

COMUNE  
DI  
SANT'ANTIOCO



**Norme di attuazione del  
centro matrice  
PPR - Sardegna**

ARCH. ANGELO MARONGIU & ING. FRANCO MARTIS

R.d. P. Arch. Giovanna Manunza (uff. urbanistica)

## NORMATIVA INTEGRATIVA

per le zone B esterne alla perimetrazione della ex zona A , ma compresa all'interno della perimetrazione del centro di antica e prima formazione e delle zone prospicienti la zona matrice.

La presente normativa si applica alla zona urbana compresa tra il perimetro della zona già disciplinata A e la perimetrazione della zona matrice, così come coprogettata con il Comune in data 05/06/2007, compreso gli immobili costituenti la quinta stradale, per la profondità pari all'intera proprietà, posti a margine della perimetrazione della zona matrice.

### 1) - INQUADRAMENTO

La zona delimitata è definita come zona di completamento residenziale, in cui sono presenti parti totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale, diverse dalle zone A, per le quali sono presenti le opere di urbanizzazione primaria, e risulta definito il sistema viario.

Tale sistema potrà essere suscettibile di modifica, in casi particolari legati all'obiettivo della razionalizzazione complessiva della rete viaria e della definizione delle direttrici di espansione urbana, ove previsto dallo strumento urbanistico.

Sono espressamente vietate tutte le attività non compatibili con l'insediamento urbano. Sono peraltro previsti i cambi di destinazione necessari a favorire un miglior assetto della organizzazione residenziale in vista di una migliore disponibilità di servizi pubblici, della razionalizzazione del sistema del commercio e, in generale, della

distribuzione ed organizzazione dei servizi privati, connessi con la residenza anche stagionale.

All'interno della zona, disciplinata dalla presente normativa, valgono le indicazioni e prescrizioni del regolamento edilizio e della normativa di attuazione allegata al PUC per la parte più restrittiva rispetto alle presenti norme.

## 2) - ATTUAZIONE

Salvo particolari necessità di coordinamento definite dagli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PUC, saranno :

**a - attuazione per concessione diretta**

**b - densità edilizia:** fondiario 3.00 mc/mq

**c – indice di copertura** : è determinato nel rapporto massimo di 0,50 mq/mq

**d – altezza dei fabbricati** : nelle nuove costruzioni o nelle sopraelevazioni o completamenti ed eventuali trasformazioni, l'altezza massima consentita è di m. 10,50, alla gronda, con un numero massimo di piani fuori terra pari a 3 più copertura.

**e – distacchi** : nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è prescritto il rispetto degli allineamenti esistenti.

L'edificazione rispetto ai **confini** con altri lotti edificabili è consentita ad una distanza di m. 5,00, e comunque non inferiore a m. 10.00 tra pareti finestrate, ovvero in aderenza nei seguenti casi:

1-In ogni caso nella costruzione, previa demolizione di edifici già edificati in aderenza, limitatamente per la parte di immobile ad uso residenziale già edificata in aderenza con edifici contermini, ad uso anch'essi residenziali, ovvero per tutto il fronte dell'immobile contermini costruito in aderenza.

2-Nei casi di nuova costruzione , ampliamento, sopraelevazione, limitatamente per la parte di immobile ad uso residenziale già edificata in aderenza con edifici contermini, ad uso anch'essi residenziali;

Nei progetti di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ampliamento si deve far riferimento agli schemi di aggregazione riportati nella tav. 4 allegata alle presenti norme.

**d - tipologie** : tutte le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno rispettare la tradizionale tipologia edilizia locale, anche con proposte architettoniche che reinterpretano in forma moderna tali caratteri tradizionali. Per la progettazione si fa riferimento agli abachi e schemi, nonché immagini, riportate nelle tavole allegata alla presente normativa.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, potrà essere richiesta, da parte del responsabile servizio urbanistica - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - l'omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici; in ogni caso ogni proposta progettuale che coinvolga in modo importante la trasformazione del paesaggio urbano deve essere preventivamente concordata con l'ufficio tecnico che potrà richiedere l'esame della C.E.

Nelle aree di pertinenza o in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione, con un minimo di 1 (uno) posti auto per unità immobiliare.

Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino e a parcheggio. La parte di terreno permeabile non deve essere inferiore al 50% della parte scoperta, dove per parte scoperta sono compresi anche portici e verande per una percentuale non superiore al 20% del totale.

La recinzione nei confini con altre proprietà sarà realizzata con un muro pieno di altezza di mt. 3,00.

Nei confini in fregio alla viabilità pubblica o privata di uso pubblico, la recinzione dovrà essere realizzata con muratura piena di altezza pari a m. 2,50 per la zona omogenea .

Prescrizioni particolari, per le sotto zone soggette a piani particolareggiati o di recupero, potranno essere fornite dagli stessi piani.

