

COMUNE DI CAGLIARI

**PIANO QUADRO PER IL RECUPERO
DEL CENTRO STORICO**

NORME DI ATTUAZIONE

PUBBLICATO NEL B.U.R.A.S. DEL 21.08.1999, N° 4726 E NEL B.U.R.A.S. DEL
15.06.2000, N° 3857.

D - LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE.

L'articolato normativo di seguito formulato sostituisce le Norme di Attuazione del PRG vigente limitatamente agli interventi ricompresi nell'ambito della zona omogenea A e costituisce parte integrante del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico.

ART. 1 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI TRASFORMABILITÀ.

Si assume che il grado di trasformabilità possa essere di due tipi:

- A. urbanistico;
- B. edilizio.

A - GRADO DI TRASFORMABILITÀ URBANISTICO

In alcuni casi singolari individuati nella cartografia del Piano Quadro è consentito il riassetto degli ambiti spaziali. Possono inoltre essere assentite modifiche di destinazioni d'uso purché compatibili con il contesto urbano.

Con riferimento alle relazioni precostituite nell'ambito dello spazio configurato ed alle caratteristiche strutturali del Centro Storico di Cagliari, si può ipotizzare che categorie di usi e trasformazioni ammissibili degli organismi edilizi esistenti in relazione alle tipologie del tessuto urbano ed alla organizzazione della città debbano essere finalizzate alla proposizione di interventi mirati:

- alla permanenza ed all'incremento residenziale: il limite è posto in termini di accessibilità e sosta; la soglia di compatibilità dovrà essere verificata nella proposizione progettuale degli interventi, sulla base della struttura demografica della popolazione residente e presente nel centro storico (dati ISTAT 91/96) e in relazione alla domanda indotta dal riuso;
- alla realizzazione di residenze collettive per studenti ed anziani e di iniziative alberghiere: per esse è possibile stimare una domanda attendibile valutandone le soglie economicamente sostenibili per il primo periodo (cfr. C - La fattibilità degli interventi);
- alla realizzazione di servizi pubblici: senza soglia dimensionale l'incremento dei

servizi sociali relativi ai quartieri della città storica, da valutare caso per caso quelli di valenza urbana o territoriale;

- alla proposizione di servizi privati: gli interventi dovranno riferirsi ad un programma strategico a medio termine che attualizzi le indicazioni del Piano Commerciale, e che potrà incentivare nel primo periodo, definendo le priorità di localizzazione, la diffusione di attività commerciali connesse alla residenza ed al turismo, sportelli bancari, ristorazione, ecc.;
- alla diffusione di attività terziarie: nell'ambito del programma sopra richiamato potranno essere incentivate attività commerciali di qualità, con particolare riguardo alle iniziative artigianali, culturali e agli studi professionali;
- alla valorizzazione delle risorse storiche e culturali ed alla loro fruizione.

B - GRADO DI TRASFORMABILITÀ EDILIZIO.

Nella proposizione degli interventi volti alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio e finalizzati al miglioramento della qualità di vita del centro storico, potrà farsi diffusamente ricorso sia ad interventi di restauro e risanamento conservativo che alla manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalla legislazione vigente.

Per gli interventi privati potranno essere individuate forme incentivanti ed agevolazioni di tipo creditizio e fiscale.

La classificazione dei gradi di trasformabilità riferita ai “tipi edilizi e urbani” dovrà essere utilizzata per definire:

- interventi ammissibili, la proposizione progettuale in relazione ai differenti “tipi edilizi” farà riferimento ad un Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano, riprendendo soluzioni già storicamente documentate e comunque ritenute idonee dall'Amministrazione Comunale ad una proposizione di riuso;
- usi compatibili, fermo restando che può essere sempre ammesso il recupero a residenza, verranno valutate con attenzione proposte di trasformazioni d'uso che possono indurre alterazioni sostanziali dell'impianto urbanistico originario, della tipologia edilizia tradizionale, dei rapporti funzionali con la struttura insediativa.

In termini operativi per ogni istanza di intervento il proponente dovrà procedere alla classificazione tipo-morfologica dell'edificio, con indicazioni non soltanto riferite ai tipi edilizi ed alla loro evoluzione funzionale ma anche al valore storico-architettonico rappresentato dal singolo organismo edilizio, dalle sue componenti architettonico-

formali e dal suo valore testimoniale, cui dovrà essere conseguente la proposta progettuale.

In conseguenza delle valutazioni di cui al comma precedente risultano proponibili:

- a. modifiche morfologico-funzionali
 - sostituzione degli elementi architettonici e decorativi impropri
 - riconfigurazione interna con adeguamenti degli impianti tecnici
 - divisione in più unità o accorpamento
 - cambio di destinazione d'uso
- b. modifiche strutturali e delle tecnologie costruttive
 - previa verifica statica delle nuove condizioni derivanti anche agli edifici in aderenza, sono proponibili soluzioni tecniche innovative per l'adeguamento funzionale dell'organismo edilizio
- c. modifiche volumetriche
 - ristrutturazione dell'organismo architettonico anche attraverso opere di completamento e/o demolizione di parti aggiunte incoerenti o improprie
 - demolizione e ricostruzione
 - nuova costruzione

Trattandosi di interventi in zone consolidate, l'obiettivo essenziale del piano quadro non è rivolto a "limitare genericamente l'edificabilità" quanto a promuovere la riqualificazione del tessuto urbano. In tal senso potrà essere consentito il recupero di volumetrie regolarmente assentite che derivano da atti pubblici quali licenza, concessione, condono, purché nella proposizione progettuale risultino coerenti con la ricomposizione tipo-morfologica riferita all'abaco dei tipi edilizi.

