cui alla lettera a) consenta di delineare, con un sufficiente grado di sicurezza, la preesistente consistenza dell'edificio e le sue caratteristiche essenziali (volumetria, altezza, sagoma) fermo restando che la determinazione di tali elementi deve basarsi su elementi certi e obiettivamente apprezzabili e non su stime parziali o valutazioni meramente soggettive;

c) l'intervento sia orientato alla fedele ricostruzione dell'edificio preesistente (articolo 7, comma 1-bis, lettera b) e non risulti in contrasto con le trasformazioni previste nelle schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011, Etg 012 e Etg 013).

4 Gli interventi di ristrutturazione edilizia (Re) sono quelli *"rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"* [Art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001].

Nell'ambito degli interventi di cui al presente comma sono ricompresi anche quelli *"volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"* con le modalità di cui al comma 3-ter, lettere a) e b) del presente articolo e fermo restando che tale ricostruzione:

a) non sia in contrasto con eventuali deliberazioni del Consiglio comunale circa l'opportunità di destinare a finalità di pubblico interesse le aree risultanti libere a seguito del crollo o demolizione [Art. 52 NtA PPR];

b) preveda il mantenimento di *"sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche*

dell'edificio preesistente restando escluso qualsiasi incremento di volumetria";

c) non risulti in contrasto con le trasformazioni previste nelle schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011, Etg 012 e Etg 013).

4-bis Ai fini del PpCs, gli interventi di ristrutturazione edilizia interna (Rei) [Art. 52 NtA PPR] sono quelli che riguardano:

a) l'organizzazione funzionale dell'edificio;
b) la diversa articolazione degli spazi interni dovuta all'introduzione di soppalchi ovvero al riuso di sottotetti esistenti a condizione che la stessa sia conforme alle disposizioni specifiche di cui agli articoli 68 e 69;
c) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
d) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti:
e) la demolizione di porzioni interne dell'edificio purché di modesta entità e strettamente funzionale alla installazioni di impianti tecnologici (ad esempio ascensori e montacarichi).

Ferma restando l'esclusione di opere esterne che incidano sul volume e sulla sagoma, le modifiche apportate devono rispettare le disposizioni di cui all'articolo 55.

5 Gli interventi di nuova costruzione (nC) sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica non rientranti nelle categorie definite ai commi precedenti del presente articolo.

Ai fini del PpCs, gli interventi di seguito elencati sono considerati di nuova costruzione:

a) *"costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente"* [Art. 3, comma 1, lettera e.1 DPR 380/2001];
b) *"realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato"* [Art. 3, comma 1, lettera e.3 DPR 380/2001];
c) *"installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione*" [Art. 3, comma 1, lettera e.4 DPR 380/2001];
d) *"installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee"* [Art. 3, comma 1, lettera e.5 DPR 380/2001];
e) *"interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale"* [Art. 3, comma 1, lettera e.6 DPR 380/2001] o dell'unità immobiliare interessata;

5-bis Ai fini del PpCs, gli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia devono:

a) rispettare i parametri edilizi ed urbanistici e le destinazioni d'uso stabilite dalle presenti NtA;
b) essere realizzati all'interno del lotto interessato senza alterazione della viabilità pubblica limitrofa al confine e senza compromettere la stabilità degli edifici confinanti.

Ove gli interventi di sostituzione edilizia comportino la realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, l'altezza massima degli stessi può andare in deroga al presente comma previa apposita deliberazione del Consiglio comunale [Art. 14 DPR 380/2001] e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui ai comma 3 dell'articolo. 9.

6 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (Ru) sono quelli *"rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"* [Art. 3, comma 1, lettera f DPR 380/2001].

Tali interventi devono:

a) possedere i requisiti ed i contenuti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente;
b) rispettare i parametri edilizi ed urbanistici e le destinazioni d'uso stabilite dal PpCs;
c) essere realizzati all'interno dell'area di intervento senza compromettere la stabilità degli edifici confinanti.

In ogni caso, caso la ristrutturazione urbanistica deve essere progettata e realizzata garantendo l'unitarietà ed il coordinamento degli interventi ad essa connessi

6-bis Nell'ambito degli interventi di cui al comma 6 sono ricompresi per assimilazione anche quelli derivanti da:

a) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale [LR 16/1994];
b) norme regionali finalizzate al trasferimento e al rinnovamento del patrimonio edilizio [Artt. 38 e 39 LR 8/2015].

7 La categoria di appartenenza di un intervento deve essere correttamente individuata valutando i seguenti aspetti:

a) possibile integrazione e correlazione all'interno dello stesso di lavori appartenenti a categorie diverse;
b) carattere assorbente della categoria *"superiore"* rispetto a quella *"inferiore"*;

c) modalità di esecuzione dell'intervento stesso distinguendo tra opere e insieme sistematico di opere.
Ove l'intervento da realizzare consista in una pluralità di opere, la valutazione di cui al presente comma deve essere svolta senza effettuare artificiosi frazionamenti dello stesso, ottenuti scindendo e considerando separatamente le singole opere che lo compongono, al fine di non eludere il regime dei titoli abilitativi edilizi.

8 Ai fini del PpCs, la corretta individuazione della categoria di appartenenza di un intervento avviene facendo ricorso alla *"Matrice dei processi edilizi"* elaborata e aggiornata periodicamente dall'Amministrazione regionale [http://www.sardegnaterritorio.it/].
Per eventuali lavorazioni non contemplate nella suddetta matrice, l'individuazione della categoria di appartenenza può essere ottenuta facendo ricorso al criterio di assimilabilità.

Articolo 11 Destinazione d'uso degli immobili

1 La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella data dalla categoria funzionale qualificante e prevalente in termini di superficie utile, ancorché siano presenti altre funzioni compatibili che integrano o rendono possibile la destinazione principale.

2 Le destinazioni d'uso ammesse in centro storico sono ricomprese tra quelle di seguito elencate, suddivise in in funzione della categoria funzionale urbanisticamente rilevante di appartenenza [Art. 11 comma 1 LR 23/1985 e DPGR 79/2018]:

a) residenziale e servizi strettamente connessi alla residenza:
   - a.1 abitazioni [RES_01];
   - a.2 strutture ricettive extralberghiere (bed & breakfast, residence, case e appartenenti per vacanze, domos e affittacamere) [RES_02];
   - a.3 servizi strettamente connessi alla residenza purché rientranti nel seguente elenco e nel rispetto dei limiti dimensionali indicati [RES_03];
     - a.3.1 studi professionali di superficie utile netta non superiore a 400 m^2;
     - a.3.2 attività commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 500 m^2;
     - a.3.3 attività artigianali e socio-sanitarie, compresi ambulatori per persona e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 500 m^2;
     - a.3.4 attività di ristorazione di superficie utile netta non superiore a 400 m^2 ;
     - a.3.5 uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 m^2;
     - a.3.6 attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo di superficie utile netta non superiore a 500 m^2;

b) turistico-ricettiva:
   - b.1 strutture ricettive alberghiere [TR_01];
   - b.2 strutture ricettive extra-alberghiere (case per ferie e ostelli per la gioventù) [TR_02];

c) artigianale di servizio purché non comportanti produzione seriale ed automatica ovvero attività rumorose, inquinanti o comunque moleste:
   - c.1 attività produttive di servizi (cura della persona, manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici) [AI_01];
   - c.2 attività produttive di beni artistici (ideazione e realizzazione di opere o prodotti di elevato valore estetico o tradizionale) [AI_02];
   - c.3 depositi e magazzini indipendenti da altre destinazioni d'uso [AI_03];

d) direzionale, commerciale di vicinato e socio-sanitaria purché compatibile in relazione agli impatti prodotti sul centro storico con particolare riferimento alle infrastrutture, alla mobilità ed alla sosta:
   - d.1 uffici in genere di superficie utile netta superiore a 400 m^2 [DIR_01];
   - d.2 attività produttive di servizi diverse da quelle di cui alla lettera c.1 del presente comma [DIR_02];
   - d.3 strutture per istruzione primaria, secondaria e università [DIR_03];
   - d.4 strutture militari e penitenziarie [DIR_04];
   - d.5 strutture di culto, religiose e di sepoltura [DIR_05];
   - d.6 attrezzature e strutture per la cultura e congressuali [DIR_06];
   - d.7 attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo (cinema, discoteche, teatri e simili) [DIR_07];
   - d.8 attrezzature e strutture per lo sport (palestre, campi sportivi e simili) [DIR_08];

- d.9 attrezzature e strutture per la mobilita [DIR_09];
- d.10 parcheggi o autorimesse a fini di lucro [COMM_04];
- d.11 attrezzature socio-sanitarie per persone o animali (ospedali, case di cura e simili) [SS_01];
- d.12 ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone o animali [SS_02];
- d.13 centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale [SS_03].

3 Eventuali destinazioni d'uso non direttamente riconducibili a quelle di cui al comma 2 sono classificate per analogia di funzione e di effetti indotti in termini di carico urbanistico.
L'uso ad autorimessa di uno stabile o di parte di esso può costituire una destinazione d'uso autonoma, utile a garantire spazi per la sosta per le diverse funzioni presenti nell'ambito urbano interessato.

4 Fermo restando quanto stabilito al comma 10, l'utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diverso da quello originario, accompagnato o meno da opere, costituisce mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ove comporti l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 2 (cosiddetti cambi verticali).

5 Il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali può avvenire:
a) senza alcuna esecuzione di opere nel qual caso si ha un mutamento definito meramente *"funzionale"*;
b) con esecuzione di opere rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo ovvero della ristrutturazione edilizia.

In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso è soggetto al conseguimento del titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente [Art. 11 LR 23/1985].

6 La modifica della destinazione tra funzioni appartenenti alla medesima categoria (cambi orizzontali) è sempre ammessa purché il nuovo uso sia compatibile con i principi e le finalità di cui all'articolo 2, sia conforme alle norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento ambientale, superamento barriere architettoniche nonché ad eventuali norme specifiche riferite al nuovo uso.

7 L'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno di una unità immobiliare non configura il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:
a) i nuovi usi siano compatibili con i principi e le finalità di cui all'articolo 2 e con la destinazione d'uso in atto nell'unità immobiliare;
b) la superficie adibita ai nuovi usi, anche con successive modificazioni, non superi nel complesso il 30% della superficie utile dell'unità immobiliare e sia comunque inferiore a 30 m^2;
c) i nuovi usi non sottraggano destinazioni originarie a parcheggio;
d) i nuovi usi non comportino frazionamento catastale.

8 Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione del centro storico, è sempre consentito:
a) il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva nel rispetto della normativa vigente che disciplina l'attività edilizia e gli aspetti igienico-sanitari nonché delle prescrizioni particolari previste dalle presenti NtA [Art. 11 LR 23/1985];
b) l'utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti.

9 Al fine di limitare la possibile insorgenza di effetti negativi o comunque peggiorativi, il riutilizzo e la rifunzionalizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico comportanti il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad apposita valutazione dell'Amministrazione comunale in merito ai seguenti aspetti:
a) assetto urbanistico con riferimento alle relazioni strutturali intercorrenti tra il centro storico, il territorio comunale e l'area vasta;
b) dotazioni esistenti in termini di attrezzature di interesse pubblico (spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi [Artt. 6, 7 e 8 DA 2266-U/1983];
c) dotazioni e reti infrastrutturali esistenti in termini di carico massimo ammissibile;
d) salubrità, vivibilità e mobilità in relazione all'ambito del centro storico in cui è prevista la nuova destinazione d'uso.

Ove la valutazione di cui al presente comma evidenzi alcune criticità e sempre che non sussistano i presupposti per il diniego, in sede di rilascio del titolo abilitativo devono essere prescritte tutte le misure necessarie per abbattere o minimizzare l'insorgenza degli effetti negativi o peggiorativi riscontrati.

10 La destinazione d'uso giuridicamente rilevante di un immobile è quella stabilita dal titolo edilizio ovvero, in

assenza di questo, da idoneo atto amministrativo pubblico di carattere urbanistico o catastale o da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile antecedentemente alla Legge n. 10 del 1977.
Eventuali usi difformi praticati sull'immobile, anche se protratti nel tempo, non sono idonei a determinare il consolidamento del differente utilizzo ed a modificare la qualificazione giuridica dell'immobile stesso.

11 Nelle more dell'approvazione della apposita direttiva regionale riguardante le dotazioni per parcheggi in funzione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti di cui al comma 2 del presente articolo, nei cambi di destinazione d'uso, anche urbanisticamente rilevanti, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico è pari a [Art. 15-quater LR 23/2985]:
   a) 1 m^2 ogni 40 m^3 di volume urbanistico della costruzione nei cambi verso la categoria funzionale turistico-ricettiva di cui alla lettera b del comma 2 del presente articolo) tranne quando la nuova destinazione turistico ricettiva, ancorché urbanisticamente rilevante, non comporti variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dalla normativa regionale [DA 2266-U/1983] nel qual caso non è richiesta alcuna dotazione ulteriore di parcheggi pubblici o privati;
   b) < soppresso > Dlb 158/2025_5.2

In caso di dimostrata impossibilità a reperire spazi idonei all'uopo, il soddisfacimento dei fabbisogni per parcheggi è conseguibile mediante la monetizzazione delle relative aree sulla base delle apposite tabelle approvate dall'Amministrazione Comunale con propria deliberazione.

Articolo 12 Criteri di progettazione e valutazione degli interventi

1 L'attività di cui al comma 2 dell'articolo 6 (attività comportante la modificazione fisica e funzionale del patrimonio urbano) concorre alla trasmissione dei caratteri architettonici, paesaggistici ed identitari espressi dal centro storico costituendo prova tangibile del livello di cultura e di convivenza civile raggiunti dalla comunità locale.

2 In fase di progettazione e valutazione, la rilevanza paesaggistica degli interventi dipende dalla natura, dall'entità e dagli effetti visibili delle modificazioni introdotte nel contesto di riferimento.

3 La progettazione e la valutazione degli interventi devono essere improntate ai seguenti criteri:
   a) qualità delle opere dal punto di vista costruttivo, architettonico e paesaggistico;
   b) corretto inserimento e armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto (articolo 2, comma 2, lettera h);
   c) decoro urbano ed architettonico con particolare riferimento a:
      - c.1 valore pubblico delle facciate e dei prospetti visibili dallo spazio pubblico (articolo 2, comma 2, lettera g);
      - c.2 scelta delle finiture esterne (materiali e colori);
      - c.3 eventuale installazione di impianti tecnologici all'esterno degli edifici.

4 Al fine di realizzare condizioni di sintonia culturale tra Amministrazione comunale, professionisti e cittadini in merito al rapporto tra progetto e contesto ed alle implicazioni paesaggistiche degli interventi, gli elementi di riferimento da utilizzare per il corretto inserimento e l'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto sono i seguenti:
   a) caratteristiche dell'area oggetto di intervento (primariamente morfologia, orientamento, accessibilità e relazioni al contorno);
   b) caratteristiche dello spazio circostante (primariamente tessuto urbano, trama viaria, percorsi di particolare interesse, beni vincolati o identitari, fronti e quinte urbane, vedute di particolare interesse paesaggistico);
   c) caratteristiche degli edifici circostanti (primariamente caratteri tipologici, architettonici e compositivi, tecnologia costruttiva, coperture, finiture esterne ed elementi decorativi).

L'ampiezza del contesto di riferimento è oggetto di valutazione specifica e deve essere determinata di volta in volta in funzione delle caratteristiche dell'intervento (categoria, scala, rilevanza, finalità ed effetti).

5 Gli elementi di riferimento di cui al comma 4 del presente articolo sono di norma adoperati dai seguenti soggetti:
   a) professionista incaricato nella fase di progettazione dell'intervento;
   b) responsabile del procedimento [Art. 5 L 241/1990] nella fase di valutazione del progetto.

Nella misura in cui l'amministrazione comunale riveste il ruolo di portatore dell'identità culturale locale, il giudizio di discrezionalità tecnica espresso dalla stessa nelle valutazioni riguardanti la rilevanza paesaggistica degli interventi è sindacabile solo per vizi di eccesso di potere, errore nei presupposti o manifesta illogicità.

6 Gli interventi di cui al comma 1, lettera b) dell'articolo 9 (interventi di natura evolutiva) possono prevedere l'introduzione di elementi innovativi a condizione che gli stessi realizzino concretamente nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti. In ogni caso, ai fini del PpCs il mero rifacimento mimetico e il ricorso al "falso antico" sono considerate pratiche progettuali e costruttive inopportune laddove utilizzate in maniera acritica o artificiosa.

7 Ove si verifichino le condizioni di cui al comma 6 del presente articolo il professionista incaricato deve motivare adeguatamente la soluzione progettuale adottata riferendo dettagliatamente in merito al carattere innovativo della stessa ed al contributo migliorativo apportato al contesto dal punto di vista paesaggistico.

Articolo 13 Requisiti ed elaborati dei progetti edilizi

1 Il progetto da presentare ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio deve rispondere ai seguenti requisiti:
   a) descrivere e rappresentare l'intervento da realizzare in maniera adeguata ed esaustiva in relazione alla categoria di appartenenza, alle caratteristiche ed agli effetti indotti sul contesto;
   b) documentare e consentire la verifica in relazione alla conformità dell'intervento progettato alla normativa vigente avente incidenza in materia edilizia ed urbanistica;
   c) documentare e consentire la verifica in relazione alla conformità dell'intervento progettato al PpCs ed al Regolamento edilizio comunale;
   d) documentare e consentire la verifica in relazione alla compatibilità fra l'intervento progettato ed i valori paesaggistici riconosciuti al centro storico [Art. 136 DLgs 42/2004].

2 Il formato, i contenuti e le specifiche tecniche degli elaborati (testuali e grafici) che compongono i progetti edilizi devono essere redatti nelle forme della buona tecnica ed in conformità al Regolamento Edilizio e alle eventuali linee guida stabilite a livello regionale o comunale in materia.

3 La documentazione minima per l'acquisizione del titolo abilitativo deve in ogni caso essere corredata dai seguenti elaborati:
   a) stralcio della planimetria catastale storica;
   b) stralcio del PpCs vigente;
   c) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
   d) relazione tecnica contenente almeno le seguenti informazioni:
      - d.1 descrizione dell'area di intervento e del contesto di riferimento (spazio pubblico e edifici circostanti);
      - d.2 resoconto delle informazioni disponibili circa l'origine e le trasformazioni avvenute nel corso del tempo del bene oggetto di intervento (carte tecniche, carte catastali, fotografie d'epoca, eventuali pubblicazioni);
      - d.3 illustrazione delle scelte progettuali operate;
      - d.4 descrizione esaustiva dell'intervento progettato;
   e) rilievo sommario in scala non inferiore ad 1:200 dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione, in planimetria ed alzato, almeno dei corpi di fabbrica contigui all'area di intervento;
   f) adeguata documentazione fotografica degli elementi di cui alla lettera e);
   g) rilievo quotato in scala non inferiore ad 1:100 riguardante:
      - g.1 per interventi di conservazione, riqualificazione o trasformazione di fabbricati esistenti, l'edificio o l'unità immobiliare interessata, completo di piante, prospetti e sezioni, con l'indicazione degli elementi costruttivi di interesse dal punto di vista storico, culturale, tradizionale e identitario e di ogni altro elemento utile al fine di descrivere compiutamente lo stato di fatto;
      - g.2 per interventi di trasformazione di ruderi o aree libere, l'area di intervento con l'indicazione dei limiti di proprietà, della quota stradale, delle opere di urbanizzazione esistenti e di ogni altro elemento utile al fine di descrivere compiutamente lo stato di fatto;
   h) adeguata documentazione fotografica a colori degli elementi di cui alla lettera g);
   i) progetto architettonico dell'intervento in scala non inferiore ad 1:100 completo di piante, prospetti e sezioni recante l'indicazione degli elementi compositivi e distributivi principali nonché dei particolari costruttivi più significativi;

j) adeguate rappresentazioni tridimensionali dell'intervento e del suo inserimento nel contesto.
In caso di ruderi, il rilievo di cui alla lettera g.2 del presente comma deve essere accompagnato da accurate indagini riguardanti l'integrità, la stabilità e l'idoneità statica degli elementi superstiti.

4 Il numero di elaborati di cui al comma 3 del presente articolo ed il livello di definizione degli stessi devono essere determinati di volta in volta in funzione delle caratteristiche dell'intervento (categoria, scala, rilevanza, finalità ed effetti) ferme restando le prescrizioni integrative di cui agli articoli 18 (complessi edilizi) e 80 (manutenzione delle facciate) e quelle di cui al Capo VII del Titolo II (salvaguardia idrogeologica).

5 In caso di alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici e dello stato dei luoghi, il conseguimento del titolo abilitativo è subordinato alla regolare presentazione di tutta la documentazione prevista ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, da redigersi conformemente a quanto stabilito dalla legislazione nazionale vigente [DPCM 12.12.2005] anche in relazione agli interventi di lieve entità [DPR 31/2017].

TITOLO I NORME GENERALI

TITOLO II NORME PER LA CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

TITOLO III SPAZIO PUBBLICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

TITOLO IV NORME PARTICOLARI

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

ALLEGATO **Quadro delle definizioni uniformi** (articolo 7, comma 1-ter)

TITOLO II NORME PER LA CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

CAPO I Disposizioni propedeutiche

Articolo 14 Criteri di analisi e schedatura dei beni immobili

1 I beni immobili che costituiscono il patrimonio urbano di cui all'articolo 1 sono oggetto di analisi e schedatura con riferimento ai profili di seguito indicati:

a) epoca di costruzione distinguendo tra:
   - a.1 immobile prebellico con datazione antecedente al 1866;
   - a.2 immobile prebellico con datazione compresa tra il 1866 ed il 1943;
   - a.3 immobile prebellico di datazione incerta;
   - a.4 immobile postbellico con datazione compresa tra il 1943 ed il 2000;
   - a.5 immobile postbellico con datazione successiva al 2000;

b) sussistenza di un interesse culturale distinguendo tra:
   - b.1 immobile di interesse artistico e/o storico vincolato ai sensi della Parte II del Decreto legislativo n. 42 del 2004;
   - b.2 immobile di interesse solo archeologico vincolato ai sensi della Parte II del Decreto legislativo n. 42 del 2004;
   - b.3 immobile non vincolato;

c) particolare interesse architettonico, paesaggistico e/o identitario distinguendo tra:
   - c.1 immobile ricompreso nell'Allegato "C" del Piano Urbanistico Comunale;
   - c.2 immobile non ricompreso nell'Allegato "C" ma con elementi di interesse architettonico e/o paesaggistico;
   - c.3 immobile non ricompreso nell'Allegato "C" e privo di elementi di interesse architettonico e/o paesaggistico;

d) funzione distinguendo tra:
   - d.1 immobile specialistico pubblico e/o di interesse pubblico;
   - d.2 immobile esclusivamente residenziale;
   - d.3 immobile di tipo misto (residenziale, servizi connessi, artigianale e/o commerciale di vicinato);
   - d.4 immobile esclusivamente artigianale e/o commerciale di vicinato;
   - d.5 immobile non identificabile tra quelli di cui ai punti d.1, d.2, d.3 e d.4;

e) tipologia edilizia di riferimento (articolo 16);

f) altri elementi caratteristici per il patrimonio immobiliare prebellico distinguendo tra:
   - f.1 immobile con alterazioni reversibili;
   - f.2 immobile con alterazioni irreversibili;
   - f.3 immobile incongruo per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano;
   - f.4 rudere di interesse da recuperare per finalità di pubblico interesse;
   - f.5 rudere non di interesse da destinare alla ricostruzione;
   - f.6 area libera di interesse da destinare a finalità di pubblico interesse;
   - f.7 area libera non di interesse da sottoporre alla ricostruzione;
   - f.8 area libera di rilevante dimensione da destinare a ristrutturazione urbanistica;

g) altri elementi caratteristici per il patrimonio immobiliare postbellico non vincolati o privi di interesse architettonico e/o paesaggistico distinguendo tra:
   - g.1 immobile dimensionalmente e morfologicamente compatibile;
   - g.2 immobile dimensionalmente compatibile ma con criticità di tipo morfologico riconducibili alla configurazione della sagoma;
   - g.3 immobile dimensionalmente compatibile ma incongruo per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano;
   - g.4 immobile dimensionalmente incompatibile;

h) appartenenza a complessi distinguendo tra:
   - h.1 immobile facente parte di un complesso;

- h.2 immobile non facente parte di un complesso;

i) rilevanza urbana per l'attuazione dei progetti strategici dello spazio pubblico riferita agli immobili di cui al punto c.3 del presente comma distinguendo tra:
   - i.1 immobile rilevante;
   - i.2 immobile non rilevante;

j) stato di conservazione dell'immobile distinguendo tra:
   - j.1 discrete condizioni;
   - j.2 condizioni mediocri;
   - j.3 condizioni critiche;
   - j.4 lavori in corso.

2 I risultati dell'analisi e schedatura di cui al comma 1 costituiscono la base conoscitiva di riferimento che l'Amministrazione comunale mette a disposizione di cittadini e professionisti (Atlante della conoscenza Etg 002) nonché il presupposto per l'attribuzione ad ogni singolo immobile di una apposita Classe di valore (Atlante della Classi di valore Etg 003).

Articolo 15 Elementi costitutivi degli organismi edilizi

1 Al fine di definire la disciplina degli interventi ammissibili, gli organismi edilizi sono disaggregati secondo un criterio morfologico nei seguenti elementi costituivi:

a) sagoma suddivisa in:
   - a.1 fronti principali: le facciate prospettanti gli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico ad eccezione di quelle prospettanti strade secondarie e vicoli di sezione particolarmente ristretta (edifici caposchiera e simili) che vengono assimilati per analogia ai fronti secondari (a.2);
   - a.2 fronti secondari: le facciate non prospettanti gli spazi pubblici;
   - a.3 copertura;

b) sistema interno suddiviso in:
   - b.1 sistema distributivo orizzontale della singole unità immobiliari;
   - b.2 sistema distributivo verticale inclusi gli spazi comuni;

c) spazi esterni suddivisi in:
   - c.1 giardini e parchi;
   - c.2 corti e cortili;
   - c.3 chiostrine e cavedi.

2 < soppresso >

3 < soppresso >

4 Al fine di indicare buone pratiche per la progettazione e la realizzazione degli interventi, nell'elaborato denominato Abaco delle tipologie edilizie storiche e dei caratteri costruttivi (Etg 020.A) il PpCs definisce:

a) gli elementi caratteristici e qualificanti delle tipologie storiche da considerare negli interventi di conservazione o riqualificazione e da tenere presenti ai fini del corretto inserimento nel contesto degli interventi di trasformazione;

b) i caratteri costruttivi degli edifici storici, trattati secondo un criterio funzionale, le modalità di corretto intervento e le relative regole dell'arte.

Articolo 16 Tipologie edilizie di riferimento

1 Ai fini del PpCs, le tipologie edilizie di riferimento presenti nel centro storico sono le seguenti:

a) edifici pubblici o di interesse pubblico con funzione specialistica, distinti in:
   - a.1 singoli edifici di valore monumentale (pertinenze incluse);
   - a.2 complessi e grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici (pertinenze incluse);

b) edifici con destinazione residenziale o mista relativi al centro storico di Cagliari, distinti in:
   - b.1 casa a schiera storica;
   - b.2 palazzo storico;
   - b.3 palazzo risalente al periodo compreso tra il 1866 ed il 1943;

- b.4 villa o villino risalente al periodo compreso tra il 1866 ed il 1943;
- b.5 palazzo di realizzazione post-bellica;

c) centro storico della Municipalità di Pirri:
- c.1 casa a corte storica;
- c.2 palazzetto minore storico;
- c.3 palazzina di realizzazione post-bellica.

2 Con riferimento alla funzione specialistica, gli edifici di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo si differenziano in:
a) edifici di carattere monumentale strettamente correlati alla specifica funzione per la quale sono stati realizzati (ad esempio Chiese, Palazzo Civico, Teatro, Poste centrali);
b) edifici o complessi, la cui funzione originaria è cessata o è in via di dismissione per i quali emerge la problematica del corretto utilizzo e della riqualificazione funzionale.

3 Le tipologie edilizie storiche di cui alle lettere b.1, b.2, b.3, c.1 e c.2 del comma 1 del presente articolo sono descritte e schematizzate nell'Abaco delle tipologie edilizie storiche e dei caratteri costruttivi (Etg 020.A).

CAPO II Dispositivi e strumenti del Piano

Articolo 17 Classi di valore del patrimonio urbano

1 Al fine di disciplinare gli interventi ammissibili in centro storico, il PpCs definisce il dispositivo spaziale denominato "Classe di valore" che viene attribuito ai beni immobili esistenti (organismi edilizi, ruderi e aree libere) in funzione del valore storico, artistico, architettonico, paesaggistico e identitario ad essi riconosciuto.
Per ogni Classe di valore il PpCs specifica gli obiettivi da conseguire e le relative disposizioni attuative.

2 La sigla alfanumerica utilizzata per identificare il dispositivo di cui al comma 1 è così composta:
a) numero romano indicante l'obiettivo caratteristico e qualificante ai fini del mantenimento ovvero della modifica del patrimonio urbano esistente (I = Conservazione, II = Riqualificazione, III = Trasformazione);
b) lettera maiuscola indicante il periodo storico di realizzazione (A = periodo prebellico; B = periodo postbellico);
c) numero arabo indicante eventuali articolazioni della classe con significati differenti per ogni sottoclasse di appartenenza. (1/2 per la classe I.A e I.B, 1/2/3 per la classe III.A e 1/2 per la classe III.B).

2-bis La convenzione utilizzata per individuare e rappresentare graficamente il dispositivo di cui al comma 1 è la seguente:
a) edifici in genere e relative pertinenze (manufatti e/o aree libere): superficie coperta dell'organismo edilizio così come individuato nel documento informatico di cui all'articolo 4;
b) ruderi e aree libere (vuoti): superficie fondiaria;
c) edifici incongrui: superficie coperta e superficie fondiaria riportata nelle apposite schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011 e Etg 013).

2-ter L'attribuzione della Classe di valore avviene sulla base degli elementi di analisi e schedatura di cui all'articolo 14 fermo restando che nei casi di cui alla lettera b.4 del comma 4 del presente articolo il bene risultante deve essere oggetto di ri-classificazione e la nuova attribuzione deve essere stabilita facendo ricorso al criterio di assimilabilità rispetto alle Classi di valore previste dal PpCs.

3 < soppresso >

4 In quanto espressione di una valutazione basata sui profili di cui all'articolo 14, la Classe di valore attribuita ad un bene è soggetta a modificazioni nel corso del tempo allorquando si verifichi uno dei seguenti casi:
a) errori materiali di compilazione riguardanti la corretta individuazione dell'organismo edilizio, del rudere e/o dell'area libera;
b) modifiche agli elementi analizzati e schedati di cui all'articolo 14 conseguenti a:
- b.1 acquisizione di nuovi e probanti elementi conoscitivi;
- b.2 qualità e conformità al PpCs degli interventi realizzati;
- b.3 eventuale apposizione del vincolo attestante l'interesse artistico e/o storico del bene;
- b.4 sopravvenuti crolli di edifici esistenti che rendano superata la precedente classificazione e

inapplicabile la relativa disciplina.

Le modificazioni di cui al presente comma possono essere determinate da rilievi d'ufficio ovvero da apposta istanza di parte, debitamente documentata, e sono effettuate periodicamente con le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 5 (semplice deliberazione del Consiglio comunale ovvero determinazione del Dirigente del Servizio competente in materia di Pianificazione territoriale).

5 < soppresso >

6 < soppresso >

Articolo 18 Unità minime d'intervento e complessi edilizi

1 Al fine di individuare gli ambiti di applicazione unitaria della disciplina degli interventi ammissibili, il PpCs prevede di norma i seguenti dispositivi spaziali:
a) unità minime di intervento (UMI);
b) complessi edilizi indicati nell'apposito elenco (Eg 023).

1-bis Il dispositivo spaziale di cui al comma 1, lettera a) del presente articolo individua la superficie fondiaria all'interno della quale l'intervento deve essere realizzato in modo coerente ed unitario. Tale superficie comprende di norma:
a) edifici, costituiti da uno o più corpi di fabbrica;
b) aree libere pertinenziali;
c) manufatti pertinenziali;

Ove le pertinenze di cui alla lettera b) del presente comma abbiano una estensione significativa o siano rilevanti dal punto di vista tipologico, l'unità minima di intervento viene individuata planimetricamente mediante apposita perimetrazione (Eg 023), in tutti gli altri casi, le suddette pertinenze si intendono agganciate all'organismo edilizio - così come individuato nelle schede di analisi - anche se non individuate planimetricamente.

1-ter Il dispositivo spaziale di cui al comma 1, lettera b) del presente articolo individua una superficie fondiaria comprendente organismi edilizi diversi all'interno della quale l'intervento riferito ad un singolo organismo edilizio deve essere concepito e realizzato tenendo conto dei seguenti fattori:
a) relazioni esistenti, storiche ed attuali, intercorrenti con tutti gli altri organismi edilizi facenti parte del complesso così come individuati nell'apposito elaborato (Etg 023);
b) caratteristiche e modificazioni avvenute negli spazi liberi pertinenziali con particolare riferimento alle aree costituenti pertinenze storiche unitarie;
c) destinazioni d'uso esistenti, storiche ed attuali, incluse eventuali dismissioni e riconversioni in corso di definizione.

In ogni caso, gli interventi devono salvaguardare l'impianto storico e i caratteri del complesso edilizio che concorrono a determinare il suo valore storico ed identitario.

2 < soppresso >

3 Ove gli interventi riguardanti i complessi edilizi eccedano la manutenzione ordinaria o comunque alterino l'aspetto esteriore degli edifici, in aggiunta alle specifiche di cui al comma 3 dell'articolo 13 la documentazione per l'acquisizione del titolo abilitativo deve contenere obbligatoriamente i seguenti elaborati progettuali.
a) planivolumetrico in scala adeguata esteso al complesso;
b) rappresentazioni tridimensionali relative all'inserimento dell'intervento all'interno del complesso in numero adeguato.

Articolo 19 < soppresso >

Articolo 19-bis Ambiti di ricomposizione e riordino (ex Articolo 20)

1 Al fine di trasformare alcune aree del centro storico connotate da scarsa qualità sotto il profilo architettonico e urbanistico, fenomeni di degrado e carenza di attrezzature o di servizi negli spazi pubblici, il PpCs prevede un particolare dispositivo spaziale denominato "Ambito di ricomposizione e riordino" che individua specifiche aree incompatibili con il contesto paesaggistico da sottoporre a ristrutturazione urbanistica mediante interventi coordinati di:

a) riqualificazione dal punto di vista funzionale, architettonico e paesaggistico;
b) riqualificazione dal punto di vista funzionale, architettonico e paesaggistico;
c) valorizzazione delle emergenze storico architettoniche o archeologiche presenti;
d) miglioramento del decoro urbano e architettonico.

