



COMUNE DI SEGARIU
(Provincia di Cagliari)

**Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione
del Centro matrice di Segariu**

**Guida per la consultazione operativa
del piano particolareggiato da parte degli utenti**

Allegato alla Relazione urbanistica

Progettista: Arch. Alan Batzella
Via Cimarosa, 12 - Cagliari

Giugno 2016

GUIDA PER LA CONSULTAZIONE OPERATIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

*Elaborati la cui consultazione è indispensabile per la comprensione di
quali interventi
sia possibile eseguire sull'Unità edilizia interessata*

Fondamentali i seguenti “3 passi”.

Proprietari e Progettisti devono consultare:

- 1. : la Carta base per individuare gli indicativi dell'edificio interessato.**
- 2. : la Scheda dell'Unità edilizia (relativa all'edificio interessato).**
- 3. : le Norme tecniche d'attuazione (NTA) e l'Allegato “Codice di Pratica”, relativamente alle indicazioni della scheda e agli interventi di dettaglio che si intendono effettuare.**

Prima operazione.

Preliminarmente è necessario sapere come identificare univocamente la propria abitazione o area.

A tale proposito la prima operazione da compiere è:

consultare la **Tavola A5, “Carta base, individuazione Comparti e Unità edilizie”**,
in scala 1:500 (su Aerofotogrammetria georeferenziata).

Sulla Carta base gli Isolati (o, indifferentemente, Comparti) del Piano particolareggiato sono stati ordinati con la numerazione da 1 a 29.

Negli Isolati sono state poi perimetrate le “**Unità edilizie**”; comprendenti edificio ed area scoperta di pertinenza”.

Le unità edilizie costituiscono oggetti d'intervento edilizio unitario, secondo le prescrizioni delle Categorie di cui alle Norme di Attuazione.

Individuazione delle Unità edilizie.

Le U.e. sono distinte per mezzo di un codice decimale, formato con una coppia di numeri separati da un punto, correlata con la numerazione dei Comparti (o isolati).

1. Il primo numero richiama quello del Comparto di appartenenza;
2. il secondo individua la singola unità edilizia all'interno del Comparto.

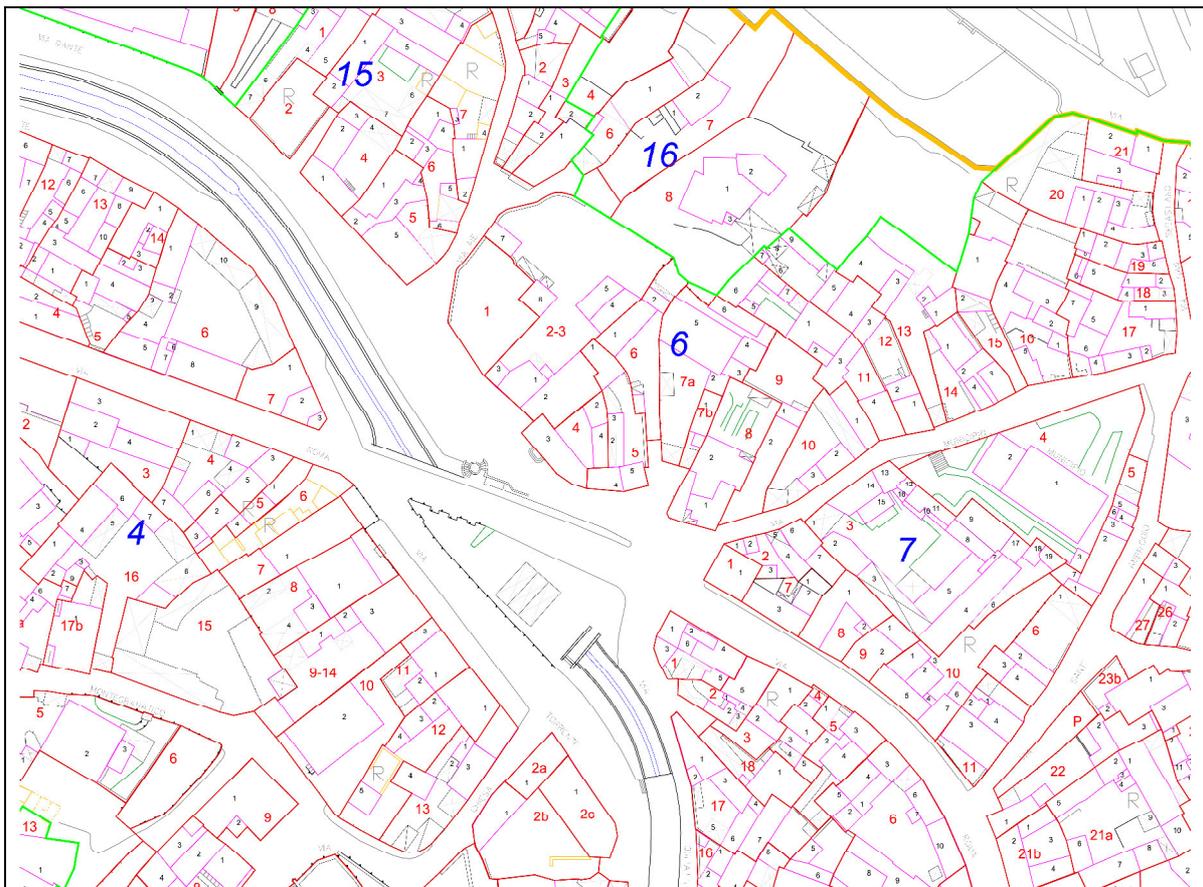


Tavola A5, "Carta base, individuazione Comparti e Unità edilizie",

Seconda operazione.

Richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale copia della Scheda della Unità edilizia interessata in base al numero identificatore di cui sopra.

Le Schede delle Unità edilizie, memorizzate su DVD, relativamente alla parte analitica possono essere richieste ed esaminate **esclusivamente dal proprietario o componente del nucleo familiare anagrafico o da un tecnico**, purché muniti di delega del proprietario.

