

COMUNE DI PORTO TORRES

ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
PER LE AREE INCLUSE NEL
“CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE”

NORME DI ATTUAZIONE

(NORME SCRITTE)

NORME DI ATTUAZIONE

(NORME SCRITTE)

Capitolo 1° Norme generali

Articolo 1

Per le aree incluse nel Centro di Antica e Prima Formazione o Centro Matrice (definito con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione urbanistica regionale, n°212, del 12/02/2008), le indicazioni e le norme del P.R.G. e del R.E. del Comune di Porto Torres, e quelle del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale (n°65, del 24/09/2004), si applicano nel rispetto delle prescrizioni di maggior dettaglio contenute negli elaborati del presente Piano di Adeguamento all'art.52 delle N.di A.del PPR. (D'ora in poi "Piano di Adeguamento", o "PdiA").

Per maggior chiarezza:

- a) tutte le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PP vigente, continuano a valere per l'intera Zona A, escluse le aree del Centro Matrice, alle quali si applicano, quali indicazioni di maggior dettaglio, quelle delle presenti norme, che derivano dalle precedenti, prevalgono su di esse, e vengono riportate di seguito con le variazioni, le cancellazioni e le aggiunte apportate dal Piano di Adeguamento;
- b) per gli interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno del perimetro del Centro Matrice, le indicazioni grafiche del presente Piano di Adeguamento prevalgono su quelle del PP della zona A, già vigente;
- c) al fine di facilitare i trasferimenti di volumetria ("decolli" ed "atterraggi", previsti dal PdiA), che hanno origine all'interno del Centro Matrice, sono state apportate alcune modifiche alle vigenti Norme di Attuazione della zona A che interessano le aree esterne al Centro Matrice.

Articolo 2

Le Norme di Attuazione del Piano di Adeguamento danno disposizioni, che disciplinano gli interventi di modifica dell'attuale assetto del Centro Matrice, sia usando parole (*Norme scritte*), che disegni e grafici di vario tipo (*Norme in forma grafica*).

Le *Norme scritte* prevalgono sulle *Norme in forma grafica*.

Le *Norme scritte* e le *Norme in forma grafica* prevalgono sulle indicazioni di tutti gli altri elaborati grafici del Piano di Adeguamento.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici del PdiA, prevalgono le indicazioni contenute nelle tavole di piano a scala maggiore (di maggior dettaglio).

Sono da considerare *Norme di attuazione* a tutti gli effetti i seguenti elaborati grafici:

-Tav.6a – 6b – *Tipologie edilizie storiche - Schemi tipologici principali*;

- Tav.7- *Particolari architettonici e modalità di restauro;*
- Tav.8 - *Modalità d'intervento - Schemi di ristrutturazione conservativa;*
- Tav.9 - *Modalità d'intervento per nuove volumetrie e schemi tipologici;*
- Tav.10 - *Modalità d'intervento – Arredo urbano.*

Articolo 3

3.1- Così come il vigente piano particolareggiato della zona A, anche il Piano di Adeguamento raggruppa, a fini normativi, gli edifici esistenti e le superfici fondiarie, in isolati o parti di isolato, individuati, nelle planimetrie di piano, da numeri o da numeri e lettere.

3.2- Gli interventi previsti sull'edilizia esistente che non possono sfruttare, sul posto, l'intera volumetria derivante dall'applicazione dell'indice fondiario (a causa delle limitazioni di vario tipo imposte dal PdiA) possono trasferire altrove la volumetria eccedente rispetto a quella realizzabile (*Volumi in decollo*)

Specifiche indicazioni in proposito sono riportate negli elaborati "Disposizioni di dettaglio".

Sono aree *di atterraggio* quelle in cui, al volume edificabile, determinato applicando l'indice fondiario e le altre disposizioni del PdiA, o al volume comunque esistente, possono essere sommati volumi potenziali, generati su aree diverse, *di decollo*, ma non utilizzabili su di esse.

3.3- Per tutti i lotti interni al perimetro del Centro Matrice, vale l'indice fondiario di 5,12 mc/mq, nel rispetto del quale l'edificio eventualmente esistente può essere ampliato secondo le modalità indicate, di cui alle "Norme di Attuazione in Forma Grafica" descritte nella Tav.9 di piano. Nei casi in cui non sia stata precisata alcuna modalità particolare, l'ampliamento potrà essere realizzato utilizzando solo la tipologia "M2a". La volumetria non utilizzata o non utilizzabile, pari alla potenzialità edificatoria (5,12 mc/mq X mq di superficie del lotto) dedotto il volume realizzato, è da considerare "in decollo" e può essere trasferita in zone "di atterraggio" anche se ciò non è indicato in modo esplicito per quel lotto nelle tavole di piano, che richiamano l'attenzione segnalando solo i casi d'intervento più significativi.