2 Gli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo sono i seguenti:
1. Via Lanusei (attiguo alla Manifattura Tabacchi);
2. Via Angioy (attiguo alla sede del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna);
3. Via Mameli;
4. Via Palabanda (attiguo alla Villa di Tigellio).

3 La disciplina degli interventi riguardanti gli immobili compresi negli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo è contenuta nelle schede di progetto degli Ambiti di ricomposizione e riordino (Etg 013) che definiscono per ciascuno di essi i seguenti elementi:
a) individuazione planimetrica;
b) strategia di intervento e obiettivi;
c) parametri urbanistici ed edilizi di riferimento;
d) regole insediative di riferimento.
In attesa che le specifiche previsioni indicate nelle schede di progetto degli ambiti siano realizzate, gli interventi consentiti negli edifici esistenti, indipendentemente dalla Classe di valore loro attribuita, sono esclusivamente quelli ricompresi nella manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (R,Rc).

4 Ove le schede di progetto di cui al comma 3 del presente articolo prevedano aree in cessione per finalità pubblica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nelle stesse non risulti possibile da parte del privato in quanto riferita ad una area più estesa rispetto a quella di proprietà, il privato è tenuto a corrispondere i relativi oneri all'Amministrazione comunale che si fa carico di realizzare tali opere per lotti funzionali.

5 In caso di prolungata inerzia da parte dei privati, l'Amministrazione comunale può ricorrere all'esproprio per pubblica utilità e alla realizzazione delle opere previste nelle schede di progetto di cui al comma 3 al fine di assicurare la riqualificazione dell'ambito interessato.

Articolo 20 < soppresso >

Articolo 20-bis Progetti Strategici e Progetti Guida (ex Articolo 22)

1 Al fine di indirizzare le politiche pubbliche per il centro storico, il PpCs elabora una serie di progetti strategici, ciascuno dei quali:
a) fornisce una specifica lettura tematica degli spazi aperti e dei principali contenitori di funzioni pubbliche o di pubblico interesse esistenti con particolare riferimento a quelli la cui destinazione è in corso di ridefinizione a seguito del trasferimento delle funzioni originarie (sanitarie, militari, penitenziarie, dell'alta formazione, produttive);
b) costituisce uno strato tematico di analisi e proposta strategica, per innescare processi di riqualificazione e valorizzare complessiva del centro storico.

2 I progetti strategici di cui al comma 1 del presente articolo sono i seguenti:
a) centro storico di Cagliari:
- a.1 *"Parco urbano storico"* (Etg 014.A);-
- a.2 *"Museo città"* (Etg 015);
- a.3 *"Grandi fabbriche e campus urbano storico"* (Etg 018);
b) centro storico della Municipalità di Pirri:
- b.1 *"Riqualificazione urbana sostenibile"* (Etg 016).

3 Al fine di fornire indicazioni di maggior dettaglio in merito agli aspetti più complessi e problematici dei progetti strategici di cui al comma 1 del presente articolo, il PpCs elabora una serie di progetti guida che contengono i seguenti elementi:

a) individuazione planimetrica degli itinerari longitudinali e trasversali che connettono ambiti, architetture e spazi pubblici di particolare interesse;
b) obiettivi per la qualità architettonica e paesaggistica degli interventi;
c) criteri direttori e invarianti progettuali riguardanti lo spazio pubblico;
d) regole insediative;
e) parametri urbanistici e edilizi di riferimento.

Nella definizione degli elementi di cui al presente comma, i progetti guida possono coinvolgere anche beni immobili privati ritenuti tanto sensibili da dover essere disciplinati in stretto coordinamento con i valori dello spazio e dei monumenti pubblici.

4 I progetti guida di cui al comma 3 del presente articolo sono i seguenti:
a) centro storico di Cagliari:
- a.1 Santa Chiara (Etg 017.A);
- a.2 Ospedale San Giovanni e Fossa di San Guglielmo (Etg 011.B);
- a.3 Santa Eulalia (Etg 017.C);
- a.4 Piazza Palazzo (Etg 017.D);
- a.5 San Domenico (Etg 017.E);
- a.6 Palazzo Aymerich-Palazzo Atzeri (Etg 017.F);
- a.7 Via Manno (Etg 017.G);
- a.8 ex Carcere di Buoncammino (Etg 017.H);
- a.9 Palazzo delle scienze (Etg 017.I);
- a.10 Anfiteatro-Orto Botanico (Etg 011.L);

b) centro storico della Municipalità di Pirri (Etg 016):
- b.1 Piazza Italia (Etg 016 - progetto guida A);
- b.2 Viale Italia (Etg 016 - progetto guida B);
- b.3 Piazza S. Pietro Apostolo (Etg 016 - progetto guida C);
- b.4 Piazza S. Rosalia (Etg 016 - progetto guida D);
- b.5 Via San Quintino, Via dei Doria, Via Monfalcone (Etg 016 - progetto guida E).

5 Ferme restando le prescrizioni contenute nelle schede di progetto degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011, Etg 012 e Etg 013), gli interventi riguardanti beni immobili privati che hanno una relazione diretta con i progetti guida di cui al comma 4 del presente articolo devono essere progettati e valutati tenendo conto di tutte le indicazioni desumibili dal progetto guida interessato al fine contribuire positivamente all'insieme dei valori pubblici, culturali e paesaggistici che si concentrano all'interno dello stesso.

Articolo 21 < soppresso >

Articolo 21-bis Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico (ex Articolo 19)

1 Al fine di garantire la coerenza delle iniziative comunali e pubbliche che afferiscono ai progetti strategici denominati *"Parco urbano storico"* (articolo 20-bis, comma 2, lettera a.1) e *"Museo città*" (articolo 20-bis, comma 2, lettera a.2), il PpCs definisce degli appositi ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico.

2 Gli ambiti di cui comma 1 del presente articolo sono individuati tenendo conto dei seguenti elementi:
a) caratterizzazione tipo morfologica delle aree;
b) dipendenze funzionali tra le diverse parti;
c) valori paesaggistici e storico-culturali comuni riscontrati;
d) potenzialità riconosciute.

In relazione al progetto strategico di riferimento, il dispositivo spaziale di cui al comma 1 individua le linee guida da seguire nella progettazione e i relativi obiettivi da perseguire.

3 Sulla base delle priorità e delle risorse disponibili, l'Amministrazione comunale può programmare e realizzare interventi riguardanti aree di estensione minore rispetto ali ambiti di cui comma 1 del presente articolo a condizione che i singoli interventi, anche parziali, non pregiudichino gli obiettivi previsti per l'intero ambito di

riferimento unitario interessato.

4 In considerazione dell'eccezionale valore storico e paesaggistico rivestito, l'ambito formato dalla *"cinta muraria"*, dalle opere difensive annesse e dalle aree limitrofe è oggetto delle specifiche indicazioni e limitazioni contenute nel piano di indirizzo di cui all'articolo 53 al quale devono uniformarsi i progetti di restauro e gli interventi in genere che interessano tale ambito particolare.

Articolo 22 < soppresso >

Articolo 22-bis **Disposizioni per le aree interessate da piani attuativi già approvati** (ex Articolo 21)

1 Ai sensi dell'articolo 8, le parti del territorio classificate A.p sono quelle che rispondono ai seguenti requisiti:
a) inclusione all'interno di un piano attuativo approvato;
b) opere previste dal piano attuativo già avviate.
L'applicazione delle previsioni contenute nei piani di cui al presente comma trova applicazione fino al termine di 10 anni dalla loro data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione.
Trascorso tale termine, le previsioni non attuate in essi contenute devono essere oggetto di nuova approvazione da parte del Consiglio Comunale previe specifiche valutazioni in ordine alla loro attualità e conformità al PpCs. Ove tali previsioni risultassero superate, incoerenti o in contrasto col PpCs, si rende necessario procedere all'adeguamento delle stesse mediante la redazione di una apposita variante. Nel rispetto delle disposizioni previste dalle convenzioni attuative, il completamento dei volumi già realizzati almeno al rustico e delle sistemazioni esterne sono sempre fatti salvi.

2 Le parti del territorio di cui al comma 1 del presente articolo sono quelle ricomprese all'interno dei seguenti piani attuativi:
a) piano di recupero dell'area compresa tra la Via Mameli ed il Vico Carloforte;
b) piano di recupero dell'area accessibile dal Vico I Merello.
Nei casi in cui dovesse rendersi necessaria l'adozione di misure progettuali volte a contenere gli impatti e a migliorare la qualità paesaggistica dell'intervento, le modifiche planovolumetriche che comportano una riduzione del numero di livelli e della volumetria di progetto sono sempre ammissibili e direttamente approvabili nel procedimento per l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio.
Le eventuali volumetrie non realizzabili possono essere oggetto di trasferimento in aree esterne al centro storico con le seguenti modalità:
- la volumetria residua può essere realizzata in aree di completamento o di espansione residenziale di disponibilità comunale nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Piano Urbanistico Comunale per tali aree;
- previo preliminare assenso del Consiglio Comunale, la volumetria residua può essere trasferita in altra area privata, nel rispetto dei parametri urbanistici massimi ammessi dalla Normativa Regionale, facendo ricorso alle procedure previste per i programmi integrati [LR 16/1994].

3 Ai sensi dell'articolo 8, le parti del territorio classificate A.p* sono quelle che rispondono ai seguenti requisiti:
a) inclusione all'interno di un piano attuativo approvato;
b) verifica positiva della conformità alle prescrizioni del PPR;
c) opere previste dal piano attuativo non ancora avviate.
L'attuazione delle previsioni contenute nei piani di cui alla lettera a) del presente comma è soggetta alle disposizioni di cui ai commi 4, 5, 6 e 7 del presente articolo.

4 Le parti del territorio di cui al comma 3 del presente articolo sono quelle ricomprese all'interno dei seguenti piani attuativi:
a) piano di recupero Palazzo Via Mercato Vecchio
b) programma integrato Palazzo Aymerich;
c) piano di recupero dell'isolato compreso tra Via Santa Margherita e Via Fara nel quartiere di Stampace Alto.

5 Il piano di cui alla lettera a) del comma 4 del presente articolo è soggetto alle ulteriori disposizioni di seguito riportate che integrano o, laddove in contrasto, sostituiscono quelle contenute nel piano approvato:
a.0) l'intervento di rifunzionalizzazione deve essere finalizzato alla tutela e valorizzazione dell'edificio e,

compatibilmente con il vincolo esistente [D.M. 71 del 26/10/2015], può prevedere eventuali integrazioni volumetriche a condizione che le stesse siano necessarie e funzionali al suo riuso;

a) le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:
   - a.1 piano terra: commerciale di vicinato e/o servizi strettamente connessi alla residenza;
   - a.2 piano primo: commerciale di vicinato e/o servizi strettamente connessi alla residenza, residenziale e turistico ricettiva;
   - a.3 piani superiori: residenziale e turistico ricettiva;
b) l'allineamento su entrambe le strade pubbliche sulle quali si attesta il fabbricato esistente deve essere mantenuto, con possibilità di utilizzare lo spazio antistante la Via Mercato Vecchio fino al filo della facciata dell'edificio contiguo (codice ecografico 200420002, attualmente sede della Banca Nazionale del Lavoro) per attività di ristoro all'interno di dehors aventi un'altezza massima pari a quella di due livelli;
c) la partitura delle bucature dei fronti può essere modificata mediante soluzioni che introducano nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli espressi dal contesto di riferimento.

La soluzione progettuale deve essere conforme a quella oggetto di parere da parte della Soprintendenza rilasciato nell'ambito della conferenza di servizi preliminare relativa al progetto di riqualificazione dell'immobile (parere assunto al protocollo comunale in data 06/08/2019 al n. 0219363).

6 Il piano di cui alla lettera b) del comma 4 del presente articolo è soggetto alle ulteriori disposizioni di seguito riportate che integrano o, laddove in contrasto, sostituiscono quelle contenute nel piano approvato:

a) è prevista la trasformazione del sito per finalità pubbliche con l'obiettivo della sua riqualificazione in coerenza con l'importante valore testimoniale dello stesso. A tal fine i privati proprietari possono presentare istanza per realizzare la volumetria privata in aree esterne al centro storico secondo le modalità di seguito indicate:
   - a.1 la volumetria assentita può essere realizzata in aree di completamento o di espansione residenziale di disponibilità comunale nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Piano Urbanistico Comunale per tali aree;
   - a.2 previo preliminare assenso del Consiglio Comunale, la volumetria assentita può essere trasferita in altra area privata, nel rispetto dei parametri urbanistici massimi ammessi dalla Normativa Regionale, facendo ricorso alle procedure previste per i programmi integrati [LR 16/1994].

   In entrambi i casi la cessione dell'area deve essere integrale.
b) trascorsi 90 giorni dall'entrata in vigore del PpCs, nel caso della mancata presentazione di proposte da parte del privato o nel caso venga accertata la non fattibilità della proposta presentata, l'Amministrazione può assumere l'iniziativa per l'acquisizione dell'area con la procedura dell'esproprio per pubblica utilità.

7 Il piano di cui alla lettera c) del comma 4 del presente articolo è soggetto alle ulteriori disposizioni di seguito riportate che integrano quelle del piano approvato:

a) in considerazione della valenza strategica dell'area, il Comune convoca un apposito tavolo di concertazione e copianificazione al quale devono essere invitati tutti i soggetti coinvolti nell'attuazione dello stesso (Soprintendenza, Regione, proprietari delle aree interessate o loro rappresentante) al fine di verificare la possibilità di realizzare soluzioni alternative a quella del piano approvato che siano rispondenti all'interesse pubblico nonché ai seguenti requisiti:
   - a.1 coerenza con i principi e le finalità di cui all'articolo 2 ed i progetti strategici di cui all'articolo 20-bis;
   - a.2 rispondenza alle esigenze attuali e future;
   - a.3 fattibilità tecnica ed amministrativa;
   - a.4 maggiore qualità architettonica e paesaggistica raggiungibile anche mediante l'introduzione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli espressi dal contesto di riferimento.

   L'attività di concertazione e copianificazione deve concludersi entro e non oltre 3 mesi dalla convocazione del tavolo.
b) in caso l'attività di concertazione e copianificazione dia esito positivo dovrà essere redatto un nuovo piano verificando prioritariamente la possibilità del concorso di progettazione da realizzare facendo ricorso alle procedure previste per i programmi integrati [LR 16/1994].

Articolo 23 Disposizioni per elevare la qualità degli interventi

1 Al fine di migliorare la qualità degli interventi di natura evolutiva di cui al comma 3 dell'articolo 9, il PpCs prevede

le seguenti disposizioni:

a) gli interventi di trasformazione dello spazio pubblico che riguardano gli ambiti di riferimento unitario di cui all'articolo 21-bis devono essere progettati facendo preferibilmente ricorso a concorsi di idee o di progettazione. In ogni caso i suddetti interventi devono essere progettati e realizzati coerentemente con le indicazioni desumibili dal progetto strategico interessato nonché garantendo il coordinamento degli stessi in caso di realizzazioni per stralci funzionali;
b) gli interventi di trasformazione che riguardano beni privati ricadenti nella Classe di valore III devono essere progettati e realizzati conformemente a:
   - b.1 obiettivi e disposizioni previste per la sottoclasse di appartenenza;
   - b.2 parametri urbanistici, prescrizioni specifiche e soluzioni conformi previste dalle apposite schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni relativi al centro storico della città di Cagliari e della Municipalità di Pirri (Etg 011 e Etg 012);
   - b.3 strategia, obiettivi, regole insediative, parametri urbanistici e edilizi previsti dalle apposite schede di progetto contenute all'interno dell'Atlante delle trasformazioni relativo agli Ambiti di ricomposizione e riordino (Etg 013).

1-bis Le soluzioni conformi di cui al comma 1, lettera b.2 del presente articolo costituiscono delle soluzioni progettuali schematiche di immediata applicazione in quanto esprimono un livello di inserimento dell'intervento nel contesto ritenuto adeguato.

Ove ricorrano particolari esigenze o motivazioni, il progettista può proporre una soluzione alternativa a condizione che tale soluzione:

a) sia preliminarmente sottoposta al "Laboratorio per il recupero del centro storico" di cui all'articolo 24, al fine di svolgere tutte le valutazioni e gli approfondimenti del caso, e sia validamente supportata dal parere preventivo di cui all'articolo 15 del Regolamento edilizio rilasciato dal suddetto Laboratorio;
b) rispetti comunque il volume massimo edificabile previsto e le prescrizioni specifiche previste dalla apposita scheda di progetto;
c) illustri adeguatamente le esigenze o le motivazioni che hanno portato alla soluzione alternativa proposta;
d) illustri e argomenti dettagliatamente i seguenti aspetti:
   - d.1 corretto inserimento dell'intervento nel contesto;
   - d.2 contributo migliorativo apportato rispetto alla soluzione conforme prevista per il caso di specie;
   - d.3 concreta realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

1-ter Al fine di favorire la realizzazione degli interventi di trasformazione di cui al comma 1 del presente articolo, i progetti riguardanti i beni contenuti negli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011 e Etg 012) possono prevedere anche il coinvolgimento di altri beni pubblici o privati confinanti (edifici, ruderi o vuoti) a condizione che:

a) sia preliminarmente raggiunto e sottoscritto un accordo tra tutte le proprietà coinvolte;
b) le opere previste in progetto siano conformi alla disciplina prevista per i singoli beni coinvolti.

1-quater In caso i beni confinanti di cui al comma 1-ter del presente articolo siano tutti contenuti negli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011 e Etg 012), i soggetti proponenti possono presentare una soluzione unitaria a condizione che tale soluzione rispetti:

a) la volumetria complessiva della proposta non sia superiore al valore ottenuto sommando quelle previste per i singolo beni coinvolti;
b) le opere previste in progetto rispettino:
   - b.1 le prescrizioni specifiche previste dalle schede di progetto dei singoli beni coinvolti (Etg 011 e Etg 012);
   - b.2 gli obiettivi e gli allineamenti prescrittivi previsti dalla scheda di progetto dell'Ambito di ricomposizione e riordino interessato (Etg 013).

Ai fini della presentazione dell'istanza per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio, la soluzione unitaria proposta deve essere preventivamente validata, mediante determinazione del Dirigente del Servizio competente in materia di Pianificazione territoriale, sotto il profilo della coerenza e conformità con le previsioni urbanistiche delle schede di progetto dei singoli beni coinvolti.

1-quinquies Con riferimento ai parametri urbanistici di cui al comma 1, lettera b.2 del presente articolo, il valore numerico della superficie fondiaria indicato nelle schede di progetto è suscettibile di correzione qualora il rilievo dell'area eseguito con strumenti topografici portasse ad accertare una consistenza differente. In tal caso, Il parametro della superficie coperta può essere conseguentemente modificato fino al rispetto dello stesso valore percentuale

(rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria) determinato dai valori indicati nella scheda.

2 Quando ritenuto opportuno in relazione al particolare rilievo assunto per il centro storico, l'Amministrazione comunale attiva specifici processi di consultazione e partecipazione della cittadinanza relativamente a:
   a) progetti di iniziativa pubblica da realizzare in centro storico;
   b) progetti di iniziativa privata riguardanti beni in centro storico appartenenti alle sottoclassi III.A.1, III.A.2, III.A.3, III.B.1 e III.B.2;
   c) altri progetti o iniziative da realizzare in centro storico capaci di produrre effetti paesaggisticamente rilevanti.

   L'attivazione del processo è stabilita mediante apposita deliberazione della Giunta comunale che definisce la forma di consultazione e partecipazione prescelta, la tempistica di riferimento e le risorse assegnate per il corretto svolgimento della consultazione

3 Nei casi di cui al comma 2, lettera a) del presente articolo, preliminarmente alla approvazione del progetto definitivo copia dello stesso deve essere depositata ed esposta nella sede del Laboratorio di cui all'articolo 24 o in altra idonea allo scopo per un periodo non superiore a 15 giorni durante i quali i cittadini possono formulare sintetiche osservazioni di cui l'Amministrazione deve tenere conto nella deliberazione di approvazione del progetto.

4 Nei casi di cui al comma 2, lettera b) del presente articolo, una copia del progetto presentato deve essere depositata ed esposta nella sede del Laboratorio di cui all'articolo 24 o in altra idonea allo scopo per un periodo non superiore a 15 giorni durante i quali i cittadini possono formulare sintetiche osservazioni di cui il Dirigente competente deve tenere conto nel provvedimento finale.

5 I processi di consultazione di cui al comma 2 del presente articolo devono comunque rispondere ai principi proporzionalità, efficienza, efficacia, economicità, pubblicità e trasparenza.

Articolo 24 Laboratorio per il recupero del centro storico

1 Al fine di perseguire le finalità di cui al comma 3 dell'articolo 2, il PpCs dispone l'attivazione di un apposito ufficio tecnico amministrativo denominato "Laboratorio per il recupero del centro storico" (di seguito Laboratorio) al quale sono assegnate le seguenti funzioni [Art.19 LR 29/1998]:
   a) gestione del complesso delle attività riguardanti l'attuazione del PpCs inclusa quella di monitoraggio di cui al comma 1 dell'articolo 5;
   b) gestione in maniera coordinata dei procedimenti di natura urbanistica, paesaggistica ed edilizia riguardanti il centro storico;
   c) orientamento ai cittadini, alle associazioni ed ai residenti per le informazioni riguardanti il PpCs (contenuto, modalità di attuazione, dispositivi, strumenti, procedure e incentivi);
   d) supporto agli interessati in merito ai procedimenti in corso finalizzati al conseguimento dei titoli abilitativi nei limiti fissati dalla normativa vigente in materia di diritto di accesso [L 241/1990, DPR 184/2006];
   e) supporto ai tecnici in merito a indicazioni e riferimenti utili al fine della corretta predisposizione dei progetti;
   f) espressione del parere preventivo nei casi di cui al comma 1-bis dell'articolo 23;
   g) riferimento per la presentazione di proposte e iniziative da parte di operatori privati;
   h) riferimento e supporto per eventuali varianti al PpCs e per i processi di consultazione e partecipazione di cui al comma 2 dell'articolo 23;
   i) collaborazione attiva alla attività di controllo e repressione dell'attività edilizia all'interno del centro storico.

1-bis Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del PpCs, mediante apposita deliberazione avente ad oggetto il Laboratorio di cui al comma 1 del presente articolo, la Giunta comunale dispone in merito ai seguenti aspetti:
   a) risorse umane, strumentali e finanziarie necessarie per garantire il corretto funzionamento del Laboratorio;
   b) requisiti, competenze professionali, compiti, grado di autonomia gestionale e organizzativa e inquadramento del soggetto a cui affidare la responsabilità del Laboratorio;
   c) atti di organizzazione conseguenti, soggetti competenti alla loro adozione e termine temporale, comunque non superiore a 60 giorni, entro il quale costituire formalmente il laboratorio e dare concreto avvio al suo funzionamento.

   In ogni caso, l'Amministrazione comunale può attivare stage, tirocini ed altre forme di collaborazione con l'Università e gli Ordini Professionali mediante la sottoscrizione di apposite convenzioni.

2 Il Laboratorio di cui al comma 1 del presente articolo costituisce una specifica unità operativa dell'Assessorato *"Pianificazione strategica, urbanistica e ambientale"* e ha sede in locali di proprietà dell'Amministrazione comunale ubicati preferibilmente in centro storico.

3 < soppresso >

4 < soppresso >

5 < soppresso >

6 < soppresso >

7 < soppresso >

Articolo 25 Incentivi per l'attuazione del Piano

1 Al fine di promuovere l'attività di conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio immobiliare ricadente all'interno del centro storico, l'occupazione di spazi ed aree pubbliche per attività edilizia e cantieri beneficia di un incentivo di tipo economico che consiste nella riduzione compresa tra il 40% e l'80% dell'importo dovuto in funzione dei seguenti parametri:
   a) data di inizio lavori (con riferimento all'entrata in vigore del PpCs);
   b) entità (costo complessivo) dei lavori per i quali si rende necessaria l'occupazione;
   c) Classe di valore del bene interessato dai lavori.

2 La misura dell'incentivo di cui al comma 1 del presente articolo è stabilita dalla Giunta Municipale mediante apposita deliberazione entro 60 giorni dall'entrata in vigore del PpCs [Dlb GC 46/2017].

3 A seguito dell'entrata in vigore del PpCs, il Regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (COSAP) deve essere armonizzato alle disposizioni di cui al presente articolo.

4 Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli stessi [Art. 1 DLgs 192/2005], gli interventi di natura evolutiva (articolo 9, commi 1 e 3) che portano alla realizzazione di "edifici ad energia quasi zero" (NZEB) beneficiano di un incentivo di tipo economico che consiste nella riduzione compresa tra il 33% ed il 66% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

5 La misura dell'incentivo di cui al comma 4 del presente articolo è stabilita dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione entro 120 giorni dall'entrata in vigore del PpCs.

6 Al fine di raggiungere gli obiettivi previsti per la sottoclasse III.B.2 (articolo 31, commi 1 e 1 ter), gli interventi di nuova costruzione derivanti dal trasferimento, parziale o totale, della volumetria esistente legittimamente assentita beneficiano di un incentivo di tipo economico che consiste nella riduzione compresa tra il 25% ed il 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

7 La misura dell'incentivo di cui al comma 6 del presente articolo è stabilita dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione entro 120 giorni dall'entrata in vigore del PpCs.

CAPO III Elementi distintivi delle Classi di valore

Articolo 26 Identificazione e articolazione della Classe di valore I (conservazione)

1 La Classe di valore I identifica i beni di elevato valore storico-culturale ovvero quelli di particolare interesse nella scena urbana per i quali la necessità di conservazione, tutela e valorizzazione del bene e quella di tramandarne il valore testimoniale sono ampiamente riconosciute. L'inclusione di un bene all'interno della suddetta classe avviene ove si verifichi una delle seguenti condizioni:
   a) bene di interesse storico o artistico assoggettato a vincolo diretto [Parte II D.Lgs. 42/2004];
   b) bene ricompreso nell'Allegato "C" del Piano Urbanistico Comunale;
   c) bene non ricompreso nell'Allegato "C" del Piano Urbanistico Comunale ma di particolare interesse dal punto

di vista architettonico, paesaggistico, tradizionale o identitario.

1-bis La Classe di valore di cui al comma 1 del presente articolo è articolata nelle sottoclassi di seguito elencate in funzione della datazione e della destinazione d'uso del bene:

a) sottoclasse I.A.1: patrimonio immobiliare prebellico costituito da organismi edilizi pubblici o di interesse pubblico che connotano in maniera significativa la scena urbana nei quali la relazione tra le caratteristiche architettoniche del bene e la sua funzione specialistica assume un carattere imprescindibile;
b) sottoclasse I.A.2: patrimonio immobiliare prebellico costituito da organismi edilizi privati con funzione residenziale o mista che contribuiscono alla connotazione della scena urbana e, pur in presenza di limitate alterazioni, sono caratterizzati dalla leggibilità e dalla riconoscibilità degli elementi tipologici e costruttivi storici;
c) sottoclasse I.B.1: patrimonio immobiliare postbellico costituito da organismi edilizi pubblici o di interesse pubblico con funzione specialistica che fanno parte integrante della scena urbana nei quali la relazione tra le caratteristiche architettoniche del bene e la sua funzione specialistica assume un carattere imprescindibile;
d) sottoclasse I.B.2: patrimonio immobiliare postbellico costituito da organismi edilizi privati con funzione residenziale o mista di particolare interesse architettonico che fanno parte integrante della scena urbana anche se presentano caratteristiche morfologiche e costruttive difformi da quelle predominanti risalenti al periodo prebellico.

1-ter In caso un bene rientrante nella Classe di valore II o III venga assoggettato a vincolo attestante l'interesse artistico o storico dello stesso, l'intervenuta apposizione del vincolo comporta l'automatica ri-classificazione del bene in classe I fermo restando che tale ri-classificazione deve essere successivamente recepita con le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 5 (determinazione del Dirigente del Servizio competente in materia di Pianificazione territoriale).

2 < soppresso >

3 < soppresso >

Articolo 27 Obiettivi delle Classi I.A e I.B

1 Ai fini del PpCs, l'obiettivo primario della Classe di valore I è quello di conservare e tramandare il patrimonio immobiliare costituito dagli organismi edilizi rientranti nella suddetta classe mediante interventi di natura conservativa (articolo 9, commi 1 e 2).

1-bis Nel caso di organismi edilizi rientranti nelle sottoclassi I.A.1 o I.A.2, l'obiettivo di cui al comma 1 è declinato nei seguenti obiettivi operativi:

a) conservare gli elementi di impianto qualificanti e i caratteri dell'edificio storicamente consolidati con particolare riferimento all'involucro, al sistema interno ed agli spazi esterni pertinenziali ove presenti;
b) eliminare progressivamente le alterazioni non storicamente consolidate che ledono il valore storico, culturale, paesaggistico, architettonico, tradizionale e testimoniale dell'edificio;
c) valorizzare il patrimonio edilizio mediante:
   - c.1 riutilizzo degli edifici attualmente vuoti, abbandonati e/o sottoutilizzati favorendo gli usi residenziali e, limitatamente ai piani terra, quelli commerciali, artigianali di servizio e del terziario professionale;
   - c.2 regolare manutenzione delle facciate.

1-ter Nel caso di organismi edilizi rientranti nelle sottoclassi I.B.1 o I.B.2, l'obiettivo primario di cui al comma 1 del presente articolo è declinato nei seguenti obiettivi operativi:

a) conservare gli elementi di impianto qualificanti e i caratteri dell'edificio con particolare riferimento all'involucro ed al sistema interno;
b) eliminare progressivamente le alterazioni che ledono il valore culturale, architettonico e testimoniale dell'edificio;
c) valorizzare il patrimonio edilizio mediante la regolare manutenzione delle facciate.

2 < soppresso >

Articolo 28 Identificazione e articolazione della Classe di valore II (riqualificazione)

1 La Classe di valore II identifica i beni che, pur non verificandosi le condizioni di cui al comma 1 dell'articolo 26, mantengono un valore testimoniale e identitario residuo ovvero quelli compatibili con la scena urbana per i quali, la necessità di riqualificazione è riconosciuta quale attività propedeutica alla conservazione.

1-bis La Classe di valore di cui al comma 1 del presente articolo è articolata nelle sottoclassi di seguito elencate in funzione della datazione del bene:

a) sottoclasse II.A: patrimonio immobiliare prebellico costituito da organismi edilizi che pur in presenza di alterazioni, puntuali o parzialmente diffuse ma reversibili, hanno mantenuto alcuni elementi tipici e caratterizzanti e continuano a rivestire un interesse dal punto di vista testimoniale ed identitario;
b) sottoclasse II.B: patrimonio immobiliare postbellico costituito da organismi edilizi che fanno parte della scena urbana e, anche con riferimento alla loro funzione, risultano dimensionalmente e morfologicamente compatibili con l'edificato storico.

2 < soppresso >

3 < soppresso >

Articolo 29 Obiettivi delle Classi II.A e II.B

1 Ai fini del PpCs, l'obiettivo primario della Classe di valore II è quello di recuperare e riqualificare architettonicamente e funzionalmente il patrimonio immobiliare costituito dagli organismi edilizi rientranti nella suddetta classe mediante interventi di natura conservativa (articolo 9, commi 1 e 2) coerenti con il contesto storico di riferimento.

1-bis Nel caso di organismi edilizi rientranti nella classe II.A, l'obiettivo primario di cui al comma 1 del presente articolo è declinato nei seguenti obiettivi operativi:

a) riqualificare le alterazioni reversibili eliminandole progressivamente;
b) conservare le parti residue degli elementi di impianto qualificanti e dei caratteri dell'edificio storicamente consolidati con particolare riferimento all'involucro esterno;
c) ove regolarmente assentite, riconfigurare progressivamente le eventuali volumetrie aggiunte incoerenti o in disarmonia con i caratteri dell'edificio e col contesto;
d) valorizzare il patrimonio edilizio mediante:
   - d.1 riutilizzo degli edifici attualmente vuoti, abbandonati e/o sottoutilizzati favorendo gli usi residenziali e, limitatamente ai piani terra, quelli commerciali, artigianali di servizio e del terziario professionale;
   - d.2 regolare manutenzione delle facciate.

1-ter Nel caso di organismi edilizi rientranti nella classe II.B, l'obiettivo primario di cui al comma 1 del presente articolo è declinato nei seguenti obiettivi operativi:

a) mantenere i caratteri dell'edificio compatibili con l'edificato storico;
b) adeguare o migliorare l'inserimento nel contesto della sagoma;
c) ove regolarmente assentite, riconfigurare progressivamente le eventuali volumetrie aggiunte incoerenti o in disarmonia con i caratteri dell'edificio e col contesto;
d) valorizzare il patrimonio edilizio mediante la riqualificazione delle facciate.

2 < soppresso >

Articolo 30 Identificazione e articolazione della Classe di valore III (trasformazione)

1 La Classe di valore III identifica i beni in disarmonia ovvero incoerenti col contesto storico di riferimento per i quali la necessità di trasformazione è ampiamente riconosciuta quale attività propedeutica al miglioramento del centro storico sia dal punto di vista della qualità architettonica e paesaggistica che del decoro urbano.

1-bis La Classe di valore di cui al comma 1 è articolata nelle sottoclassi di seguito elencate in funzione della datazione e delle caratteristiche del bene:

a) sottoclasse III.A.1: patrimonio immobiliare prebellico costituito da organismi edilizi che:

- a.1 presentano alterazioni irreversibili;
- a.2 risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano;

b) sottoclasse III.A.2: patrimonio immobiliare prebellico costituito da ruderi;
c) sottoclasse III.A.3: patrimonio immobiliare prebellico costituito da aree libere, anche di rilevante dimensione;
d) sottoclasse III.B.1: patrimonio immobiliare postbellico costituito da organismi edilizi dimensionalmente compatibili con l'edificato storico che:
- d.1 presentano criticità di tipo morfologico riconducibili alla configurazione della sagoma;
- d.2 risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano;

e) sottoclasse III.B.2: patrimonio immobiliare postbellico costituito da organismi edilizi incongrui, in quanto dimensionalmente incompatibili con l'edificato storico che risultano in contrasto con i caratteri storico-artistici, architettonici e tipo-morfologici del contesto nel quale sono inseriti.

2 < soppresso >

3 < soppresso >

Articolo 31 Obiettivi delle Classi III.A e III.B

1 Ai fini del PpCs, l'obiettivo primario della Classe di valore III è quello di trasformare quei beni immobili (organismi edilizi, ruderi ed aree libere) che risultano incoerenti o incompatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del centro storico mediante interventi di natura evolutiva (articolo 9, commi 1 e 3) capaci di esprimere un adeguato livello di qualità dal punto di vista architettonico e paesaggistico.