Ogni scheda è composta di due parti:

1. Nella prima compaiono gli elementi descrittivi dello stato di fatto;
2. La seconda riassume le Indicazioni di Piano.

La scheda costituisce strumento conoscitivo da allegare obbligatoriamente alla richiesta di titolo abilitativo, e individua lo stato di fatto esistente al momento dell'adozione del Piano; stato di fatto da cui non può discostarsi la narrazione della Relazione allegata al progetto di intervento.

Da un punto di vista pratico la Scheda ha una funzione analoga al (ma non sostitutiva del) Certificato di destinazione urbanistica.

In funzione della data di costruzione dell'edificio, le schede sono divise in tre tipi:

- **Scheda rossa:** Organismi architettonici di valore storico, realizzati anteriormente al 1950

- **Scheda azzurra:** Edifici di recente costruzione, realizzati successivamente al 1950

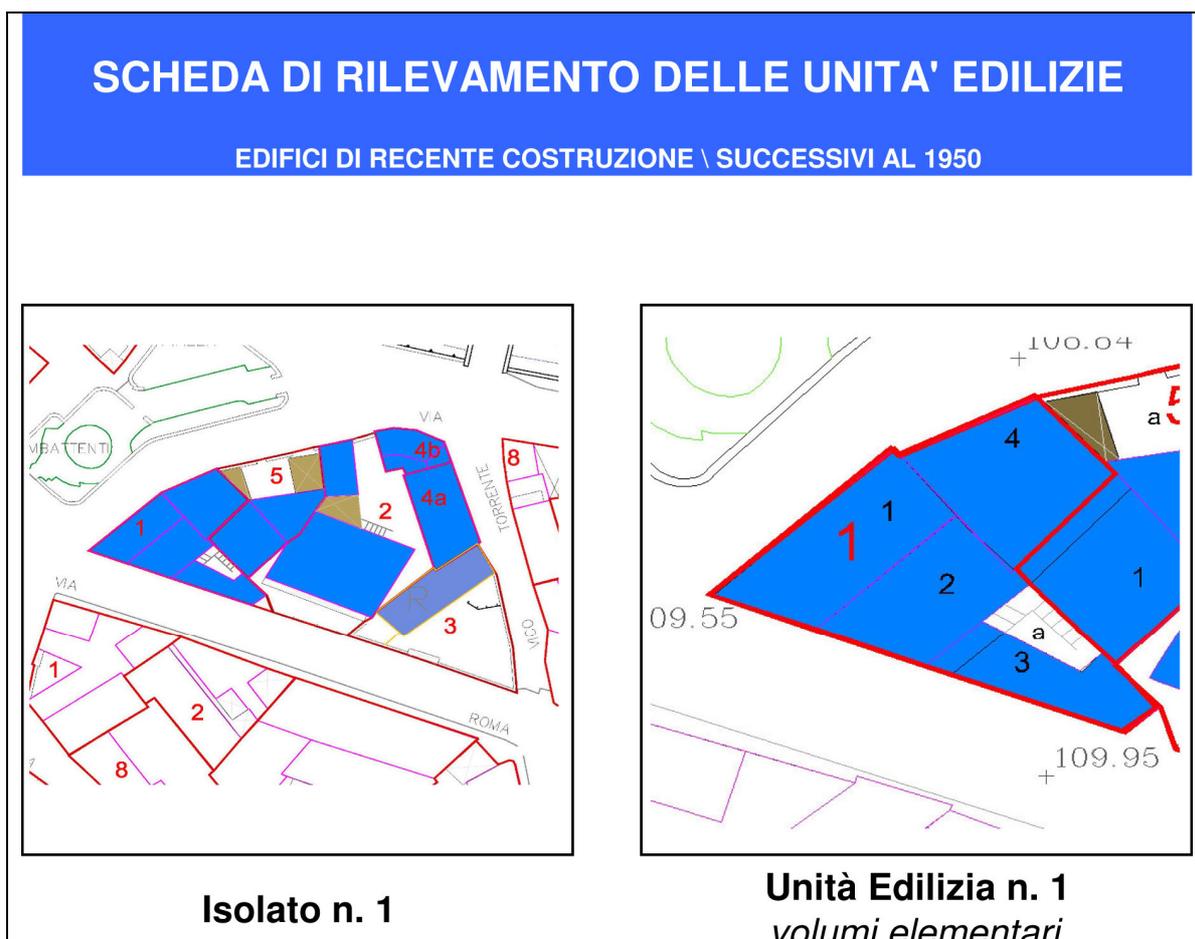
- **Scheda verde:** Aree libere

Le Copertine delle Schede sono quindi caratterizzate:

- dalla banda colorata riferita alla tipologia di scheda (di cui precedentemente)

- da due immagini cartografiche:

1. una che individua l'Isolato nella sua interezza con le numerazioni identificative delle Unità edilizie contenute;
2. l'altra che inquadra l'Unità edilizia, con l'indicazione numerica dei volumi elementari, utile per il successivo riferimento degli elementi analizzati.