Le volumetrie ritenute ammissibili e che si riferiscono agli indici fondiari individuati dal piano quadro per le singole unità storico-ambientali, a seguito delle analisi condotte su ciascun isolato, possono anche risultare inferiori all'indice medio di zona.

ART. 2 - ABACO DEI TIPI EDILIZI E DEI TIPI DI TESSUTO URBANO.

Alle tavole di piano sono allegati l'Abaco dei tipi edilizi e l'Abaco dei tipi di tessuto urbano del centro storico, che costituiscono il riferimento per l'applicazione della normativa alle proposte di intervento. Gli Abachi definiscono per ogni tipo edilizio e

per ogni tipo di tessuto urbano gli elementi caratterizzanti da conservare e/o ripristinare cui dovranno uniformarsi i progetti nella proposizione delle trasformazioni ammissibili. Queste potranno anche essere verificate sulla base di soluzioni già storicamente documentate dal proponente e comunque ritenute idonee e compatibili dall'Amministrazione Comunale. A corredo del progetto si potranno inoltre allegare, per giustificare la congruità degli interventi, documenti storici d'archivio relativi all'area e all'immobile interessato.

In riferimento alla proposizione di ogni intervento, dovrà in ogni caso essere allegata al progetto una scheda conoscitiva che, riferita all'intero organismo edilizio corrispondente alla U. M. I. (unità minima di intervento), risulti formulata in modo tale che sia possibile valutare (attraverso l'analisi di ogni componente caratterizzante il tipo edilizio ed il tessuto urbano) l'appartenenza ad una specifica tipologia catalogata negli abachi.

ART. 3 - UFFICIO CENTRO STORICO E LABORATORIO COMUNALE PER IL RECUPERO.

I gradi di trasformabilità dovranno essere verificati dall'Ufficio Centro Storico, che opera con le seguenti finalità:

- studio delle forme attuative dei piani di recupero;
- adeguamento tecnico degli strumenti, delle procedure e predisposizione degli schemi di convenzione ai sensi della legislazione vigente;
- controllo dell'attuazione del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico.

ART. 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÀ STORICO - AMBIENTALI.

Ai fini della definizione degli interventi ammissibili, la struttura insediativa del centro storico e delle zone limitrofe individuate con il simbolo BA_ viene suddivisa in “*unità storico-ambientali*” definite, nella loro entità fisico-spaziale, attraverso il riconoscimento dei caratteri ricorrenti di omogeneità del tessuto insediativo e di quelli tipo-morfologici degli oggetti edilizi, che risultano in tal senso rappresentativi della storia e delle culture locali.

Le unità storico-ambientali (comprendenti edifici, complessi edilizi, tessuti omogenei e spazi attualmente liberi) sono così classificate:

- a₁** - monumenti ed edifici di valore storico e architettonico ed aree di pertinenza;

a₂ - edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze;

b₁ - aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato;

b₂ - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b_{2/p} - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

b₃ - aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico, in condizioni accertate di degrado irreversibile;

b* - zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario;

c₁ - aree attualmente vuote ma storicamente edificate, di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico;

c₂ - aree attualmente vuote, seppure storicamente edificate, di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico;

c₃ - aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico;

c₄ - aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico;

c* - aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale;

d₁ - edificazione recente di fine secolo o dei primi del '900;

d₂ - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d_{2/p} - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili;

d₃ - edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto

urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali;

d* - edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio;

e₁ - ville e giardini storici;

e₂ - villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi;

PR - piano di recupero;

La stessa articolazione delle unità storico ambientali vale per le zone BA, zone di margine con prevalenza di edificazione recente, prive di significativo tessuto urbano storico da conservare.

ART. 5 - CATEGORIE E STRUMENTI DI INTERVENTO

Gli interventi ammissibili vengono definiti così come previsto dalla normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione dei centri storici (L. 457/1978 artt. 30 e 31, L. 47/1985 artt. 8 e 9, L. 179/1992 artt. 12, 15 e 16, L.R. 45/1989, L.R. 20/1991; restano altresì ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939). In particolare si distinguono:

A. CATEGORIE DI INTERVENTO

- **Manutenzione ordinaria.** Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- **Manutenzione straordinaria.** Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- **Restauro.** Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad

opere conformi ai criteri del restauro scientifico. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.

- **Risanamento conservativo.** Gli interventi sono mirati 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.
- **Risanamento con vincoli morfologici.** Gli interventi sono 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso. La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale.
- **Ristrutturazione edilizia.** Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. 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, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.
- **Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici.** Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. 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 e sono assoggettati a vincoli morfologici

(relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali). Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

- **Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico.** Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. 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. Nelle zone in condizioni accertate di degrado irreversibile, gli interventi di ricostruzione sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto. In tutti i casi, nella ricostruzione si farà riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.
- **Nuova costruzione.** Laddove consentita, si intende riferita ad un organismo architettonico edilizio totalmente differente da forme e volumetrie preesistenti. Gli interventi potranno essere assoggettati a Piano di Recupero esteso alla dimensione spaziale dell'unità storico-ambientale interessata.
- **Ristrutturazione urbanistica.** Gli interventi sono 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. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico-ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.
- **Ristrutturazione urbanistica con vincoli morfologici.** Gli interventi sono rivolti a

ricostituire il tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi nella proposizione di una nuova configurazione dell'assetto spaziale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica potrà essere assoggettato a vincoli morfologici relativi alle volumetrie ed agli allineamenti. Le soluzioni proposte potranno fare riferimento all'Abaco dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

- **Cambio di destinazione d'uso.** Si intende il passaggio con o senza opere da abitazione ad altre attività e viceversa. Non costituisce cambio di destinazione l'uso di residenze per studio professionale. Per tutti i cambi di destinazione d'uso proposti si renderà in ogni caso necessaria la verifica degli standards urbanistici, secondo la normativa vigente, e come specificato all'art. 20 della presente normativa.