1-bis Nel caso di organismi edilizi, ruderi ed aree libere rientranti nella classe III.A, l'obiettivo primario di cui al comma 1 del presente articolo è declinato nei seguenti obiettivi operativi:

a) sottoclasse III.A.1:
- a.1 ristrutturare o sostituire mediante demolizione e ricostruzione gli organismi edilizi che presentano alterazioni irreversibili anche operando una revisione critica dei caratteri tipologici ed architettonici del bene interessato dall'intervento e del contesto storico di riferimento;
- a.2 completare o sostituire gli organismi edilizi che risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano avendo particolare cura nell'inserimento delle nuove volumetrie ammesse e nella ricomposizione del tessuto urbano;

b) sottoclasse III.A.2:
- b.1 destinare a finalità di pubblico interesse i ruderi particolarmente rilevanti dal punto di vista urbano e strategico che costituiscono una significativa testimonianza dei bombardamenti del 1943 e permettono la realizzazione di un "percorso della memoria";
- b.2 ricostruire i ruderi diversi da quelli di cui alla lettera b.1 anche operando una revisione critica dei caratteri tipologici ed architettonici che caratterizzano il contesto storico di riferimento;

c) sottoclasse III.A.3:
- c.1 destinare a finalità di pubblico interesse le aree libere particolarmente rilevanti dal punto di vista urbano e strategico;
- c.2 completare e ricucire il tessuto edificato esistente mediante interventi di ristrutturazione urbanistica delle aree libere di grande dimensione acquisendo contestualmente importanti aree da destinare a spazi pubblici;
- c.3 completare e ricucire il tessuto edificato esistente mediante interventi di edificazione delle aree libere di esigua dimensione che non presentano elementi di particolare interesse, e non risultano significative ai fini della costituzione di nuovi spazi pubblici aperti di qualità.

1 ter Nel caso di organismi edilizi rientranti nella classe III.B, l'obiettivo primario di cui al comma 1 del presente articolo è declinato nei seguenti obiettivi operativi:

a) sottoclasse III.B.1:
- a.1 ristrutturare o sostituire mediante demolizione e ricostruzione gli organismi edilizi che presentano criticità di tipo morfologico riconducibili alla configurazione della sagoma minimizzando gli impatti negativi dal punto di vista paesaggistico;

- a.2 completare o sostituire gli organismi edilizi che risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano avendo particolare cura nell'inserimento delle nuove volumetrie ammesse e nella ricomposizione del tessuto urbano;

b) sottoclasse III.B.2:
- b.1 intervenire sulla sagoma degli edifici minimizzando gli impatti negativi dal punto di vista morfologico e paesaggistico;
- b.2 ridurre la volumetria eccedente legittimamente assentita anche mediante demolizione totale e ricostruzione parziale avendo particolare attenzione alla riconfigurazione della sagoma;
- b.3 ove possibile, trasferire integralmente la volumetria legittimamente assentita mediante demolizione e ricostruzione totale al di fuori del centro storico.

2 < soppresso >

CAPO IV Disciplina degli interventi edilizi

Sezione I Struttura delle norme e categorie di intervento ammissibili

Articolo 32 Struttura delle norme relative alla disciplina degli interventi edilizi

1 Il presente Capo contiene le norme finalizzate a disciplinare gli interventi edilizi ammissibili In centro storico in funzione della Classe di valore attribuita al bene interessato (organismi edilizi e relative pertinenze, ruderi e aree libere).

2 Le norme sono di tipo prescrittivo e individuano gli interventi ritenuti ammissibili ai fini della conservazione, della riqualificazione e della trasformazione del patrimonio urbano di cui all'articolo 1.

3 La disciplina dei beni immobili appartenenti alle Classi di valore I e II è riportata nella Sezione II che contiene:
a) disposizioni generali stabilite in funzione degli elementi costitutivi degli edifici di cui all'articolo 15 (I.A, I.B, II.A, II.B);
b) disposizioni specifiche stabilite in funzione delle tipologie edilizie storiche di riferimento di cui all'articolo 16 e di quelle postbelliche (I.A.1, I.A.2, I.B.1, I.B.2, II.A, II.B).

4 La disciplina dei beni immobili rientranti nella Classe di valore III è riportata nella Sezione III che contiene:
a) disposizioni generali stabilite per la Classe di Valore III.A e III.B;
b) disposizioni specifiche stabilite per ogni singola sottoclasse che rimandano a delle apposite schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011, Etg 012 e Etg 013) riguardanti:
- b.1 organismi edilizi prebellici che risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano (sottoclasse III.A.1, articolo 44, comma 2);
- b.2 ruderi (sottoclasse III.A.2 , articolo 45);
- b.3 aree libere (sottoclasse III.A.3, articolo 46);
- b.4 organismi edilizi postbellici dimensionalmente compatibili che risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano (sottoclasse III.B.1, articolo 48, comma 2-bis).

Articolo 33 Categorie di intervento ammissibili per le diverse Classi di valore

1 Le categorie di intervento ammissibili nei beni immobili rientranti nelle Classi di valore I e II (conservazione e riqualificazione) sono tipicamente quelle di seguito elencate:
a) manutenzione ordinaria (Mo - articolo 10, comma 1);
b) manutenzione straordinaria (Ms- articolo 10, comma 2);
c) restauro e risanamento conservativo (R,Rc - articolo 10, commi 3 e 3-ter);
d) restauro conservativo (R*- articolo 10, comma 3-bis);
e) ristrutturazione edilizia interna (Rei - articolo 10, comma 4-bis).

Gli interventi di natura conservativa di cui al presente comma devono comunque fare riferimento agli obiettivi di

cui agli articoli 27 (Classe di valore I) e 29 (Classe di valore II) nonché all'Abaco delle tipologie edilizie storiche e dei caratteri costruttivi (Etg 020.A).

1-bis In caso siano presenti manufatti pertinenziali incongrui ovvero ampliamenti regolarmente assentiti le cui volumetrie siano in disarmonia con i caratteri originari dell'edificio o con il contesto, la ristrutturazione edilizia rientra eccezionalmente tra gli interventi ammissibili nei beni immobili rientranti nelle Classi di valore I e II alle seguenti e ulteriori condizioni.

a) l'intervento di ristrutturazione edilizia deve riguardare esclusivamente le volumetrie di cui al presente comma;
b) la volumetria interessata non deve superare il 20% di quella totale assentita;
c) il progetto di riconfigurazione deve essere coerente con i caratteri originari dell'edificio e deve contribuire positivamente al miglioramento del contesto di riferimento.

1-ter Sempre che non incida sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente, l'inserimento di lucernari nelle coperture, anche quando associato agli interventi di ristrutturazione edilizia interna (Rei) di cui al comma 4-bis, lettera b) dell'articolo 10 (soppalchi e sottotetti), si configura come un caso particolare di ristrutturazione edilizia (Re - articolo 10, comma 4) che rientra tra le categorie di intervento ammissibili nei beni immobili rientranti nelle Classi di valore I e II a condizione che siano rispettate le disposizioni specifiche di cui all'articolo 78.

1-quater Limitatamente ai beni costituiti da ruderi interessati da un vincolo architettonico diretto (ad esempio Palazzo Aymerich e Chiostro di San Francesco), la ricostruzione dell'edificio si configura come un caso particolare di ristrutturazione edilizia (Re - articolo 10, comma 4) che rientra tra le categorie di intervento ammissibili nei beni immobili rientranti nella Classe di valore I a condizione che l'intervento di ricostruzione sia munito dell'apposto nulla osta della Soprintendenza territorialmente competente e rispetti le seguenti condizioni:

a) sia compatibile con la costituzione intrinseca del bene interessato;
b) faccia riferimento agli obiettivi di cui all'articolo 27 (Classe I);
c) eviti l'introduzione di modificazioni che possano recare pregiudizio ai valori paesaggistici esistenti;
d) nel rispetto delle specifiche contenute nell'atto di vincolo, sia finalizzato alla valorizzazione del bene interessato anche mediante la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti [Art. 6 DLgs 42/2004].

In caso di ricostruzione parziale, l'intervento deve essere comunque eseguito con l'impiego di materiali e tecniche costruttive che rispettino i principi del restauro architettonico (riconoscibilità, reversibilità, compatibilità, minimo intervento e interdisciplinarità) e siano conformi alle disposizioni di cui all'articolo 55.

Dlb 158/2025_5.1

1-quinquies In caso si rendano necessarie demolizioni di organismi edilizi pericolanti rientranti nelle Classi di valore I e II, previamente autorizzate ai sensi delle vigenti norme, il loro ripristino (articolo 10, commi 3-ter e 4) è consentito a condizione che:

a) il Consiglio comunale si sia espresso negativamente circa l'opportunità di destinare a finalità di pubblico interesse le aree risultanti libere a seguito della demolizione e abbia proceduto alla riclassificazione del bene con le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 5 (semplice deliberazione);
b) l'eventuale demolizione degli organismi edilizi pericolanti sia:
   - b.1 preceduta da un accurato rilievo del fabbricato esistente nonché da approfondite indagini riguardanti la stabilità e l'integrità dell'intera struttura, da eseguirsi a cura e spese della proprietà;
   - b.2 adeguatamente supportata da una apposita perizia tecnica giurata attestante la necessità di procedere alla demolizione per inidoneità statica della struttura esistente;
c) i materiali di risulta provenienti dalla demolizione siano accantonati e selezionati al fine di individuare i componenti edilizi di pregio o comunque meritevoli di riutilizzo.

I ripristini di cui al presente comma non possono in nessun caso prevedere incrementi di volumetria rispetto a quella preesistente legittimamente assentita.

2 Le categorie di intervento ammissibili nei beni immobili rientranti nella Classe di valore III (trasformazione) sono tipicamente quelle di seguito elencate:

a) sottoclasse III.A.1:
   - a.1 manutenzione ordinaria (Mo - articolo 10, comma 1);
   - a.2 manutenzione straordinaria (Ms- articolo 10, comma 2);
   - a.3 ristrutturazione edilizia (Re - articolo 10, comma 4);
   - a.4 ampliamento (nC – articolo 10, comma 5) limitatamente ai beni di cui al comma 2 dell'articolo

44 che risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero in contrasto con le previsioni del piano;
- a.5 sostituzione mediante demolizione e successiva ricostruzione limitatamente ai beni di cui al comma 3 dell'articolo 44 che presentano alterazioni irreversibili;

b) sottoclasse III.A.2:
- b.1 ricostruzione mediante restauro e risanamento conservativo (R,Rc - articolo 10, comma 3-ter);
- b.2 ricostruzione, parziale o totale, mediante ristrutturazione edilizia (Re - articolo 10, comma 4);
- b.3 nuova costruzione (nC – articolo 10, comma 5);

c) sottoclasse III.A.3:
- c.1 nuova costruzione (nC – articolo 10, comma 5);
- c.2 ristrutturazione urbanistica (Ru - articolo 10, comma 6) limitatamente alle aree libere di rilevante dimensione (articolo 46, comma 1 - sigla Va);

d) sottoclasse III.B.1:
- d.1 manutenzione ordinaria (Mo - articolo 10, comma 1);
- d.2 manutenzione straordinaria (Ms- articolo 10, comma 2);
- d.3 ristrutturazione edilizia (Re - articolo 10, comma 4);
- d.4 ampliamento limitatamente ai beni di cui al comma 2-bis dell'articolo 48 che risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero in contrasto con le previsioni del piano;
- d.5 sostituzione mediante demolizione e successiva ricostruzione limitatamente ai beni di cui al comma 2 dell'articolo 48 che presentano criticità di tipo morfologico riconducibili alla configurazione della sagoma;

e) sottoclasse III.B.2:
- e.1 manutenzione ordinaria (Mo - articolo 10, comma 1);
- e.2 manutenzione straordinaria (Ms - articolo 10, comma 2);
- e.3 ristrutturazione edilizia (Re - articolo 10, comma 4);
- e.4 ristrutturazione urbanistica (Ru - articolo 10, comma 6) limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione in diverso lotto urbanistico.

Sezione II Disposizioni riguardanti i beni immobili rientranti nelle Classi di valore I e II

Articolo 34 Disposizioni generali per la Classe di valore I.A

1 I beni immobili rientranti nella Classe di valore I.A, (sottoclassi I.A.1 e I.A.2) sono soggetti alle disposizioni di natura generale contenute nel presente articolo che riguardano gli elementi costitutivi degli organismi edilizi di cui all'articolo 15 (sagoma, sistema interno, spazi esterni).

2 Gli interventi riguardanti la sagoma dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:

a) conformazione planivolumetrica in generale:
- a.1 il contorno dell'edificio storico deve essere conservato senza alterarne i limiti fatta salva l'eliminazione di eventuali superfetazioni presenti ovvero, nei limiti di cui al comma 1-bis dell'articolo 33, la riconfigurazione di eventuali volumetrie incongrue regolarmente assentite;
- a.2 gli interventi di riparazione, consolidamento e rinforzo ovvero quelli di sostituzione di elementi degradati non recuperabili nonché quelli di eliminazione di elementi recenti, anche se in buono stato, in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio sono sempre ammessi a condizione che tali interventi siano realizzati con materiali e tecniche compatibili e che gli elementi reintegrati o sostituiti abbiano la stessa conformazione e aspetto di quelli storici;
- a.3 il rifacimento o la sostituzione di parti degradate non recuperabili delle mura perimetrali e delle finiture esterne è ammesso a condizione che vengano mantenuti la posizione, la dimensione e tutti gli elementi che hanno incidenza sull'aspetto architettonico del fronte interessato;
- a.4 gli impianti tecnologici, gli apparecchi e i macchinari in genere a servizio degli edifici o delle singole unità immobiliari devono essere posizionati in modo tale da preservare le visuali dagli spazi pubblici esterni e comunque arrecando il minor pregiudizio possibile dal punto di vista paesaggistico;

b) fronti principali:
- b.1 il profilo storico e l'insieme delle linee architettoniche che connotano il fronte, incluso l'apparato

decorativo ove presente, devono essere conservati fermo restando l'obbligo di eliminare le alterazioni incoerenti eventualmente presenti e, in caso di accorpamenti o fusioni tra unità immobiliari appartenenti a organismi edilizi diversi, quello di mantenere le differenze esistenti tra i fronti dei fabbricati interessati;

- b.2 la forometria storica non può essere modificata fatta eccezione per il ripristino di eventuali aperture occultate e ferma restando l'eliminazione di eventuali aperture realizzate successivamente laddove incoerenti o in evidente disarmonia con la partitura originaria delle bucature del fronte interessato;
- b.3 gli infissi storici recuperabili devono essere preferibilmente mantenuti fermo restando che in caso di sostituzione i nuovi infissi, oltre a rispettare le disposizioni specifiche di cui all'articolo 83, devono conservare i caratteri distintivi di quelli originari (forma, dimensioni, tipologia, disegno e colore). Ove gli infissi siano stati sostituiti con altri difformi o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, gli stessi devono essere adattati ovvero sostituiti;
- b.4 in caso di destinazione artigianale, direzionale e commerciale di vicinato o comunque diversa da quella residenziale, la forometria della parte basamentale del fronte (piano terra ed eventuale piano seminterrato o ammezzato) può essere oggetto di limitate modifiche, consistenti in allargamenti o allungamenti sino alla base delle aperture esistenti, a condizione che tali modifiche siano coerenti con i caratteri dell'edificio, incluse eventuali modificazioni storicamente consolidate, e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato. Ove la parte basamentale sia stata interessata da modifiche incoerenti o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, eventuali interventi di manutenzione o rinnovo riguardanti l'intero fronte devono essere prioritariamente finalizzati alla sua riqualificazione complessiva;
- b.5 l'installazione di impianti di climatizzazione privi di unità esterna e comportanti solo l'esecuzione di due fori sul fronte è ritenuta la soluzione preferibile ed è sempre ammessa a condizione che il diametro dei fori non sia superiore a 20 cm e che gli stessi siano schermati mediante apposite griglie di finitura adeguata. Ove motivi di comprovata impossibilità tecnica impediscano l'adozione di tale soluzione, l'installazione di impianti dotati di unità esterne è tollerata unicamente a condizione che le stesse siano inserite coerentemente alla partitura originaria delle bucature e nel rispetto dei caratteri dell'edificio, adottando tutti gli accorgimenti necessari per mitigare adeguatamente il loro l'impatto visivo. Eventuali installazioni difformi o comunque in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio devono essere rimosse;

c) fronti secondari:
   - c.1 la forometria storica può essere oggetto di limitate modifiche solo per adeguamenti alle normative di settore e a condizione che tali modifiche siano coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato;
   - c.2 gli infissi storici recuperabili devono essere preferibilmente mantenuti fermo restando che in caso di sostituzione i nuovi infissi, oltre a rispettare le disposizioni specifiche di cui all'articolo 83, devono conservare i caratteri essenziali di quelli originari (forma e dimensioni). Ove gli infissi siano stati sostituiti con altri difformi in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, gli stessi devono essere adattati ovvero sostituiti;
   - c.3 l'installazione di impianti di climatizzazione privi di unità esterna e comportanti l'esecuzione di due fori sul fronte è ritenuta la soluzione preferibile ed è sempre ammessa a condizione che il diametro dei fori non sia superiore a 20 cm e che gli stessi siano schermati mediante apposite griglie di finitura adeguata. In alternativa a tale soluzione, l'installazione di impianti dotati di unità esterne è ammessa a condizione che le stesse siano inserite coerentemente alla partitura originaria delle bucature e nel rispetto dei caratteri dell'edificio, adottando tutti gli accorgimenti necessari per mitigare adeguatamente il loro l'impatto visivo. Eventuali installazioni difformi o comunque in evidente disarmonia col fronte interessato devono essere rimosse;

d) copertura:
   - d.1 in presenza di coperture storiche lignee, la sostituzione parziale o totale della struttura portante ovvero dell'orditura, primaria e secondaria, è ammessa a condizione che siano rispettate la sagoma, le pendenze e le quote di imposta e di colmo esistenti;
   - d.2 la sostituzione di coperture che abbiano subito modifiche incoerenti dal punto di vista tipologico (ad esempio tetti piani e terrazze di grandi dimensioni) è ammessa a condizione che

le nuove coperture abbiano la medesima conformazione di quella storica, ove documentabile, ovvero siano coerenti alla configurazione desumibile per la tipologia storica di riferimento;

- d.3 la sostituzione parziale o totale del manto di copertura è ammessa a condizione che i nuovi elementi siano dello stesso materiale di quelli storici e comunque abbiano la stessa conformazione e aspetto di quelli fermo restando il riutilizzo di eventuali elementi originari recuperabili;
- d.4 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, la realizzazione di canne fumarie, comignoli e di altri sbocchi generici in copertura è ammessa a condizione che tali elementi siano inseriti armonicamente nella copertura e siano collocati coerentemente alla sua configurazione storica;
- d.5 la realizzazione di lucernari è ammessa nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'articolo 78;
- d.6 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, l'installazione di impianti, apparecchi e macchinari in genere è ammessa a condizione che gli stessi siano inseriti armonicamente nella copertura, siano collocati coerentemente alla sua configurazione storica e il loro impatto visivo sul contesto sia preferibilmente nullo o comunque minimo;
- d.7 ove motivi di comprovata impossibilità tecnica impediscano l'adozione di altre soluzioni visivamente meno impattanti, la realizzazione di terrazze a tasca destinate a contenere dotazioni impiantistiche è tollerata unicamente a condizione che le stesse abbiano una superficie contenuta e strettamente commisurata allo scopo, rispettino la configurazione storica della copertura, siano collocate in posizione defilata e comunque non risultino visibili da punti di vista pubblici significativi;
- d.8 l'installazione di arredi esterni e manufatti accessori nelle terrazze è ammessa a condizione che gli stessi abbiano un disegno semplice, privo di elementi decorativi eccessivi e il loro ingombro volumetrico e superficiale sia contenuto e comunque tale da non alterare stabilmente o significativamente la percezione dei caratteri dell'edificio e del contesto.

3 Gli interventi riguardanti il sistema interno dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:

a) sistema distributivo orizzontale:
   - a.1 gli elementi strutturali storici devono essere conservati anche mediante interventi di consolidamento statico, ove ciò non sia possibile la loro sostituzione è ammessa a condizione che ne siano mantenuti il posizionamento e il funzionamento dal punto di vista statico e fermo restando l'impiego di materiali e tecniche compatibili con quelli storici;
   - a.2 le opere comportanti modifiche allo schema distributivo storico (ad esempio demolizione e realizzazione di tramezzi o controsoffittature, apertura o chiusura di vani nelle pareti, realizzazione di nuovi servizi igienici) sono ammesse fatta salva la tutela degli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti (ad esempio archi, volte, soffitti, pavimenti, affreschi e simili) e fermo restando che tali opere non devono alterare significativamente il comportamento globale della costruzione quanto a rigidezza, resistenza nei confronti delle azioni orizzontali e capacità di deformazione della struttura;
   - a.3 il frazionamento è ammesso nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'articolo 67 fatte salve eventuali prescrizioni contrarie laddove l'edificio sia stato assoggettato a vincolo diretto;

b) sistema distributivo verticale:
   - b.1 le scale storiche e le eventuali parti comuni (ad esempio atri, androni e cortili) devono essere conservate con particolare riguardo agli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti;
   - b.2 fermo restando l'obbligo di valutare prioritariamente soluzioni alternative che impegnino ambienti al di fuori degli spazi occupati dalla scala esistente, l'inserimento di ascensori all'interno degli edifici è tollerato a condizione che gli stessi siano aperti ovvero ampiamente vetrati e che tale inserimento comporti limitate modifiche agli scalini, alle rampe e ai pianerottoli;
   - b.3 in caso di sostituzione di ascensori esistenti, le parti di pregio presenti (ed esempio cabine e strutture metalliche esterne) devono essere recuperate fatti salvi particolari impedimenti di natura tecnica.

4 Gli interventi riguardanti gli spazi esterni dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:

a) corti e cortili:
   - a.1 in caso di riparazione o rifacimento di pavimentazioni storiche, gli interventi devono essere realizzati facendo preferibilmente ricorso a materiali tradizionali o comunque coerenti a quelli originari ;
   - a.2 eventuali manufatti pertinenziali in evidente disarmonia con i caratteri storici degli spazi esterni

devono essere rimossi o sostituiti;

b) giardini e parchi:
   - b.1 l'installazione di arredi esterni e manufatti accessori è ammessa purché gli stessi abbiano un disegno semplice, privo di elementi decorativi eccessivi e il loro ingombro volumetrico e superficiale sia limitato e comunque tale da non alterare in maniera significativa i caratteri della sistemazione a verde storica;
   - b.2 gli alberi con diametro del tronco, rilevato a 1 m da terra, pari a 0,40 m devono essere mantenuti, ove ricorrano motivate ragioni (ad esempio fitopatologie, pericolo, danni a strutture o a linee tecnologiche esistenti) gli stessi possono essere rimossi fermo restando l'obbligo di reimpianto con alberi della stessa essenza o con altra giudicata idonea e compatibile a cura del Servizio comunale competente.

Articolo 35 Disposizioni specifiche per la sottoclasse I.A.1

1 Gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli enti pubblici territoriali nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico ovvero a persone giuridiche private senza fini di lucro (ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti) che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settantanni sono sottoposti ad apposita verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali [Art. 12 DLgs 42/2004].

1-bis I beni immobili rientranti nella sottoclasse I.A.1 sono soggetti alle ulteriori disposizioni specifiche contenute nel presente comma e differenziate in funzione delle tipologie di cui all'articolo 16:

a) edifici pubblici o di interesse pubblico con funzione specialistica:
   - a.1 gli interventi devono essere sempre orientati alla loro tutela e valorizzazione;
   - a.2 gli immobili vincolati ovvero soggetti alla verifica dell'interesse culturale non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione [Art. 20 DLgs 42/2004];

b) complessi e grandi contenitori edilizi:
   - b.1 gli interventi di riqualificazione funzionale o rifunzionalizzazione devono salvaguardare gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario, fermo restando che eventuali cambi di destinazione d'uso devono essere ricompresi nei servizi di interesse generale;
   - b.2 gli interventi di adeguamento impiantistico e tecnologico nonché quelli di adeguamento a normative di settore (ad esempio antincendio e abbattimento delle barriere architettoniche) devono rispettare i caratteri degli edifici;
   - b.3 per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, la documentazione ai fini dell'acquisizione del titolo abilitativo deve rispettare le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 18.

In ogni caso, eventuali alterazioni reversibili non storicamente consolidate devono essere oggetto di rimozione ovvero di riqualificazione laddove regolarmente assentite.

2 < soppresso >

3 < soppresso >

Articolo 36 Disposizioni specifiche per la sottoclasse I.A.2

1 < soppresso >

2 I beni immobili rientranti nella sottoclasse I.A.2 ricompresi nel centro storico di Cagliari sono soggetti alle ulteriori disposizioni specifiche contenute nel presente comma e differenziate in funzione delle tipologie di cui all'articolo 16:

a) casa a schiera:
   - a.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario devono essere sempre salvaguardati con particolare riferimento alla conformazione allungata del lotto e alla distribuzione interna delle singole unità;

- a.2 il fronte principale deve mantenere invariati i suoi caratteri distintivi con particolare riferimento alla partitura delle bucature, agli infissi, alle finiture e all'apparato decorativo ove presente;
- a.3 le coperture devono mantenere invariata la loro morfologia originaria con particolare riferimento alla configurazione a doppia falda fortemente caratterizzante a livello paesaggistico;
- a.4 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre rispettata con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;
- a.5 l'inserimento di elementi accessori in genere (ad esempio insegne d'esercizio, tende, arredi e manufatti pertinenziali) deve essere coerente con i caratteri e col decoro architettonico dell'edificio;

b) palazzo (sia storico che risalente al periodo compreso tra il 1866 ed il 1943):
- b.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario essere sempre salvaguardati con particolare riferimento alle stratificazioni storiche e alla evoluzione tipologica in epoca premoderna e moderna;
- b.2 i fronti principali devono mantenere invariati i loro caratteri distintivi con particolare riferimento alla partitura delle bucature, agli infissi, alle finiture e all'apparato decorativo;
- b.3 le parti comuni dell'edificio fortemente qualificanti (ad esempio atri, androni, vani scale, cortili) devono essere preservate e valorizzate;
- b.4 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre mantenuta con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;
- b.5 l'inserimento di elementi accessori in genere (ad esempio insegne d'esercizio, tende, arredi e manufatti pertinenziali) deve essere coerente con i caratteri e col decoro architettonico dell'edificio;

c) villa o villino:
- c.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario devono essere sempre salvaguardati con particolare riferimento alle relazioni, anche visive, intercorrenti tra edificio e giardino o parco;
- c.2 i fronti devono mantenere invariati i loro caratteri distintivi con particolare riferimento all'articolazione volumetrica alla partitura delle bucature, agli infissi, alle finiture e all'apparato decorativo;
- c.3 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre rispettata con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;
- c.4 i giardini e i parchi devono mantenere il loro carattere unitario evitando frazionamenti o altre trasformazioni non conformi alle disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 54.

In ogni caso, eventuali alterazioni reversibili non storicamente consolidate devono essere oggetto di rimozione ovvero di riqualificazione laddove regolarmente assentite.

3 I beni immobili rientranti nella sottoclasse I.A.2 ricompresi nel centro storico della Municipalità di Pirri sono soggetti alle ulteriori disposizioni specifiche contenute nel presente comma differenziate in funzione delle tipologie di cui all'articolo 16:

a) casa a corte:
- a.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario devono essere sempre salvaguardati con particolare riferimento alla introversione, all'orientamento e al rapporto intercorrente tra i volumi edificati e lo spazio vuoto della corte;
- a.2 il fronte su strada deve mantenere invariati i suoi caratteri distintivi con particolare riferimento al portale di ingresso fortemente caratterizzante;
- a.3 il loggiato (cosiddetta “lolla”) deve essere mantenuto preservando comunque la funzione bioclimatica svolta da tale elemento fortemente caratterizzante;
- a.4 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre mantenuta con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;

b) palazzetto minore:
- b.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario devono essere sempre salvaguardati con particolare riferimento al fronte su strada dell'edificio, fortemente caratterizzante, e alla

disposizione dei corpi di fabbrica all'interno del lotto;
- b.2 il fronte su strada deve mantenere invariati i suoi caratteri distintivi con particolare riferimento alle partitura delle bucature, agli infissi, alle finiture e all'apparato decorativo;
- b.3 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre mantenuta con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;
- b.4 l'inserimento di elementi accessori in genere (ad esempio insegne d'esercizio, tende, arredi e manufatti pertinenziali) deve essere coerente con i caratteri e col decoro architettonico dell'edificio;

In ogni caso, eventuali alterazioni reversibili non storicamente consolidate devono essere oggetto di rimozione ovvero di riqualificazione laddove regolarmente assentite.

Articolo 37 Disposizioni generali per la Classe di valore I.B

1 I beni immobili rientranti nella Classe di valore I.B, (sottoclassi I.B.1 e I.B.2) sono soggetti alle disposizioni di natura generale contenute nel presente articolo che riguardano gli elementi costitutivi degli organismi edilizi di cui all'articolo 15 (sagoma, sistema interno, spazi esterni).

2 Gli interventi riguardanti la sagoma dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:
a) conformazione planivolumetrica in generale:
- a.1 il contorno dell'edificio originario deve essere conservato senza alterarne i limiti fatta salva l'eliminazione di eventuali superfetazioni presenti ovvero, nei limiti di cui al comma 1-bis dell'articolo 33, la riconfigurazione di eventuali volumetrie incongrue regolarmente assentite;
- a.2 gli interventi di riparazione, consolidamento e rinforzo ovvero quelli di sostituzione di elementi degradati non recuperabili nonché quelli di eliminazione di elementi recenti, anche se in buono stato, in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio sono sempre ammessi a condizione che tali interventi siano realizzati con materiali e tecniche compatibili e che gli elementi reintegrati o sostituiti abbiano la stessa conformazione e aspetto di quelli originari;
- a.3 gli impianti tecnologici, gli apparecchi e i macchinari in genere a servizio degli edifici o delle singole unità immobiliari devono essere posizionati in modo tale da arrecare il minor pregiudizio possibile dal punto di vista paesaggistico;

b) fronti principali:
- b.1 il profilo originario e l'insieme delle linee architettoniche che connotano il fronte, incluso l'apparato decorativo ove presente, devono essere mantenuti fermo restando l'obbligo di eliminare le eventuali alterazioni incoerenti presenti;
- b.2 la forometria originaria non può essere modificata fatta eccezione per il ripristino di eventuali aperture occultate e ferma restando l'eliminazione di eventuali aperture realizzate successivamente laddove incoerenti o in evidente disarmonia con la partitura originaria delle bucature del fronte interessato;
- b.3 gli infissi originari devono essere preferibilmente mantenuti fermo restando che in caso di sostituzione i nuovi infissi, oltre a rispettare le disposizioni specifiche di cui all'articolo 83, devono conservare i caratteri distintivi di quelli originari (forma, dimensioni, tipologia, disegno e colore) Ove gli infissi siano stati sostituiti con altri difformi o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, gli stessi devono essere adattati ovvero sostituiti;
- b.4 in caso di destinazione artigianale, direzionale e commerciale di vicinato o comunque diversa da quella residenziale, la forometria della parte basamentale del fronte (piano terra ed eventuale piano seminterrato o ammezzato) può essere oggetto di limitate modifiche, consistenti in allargamenti o allungamenti sino alla base delle aperture esistenti, a condizione che tali modifiche siano coerenti con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato. Ove la parte basamentale sia stata interessata da modifiche incoerenti o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio dell'edificio, eventuali interventi di manutenzione o rinnovo riguardanti l'intero fronte devono essere prioritariamente finalizzati alla sua riqualificazione complessiva;
- b.5 l'installazione di impianti di climatizzazione privi di unità esterna e comportanti solo l'esecuzione di due fori sul fronte è ritenuta la soluzione preferibile ed è sempre ammessa a condizione che il diametro dei fori non sia superiore a 20 cm e che gli stessi siano schermati mediante apposite griglie di finitura adeguata. Ove motivi di comprovata impossibilità tecnica impediscano

l'adozione di tale soluzione, l'installazione di impianti dotati di unità esterne è tollerata unicamente a condizione che le stesse siano inserite coerentemente alla partitura originaria delle bucature e nel rispetto dei caratteri dell'edificio, adottando tutti gli accorgimenti necessari per mitigare adeguatamente il loro l'impatto visivo. Eventuali installazioni difformi o comunque in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio devono essere rimosse;

c) fronti secondari:
   - c.1 la forometria originaria può essere oggetto di limitate modifiche solo per adeguamenti alle normative di settore e a condizione che tali modifiche siano coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato;
   - c.2 gli infissi originari devono essere preferibilmente mantenuti fermo restando che in caso di sostituzione i nuovi infissi, oltre a rispettare le disposizioni specifiche di cui all'articolo 83, devono conservare i caratteri essenziali di quelli originari (forma e dimensioni). Ove gli infissi siano stati sostituiti con altri difformi o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, gli stessi devono essere adattati ovvero sostituiti;
   - c.3 l'installazione di impianti di climatizzazione privi di unità esterna e comportanti l'esecuzione di due fori sul fronte è ritenuta la soluzione preferibile ed è sempre ammessa a condizione che il diametro dei fori non sia superiore a 20 cm e che gli stessi siano schermati mediante apposite griglie di finitura adeguata. In alternativa a tale soluzione, l'installazione di impianti dotati di unità esterne è ammessa a condizione che le stesse siano inserite coerentemente alla partitura originaria delle bucature e nel rispetto dei caratteri dell'edificio, adottando tutti gli accorgimenti necessari per mitigare adeguatamente il loro l'impatto visivo. Eventuali installazioni difformi o comunque in evidente disarmonia col fronte interessato devono essere rimosse;

d) copertura:
   - d.1 la sostituzione parziale o totale del manto di copertura è ammessa a condizione che i nuovi elementi siano preferibilmente dello stesso materiale di quelli originari e comunque abbiano la stessa conformazione e aspetto di quelli;
   - d.2 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, la realizzazione di canne fumarie, comignoli e di altri sbocchi generici in copertura è ammessa a condizione che tali elementi siano inseriti armonicamente nella copertura e siano collocati coerentemente alla sua configurazione originaria;
   - d.3 la realizzazione di lucernari è ammessa nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'articolo 78;
   - d.4 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, l'installazione di impianti, apparecchi e macchinari in genere è ammessa a condizione che gli stessi siano inseriti armonicamente nella copertura, siano collocati coerentemente alla sua configurazione originaria e il loro impatto visivo sul contesto sia preferibilmente nullo o comunque minimo;
   - d.5 l'installazione di arredi esterni e manufatti accessori nelle terrazze è ammessa a condizione che gli stessi abbiano un disegno semplice, privo di elementi decorativi eccessivi e il loro ingombro volumetrico e superficiale sia contenuto e comunque tale da non alterare stabilmente o significativamente la percezione dei caratteri dell'edificio e del contesto.