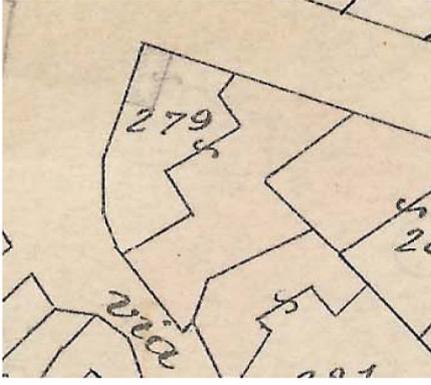
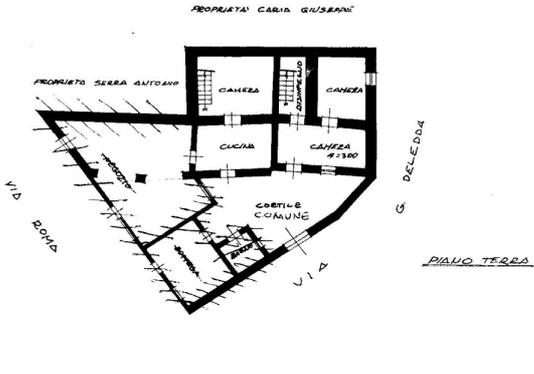
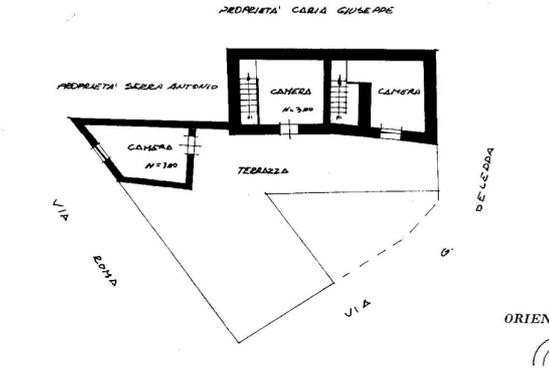
In dettaglio:

A- Scheda Rossa, (copertina + 5 pagine A4 + una pagina A3).

La parte analitico-descrittiva contiene:

Pagina 1

- Planimetria vecchio catasto;
- Planimetria nuovo catasto;
- Documentazione fotografica;
- Schema planimetrico (se disponibile);

Planimetria vecchio catasto (1900 ca)	Planimetria nuovo catasto
	
RILIEVO FOTOGRAFICO	
via Roma	via Grazia Deledda
	
via Grazia Deledda	interno
	
Schema planimetrico	
	
UNITA' 2.1 Pag 1/3	

Pagina 2

- Indirizzo e numero civico
- In riferimento ai singoli Volumi elementari indicati nella planimetria in Copertina: Strutture, materiali, utilizzo; livelli di piano; Strutture verticali, materiali e finiture; Strutture orizzontali; Coperture, tipologia e manto; Oscuramenti esterni, tipologia; Infissi e serramenti, materiali;
- Stato di conservazione, strutture e finiture;
- Destinazione d'uso attuale;
- Umidità;
- Interventi subiti;
- Dati metrici e parametri urbanistici dello stato di fatto;
- Identificativi catastali;
- data primo impianto;
- spazio per eventuali note aggiuntive.

Comune di Segariu Piano Particolareggiato del Centro Matrice		Isolato n.2 Unità edilizia n.1		Ubicazione: via Grazia Deledda												
SCHEDA DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE																
STRUTTURE - MATERIALI - UTILIZZO			STATO DI CONSERVAZIONE - Strutture -													
Volume elementare	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		rudere	scarso	medioc	buono	
LIVELLO DI PIANO			fondazioni													X
seminterrato																X
piano terra	X	X	X	X												X
piano primo			X	X												X
piano secondo																X
piano terzo																X
sottotetto																X
STRUTTURE VERTICALI - materiali -			infissi													X
pietre																X
laterizi	X	X	X													X
terra cruda (ladiri)				X												
blocchi cls																
telaio in cemento armato	X	X	X													
STRUTTURE VERTICALI - finiture -			consolidamento													
intonaco	X	X	X	X												
pietra a vista																X
rivestimento																X
non finito																X
STRUTTURE ORIZZONTALI			sostituzione, demolizione e ricostruzione													X
legno				X												
ferro																
latero-cemento				X												
controsoffitto																
altro																
COPERTURE -tipologia -			consolidamento													
falda unica	X	X														
doppia falda				X												
padiglione																
tetto piano		X														
altro																
COPERTURE - manto -			restaurato													
coppi sardi				X												
marsigliesi																
portoghesi																
eternit	X															
pavimentata																
sola impermeabilizzazione		X	X													
OSCURAMENTI ESTERNI - tipologia -			ristrutturazione													X
persiane	X	X	X													
avvolgibili	X	X	X													
serrande/portelloni		X														
INFISSI - materiali -			ampliamento													X
legno					X											
metallo	X	X	X													
materiali plastici	X	X	X													
DATI METRICI (STATO DI FATTO)																
Superficie del lotto												mq	200,3			
Superficie coperta												mq	181,3			
Larghezza fronte strada												ml	15,7			
Altezza fronte strada												ml	6,8			
Volume edificato												mc	806,8			
Superficie libera												mq	18,9			
Indice di fabbricazione												mc/mq	4,0			
Rapporto di copertura												mq/mq	0,9			
DATI CATASTALI																
Foglio												F 9				
Mappali												279				
Data primo impianto												vol 4 ante 1907				
NOTE																
												Il volume 4 fa parte della costruzione originaria, mentre gli altri sono stati realizzati presumibilmente tra il 1945 e il 1970.				
DATA RILEVAMENTO: ___/___/___																
												Pag. 1				

Pagina 3

- Altezza vani;
- Illuminazione e areazione;
- Destinazione d'uso;
- Proprietà;
- Utilizzo;
- Tipologia edilizia ed uso del suolo;
- Elementi architettonici e costruttivi della tradizione;
- Coerenza con lo scenario storico;
- spazio per eventuali note aggiuntive.