B. STRUMENTI DI INTERVENTO

- **Piano di recupero.** In alcuni casi particolari, le modalità di intervento verranno rese esplicite nella proposizione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica esteso alla dimensione territoriale configurata dalla specifica unità storico-ambientale.

I piani di recupero di iniziativa privata dovranno essere presentati al Comune da proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa.

Il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale e dovrà contenere i seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati;
- planimetria stralcio del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico con l'individuazione dell'area interessata dal Piano di Recupero entro cui ricadono gli immobili interessati alla proposta di piano;
- planimetrie, in scala 1:200, dello stato di fatto, relativi agli edifici esistenti, con la rappresentazione dei caratteri tipologici e funzionali e la descrizione delle loro

condizioni statiche;

- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500 rappresentante lo stato di fatto delle infrastrutture tecnologiche esistenti, della viabilità e dell'arredo urbano;
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali e, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché la descrizione delle operazioni ammissibili per gli edifici e per le aree interessate dal piano;
- profili regolatori degli edifici, in scala non inferiore a 1:200, rappresentanti la situazione attuale e la variazioni conseguenti alle proposte progettuali relative a tutti i prospetti;
- planimetrie, in scala 1:200, relative alla proposizione progettuale con l'evidenziazione della eventuale nuova edificazione e degli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale;
- norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;
- planimetrie storiche catastali con riferimento alle trasformazioni storiche intervenute nell'area oggetto del piano, l'elenco delle ditte, il calcolo delle superfici e dei volumi ed i relativi valori dell'imponibile catastale attribuiti alle singole ditte;
- relazione geologica e geotecnica a firma di tecnici abilitati;
- schema di convenzione e atto da cui risulti che i proponenti rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 delle proprietà interessate dallo studio.

La realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio delle concessioni edilizie ed al compimento di tutti gli adempimenti previsti a seguito della stipula della convenzione tra il Comune ed i proponenti, intesa a determinare impegni e tempi per la realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture tecnologiche previste.

La Pubblica Amministrazione ha facoltà di procedere con propria iniziativa, per il perseguimento dei propri programmi istituzionali o in sostituzione dei privati inadempienti, alla predisposizione di Piani di Recupero. I Piani di Recupero saranno approvati secondo le procedure di cui all'art. 21 2° comma e all'art.20

della L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

I Piani di recupero di iniziativa pubblica dovranno essere corredati, oltre che degli elaborati elencati in relazione ai piani d'iniziativa privata, anche del piano particellare d'esproprio e della previsione di massima delle spese da sostenere per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle infrastrutture.

Dopo l'adozione del Piano di Recupero, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle eventuali domande di concessione edilizia presentate quando accerti che gli interventi siano in contrasto con le previsioni del piano stesso. Il potere dell'Amministrazione Comunale può essere esercitata a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del Piano e fino alla data di approvazione del piano stesso e, in ogni caso, non oltre tre anni dalla data della anzidetta delibera.

Trascorso quest'ultimo termine, l'Amministrazione Comunale deve pronunciarsi sulle domande in base alle Norme di Attuazione del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico.

In caso di adozione di modifiche al piano i periodi di cui ai commi precedenti vanno riferiti alla data di adozione della variante.

- **Programma Integrato di Intervento.** L'Amministrazione Comunale favorisce la formazione di programmi integrati caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati. I soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare all'Amministrazione Comunale programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

ART. 6

Gli interventi e le azioni di recupero andranno riferite in ogni caso alla dimensione dell'unità minima di intervento.

Per la determinazione dell'U.M.I. (unità minima di intervento) si dovrà fare riferimento all'organismo edilizio nella sua forma architettonicamente compiuta, autonoma sotto il profilo funzionale, comprensiva delle pertinenze, costituita da una o più unità

immobiliari appartenenti ad un unico organismo edilizio, documentata e asseverata dal proponente.

ART. 7

La proposizione progettuale, anche se riferita ad una singola unità immobiliare, dovrà proporre soluzioni unitarie per l'intero organismo edilizio che dovranno risultare compatibili in riferimento all'Abaco dei tipi e dei tessuti ed alla presente normativa

ART. 8

Per isolato si intende la superficie delimitata interamente da strade, piazze e/o spazi di verde pubblico come risultano individuate nella cartografia del Piano Quadro.

ART. 9

L'altezza massima dei fabbricati riguarda tutti i prospetti, compresi quelli non affacciatisi su spazi pubblici.

Per altezza di un edificio con sistemazione del terreno orizzontale si intende il segmento verticale che ha come estremi la quota di sistemazione definitiva del terreno e l'intersezione dell'intradosso del solaio sia piano che inclinato con il piano di facciata. Nei casi di terreno acclive, per altezza del fabbricato si intende la media ponderale della medesime altezze misurate con lo stesso criterio del caso in cui il terreno sia orizzontale.