3 Gli interventi riguardanti il sistema interno dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:

a) sistema distributivo orizzontale:
   - a.1 gli elementi strutturali originari devono essere mantenuti anche mediante interventi di consolidamento statico, ove ciò non sia possibile la sostituzione degli stessi è ammessa a condizione che ne siano mantenuti il posizionamento e il funzionamento dal punto di vista statico e fermo restando l'impiego di materiali e tecniche compatibili;
   - a.2 le opere comportanti modifiche allo schema distributivo storico (ad esempio demolizione e realizzazione di tramezzi o controsoffittature, apertura o chiusura di vani nelle pareti, realizzazione di nuovi servizi igienici) sono ammesse fatta salva la tutela degli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti (ad esempio archi, volte, soffitti, pavimenti, affreschi e simili) e fermo restando che l'insieme delle opere stesse non deve alterare significativamente il comportamento globale della costruzione quanto a rigidezza, resistenza nei confronti delle azioni orizzontali e capacità di deformazione della struttura;

- a.3 il frazionamento è ammesso nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'articolo 67 fatte salve eventuali prescrizioni contrarie laddove l'edificio sia stato assoggettato a vincolo diretto;

b) sistema distributivo verticale:
- b.1 le scale originarie e le eventuali parti comuni (ad esempio atri, androni e cortili) devono essere conservate con particolare riguardo agli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti;
- b.2 ferma restando l'obbligo di valutare prioritariamente soluzioni alternative, l'inserimento di ascensori all'interno degli edifici è ammesso a condizione che gli stessi siano aperti ovvero ampiamente vetrati e che tale inserimento comporti modifiche limitate agli scalini, alle rampe e ai pianerottoli;
- b.3 in caso di sostituzione di ascensori esistenti, le parti di pregio eventualmente presenti devono essere recuperate fatti salvi particolari impedimenti di natura tecnica.

4 Gli interventi riguardanti gli spazi esterni dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:

a) corti e cortili:
- a.1 in caso di riparazione o rifacimento di pavimentazioni originarie, gli interventi devono essere realizzati facendo ricorso a materiali coerenti a quelli originari;
- a.2 eventuali manufatti pertinenziali in evidente disarmonia con i caratteri originari degli spazi esterni devono essere rimossi o sostituiti;

b) giardini e parchi:
- b.1 l'installazione di arredi esterni e manufatti accessori è ammessa purché gli stessi abbiano un disegno semplice, privo di elementi decorativi eccessivi e il loro ingombro volumetrico e superficiale sia limitato e comunque tale da non alterare in maniera significativa i caratteri della sistemazione a verde storica;
- b.2 gli alberi con diametro del tronco, rilevato a 1 m da terra, pari a 0,40 m devono essere mantenuti, ove ricorrano motivate ragioni (ad esempio fitopatologie, pericolo, danni a strutture o a linee tecnologiche esistenti) gli stessi possono essere rimossi fermo restando l'obbligo di reimpianto con alberi della stessa essenza o con altra giudicata idonea e compatibile a cura del Servizio comunale competente.

Articolo 38 Disposizioni specifiche per le sottoclassi I.B.1 e I.B.2

1 I beni immobili rientranti nelle sottoclassi I.B.1 e I.B.2 sono soggetti alle ulteriori disposizioni specifiche contenute nel presente articolo e differenziate in funzione delle tipologie di cui all'articolo 16:

a) edifici pubblici o di interesse pubblico con funzione specialistica (I.B.1):
- a.1 gli interventi devono essere sempre orientati alla loro tutela e valorizzazione;
- a.2 gli immobili vincolati ovvero soggetti alla verifica dell'interesse culturale non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione [Art. 20 DLgs 42/2004];
- a.3 gli interventi di riqualificazione funzionale o rifunzionalizzazione devono preservare gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore architettonico e testimoniale, fermo restando che eventuali cambi di destinazione d'uso devono essere ricompresi nei servizi di interesse generale;
- a.4 gli interventi di adeguamento impiantistico e tecnologico nonché quelli di adeguamento a normative di settore (ad esempio antincendio e abbattimento delle barriere architettoniche) devono preservare i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore architettonico e testimoniale;

b) palazzo o palazzina di realizzazione postbellica (I.B.2):
- b.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore architettonico e testimoniale dell'edificio devono essere sempre preservati;
- b.2 i fronti principali devono mantenere invariati i loro caratteri distintivi con particolare riferimento alla partitura delle bucature, agli infissi, alle finiture e all'eventuale apparato decorativo;
- b.3 le parti comuni di pregio o comunque qualificanti (ad esempio atri, androni vestiboli, vani scale, cortili) devono essere mantenute e valorizzate;
- b.4 la concezione strutturale dell'edificio originario deve essere sempre rispettata con riferimento al

comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;

- b.5 l'inserimento di elementi accessori in genere (ad esempio insegne d'esercizio, tende, arredi e manufatti pertinenziali) deve essere coerente con i caratteri e col decoro architettonico dell'edificio nonché compatibile con il contesto storico di riferimento.

In ogni caso, eventuali alterazioni reversibili devono essere oggetto di rimozione ovvero di riqualificazione laddove regolarmente assentite.

Articolo 39 Disposizioni generali per la Classe di valore II.A

1 I beni immobili rientranti nella Classe di valore II.A sono soggetti alle disposizioni di natura generale contenute nel presente articolo che riguardano gli elementi costitutivi degli organismi edilizi di cui all'articolo 15 (sagoma, sistema interno, spazi esterni).

2 Gli interventi riguardanti la sagoma dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue

a) conformazione planivolumetrica in generale:
   - a.1 il contorno dell'edificio storico deve essere conservato senza alterarne i limiti fatta salva l'eliminazione di eventuali superfetazioni presenti ovvero, nei limiti di cui al comma 1-bis dell'articolo 33, la riconfigurazione di eventuali volumetrie incongrue regolarmente assentite;
   - a.2 gli interventi di riparazione, consolidamento e rinforzo ovvero quelli di sostituzione di elementi degradati non recuperabili nonché quelli di eliminazione di elementi recenti, anche se in buono stato, in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio sono sempre ammessi a condizione che tali interventi siano realizzati con materiali e tecniche compatibili e che gli elementi reintegrati o sostituiti abbiano la stessa conformazione e aspetto di quelli storici;
   - a.3 il rifacimento o la sostituzione di parti degradate o non recuperabili delle mura perimetrali e delle finiture esterne è ammesso a condizione che vengano mantenuti la posizione, la dimensione e tutti gli elementi che hanno incidenza sull'aspetto architettonico del fronte interessato;
   - a.4 gli impianti tecnologici, gli apparecchi e i macchinari in genere a servizio degli edifici o delle singole unità immobiliari devono essere posizionati in modo tale da arrecare il minor pregiudizio possibile dal punto di vista paesaggistico;

b) fronti principali:
   - b.1 il profilo storico e l'insieme delle linee architettoniche che connotano il fronte, incluso l'apparato decorativo ove presente, possono essere oggetto di limitate modifiche fermo restando l'obbligo di eliminare le alterazioni incoerenti eventualmente presenti e, in caso di accorpamenti o fusioni tra unità immobiliari appartenenti a organismi edilizi diversi, quello di mantenere le differenze esistenti tra i fronti dei fabbricati interessati;
   - b.2 la forometria storica può essere oggetto di limitate modifiche a condizione che tali modifiche siano coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato. Eventuali aperture realizzate successivamente devono essere eliminate laddove incoerenti o in evidente disarmonia con la partitura originaria delle bucature del fronte interessato;
   - b.3 gli infissi storici recuperabili devono essere preferibilmente mantenuti fermo restando che in caso di sostituzione i nuovi infissi, oltre a rispettare le disposizioni specifiche di cui all'articolo 83, devono conservare i caratteri distintivi di quelli originari (forma, dimensioni, tipologia, disegno e colore). Ove gli infissi siano stati sostituiti con altri difformi o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, gli stessi devono essere adattati ovvero sostituiti;
   - b.4 in caso di destinazione artigianale, direzionale e commerciale di vicinato o comunque diversa da quella residenziale, la forometria della parte basamentale del fronte (piano terra ed eventuale piano seminterrato o ammezzato) può essere oggetto di limitate modifiche, consistenti in allargamenti o allungamenti sino alla base delle aperture esistenti, a condizione che tali modifiche siano coerenti con i caratteri dell'edificio, incluse eventuali modificazioni storicamente consolidate, e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato. Ove la parte basamentale sia stata interessata da modifiche incoerenti o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, eventuali interventi di manutenzione o rinnovo riguardanti l'intero fronte devono essere prioritariamente finalizzati alla sua riqualificazione complessiva;
   - b.5 l'installazione di impianti di climatizzazione privi di unità esterna e comportanti solo l'esecuzione

di due fori sul fronte è ritenuta la soluzione preferibile ed è sempre ammessa a condizione che il diametro dei fori non sia superiore a 20 cm e che gli stessi siano schermati mediante apposite griglie di finitura adeguata. Ove motivi di comprovata impossibilità tecnica impediscano l'adozione di tale soluzione, l'installazione di impianti dotati di unità esterne è tollerata unicamente a condizione che le stesse siano inserite coerentemente alla partitura originaria delle bucature e nel rispetto dei caratteri dell'edificio, adottando tutti gli accorgimenti necessari per mitigare adeguatamente il loro l'impatto visivo. Eventuali installazioni difformi o comunque in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio devono essere rimosse:

c) fronti secondari:
   - c.1 la forometria storica può essere oggetto di limitate modifiche a condizione che tali modifiche siano coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato;
   - c.2 gli infissi originari recuperabili devono essere preferibilmente mantenuti fermo restando che in caso di sostituzione i nuovi infissi, oltre a rispettare le disposizioni specifiche di cui all'articolo 83, devono conservare i caratteri essenziali di quelli originari (forma e dimensioni). Ove gli infissi siano stati sostituiti con altri difformi o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, gli stessi devono essere adattati ovvero sostituiti;
   - c.3 l'installazione di impianti di climatizzazione privi di unità esterna e comportanti l'esecuzione di due fori sul fronte è ritenuta la soluzione preferibile ed è sempre ammessa a condizione che il diametro dei fori non sia superiore a 20 cm e che gli stessi siano schermati mediante apposite griglie di finitura adeguata. In alternativa a tale soluzione, l'installazione di impianti dotati di unità esterne è ammessa a condizione che le stesse siano inserite coerentemente alla partitura originaria delle bucature e nel rispetto dei caratteri dell'edificio, adottando tutti gli accorgimenti necessari per mitigare adeguatamente il loro l'impatto visivo. Eventuali installazioni difformi o comunque in evidente disarmonia col fronte interessato devono essere rimosse;

d) copertura:
   - d.1 in presenza di coperture storiche, la sostituzione parziale o totale della struttura portante ovvero dell'orditura, primaria e secondaria, è ammessa a condizione che siano rispettate la sagoma, le pendenze e le quote di imposta e di colmo esistenti;
   - d.2 la sostituzione di coperture che abbiano subito modifiche incoerenti dal punto di vista tipologico (ad esempio tetti piani e terrazze di grandi dimensioni) è ammessa a condizione che le nuove coperture abbiano la medesima conformazione di quella storica, ove documentabile, ovvero siano coerenti alla configurazione desumibile per la tipologia storica di riferimento;
   - d.3 la sostituzione parziale o totale del manto di copertura è ammessa a condizione che i nuovi elementi siano dello stesso materiale di quelli storici e comunque abbiano la stessa conformazione e aspetto di quelli fermo restando il riutilizzo di eventuali elementi originari recuperabili;
   - d.4 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, la realizzazione di canne fumarie, comignoli e di altri sbocchi generici in copertura è ammessa a condizione che tali elementi siano inseriti armonicamente nella copertura e siano collocati coerentemente alla sua configurazione storica;
   - d.5 la realizzazione di lucernari è ammessa nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'articolo 78;
   - d.6 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, l'installazione di impianti, apparecchi e macchinari in genere è ammessa a condizione che gli stessi siano inseriti armonicamente nella copertura, siano collocati coerentemente alla sua configurazione storica e il loro impatto visivo sul contesto sia preferibilmente nullo o comunque minimo;
   - d.7 ove motivi di comprovata impossibilità tecnica impediscano l'adozione di soluzioni alternative meno impattanti, la realizzazione di terrazze a tasca destinate a contenere dotazioni impiantistiche è ammessa a condizione che le stesse abbiano una superficie contenuta e strettamente commisurata allo scopo, rispettino la configurazione storica della copertura, siano collocate in posizione defilata e comunque non risultino visibili da punti di vista pubblici significativi;
   - d.8 l'installazione di arredi esterni e manufatti accessori nelle terrazze è ammessa a condizione che gli stessi abbiano un disegno semplice, privo di elementi decorativi eccessivi e il loro ingombro volumetrico e superficiale sia contenuto e comunque tale da non alterare stabilmente o

significativamente la percezione dei caratteri dell'edificio e del contesto.

3 Gli interventi riguardanti il sistema interno dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:
   a) sistema distributivo orizzontale:
      - a.1 gli elementi strutturali storici devono essere conservati anche mediante interventi di consolidamento statico, ove ciò non sia possibile la loro sostituzione è ammessa a condizione che ne siano mantenuti il posizionamento e il funzionamento dal punto di vista statico e fermo restando l'impiego di materiali e tecniche compatibili;
      - a.2 le opere comportanti modifiche allo schema distributivo storico (ad esempio demolizione e realizzazione di tramezzi o controsoffittature, apertura o chiusura di vani nelle pareti, realizzazione di nuovi servizi igienici) sono ammesse fatta salva la tutela degli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti (ad esempio archi, volte, soffitti, pavimenti, affreschi e simili) e fermo restando che tali opere non devono alterare significativamente il comportamento globale della costruzione quanto a rigidezza, resistenza nei confronti delle azioni orizzontali e capacità di deformazione della struttura;
      - a.3 il frazionamento è ammesso nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'articolo 67;
   b) sistema distributivo verticale:
      - b.1 le scale storiche e le eventuali parti comuni (ad esempio atri, androni e cortili) devono essere conservate con particolare riguardo agli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti;
      - b.2 ferma restando l'esigenza di valutare prioritariamente soluzioni alternative che impegnino ambienti al di fuori degli spazi occupati dalla scala esistente, l'inserimento di ascensori all'interno degli edifici è ammesso a condizione che gli stessi siano aperti ovvero ampiamente vetrati e che tale inserimento comporti limitate modifiche agli scalini, alle rampe e ai pianerottoli;
      - b.3 in caso di sostituzione di ascensori esistenti, le parti di pregio presenti (ed esempio cabine e strutture metalliche esterne) devono essere recuperate fatti salvi particolari impedimenti di natura tecnica.

4 Gli interventi riguardanti gli spazi esterni dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:
   a) corti e cortili:
      - a.1 in caso di riparazione o rifacimento di pavimentazioni esterne, gli interventi devono essere realizzati facendo preferibilmente ricorso a materiali tradizionali o comunque coerenti a quelli originari;
      - a.2 eventuali manufatti pertinenziali in evidente disarmonia con i caratteri storici degli spazi esterni devono essere rimossi o sostituiti;
   b) giardini e parchi:
      - b.1 l'installazione di arredi esterni e manufatti accessori è ammessa purché gli stessi abbiano un disegno semplice, privo di elementi decorativi eccessivi e il loro ingombro volumetrico e superficiale sia limitato e comunque tale da non alterare in maniera significativa i caratteri della sistemazione a verde storica;
      - b.2 gli alberi con diametro del tronco, rilevato a 1 m da terra, pari a 0,40 m devono essere mantenuti, ove ricorrano motivate ragioni (ad esempio fitopatologie, pericolo, danni a strutture o a linee tecnologiche esistenti) gli stessi possono essere rimossi fermo restando l'obbligo di reimpianto con alberi della stessa essenza o con altra giudicata idonea e compatibile a cura del Servizio comunale competente.

Articolo 40 Disposizioni specifiche per la Classe di valore II.A

1 < soppresso >

2 I beni immobili rientranti nella Classe di valore II.A ricompresi nel centro storico di Cagliari sono soggetti alle ulteriori disposizioni specifiche contenute nel presente comma e differenziate in funzione delle tipologie di cui all'articolo 16:
   a) casa a schiera:
      - a.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario residui e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario devono essere sempre salvaguardati con particolare riferimento alla conformazione allungata del lotto e alla distribuzione interna delle singole unità;
      - a.2 le parti non alterate del fronte principale devono essere mantenute preservando i suoi caratteri

distintivi con particolare riferimento alla partitura delle bucature, agli infissi, alle finiture e all'apparato decorativo ove presente;
- a.3 le parti non alterate delle coperture devono mantenere invariata la loro morfologia storicamente consolidata con particolare riferimento alla configurazione a doppia falda fortemente caratterizzante a livello paesaggistico;
- a.4 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre mantenuta con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;
- a.5 l'inserimento di elementi accessori in genere (ad esempio insegne d'esercizio, tende, arredi e manufatti pertinenziali) deve essere coerente con i caratteri e col decoro architettonico dell'edificio;

b) palazzo (sia storico che risalente al periodo compreso tra il 1866 ed il 1943):
- b.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario essere sempre salvaguardati con particolare riferimento alle stratificazioni storiche e alla evoluzione tipologica in epoca premoderna e moderna;
- b.2 le parti non alterate dei fronti principali devono mantenere invariati i loro caratteri distintivi con particolare riferimento alla partitura delle bucature, agli infissi, alle finiture e all'apparato decorativo;
- b.3 le eventuali parti comuni di pregio o comunque qualificanti (ad esempio atri, androni, vani scale, cortili) devono essere preservate;
- b.4 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre mantenuta con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;
- b.5 l'inserimento di elementi accessori in genere (ad esempio insegne d'esercizio, tende, arredi e manufatti pertinenziali) deve essere coerente con i caratteri e col decoro architettonico dell'edificio;

c) villa o villino:
- c.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario residui e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario devono essere sempre salvaguardati con particolare riferimento alle relazioni, anche visive, intercorrenti tra edificio e giardino o parco;
- c.2 le parti non alterate dei fronti devono mantenere invariati i loro caratteri distintivi con particolare riferimento all'articolazione volumetrica alla partitura delle bucature, agli infissi, alle finiture e all'apparato decorativo;
- c.3 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre rispettata con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;
- c.4 i giardini e i parchi devono mantenere il loro carattere unitario evitando frazionamenti o altre trasformazioni non conformi alle disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 54.

In ogni caso, eventuali alterazioni reversibili non storicamente consolidate devono essere oggetto di rimozione ovvero di riqualificazione laddove regolarmente assentite.

3 I beni immobili rientranti nella classe II.A ricompresi nel centro storico della Municipalità di Pirri sono soggetti alle ulteriori disposizioni specifiche contenute nel presente comma e differenziate in funzione delle tipologie di cui all'articolo 16:

a) casa a corte:
- a.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario residui e i caratteri dell'edificio che concorrono a determinarne il valore storico ed identitario devono essere sempre salvaguardati con particolare riferimento alla introversione, all'orientamento e al rapporto intercorrente tra i volumi edificati e lo spazio vuoto della corte;
- a.2 le parti non alterate del fronte su strada devono essere mantenute preservandone i caratteri distintivi con particolare riferimento al portale di ingresso fortemente caratterizzante;
- a.3 le parti residue del loggiato (cosiddetta “lolla”) devono essere mantenute preservando comunque la funzione bioclimatica svolta da tale elemento fortemente caratterizzante;
- a.4 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre mantenuta con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;

b) palazzetto minore:
- b.1 gli elementi caratteristici e qualificanti dell'impianto originario residui devono essere sempre

preservati con particolare riferimento all'affaccio su strada dell'edificio, fortemente caratterizzante, e alla disposizione dei corpi di fabbrica all'interno del lotto;
- b.2 le parti non alterate fronte principale devono essere mantenute preservando i suoi caratteri distintivi con particolare riferimento alle partitura delle bucature e all'apparato decorativo esistente;
- b.3 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre rispettata con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive.

In ogni caso, eventuali alterazioni reversibili non storicamente consolidate devono essere oggetto di rimozione ovvero di riqualificazione laddove regolarmente assentite.

Articolo 41 Disposizioni generali per la Classe di valore II.B

1 I beni immobili rientranti nella Classe di valore II.B sono soggetti alle disposizioni di natura generale contenute nel presente articolo che riguardano gli elementi costitutivi degli organismi edilizi di cui all'articolo 15 (sagoma, sistema interno, spazi esterni).

2 Gli interventi riguardanti la sagoma dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:
a) conformazione planivolumetrica in generale:
- a.1 il contorno dell'edificio originario deve essere conservato senza alterarne i limiti fatta salva l'eliminazione di eventuali superfetazioni presenti ovvero, nei limiti di cui al comma 1-bis dell'articolo 33, la riconfigurazione di eventuali volumetrie incongrue regolarmente assentite;
- a.2 gli interventi di riparazione, consolidamento e rinforzo ovvero quelli di sostituzione di elementi degradati non recuperabili nonché quelli di eliminazione di elementi recenti, anche se in buono stato, in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio sono sempre ammessi a condizione che tali interventi siano realizzati con materiali e tecniche compatibili e che gli elementi reintegrati o sostituiti abbiano la stessa conformazione e aspetto di quelli originari;
- a.3 gli apparecchi e i macchinari in genere a servizio degli edifici o delle singole unità immobiliari devono essere posizionati in modo tale da arrecare il minor pregiudizio possibile dal punto di vista paesaggistico;

b) fronti principali:
- b.1 il profilo originario e l'insieme delle linee architettoniche che connotano il fronte, incluso l'apparato decorativo ove presente, possono essere oggetto di limitate modifiche fermo restando l'obbligo di eliminare le alterazioni incoerenti eventualmente presenti;
- b.2 la forometria originaria può essere oggetto di limitate modifiche a condizione che tali modifiche siano coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato. Eventuali aperture realizzate successivamente devono essere eliminate laddove incoerenti o in evidente disarmonia con la partitura originaria delle delle bucature del fronte interessato;
- b.3 gli infissi originari devono essere preferibilmente mantenuti fermo restando che in caso di sostituzione i nuovi infissi, oltre a rispettare le disposizioni specifiche di cui all'articolo 83, devono conservare i caratteri distintivi di quelli originari (forma, dimensioni, tipologia, disegno e colore). Ove gli infissi siano stati sostituiti con altri difformi o in evidente disarmonia c con i caratteri dell'edificio, gli stessi devono essere adattati ovvero sostituiti;
- b.4 in caso di destinazione artigianale, direzionale e commerciale di vicinato o comunque diversa da quella residenziale, la forometria della parte basamentale del fronte (piano terra ed eventuale piano seminterrato o ammezzato) può essere oggetto di limitate modifiche, consistenti in allargamenti o allungamenti sino alla base delle aperture esistenti, a condizione che tali modifiche siano coerenti con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato. Ove la parte basamentale sia stata interessata da modifiche incoerenti o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, eventuali interventi di manutenzione o rinnovo riguardanti l'intero fronte devono essere prioritariamente finalizzati alla sua riqualificazione complessiva;
- b.5 l'installazione di impianti di climatizzazione privi di unità esterna e comportanti solo l'esecuzione di due fori sul fronte è ritenuta la soluzione preferibile ed è sempre ammessa a condizione che il diametro dei fori non sia superiore a 20 cm e che gli stessi siano schermati mediante apposite griglie di finitura adeguata. Ove motivi di comprovata impossibilità tecnica impediscano l'adozione di tale soluzione, l'installazione di impianti dotati di unità esterne è tollerata

unicamente a condizione che le stesse siano inserite coerentemente alla partitura originaria delle bucature e nel rispetto dei caratteri dell'edificio, adottando tutti gli accorgimenti necessari per mitigare adeguatamente il loro l'impatto visivo. Eventuali installazioni difformi o comunque in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio o col decoro architettonico del fronte interessato devono essere rimosse;

c) fronti secondari:
   - c.1 la forometria originaria può essere oggetto di limitate modifiche a condizione che tali modifiche siano coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato;
   - c.2 gli infissi originari devono essere preferibilmente mantenuti fermo restando che in caso di sostituzione i nuovi infissi, oltre a rispettare le disposizioni specifiche di cui all'articolo 83, devono conservare i caratteri essenziali di quelli originari (forma e dimensioni). Ove gli infissi siano stati sostituiti con altri difformi o in evidente disarmonia con i caratteri dell'edificio, gli stessi devono essere adattati ovvero sostituiti;
   - c.3 l'installazione di impianti di climatizzazione privi di unità esterna e comportanti l'esecuzione di due fori sul fronte è ritenuta la soluzione preferibile ed è sempre ammessa a condizione che il diametro dei fori non sia superiore a 20 cm e che gli stessi siano schermati mediante apposite griglie di finitura adeguata. In alternativa a tale soluzione, l'installazione di impianti dotati di unità esterne è ammessa a condizione che le stesse siano inserite coerentemente alla partitura originaria delle bucature e nel rispetto dei caratteri dell'edificio, adottando tutti gli accorgimenti necessari per mitigare adeguatamente il loro l'impatto visivo. Eventuali installazioni difformi o comunque in evidente disarmonia col fronte interessato devono essere rimosse;

d) copertura:
   - d.1 la sostituzione parziale o totale del manto di copertura è ammessa a condizione che i nuovi elementi siano preferibilmente dello stesso materiale di quelli originari e comunque abbiano la stessa conformazione e aspetto di quelli;
   - d.2 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, la realizzazione di canne fumarie, comignoli e di altri sbocchi generici in copertura è ammessa a condizione che tali elementi siano inseriti armonicamente nella copertura e siano collocati coerentemente alla sua configurazione originaria;
   - d.3 la realizzazione di lucernari è ammessa nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'articolo 78;
   - d.4 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, l'installazione di impianti, apparecchi e macchinari in genere è ammessa a condizione che gli stessi siano inseriti armonicamente nella copertura, siano collocati coerentemente alla sua configurazione originaria e il loro impatto visivo sul contesto sia preferibilmente nullo o comunque minimo;
   - d.5 l'installazione di arredi esterni e manufatti accessori nelle terrazze è ammessa purché gli stessi abbiano un disegno semplice, privo di elementi decorativi eccessivi e il loro ingombro volumetrico e superficiale sia contenuto e comunque tale da non alterare stabilmente o significativamente la percezione dei caratteri dell'edificio e del contesto.

3 Gli interventi ammissibili riguardanti il sistema interno dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:

a) sistema distributivo orizzontale:
   - a.1 gli elementi strutturali originari devono essere conservati anche mediante interventi di consolidamento statico, ove ciò non sia possibile la sostituzione degli stessi è ammessa purché ne siano mantenuti il posizionamento e il comportamento dal punto di vista statico e fermo restando l'impiego di materiali e tecniche compatibili con quelli originari;
   - a.2 le opere comportanti modifiche allo schema distributivo originario (ad esempio demolizione e realizzazione di tramezzi o controsoffittature, apertura o chiusura di vani nelle pareti, realizzazione di nuovi servizi igienici) sono ammesse fatta salva la tutela elementi architettonici e decorativi di pregio presenti (ad esempio archi, volte, soffitti, pavimenti, affreschi e simili) e fermo restando che tali opere non devono alterare significativamente il comportamento globale della costruzione quanto a rigidezza, resistenza nei confronti delle azioni orizzontali e capacità di deformazione della struttura;
   - a.3 il frazionamento è ammesso nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'articolo 67;

b) sistema distributivo verticale:
   - b.1 le scale originarie e le eventuali parti comuni (ad esempio atri, androni e cortili) devono essere conservate con particolare riguardo agli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti;
   - b.2 ferma restando l'esigenza di valutare prioritariamente soluzioni alternative che impegnino ambienti al di fuori degli spazi occupati dalla scala esistente, l'inserimento di ascensori all'interno degli edifici è ammesso a condizione che tale inserimento comporti limitate modifiche agli scalini, alle rampe e ai pianerottoli.

4 Gli interventi ammissibili riguardanti gli spazi esterni dell'organismo edilizio sono disciplinati come segue:
a) corti e cortili:
   - a.1 in caso di riparazione o rifacimento di pavimentazioni esterne, gli interventi devono essere realizzati facendo ricorso a materiali coerenti a quelli originari;
   - a.2 eventuali manufatti pertinenziali in evidente disarmonia con i caratteri originari degli spazi esterni devono essere rimossi o sostituiti;
b) giardini e parchi:
   - b.1 l'installazione di arredi esterni e manufatti accessori è ammessa purché gli stessi abbiano un disegno semplice, privo di elementi decorativi eccessivi e il loro ingombro volumetrico e superficiale sia limitato e comunque tale da non alterare in maniera significativa i caratteri della sistemazione a verde originaria.

Articolo 42 Disposizioni specifiche per la Classe di valore II.B

I beni immobili rientranti nella Classe di valore II.B ricompresi nel centro storico della Municipalità di Pirri sono soggetti alle ulteriori disposizioni specifiche contenute nel presente comma e stabilite in funzione delle tipologie di cui all'articolo 16:
a) palazzo o palazzina di realizzazione postbellica (centro storico di Cagliari e Municipalità di Pirri):
   - a.1 gli elementi qualificanti dell'impianto originario e i caratteri dell'edificio compatibili con l'edificato storico devono essere sempre preservati;
   - a.2 le parti compatibili con l'edificato storico dei fronti principali devono mantenere invariati i loro caratteri distintivi con particolare riferimento alla partitura delle bucature, agli infissi, alle finiture e all'apparato decorativo;
   - a.3 le eventuali parti comuni di pregio o comunque qualificanti (ad esempio atri, androni, vani scale, cortili) devono essere preservate;
   - a.4 la concezione strutturale dell'edificio deve essere sempre mantenuta con riferimento al comportamento statico della costruzione globale e delle singole parti costitutive;
   - a.5 l'inserimento di elementi accessori in genere (ad esempio insegne d'esercizio, tende, arredi e manufatti pertinenziali) deve essere coerente con i caratteri e col decoro architettonico dell'edificio nonché compatibile con il contesto storico di riferimento.

In ogni caso, eventuali alterazioni reversibili e incompatibili con l'edificato storico devono essere oggetto di rimozione ovvero di riqualificazione laddove regolarmente assentite.

Sezione III Disposizioni riguardanti i beni immobili rientranti nella Classe di valore III

Articolo 43 Disposizioni generali per la Classe di valore III.A

1 Gli interventi di trasformazione ammissibili per i beni rientranti nella Classe di valore III.A si configurano come degli interventi di natura evolutiva (articolo 9, comma 3) finalizzati alla valorizzazione del bene interessato ed al miglioramento del contesto di riferimento.
Tali interventi sono soggetti alle seguenti disposizioni di natura generale:
a) essere coerenti ai principi ed alle finalità di cui all'articolo 2;
b) contribuire alla riduzione dei beni immobili (organismi edilizi, ruderi ed aree libere) che risultano incoerenti e in disarmonia con il contesto o comunque incompatibili e contrastanti con le forme di tutela e valorizzazione del centro storico previste dal PpCs;

c) prevedere destinazioni d'uso compatibili con:
   - c.1 categorie funzionali ammissibili in centro storico di cui all'articolo 11;
   - c.2 caratteri dell'edificio e del contesto di riferimento;
   - c.3 condizioni di accessibilità;
   - c.4 dotazione di parcheggi.

2 A seguito della realizzazione degli interventi di trasformazione, i beni interessati devono essere nuovamente valutati sulla base dei profili di cui all'articolo 14 al fine di apportare le opportune modifiche alla Classe di valore precedentemente attribuita agli stessi. Ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 17 (qualità e conformità al PpCs degli interventi realizzati), la Classe di valore deve essere modificata con le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 5 (semplice deliberazione del Consiglio comunale).

Articolo 44 Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.A.1

1 < soppresso >

1-bis Ai fini del presente articolo, i beni immobili rientranti nella sottoclasse III.A.1 sono distinti in:
a) organismi edilizi ricompresi nel centro storico di Cagliari che risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano;
b) organismi edilizi ricompresi nel centro storico della Municipalità di Pirri che presentano alterazioni irreversibili.

2 I beni di cui al comma 1-bis, lettera a) del presente articolo sono i seguenti:
a) Castello:
   - codice ecografico 100630011 (Etg 011, sigla I_1_01a);
   - codice ecografico 100630012 (Etg 011, sigla I_1_01b);
   - codice ecografico 100640012 (Etg 011, sigla I_1_02);
b) Marina:
   - codice ecografico 200330003 (Etg 011, sigla I_2_01);
   - codice ecografico 200351003 (Etg 011, sigla I_2_02);
   - codice ecografico 200780012 (Etg 011, sigla I_2_03);
c) Stampace:
   - codice ecografico 300012040 (Etg 011, sigla I_3_03);
   - codice ecografico 300160001 (Etg 011, sigla I_3_01);
   - codice ecografico 300190021 (Etg 011, sigla I_3_04);
   - codice ecografico 300200006 (Etg 011, sigla I_3_02);
   - codice ecografico 300452001 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 2);
d) Villanova:
   - codice ecografico 402800001 (Etg 011, sigla I_4_01);
   - codice ecografico 409432044 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409432045 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409432046 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409432047 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409432052 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409433029 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409433030 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409433031 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409433032 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409433033 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409433034 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
   - codice ecografico 409433038 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1).

Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni elencati al presente comma sono disciplinati dalle relative schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011 o Etg 013).