Comune di Segariu Piano Particolareggiato del Centro Matrice		Isolato n.2 Unità edilizia n.4		Ubicazione: via Roma 57									
SCHEDA DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE													
STRUTTURE - MATERIALI - UTILIZZO				TIPOLOGIA EDILIZIA E USO DEL SUOLO									
Volume elementare	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Organismo edilizio di valore storico		
ALTEZZA VANI											Edificio specialistico		
adeguata	X	X	X	X	X							Corte anteriore	
non adeguata												Corte posteriore	X
ILLUMINAZIONE E AREAZIONE											Corte laterale		
buona	X	X	X	X	X							Corte anteriore e posteriore	
sufficiente												Doppio corpo con corte inframezzata	
scarsa												Casa a sala	
nessuna												Casa Palatthu	
DESTINAZIONE D'USO											Atipica		
residenza	X	X	X	X	X							ELEMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE	
commercio al dettaglio												LOGGIATI E PORTALI	
artigianato												Loggiato archivoltato [LA]	
servizi pubblici												Loggiato architravato [LT]	
servizi privati												Portale archivoltato a tutto sesto [PV]	X
altro												Portale architravato [PT]	
PROPRIETA'											Portale architravato ribassato [PR]		
pubblica												PARTI RESIDUALI DELLA TRADIZIONE	
privata				X								Uno dei corpi di fabbrica [FB]	X
altro												Prospetto su strada originario [PF]	
UTILIZZO											Modanature, cornici, coronamenti [CR]		
continuativo				X								Balconi tradizionali [BL]	
saltuario												Portoncino d'ingresso [PR]	
inutilizzabile												COERENZA CON LO SCENARIO STORICO	
Edificio pre-moderno conservato													
Modifiche estranee al tipo ma reversibili												X	
Inutilizzabile per dimensioni inadeguate													
Modifiche irreversibili coerenti con l'ambiente storico													
Modifiche irreversibili discordanti con l'ambiente storico													
Sostituzione generale coerente con l'ambiente storico													
Sostituzione generale discordante con l'ambiente storico													
Recinzione tradizionale conservata												X	
Recinzione tradizionale alterata													
Recinzione moderna coerente													
Recinzione a giorno non coerente													
Passo carraio non coerente													
NOTE													
DATA RILEVAMENTO: _/ _/ _													
Pag 3/4													

La parte progettuale riporta le *Indicazioni di piano*, che stabiliscono:

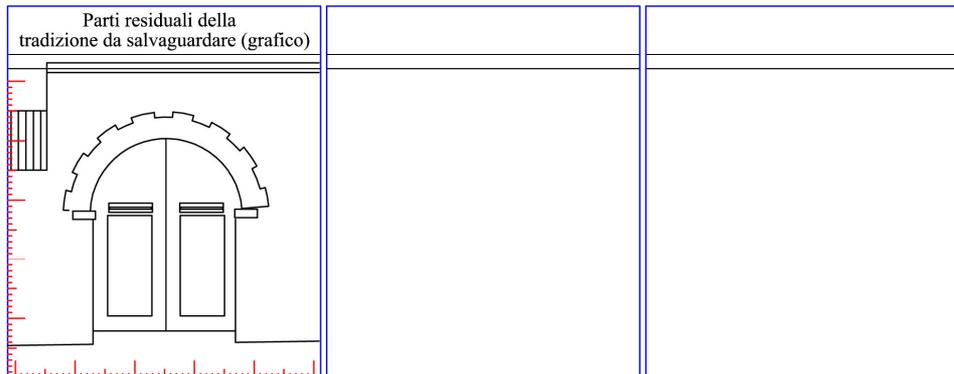
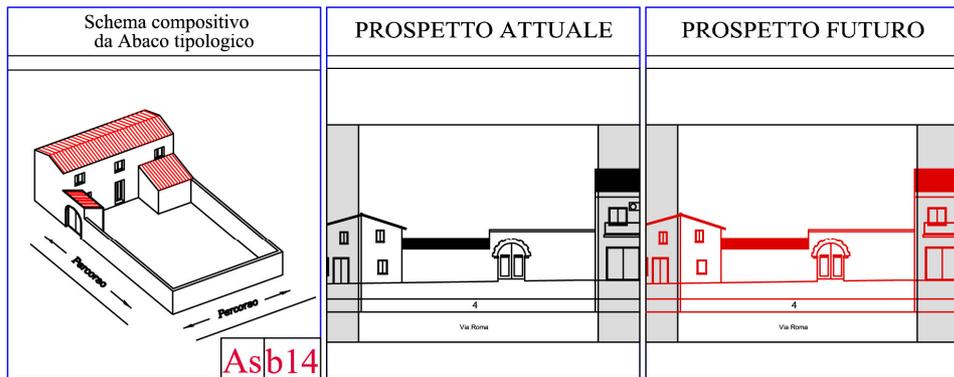
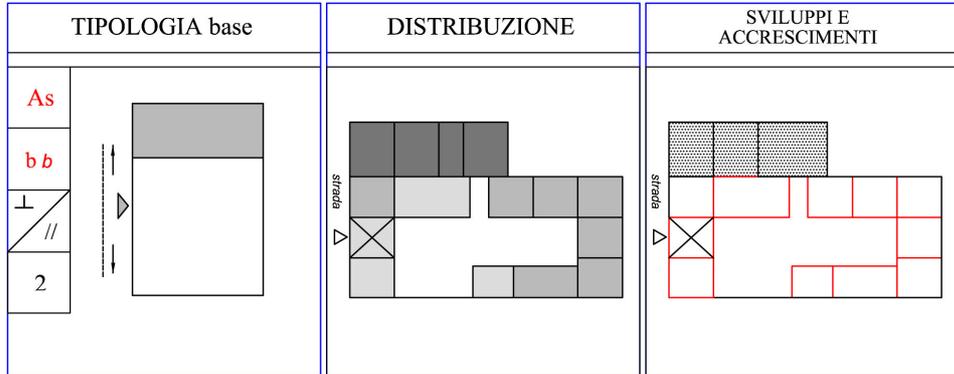
Pagina 4

- Zona territoriale omogenea;
- Sottozona di Piano particolareggiato;
- Prescrizioni particolari;
- Categorie di intervento massimo ammesse volume per volume;
- Indicazioni generali;
- Cambi di destinazione d'uso ammessi;
- Parametri urbanistici di progetto;
- Vincoli;
- Elementi costruttivi da conservare;
- spazio per note e prescrizioni particolari.