Nei casi in cui si debba ricorrere alla predisposizione di piano particolareggiato, o di recupero, anche di iniziativa privata, l'indice fondiario si applica alla superficie complessiva dell'area oggetto di Piano, che viene pertanto assunta come superficie territoriale "st;" per conseguenza, l'indice fondiario viene a sua volta assunto come indice territoriale "it" , e la volumetria calcolata dall'applicazione di detto indice sulla superficie di intervento dovrà essere realizzata sulla superficie del lotto (o dei lotti) stabilito (i) come superficie del lotto si dallo stesso piano attuativo. Per i soggetti pubblici o privati è obbligatorio attuare interventi con piano particolareggiato su superfici di intervento pari o superiori a mq. 1500 o all'intero comparto circoscritto da strade pubbliche o altre zone omogenee. In questo caso la volumetria territoriale, depurata del 10% per volumetria pubblica, sarà utilizzata all'interno della superficie fondiaria dei lotti, con un indice fondiario derivante dalle risultanze del Piano Particolareggiato o di recupero che non dovrà comunque superare i 3 mc/mq.

Il Piano Particolareggiato o di recupero dovrà garantire la dotazione di aree per servizi nella misura minima prescritta di 18 mq/ab, relativamente alla superficie oggetto del Piano medesimo e indicare la dotazione di parcheggi pubblici.

Il numero di abitanti - da valutare in funzione della cubatura (volume territoriale)

dovrà essere calcolato sul rapporto 250 mc/ab;

### 3) – TIPI EDILIZI E ABACHI

Gli interventi nuovi o di ristrutturazione dovranno tenere conto delle tipologie allegata alla presente normativa. Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale. C'è la possibilità di interrompere

il fronte solo al piano terra, con passi carrai e simili, su di un solo lato del fronte edilizio.

La linea di gronda e gli allineamenti dei vani murari ( porte e finestre ) dovranno rispettare quelli degli edifici contermini e far riferimento alle prescrizioni di cui alla tav. 3 delle norme del centro matrice.

Le ristrutturazioni dovranno contemplare gli edifici esistenti mantenendo i volumi all'interno della superficie coperta già consolidata.

Nei casi di demolizione di edifici e loro ricostruzione si dovrà ricostituire la "scatola" architettonica riposizionando i nuovi volumi all'interno della posizione originaria e nel rispetto della altezza esistente sul fronte strada.

Nei casi di palese disturbo verso proprietà confinanti o per migliorare le condizioni di soleggiamento o per evitare ombre portate, si potrà considerare la possibilità di spostamento di volumi all'interno del lotto, fermo restando i volumi che assicurano la continuità del fronte strada.

La volumetria di ciascun lotto deve essere collocata, prioritariamente, alla definizione della scatola architettonica sul fronte stradale, evitando di "spalmare" il volume nel lotto con soluzioni che sarebbero di evidente disturbo.

La progettazione deve considerare la possibilità di conservare, ove possibile, zone di verde sul lato interno delle proprietà, evitando la realizzazione di volumi accessori staccati dal volume principale.

#### 4) – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia storico-ambientale dell'edificio nel suo contesto, da conseguire attraverso la conservazione della struttura urbana così come si è

formata nel tempo, individuando idonei rapporti tra parti edificate e spazi liberi, anche attraverso la eliminazione o sostituzione delle parti fatiscenti, di disturbo o delle superfetazioni.

E' prescritta la conservazione degli allineamenti delle facciate esterne e dei passi carrabili.

E' possibile modificare la linea di gronda solo al fine di conformarsi agli edifici contermini.

La nuova costruzione, come pure la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento dovranno salvaguardare i valori ambientali, attraverso un adeguato inserimento nel contesto dell'intero isolato, che dovrà essere specificatamente verificato rispetto a tutti gli edifici contermini e prospettanti.

La demolizione e ricostruzione non fedele di un fabbricato o di parte di esso è ammessa solamente per gli edifici o parti di essi che abbiano deformato la configurazione dei fabbricati aventi valore storico-tradizionale, e solo nel caso che in cui detto edificio o una sua parte risulti irrecuperabile con normali interventi di manutenzione, restauro conservativo o ristrutturazione e , comunque, previa concessione che preveda specificatamente la demolizione e successiva ricostruzione.

La sola demolizione ( senza ricostruzione ) , è ammessa per edifici, parti o strutture edilizie la cui eliminazione risulta necessaria per oggettive ragioni di salvaguardia ambientale, igienica e di pericolo per cose o persone o quando siano di disturbo architettonico.