Nel caso di copertura a tetto aventi le falde inclinate con pendenza superiore al 35%, per altezza del fabbricato, fermo restando l'estremo inferiore, si considera come estremo superiore l'intersezione tra il punto medio dell'intradosso del solaio inclinato ed il piano di facciata.

E' vietato modificare le altezze con sbancamenti o riporti di terreno che, elevando il terreno naturale, determinino una nuova sistemazione incompatibile con la situazione al contorno sia essa edificata che libera da edifici.

Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la nuova costruzione potrà svilupparsi a gradoni, seguendo l'andamento naturale del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista.

Le altezze massime delle nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici

circostanti di carattere storico-ambientale mentre le distanze tra gli edifici, ove non sia possibile costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente. Non viene calcolata nella volumetria del fabbricato l'eventuale realizzazione di una scala esterna di sicurezza integrativa a quella necessaria per gli accessi alle unità immobiliari.

ART. 10

Il Comune non rilascerà autorizzazioni/concessioni edilizie per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti, sia su spazi pubblici che privati.

Inoltre il Comune ha la facoltà di richiedere, per il conseguimento delle qualità ambientali, il rifacimento dei prospetti che per l'attuazione del piano venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che, a suo giudizio, non rispondessero alla omogeneità ed al decoro dell'ambiente urbano. In caso di rifiuto all'ingiunzione di rifacimento di prospetto secondo un progetto da approvarsi dal Comune, lo stesso Comune ha la facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso, provvedendo all'esecuzione dei lavori, in danno al proprietario intimato.

ART. 11

Nei casi riguardanti l'edificazione e il ripristino o pitturazione di un unico organismo edilizio architettonico in aderenza tra edifici, il Comune può richiedere una organica soluzione morfologica omogenea nella previsione progettuale all'edilizia preesistente.

ART. 12

L'altezza minima interna dei locali abitabili o agibili salvo prescrizioni particolari relative alle singole destinazioni non potrà essere inferiore a ml 2,70. Le modifiche dell'altezza non potranno alterare i caratteri e le dimensioni architettoniche e funzionali delle aperture esistenti o documentate.

L'altezza minima interna dei locali potrà essere ridotta a ml 2,40 per corridoi, disimpegni, wc, bagni, ripostigli, cantine e fino a ml 2,00 per i garages e i locali tecnici.

Nel caso di preesistenze adeguatamente documentate, tali altezze interne potranno risultare inferiori a ml 2,70 e comunque non inferiori a ml 2,40.

ART. 13

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli interventi intesi a creare nuove

unità immobiliari, ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione dovrà ricevere illuminazione ed aerazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio. E' consentito, soltanto nei casi esistenti già configurati in tal modo, limitare l'esposizione ad un fronte purché venga assicurato il ricambio d'aria con adeguati impianti di ventilazione primaria e secondaria.

ART. 14

Tutti i locali destinati ad abitazione devono risultare illuminati ed aerati direttamente con finestratura di superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del vano. Per gli edifici esistenti, quando le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei locali non consentono il rispetto dei minimi suindicati, dovranno essere garantite una opportuna ventilazione ed i requisiti igienici confacenti alla specifica destinazione.

E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati dall'esterno 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 degli ambienti stessi;
- gli impianti siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- in ciascuno di detti ambienti non siano installati apparecchi a fiamma libera;
- gli impianti siano collegati alla rete di distribuzione idrica pubblica e ad un sistema di serbatoi proporzionati in misura di:
 - mc 0,002 per mq di superficie di calpestio, per le case di civile abitazione;
 - mc 0,02 per lavoratore, per le attività commerciali, artigianali e gli uffici;
 - mc 0,005 per mq di superficie di calpestio per i pubblici esercizi e per i circoli privati dove avviene la somministrazione di alimenti e bevande;
 - mc 0,002 per numero di posti autorizzati nei locali di pubblico spettacolo, con un minimo di mc 1.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene previste dalla normativa vigente. Deve inoltre essere assicurata l'aerazione diretta per le scale e indiretta per i disimpegni.

ART. 15

E' ammessa la formazione di chiostrine per l'illuminazione ed aerazione di scale, locali

per servizi igienici, corridoi, ripostigli, della dimensione minima di 1 mq per piano, e quindi in modo proporzionale all'altezza degli edifici che si utilizzano.

ART. 16

I progetti di opere che comportino scavi o sbancamenti del sottosuolo nelle aree di interesse archeologico, così come delimitate nell'apposita cartografia comunale, devono essere preventivamente sottoposti all'esame della competente Soprintendenza archeologica di Cagliari, la quale comunque esprimerà il proprio parere nei termini previsti per legge.

A tal fine, la domanda di concessione o autorizzazione, relativa ai progetti suddetti, dovrà essere corredata da un certificato che attesti l'avvenuta presentazione degli elaborati alla Soprintendenza.

L'inizio dei lavori dovrà essere preventivamente comunicato dall'interessato, oltre che al Comune, alla medesima Soprintendenza.

ART. 17 - INTERVENTI AMMISSIBILI.

In rapporto alla classificazione di cui al precedente art. 4, ed in riferimento alla definizione delle categorie di intervento di cui all'art. 5, per ciascuna unità storico-ambientale compresa nelle zone classificate A e BA gli interventi ammissibili sono quelli di seguito elencati.

In tutte le unità storico ambientali, ad esclusione di quelle classificate a1 e a2, è consentito il frazionamento delle singole unità abitative, purché l'intervento venga effettuato nel rispetto delle norme regolanti le attività edilizie nell'ambito delle specifiche unità.