Comune di Segariu Piano Particolareggiato per il Centro Matrice		Isolato n.3 Unità edilizia n.2	Ubicazione: via Roma 48	
ZONIZZAZIONE				
ZONA OMOGENEA PUC	A	SOTTOZONA P.P.		A1.2
PRESCRIZIONI PARTICOLARI				
Adeguamento formale delle coperture			Pa	
Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento o similari			Pb	
Adeguamento dimensionale e formale delle aperture dei corpi di fabbrica			Pc	
Sostituzione infissi, serramenti, persiane in alluminio o altri tipi non coerenti...			Pd	
Eliminazione di terrazze e/o balconi, o pensiline e scale esterne			Pe	
Realizzazione o rifacimento intonaci e/o tinteggiature e/o rivestimenti...			Pf	
Eliminazione delle superfetazioni.....			Pg	
Eliminazione di elementi decorativi non assimilabili ai tipi ricorrenti.....			Ph	
Sostituzione di recinzioni, ringhiere in contrasto per materiali e disegno			Pi	
Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte			Pl	
Sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con il prontuario degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche della tradizione locale			Pm	
Obbligo di scolo dell'acqua piovana di copertura dei fabbricati adiacenti			Pn	
Eliminare o nascondere dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento, cisterne d'acqua, antenne paraboliche o impianti similari			Po	
Altro				
CATEGORIE DI INTERVENTO				
INTERVENTO MASSIMO AMMESSO		"5.2" SOSTITUZIONE EDILIZIA CON RIPRISTINO TIPOLOGICO		
INDICAZIONI GENERALI		PARAMETRI URBANISTICI (PROGETTO)		
Riqualificazione secondo abaco tipologico		Superficie del lotto	mq	165,15
Ripristino tipologico	X	Superficie coperta esistente	mq	85,81
Frazionamento unità edilizie		Rapporto di copertura esistente	mq/mq	0,52
Rifusione lotti		Volume esistente	mc	440,24
Accorpamento lotti		Indice di fabbricazione esistente	mc/mq	2,67
Ridistribuzione funzionale	X	Altezza fronte strada esistente	ml	6,50
Adeguamento tipo-morfologico		Rapporto di copertura consentito	mq/mq	0,65
Premio di sup. utile per demolizione/ricostruzione		Indice di fabbricazione consentito	mc/mq	3,50
Ripristino quinta urbana		Volume aggiuntivo (+/-)	mc	137,79
Realizzazione nuove aperture		Incremento/decremento planimetrico	mq	21,54
Realizzazione nuovi balconi		Incremento/decremento altimetrico	mc	
Inserimento pannelli solari termici e fotovoltaici	X	Altezza fronte strada consentito	ml	6,60
Colori di facciata (sigla)		Altezza sopraelevazione consentita	ml	
Colori infissi (sigla)		Altezza nuova costruzione consentita	ml	6,60
Altro		Altro		
CAMBI DI DESTINAZIONI D'USO AMMESSI		VINCOLI		
residenza		Bene paesaggistico		
commercio al dettaglio	X	Bene identitario		
artigianato	X	Area pertinenza Beni paesaggistici e identitari		
servizi pubblici		Zona di tutela integrale		
servizi privati		Zona di tutela condizionata		
autorimessa		Manufatto contrastante con il Bene vincolato		
ristoro		Aree di pericolosità idrogeologica		X
altro				
NOTE				
La nuova costruzione su strada deve avere il passo carraio con portale passante. I pannelli termici e fotovoltaici possono essere installati nei cortili purchè restino non visibili dalla strada, non è consentito piazzarli sui tetti a falde. Aree di pericolosità idrogeologica: H2: (vol 1); H3: (vol 1,2); H4: (vol 1,2, cortile).				
Pag 4/4				

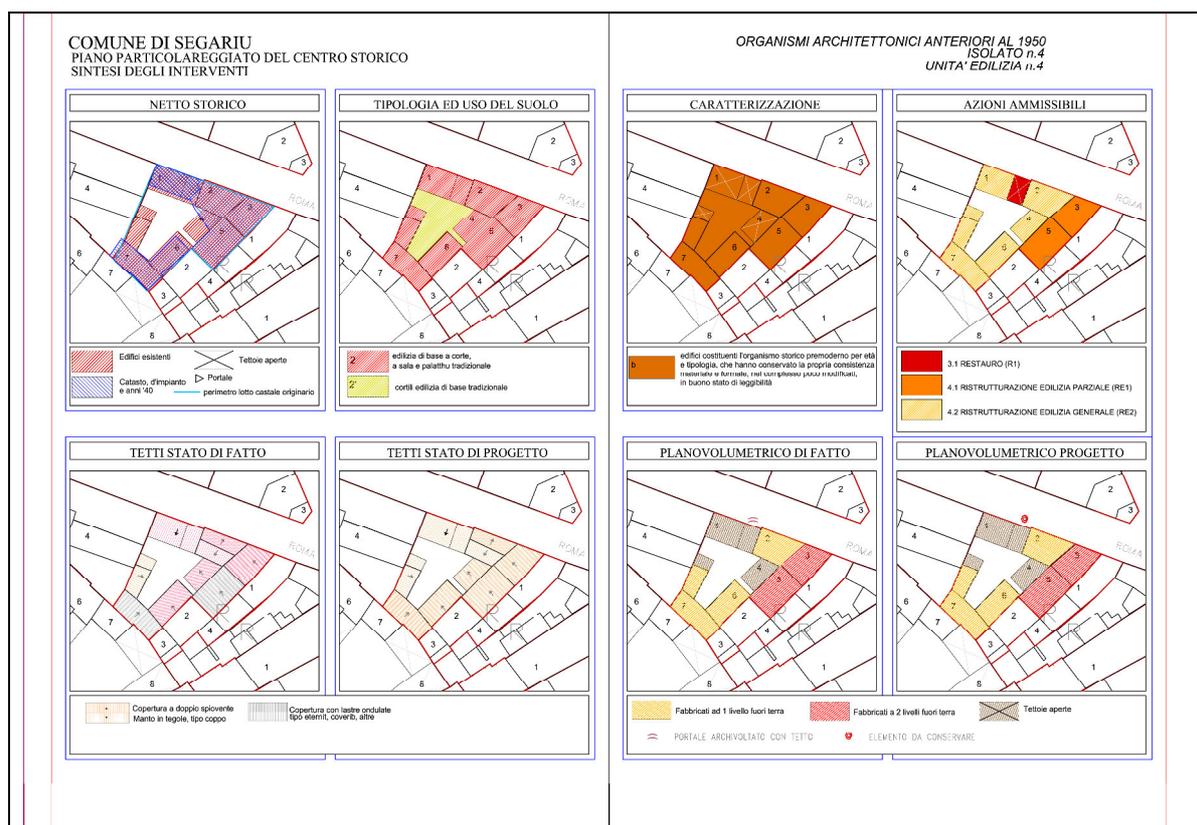
Pagina 5 (solo per le case a corte)