3 Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni di cui al comma 1-bis, lettera b) del presente articolo sono soggetti alle seguenti disposizioni specifiche:

a) ove regolarmente assentita, la volumetria esistente è fatta salva ferma restando la necessità di procedere alla sua riconfigurazione;
b) in caso di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, la soluzione proposta deve attenersi alle seguenti prescrizioni:
   - b.1 parametri urbanistici di riferimento:
     - indice di edificabilità fondiario ..... ≤ 2,50 m^3/m^2
     - rapporto di copertura ..... ≤ 0,50 m^2/m^2
     - superficie permeabile mantenuta a giardino..... ≥ 60% superficie libera
     - superficie utilizzabile per parcheggi ..... ≤ 40% superficie libera
     - spessore massimo corpi di fabbrica per la casa a corte..... ≤ 7 m
     - spessore massimo corpi di fabbrica per il palazzetto..... ≤ 10 m
     - numero massimo livelli fuori terra 2
     - quota massima di gronda ..... 7 m
     - tipologia edilizia storica di riferimento ..... casa a corte o palazzetto
     - aggetti e sporgenze massimi fronti sulla pubblica via ..... 0,50 m
   - b.2 criteri progettuali di riferimento:
     - rispetto degli elementi qualificanti e caratterizzanti della tipologia edilizia storica di riferimento costituita dalla casa a corte e dal palazzetto (rapporto tra pieni e vuoti, orientamento corpi di fabbrica, copertura, introspezione, semplicità d'impianto e sobrietà dell'apparato decorativo);
     - edificazione attestata di norma sul confine retrostante o laterale del lotto compatibilmente con l'edificazione nei lotti contermini ovvero sul fronte strada nel caso del palazzetto;
     - mantenimento di tecniche costruttive e materiali e tradizionali fatta salva la possibilità, per motivi di comprovata impossibilità tecnica, di ricorrere a tecniche e materiali alternativi purché congruenti e compatibili dal punto di vista statico, chimico, fisico e dimensionale con quelli della tipologia storica di riferimento.

4 Nel centro storico della Municipalità di Pirri, la rifusione con organismi edilizi contigui rientranti nella Classe di Valore II.A è ritenuta ammissibile a condizione che tale rifusione renda concretamente possibile una soluzione caratterizzata da una maggiore qualità complessiva e da un rapporto tra vuoti e pieni più soddisfacente anche in relazione alle condizioni al contorno (edifici, accessi, irraggiamento solare e ombreggiamento).

5 Gli interventi di trasformazione comportanti incrementi volumetrici devono essere sempre accompagnati dalla contestuale riqualificazione della volumetria esistente.

Artcicolo 45 Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.A.2

1 < soppresso >

1-bis Ai fini del presente articolo, i beni immobili rientranti nella sottoclasse III.A.2 sono distinti in:
a) ruderi ricompresi nel centro storico di Cagliari;
b) ruderi ricompresi nel centro storico della Municipalità di Pirri.

2 I beni di cui al comma 1-bis, lettera a) del presente articolo sono i seguenti:
a) Castello:
   - codice ecografico 100290099 (Etg 011, sigla R_1_02);
   - codice ecografico 100310099 (Etg 011,sigla R_1_01);
   - codice ecografico 100640098 (Etg 011,sigla R_1_03b);
   - codice ecografico 100640099 (Etg 011,sigla R_1_03a);
   - codice ecografico 101230099 (Etg 011,sigla R_1_04);
b) Marina:
   - codice ecografico 201130004 (Etg 011,sigla R_2_02);
   - codice ecografico 201210099 (Etg 011,sigla R_2_01);
c) Stampace:
   - codice ecografico 300060004 (Etg 011,sigla R_3_01);
   - codice ecografico 300183038 (Etg 011,sigla R_3_06);
   - codice ecografico 300200022 (Etg 011,sigla R_3_03b);

- codice ecografico 300200023 (Etg 011,sigla R_3_03a);
- codice ecografico 300200025 (Etg 011,sigla R_3_04);
- codice ecografico 300210021 (Etg 011,sigla R_3_02a);
- codice ecografico 300210022 (Etg 011,sigla R_3_02b);
- codice ecografico 300451018 (Etg 011,sigla R_3_07);
- codice ecografico 300452005 (Etg 013,ambito di ricomposizione e riordino 2);
- codice ecografico 300520027 (Etg 013,ambito di ricomposizione e riordino 3);
- codice ecografico 300540099 (Etg 011,sigla R_3_05);

d) Villanova:
- codice ecografico 402760022 (Etg 011,sigla R_4_04);
- codice ecografico 402880099 (Etg 011,sigla R_4_03);
- codice ecografico 403070012 (Etg 011,sigla R_4_05);
- codice ecografico 403090009 (Etg 011,sigla R_4_02);
- codice ecografico 403180005 (Etg 011,sigla R_4_06);
- codice ecografico 403180012 (Etg 011,sigla R_4_01).

Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni elencati al presente comma sono disciplinati dalle relative schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011 o Etg 013).

3 I beni di cui al comma 1-bis, lettera b) del presente articolo sono i seguenti:
- codice ecografico 510612099 (Etg 012, sigla R_5_03);
- codice ecografico 510620099 (Etg 012, sigla R_5_02);
- codice ecografico 510680099 (Etg 012, sigla R_5_04);
- codice ecografico 512310007 (Etg 012, sigla R_5_05);
- codice ecografico 512310099 (Etg 012, sigla R_5_01).

Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni elencati al presente comma sono disciplinati dalle relative schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 012).

4 Nel caso in cui le trasformazioni disciplinate dalle schede di progetto di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo prevedano una volumetria inferiore a quella preesistente, da accertare con le modalità di cui al comma 3-ter, lettere a) e b) dell'articolo 10, la volumetria residua può essere trasferita all'esterno del centro storico in un'area di proprietà comunale o privata a condizione che l'edificio da realizzare altrove sia un “edificio a energia quasi zero (NZEB)” [Allegato 1, DinterM 26/06/2015].
In alternativa al trasferimento della volumetria residua e a fronte della rinuncia espressa a realizzarla, l'Amministrazione comunale può individuare e proporre al privato altre forme compensative tra le quali la permuta ovvero la riduzione compresa tra il 20 e il 60 per cento del contributo complessivo dovuto per la volumetria così come realizzabile in base alle schede di progetto [Art. 17, comma 4-bis DPR 380/2001 e Art. 3-bis LR 23/1989].

Articolo 46 Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.A.3

1 Ai fini del presente articolo, i beni immobili rientranti nella sottoclasse III.A.3 sono distinti in:
a) aree libere ricomprese nel centro storico di Cagliari suddivise in:
   - a.1 aree libere in precedenza edificate alle quali si riconosce una particolare rilevanza da utilizzare per finalità di pubblico interesse (sigla Va);
   - a.2 aree libere di rilevante dimensione da utilizzare per ricucire e completare l'edificato esistente e contestualmente acquisire importanti aree da destinare a spazi pubblici (sigla Vb);
   - a.3 aree libere di esigua dimensione da utilizzare per completare e ricucire l'edificato esistente (sigla Vc);
b) aree libere ricomprese nel centro storico della Municipalità di Pirri di esigua dimensione da utilizzare per completare e ricucire l'edificato esistente (sigla Vc).

2 I beni di di cui al comma 1, lettera a) del presente articolo sono i seguenti:
a) Castello:
   - codice ecografico 100321006 (Etg 011, sigla Va_1_01);

b) Marina:
   - codice ecografico 200770098 (Etg 011, sigla Vc_2_02a);
   - codice ecografico 200770099 (Etg 011, sigla Vc_2_02b);
   - codice ecografico 200810099 (Etg 011, sigla Vc_2_01);

c) Stampace:
   - codice ecografico 300200098 (Etg 011, sigla Vc_3_03b);
   - codice ecografico 300200099 (Etg 011, sigla Vc_3_03a);
   - codice ecografico 300490098 (Etg 011, sigla Vc_3_01a);
   - codice ecografico 300490099 (Etg 011, sigla Vc_3_01b);
   - codice ecografico 300530098 (Etg 011, sigla Vc_3_02a);
   - codice ecografico 300530099 (Etg 011, sigla Vc_3_02b);
   - codice ecografico 300550007 (Etg 011, sigla Vc_3_04);

d) Villanova:
   - codice ecografico 402730099 (Etg 011, sigla Vc_4_01);
   - codice ecografico 402750099 (Etg 011, sigla Vc_4_05);
   - codice ecografico 403040099 (Etg 011, sigla Vc_4_02);
   - codice ecografico 403080005 (Etg 011, sigla Vc_4_04);
   - codice ecografico 403150099 (Etg 011, sigla Vc_4_03);
   - codice ecografico 403202099 (Etg 011, sigla Vb_4_01);
   - codice ecografico 403270099 (Etg 011, sigla Vb_4_02).

Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni elencati al presente comma sono disciplinati dalle relative schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011).

3 I beni di cui al comma 1, lettera b) del presente articolo sono i seguenti:
   - codice ecografico 510601028 (Etg 012, sigla Vc_5_04);
   - codice ecografico 510662001 (Etg 012, sigla Vc_5_06);
   - codice ecografico 510662099 (Etg 012, sigla Vc_5_05);
   - codice ecografico 511842099 (Etg 012, sigla Vc_5_03);
   - codice ecografico 512513027 (Etg 012, sigla Vc_5_07);
   - codice ecografico 512573099 (Etg 012, sigla Vc_5_02);
   - codice ecografico 512575099 (Etg 012, sigla Vc_5_01).

Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni elencati al presente comma sono disciplinati dalle relative schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 012).

4 < soppresso >

Articolo 47 Disposizioni generali per la Classe di valore III.B

1 Gli interventi di trasformazione ammissibili per i beni rientranti nella Classe di valore III.B si configurano come degli interventi di natura evolutiva (articolo 9, comma 3) finalizzati al miglioramento del contesto di riferimento. Tali interventi sono soggetti alle seguenti disposizioni di natura generale:
   a) essere coerenti ai principi ed alle finalità di cui all'articolo 2;
   b) minimizzare gli impatti negativi dal punto di vista paesaggistico derivanti dall'edificazione post bellica (segnatamente incompatibilità morfologica e volumetrica) attraverso la riconfigurazione della sagoma degli edifici ovvero la riduzione, anche solo parziale, della volumetria esistente;
   c) prevedere destinazioni d'uso compatibili con:
      - c.1 categorie funzionali ammissibili in centro storico di cui all'articolo 11;
      - c.2 caratteri dell'edificio e del contesto di riferimento;
      - c.3 condizioni di accessibilità;
      - c.4 dotazione di parcheggi.

2 A seguito della realizzazione degli interventi di trasformazione, i beni interessati devono essere nuovamente valutati sulla base dei profili di cui all'articolo 14 al fine di apportare le opportune modifiche alla Classe di valore precedentemente attribuita agli stessi. Ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 17 (qualità e conformità al PpCs degli interventi realizzati), la Classe di valore deve essere modificata con le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 5 (semplice deliberazione del Consiglio comunale).

3 < soppresso >

Articolo 48 Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.B.1

1 Ai fini del presente articolo, i beni immobili rientranti nella sottoclasse III.B.1 sono distinti in:

a) organismi edilizi dimensionalmente compatibili con l"edificato storico ricompresi nel centro storico di Cagliari e della Municipalità di Pirri che presentano criticità di tipo morfologico riconducibili alla configurazione della sagoma, ai sensi del comma 1-bis, lettera d.1) dell'articolo 30;

b) organismi edilizi dimensionalmente compatibili con l'edificato storico ricompresi nel centro storico di Cagliari che risultano incongrui per insufficiente consistenza volumetrica ovvero contrasto con le previsioni del piano, ai sensi del comma 1-bis, lettera d.2) dell'articolo 30 (sigla Iv oppure Ambito di ricomposizione e riordino). ← Dlb 158/2025_5.3

2 Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni immobili di cui al comma 1, lettera a) del presente articolo sono soggetti alle seguenti disposizioni specifiche:

a) ove regolarmente assentita, la volumetria esistente è fatta salva ferma restando la necessità di procedere alla riconfigurazione e riqualificazione della sagoma:

b) in caso di ristrutturazione edilizia ovvero di sostituzione mediante demolizione e ricostruzione, la soluzione progettuale proposta deve perseguire una maggiore integrazione col contesto di riferimento basata su:
- b.1 analisi tipo-morfologica estesa almeno alle aree e agli organismi edilizi contermini;
- b.2 eliminazione o comunque attenuazione delle principali criticità di tipo morfologico individuate.

2-bis I beni immobili di cui al comma 1, lettera b) del presente articolo sono i seguenti: ← Dlb 158/2025_5.4

a) Marina:
- codice ecografico 200093011 (Etg 011, sigla Iv_2_01b);
- codice ecografico 200093012 (Etg 011, sigla Iv_2_01a);
- codice ecografico 200330004 (Etg 011, sigla Iv_2_02);

b) Stampace:
- codice ecografico 300011045 (Etg 011, sigla Iv_3_03);
- codice ecografico 300220006 (Etg 011, sigla Iv_3_05);
- codice ecografico 300220007 (Etg 011, sigla Iv_3_06);
- codice ecografico 300451001 (Etg 011, sigla Iv_3_04a;
- codice ecografico 300451022 (Etg 011, sigla Iv_3_04b);
- codice ecografico 300520028 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 3);
- codice ecografico 300520029 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 3);
- codice ecografico 300520030 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 3);
- codice ecografico 300540000 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 4);
- codice ecografico 300540035 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 4);
- codice ecografico 300540036 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 4);
- codice ecografico 300540037 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 4);
- codice ecografico 300960016 (Etg 011, sigla Iv_3_02);
- codice ecografico 302172032 (Etg 011, sigla Iv_3_01);

c) Villanova:
- codice ecografico 402820012 (Etg 011, sigla Iv_4_01);
- codice ecografico 403302035 (Etg 011, sigla Iv_4_02);
- codice ecografico 409432049 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
- codice ecografico 409433036 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
- codice ecografico 409433037 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
- codice ecografico 409433039 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1);
- codice ecografico 409433040 (Etg 013, ambito di ricomposizione e riordino 1).

Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni elencati al presente comma sono disciplinati dalle relative schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011 o Etg 013).

3 Gli interventi di trasformazione comportanti incrementi volumetrici devono essere sempre accompagnati dalla contestuale riqualificazione della volumetria esistente.

4 In attesa che le trasformazioni previste dal PpCs vengano realizzate, gli unici interventi consentiti nei beni di cui al comma 2-bis del presente articolo sono esclusivamente quelli ricompresi nella manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (R,RC).

Articolo 49 Disposizioni specifiche per la sottoclasse III.B.2

1 < soppresso >

2 Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni immobili rientranti nella sotto classe III.B.2 ricompresi nel centro storico di Cagliari e della Municipalità di Pirri, sono soggetti alle seguenti disposizioni specifiche:
   a) ove regolarmente assentita, la volumetria esistente è fatta salva ferma restando la necessità di riduzione anche solo parziale della volumetria esistente:
   b) in caso di demolizione, la casistica di riferimento è la seguente:
      - b.1 demolizione parziale;
      - b.2 demolizione totale e ricostruzione parziale;
      - b.3 demolizione totale e trasferimento della volumetria demolita.

   In ogni caso, i lavori di demolizione devono essere condotti in maniera tale da non pregiudicare la stabilità degli edifici adiacenti e nel pieno rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro [Art. 151 Dlgs 81/2008].

3 Nei casi di cui alla lettera b.1 del comma 2 del presente articolo, la demolizione parziale è soggetta alle seguenti disposizioni specifiche:
   a) l'indice di edificabilità fondiario massimo del lotto urbanistico interessato dall'intervento non può essere maggiore di quello medio storicamente consolidato (articolo 7, comma 1-bis) riferito all'isolato ovvero alla ripartizione territoriale di riferimento nel caso in cui nell'isolato non siano presenti edifici ricadenti all'interno della sottozona A.a ed appartenenti alle Classi di valore I.A.2 e II.A o comunque gli stessi siano in netta minoranza rispetto a quelli esistenti
   b) la soluzione progettuale proposta per la ricostruzione deve:
      - b1 essere basta su una analisi tipo-morfologica estesa almeno alle aree e agli organismi edilizi contermini;
      - b2 perseguire una maggiore integrazione con l'edificato esistente attraverso l'eliminazione o comunque l'attenuazione delle principali criticità individuate a livello di coerenza e compatibilità col contesto di riferimento.

4 Nei casi di cui alla lettera b.2 del comma 2 del presente articolo, la ricostruzione parziale è soggetta alle seguenti disposizioni specifiche:
   a) l'indice di edificabilità fondiario massimo del lotto urbanistico interessato dall'intervento non può essere maggiore di quello medio storicamente consolidato (articolo 7, comma 1-bis) riferito all'isolato ovvero alla ripartizione territoriale di riferimento nel caso in cui nell'isolato non siano presenti edifici ricadenti all'interno della sottozona A.a ed appartenenti alle Classi di valore I.A.2 e II.A o comunque gli stessi siano in netta minoranza rispetto a quelli esistenti;
   b) la soluzione progettuale proposta per la ricostruzione parziale deve:
      - b1 essere basata su una analisi tipo-morfologica estesa almeno alle aree e agli organismi edilizi contermini;
      - b2 perseguire una maggiore integrazione con l'edificato esistente attraverso l'eliminazione o comunque l'attenuazione delle principali criticità individuate a livello di coerenza e compatibilità col contesto di riferimento;
   c) il sedime della nuova costruzione, la nuova sagoma e i nuovi allineamenti devono essere coerenti e compatibili con l'edificato storico;
   d) con riferimento alle dotazioni minime a parcheggio previste dalla normativa vigente, il pagamento di un corrispettivo monetario, nella misura stabilita dal Consiglio comunale, è ammesso laddove non sia possibile reperire le aree per tali dotazioni all'interno del lotto urbanistico interessato dall'intervento di parziale ricostruzione ovvero le condizioni al contorno ne pregiudichino la accessibilità e la fruibilità;
   e) previo preliminare assenso del Consiglio comunale, la volumetria che non può essere ricostruita può essere trasferita in aree di completamento o di espansione residenziale di disponibilità privata esterne al centro Storico facendo ricorso ai seguenti strumenti:
      - e.1 accordo di programma [Art. 28 LR 45/1989];
      - e.2 programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale [LR 16/1994];
      - e.3 interventi di trasferimento e rinnovamento del patrimonio edilizio previsti dalla normativa regionale [Artt. 38 e 39 LR 8/2015].

5 Nei casi di cui alla lettera b.3 del comma 2 del presente articolo, il trasferimento totale della volumetria demolita è soggetto alle disposizioni specifiche previste dalla normativa, nazionale e regionale, vigente in materia [Artt. 38 e 39 LR 8/2015].

Articolo 49-bis Disposizioni specifiche per gli interventi di trasformazione comportanti la realizzazione di volumetrie

1 In caso di prolungata inerzia da parte dei proprietari, gli obiettivi connessi alle previsioni di trasformazione dei beni elencati al comma 2 dell'articolo 44, ai commi 2 e 3 degli articoli 45 e 46 e al comma 2-bis dell'articolo 48 possono essere conseguiti anche attivando forme di compensazione urbanistica in base alle quali, a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'intera area da destinare a finalità pubbliche o di pubblico interesse, la volumetria ammissibile prevista dal piano può essere trasferita in aree di disponibilità pubblica o privata, anche al di fuori del centro storico, facendo ricorso ad uno dei seguenti strumenti:
   a) accordo di programma [Art. 28 LR 45/1989];
   b) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale [LR 16/1994];
   c) interventi di trasferimento e rinnovamento del patrimonio edilizio previsti dalla normativa regionale [Artt. 38 e 39 LR 8/2015].

2 Per sopravvenute opportunità rispondenti al pubblico interesse e comunque nel rispetto dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, i beni di cui al comma 1 possono essere acquisiti dall'Amministrazione comunale mediante espropriazione per pubblica utilità [DPR 327/2001] ovvero facendo ricorso alla permuta con immobili facenti parte del patrimonio immobiliare disponibile comunale e ricompresi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazione predisposto annualmente dall'Ente [L 133/2008].

CAPO V Disposizioni riguardanti la tutela di particolari tipologie di beni

Articolo 50 Disposizioni per la tutela dei beni paesaggistici puntuali

1 I Beni paesaggistici puntuali [Art. 143 DLgs 42/2001] contenuti nel repertorio del Mosaico dei Beni Paesaggistici [Dlb GR 39/1 del 10/10/2014] e ricompresi all'interno del perimetro della zona territoriale omogenea "A" (centro storico) sono i seguenti:
   a) bene denominato "Villa di Tigellio" (codice repertorio 5760);
   b) bene denominato "Ruderi di impianto termale" (codice repertorio 5761);
   c) bene denominato "Strutture tardo-repubblicano" (codice repertorio 5763);
   d) bene denominato "Insediamento Sant'Eulalia" (codice repertorio10042);
   e) bene denominato "Anfiteatro romano" (codice repertorio 10044);
   f) bene denominato "Insediamento Vico Lanusei" (codice repertorio10059);
   g) bene denominato "Impianto termale Via Angioy" (codice repertorio 10060);
   h) bene denominato "Tempio Via Malta" (codice repertorio 10061).

   I beni di cui al presente comma sono sottoposti a tutela integrale.

2 Le categorie di intervento ammissibili per i beni di cui al comma 1 del presente articolo sono le seguenti:
   a) manutenzione ordinaria (Mo - articolo 10, comma 1);
   b) manutenzione straordinaria (Ms - articolo 10, comma 2);
   c) restauro e risanamento conservativo (R,Rc - articolo 10, commi 3 e 3-ter);
   d) restauro conservativo (R*- articolo 10, comma 3-bis).

   Le attività di studio, ricerca, scavo e restauro inerenti beni archeologici sono ammesse previa acquisizione della preventiva autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica [Art. 49 NtA PPR].

3 I beni di cui al comma 1 del presente articolo sono contenuti nell'apposito elenco (Etg 019) che riporta per ciascuno di essi una scheda sintetica all'interno della quale sono presenti i seguenti elementi:
   a) individuazione planimetrica;
   b) descrizione del bene;
   c) valori paesaggistici oggetto di tutela;
   d) qualità paesaggistica del contesto;

e) presenza di elementi incongrui;
f) note (eventuali);
g) disciplina d'uso della fascia di tutela integrale;
h) disciplina d'uso della fascia di tutela condizionata (eventuale).

Le prescrizioni contenute nella disciplina d'uso di cui alle lettere g) ed h) del presente comma integrano quelle previste dalla disciplina della Classe di valore attribuita al bene prevalendo in caso di difformità.

4 L'elenco di cui al comma 3 del presente articolo è soggetto ad aggiornamento periodico.

Articolo 51 Disposizioni per la tutela delle preesistenze archeologiche

1 All'interno della zona territoriale omogenea "A" (centro storico), individuato dal Piano Urbanistico Comunale quale ambito di particolare e massima attenzione per rischio archeologico, le opere comportanti scavi o sbancamenti del sottosuolo sono soggette alla preventiva acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologia.
Il suddetto parere è reso al fine di:
a) attestare ovvero escludere l'esistenza di eventuali preesistenze archeologiche;
b) porre in essere congrue misure di salvaguardia delle emergenze archeologiche eventualmente riscontrate.

2 Nei casi di cui al comma 1 del presente articolo, il soggetto in possesso del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori deve dare preavviso alla Soprintendenza archeologica almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori al fine di:
a) consentire alla Soprintendenza di disporre le valutazioni e le indagini preliminari di competenza;
b) concordare l'eventuale esecuzione di saggi di scavo archeologico, anche a carico della committenza.

In ogni caso, le indagini preliminari e i saggi di scavo devono essere effettuati sotto la direzione scientifica e la sorveglianza della Soprintendenza.

3 Laddove ritenuti meritevoli di tutela e valorizzazione da parte della competente Soprintendenza, i reperti archeologici non amovibili rinvenuti in aree private devono essere resi disponibili alla fruizione pubblica con modalità da concordare tra il proprietario e il soprintendente.

4 Sulla base delle informazioni e delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza archeologica, i reperti di cui al comma 3 del presente articolo devono essere oggetto di uno specifico censimento i cui risultati dovranno essere riportati nei seguenti elaborati:
a) Repertorio dei reperti archeologici contenente una scheda identificativa (località, georeferenziazione, sviluppo spaziale) per ciascun reperto;
b) Mappa dei rilievi archeologici.

Articolo 52 Disposizioni per le "Cavità sotterranee"

1 < soppresso >

2 Le cavità sotterranee, di origine naturale o antropica, che ricadono all'interno della zona territoriale omogenea "A" (centro storico) costituiscono un sistema di notevole interesse archeologico, storico-culturale e geologico in quanto elementi connotativi dell'insediamento storico e delle opere infrastrutturali realizzate nel corso dei secoli.

3 I beni appartenenti al sistema di cui al comma 2 del presente articolo sono stati oggetto di uno specifico censimento i cui risultati sono riportati nei seguenti elaborati:
a) Elenco delle cavità sotterranee (Etg 022) contenente una scheda identificativa (località, georeferenziazione, sviluppo spaziale, dislivello) per ciascuna cavità;
b) Mappa delle cavità sotterranee (Eg 017).

4 Ove interessino, direttamente o indirettamente, una o più cavità sotterranee, gli interventi pubblici e privati devono:
a) essere progettati e realizzati sulla base di adeguate indagini preliminari estese ad una fascia di almeno 20 m rispetto all'area di intervento;
b) evitare dissesti legati a cedimenti gravitativi;
c) ove necessario, essere conformi alle disposizioni di cui al Capo VII del Titolo II (Articoli 58, 58-bis, 59 e 60).

5 Al fine di valorizzare il sistema di cui al comma 1 del presente articolo, l'Amministrazione comunale individua un

"Percorso delle cavità sotterranee del centro storico" predisponendo tutte le misure necessarie a renderlo fruibile in condizioni di sicurezza.

Articolo 53 Disposizioni per la "Cinta muraria" e le aree limitrofe

1 All'interno del patrimonio urbano di cui all'articolo 1, il sistema formato dalla *"cinta muraria"*, dalle opere difensive annesse e dalle aree limitrofe costituisce un complesso monumentale, organicamente unitario, di eccezionale valore paesaggistico che risulta fortemente connotativo dell'insediamento storico e dell'identità locale.

1-bis Al fine di preservare e tramandare alle generazioni future il sistema di cui al comma 1 del presente articolo nel rispetto della sua specificità di architettura militare pluristratificata, il PpCs definisce uno specifico elaborato denominato *"Sistema della città murata - Materia, valori, strategie"* (Etg 014.B) che contiene contiene indicazioni e limitazioni finalizzate ad orientare i progetti di restauro e gli interventi in genere.

1-ter L'elaborato di cui al comma 1-bis del presente articolo scompone il nucleo della cittadella fortificata identificando i seguenti comparti:
- comparto A: dalla torre dell'Elefante alla cortina di San Guglielmo;
- comparto B: dalla cortina di San Guglielmo alla tenaglia di San Pancrazio (bastioni occidentali);
- comparto C: opera a corno e Buoncammino;
- comparto D: dalla torre di San Pancrazio al bastione di Saint Remy (bastioni orientali);
- comparto E: dal bastione di Saint Remy alla torre dell'Elefante;
- comparto F: permanenze di Stampace (porta Stampace, cortina di San Michele);
- comparto G: permanenze di Marina (bastione di San Giacomo, rivellino del Jesus);
- comparto H: permanenze di Villanova (portico Romero, convento di San Domenico).

Per ciascun comparto, il suddetto piano definisce una apposita scheda che fornisce indicazioni in merito ai seguenti aspetti:
a) identificazione;
b) sintesi storico-documentale;
c) valori e criticità;
d) norme per la tutela dell'integrità materiale e visiva;
e) progetti strategici per la valorizzazione.

1-quater Il documento di cui al comma 1-bis del presente articolo prevede le seguenti limitazioni:
a) comparti A, B e C, interventi da evitare ovvero, qualora ne sia dimostrata la necessità, da eseguire con estrema cautela:
   - a.1 vuotamenti dei terrapieni, escludendo in tutti i casi qualsiasi alterazione strutturale invasiva in grado di modificare la natura e la stabilità dei riempimenti;
   - a.2 restauri di liberazione;
   - a.3 interventi comportanti l'Interruzione della continuità visiva del sistema bastionato quali ad esempio demolizioni, addossamenti o modifiche del profilo murato;
b) comparti D e E, interventi da evitare ovvero, qualora ne sia dimostrata la necessità, da eseguire con estrema cautela:
   - b.1 svuotamenti dei terrapieni, escludendo in tutti i casi qualsiasi alterazione strutturale invasiva in grado di modificare la natura e la stabilità dei riempimenti;
   - b.2 restauri di liberazione;
   - b.3 interventi in genere comportanti l'Interruzione della continuità visiva del sistema bastionato quali ad esempio demolizioni, addossamenti o modifiche del profilo murato;
   - b.4 interventi in genere comportanti l'introduzione di elementi avulsi dal contesto paesaggistico storico e che modifichino la percezione dell'insieme organico storico;
c) comparti F, G e H, interventi non ammissibili:
   - c.1 interventi in genere comportanti l'interruzione delle relazioni visuali degli elemento della cinta muraria storica;
   - c.2 interventi in genere comportanti l'introduzione di elementi avulsi dal contesto paesaggistico storico e che modifichino la percezione dell'insieme organico storico.

2 < soppresso >

Articolo 54 Disposizioni per le aree verdi

1 Le aree verdi pubbliche e private presenti all'interno della zona territoriale omogenea "A" (centro storico) concorrono alla definizione di un sistema urbano di particolare rilevanza dal punto di vista ambientale e paesaggistico e contribuiscono significativamente all'importante funzione di rigenerazione del ciclo idrologico naturale.

2 Al fine di tutelare e valorizzare le aree di cui al comma 1 del presente articolo, gli interventi riguardanti parchi, orti e giardini pubblici devono:
a) essere progettati e realizzati sulla base di adeguate ricerche preliminari;
b) ricercare e garantire una elevata qualità paesaggistica;
c) essere coerenti col progetto strategico denominato "Parco urbano storico" (Etg 014.A);
d) essere realizzati in maniera integrata e coordinata con quelli riguardanti la mobilità, la sosta e l'utilizzo dello spazio pubblico;
e) essere conformi alle disposizioni di cui all'articolo 58 (requisiti generali spazi pubblici).

3 Con riferimento alle tipologie storiche della "Villa o villino" (Cagliari) e della "Casa a corte" (Municipalità di Pirri), gli interventi riguardanti gli edifici esistenti devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) le relazioni originarie intercorrenti tra edificio e area non edificata di pertinenza devono essere preservate e valorizzate;
b) ove legittimi, i manufatti accessori e gli arredi esistenti (pensiline, gazebo, tettoie e similari) in evidente disarmonia con i caratteri originari degli spazi esterni devono essere rimossi e sostituti con altri compatibili;
c) ove siano presenti specie vegetali in genere con più di 100 anni, le stesse devono essere conservate garantendo le necessarie opere di gestione e manutenzione;
d) nei casi di cui alla lettera c) del presente comma, l'abbattimento o la rimozione delle specie vegetali è ammesso esclusivamente per motivate ragioni (fitopatologie, pericolo, danni a strutture o a linee tecnologiche) fermo restando l'obbligo di reimpianto con alberi della stessa essenza o con altra giudicata idonea e compatibile a cura del Servizio comunale competente in materia di verde;
e) in caso di riparazione o rifacimento, le pavimentazioni esistenti devono essere riparate o rifatte facendo ricorso a sistemi e materiali tradizionali che favoriscano la permeabilità delle stesse.

In ogni caso, gli interventi di cui al presente comma devono consentire un rapporto equilibrato tra superfici impermeabili e superfici permeabili.

CAPO VI Disposizioni a favore della sostenibilità ambientale

Articolo 55 Criteri ambientali e scelta di tecniche costruttive e materiali

1 Al fine di ridurre gli impatti ambientali connessi agli interventi edilizi, il professionista incaricato è tenuto a sviluppare il progetto tenendo conto in maniera adeguata anche dei seguenti aspetti:
a) vita utile dell'edificio e del suo sistema impiantistico;
b) criteri ambientali relativamente alla produzione e alla fornitura dei componenti edilizi da utilizzare;
c) eventuale adozione volontaria di protocolli di sostenibilità energetica ed ambientale degli edifici.

2 Nel rispetto delle esigenze e dei requisiti prestazionali attuali, le scelte inerenti le tecniche costruttive e i materiali operate dal professionista incaricato devono essere orientate alla riproposizione di quelle tradizionali al fine di salvaguardare i caratteri distintivi della cultura costruttiva locale.

2-bis In caso di interventi di natura conservativa (articolo 9, comma 2), il ricorso a tecniche costruttive alternative ovvero a materiali differenti rispetto a quelli tradizionali è tollerato unicamente a condizione che:
a) la tecnica costruttiva proposta modifichi il meno possibile il comportamento globale della costruzione esistente, quanto a rigidezza, resistenza nei confronti delle azioni orizzontali e capacità di deformazione della struttura, e fermo restando che la soluzione indicata:
- a.1 preveda limitate e circoscritte modifiche agli elementi strutturali dell'edificio evitando soluzioni eccessivamente invasive e non rispettose della sua concezione strutturale originaria;
- a.2 comporti un miglioramento della situazione statica preesistente anche in relazione a mutamenti della destinazione d'uso ammissibili;

- a.3 non comporti la modificazione della posizione o della quota degli elementi;

b) i materiali proposti garantiscano la massima compatibilità dal punto di chimico, fisico e dimensionale con quelli utilizzati storicamente e soddisfino comunque i requisiti minimi di durabilità e manutenibilità;

c) il progetto riferisca dettagliatamente in merito ai motivi di natura tecnica o alle particolari esigenze che hanno portato alla soluzione alternativa proposta fermo restando che, ai fini del conseguimento del titolo edilizio, lo stesso deve essere supportato da un accurato rilievo nonché da adeguate indagini conoscitive riguardanti l'integrità, la stabilità e l'idoneità statica del manufatto esistente.

L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente comma riveste carattere eccezionale e, laddove implichi deroghe alle norme per la conservazione, riqualificazione del patrimonio urbano stabilite dal PpCs (Titolo II, Capo IV, Sezione II - articoli da 34 a 42), deve essere valutata ed autorizzata solo per motivi di comprovata impossibilità tecnica riferita a problematiche di natura strutturale emerse in fase di progetto ovvero a imprevisti emersi in fase di cantiere comportanti la necessità di una variante essenziale al progetto che ha ottenuto il titolo edilizio abilitativo.

2-ter In caso di interventi di natura evolutiva (articolo 9, comma 3), il ricorso a tecniche costruttive alternative ovvero a materiali differenti rispetto a quelli tradizionali è ammesso a condizione che:

a) la tecnica costruttiva proposta tenga conto della concezione strutturale e del funzionamento statico degli edifici storici in genere e in particolare di quelli contigui al bene oggetto di intervento;

b) i materiali proposti soddisfino i requisiti minimi di durabilità e manutenibilità;

c) il progetto riferisca dettagliatamente in merito ai motivi di natura tecnica o alle particolari esigenze che hanno portato alla soluzione proposta fermo restando che, ai fini del conseguimento del titolo edilizio, lo stesso deve essere supportato da un accurato rilievo nonché da adeguate indagini conoscitive riguardanti l'integrità, la stabilità e l'idoneità statica del manufatto ove esistente.

3 In considerazione della natura e dell'entità dell'intervento, nella relazione tecnica a corredo del progetto (articolo 13, comma 3, lettera d) il professionista incaricato è tenuto a fornire indicazioni anche sui criteri ambientali di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo evidenziando le condizioni, le limitazioni e gli eventuali impedimenti, fisici, tecnici o normativi, che stanno alla base delle scelte operate.