Unità storico-ambientale a₁

Monumenti ed edifici di valore storico e architettonico e aree di pertinenza

Restauro

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi, ivi compresi quelli di manutenzione straordinaria, sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico per gli edifici di

particolare pregio storico-artistico.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica. Sulla base di una adeguata lettura filologica nella proposizione progettuale si dovranno individuare le superfetazioni da eliminare, in quanto parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo.

Il progetto dovrà prevedere di norma la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti, salvo modifiche di destinazione necessarie per ripristinare le destinazioni d'uso originarie, storicamente documentate, o per garantire una migliore conservazione e fruizione. In ogni caso le modifiche delle destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con il rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso edilizio.

Unità storico-ambientale a₂

Edifici e complessi edilizi di valore storico, grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e loro pertinenze

Risanamento conservativo

Gli interventi sono mirati 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.

Attraverso il progetto si dovrà documentare la presenza dei caratteri tipologico-strutturali e degli elementi costruttivi e decorativi di valore architettonico, storico e ambientale da conservare. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.

Il progetto potrà prevedere, nel rispetto dei caratteri architettonici funzionali e distributivi dell'edificio, modifiche delle destinazioni d'uso, purché compatibili con il tessuto urbano circostante, previa verifica per le attività commerciali e direzionali delle condizioni di accessibilità e sosta che si ripercuotono sul contesto di appartenenza e limitatamente a quelle artigiane della valutazione delle soglie ammissibili di

“inquinamento”.

Unità storico-ambientale b₁

Aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato

Risanamento con vincoli morfologici

Gli interventi sono 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso. La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale. In riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano si potranno individuare soluzioni architettonico-formali per il recupero delle volumetrie incongrue, se condonate e/o assentite, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Sport e Spettacolo della Regione Autonoma della Sardegna.

L'intervento potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso nel rispetto dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano purché compatibili con quanto disposto al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b₂

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b_{2/p}

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi alla documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b₃

Aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico in condizioni accertate di degrado irreversibile

Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico

Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. 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, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale. Nelle zone in condizioni accertate di degrado irreversibile, gli interventi di

ricostruzione sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto. In tutti i casi, nella ricostruzione si farà riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio. L'intervento potrà prevedere modifiche parziali o totali delle destinazioni d'uso precedenti purché rispettose dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e delle indicazioni di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b*

Zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi sono 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. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico-ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.

Gli interventi di demolizione nell'ambito dell'unità storico-ambientale sono limitati alle superfetazioni ed agli edifici di recente costruzione incongrui col tessuto storico.

Le nuove costruzioni non potranno comunque superare l'indice fondiario di 3 mc/mq, avuta in conto anche la volumetria derivante dall'edificato di cui eventualmente viene proposta la conservazione, e un'altezza massima di 3 piani fuori terra.

Il progetto dovrà prevedere destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbano di inserimento e la cessione degli standards urbanistici calcolati sul potenziale carico urbanistico conseguente al cambio di destinazione d'uso.

Unità storico-ambientale c₁

Aree attualmente vuote ma storicamente edificate di cui risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico

Ristrutturazione urbanistica con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a ricostituire il tessuto urbanistico-edilizio mediante un

insieme sistematico di interventi nella proposizione di una nuova configurazione dell'assetto spaziale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica potrà essere assoggettato a vincoli morfologici relativi alle volumetrie ed agli allineamenti. Le soluzioni proposte potranno fare riferimento all'Abaco dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

L'attuazione dell'intervento di riconfigurazione di questi spazi già edificati è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica esteso alla dimensione dell'unità storico-ambientale. La volumetria ammissibile non potrà superare quella storica preesistente accertabile attraverso fonti documentali o, in mancanza di esse, i 5 mc./mq.

Le destinazioni d'uso dovranno essere rispettose dei caratteri morfologici e sociali del contesto edilizio circostante.

Per queste aree, di particolare rilevanza nella scena urbana, in assenza di una proposizione da parte dei proprietari entro 3 anni dalla approvazione del Piano Quadro per il Recupero del Centro Storico, l'Amministrazione Comunale potrà farsi promotrice di appositi concorsi di idee o sollecitare la presentazione da parte delle proprietà interessate di soluzioni progettuali da sottoporre a valutazione, anche con udienze aperte al pubblico. Le soluzioni adottate a seguito di tali procedure e ad approvazione del conseguente Piano di Recupero potranno modificare, nel caso specifico, le prescrizioni morfologiche e le destinazioni d'uso previste dal presente piano quadro.

Unità storico-ambientale c_m

Aree parzialmente edificate nelle quali risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano storico documentato.

Ristrutturazione urbanistica con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a ricostituire il tessuto urbanistico - edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una nuova configurazione dell'assetto spaziale.

Le soluzioni proposte dovranno fare riferimento all'abaco dei tipi di tessuto urbano ed alla documentazione storica d'archivio.

L'edificazione, previa approvazione di piano di recupero esteso alla dimensione dell'unità storico - ambientale, è subordinata al rispetto dell'attuale allineamento lungo la via Manno ed alla proposizione di una ricostruzione morfologica con riduzione di un

piano rispetto alla configurazione originaria, al fine di salvaguardare la vista del Bastione del Balice.

La volumetria ammissibile non potrà superare quella storica preesistente accertabile attraverso fonti documentali o, in mancanza di esse, i 5 mc/mq.

Le destinazioni d'uso dovranno essere rispettose dei caratteri morfologici e sociali del contesto edilizio circostante.