E' consentito:

a) i  
nSTALLARE servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata

b) i  
nserire nuove scale, ascensori, montacarichi, e modificare gli elementi strutturali, ove cio' non comprometta l'unitarietà e la tutela di eventuali volte, soffitti, elementi o apparecchiature murarie di pregevole fattura

c) t  
raslare i solai privi di valore architettonico con possibilità di utilizzare a qualunque titolo i sottotetti, compreso quello abitativo nell'ambito dell'unità preesistente, solo nel caso che gli stessi presentino un'altezza minima di m. 2,00 ed una media di m. 2,70, e purchè cio' non comporti modifiche alla linea di gronda e al prospetto.

d) l  
'apertura di finestre in falda, non emergenti dal profilo della falda stessa. E' vietata la realizzazione di qualsiasi altro tipo di apertura in falda di copertura.

e)

## 5) – MATERIALI E FINITURE

Per le murature, i manti di copertura e le rifiniture esterne si dovranno impiegare materiali costruttivi tradizionali e tenendo conto degli edifici esistenti di valore storico e , in caso di nuova costruzione, o demolizione e ricostruzione, degli edifici contermini .

Nei casi di demolizione è' fatto obbligo di reimpiegare tutti i materiali recuperabili. Preferire la ristrutturazione e restauro alla demolizione e ricostruzione. La demolizione e ricostruzione di edifici dichiarati staticamente precari e di impossibile recupero, sarà attuata secondo un intervento di architettura che possa restituire al sito il valore e la ricchezza ambientale originale; anche per questi interventi è obbligatorio riferirsi agli abachi allegati.

Le pareti e i prospetti, in qualsiasi materiale vengano realizzati, dovranno essere finiti con intonaco al civile tinteggiato con colori dal bianco alla gamma cromatica dei colori caldi, escludendo le tonalità forti e quelle dei colori freddi.



E' vietato scorticare e demolire l'intonaco dei vecchi muri in pietra per lasciare a vista la tessitura muraria; sono altresì vietati i rivestimenti, anche di zoccolature o tratti parziali, di lastre in pietra, ceramica, piastrelle ed ogni altro elemento che non sia l'intonaco.



Sono ammesse le tinteggiature esterne purché eseguite con tinte a calce, a tempera o del tipo lavabile , e quelle eseguite mediante l'utilizzo dei materiali sopraindicati integrati con polverino di materiale lapideo.

I canali di gronda e pluviali devono essere realizzati esclusivamente in rame o ferro zincato. E' vietato l'impiego di PVC.

L'intervento edilizio deve risultare completo di tinteggiatura esterna.

Nella realizzazione dei tetti è ammesso esclusivamente l'uso di tegole curve ( coppi ), salvo che nel caso di interventi parziali o integrali su tetti preesistenti, ove è ammesso l'impiego degli elementi laterizi originari.

E' vietata la posa in opera di infissi in PVC o altro materiale plastico, in alluminio di qualsiasi genere, salvo quello laccato con trattamento antiriflesso e della gamma cromatica del legno.

E' vietata l'installazione, nei prospetti su vie pubbliche o private di uso pubblico, di elementi tecnologici quali pompe di calore e simili e antenne televisive , la cui collocazione è consentita esclusivamente su prospetti interni del fabbricato o sulla copertura dello stesso. E' altresì vietata la collocazione dei riserve idriche di qualsiasi tipo e materiale in copertura tale che sia visibile dagli spazi pubblici.

Negli abachi allegati alla presente relazione sono riportati dei riferimenti per la progettazione.

All'interno della zona matrice sono individuabili tre gruppi di edifici che per caratteristiche e tempi di realizzazione caratterizzano il tessuto urbano:

### PRIMO GRUPPO

riguarda edifici superstiti emergenti di buon valore architettonico che si riferiscono a periodi di costruzione della fine dell'800 e primi decenni del '900. Questi sono in buona parte riprodotti in fotografia nelle tavole allegate alla presente normativa.

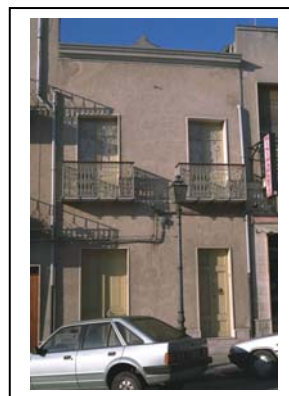


Gli edifici catalogati e riportati negli elaborati, planimetria tav. 1 e foto, allegati alla presente normativa dovranno essere conservati nella loro unitarietà architettonica, materiali, finiture etc.

Per essi vige la disciplina della **conservazione** della scatola architettonica, con intervento di restauro, e con la possibilità di trasformare e ristrutturare lo spazio interno per adeguarlo a nuove destinazioni funzionali con la zona urbanistica.