- Indicazione Tipologia base (A, B o C);
- Distribuzione;
- Sviluppi e accrescimenti;
- Individuazione Corpi principali, secondari, Loggiati-tettoie
- Dimensioni;
- tipo giustapposizioni;
- Frazionamenti, accrescimenti e/o riduzioni;
- Livelli corpo principale;
- Schema compositivo esistente
- Schema intervento di riqualificazione (eventuale)
- Parti residuali della tradizione da salvaguardare (grafico e/o foto);
- Profili regolatori di fatto e di progetto;
- Elementi architettonici incongrui.



Pagina 6-7 (formato A3)

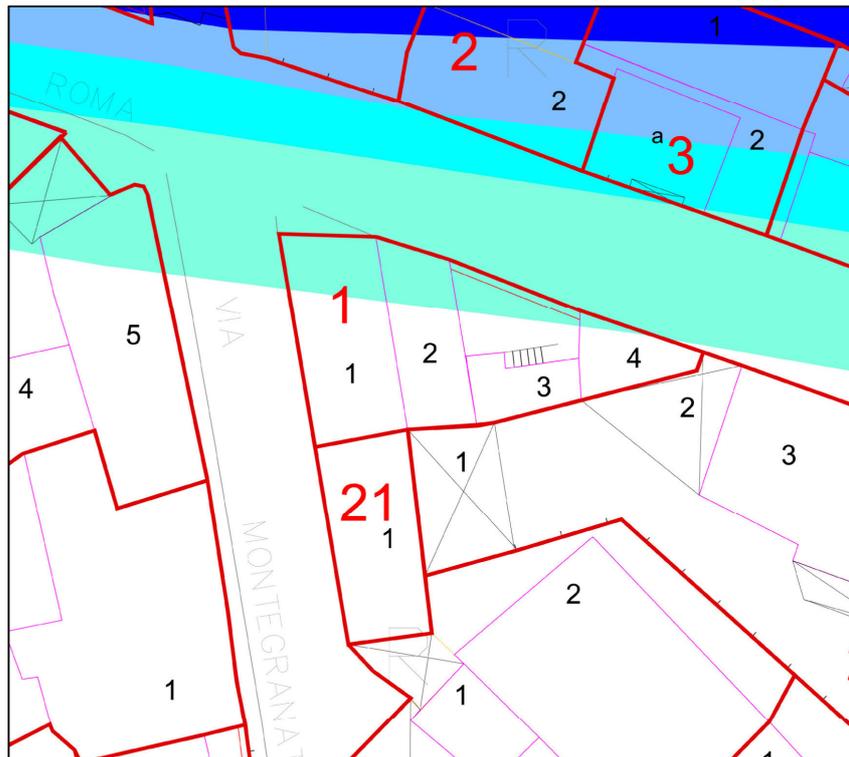
- Sintesi interventi relativi alla sola Unità edilizia interessata estratti dalle tavole dei Comparti:
- Netto storico (sovrapposizione Catasti storici con Edifici esistenti);
- Tipologia ed uso del suolo;
- Caratterizzazione;
- Azioni ammissibili;
- Tetti, Stato di fatto;
- Tetti, Stato di progetto;
- Planovolumetrico di fatto;
- Planovolumetrico di progetto.



Pagina 8 (solo per le unità comprese nelle aree di pericolosità idrogeologica)

- Sovrapposizione zonizzazione PAI.
- Categorie edilizie ammesse in assenza di interventi di mitigazione.

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA
Articoli da 27 a 34 delle NdA del PAI e Titolo IV delle Norme di Attuazione del Piano particolareggiato



Zonizzazione PAI

-  H1: aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni
R1: danni sociali, economici al patrimonio ambientale marginali
-  H12: aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 200 anni
R2: Danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità del personale, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche
-  H3: aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 100 anni
R3: Possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, la interruzione di funzionalità delle attività socio-economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale
-  H4: aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 50 anni
R4: Sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale la distruzione delle attività socio economiche

Sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività previsti nel Piano particolareggiato e nel Regolamento edilizio (Categorie edilizie e disposizione planovolumetrica) secondo quanto specificato nell' Art. 32 delle NTA del PP.

B- Scheda Azzurra, (copertina + 3 pagine).

La parte analitico-descrittiva contiene:

Pagina 1

- Planimetria vecchio catasto;
- Planimetria nuovo catasto;
- Rilievo fotografico;
- Schema planimetrico;

(analoga alla scheda Rossa)

Pagina 2

- Indirizzo e numero civico
- In riferimento ai singoli Volumi elementari indicati nella planimetria in Copertina: Strutture, materiali, utilizzo; livelli di piano; Strutture verticali, materiali e finiture; Strutture orizzontali; Coperture, tipologia e manto; Oscuramenti esterni, tipologia; Infissi e serramenti, materiali;
- Destinazione d'uso attuale;
- Proprietà;
- Utilizzo;
- Interventi subiti;
- Dati metrici e parametri urbanistici dello stato di fatto;
- identificativi catastali;
- data primo impianto;
- tipologia edilizia ed uso del suolo;
- coerenza con lo scenario storico;
- spazio per eventuali note aggiuntive.