L'ampliamento della volumetria esistente e/o il trasferimento di quella "in decollo" sono subordinate al restauro dell'edificio storico esistente.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione ammessi, il volume ricostruito può superare quello preesistente, fino a 5,12 mc/mq di indice fondiario, solo se si utilizzano volumi "in atterraggio".

3.4- Nel caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, e ricostruzioni a seguito di demolizione, i volumi da considerare per la verifica del rispetto dell'indice fondiario, sono da calcolare, per ciascun fabbricato, secondo le modalità generali descritte nell'art.39 del vigente Regolamento Edilizio, con le precisazioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del PdiA.

3.5- La misura dell'altezza, da utilizzarsi nei calcoli per la verifica dell'indice fondiario, si ricaverà dai prospetti delle facciate a monte sui quali è disegnato il "Profilo regolatore" (come già definito nelle N.di A. del vigente P.P. della zona A). Sulla facciata, si farà poi

riferimento alla quota a monte di ciascun edificio, assumendo, quindi, per ciascun prospetto l'altezza minore rispetto al terreno sistemato o al piano di marciapiede. Si precisa, inoltre, che il volume da considerare, ai fini della verifica del rispetto dell'indice fondiario di progetto, deve essere determinato caso per caso e può non coincidere col valore, scritto nelle tabelle riportate negli elaborati di piano, che deve considerarsi solamente indicativo e non vincolante.

3.6- Il Piano di Adeguamento disciplina l'ubicazione delle nuove costruzioni sulle aree libere e l'ampliamento delle costruzioni esistenti, secondo precise modalità d'intervento, descritte nelle presenti norme e rappresentate schematicamente negli elaborati grafici.

3.7- Al fine di risanare e riordinare i cortili all'interno degli isolati, ingombri in parte da piccole costruzioni "accessorie", precarie e non, a servizio delle abitazioni, il PdiA prevede il loro abbattimento con rilocalizzazione dei volumi eliminati nel corpo delle costruzioni "principali", in aggiunta a quanto normalmente consentito. I soggetti interessati, prima dell'inizio dei lavori debbono dimostrare, con documentazione fotografica *ante e post*, l'effettiva demolizione avvenuta, sull'opportunità della quale il Comune si esprime preventivamente al momento dell'approvazione del progetto edilizio.

3.8- Per i nuovi edifici ammessi e per le trasformazioni di quelli esistenti, il PdiA propone diverse tipologie edilizie con indicazioni che riguardano: limiti di ingombro; tipo e forma di copertura; altezza massima; dettagli costruttivi; particolari di finitura e decorazione delle facciate su aree pubbliche, etc. Proposte *innovative* di decorazione e finitura delle facciate, visibili da spazi pubblici, vanno giustificate con riferimento a situazioni già riscontrate, o deducibili da queste.

3.9- Di tutti gli edifici esistenti, situati all'interno del perimetro del Centro Matrice, è stata, generalmente, disegnata almeno una delle facciate. Tuttavia se, per qualsiasi motivo, vi fossero degli edifici per i quali ciò non è stato fatto (edifici "non disegnati"), per essi e per il lotto di pertinenza vale l'indice fondiario medio dell'intera zona A pari a 5,12 mc/mq.

3.10- Perequazione volumetrica e Compensazione volumetrica

Al fine di una corretta applicazione delle presenti norme, si tenga conto delle seguenti definizioni.

Sono aree di Perequazione volumetrica quelle che il PdiA consente di riunire al fine di mettere in comune il monte di volumetrie edificabili, da realizzare in tutto o in parte, secondo regole e forme prestabilite: aree *di decollo e di atterraggio*.

Il volume *in decollo* compensa l'insieme dei vincoli del PdA che comportano l'impossibilità di realizzare, in tutto o in parte, sul lotto di origine l'intera possibilità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice fondiario.

Il volume *in decollo* è, dunque, un volume di compensazione.

I casi più significativi delle aree e degli edifici nei quali è indicato un presumibile volume di Compensazione *in decollo* sono indicati negli elaborati "Disposizioni di dettaglio"

I volumi di Compensazione possono *atterrare*, e quindi essere realizzati, in tutte le aree del Centro Storico, interne o esterne al Centro Matrice, secondo le differenti modalità descritte di seguito.

Due o più aree, coinvolte in una operazione di Perequazione, da alcune delle quali *decollano* e in alcune altre *atterrano* i volumi, è come se costituissero un unico lotto edificabile (nel quale, complessivamente, non si supera l'indice fondiario medio di zona pari a 5,12 mc/mq), con concentrazione dei nuovi interventi edilizi consentiti solo in una parte delle aree (quelle di *atterraggio*) e salvaguardia delle rimanenti (quelle di *decollo*).