### SECONDO GRUPPO

riguarda edifici superstiti edificati da oltre cinquant'anni e che hanno conservato l'impianto architettonico di facciata quasi intatto. Sono caratterizzati dai nuovi materiali sperimentati nei primi decenni del '900 – betoncino a vista naturale o colorato, marmo o pietra oppure conservano ancora gli infissi originali -



Per essi vige la disciplina della conservazione dell'impianto di facciata che dovrà essere conservata nella sua unitarietà architettonica, materiali, finiture etc., pur con i dovuti adeguamenti e ripristino dei materiali, infissi etc.. Nel recupero si farà riferimento ai tipi guida allegati.



### TERZO GRUPPO

riguarda edifici realizzati di recente a seguito di completa sostituzione e/o di demolizione oppure da forte adattamento dell'esistente. Si evidenziano edifici ben inseriti ma anche edifici di forte disturbo a causa del non rispetto dei riferimenti tipologici consolidati ed in generale per la assoluta mancanza di qualità tale che si qualifica come intervento negativo all'interno del paesaggio urbano consolidato..

Per essi vige la disciplina della ricomposizione architettonica, edilizia e urbanistica e della ristrutturazione straordinaria e demolizione e ricostruzione guidata.

In tutti i casi la progettazione presentata per l'approvazione dovrà contemplare una rassegna fotografica dell'esistente e storica, una relazione in cui sono riportati gli elementi a base della proposta progettuale, i materiali, un rilievo materico e dello stato dell'esistente, impatto ambientale con la nuova proposta.

## 7) – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

*1-costruzione guidata*

E' la condizione in cui si deve costruire un nuovo volume in terreno libero da costruzioni.

La progettazione dovrà tener conto delle condizioni a confine del lotto e di tutte le indicazioni dettate dalle normative di attuazione. La proposta progettuale sarà accompagnata da una relazione in cui sono riportati gli elementi tipologici considerati alla base della progettazione.

#### *2-demolizione e ricostruzione guidata*

Si applica a quei casi nei quali la presenza di intasamenti dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio di base o comunque di corpi di fabbrica estranei ai caratteri del tessuto storico e capaci di condizionarlo in modo fortemente negativo, ha generato condizioni di antigienicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi estranei. E' consentita la ricostruzione a patto che il nuovo elemento edilizio non disturbi l'insieme architettonico e non comporti chiusura di vedute e ombre portate in lotti attigui.

Si tratta del caso in cui a seguito di fondata analisi delle condizioni di fatto, si arriva alla demolizione di volumi o parti di volumi di disturbo sia dal punto di vista strutturale che di inserimento nel contesto. La ricomposizione architettonica ed edilizia deve avvenire considerando le condizioni edilizia a confine e sulla base della normativa di attuazione. La relazione accompagnatoria del progetto, dimostrerà il rispetto delle tipologie consolidate e dei particolari edilizi.

#### *3-manutenzione*

In tutti in casi in cui si debba eseguire manutenzione ad apparati edilizi o parti di esso senza nessuna alterazione ne di volume, finitura e cromatismo.

#### *4-ristrutturazione guidata*

In tutti in casi in cui si debba eseguire ristrutturazione ad apparati edilizi o parti di esso con alterazione di volumi, finitura e cromatismo. In questi casi si farà riferimento alle prescrizioni della normativa.

#### 5-ristrutturazione ordinaria

Costituiscono interventi di ristrutturazione ordinaria esterna:

- rifacimento intonaci esterni e rivestimenti
- tinteggiatura riparazione e sostituzione infissi esterni
- riparazione, sostituzione o integrazione di impianti tecnologici purchè non comportino la creazione di nuovi volumi e alterino l'organismo edilizio;
- pulitura delle facciate esterne e tinteggiatura senza variazione dei caratteri degli intonaci
- sostituzione o riparazione di intonaci con altri simili con medesime caratteristiche
- riparazione dei manti di copertura con tegole sarde o di altro genere purché laterizie con esclusione di qualsiasi altro genere;
- riparazione e sostituzione infissi solo in legno

#### 6-ristrutturazione straordinaria

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che portano alla variazione dell'organismo edilizio, per adeguarlo alla tipologia consolidata di riferimento con diradamento del volume di disturbo. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, oppure l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali interventi debbono comunque tenere presenti e conservare le tracce residue, delle caratteristiche tipologiche ancora presenti nell'organismo. Possono essere modificate le destinazioni d'uso ma sempre compatibili con quelle della zona.

#### 7-restauro

Sono gli interventi 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 ; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio .

Si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio nella sua consistenza originaria con la sua stratificazione storica e formale. E' possibile in cambio di destinazione d'uso.

*8-sopraelevazione guidata*

E' la condizione in cui si deve costruire un nuovo volume in sopraelevazione.

La progettazione dovrà tener conto delle condizioni a confine del lotto e di tutte le indicazioni dettate dalle normative di attuazione. La proposta progettuale sarà accompagnata da una relazione in cui sono riportati gli elementi tipologici considerati alla base della progettazione.