“Unità storico - ambientale c_B

Aree parzialmente edificate nelle quali risulta opportuno il ripristino della continuità edilizia e la ricostituzione del tessuto urbano, con eventuale demolizione dei volumi esistenti.

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi sono rivolti a ricostituire il tessuto urbanistico - edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una nuova configurazione dell'assetto spaziale.

Le soluzioni proposte dovranno fare riferimento all'abaco dei tipi di tessuto urbano ed alla documentazione storica d'archivio.

L'edificazione, previa approvazione di piano di recupero esteso alla dimensione dell'unità storico - ambientale, è subordinata al rispetto dell'attuale allineamento lungo la via Baylle e la via del Mercato Vecchio.

La volumetria ammissibile non potrà superare quella ottenibile applicando l'indice di 15 mc/mq, corrispondente all'indice di cubatura medio dei preesistenti edifici storici nell'ambito dell'isolato di appartenenza del lotto.

Il numero di piani non potrà essere superiore a 5.

Le destinazioni d'uso dovranno essere rispettose dei caratteri morfologici e sociali del contesto edilizio circostante.”

Unità storico-ambientale c₂

Aree attualmente vuote seppure storicamente edificate di particolare rilevanza per l'allestimento dei servizi sociali nel tessuto urbano storico

Ristrutturazione urbanistica con ripristino morfologico

Gli interventi sono rivolti a ricostituire il tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi nella proposizione di una nuova configurazione dell'assetto spaziale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica potrà essere assoggettato a vincoli morfologici relativi alle volumetrie ed agli allineamenti. Le soluzioni proposte potranno fare riferimento all'Abaco dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

Le soluzioni progettuali dovranno garantire la fruizione dei servizi sociali e di altre attività pubbliche come definite dagli elaborati di piano.

L'attuazione dell'intervento nel caso di ricostruzione è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica esteso alla dimensione dell'unità

storico-ambientale, che preveda una cubatura comunque non superiore a quella storicamente documentata e assentita in quello specifico ambito spaziale individuato in cartografia come unità storico-ambientale. In assenza di valida documentazione si concede di riferirsi ad un indice fondiario comunque non superiore ai 5 mc/mq.

Per queste aree, di particolare rilevanza strategica per la rifunzionalizzazione del tessuto urbano, l'Amministrazione Comunale potrà sollecitare la presentazione da parte delle proprietà interessate, di soluzioni progettuali che garantiscano la fruizione pubblica dello spazio urbano nel rispetto degli standards per servizi previsti dal piano urbanistico.

Unità storico-ambientale c₃

Aree non edificate interstiziali strategicamente rilevanti per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione del tessuto storico

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi sono 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. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico-ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.

Gli interventi saranno possibili su proposizione di un piano di recupero esteso all'intera unità storico-ambientale, per il quale potranno essere richiesti da parte dell'Amministrazione Comunale eventuali vincoli morfologici e dovranno essere ceduti gli standards urbanistici secondo la normativa vigente. In ogni caso l'indice fondiario non potrà superare i 5 mc/mq e le costruzioni non potranno superare i 4 piani fuori terra. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con i caratteri del contesto di appartenenza e rispettose delle disposizioni di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale c₄

Aree non edificate di rilevante interesse per la rifunzionalizzazione del tessuto storico

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi sono 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. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale di iniziativa privata dovrà attuarsi nella

predisposizione di un Piano di Recupero esteso all'intera unità storico-ambientale, per il quale potranno essere definiti da parte dell'Amministrazione Comunale eventuali vincoli in relazione all'assetto spaziale. In ogni caso l'indice fondiario non potrà superare gli 1.5 mc/mq, le costruzioni non potranno superare i 3 piani fuori terra e dovranno essere ceduti gli standards urbanistici secondo la normativa vigente.

Per la posizione strategica delle aree individuate e per la compresenza di importanti funzioni di servizio in questi ambiti, appare opportuno poter disporre ad uso pubblico di un numero di posti auto in surplus alle cessioni di standards urbanistici. Questi potrebbero realizzarsi in parcheggi interrati utilizzabili anche dai residenti del quartiere. Nel caso si realizzassero queste condizioni, l'indice fondiario, previo accordo perequativo da concordare in convenzione, potrebbe essere incrementato fino a 2.5 mc/mq.

Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con i caratteri del contesto di appartenenza e rispettose delle disposizioni di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale c*

Aree libere nelle zone di margine e di transizione tra tessuto urbano storico e zone di completamento con funzioni di connettivo strutturale

Ristrutturazione edilizia - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. 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, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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. Proposizione di una nuova configurazione dell'assetto spaziale di iniziativa pubblica o privata da attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero e di riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi pubblici.

L'intervento di iniziativa privata o pubblica dovrà avere carattere unitario ed essere esteso all'intera unità storico-ambientale. Esso dovrà consentire l'allestimento di un

tessuto connettivo strutturale in grado di interconnettere funzioni di servizio di livello strategico e di favorirne l'accessibilità, con esclusione di aumenti di volumetria.

Unità storico-ambientale d₁

Edificazione recente di fine secolo o dei primi del '900

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. 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 e sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali). Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano e ad eventuale documentazione storica d'archivio. Il progetto di ristrutturazione dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Sport e Spettacolo della Regione Autonoma della Sardegna.

L'intervento dovrà prevedere contestualmente l'eliminazione delle superfetazioni e delle volumetrie incongrue non regolarmente assentite o condonate. Non è consentito aumento di volumetria.