Articolo 56 Disposizioni riguardanti l'efficienza energetica degli edifici

1 All'interno della zona territoriale omogenea "A" (centro storico), gli interventi aventi incidenza sui livelli di prestazione energetica [Art. 2 DLgs 192/2005] degli edifici sono distinti nei seguenti casi [Allegato 1 DM 26/06/2015 -15A05198]:

a) nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopra elevazione (di norma beni immobili rientranti nella Classe di valore III);

b) ristrutturazione importante di primo livello, ossia quando l'intervento, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio;

c) ristrutturazione importante di secondo livello, ossia quando l'intervento interessa l'involucro edilizio con un incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva;

d) riqualificazione energetica, ossia quando l'intervento, non riconducibile a quelli di cui alle lettere b) e c), coinvolge una superficie inferiore o uguale al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e/o consiste nella nuova installazione, nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio o di altri interventi parziali, ivi compresa la sostituzione del generatore.

I requisiti minimi di prestazione energetica sono fissati dalla normativa vigente [DLgs 192/2005, DPR 59/2009, DM 26.06.2015 -15A05198] e variano in funzione della casistica di cui al presente comma. Previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, laddove il rispetto dei suddetti requisiti minimi implichi un'alterazione sostanziale del carattere o dell'aspetto degli edifici, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici, l'applicazione degli stessi è esclusa [Art. 3-bis.1 Dlgs 192/2005].

2 L'individuazione delle misure da adottare per migliorare l'efficienza energetica degli edifici in centro storico è basata su un processo di diagnosi energetica effettuata sulla base delle specifiche e delle tecniche previste dalle norme tecniche esistenti in materia [UNI CEI EN 16247].

3 In caso di dubbi in ordine alla attuabilità della soluzione prescelta, l'interessato può richiedere un parere preventivo all'Ufficio comunale Tutela del paesaggio al fine di verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento. Coerentemente alle disposizioni di cui all'articolo 13 (requisiti ed elaborati dei progetti edilizi), la suddetta richiesta deve contenere tutti gli elementi descrittivi necessari per valutare il caso ed esprimere compiutamente tale parere entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta ovvero delle integrazioni richieste.

4 Allo scopo di esprimere il parere preventivo di cui al comma 3, l'Ufficio comunale Tutela del paesaggio è tenuto a prendere in considerazione i documenti e gli atti di indirizzo elaborati a livello nazionale e regionale in tema di miglioramento dell'efficienza energetica nei centri storici (Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale - MIBACT 28/10/2015).

Articolo 57 Utilizzo di pannelli solari e impianti microeolici

1 All'interno della zona territoriale omogenea "A" (centro storico), la disciplina relativa all'utilizzo di pannelli solari, termici o fotovoltaici, ovvero di impianti microeolici è stabilita mediante apposito regolamento attuativo fermo restando che, laddove sia possibile il loro utilizzo, le relative installazioni devono salvaguardare i valori paesaggistici espressi dal contesto storico di riferimento.

1-bis Laddove ammissibili, le soluzioni da privilegiare a parità di rendimento energetico sono di norma quelle che comportano una minore occupazione di superfici.

2 Nelle more dell'approvazione del regolamento di cui al comma 1 del presente articolo, l'installazione di pannelli solari e impianti microeolici è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 che costituiscono anche il riferimento per la redazione del regolamento stesso. Le soluzioni di carattere innovativo di cui al comma 3-bis del presente articolo sono comunque ritenute ammissibili laddove la valutazione preventiva di cui al comma 3 dell'articolo 56 (compatibilità paesaggistica intervento proposto) abbia avuto esito positivo. ← Dlb 158/2025_5.5

3 Al fine di promuovere l'uso dell'energia da fonti rinnovabili, l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) centro storico in generale:
   - a.1 l'installazione deve essere conforme alla normativa vigente in materia di impianti, rendimento energetico nell'edilizia ed uso dell'energia da fonti rinnovabili;
   - a.2 l'installazione può avvenire su coperture legittimamente assentite, sia esistenti che di nuova realizzazione;
   - a3 in caso di coperture piane, l'inclinazione dei pannelli, misurata rispetto al piano orizzontale, deve essere inferiore al 30% fermo restando che l'estremità più alta dei pannelli non può superare la quota di 0,40 m misurata a partire dal piano di copertura;
   - a.4 i pannelli, di norma a forma poligonale quadrilatera, devono essere aderenti o integrati con la copertura [Art. 11 DLgs 115/2008];
   - a.5 i componenti dell'impianto non devono modificare la sagoma degli edifici stessi [Art. 11 DLgs 115/2008];
   - a.6 il posizionamento dei pannelli deve prevedere adeguati spazi per il movimento degli addetti affinché gli interventi di manutenzione avvengano in condizioni di sicurezza;
   - a.7 l'installazione dei pannelli non deve arrecare alcun danno o inconveniente agli edifici ed alle proprietà attigue;

b) centro storico di Cagliari:
   - b.1 le coperture di cui al punto a.2 devono essere piane;
   - b.2 i pannelli non devono essere visibili da punti di vista pubblici posti a una ragionevole distanza inclusi quelli localizzati a quota più alta;

c) centro storico della Municipalità di Pirri:
   - c.1 le coperture di cui al punto a.2 non devono essere visibili dalla pubblica via.

3-bis Ferma restando la necessità di non compromettere i caratteri connotativi e i valori paesaggistici espressi dal contesto storico di riferimento, eventuali soluzioni di carattere innovativo (ad esempio coppi fotovoltaici, pellicole fotovoltaiche da applicare sulle superfici vetrate, lastre di vetro con cellule fotovoltaiche incorporate, sistemi di schermatura solare fotovoltaica da applicare sulle facciate, pannelli fotovoltaici, vernici fotovoltaiche) possono

essere proposte con le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 56 (parere preventivo inerente la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto) sempre che la soluzione proposta:

a) ricerchi la massima integrazione possibile dell'intervento con il contesto storico di riferimento;
b) assicuri la reversibilità dell'intervento;
c) riduca al minimo l'impatto visivo dell'intervento con particolare riferimento agli aspetti cromatici e alla consistenza dello stesso;
d) sia coerente con i caratteri e col decoro architettonico dell'edificio interessato dall'intervento;
e) in caso riguardi l'installazione di pannelli fotovoltaici, salvaguardi i manti di copertura realizzati con materiali della tradizione locale che risultino visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici. ← Dlb 158/2025_5.5

4 Gli impianti microeolici, possono essere installati solo previa approvazione del regolamento di cui al comma 1 del presente articolo e nel pieno rispetto delle condizioni e limitazioni in esso previste.

CAPO VII Prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica

Articolo 58 Prescrizioni generali

1 Al fine di considerare adeguatamente i caratteri geologici, idrogeologici, geotecnici e sismici del sito di intervento, la progettazione e l'esecuzione di opere che interagiscono con il terreno devono essere sviluppate coerentemente alla normativa di settore vigente [DM 17/01/2018 MIT, Circ. n. 7 21/01/2018 CSLLPP] che prevede la redazione delle seguenti relazioni specialistiche:

a) relazione geologica;
b) relazione geotecnica;
c) relazione concernente la "pericolosità sismica di base" del sito.

1-bis Le opere che di norma interagiscono con il terreno sono le seguenti [§ 6.1.1 NTC 2018]:

a) opere di fondazione;
b) opere di sostegno;
c) opere in sotterraneo;
d) opere e manufatti di materiali sciolti naturali o di provenienza diversa;
e) fronti di scavo;
f) consolidamento;
g) miglioramento e rinforzo dei terreni e degli ammassi rocciosi;
h) consolidamento di opere esistenti;
i) messa in sicurezza dei pendii naturali.

In caso di edifici esistenti, le interazioni con il terreno si verificano quando gli interventi in progetto comportano l'inserimento di nuovi elementi che richiedano apposite fondazioni, l'aumento di carico sulle fondazioni esistenti o comunque una modifica significativa della stabilità globale dell'insieme opera-terreno.

2 La relazione geologica è obbligatoria nei casi di cui al comma 1-bis del presente articolo ed è di competenza esclusiva del geologo [Art. 3 L 112/1963 e Art. 41 comma DPR 328/2001].
Comprende, sulla base di specifiche indagini geologiche, geognostiche, geotecniche e geofisiche la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, geomorfologici e idrogeologici di un settore del territorio interferente direttamente o indirettamente con le opere in progetto e con i lavori per la realizzazione delle stesse.
In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico rilevato deve illustrare inoltre il modello geologico e l'azione sismica con riferimento alla caratterizzazione sismica del sito nonché il conseguente livello di pericolosità geologica, il comportamento del terreno in assenza e in presenza delle opere e la fattibilità dell'intervento in relazione agli aspetti geologici rilevati.
L'elaborato dovrà comprendere l'inquadramento e la descrizione della vincolistica gravante nell'area di intervento con particolare riferimento al PAI.

2-bis Gli elaborati da allegare alla relazione di cui al comma 2 del presente articolo sono almeno i seguenti:

a) corografia non inferiore a 1:10.000 con indicazione dell'area di intervento;
b) carta/e dei vincoli ordinati e sovraordinati in scala adeguata ma comunque non inferiore a 1:10.000 e con ubicazione delle opere in progetto [PAI, PPR, …];

c) carta geolitologica di dettaglio in scala non inferiore a 1:2.000 con ubicazione delle indagini e le tracce delle sezioni;
d) carta idrogeologica in scala non inferiore a 1:5.000;
e) carta geomorfologica in scala non inferiore a 1:2.000;
f) sezioni geolitologiche in scala non inferiore a 1:2.000/200 con ubicazione delle opere in progetto e delle indagini effettuate;
g) rapporto tecnico sulle indagini geologiche, geotecniche e geofisiche;
h) modello geologico di sintesi del sottosuolo con inserimento dell'opera in progetto in scala non inferiore a 1:500.

3 La relazione geotecnica è obbligatoria nei casi di cui al comma 1-bis del presente articolo ed è di competenza del geologo o dell'ingegnere [Artt. 41 e 46 DPR 328/2001].
Comprende le indagini, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica del "volume significativo" di una determinata opera.
Valuta l'interazione opera/terreno ai fini del dimensionamento delle relative fondazioni.
È redatta sulla base dei dati risultanti dalle prove di campagna e/o di laboratorio che devono essere programmate in funzione del tipo di opera e/o di intervento, devono riguardare il volume significativo interessato dall'intervento in progetto.
In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto rilevato inoltre deve illustrare il modello geotecnico, il comportamento del terreno in assenza e in presenza delle opere, la definizione dei parametri geotecnici del terreno e la fattibilità dell'intervento in relazione agli aspetti geotecnici rilevati.
Metodi e risultati delle indagini dovranno essere esaurientemente esposti, elaborati e commentati nella relazione geotecnica.

3-bis Gli elaborati da allegare alla relazione di cui al comma 3 del presente articolo sono almeno i seguenti:
a) corografia non inferiore a 1:10.000 con indicazione dell'area di intervento;
b) carta di dettaglio in scala non inferiore a 1:2.000 con ubicazione delle indagini e le tracce delle sezioni;
c) sezioni geotecniche in scala non inferiore a 1:2.000/200.

4 La relazione concernente la "pericolosità sismica di base" del sito è obbligatoria nei casi di cui al comma 1-bis del presente articolo, ad eccezione delle costruzioni temporanee e provvisorie quando il progetto preveda che tale condizione permanga per meno di 2 anni [§ 2.4.1 NTC 2018], ed è di competenza esclusiva del Geologo [Art. 41 comma D.P.R. 328/2001].
Comprende la modellazione sismica del sito di costruzione contenente il riferimento a tutti i parametri e i coefficienti in base ai quali sono state determinate le azioni sismiche da applicare.
Il ricorso alla modellazione sismica, intesa come risposta sismica locale (RSL) è difatti sempre prevista ed inderogabile ad eccezione delle sole opere indicate nel cap. 2.4.1 "Vita nominale e di progetto" delle NTC 2018 (può essere omessa per le opere di tipo 1 "costruzioni temporanee e provvisorie" o in fase di costruzione quando il progetto prevede che tale condizione permanga per meno di 2 anni).
La Relazione sismica di base è comunque richiesta anche in quest'ultima fattispecie, a completamento degli studi geologici e geotecnici, per la definizione del tipo di sottosuolo e delle condizioni topografiche.
È inoltre richiesta, sempre associata alle relazioni geologica e geotecnica e da esse ben distinta, per la progettazione di interventi in edifici esistenti qualora si preveda l'inserimento di nuovi elementi che richiedano apposite fondazioni o che comportino un aumento di carico sulle fondazioni esistenti, e ogni qual volta il progetto produca una modifica significativa della stabilità globale dell'insieme opera-terreno.

4-bis Al di fuori dei casi di cui al comma comma 1-bis del presente articolo, è responsabilità del progettista e del geologo la valutazione, caso per caso, della necessità di presentazione delle relazioni geologica, geotecnica e sismica di base anche al di fuori dei casi indicati, coerentemente con le previsioni delle NTC 2018 e con gli strumenti di pianificazione comunali, in funzione essenzialmente dell'importanza dell'opera, dell'adeguatezza della costruzione, del suo comportamento prevedibile anche in caso di evento sismico, dell'insieme delle informazioni disponibili, del livello di conoscenza adottato, dell'affidabilità dei calcoli eseguiti e del margine di errore presunto, dei livelli di sicurezza raggiunti e di altri eventuali aspetti da esaminare di volta in volta.

5 Gli interventi devono essere realizzati in ossequio al principio di contenimento del consumo di suolo (bene comune e risorsa limitata non rinnovabile) e in conformità all'Articolo 47 (invarianza Idraulica) delle norme di attuazione del PAI nonché alle "Linee guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza

idraulica" [DIb 2/2017 Comitato Istituzionale di Bacino della Regione Sardegna].

6 Ai sensi dell'articolo 9 delle norme di attuazione del PAI, il vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923 viene esteso , ove non esistente, alle aree delimitate dal PAI come aree di pericolosità da frana.

6-bis < soppresso >

7 < soppresso >

8 < soppresso >

9 < soppresso >

10 < soppresso >

Articolo 58-bis Prescrizioni per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

1 Le prescrizioni di cui al presente comma si applicano nelle aree perimetrate dagli strumenti di pianificazione vigenti in materia di assetto idrogeologico (PAI e successive varianti, Studio di assetto idrogeologico comunale) e cioè:

a) aree con pericolosità idraulica:
   - molto elevata (Hi4);
   - elevata (Hi3);
   - media (Hi2);
   - moderata (Hi1);
   - aree nelle quali la vulnerabilità delle persone assume per tutti i tempi di ritorno un valore inferiore o uguale a 0,75 (Hi*);
   - aree allagate derivanti dai bacini urbani residui (Ar);

b) aree con pericolosità da frana:
   - molto elevata (Hg4);
   - elevata (Hg3);
   - media (Hg2);
   - moderata (Hg1);
   - aree nelle le quali si sono manifestati in passato dissesti gravitativi di tipo sinkhole ($Hg_{sh}4$) individuate con la sigla (Hg4-sinkhole) nella variante puntuale al PAI concernente la pericolosità idraulica e da frana del territorio comunale;
   - aree potenzialmente soggette a fenomeni gravitativi di tipo sinkhole (Hg_{sh}) individuate con la sigla (Hg2 cavità diffuse) nella variante puntuale al PAI concernente la pericolosità idraulica e da frana del territorio comunale.

2 All'interno delle aree di pericolosità idrogeologica, le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio esistenti alla data di approvazione del PAI vigente continuano a svolgersi compatibilmente alle seguenti prescrizioni:

a) aree con pericolosità idraulica:
   - a.1 gli interventi ricadenti in aree classificate Hi4, Hi3 e Hi2 devono essere conformi alle norme di attuazione del PAI vigenti al momento della redazione dei relativi progetti e al PpCs;
   - a.2 gli interventi interventi ricadenti in aree classificate Hi1, Hi* e (Ar) devono essere conformi alle norme di attuazione del PAI vigenti al momento della redazione dei relativi progetti, al Regolamento edilizio, al PpCs nonché al divieto di realizzare nuovi volumi interrati o seminterrati esteso anche ai locali tecnici;

a) aree con pericolosità da frana:
   - b.1 gli interventi ricadenti in aree classificate (Hg4), (Hg3), (Hg2), ($Hg_{sh}4$) e (Hg_{sh}) devono essere conformi alle norme di attuazione del PAI vigenti al momento della redazione dei relativi progetti e al PpCs;
   - b.2 gli interventi interventi ricadenti in aree classificate (Hg1) devono essere conformi al Regolamento edilizio e al PpCs.

3 All'interno delle aree di pericolosità idrogeologica di cui alle lettere a.1 e b.1 del comma 2 del presente articolo, l'ammissibilità degli interventi è soggetta a:

a) conformità agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
b) alla presentazione, valutazione positiva e approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 59 e 60 nei casi in cui tale studio sia espressamente richiesto dalle norme di attuazione del PAI.

4 Lo studio di cui al comma 3 del presente articolo, presentato unitamente al progetto dal soggetto proponente, è approvato dall'Ente competente (Autorità di Bacino o Comune) prima del provvedimento di assenso al progetto tenendo conto dei principi disposti dalle norme di attuazione del PAI vigente.
Per gli studi di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica da approvarsi, ai sensi della LR 33/2014, da parte dell'Autorità di bacino, si rimanda a quanto disposto dalle norme di attuazione del PAI vigente e degli atti emanati dall'Agenzia regionale del distretto idrografico della RAS.

5 Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti devono comunque garantire che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti nonché sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

Articolo 59 Studi di compatibilità idraulica

1 Nelle aree di pericolosità idraulica di cui alla lettera a.1 del comma 2 dell'articolo 58-bis (Hi4, Hi3 e Hi2) e per i casi in cui espressamente richiesto richiesto dal PAI vigente, i progetti proposti devono essere accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica o da una relazione asseverata, come disposto dalle norme di attuazione del PAI vigenti al momento della redazione dei progetti.

1-bis Nelle aree di pericolosità idraulica di cui alla lettera a.2 del comma 2 dell'articolo 58-bis (Hi1, Hi*, Ar), oltre a quanto disposto della norme di attuazione del PAI vigenti, i progetti degli interventi proposti, tranne per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, devono essere accompagnati da una apposita relazione asseverata, attestante che l'intervento in progetto e la trasformazione del territorio conseguente alla realizzazione delle opere:
a) sono compatibili con le condizioni idrauliche e idrogeologiche gravanti sull'area che ne determinano il livello di pericolosità;
b) non comportano un incremento del rischio e della pericolosità esistente;
c) sono conformi con i principi generali del PAI.

Dlb 158/2025_8

2 Lo studio di compatibilità e la relazione asseverata di cui ai commi 1 e 1-bis del presente articolo sono firmati da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali.

3 Lo studio di compatibilità di cui al comma 1 del presente articolo è predisposto in conformità a quanto disposto dalle norme di attuazione del PAI vigenti al momento del progetto e secondo i criteri indicati nell'allegato E delle stesse.

4 < soppresso >

5 < soppresso >

Articolo 60 Studi di compatibilità geologica e geotecnica

1 Nelle aree di pericolosità da frana di cui alla lettera b.1 del comma 2 dell'articolo 58-bis (Hg4, Hg3, Hi2, $Hg_{sh}4$ e Hg_{sh}) e per i casi in cui espressamente richiesto dal PAI vigente, i progetti proposti devono essere accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica o da relazione asseverata, come disposto dalle norme di attuazione del PAI vigenti al momento della redazione dei progetti.

1-bis Nelle aree di pericolosità da frana di cui alla lettera b.2 del comma 2 dell'articolo 58-bis (Hg1), i progetti degli interventi proposti, tranne per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, devono essere accompagnati da una apposita relazione asseverata attestante che l'intervento in progetto e la trasformazione del territorio conseguente alla realizzazione delle opere:
a) sono compatibili con i dissesti attivi o potenziali gravanti sull'area che ne determinano il suddetto livello di

Dlb 158/2025_9

pericolosità;

b) non comportano un incremento del rischio e della pericolosità esistenti;

c) sono conformi con i principi generali del PAI.

2 Lo studio di compatibilità e la relazione asseverata di cui ai commi 1 e 1-bis del presente articolo sono firmati da un ingegnere esperto nel settore geotecnico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali.

3 Lo studio di compatibilità di cui al comma 1 del presente articolo è predisposto in conformità a quanto disposto dalle norme di attuazione del PAI vigenti al momento del progetto e secondo i criteri indicati nell'allegato F delle stesse.

4 < soppresso >

5 < soppresso >

TITOLO I NORME GENERALI

TITOLO II NORME PER LA CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

TITOLO III SPAZIO PUBBLICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

TITOLO IV NORME PARTICOLARI

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

ALLEGATO **Quadro delle definizioni uniformi** (articolo 7, comma 1-ter)

TITOLO III SPAZIO PUBBLICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

Articolo 61 Progetti strategici dello spazio pubblico

1 Il progetto strategico denominato *"Parco urbano storico"* (articolo 20-bis, comma 2, lettera a.1 - Etg 014.A) discende dall'individuazione di quegli elementi la cui persistenza consente di riconoscere un parco di eccezionale valore paesaggistico e identitaria all'interno della città antica.
Ai fini del PpCs, il progetto strategico di cui al presente comma è articolato nei quattro macro ambiti di seguito indicati per ciascuno dei quali vengono individuati i relativi ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:

– Macro ambito denominato *"Parco centrale di Buoncammino - Anfiteatro"*
La strategia portante per questa area centrale nel sistema urbano, baricentrica rispetto alla città storica e alle nuove espansioni, dotata di funzioni a interesse collettivo di scala sovra locale prevede il potenziamento del suo ruolo attraverso la grande opportunità offerta dalla riqualificazione del Carcere di Buoncammino e dell'Ospedale Civile.
Un Parco attrezzato di grande estensione, articolato secondo diverse forme di accessibilità, di concezione unitaria, costituisce in quest'ambito un forte attrattore e un sistema fondamentale di relazioni e percorrenze.
Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:
  - Passeggiata Belvedere;
  - Giardini e orto dei Cappuccini;
  - Sistema Anfiteatro - Orto Botanico;
  - Giardini degli Ospedali;

– Macro ambito denominato *"Parco delle mura"*
Evolvendo dal concetto di "percorso sotto le mura" del piano quadro per il centro storico del 1999, il Parco delle Mura riconosce la necessità di tutela dei valori architettonici, culturali, e paesaggistici delle fortificazioni, definendo quindi ambiti di intervento più estesi e complessi, comprendendo tutti quegli spazi saturati negli anni, di cui non è immediatamente percepibile il valore, ma ancora con forti potenzialità, il cui ridisegno per una fruizione pubblica diviene fattore determinante. Il Parco delle mura è strutturato in un sistema di poli urbani del sistema verde-fortificazioni.
Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:
  - Giardini pubblici e la Galleria comunale d'arte;
  - Giardini sotto le mura e il Terrapieno;
  - Cittadella dei Musei;
  - Cittadella piemontese;
  - Fossa di San Guglielmo;
  - Cittadella scientifica degli anni '30;
  - Cammino nuovo;
  - Balice;

– Macro ambito denominato *"Parco tematico di San Domenico - Piazza Garibaldi"*
L'insieme degli spazi verdi individuato consente di definire un progetto strategico per il Parco Tematico di San Domenico e Piazza Garibaldi ed un programma strategico per rafforzare la connessione ecologica centro storico - città consolidata.
Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:
  - Giardini di Piazza Garibaldi e della Scuola Riva;
  - Giardini di San Domenico, Sacro Cuore e Missioni.

– Macro ambito denominato *"Viali storici, piazze alberate e alberi monumentali"*
Il progetto strategico ha l'obiettivo di conservare tale connotazione di cintura verde consolidatasi nel tempo, pervenuta in maniera molto leggibile sino ai nostri giorni, e di non alterare il forte carattere storico e identitario dei viali e delle piazze che rappresentano i primi spazi pubblici ombreggiati di cui si è dotata la città.
Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:
  - Largo Carlo Felice, Piazza Yenne;
  - Via Roma, Piazza Matteotti e Piazza Amendola;
  - Viale Regina Elena e Piazza Costituzione - Martiri;

- Viale Trieste e Piazza del Carmine.

2 Il progetto strategico denominato *"Museo città"* (articolo 20-bis, comma 2, lettera a.2 - Etg 015) discende dalla riflessione sulla città storica e il ruolo dei fattori culturali nel nuovo modello di sviluppo contemporaneo della città. Ai fini del PpCs, il progetto strategico di cui al presente comma è articolato nei quattro macro ambiti di seguito indicati per ciascuno dei quali vengono individuati i relativi ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:

– Macro ambito denominato *"Castello, acropoli della cultura"*
  Il quartiere, nelle sue emergenze monumentali e nei suoi spazi pubblici, accoglie una vera Acropoli della cultura, generando un ambiente culturalmente elevato e produttivo, in linea con le esigenze contemporanee, articolato in poli con elevate specificità, complementari nel comporre un sistema complesso.
  Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:
  - Giardini pubblici, Galleria comunale d'arte;
  - Cittadella dei Musei, Arsenale e Indipendenza;
  - Piazza Palazzo / Musei di Città e percorso di risalita;
  - Bastione Saint Remy, Passeggiata coperta e Giardino sotto le mura;
  - Torre dell'Elefante, Università;
  - Santa Croce, Architettura e Ghetto;
– Macro ambito denominato *"Marina. porta della città"*
  Il valore contemporaneo della Marina come Porta delle Città: qui avviene l'ingresso e la contaminazione, da secoli, fra la dimensione globale e quella locale, in termini culturali, economici, sociali. Le esigenze del turismo, dell'ospitalità diffusa, della ristorazione, caratterizzanti il quartiere e fattore di sviluppo economico locale, possono risultare realmente "sostenibili" nel lungo periodo (senza trasformarsi in fattore di degrado) integrandosi e convivendo sinergicamente con le esigenze della residenza e con la valorizzazione della identità storica della Marina, attraverso dispositivi di valorizzazione dello spazio urbano pubblico che può sempre più connotarsi come spazio denso, accogliente e di incontro.
  Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:
  - Ex Manifattura Tabacchi, Piazza del Consiglio Regionale, Stazione Marittima e Molo Sanità, Palazzo Civico;
  - Complesso archeologico e Chiesa Parrocchiale di S. Eulalia, Auditorium piazza Dettori, Spazi urbani e architettura monumentale storica;
– Macro ambito denominato *"Villanova. residenza e socialità*"
  Allo stato attuale Villanova si presenta in una situazione di equilibrio virtuoso tra usi residenziali e commerciali alla scala di quartiere e, in alcune parti di scala urbana, esemplare per gli altri quartieri storici, da mantenere e incoraggiare. A Villanova si riconosce un unico ambito di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico, coincidente con la viabilità di impianto e comprendente le piazze e i sagrati delle chiese.
  Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:
  - area/settore coincidente con viabilità di impianto e comprendente le piazze e i sagrati delle chiese;
– Macro ambito denominato *"Stampaca alto – luoghi del Santo"*
  Il quartiere diventa il centro della cultura religiosa e delle tradizioni della città e dell'isola durante le celebrazioni del 1 maggio per Sant'Efisio. La Festa del Santo è un patrimonio culturale "immateriale" per la quale è avviata la richiesta di inserimento nella World Heritage List dell'UNESCO. Per questo si è scelto di indicare quale strategia di valorizzazione per Stampace la risignificazione dei Luoghi del Santo, che possano accogliere l'attenzione per questo patrimonio e i suoi luoghi per tutto l'anno.
  Ambiti di riferimento unitario per la progettazione dello spazio pubblico:
  - area/settore coincidente con viabilità di impianto e comprendente le piazze e i sagrati delle chiese.

3 Il progetto strategico denominato *"Riqualificazione urbana sostenibile"* (articolo 20-bis, comma 2, lettera b.1 - Etg 016) scaturisce dal deficit strutturale di standard urbanistici del centro storico della Municipalità di Pirrie e prevede la valorizzazione delle poche aree presenti e disponibili all'intervento pubblico (spazi e percorsi a forte carattere identitario) mediante interventi di riqualificazione di qualità capaci di integrare e connettere alcuni complessi pubblici posti al margine del centro storico (ex Vetreria e Mercato comunale), consentendo così di disporre di spazi e servizi pubblici a corto raggio.
Gli interventi di riqualificazione principali riguardano la riconfigurazione di alcune sezioni stradali, l'incremento

delle superfici di qualità a servizio pubblico, il riordino della circolazione stradale anche con riferimento al trasparo pubblico, la razionalizzazione degli spazi di sosta e l'incremento delle superfici drenanti.
Ai fini del PpCs, il progetto strategico di cui al presente comma è articolato nei due macro ambiti di seguito indicati per ciascuno dei quali vengono individuati i relativi ambiti di riferimento per la progettazione dello spazio pubblico:

- Macro ambito denominato *"Grandi assi storici"*
  Il sistema dei grandi assi storici comprende i percorsi storico-territoriali di attraversamento del centro che ne hanno strutturato il rapporto di ampio raggio con l'agro e sopratutto con la cintura insediativa dell'attuale area metropolitana dI Cagliari. Il complesso degli spazi pubblici che appartiene all'area di influenza degli assi storici è essenzialmente costituito dalle ex Vetrerie e dai Mercato Comunale.
  Ambiti di riferimento per la progettazione dello spazio pubblico:
  - Via Riva Villasanta (porta di accesso al centro storico);
  - Via Santa Maria Chiara (porta di accesso al centro storico);
  - Piazza Italia (progetto guida A);
  - Via Italia (progetto guida B);
- Macro ambito denominato *"Itinerari della memoria"*
  Gli itinerari dalla memoria sono ortogonali ai grandi assi storici e strutturano il tessuto residenziale a carattere più domestico e identitario della Pirri storica; si tratta di percorsi che legano i luoghi di culto più propri della comunità (Chiesa di Santa Rosalia, Chiesa di San Pietro e Cimitero) attraversando le porzioni di abitato in cui le dimensioni morfo-tipologiche dell'habitat a corte e i caratteri del costruito in terra cruda appartenenti alla tradizione locale sono ancora - sia pure con modificazioni e variazioni recenti - presenti, leggibili e in grado di connotare con forza tali ambiti.
  L'obiettivo di intervento in questi itinerari consiste nel migliorare la qualità dello spazio urbano di scala minuta e di prossimità valorizzando i luoghi di appartenenza della comunità e alcuni vuoti urbani privati che hanno un valore potenziale strategico per attivare relazioni di natura collettiva alla scala del tessuto del centro storico.
  Ambiti di riferimento per la progettazione dello spazio pubblico:
  - itinerario che collega il centro storico alla "Città dei morti" (progetto guida C);
  - itinerario della Chiesa di Santa Rosalia (progetto guida D);
  - itinerario dei vuoti strategici - Via San Quintino, Via dei Doria, Via Monfalcone (progetto guida E).

4 Il progetto strategico denominato *"Grandi fabbriche e campus urbano storico"* (articolo 20-bis, comma 2, lettera a.3 - Etg 018) interessa alcuni complessi che, a cavallo tra '800 e '900, hanno costituito i veri presidi per la modernizzazione della città e ha l'obiettivo di definire il mix di funzioni che appare più capace di garantirne uno sviluppo sostenibile e di esplicitare le coerenze che i singoli progetti dovranno garantire. L'elaborazione dei progetti di dettaglio coinvolge grandi partner istituzionali (principalmente Regione Autonoma, Autorità Militari e l'Università di Cagliari) e, in relazione ai tempi e alle risorse disponibili, dovrà essere definita facendo ricorso allo strumento dell'Accordo di programma [Art. 28 LR 45/1989] con tali partner.
Ai fini del PpCs, il progetto strategico di cui al presente comma è articolato nei quattro macro ambiti di seguito indicati:

- Macro ambito denominato *"Grande Fabbrica del Parco Urbano della conoscenza (ex Carcere di Buoncammino)"*;
- Macro ambito denominato *"Grande Fabbrica della creatività e dell'Innovazione (ex Manifattura Tabacchi)"*;
- Macro ambito denominato *"Grande Fabbrica del Museo della Scienza (Palazzo delle Scienze)"*;
- Macro ambito denominato *"Grande Fabbrica a presidio della salute e della socialità urbana (Ospedale San Giovanni di Dio)"*;
- Macro ambito denominato *"Grandi Fabbriche del distretto della conoscenza (ex Cliniche Pediatriche-Macciotta-Aresu, ex Ospedale Militare San Michele)"*.

Articolo 62 < soppresso >

Articolo 63 Accessibilità e interventi a favore della mobilità sostenibile

1 Il PpCs definisce gli obiettivi e le strategie, in coerenza con il Piano Urbano della Mobilità, da cui devono discendere gli interventi e le azioni di riorganizzazione e gestione delle diverse forme di trasporto di accesso e circolazione all'interno delle aree storiche. Esse sono principalmente finalizzate a scoraggiare l'utilizzo dell'auto mantenendo inalterato e, ove possibile, migliorando il livello di accessibilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico, sia collettivo che individuale (sharing), ed in generale la mobilità sostenibile.

2 Il PpCs indica la cornice pianificatoria e l'idea strategica complessiva all'interno della quale si devono coordinare ed integrare le iniziative specifiche che potranno essere oggetto di piani di dettaglio relativi a particolari ambiti e differenti modalità di trasporto.

3 In particolare, gli interventi e le azioni sul sistema dei trasporti devono far emergere:
- a) la coerenza con lo sviluppo strategico urbano dei luoghi interessati dagli interventi (sistema dei trasporti a sostegno dello sviluppo delle aree attraversate e non un vincolo per lo sviluppo delle stesse);
- b) il ruolo della mobilità sostenibile come "collettore" e "segno organizzatore", che contribuisce in modo sostanziale alla riqualificazione e valorizzazione del centro storico, capace di restituire ai cittadini (residenti e visitatori) contemporaneamente una configurazione unitaria ed integrata del contesto;
- c) lo sviluppo di caratteristiche "distintive" della mobilità sostenibile e del contesto storico, che possono diventare un "valore", un prodotto che incrementi ulteriormente l'attrazione delle aree storiche;
- d) lo sviluppo di caratteristiche "distintive" della mobilità sostenibile e del contesto storico, che possono diventare un "valore", un prodotto che incrementi ulteriormente l'attrazione delle aree storiche;
- e) la salvaguardia dell'equità sociale, della mobilità per tutte le categorie di utenti e le compensazioni per tutelare tutte le forze in campo nella prospettiva del bene comune, attraverso soluzioni che mitighino i costi subiti da alcune categorie di cittadini;
- f) il perseguimento di soluzioni innovative nei mezzi e nella gestione dei servizi di trasporto
- g) il processo di confronto tra diverse soluzioni alternative evidenziandone per ciascuna benefici e costi misurabili e il processo di monitoraggio post intervento;
- h) la convenienza economico finanziaria sulla base delle linee guida europee relative ai progetti di investimento sui sistemi di trasporto;
- i) le azioni di coinvolgimento e di partecipazione dei cittadini, alla progettazione e alle scelte, attraverso attività di informazione, comunicazione ed interazione con gli abitanti, facendo prendere coscienza gli stessi cittadini (residenti e non) degli impatti sociali che una nuova mobilità per il centro storico comporta.