(analoga alla scheda Rossa)

La parte progettuale riporta le *Indicazioni di piano*, che stabiliscono:

Pagina 3

- Zona territoriale omogenea;
- Sottozona di Piano particolareggiato;
- Categorie di intervento massimo ammesse volume per volume;
- Indicazioni generali;
- Cambi di destinazione d'uso ammessi;
- Parametri urbanistici di progetto;
- Vincoli;
- Elementi costruttivi da conservare;
- Prescrizioni particolari;
- spazio per note e prescrizioni particolari.

Comune di Segariu Piano Particolareggiato per il Centro Matrice		Isolato n.4 Unità edilizia n.3	Ubicazione: via Roma 67, 69, 71		
ZONIZZAZIONE					
ZONA OMOGENEA PUC		A	SOTTOZONA P.P.		A2.2
CATEGORIE DI INTERVENTO					
INTERVENTO MASSIMO AMMESSO			"4.3" RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTEGRALE		
Indicazioni generali			PARAMETRI URBANISTICI (PROGETTO)		
Riqualificazione secondo abaco tipologico	X	Superficie del lotto	mq	446,68	
Adeguamento tipo-morfologico		Superficie coperta esistente	mq	299,86	
Ripristino quinta urbana		Rapporto di copertura esistente	mq/mq	0,67	
Premio di volume per demolizione/ricostruzione		Volume esistente	mc	2100,00	
Inserimento pannelli solari termici e fotovoltaici	X	Indice di fabbricazione esistente	mc/mq	4,70	
Colori di facciata (sigla)		Altezza fronte strada esistente	ml	8,12	
Colori infissi (sigla)		Rapporto di copertura consentito	mq/mq	0,67	
Altro		Indice di fabbricazione consentito	mc/mq	4,70	
CAMBI DI DESTINAZIONI D'USO AMMESSI			Volume aggiuntivo (+/-)		
residenza		Incremento/decremento planimetrico	mq	0,00	
commercio al dettaglio		Incremento/decremento altimetrico	mc		
artigianato		Altezza fronte strada consentito	ml		
servizi pubblici		Altezza sopraelevazione consentita	ml		
servizi privati		Altezza nuova costruzione consentita	ml		
autorimessa		VINCOLI			
ristoro		Centro matrice		tutto	
altro		Aree di pericolosità idrogeologica		Hi1	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI					
Adeguamento formale delle coperture		Pa	X		
Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento o similari		Pb	X		
Adeguamento dimensionale e formale delle aperture dei corpi di fabbrica		Pc	X		
Sostituzione infissi, serramenti, persiane in alluminio o altri tipi non coerenti...		Pd	X		
Eliminazione di terrazze e/o balconi, o pensiline e scale esterne		Pe			
Realizzazione o rifacimento intonaci e/o tinteggiature e/o rivestimenti...		Pf	X		
Eliminazione delle superfetazioni.....		Pg	X		
Eliminazione di elementi decorativi non assimilabili ai tipi ricorrenti.....		Ph			
Sostituzione di recinzioni, ringhiere in contrasto per materiali e disegno		Pi			
Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte		Pl			
Sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con il prontuario degli		Pm			
Obbligo di scolo dell'acqua piovana di copertura dei fabbricati adiacenti		Pn			
Eliminare o nascondere dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento,		Po	X		
Altro					
NOTE					
I pannelli termici e fotovoltaici possono essere installati all'interno purchè restino non visibili dalla strada e non siano sistemati sulle falde dei tetti.					
Aree di pericolosità idrogeologica: H1: (vol.3).					
Pag 3/3					

Pagina 4 (solo per le unità comprese nelle aree di pericolosità idrogeologica)

- Sovrapposizione zonizzazione PAI
- Categorie edilizie ammesse in assenza di interventi di mitigazione.
(analoga alla scheda Rossa)

C- Scheda Verde, (copertina + 1 pagina).

La parte analitico-descrittiva contiene, in particolare:

Pagina 1

- Indirizzo e numero civico
- Planimetria vecchio catasto;
- Planimetria nuovo catasto;
- Rilievo fotografico;
- parametri urbanistici dello stato di fatto;
- identificativi catastali.

La parte progettuale riporta le *Indicazioni di piano*, che stabiliscono:

- Zona territoriale omogenea;
- Sottozona di Piano particolareggiato;
- Categorie di intervento massimo ammesse;
- Prescrizioni particolari;
- Parametri urbanistici di progetto;
- Vincoli

- spazio per note e prescrizioni particolari.

Planimetria vecchio catasto (1900 ca)		Planimetria nuovo catasto		
				
RILIEVO FOTOGRAFICO				
Aerea		Aerea		
				
DATI CATASTALI				
Foglio	F 9	Mappali		
ZONIZZAZIONE				
ZONA OMOGENEA PUC	A	SOTTOZONA P.P.	A2.2	
CATEGORIE DI INTERVENTO				
INTERVENTO MASSIMO AMMESSO	"5,3" NUOVA COSTRUZIONE SECONDO ABACO TIPOLOGICO			
PARAMETRI URBANISTICI		PRESCRIZIONI E INDIRIZZI		
Superficie del lotto	mq	207,04	Tipologia edilizia	corde a/r
Larghezza fronte strada	ml	32,07	Colori facciata	
Indice di fabbricazione	mc/mq	2,50	Colori infissi	
Rapporto di copertura	mq/mq	0,60	Altro	
Altezza massima	ml	7,50	VINCOLI	
Volume edificabile	mc	517,00	Centro matrice	tutto
Superficie coperta	mq	62,68	PAI	Hi4
NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI				
U.E. 8.8 Pag 1/1				

Pagina 2 (solo per le unità comprese nelle aree di pericolosità idrogeologica)

- Sovrapposizione zonizzazione PAI
- Categorie edilizie ammesse in assenza di interventi di mitigazione.
(analoga alla scheda Rossa)

Terza operazione.