Unità storico-ambientale d₂

Edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sono 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, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione,

con volumetria pari a quella assentita dall'Amministrazione Comunale depurata dalle superfetazioni.

La ricostruzione dovrà fare riferimento nelle scelte delle proposizioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici ai tipi edilizi ed al tessuto urbano circostante, nel rispetto peraltro della volumetria massima originariamente assentita.

Il progetto potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale d_{2/p}

Edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali ma dimensionalmente compatibili

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sono 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 degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Potranno essere previsti interventi di ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione, con volumetria pari a quella originariamente assentita dall'Amministrazione Comunale depurata dalle superfetazioni e in assenza di documentazione probante, potrà farsi riferimento all'indice volumetrico di 3 mc/mq che rappresenta l'indice medio della zona.

La ricostruzione e la nuova costruzione dovranno fare riferimento nelle scelte delle proposizioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici ai tipi edilizi ed al tessuto urbano circostante.

Il progetto potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale d₃

Edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sono 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, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.

La volumetria derivante dalla ricostruzione nella zona A di Cagliari non potrà superare i 2/3 di quella esistente regolarmente assentita, e ovvero non potrà superare i 5 mc./mq.

Nelle zone A e BA di Pirri la volumetria non potrà invece superare i 3 mc./mq.

Il progetto potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso purché compatibili con i caratteri morfologici e sociali del contesto urbano.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di elaborati che verifichino l'inserimento nel tessuto urbano circostante e gli attacchi con gli edifici contermini. In sede di approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale potranno essere definiti eventuali vincoli morfologici.

Per gli edifici residuali dell'edificato storico o realizzati antecedentemente al 1941 potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione. Per queste unità edilizie che risultano singolarmente intercluse tra edifici di recente costruzione potrà essere concessa la ricostruzione con un incremento della volumetria preesistente regolarmente assentita fino ad un massimo di 5 mc/mq. nella zona A di Cagliari. Nelle zone A e BA di Pirri la volumetria non potrà invece superare i 3 mc./mq.

Unità storico-ambientale d*

Edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. 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, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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.

Proposizione di una nuova configurazione dell'assetto spaziale di iniziativa pubblica o privata da attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero o di riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi pubblici.

Gli interventi sono mirati al riassetto delle aree di pertinenza dei complessi edilizi con funzioni di servizio. E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici nel rispetto delle volumetrie esistenti, al netto delle superfetazioni.

Unità storico-ambientale e₁

Ville e giardini storici

Risanamento conservativo

Gli interventi sono 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. Gli interventi dovranno anche prevedere la conservazione dell'impianto storico dei giardini e delle piantumazioni d'alto fusto esistenti.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica. Sulla base di una adeguata lettura filologica il progetto dovrà individuare le superfetazioni da eliminare, in quanto parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo.

Sono consentite modifiche delle destinazioni d'uso esistenti che garantiscano una migliore conservazione e fruizione dell'immobile nel rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e del giardino.

Unità storico-ambientale e₂

Villini ed edifici storici con giardino, case a corte campidanesi

Risanamento conservativo

Gli interventi sono 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.

Gli interventi non potranno prevedere, al netto delle superfetazioni assentite, possibilità di ampliamento.

Attraverso il progetto si dovrà documentare la presenza dei caratteri tipologico-strutturali e degli elementi costruttivi e decorativi di valore architettonico, storico e ambientale da conservare.

Il progetto potrà prevedere modifiche parziali o totali delle destinazioni d'uso, purché compatibili nel rispetto dei caratteri architettonici funzionali e distributivi dell'edificio e del tessuto urbano circostante.

Unità storico-ambientale PR

Piano di recupero

Per queste unità storico-ambientali, laddove vengano realizzate le ipotesi del piano di recupero, saranno consentiti, nel rispetto del disegno del piano, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento della volumetria, cambi di destinazione d'uso.

ART. 18 - SOTTOZONE S

Servizi pubblici

Nelle sottozone S sono consentiti interventi sugli immobili esistenti così come definiti negli elaborati cartografici e nella normativa del presente piano quadro.

Nella sottozona S3, unitamente alla sistemazione a verde, è consentita la realizzazione di impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo, culturale, turistico, in base a progetti preliminari approvati dal Consiglio Comunale. Gli edifici relativi a detti impianti non dovranno occupare più di 1/10 della superficie del lotto.

Nella sottozona S4*, strategica per il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano di Stampace, deve essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici interrati la cui superficie corrisponda all'intera proiezione dell'area individuata in cartografia.

L'intervento è subordinato all'approvazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera unità storico-ambientale c₂ individuata nella cartografia di piano e deve prevedere la contestuale ricostruzione dell'originario tessuto edilizio nel rispetto del vincolo istituito ai sensi della L. 1089/39. L'attuazione dovrà avvenire secondo il dispositivo dell'art. 27 della L.R. 45/89, mediante comparto edificatorio coincidente con l'intera unità storico-ambientale c₂. I proprietari dovranno costituire un consorzio entro un anno dall'approvazione del piano di recupero.

Entro due anni dalla stessa approvazione dovrà essere presentata l'istanza di rilascio della concessione edilizia per l'intervento unitario.

ART. 19 - SOTTOZONE G

Sono consentiti gli usi e gli interventi individuati negli elaborati cartografici e nelle norme del presente piano quadro.

In tale zona omogenea, sottozona G1, nelle unità storico-ambientali classificate d* sono consentiti ampliamenti volumetrici fino a 5 mc/mq.