4 Gli interventi dovranno essere in grado di salvaguardare gli spazi viari promuovendo la diffusione della pedonalità; a tal fine vengono di seguito indicate le linee guida per la promozione e lo sviluppo di un complesso di interventi e misure integrate di mobilità sostenibile per l'accessibilità ai quartieri storici di Cagliari:
- a) uso "intelligente" del sistema di offerta dei trasporti a disposizione, attuando una forte integrazione tra gli spostamenti da e verso il centro storico (macroaccessibilità) e quelli interni al centro storico (microaccessibilità), attraverso l'integrazione dei sistemi di trasporto pubblico collettivo convenzionali con soluzioni di "ultimo miglio" individuali e personalizzate idonee al soddisfacimento del servizio "porta a porta" ma compatibili con il contesto urbano attraversato.
- b) realizzazione, nel contesto specifico del quartiere di Castello, di un collegamento, diretto, percepibile, veloce, frequente ed affidabile, tra le "porte di accesso" al quartiere con il fronte mare cittadino e la Via Roma;
- c) potenziamento nel breve periodo delle linee di trasporto collettivo per l'accesso alle zone storiche della città con autobus dedicati, visibili e riconoscibili su percorsi corti, veloci e su corsie preferenziali (configurazione a "stella") che si attestino alle porte principali del quartiere in punti ove può avvenire l'interscambio con altri modi più idonei alla circolazione all'interno del quartiere (integrazione con la "micromobilità"). Quest'ultima, funzionale a garantire il completamento dello spostamento fino alla destinazione finale, si potrebbe realizzare attraverso sistemi "ettometrici" (ascensori, sistemi innovativi a basso impatto, etc) o un servizio pubblico individuale e personalizzato, composto esclusivamente da mezzi compatti ed ecologici, che possano essere prelevati in apposite stazioni (ecostazioni posizionate alle porte di ingresso dei quartiere) . In questi nodi ecologici l'utente potrà trovare una serie di opportunità di mezzi (bici tradizionali, bici a pedalata assistita, scooter elettrici, quadricicli elettrici, servizi di bici-taxi, etc).

5 Per il Centro Storico della Municipalità di Pirri é prioritario:
- a) eliminare il traffico di attraversamento lungo le direttrici Viale Italia - Via Santa Maria Chiara e Via Riva

Villasanta anche attraverso il completamento della circonvallazione nord (Via Caracalla - Via Pertini - Via Pirandello e Via Stamira) e gli interventi di riqualificazione della SS 554;

b) recuperare le sue funzioni attraverso la limitazione al traffico, la riqualificazione degli spazi pedonali, l'integrazione tra la Piazza Italia, l'ex Vetreria e il Parco di Terramaini, il potenziamento del trasporto pubblico con la realizzazione di nuove fermate della metropolitana leggera in Via Amper e al servizio del quartiere di Is Bingias.

6 Nel lungo periodo il sistema dei trasporti dovrà anche garantire un adeguata accessibilità e quindi supportare lo sviluppo delle attività e usi a cui verranno destinati gli importanti e rilevanti spazi e volumi presenti nel centro storico di Cagliari: l'Ospedale Civile, l'ex-Clinica Pediatrica, il carcere di Buon Cammino, che, unitamente all'Anfiteatro Romano, alla Cittadella dei Musei, agli edifici storici di piazza Indipendenza e di piazza Palazzo, al Ghetto degli Ebrei, agli edifici occupati dalle facoltà universitarie (Medicine, Scienze ed Architettura), costituiscono già attualmente luoghi con un forte richiamo di utenti e visitatori. Anche per essi potrà essere necessario individuare, sempre nell'ambito delle strategie di piano, un collegamento forte che li connetta con il fronte mare e la Via Roma e il nodo intermodale di Piazza Matteotti.

È necessario in tal senso prevedere un sistema di collegamento forte e percepito come tale, che sia in grado di soddisfare picchi di domanda sostenuta anche concentrata in poche ore (arrivo di navi da crociera, eventi etc). Allo stesso tempo dovrà essere distintivo di sostenibilità e compatibilità con il contesto storico che attraversa.

Un sistema di tal tipo potrebbe ad esempio essere costituito da un mezzo elettrico a "guida vincolata" (cable car) (per superare percorsi misti caratterizzati da sensibili dislivelli) che richiami il vecchio tram che percorreva le vie del centro storico di Cagliari agli inizi del secolo scorso, e che colleghi la piazza Matteotti al Buon Cammino e Castello, attraverso il largo Carlo Felice, Piazza Yenne, Via Santa Margherita, Via San Giorgio, Via Ospedale, Via Porcell, inizio Via Genovesi, Via Fiume e Viale Buon Cammino sino al Carcere.

Questo itinerario potrebbe costituire l'armatura portante del sistema di accessibilità ai nuovi poli di attrazione localizzati nel centro storico, in quanto consentirebbe o l'accesso diretto (ex ospedale civile, ex carcere, ex clinica pediatrica, dipartimento di architettura, anfiteatro romano) o integrato con i sistemi di micromobilità localizzati alle fermate del "cable car".

7 Per quanto riguarda i percorsi pedonali è necessario perseguire le indicazioni del PUM ed in particolare:

a) restituire spazio ai pedoni specie nei luoghi più gradevoli alla pedonalità (vie pedonali e a pedonalità privilegiata nelle vie e piazze commerciali storiche);

b) realizzare ZTL 0-24 ovvero zone pedonali con regolamentazione spaziale e temporale degli accessi e degli itinerari veicolari.

Tra gli interventi indicati dal Piano Urbano della Mobilità e dal Piano Urbano della Mobilità sostenibile che riguardano i quartieri storici, viene in particolare prevista:

- la pedonalizzazione del quartiere Castello;
- l'estensione della pedonalizzazione al corso Vittorio Emanuele (tra Piazza Yenne e Via Pola);
- la costituzione di itinerari a pedonalità privilegiata nella Via Roma e nel Largo Carlo Felice mediante l'eliminazione della sosta su strada, l'allargamento dei marciapiedi e il miglioramento dell'arredo urbano;
- la possibile trasformazione della sosta su strada esistente in sosta all'interno di parcheggi in struttura localizzati esternamente al Centro Storico entro un raggio di 500 metri dalla Via Roma e dal Largo Carlo Felice anche lasciando inalterata l'offerta complessiva di sosta.

Il miglioramento della pedonalità e la razionalizzazione delle aree di sosta ha l'obiettivo di rendere continui i percorsi e realizzare una vera "rete" di infrastrutture pedonali.

I suddetti percorsi devono essere resi accessibili e configurati in modo da ottenere una pedonalità piacevole; i marciapiedi devono avere sezioni tali da consentire il passaggio di un gran numero di persone e dare una generale sensazione di spazio aperto. È possibile consentire ai bar di disporre i tavolini all'aperto.

Il Largo Carlo Felice deve essere attrezzato e sfruttato per realizzare un'unica area di pedonalità di alta qualità, con semplici interventi volti al miglioramento della superficie pedonale, al miglioramento dell'illuminazione, alla promozione di attività di interesse lungo il percorso; devono essere adottati interventi di traffic calming lungo il Largo, la Piazza Yenne e la Via Roma e sulle strade che li intersecano, per aumentare la sicurezza e il comfort dei pedoni negli attraversamenti.

Lo stesso tipo di strategia, in parte già adottata all'interno del quartiere Marina, può essere estesa dall'altro lato verso la Via Crispi e la Via Roma lato portici. Gli attraversamenti pedonali del Largo Carlo Felice e della Via Roma sono particolarmente critici data l'ampiezza delle strade e il volume di traffico che le percorre; la sistemazione degli attraversamenti è una misura essenziale per generare un'ampia zona di pedonalità di elevata qualità che

unisca la Via Roma al Porto, alla Piazza Matteotti, alla stazione ferroviaria e al terminai degli autobus.

TITOLO I NORME GENERALI

TITOLO II NORME PER LA CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

TITOLO III SPAZIO PUBBLICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

TITOLO IV NORME PARTICOLARI

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

ALLEGATO **Quadro delle definizioni uniformi** (articolo 7, comma 1-ter)

TITOLO IV NORME PARTICOLARI

CAPO I Disposizioni specifiche relative agli spazi pubblici o di uso pubblico

Articolo 64 Requisiti generali degli spazi pubblici o di uso pubblico

1 Gli spazi pubblici o vincolati all'uso pubblico presenti all'interno del centro storico sono luoghi privilegiati di incontro e socializzazione che rivestono un ruolo fondamentale a livello di trasmissione dei caratteri architettonici, paesaggistici ed identitari costituendo prova tangibile del livello di cultura e di convivenza civile raggiunti dalla comunità locale.

1-bis Gli interventi di sistemazione, infrastrutturazione ed arredo degli spazi di cui al comma 1 del presente articolo devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa vigente e dei seguenti requisiti generali:

a) rappresentatività:
b) riconoscibilità;
c) accessibilità;
d) fruibilità;
e) varietà;
f) multifunzionalità;
g) efficienza funzionale riferita alle singole componenti.

In ogni caso, le soluzioni adottate devono permettere una attività di gestione e manutenzione agevole ed economica.

2 Affinché possano essere utilizzati negli interventi di cui al comma 1-bis del presente articolo, i materiali e i manufatti in genere devono garantire una adeguata resistenza al tempo, agli agenti atmosferici, all'usura ed agli atti vandalici ferma restando l'esigenza di un inserimento degli stessi coerente con le caratteristiche del contesto.

3 In caso di interventi sulle pavimentazioni stradali, il materiale lapideo recuperato o eventualmente ritrovato nel corso dei lavori, laddove pregevole o meritevole di conservazione, deve essere riutilizzato preferibilmente nell'area di ritrovamento e comunque all'interno del centro storico.

4 Tutti gli spazi di cui al comma 1 del presente articolo devono essere mantenuti in buone condizioni di decoro e manutenzione nonché liberi da mezzi, materiali o cose. L'ingombro ovvero il deposito esclusivamente temporaneo di mezzi, materiali e cose è ammesso a condizione che vengano comunque adottate tutte le misure del caso atte a garantire l'incolumità pubblica e l'integrità delle cose.

5 Al fine di migliorare la qualità architettonica e paesaggistica degli interventi di cui al comma 1-bis, del presente articolo l'Amministrazione comunale può predisporre un apposito Regolamento del decoro mediante il quale disciplinare i seguenti elementi:

a) superfici orizzontali (ad esempio pavimentazioni, caditoie e feritoie stradali, chiusini e coperchi ispezionabili, griglie di protezione o areazione, cordoli e raccordi inclinati);
b) arredi ed accessori esterni (ad esempio panchine, cestini e cassonetti posa rifiuti, dissuasori veicolari, fioriere e vasi decorativi, portabiciclette, pensiline e tettoie, edicole e chioschi, parapetti e corrimano, recinzioni e cancelli, tutori e briglie per alberature, protezioni aiuole);
c) segnaletica e comunicazione (ad esempio bacheche e pannelli informativi, totem informativi, targhe toponomastiche, insegne pubblicitarie, orologi ed indicatori ambientali);
d) impiantistica ed illuminazione (ad esempio luminarie, posizionamento di cavi e condotte di rete, cassette ed armadiature impiantistiche, impianti ricettivi ed antenne).

Articolo 65 Occupazione di spazi ed aree pubbliche o di uso pubblico

1 All'interno del centro storico, la disciplina delle occupazioni del suolo pubblico o di uso pubblico finalizzate a garantire la fruizione all'aperto dei servizi forniti da pubblici esercizi e attività commerciali è stabilita mediante apposito regolamento attuativo che stabilisce i criteri per l'inserimento degli arredi d'esercizio e le caratteristiche degli stessi.

Ferma restando l'esigenza di definire una disciplina derivante da un approccio ed una visione unitaria unitaria, il suddetto regolamento può essere approvato in via sperimentale anche per singoli stralci riferiti ad ambiti unitari di grande importanza nella scena urbana e caratterizzati da urgenti necessità di riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico.

1-bis Nelle more dell'approvazione del regolamento di cui al comma 1, l'occupazione di spazi ed aree pubbliche o di uso pubblico è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi successivi che costituiscono anche il riferimento per la redazione del regolamento stesso.

1-ter L'occupazione di spazi ed aree pubbliche appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune deve essere preventivamente autorizzata dal Servizio comunale competente e comporta il pagamento un apposito canone (COSAP).
Il provvedimento di concessione con cui l'Amministrazione comunale concede l'occupazione di spazi ed aree pubbliche riguarda una risorsa scarsa del territorio e comporta una valutazione attenta di tutti gli interessi coinvolti anche in relazione alle conseguenze prodotte con particolare riferimento al decoro urbano ed alla quiete pubblica [Art. 659 Codice penale].

2 Le occupazioni di cui al comma 1 ter del presente articolo si distinguono in:
a) temporanee, quando l'occupazione ha durata inferiore all'anno.
b) permanenti, quando l'occupazione ha durata non inferiore all'anno ovvero quando nell'autorizzazione non viene indicato espressamente un termine di scadenza.

3 Nel caso di bar, ristoranti ed esercizi di ristoro in genere, i criteri generali per l'individuazione delle aree concedibili dovranno essere i seguenti:
a) qualità urbana dello spazio pubblico interessato dalla richiesta;
b) rispetto delle esigenze connesse al regolare svolgimento dei flussi pedonali e veicolari presenti;
c) non interferenza con i servizi e le attrezzature pubbliche presenti;
d) non interferenza con gli accessi di edifici ovvero di attività commerciali presenti;
e) collocazione di norma nell'area antistante il locale e solo eccezionalmente nelle immediate vicinanze (cosiddette isole di somministrazione);
f) estensione non superiore al 100% della superficie di somministrazione interna dell'esercizio richiedente e comunque non superiore a 40 m^2 fatta salva la possibilità in sede di Regolamento di superare tale limite esclusivamente in presenza di piazze di rilevante estensione e fermo restando che la superficie complessiva destinata all'attività di somministrazione dei cibi e bevande all'esterno non può essere inferiore a 1,20 m^2 per ciascun posto tavola;
g) caratteristiche e dimensioni dei servizi igienici presenti all'interno dell'esercizio richiedente ovvero da realizzare;
h) presenza di altre concessioni già rilasciate;
In ogni caso al fine di consentire l'attività di vigilanza e controllo, le aree date in concessione devono essere contrassegnate a terra con piccoli chiodi completamente infissi al suolo ovvero altro sistema idoneo, a cura e spese del Comune.
Nelle more della redazione ed entrata in vigore del regolamento di cui al comma 1 del presente articolo e, nelle piazze, negli slarghi e negli spazi pubblici a questi assimilabili, lo spazio occupabile per il posizionamento di tavolini e sedie per attività di ristoro all'aperto non può eccedere il 50% dello spazio libero pavimentato. ← Dlb 158/2025_5.6

4 Il posizionamento all'interno delle aree date in concessione di arredi d'esercizio (ad esempio sedie, panche, ombrelloni) funzionali allo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è soggetto al rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:
a) avere carattere di provvisorietà, reversibilità ed agevole asportabilità in quanto la loro collocazione è limitata alla durata della concessione;
b) assicurare la fruibilità anche da parte di soggetti disabili persone con limitata o impedita capacità motoria degli spazi in cui sono collocati i manufatti;
c) perseguire un corretto inserimento nel contesto garantendo la leggibilità della struttura urbana e delle eventuali viste panoramiche esistenti e contribuendo positivamente al miglioramento della qualità dello spazio pubblico cittadino;
d) essere caratterizzati da soluzioni formali e linee sobrie e decorose evitando la riproposizione artificiosa di modelli storici;

e) prevedere sistemi di ancoraggio a terra dei manufatti e delle strutture tali da non danneggiare la pavimentazione esistente.

5 I posizionamento degli arredi di cui al comma 4 del presente articolo deve essere sempre effettuato nel rispetto dei seguenti divieti:
a) occultare la segnaletica stradale o toponomastica;
b) costituire pregiudizio per la sicurezza di persone;
c) costituire elemento di disturbo per la funzionalità, l'accessibilità e l'integrità delle reti tecnologiche presenti nel sottosuolo e dei relativi manufatti (ad esempio caditoie, chiusini o vani di ispezione);
d) impedire il regolare deflusso delle acque meteoriche;
e) posizionare su suolo pubblico guide, percorsi, tappeti, camminamenti di ogni sorta, fatti salvi gli spazi attrezzati all'interno dell'area in concessione;
f) interferire con gli elementi dell'arredo urbano esistenti impedendone ovvero limitandone la fruibilità.

6 L'utilizzo di ombrelloni o altre strutture ombreggianti per coprire, parzialmente o totalmente, gli spazi dati in concessione è consentito nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) struttura ombreggiante:
- a.1 forma circolare, quadrata o rettangolare;
- a.2 teli di ricoprimento in tessuto naturale ovvero sintetico;
- a.3 colorazione teli in tinta unita;
- a.4 assenza di scritte pubblicitarie, marchi ed immagini non inerenti l'attività;

b) struttura portante:
- b.1 elementi costitutivi in legno o metallo;
- b.2 disegno semplice e sobrio.

In ogni caso gli ombrelloni o le strutture ombreggianti in genere non possono fuoriuscire dall'area data in concessione.

6-bis Gli arredi di cui al comma 4 del presente articolo devono essere ritirati di norma dopo l'orario di chiusura dell'esercizio fatte salve eventuali indicazioni diverse contenute nel provvedimento di concessione riconducibili a esigenze particolari o eccezionali adeguatamente motivate.

7 < soppresso >

Articolo 66 Insegne di esercizio, targhe e cartellonistica pubblicitaria

1 All'interno del centro storico, la disciplina relativa all'installazione di insegne d'esercizio, targhe e cartellonistica pubblicitaria in genere è stabilita mediante apposito regolamento attuativo che stabilisce i criteri per l'inserimento dei vari manufatti e le caratteristiche degli stessi.
Nelle more dell'approvazione del suddetto regolamento, le installazioni sono disciplinate dalle disposizioni contenute nel presente articolo che costituiscono anche il riferimento per la redazione del regolamento stesso.

1-bis L'installazione o la collocazione dei seguenti manufatti è vietata:
a) insegne pubblicitarie e d'esercizio a bandiera, orizzontale o verticale collocate sugli edifici prospettanti la pubblica via o installate con supporto a palina prospettante direttamente sulla pubblica via da aree private;
b) cartelli e insegne su tetti, terrazzi, balconi, finestre e facciate degli edifici fatto salvo quanto stabilito ai commi 2, 3 e 4;
c) stendardi, striscioni, locandine e bandiere fatte salve situazioni particolari di pubblico interesse nelle quali l'Amministrazione comunale può autorizzare tali manufatti (ad esempio servizi pubblici e turistici, manifestazioni pubbliche, esposizioni in musei, mostre, eventi in genere;
d) cartelli e impianti di pubblicità e propaganda, del tipo con messaggio variabile anche se provvisori;
e) sistemi mobili di informazione privata o pubblicitari posati direttamente al suolo attraverso supporti del tipo con cavalletto o trespolo e altri mezzi similari.

In ogni caso l'installazione di elementi di arredo urbano contenenti messaggi pubblicitari è consentita solo previa approvazione di specifici progetti di iniziativa comunale.

2 La collocazione di insegne di esercizio e di targhe professionali sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via ovvero su spazi di uso pubblico è consentita nella sede dell'attività a cui si riferisce ovvero nelle pertinenze

accessorie alla stessa a condizione che siano rispettate le seguenti limitazioni:

a) non costituire percezione prevalente dello spazio urbano ovvero motivo di disagio visivo e ingombro prospettico;
b) non creare pericolo per la circolazione veicolare o intralcio per il transito pedonale;

In ogni caso, l'installazione di insegne o targhe sui fronti degli edifici non deve interferire con gli elementi architettonici presenti con particolare riferimento a modanature (ad esempio cornici, lesene, zoccolature e marcapiano) e decori (ad esempio fregi, lapidi, stemmi e superfici affrescate).

3 Nel rispetto dei divieti e delle limitazioni di cui ai commi 1-bis e 2 del presente articolo e fatte salve eventuali norme più restrittive contenute in altri regolamenti comunali in materia di arredo urbano, le insegne pubblicitarie e d'esercizio devono possedere le seguenti caratteristiche:

a) sagoma regolare e tale da non generare confusione con la segnaletica stradale [Artt. 49 e 50 DPR 495/1992];
b) larghezza non superiore a quella dell'apertura all'interno della quale ovvero sopra la quale viene inserita;
c) materiali e fattura adeguati al decoro architettonico dell'edificio;
d) colori coerenti con il cromatismo della facciata.

In ogni caso, le insegne pubblicitarie e d'esercizio installabili devono essere unicamente del tipo non luminoso ovvero luminoso per luce indiretta mediante retroilluminazione.

4 L'installazione a parete di insegne pubblicitarie e d'esercizio è ammessa unicamente in corrispondenza del piano terreno ed è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) collocazione frontale, ammissibile quella a bandiera solo per servizi pubblici di interesse generale (ad esempio ospedali, farmacie, tabaccai e forze dell'ordine);
b) altezza di installazione minima da terra m 2,20;
c) numero di elementi installabili 1 per ciascuna apertura con un massimo di 3 per esercizio;
d) inserimento, di norma all'interno della sagoma delle aperture, nel sopraluce di porte e vetrine sempre che lo stesso non debba essere obbligatoriamente apribile per motivi igienico-sanitari. Fermo restando l'obbligo di rispettare la larghezza dell'apertura e gli elementi architettonici presenti in facciata, in situazioni particolari, da valutare caso per caso, l'installazione di insegne al di sopra delle aperture è ammissibile alle seguenti ulteriori condizioni:
   - d.1 disposizione simmetrica rispetto all'asse verticale della apertura interessata;
   - d.2 utilizzo di segni o lettere singole di altezza non superiore a 30 cm da applicare direttamente sul paramento esterno della muratura ovvero parallelamente mediante distanziatori;
   - d.3 avuto particolare riguardo a dimensioni, materiali e cromatismi, utilizzo di pannelli, anche traforati, laddove tale soluzione risulti preferibile rispetto a quella a lettere singole di cui al punto d.2 in termini di coerenza con il fronte interessato;
e) fissaggio idoneo ad assicurare la stabilità anche in caso di vento;
f) in caso di vetrofanie, collocazione all'interno delle vetrine o delle porte di ingresso delle attività senza superare il 50% dello spazio disponibile.

In ogni caso, l'inserimento di insegne nella facciata di un edificio deve tenere conto delle eventuali insegne, regolarmente autorizzate, già presenti al fine di evitare installazioni caotiche e non ordinate.

5 Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti ed altre attività svolte ai piani superiori può essere collocata sulla facciata dell'edificio una targa per ogni specifico soggetto in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

6 Nel rispetto dei divieti e delle limitazioni generali di cui al comma 2 del presente articolo e fatte salve eventuali norme più restrittive contenute in altri regolamenti comunali in materia di arredo urbano, le targhe di cui al comma 5 devono rispondere alle seguenti prescrizioni:

a) forma rettangolare;
b) posizionamento a lato dell'ingresso dell'edificio, preferibilmente a destra e comunque nel rispetto delle limitazioni generali di cui al comma 1;
c) applicazione diretta sul paramento esterno della muratura, ammessa quella in posizione parallela mediante distanziali in caso vengano utilizzati materiali trasparenti che consentano la lettura del paramento murario sottostante (ad esempio vetro, metacrilato e policarbonato).

Ove i soggetti da segnalare siano più di 4 per ogni accesso, le targhe devono essere uniformate, per dimensioni e materiali, raggruppate ed allineate in successione verticale.

7 Le insegne e le targhe destinate alla segnalazione di servizi pubblici di interesse generale (ad esempio ospedali, farmacie, tabaccai e forze dell'ordine) possono derogare alle prescrizioni del presente articolo a condizione che siano quelle adottate uniformemente su tutto il territorio nazionale o regionale e siano collocate conformemente alle disposizioni ed ai regolamenti propri di ciascun Ente o Amministrazione competente.

8 Per motivi di carattere estetico, architettonico ovvero tecnico l'interessato può chiedere una specifica deroga alle prescrizioni del presente articolo, proponendo soluzioni alternative appropriate e, con riferimento ai materiali, innovative. In tale ipotesi, la valutazione comunale è finalizzata a verificare la validità e la pregevolezza della soluzione proposta in termini di inserimento nell'edificio e di contributo migliorativo apportato all'ambiente urbano circostante.

9 Il *"Regolamento per la collocazione di insegne di esercizio e altri mezzi pubblicitari in centro storico"* di cui alla Delibera di CC n. 63 del 07/04/2006 è abrogato a partire dalla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni.

CAPO II Norme specifiche finalizzate a favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio abitativo

Art. 67 Frazionamenti delle unità immobiliari

1 Il frazionamento delle unità immobiliari è ammesso nel rispetto delle seguenti disposizioni:
   a) il numero di fronti dell'unità immobiliare deve essere conforme alle disposizioni specifiche di cui all'articolo 75;
   b) la superficie delle singole unità deve essere conforme alle disposizioni specifiche di cui all'articolo. 77;
   c) la tipologia, i caratteri strutturali, e le eventuali parti comuni non devono essere oggetto di alterazioni significative;
   d) le modifiche apportate allo schema distributivo originario devono avere carattere di reversibilità in relazione ai materiali ed alle tecniche utilizzate.

2 Le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo non sono applicabili nel caso beni culturali oggetto di vincolo diretto laddove la dichiarazione dell'interesse culturale escluda in maniera tassativa la possibilità di frazionare l'immobile vincolato. In caso contrario, l'intervento di frazionamento è soggetto al preventivo assenso della Soprintendenza [Art. 21 DLgs 42/2001].

Articolo 68 Interventi per il riuso dei sottotetti esistenti

1 Le disposizioni di cui al presente articolo discendono dalle norme regionali vigenti in materia [Art. 123 LR 9/2023].

2 Gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti sono consentiti solo a scopo abitativo e nel rispetto delle seguenti disposizioni:
   a) le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità di cui al Capo IV del presente Titolo (articoli da 73 a 79) devono essere rispettate;
   b) l'altezza media ponderale di ogni singolo vano, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa, deve essere uguale o maggiore a:
      - b.1 2,40 m per gli spazi ad uso abitativo;
      - b.2 2,20 m per spazi accessori e servizi.
   c) l'idoneità statica dell'edificio interessato deve essere oggetto di apposita dichiarazione da parte di tecnico abilitato e non può essere pregiudicata in alcun modo.

3 Gli interventi di cui al comma 2 del presente articolo consistono nelle modifiche di seguito elencate sempre che le stesse siano tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati:
   a) modifiche interne tra loro concatenate consistenti in:
      - a.1 eliminazione di partizioni interne orizzontali, diverse dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio (ad esempio controsoffitti) purché prive di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico;
      - a.2 realizzazione di solai di calpestio purché la struttura portante orizzontale abbia carattere di

reversibilità in relazione ai materiali ed alle tecniche utilizzate;

b) modifiche esterne consistenti nell'apertura di lucernari laddove necessari per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione dei nuovi vani.

3-bis Le modifiche di cui al comma 3, lettera a) del presente articolo devono essere realizzate in maniera tale da non determinare alcuna interferenza con:

a) la forometria dei fronti;

b) gli eventuali elementi architettonici e decorativi di pregio presenti (ad esempio esempio volte, mensole, dipinti e decorazioni pittoriche, cassettonati);

In caso di beni rientranti nelle nelle Classi di valore I.A e II.A, gli elementi strutturali delle coperture storiche lignee, laddove presenti e in buono stato o comunque recuperabili, non possono in nessun caso essere modificati mediante tagli o asportazioni degli stessi (ad esempio eliminazione catena di capriata esistente).

4 Ove a seguito degli interventi di cui al comma 3, lettera a) del presente articolo siano presenti degli spazi di altezza inferiore a 1,50 m, gli stessi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi, da utilizzare come spazi di servizio da destinare a guardaroba e ripostiglio, ad eccezione degli spazi in corrispondenza delle fonti di luce anche se di nuova realizzazione.

Articolo 69 Soppalchi

1 Le disposizioni di cui al presente articolo discendono dalle norme regionali vigenti in materia [Art. 125 LR 9/2023].

1-bis La realizzazione di un soppalco all'interno di uno spazio chiuso ossia di un vano (Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, definizione n. 24) è ammessa nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) la stabilità e la sicurezza statica dell'edificio non deve essere pregiudicata in alcun modo;

b) la superficie complessiva del soppalco deve essere inferiore o al massimo pari al 40% della superficie utile dello spazio chiuso sottostante;

c) l'altezza libera di interpiano minima a scopo abitativo deve essere pari a 4,10 m e tale comunque da permettere la seguente ripartizione:
   - c.1 altezza dello spazio sottostante: non inferiore a m 2,40;
   - c.2 altezza media dello spazio soprastante non inferiore a m 2,00 (altezze inferiori comportano la destinazione a spazio di sgombero);

d) le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità di cui al Capo IV del presente Titolo devono essere rispettate sia nello spazio sottostante che in quello soprastante;

e) l'inserimento di soppalchi all'interno di spazi chiusi deve:
   - e.1 rispettare gli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti nell'ambiente;
   - e.2 prevedere un adeguato arretramento rispetto ai fronti principali dell'edificio evitando qualsiasi modifica che alteri, direttamente o indirettamente, la forometria e l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul fronte interessato;

f) la struttura portante orizzontale del soppalco deve:
   - f.1 avere carattere di reversibilità in relazione ai materiali ed alle tecniche utilizzate;
   - f.2 essere realizzata in maniera tale da non determinare alcuna interferenza con gli elementi architettonici e decorativi di pregio presenti (ad esempio esempio volte, mensole, dipinti e decorazioni pittoriche, cassettonati).

g) il soppalco deve essere aperto almeno su un lato verso l'ambiente sottostante in maniera tale che lo spazio complessivo risultante, avente aria e luce diretta, sia unico per effetto della continuità tra la parte sottostante e quella sovrastante.

I soppalchi di cui al presente comma possono essere ottenuti anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali costituite da solai di controsoffitto purché privi di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico.

1 ter Le disposizioni di cui al comma 1-bis non sono applicabili nel caso beni culturali oggetto di vincolo diretto laddove la dichiarazione dell'interesse culturale escluda in maniera tassativa la possibilità di soppalcare l'immobile vincolato. In caso contrario, l'intervento di realizzazione del soppalco è soggetto al preventivo assenso della Soprintendenza [Art. 21 DLgs 42/2001].

2 Le nuove superfici in aumento individuate con la realizzazione dei soppalchi rientrano nel calcolo della superficie utile e del rapporto aero-illuminante.
Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei vani individuati a seguito della nuova ripartizione orizzontale, l'apertura di lucernari è ammessa a condizione che gli stessi siano compatibili con i caratteri degli edifici interessati e rispettino le disposizioni specifiche di cui all'articolo 76.

3 La realizzazione di un soppalco non determina la realizzazione di un nuovo volume urbanistico e, in caso di destinazione d'uso residenziale, non richiede nuove aree per parcheggio.

4 Nei beni immobili appartenenti alle Classe di valore I, le quote dei solai originari non possono essere modificate al solo scopo di rispettare le altezze di cui al comma 1-bis, lettera c) del presente articolo.

5 In caso di edifici realizzati con muratura portante (ad esempio in pietra, pietrame, mattoni, terra cruda, muratura mista) la realizzazione di soppalchi mediante struttura portante in calcestruzzo armato ovvero in solai latero-cementizi è vietata.

CAPO III Disposizioni specifiche relative alle barriere architettoniche, ai parcheggi e agli impianti tecnici

Articolo 70 Superamento delle barriere architettoniche

1 Gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche rientrano tra le attività di valorizzazione del patrimonio urbano di cui all'articolo 1 ed in particolare tra quelle dirette ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del suddetto patrimonio [Art. 6 DLgs 42/2004].

2 Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo devono:
a) essere conformi alla normativa vigente in materia [L 13/1989, DM 236/1989, L 104/1992, DPR 503/1996, LR 32/1991];
b) tener conto dei documenti e degli atti di indirizzo in materia elaborati a livello nazionale e regionale [Linee guida - DM 28.03.2008];
c) ricercare il corretto inserimento e l'armonizzazione con l'edificio interessato e l'ambiente circostante.
Ferma restando l'inopportunità di approcci riduttivi che portino a considerare il problema delle barriere architettoniche come una semplice ottemperanza normativa, gli interventi che interessino gli elementi strutturali e/o i sistemi distributivi di un edificio devono avere un carattere complessivo unitario e devono prendere in considerazione anche gli arredi e qualsiasi altro componente indispensabile per la fruibilità degli ambienti.

3 Nel caso in cui le opere di adeguamento costituiscono pregiudizio per i valori storici ed estetici del bene tutelato ovvero nella situazione di comprovata impossibilità tecnica riferita a problematiche strutturali ovvero impiantistiche, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti può essere realizzata adottando delle soluzioni alternative [Art. 19 DPR 503/1996 e Art. 82 DPR 380/2001] a condizione che le stesse:
a) rispondano comunque alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione previsti [Artt. 3, 4 , 5 e 6 DM 236/1989];
b) consistano nell'utilizzo di opere provvisorie, attrezzature d'ausilio o apparecchiature mobili che abbiano carattere di reversibilità e comunque siano rimosse al venir meno delle esigenze che le hanno determinate;
c) non stabilmente ancorate alle strutture edilizie;
d) siano accompagnata da una relazione, corredata dai grafici necessari, nella quale:
- c.1 sia motivato il ricorso alla deroga (natura e serietà del pregiudizio al bene tutelato ovvero impossibilità tecnica);
- c.2 venga illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.
In ogni caso, il riconoscimento delle condizioni che consentono l'applicazione di misure alternative è soggetto alla valutazione dall'amministrazione cui è demandata l'approvazione del progetto e delle stesse si dà conto nell'ambito dell'atto autorizzativo.

4 Nel caso di locali esistenti destinati ad attività produttive, regolarmente assentiti in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti NtA, gli interventi di adeguamento finalizzati al superamento delle barriere architettoniche diventano obbligatori esclusivamente quando tali locali siano interessati dalla realizzazione di opere che eccedono

la manutenzione ordinaria.