1. Per la comprensione delle Indicazioni di Piano di cui alla Scheda, riferite all'Unità edilizia interessata, è necessario

consultare le Norme Tecniche d'Attuazione, in particolare in riferimento a:

– "Zonizzazione del Piano Particolareggiato" [art.8]

Conformemente alle Linee guida del Piano paesaggistico regionale, le Unità edilizie sono raggruppate nelle sottozone paesaggistiche A1 e A2, a loro volta articolate in ambiti di omogeneità ambientale e architettonica, nei quali sono previsti gli indirizzi e le modalità di intervento.

– "Categorie di intervento edilizio" [art.9-9a]

rappresentano, secondo la classificazione ordinata per numeri in modo crescente, il massimo intervento edilizio consentito nell'Unità Edilizia e/o per le singole unità funzionali (volumi elementari) di cui è costituita.

– "Prescrizioni" [art.13]

sono le operazioni prioritarie e ricorrenti da porre in atto, riferite ad elementi costruttivi incongrui e dissonanti rispetto all'insieme architettonico e ambientale. Hanno carattere "indicativo" per gli interventi di Manutenzione, mentre assumono carattere vincolistico per tutte le altre categorie. Questi interventi, qualora non indicati negli elaborati di progetto, vengono comunque riportati nell'atto abilitativo.

– "Vincoli" [art.14]

Comprendono sia i Beni paesaggistici e identitari, da sottoporre alle tutele di cui al PPR, sia manufatti o interi edifici, suoli o loro elementi componenti, per i quali il Piano particolareggiato stabilisce norme puntuali di tutela e conservazione.

– **Requisiti di “Sostenibilità ambientale” [artt.15, 16, 17 e 18]**

Comprendono le indicazioni sui materiali e le tecniche costruttive da impiegarsi negli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia nonché nella realizzazione delle nuove costruzioni.

2. Per una più dettagliata conoscenza delle prescrizioni di carattere tipologico ed edilizio va invece consultato il **Codice di pratica**, Allegato relativo alle “Modalità di attuazione” di cui all’art.12 delle stesse NTA.

Il Codice, redatto in forma di "**dizionario in ordine alfabetico**" comprende prescrizioni relative alla tipologia edilizia e agli elementi costruttivi, contiene infine i riferimenti relativi agli abachi e ai processi di sviluppo tipologico, e i rimandi alle Norme di attuazione (sempre in ordine alfabetico).

La parte relativa alle **Tipologie** illustra le Prescrizioni da seguirsi relativamente alle diverse caratteristiche delle Unità edilizie (Edifici premoderni, Edifici realizzati o modificati irreversibilmente in epoca moderna, Aree libere, Servizi pubblici, Fabbricati incongrui).

La parte sui **Caratteri costruttivi**, redatta per voci elencate in ordine alfabetico, indica le prescrizioni rispetto ai singoli elementi della costruzione.

Gli **Abachi** indicano le fasi di accrescimento consentibili in riferimento alla Tipologia edilizia e i Processi storico tipologici consolidati.

L'Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, allegato al Codice di pratica [art.12] (consultabile sul DVD), raccoglie il repertorio fotografico degli elementi ricorrenti dell’architettura tradizionale locale, specificando tipi, materiali e colori, che rivestono un ruolo di particolare importanza per la conoscenza e la conservazione dei valori architettonici e costruttivi.

Costituisce perciò un campione degli elementi o dei caratteri ai quali si ritiene maggiormente affidata la trasmissione di testimonianze

particolarmente significative del modo di costruire e in generale della cultura costruttiva del Campidano centro-meridionale.

Il Repertorio non intende fornire l'elenco degli elementi ai quali limitare l'opera di conservazione, escludendo gli altri, bensì, concretamente, indicare quelli per i quali l'opera conservativa deve essere particolarmente attenta e inderogabile nel corso dell'attività edilizia.

Nel repertorio fotografico sono compresi anche gli esempi negativi relativi agli interventi assolutamente da evitare.

In particolare, inoltre, ai Progettisti si suggerisce

l'approfondimento dei seguenti punti:

A. delle NTA:

Art. 4 – Interpretazioni

Art. 5 – Efficacia, osservazioni e modifiche

Art. 7 - Disciplina del Piano particolareggiato

Art. 9a - Classi e Categorie di intervento edilizio

Art. 10 bis - Interventi di trasferimento volumetrico

Art. 10 ter - Rinnovo del patrimonio edilizio

Art. 11 - Definizione delle operazioni d'intervento

Art. 20 – Destinazioni d'uso ammesse

Art. 21 - Modificazioni di destinazione d'uso

Art. 22 - Titoli abilitativi

Art. 23 – Elaborati da allegare alle richieste di atti abilitativi

Art. 24 – Autorizzazione paesaggistica

intero Titolo IV – Prescrizioni per le aree di pericolosità idrogeologica

Art. 36 – Crolli e danni ai fabbricati

Art. 37 - Aree da destinare a parcheggi

Art. 40 - Tolleranze di cantiere

Artt. 41-42-43 - Varianti ai titoli abilitativi

Art. 46 - Norme transitorie

Art. 47 – Applicabilità del Regolamento edilizio

B. della Relazione Urbanistica

§ 6 Caratteri della conservazione e della riqualificazione nel recupero urbano

§ 7 Contenuti morfologico-progettuali del Piano

§ 9 Prescrizioni edilizie. Le categorie di intervento edilizio

§ 10 Interventi di trasferimento volumetrico e rinnovo del patrimonio edilizio

§ 11 Gli Atti abilitativi dopo la LR 8/2015

§ 15 Il Piano di assetto idrogeologico (PAI)

B2a. dell'Abaco tipologie edilizie (Fascicolo 2a allegato al Codice di pratica)

§ Prescrizioni

Cagliari, luglio 2016

Arch. Alan Batzella