ART. 20 - CAMBIAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO.

Nel caso in cui siano consentite le nuove destinazioni per attività commerciali, uffici, strutture ricettive, sanitarie, è necessario che risulti disponibile una superficie di parcheggio pari al 40% della superficie utile dell'immobile, trasformabile, su richiesta del committente, in un corrispettivo monetario. Dal calcolo della superficie vengono escluse quelle parti non agibili quali cantine, depositi, ecc.

Nell'ambito delle unità storico ambientali classificate da b2 a d3, per gli interventi rivolti al recupero e riuso di edifici con destinazione ad attività turistiche-ricettive, culturali, sociali ed a servizi per l'istruzione, potranno essere assentite soluzioni impiantistiche, tecnologiche e strutturali strettamente necessarie per assicurare la rispondenza alle specifiche normative di settore vigenti, ai requisiti igienico sanitari, nonché l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nei casi di modifica di destinazione d'uso dei piani terra ad abitazione, deve essere garantito il rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui agli articoli 12,13 e 14 delle presenti norme; è inoltre prescritta la realizzazione di un adeguato vespaio o camera d'aria.

Al fine di disciplinare i cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili del Centro Storico, sono definite le seguenti categorie di usi:

1. *Funzioni abitative permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi*

Sono compresi in tale categoria di usi gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste. Sono comprese inoltre le abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, ecc.) e relativi servizi.

2. *Attività di servizio pubbliche e private, di tipo diffuso*

Sono compresi in tale categoria di usi le attività di cui ai punti seguenti, purché siano insediate in unità edilizie in cui siano presenti altri usi, ed occupino una SU non superiore al 50% della SU complessiva, e comunque non superiore a 200 mq.:

- uffici, studi professionali, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, attività culturali, sociali, ricreative non moleste e simili;
- attività commerciali al dettaglio, con riferimento agli spazi di vendita e di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino;
- esercizi pubblici: ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo (con l'esclusione di locali per lo svago), con riferimento agli spazi destinati al pubblico e agli spazi di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino.

3. *Complessi terziari, direzionali*

Sono compresi in tali categorie di usi:

- gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione;
- le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati;
- tutte le attività rientranti nel precedente punto 2, qualora occupino una SU superiore a 200 mq.

Fanno parte degli usi anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia.

4. *Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre*

Sono compresi in tale categoria di usi:

- magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione
- attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la

casa, macchine utensili, ecc.;

- esposizioni, mostre.

Sono compresi negli usi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia.

5. Attrezzature per l'artigianato di servizio

Sono compresi in tale categoria di usi gli spazi per l'attività artigianale di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.

Sono compresi negli usi gli spazi tecnici, di servizio, di supporto e di magazzino;

6. Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo

Sono compresi in tale categoria di usi:

- musei, biblioteche, cinema, teatri
- sale di ritrovo, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.

Sono compresi negli usi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia.

7. Servizi sociali di quartiere

Sono compresi in tale categoria di usi tutti quelli indicati dall'art. 3 del DM 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.

Sono inoltre comprese negli usi le attrezzature complementari e le aree scoperte di pertinenza dell'attività principale.

8. Università e scuole superiori

Sono compresi in tale categoria di usi:

- le attività universitarie, i centri di ricerca;
- le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni.

Sono compresi negli usi le attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.

9. Attrezzature socio-sanitarie

Sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

10. Usi attuali o consolidati

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile antecedentemente alla legge 10/1977.

11. Variazione delle destinazioni d'uso

- Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.
- Le variazioni di destinazione d'uso per le quali non risultino necessarie trasformazioni fisiche degli immobili sono soggette ad autorizzazione qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie indicate ai commi precedenti; sono soggette ad asseverazione qualora riguardino il passaggio da un uso ad un altro compreso nella stessa categoria.
- Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento edilizio sono soggette alle procedure concessorie previste per tale tipo di intervento.

La domanda di concessione, la domanda di autorizzazione o l'asseverazione riguardanti mutamenti d'uso devono essere accompagnate dal versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.

Nel caso che il mutamento d'uso sia connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comportino aumento del carico urbanistico, esso è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti. In questo caso la domanda di concessione e/o autorizzazione deve essere accompagnata dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards urbanistici alla nuova destinazione d'uso.

Tale adeguamento dovrà avvenire mediante la cessione degli eventuali maggiori standards di servizi pubblici; il soddisfacimento degli eventuali maggiori standards di parcheggi privati potrà avvenire, laddove è possibile, con nuove realizzazioni od altre modalità. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standards pubblici

e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standards dovuti anche su altre aree ricadenti nel Centro Storico di cui il richiedente dimostri la disponibilità; tali aree potranno essere concesse in uso all'Amministrazione Comunale tramite convenzione e garantite all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standards.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto ad autorizzazione, con conseguente cessione degli eventuali maggiori standard, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da una asseverazione di un professionista abilitato alla progettazione attestante la conformità dell'immobile all'uso richiesto che dovrà essere assentito in ottemperanza a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto a semplice asseverazione, questa dovrà attestare la conformità dell'uso previsto a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.

Qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di 90 giorni dal ricevimento dell'istanza, il richiedente può dar corso al mutamento di destinazione d'uso previo pagamento dell'eventuale conguaglio tra gli oneri previsti, determinandolo egli stesso in via provvisoria.

ART. 21 - NORMA TRANSITORIA.

Sono fatti salvi, per le parti non esplicitamente modificate dalle presente normativa, i regolamenti comunali vigenti.