Articolo 71 Parcheggi

1 La realizzazione di parcheggi all'interno di edifici esistenti può avvenire attraverso:
a) la trasformazione parziale o totale dell'edificio;
b) la sola trasformazione del piano terra ovvero del piano del seminterrato o interrato.
In ogni caso, le autorimesse devono essere realizzate conformemente alla normativa tecnica in materia di sicurezza e antincendio, al Codice della Strada ed alle prescrizioni del Piano del Traffico Urbano, del Piano Urbano della Mobilità e del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile. I progetti devono essere corredati da uno studio sulla viabilità, che evidenzi il rapporto e le interconnessioni con la struttura viaria esistente e l'accessibilità sia carrabile che pedonale, al fine di acquisire il parere vincolante degli uffici comunali competenti in materia di mobilità.

2 Le trasformazioni preordinate alla realizzazione di parcheggi di cui al comma 1, lettera a) del presente articolo sono ammesse limitatamente agli edifici rientranti nelle classi di valore II.B, III.B.1 e III.B.2 e nel rispetto delle seguenti disposizioni:
a) i solai interpiano non devono accostarsi alle aperture né essere visibili dagli spazi pubblici;
b) i parcheggi sulle coperture sono esclusi;
c) gli ingressi e le uscite non devono ricadere all'interno di aree pedonali esistenti o previste dal Piano del Traffico Urbano;
d) i varchi di ingresso e di uscita devono sempre essere distinti e, a meno di ulteriori prescrizioni da parte delle vigenti normative in materia di sicurezza e antincendio, devono avere una larghezza minima di 2,50 m;
e) i cancelli o le serrande devono essere sempre di tipo automatizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli.
In ogni caso, le trasformazioni di cui al presente comma devono essere coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio.

3 Le trasformazioni preordinate alla realizzazione di parcheggi di cui al comma 1, lettera b) del presente articolo sono ammesse:
a) negli edifici rientranti nelle classi di valore I.A, I.B e II.A a condizione che vengano rispettate:
- a.1 le disposizioni generali di cui al comma 2, lettera b.4 degli articoli 34 (I.A), 37 (I.B) e 39 (II.A);
- a.2 le disposizioni di cui al comma 2, lettere c), d) ed e) del presente articolo;
b) negli edifici rientranti nelle classi di valore II.B, III.B.1 e III.B.2 a condizione che vengano rispettate le disposizioni di cui al comma 2, lettere c), d) ed e) del presente articolo.

4 A livello di dotazioni di spazi pubblici destinate a parcheggi (A.s4), il PpCs individua (Eg 021, Eg 027):
a) le aree dove sorgono i parcheggi, anche interrati, per le quali viene confermata la destinazione attuale ;
b) le aree dove sono previsti i parcheggi, anche interrati, di progetto da realizzare in conformità alle indicazioni del Piano Urbano della Mobilità e del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.
In caso di parcheggi interrati, la sistemazione della copertura a verde pubblico attrezzato (A.s3) è ammissibile nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 8.

Articolo 72 Impianti tecnici

1 Gli interventi comportanti l'installazione di impianti tecnici, apparecchiature e macchinari in genere all'esterno degli edifici devono essere realizzati in maniera tale da preservare le visuali dagli spazi pubblici esterni utilizzando a tale scopo parti convenientemente defilate dell'edificio (ad esempio fronti secondari, coperture, cortili interni, chiostrine o cavedi) ed adottando preferibilmente soluzioni tecniche di tipo centralizzato o unificato. In ogni caso, gli interventi di cui al presente articolo devono rispettare le norme tecniche vigenti e i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate di qualsiasi natura esse siano.

1-bis Per motivi di comprovata impossibilità tecnica, l'installazione a vista di impianti tecnici, apparecchiature e macchinari in genere sui fronti dell'edificio prospettanti lo spazio pubblico è tollerata a condizione che:
a) tali elementi siano inseriti in maniera coerente alla partitura delle bucature e rispettosa degli elementi architettonici presenti nella facciata;

b) l'installazione comprenda l'adozione degli accorgimenti necessari per mitigare adeguatamente l'impatto dovuto alla loro presenza.

In ogni caso, eventuali installazioni difformi o comunque in evidente disarmonia con la facciata o il contesto devono essere rimosse.

1-ter Le linee di distribuzione elettriche e telefoniche, le reti dei sottoservizi in genere e qualunque tipo di cablaggio devono essere collocate preferibilmente all'interno della muratura tranne i casi in cui, anche con riferimento alla classe di valore attribuita all'edificio, l'esecuzione di traccie risulti inopportuna o eccessivamente invasiva rendendo necessaria l'adozione di soluzioni alternative non deturpanti, da valutare caso per caso in accordo col gestore del servizio di distribuzione.

1-quater L'installazione di contatori e misuratori in genere deve avvenire preferibilmente all'interno della muratura tranne i casi in cui, anche con riferimento alla classe di valore attribuita all'edificio, l'esecuzione di nicchie risulti eccessivamente invasiva rendendo necessaria l'adozione di soluzioni alternative non deturpanti, da valutare caso per caso in accordo col gestore del servizio di distribuzione.

2 < soppresso >

3 La dismissione di impianti tecnici o linee di distribuzione esistenti deve sempre prevedere la rimozione degli elementi inutilizzati e il contestuale ripristino della facciata.

4 L'installazione o la modificazione di stazioni e impianti radioelettrici [L 36/2001, Art. 3] è disciplinata mediante apposito regolamento [L 36/2001, Art. 8] finalizzato ad assicurare il loro corretto insediamento, anche dal punto di vista paesaggistico, e a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici

Nelle more dell'approvazione di tale regolamento, all'interno del centro storico gli interventi devono rispettare le prescrizioni di seguito elencate che costituiscono anche il riferimento per la redazione del regolamento stesso:

a) localizzazione preferenziale in edifici pubblici, con esclusione di asili, scuole, ospedali e strutture socio sanitarie, ovvero in edifici postbellici incongrui in quanto dimensionalmente incompatibili col contesto storico (sotto classe III.B.2);
b) salvaguardia dei coni visuali e delle visuali libere da luoghi pubblici quali strade, piazze, slarghi e altri spazi aperti i genere;
c) salvaguardia degli edifici che rivestono elevato valore storico-culturale contribuendo a connotare la scena urbana (Classe di valore I);
d) salvaguardia dei caratteri connotativi e dei valori paesaggistici espressi dalle coperture a falde storiche;
e) posizionamento preferenziale su appoggi esistenti ricorrendo all'uso di nuovi pali o tralicci solo dopo aver scartato tutte le opzioni disponili;
f) adozione di soluzioni in cui le antenne facciano corpo con i loro appoggi evitando gli sbracci e minimizzando gli impatti visivi mediante adeguate misure di mitigazione;
g) eliminazione di strutture esistenti tecnologicamente obsolete ovvero comportanti intensità di campo elettrico superiori a quelle ammissibili.

In ogni caso, entro il 30 settembre di ogni anno gli enti gestori devono presentare un programma annuale delle installazioni fisse (incluse eventuali modifiche o adeguamenti di quelle esistenti) da realizzare all'interno del centro storico nell'anno successivo, tenendo presenti le localizzazioni esistenti e ricorrendo ove possibile al principio di minimizzazione mediante condivisione dei siti.

CAPO IV Disposizioni specifiche relative ai requisiti igienico sanitari dei locali

Articolo 73 < soppresso >

Articolo 74 Altezza utile minima dei locali

1 L'altezza utile minima dei locali deve essere di norma pari a:

a) 2,70 m per locali destinati alla permanenza di persone relativi alle categorie funzionali ammesse in centro storico di cui all'articolo 11 comma 2 (residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza, turistico - ricettiva, artigianale di servizio, direzionale, commerciale di vicinato e socio-sanitaria) [Art. 1 DM

05/07/1975];

b) 2,40 m per locali accessori, adibiti esclusivamente a funzioni complementari, che comportano una presenza solo saltuaria ed occasionale di persone (ad esempio bagni, gabinetti, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, cabine armadio, vani-scala e cantine) [Art. 1 DM 05/07/1975];

c) 2,00 m per locali specifici quali parcheggi e locali tecnici.

Nel caso di coperture inclinate, a volta ovvero miste, le altezze di cui al presente articolo sono da intendersi come altezze medie ponderali.

2 In considerazione delle finalità di cui all'articolo 2, i casi eccezionali in cui sono tollerate altezze inferiori a quelle indicate al comma 1 del presente articolo sono i seguenti:

a) interventi di conservazione e riqualificazione relativi a beni immobili rientranti nelle Classi di valore I.A e II.A laddove le altezze esistenti siano determinate dall'assetto originario dell'edificio [Art. 43, comma 6 L 457/1978];

b) interventi di trasformazione relativi a beni immobili rientranti nella Classe di valore III.A laddove sia necessario mantenere l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti oppure sia necessario riproporre le caratteristiche originarie del fabbricato diruito o demolito [Art. 7-quater LR 23/1985];

c) interventi di efficientamento energetico comportanti l'installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto ovvero l'isolamento dall'interno, fino a un massimo di 10 centimetri [Allegato 1 DM 26.06.2015 -15A05198].

Negli interventi di cui alle lettere a) e b) del presente comma, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione non può comunque essere inferiore a 2,40 m, riducibili a 2,20 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli [Art. 10.2-bis L 120/2020].

2-bis I casi di cui alla lettera b) del comma 2 sono espressamente indicati nelle schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011, Etg 012 e Etg 013).

3 La deroga di cui alle lettere a) e b) del comma 2 è applicabile a condizione che, a giudizio del Servizio sanitario competente, il progetto dimostri in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza la sussistenza di idonee o equivalenti condizioni igienico-sanitarie ottenibili mediante [Art. 1 DM 05/07/1975, Art. 7-quater LR 23/1985]:

a) maggiore superficie dell'unità immobiliare e dei vani abitabili;

b) adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre nonché riscontri d'aria trasversali;

c) impiego di mezzi di ventilazione attivata ausiliaria (condizionamento e ventilazione meccanica);

d) altre misure compensative, attive o passive, in grado di assicurare le condizioni di igiene e benessere termo igrometrico all'interno dei locali.

Nei casi di cui al presente comma, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica del raggiungimento dei requisiti igienico sanitari previsti.

4 Nei locali con destinazione artigianale di servizio e artistico, direzionale, commerciale di vicinato e socio-sanitaria, il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro deve essere sempre assicurato.

Articolo 75 Numero minimo fronti dell'edificio

1 Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli interventi intesi a creare nuove unità immobiliari, ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione deve ricevere illuminazione ed aerazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio, contrapposti o concorrenti, anche se affaccianti su cortili, corti, patii, chiostrine o cavedi.

2 In caso di unità immobiliari aventi superficie utile inferiore a 70 m^2, nuove o esistenti già così configurate, il numero minimo di fronti di cui al comma 1 può limitarsi ad uno solo a condizione che il ricambio d'aria venga assicurato mediante adeguati impianti di ventilazione primaria e secondaria che consentano di immettere all'interno delle stesse aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

Articolo 76 Rapporto aero-illuminante dei locali

1 Nei locali destinati ad abitazione permanente, il volume minimo d'aria disponibile per individuo non può essere

inferiore a:
a) 24,3 m^3 per la stanza da letto singola;
b) 37,8 m^3 per la stanza da letto doppia;
c) 37,8 m^3 per la stanza di soggiorno.
In ogni caso, l'altezza utile minima dei locali deve essere conforme alle disposizioni di cui all'articolo 74.

2 Al fine di garantire che ogni locale fruisca di aerazione ed illuminazione naturale adeguata alla sua destinazione, nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta [Art. 5 DM 05/07/1975].

3 L'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente comunicanti con l'esterno è ammessa a condizione che il locale sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura dello stesso.

4 < soppresso >

5 In ciascun locale destinato alla permanenza di persone, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ai seguenti valori [Art. 5 DM 05/07/1975]:
a) 1/8 della superficie del pavimento;
b) 1/16 della superficie del pavimento ove sia possibile utilizzare lucernari.

6 Al fine di non sottoporre le facciate degli immobili del centro storico ad modifiche dei prospetti onerose ed incompatibili con le finalità di cui all'articolo 2 e con i caratteri dell'edificio, la superficie finestrata può essere eccezionalmente inferiore ai valori di cui al comma 3 limitatamente ai seguenti casi:
a) locali destinati ad uffici;
b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
c) locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
d) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.
In tali casi, l'impiego di mezzi di ventilazione attivata (condizionamento e ventilazione meccanica) o di illuminazione artificiale è ammesso ad integrazione ovvero in sostituzione dell'aerazione naturale o dell'illuminazione a condizione che siano rispettate le specifiche norme tecniche vigenti e gli stessi siano siano giudicati idonei dal Servizio Sanitario competente in relazione alla destinazione d'uso e al numero degli occupanti.

7 La realizzazione di scale e dei relativi disimpegni è ammessa anche senza finestrature sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene previste dalla normativa vigente e sia assicurata l'aerazione diretta per le scale ed indiretta per i disimpegni.

Articolo 77 Superficie minima delle unità immobiliari

1 In caso di interventi su edifici esistenti diretti a creare nuove unità immobiliari anche mediante frazionamento delle unità immobiliari esistenti, la superficie minima delle unità immobiliari a destinazione residenziale, comprensiva dei servizi, non deve essere inferiore ai seguenti valori [Art. 3 DM 05/07/1975]:
a) 28 m^2 in caso di alloggio per una persona;
b) 38 m^2 in caso di alloggio per due persona.
In ogni caso, le superfici relative a eventuali soppalchi o strutture similari non sono computabili ai fini del calcolo della suddetta superficie.

Articolo 78 Lucernari

1 L'inserimento di lucernari nelle coperture è ammesso nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) il lucernario deve essere aderente alla copertura ovvero integrato nella stessa;
b) la forma del lucernario, di norma poligonale, deve essere coerente con la conformazione della falda ovvero della copertura piana interessata e comunque comunque il lucernario deve essere inscrivibile in un rettangolo delle dimensioni massime di m 1,20 di larghezza e m 1,50 di altezza;

c) la superficie complessiva dei lucernari deve essere contenuta entro i seguenti valori:
   - c.1 lucernari a servizio di vani abitabili: 10% della superficie della falda interessata, misurata in proiezione orizzontale, ovvero della superficie della copertura piana;
   - c.2 lucernari a servizio di vani non abitabili: 5% della superficie della falda interessata, misurata in proiezione orizzontale, ovvero della superficie della copertura piana;

d) il posizionamento del lucernario deve:
   - d.1 assicurare una adeguata distanza dagli elementi che delimitano la copertura (colmo, base, linee di compluvio e displuvio) nonché da eventuali canne fumarie o altre sporgenze emergenti nella copertura;
   - d.2 adattarsi agli elementi strutturali (orditura primaria e secondaria) della copertura storica, ove presente, senza determinare condizioni tali da pregiudicarne la conservazione o la durabilità;
   - d.3 prevedere adeguati spazi per il movimento degli addetti affinché gli interventi di manutenzione della copertura avvengano in condizioni di sicurezza.

In ogni caso, la realizzazione di lucernari non deve alterare la sagoma dell'edificio.

1-bis In caso di copertura piana, l'inserimento di botole, scorrevoli o a cerniera, è ammesso nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la botola deve essere aderente alla copertura;
b) la forma della botola, di norma poligonale, deve essere coerente con la conformazione della copertura interessata e comunque la botola deve essere inscrivibile in un rettangolo delle dimensioni massime di m 1,00 di larghezza e m 2,00 di lunghezza;
c) la superficie dalla botola non deve eccedere quella strettamente necessaria a consentire l'accesso in sicurezza alla copertura e comunque deve essere contenuta entro il 10% di quella della copertura;
d) il posizionamento della botola deve:
   - d.1 assicurare una adeguata distanza dagli elementi che delimitano la copertura (base, linee di compluvio e displuvio, punti di raccolta elle acque) nonché da eventuali canne fumarie o altre sporgenze emergenti nella copertura;
   - d.2 adattarsi agli elementi strutturali (orditura primaria e secondaria) della copertura storica, ove presente, senza determinare condizioni tali da pregiudicarne la conservazione o la durabilità;
   - d.3 prevedere adeguati spazi per il movimento degli addetti affinché gli interventi di manutenzione della copertura avvengano in condizioni di sicurezza.

In ogni caso, la realizzazione di botole non deve alterare la sagoma dell'edificio.

2 < soppresso >

3 < soppresso >

4 < soppresso >

Articolo 79 Chiostrine e cavedi

1 Negli interventi di ristrutturazione, nuova costruzione o sostituzione edilizia, la formazione di chiostrine per l'illuminazione e l'areazione dei locali accessori è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la chiostrina rispetti i parametri di seguito elencati espressi in funzione all'altezza dei fronti interessati (Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, definizione n. 27):
   - a.0 altezza fino a 4 m: lato minimo 1,00 m, superficie minima 2 m^2;
   - a.1 altezza fino a 8 m: lato minimo 2,50 m, superficie minima 6 m^2;
   - a.2 altezza fino a 12 m: lato minimo 3,00 m, superficie minima 9 m^2;
   - a.3 altezza fino a 18 m: lato minimo 3,50 m, superficie minima 12 m^2;
   - a.4 altezza oltre 18 m: lato minimo 4,00 m, superficie minima 16 m^2;

   In casi particolari e per comprovate esigenze (ad esempio conformazione del lotto, numero di unità immobiliari prospicienti, sagoma degli edifici attigui), il lato minimo può essere eccezionalmente ridotto fino ad un massimo del 20% del valore indicato alle lettere a.1, a.2, a.3 e a.4 del presente comma ferma restando la superficie minima.
b) nei casi di cui alla lettera a.4 del presente comma, la chiostrina comunichi con l'esterno (via o spazio privato) in corrispondenza del piano inferiore per mezzo di un andito avente luce libera pari ad almeno 3,00 m^2, libero

da chiusure che impediscano o pregiudichino il tiraggio naturale;

c) la chiostrina serva per illuminare ed aerare unicamente locali accessori adibiti a funzioni complementari nei quali la presenza di persone non abbia carattere continuativo (ad esempio vani scale, bagni, gabinetti, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie) ad eccezione dei casi di seguito indicati in cui sono tollerati anche affacci di locali destinati alla permanenza continuativa di persone:
   - c.1 chiostrina avente una superficie almeno doppia rispetto a quella minima prevista alla lettera a) del presente comma;
   - c.2 chiostrina sulla quale si affacciano locali dotati di altre superfici finestrate apribili sulla pubblica via sempre ché le dimensioni di queste ultime consentano il rispetto dei valori limite di cui al comma 5 dell'articolo 76.

d) il fondo della chiostrina abbia facile accesso per la pulizia e sia sistemato con pavimentazione o altra soluzione idonea in modo da permettere il rapido deflusso delle acque;

e) i fronti interni della chiostrina siano rifiniti in ogni loro parte e non presentino sporgenze.

In ogni caso, la copertura, totale o parziale, della chiostrina è esclusa allorquando determini la compromissione delle condizioni di salubrità, di aerazione o di illuminazione dei locali che si affacciano al suo interno.

2 Al fine di favorire il recupero e il riutilizzo del patrimonio immobiliare prebellico, negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e ricostruzione, l'utilizzo di chiostrine o cavedi per l'illuminazione e l'areazione di locali destinati alla permanenza continuativa di persone è tollerato a condizione che:

a) tale utilizzo sia storicamente documentato;

b) i fronti esistenti non permettano altre possibili soluzioni;

c) l'intervento di recupero non produca in nessun caso un peggioramento delle condizioni igieniche esistenti;

d) nella chiostrina o cavedio non siano presenti coperture, totali o parziali, tali da determinare la compromissione delle condizioni di salubrità, di aerazione o di illuminazione dei locali che si affacciano al loro interno;

e) il progetto dell'intervento di recupero o riutilizzo, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, dimostri la sussistenza di idonee condizioni igienico-sanitarie ottenibili mediante l'impiego di adeguate misure compensative (ad esempio ventilazione meccanica controlla e lucernari tubolari).

2-bis Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo, le aperture esistenti possono essere modificate, anche realizzandone nuove, a condizione che tali modifiche non compromettano la stabilità dell'edificio e non peggiorino le condizioni generali di aerazione e illuminazione esistenti all'interno della chiostrina o cavedio.

3 La superficie occupata da chiostrine o cavedi non costituisce superficie coperta a condizione che tali elementi edilizi siano aperti in alto e per l'intera superficie.

4 In considerazione della tipologia storica di riferimento (articolo 16, comma 1, lettere c.1 e c.2), all'interno del centro storico della Municipalità di Pirri le aree scoperte pertinenziali (corti grandi, medie e minime) possono essere utilizzate per illuminare ed aerare sia i locali destinati alla permanenza continuativa di persone che quelli accessori.

CAPO V Disposizioni specifiche relative agli interventi sulle facciate degli edifici

Articolo 80 Manutenzione delle facciate

1 Le facciate degli edifici concorrono in maniera significativa a definire il decoro dell'edificio e la qualità architettonica e paesaggistica del contesto. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità e di curare la manutenzione delle facciate e delle finiture esterne degli edifici.

1-bis Gli interventi riguardanti i fronti degli edifici sono soggetti alla preventiva acquisizione della autorizzazione paesaggistica laddove ne alterino l'aspetto esteriore mediante la modificazione delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture originarie [Allegato B, punto B.3 DPR 31/2017].
In tali casi, la documentazione progettuale a corredo dell'istanza deve essere conforme alla normativa vigente fermo restando che la relazione paesaggistica, a firma del richiedente e del Progettista, deve essere correttamente

compilata.

2 Qualora il proprietario non provveda spontaneamente all'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo e lo stato di conservazione dell'immobile si deteriori al punto da non garantire le normali condizioni di igiene, sicurezza e decoro, sia in riferimento all'edifico che all'ambiente urbano circostante, il Sindaco ingiunge ai proprietari degli edifici l'esecuzione delle opere di manutenzione, riparazione e ripristino necessarie assegnando loro un congruo termine [Art. 5 DA 2266_U/1983]. In caso di inottemperanza alla suddetta ingiunzione, il Comune interviene d'ufficio ed a spese dell'interessato, ferme restando eventuali responsabilità penali di quest'ultimo per il mancato intervento in relazione ai pericoli per l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana.

3 < soppresso >

4 < soppresso >

5 La realizzazione degli interventi di manutenzione delle facciate deve fare comunque riferimento ai seguenti obblighi e divieti di carattere generale:
   a) obblighi:
      - a.1 fornire campioni di materiali o eseguire prove di colore in cantiere quando richiesto dal Comune;
      - a.2 avvisare gli organi competenti alla tutela quando, nel corso dei lavori vengano alla luce tracce di elementi architettonici o decorativi preesistenti di pregio;
      - a.3 eliminare eventuali componenti ed apparecchiature impiantistiche in disuso;
   b) divieti:
      - b.1 applicare rivestimenti posticci ed altre forme di decorazione estemporanee che non siano coerenti ed integrate con il carattere dell'edificio e del contesto storico;
      - b.2 lasciare in vista elementi singoli o porzioni delle murature storiche originariamente non destinati ad essere tali;
      - b.3 tinteggiare, verniciare e/o coprire pietre, marmi, pietre artificiali, cementi decorativi, laterizi ed altri componenti destinati a rimanere in vista;
      - b.4 tinteggiare le facciate differenziando le proprietà con colori diversi invalidando così la lettura organica dell'edificio e dei suoi caratteri;
      - b.5 rimuovere i numeri civici apposti alle facciate e le insegne storiche o d'autore;
      - b.6 ove esistenti, occultare, cancellare o compromettere dipinti e affreschi di pregio;
      - b.7 rimuovere elementi originari riutilizzabili (ad esempio cornicioni, ringhiere, parapetti, mensole, infissi, serramenti, lucernari, decori in genere) sostituendoli con altri difformi o in materiale differente in assenza dell'apposita autorizzazione di cui al comma 1-bis del presente articolo.

6 Le tecniche impiegate negli interventi di manutenzione e restauro delle facciate devono essere improntate al rispetto ed alla conservazione della cultura costruttiva locale pur potendo prevedere ad una razionalizzazione del cantiere.

Articolo 81 Materiali e prodotti per la manutenzione delle facciate

1 I materiali e i prodotti ammessi ai fini della manutenzione delle facciate degli edifici storici devono possedere caratteristiche uguali o analoghe a quelle originarie, laddove ciò non risulti possibile devono soddisfare le stesse prestazioni funzionali ed estetiche garantendo comunque i requisiti minimi di durabilità e di manutenibilità.

2 Ove la conformazione originaria dell'edificio storico non preveda parti lasciate faccia vista ovvero rivestite, tutte le pareti esterne degli edifici devono essere intonacate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a) gli intonaci devono essere realizzati utilizzando malte a base calce o malte bastarde (calce e cemento) anche di tipo premiscelato;
   b) nel caso di riprese o rifacimenti parziali degli intonaci, la composizione della malta utilizzata deve possedere caratteristiche di permeabilità, traspirabilità ed igroscopicità analoghe a quelle della parte rimasta aderente;
   c) in relazione al carattere dell'edificio e delle sue parti, gli intonaci possono essere realizzati a grana fine o grossa e, ove ciò sia richiesto dall'esigenza di differenziare piani diversi della facciata, anche in forti spessori.

In ogni caso, le malte applicabili devono possedere caratteristiche di idoneità chimica e fisica e, in relazione al supporto, di compatibilità chimica, fisica e dimensionale.

2-bis Ove la conformazione originaria dell'edificio storico preveda parti lasciate faccia vista ovvero rivestite, le stesse possono essere oggetto di trattamenti superficiali finalizzati a contrastare il loro degrado e deterioramento a condizione che i materiali protettivi applicati:
a) siano compatibili dal punto di vista chimica, fisica e dimensionale col supporto;
b) garantiscano adeguati livelli di permeabilità e traspirabilità.

2-ter Gli interventi di pulitura mediante lavaggi, sabbiatura o micro sabbiature a pressione calibrata delle parti dei fronti lasciate faccia vista o rivestite devono essere realizzati in maniera tale da:
a) non danneggiare la superficie di intervento;
b) non alterare la patina dovuta al processo naturale di invecchiamento degli elementi.

3 Gli interventi di integrazione o sostituzione di elementi in pietra, laterizio o ceramica lasciati in origine a faccia vista devono essere fatti con materiali uguali o analoghi a quelli originari. laddove ciò non risulti possibile ovvero risulti eccessivamente oneroso sono tollerate soluzioni alternative a condizione che le stesse presentino differenze minime dal punto di vista materico, cromatico e percettivo.

Articolo 82 Tinteggiature e colorazioni delle facciate

1 Fatta eccezione per le malte colorate in pasta, tutte le parti dei fronti interessate da interventi di formazione, ripristino parziale ovvero rifacimento degli intonaci devono essere tinteggiate utilizzando di norma pitture a calce, ai silicati di potassio o ai silossani con pigmenti inorganici naturali. In ogni caso, le pitture utilizzate devono garantire un buon livello di traspirabilità, idrorepellenza, durata e stabilità cromatica e devono essere applicate uniformemente evitando la successiva formazione di distacchi, sfogliamenti ed altri difetti.

2 La colorazione dei fronti intonacati deve riprendere i colori originari laddove rinvenibili mediante apposita indagine stratigrafica.
Laddove i colori originari non siano rinvenibili, la colorazione dei fronti intonacati può fare riferimento a quelli esistenti fermo restando l'utilizzo di tonalità riconducibili alla tradizione cromatica locale da scegliere sulla base dei seguenti elementi:
a) effettiva estensione della superficie da tinteggiare;
b) peso e valore cromatico di tutti gli elementi presenti nella facciata;
c) facciate limitrofe e contesto di riferimento.

3 < soppresso >

Articolo 83 Infissi e serramenti esterni

1 Laddove in buone condizioni o comunque recuperabili, gli infissi e i serramenti esterni storici devono essere conservati mediante interventi di riparazione, rinnovamento e adattamento includendo eventuali sostituzioni di parti non più idonee o recuperabili.

1-bis Laddove lo stato di conservazione ovvero motivi di efficientamento energetico non ne consentano il recupero e il riutilizzo, gli infissi e i serramenti di cui al comma 1 possono essere sostituiti con altri, preferibilmente dello stesso materiale di quelli originari, a condizione che siano mantenuti:
a) nei fronti principali, i caratteri distintivi di quelli storici ossia la forma, le dimensioni, la tipologia, il disegno e il colore;
b) nei fronti secondari, i caratteri essenziali di quelli storici ossia la forma e le dimensioni.

1-ter Previa acquisizione della prescritta autorizzazione paesaggistica [Allegato B, punto B.3 DPR 31/2017], l'installazione di infissi esterni realizzati con materiali diversi dal legno (ad esempio ferro, alluminio e polivinilcloruro) è tollerata a condizione che siano rispettate le condizioni di cui al comma 1-bis.
In ogni caso, gli spessori ed i profili dei nuovi infissi devono essere il più possibile contenuti al fine di riprodurre la snellezza tipica degli infissi in legno storici.

1-quater Ove gli infissi di un fronte risultino disomogenei per materiale, tipologia o disegno a causa di modifiche o sostituzioni parziali intervenute nel corso del tempo, eventuali nuovi interventi di sostituzione degli stessi devono essere prioritariamente finalizzati alla riqualificazione del fronte ferma restando la necessaria coerenza con i

caratteri dell'edificio e degli infissi storici in legno eventualmente ancora presenti.

2 Previa acquisizione della prescritta autorizzazione paesaggistica [Allegato B, punto B.3 DPR 31/2017], la sostituzione dei serramenti della parte basamentale del fronte (piano terra ed eventuale piano seminterrato o ammezzato) con caratteri diversi da quelli originari è ammessa a condizione che i nuovi serramenti siano coerenti con i caratteri dell'edificio e di fattura adeguata al decoro architettonico dello stesso.

2-bis Ove i serramenti della parte basamentale del fronte (piano terra ed eventuale piano seminterrato o ammezzato) siano stati interessati da modifiche incoerenti ovvero siano stati sostituiti con altri difformi e in evidente disarmonia con il contesto, gli stessi devono essere adattati ovvero nuovamente sostituiti fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo.

3 La colorazione degli infissi, dei serramenti e degli scuri deve riprendere i colori originari laddove rinvenibili mediante apposita indagine stratigrafica.
Laddove i colori originari non siano rinvenibili, la colorazione degli infissi, dei serramenti esterni può fare riferimento a quelli storici esistenti fermo restando l'utilizzo di tonalità riconducibili alla tradizione cromatica locale da scegliere sulla base del peso e del valore cromatico di tutti gli elementi presenti nella facciata.

TITOLO I NORME GENERALI

TITOLO II NORME PER LA CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

TITOLO III SPAZIO PUBBLICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

TITOLO IV NORME PARTICOLARI

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

ALLEGATO **Quadro delle definizioni uniformi** (articolo 7, comma 1-ter)

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 84 Deroghe

1 Fatti salvi i casi particolari espressamente indicati nelle presenti NtA, le disposizioni del PpCs possono essere derogate esclusivamente per immobili pubblici o di interesse pubblico ed a condizione che la deroga [Art. 14 DPR 380/2001]:

a) riguardi esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza;
b) sia oggetto di apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
c) sia rispettosa dei principi e delle finalità di cui all'articolo 2;
d) sia coerente con gli obiettivi della Classe di valore attribuita dal PpCs al bene oggetto di intervento.

In ogni caso, gli interventi in deroga ammessi non devono recare pregiudizio ai valori paesaggistici espressi dal centro storico e devono essere compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato.

2 Al di fuori dei casi di cui al comma 1 del presente articolo, gli unici interventi di incremento volumetrico del patrimonio esistente ritenuti ammissibili sono quelli previsti per le sottoclassi III.A.1, III.A.2, III.A.3 e III.B.1 nei limiti e alle condizioni stabilite dal PpCs (comma 2 dell'articolo 44, commi 2 e 3 degli articoli 45 e 46, comma 2-bis dell'articolo 48). Ulteriori incrementi volumetrici derivanti da disposizioni nazionali o regionali a carattere derogatorio non risultano assentibili laddove vanifichino la funzione pianificatoria o risultino in contrasto con uno o più dei seguenti dettami:

a) prescrizioni del PPR per le aree caratterizzate da insediamenti storici con particolare riferimento ai tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e a quelli profondamente alterati o non riconoscibili [NtA PPR Art. 52, commi 3 e 5];
b) principi e finalità del PpCs (articolo 2, comma 2 e 3);
c) obbiettivi previsti dal PpCs per le diverse Classi di valore (articoli 27, 29 e 31);
d) disposizioni, generali e specifiche previste dal PpCs per le diverse Classi di valore (articoli da 34 a 49-bis).

In ogni caso, con riferimento alle funzioni amministrative proprie del Comune riguardanti l'assetto e l'utilizzazione del territorio (Art. 13 Dlgs 267/200], il livello di occupazione e affollamento del patrimonio edilizio esistente nel centro storico presenta margini significativi di miglioramento rendendo irragionevole e contraddittoria qualsiasi azione o disposizione pianificatoria non prioritariamente finalizzata al riutilizzo dello stesso.

Articolo 85 Entrata in vigore

1 Il PpCs entra in vigore dal giorno di pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna [BURAS n. 4 del 19/01/2017 parti in conservazione e riqualificazione e n. 13 del 24/03/2022 parti in trasformazione].
A decorrere da tale data, il PpCs costituisce lo strumento urbanistico di riferimento per le attività di conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio urbano all'interno del centro storico e il previgente "Piano Quadro per il centro storico" risulta soppresso.

2 In caso di contrasto o difformità, le disposizioni contenute nelle presenti NtA prevalgono su quelle indicate in altri Regolamenti comunali per tutti gli aspetti inerenti l'assetto e l'utilizzazione del territorio [Art. 13 Dlgs 267/2000].

3 I piani attuativi già approvati ed in corso di validità alla data di cui al comma 1 sono fatti salvi entro i limiti specificati nell'articolo 22-bis

TITOLO I NORME GENERALI

TITOLO II NORME PER LA CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

TITOLO III SPAZIO PUBBLICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

TITOLO IV NORME PARTICOLARI

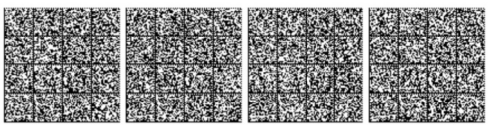
TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

ALLEGATO **Quadro delle definizioni uniformi** (articolo 7, comma 1-ter)

ALLEGATO *A*

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - 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.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 – Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - 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.
9 - 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.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14- 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.
15 - 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. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - 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.



19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - 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.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è 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.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		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.
30 - Distanze		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.
31 - Volume tecnico		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.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