3.11- Tutela degli edifici di pregio

Oltre i monumenti di indiscusso rilievo nazionale (quali: la basilica di S. Gavino, le torri costiere ed i reperti archeologici) il PdiA ha considerato “organismi architettonici di valore storico” quelli che rappresentano in modo significativo l'edilizia tipica costruita a Porto Torres prima del 1950, individuando un elenco di edifici “di Pregio”, da assoggettare a conservazione per la tutela del paesaggio urbano. Tra di essi sono inclusi anche quelli già selezionati dal PP della zona A e nominati: “di buon valore architettonico” e “con elementi costruttivi di pregio”.

Gli edifici “di Pregio” di maggiore interesse sono evidenziati da una *retinatura* negli elaborati “Disposizioni di dettaglio”. Per essi sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo.

3.12- Ripartizione dei volumi *in atterraggio* tra i proprietari delle aree coinvolte.

La quantità del volume *in decollo*, come già detto, è pari a quella che si ottiene applicando al lotto di pertinenza l'indice fondiario medio dell'intera zona A = 5,12 mc/mq e deducendo il volume esistente dell'edificio da tutelare e degli incrementi realizzabili in congruenza con le tipologie ammesse.

La disciplina certa dei trasferimenti riguardanti i diritti edificatori (comunque denominati e previsti anche dal PdiA) la si ottiene applicando il comma 2-bis dell'articolo 2643 del codice civile.

Il progetto da predisporre, per ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'intervento edilizio, deve essere sottoscritto e condiviso da tutti i soggetti coinvolti nell'operazione. A tal fine l'Amministrazione Comunale può precisare le modalità operative più opportune.

3.13- Modalità d'intervento per realizzare i nuovi volumi edilizi e l'incremento di quelli Esistenti.

Quando il PdiA consente la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti, utilizzando i volumi derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario “**di progetto**” (fissato nel P.P. della zona A, e come riportato nelle tavole del P.diA.) e/o quelli per trasferimento, la costruzione dell'immobile deve essere realizzata rispettando le disposizioni relative alle Tipologie Edilizie e le Modalità generali d'Intervento elencate qui di seguito, ed illustrate negli schemi grafici allegati.

(Vedi la tavola n.9 degli elaborati generali del PdiA: “*Modalità d'intervento e schemi tipologici*” che costituisce una Norma di Attuazione in forma grafica)

M1-Ampliamento in altezza, di edifici coperti prevalentemente a terrazzo, con sottotetto in arretramento, per migliorare l'abitabilità.

M2a-Ampliamento, su corte retrostante, di edifici di qualunque tipologia, da rispettare in tutto o in parte, con eventuali modifiche sulle facciate esistenti per adeguarle a quelle dei modelli tipologici.

La quota massima della sagoma della nuova costruzione non deve superare la quota massima della costruzione precedente.

M2b-Ampliamento ottenuto con aumento della superficie coperta

fino al suo raddoppio ed estensione con direzione perpendicolare al fronte strada.

M3-Ampliamento con sopraelevazione e adeguamento della facciata ai modelli di piano.

M4-Realizzazione sul fronte strada di un lotto libero, di un nuovo edificio, ad uno o più piani.

M5-Realizzazione in aree di cortili interni, di un nuovo edificio ad uno o più piani.

Le modalità d'intervento elencate, mentre sono obbligatorie all'interno del perimetro del Centro Matrice, sono fortemente consigliate per interventi che incidano sull'intera Zona A del PRG.

3.14- Volumi in decollo dall'interno del Centro Matrice, e modalità della loro realizzazione quando il trasferimento avviene all'esterno del suo perimetro.

Le modalità di Perequazione descritte nei punti precedenti sono relative ad aree di decollo e di atterraggio dei volumi tutte interne al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione.

Tuttavia per facilitare l'incontro tra la domanda e l'offerta, i volumi *in decollo* dal Centro Matrice non sono vincolati a realizzarsi solamente all'interno del suo perimetro, ma possono trasferirsi in tutta la zona A del PRG già assoggettata a Piano particolareggiato. A tal fine, le disposizioni relative al trasferimento dei volumi del PdA si applicano per quanto compatibili, e, alle Norme di Attuazione dell'attuale PP della zona A (art.3) sono apportate le seguenti modifiche.

a) In tutti i lotti edificabili degli Isolati esterni al perimetro del Centro Matrice, coinvolti in operazioni di Perequazione, nei quali si trasferiscono (*atterrano*) volumi definiti per Compensazione negli Isolati del Centro Matrice, il valore dell'indice fondiario da considerare per il lotto di atterraggio è sempre pari a 5,12 mc/mq, anche quando il PP vigente ne avesse indicato uno inferiore.

b) Possono rappresentare aree di *atterraggio* anche i lotti nei quali ricadano edifici che, all'esterno del Centro Matrice, il PP vigente classifica "di buon valore architettonico" o "con elementi costruttivi di pregio", evidenziati con retinatura negli elaborati "Disposizioni di dettaglio", ma quegli edifici possono essere sottoposti solamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo. (Vedi art.7 delle NdA del PP vigente)

Articolo 4

4.1- Se non é diversamente specificato, l'altezza massima dei fabbricati, oggetto d'intervento edilizio, non può superare quella degli edifici preesistenti.

4.2- Quando l'edificazione é assoggettata al rispetto di altezze massime diverse da quella prescritta al comma precedente, queste sono indicate -negli elaborati di progetto che rappresentano le fronti degli isolati- con il disegno dei "Profili regolatori". Le altezze massime, così assegnate, sono da considerarsi norme vincolanti; non é vincolante, invece, il numero dei piani eventualmente assegnato. Le altezze massime possono essere superate per realizzare impianti per abbattere le "barriere architettoniche".

4.3- Per "Profilo regolatore" si intende la traccia sul piano verticale, di un piano orizzontale alla quota di intradosso dell'ultimo solaio realizzabile.

Quando, in relazione ad un lotto libero edificabile, nella tavola "Disposizioni di dettaglio" che lo riguarda, compaiono due "Profili regolatori":

-- quello a quota inferiore rispetto al terreno (*linea di colore bleu*) limita l'altezza raggiungibile dalla nuova costruzione nel caso in cui i volumi derivino solamente dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto;

-- quello a quota superiore rispetto al terreno (*linea di colore rosso*) fissa l'altezza dell'edificio che può essere raggiunta esclusivamente quando si aggiungano **anche** volumi dati a "Compensazione" che si utilizzano (*atterrano*) nel lotto.

Quando, in un lotto già edificato (generalmente con una costruzione ad un solo piano f.t.) compare un Profilo regolatore con *linea di colore rosso*, ciò significa che l'edificio esistente può essere ampliato utilizzando esclusivamente volumetria trasferita per Compensazione.

In tutti i casi, la quota più alta del Profilo regolatore è stata fissata tenendo conto dell'articolazione dei volumi sia interni che esterni all'isolato, nel rispetto dell'indice fondiario medio di zona (Decreto regionale 20/12/1983, n.2266/U)

4.4- Nel caso di copertura a terrazzo, il parapetto pieno: se di altezza inferiore o uguale a 100 cm, può superare la quota del Profilo regolatore; se di altezza superiore a 100 cm, deve essere contenuto all'interno dell'altezza massima fissata dal "Profilo regolatore". Sono fatti salvi i parapetti di altezza maggiore, esistenti al momento dell'approvazione del piano.

4.5- Se non é diversamente specificato negli elaborati grafici denominati "Disposizioni di dettaglio", tutti gli interventi riguardanti l'edilizia esistente, compresa la demolizione e ricostruzione, devono conservare gli allineamenti sul filo stradale delle facciate degli edifici preesistenti agli interventi di trasformazione.

4.6- Gli interventi sugli edifici esistenti non possono ampliare l'area della superficie coperta con forme diverse da quelle indicate nelle tipologie ammesse dal PdiA, a meno che ciò non sia consentito con apposita norma inserita nelle tavole "Disposizioni di dettaglio". Ciò vale anche per gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione. Al

fine di “risanare” e “riordinare” i cortili interni degli edifici, sono consentiti i limitati ampliamenti di superficie, di cui al precedente art.3, punto 3.7, con forme che si integrino e non interferiscano con le tipologie di piano da rispettare.

4.7- Distanze

Le distanze dai confini e/o tra le costruzioni, riportate nelle tavole, o ricavabili graficamente dai disegni, e dagli scritti del PdiA, sono da considerarsi precisazioni di dettaglio rispetto a quanto detto nell’art.51 del R.E. comunale, e come tali debbono essere rispettate, purché non contrastino con i limiti fissati dal Codice Civile.

4.8- Spazi per Parcheggi-

La riserva di spazi per parcheggi di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, di cui all’art.41 *sexies* della L. 1150/1942, se riguarda edifici interni al perimetro del Centro Matrice deve essere attuata preferibilmente nelle aree di pertinenza delle costruzioni.

L’ubicazione nelle aree di pertinenza è obbligatoria se l’intervento riguarda edifici classificati “di Pregio”. Nel caso in cui le aree di pertinenza della costruzione non siano idonee allo scopo per dimensione o ubicazione, la norma non si applica.

In ogni caso nelle facciate su aree pubbliche degli edifici classificati a vario titolo “di Pregio” è vietato aprire varchi per realizzare ingressi alle autorimesse.

Valgono, inoltre, le seguenti disposizioni:

- a) nei casi di nuova costruzione ed in quelli di demolizione e ricostruzione, la riserva di spazi per parcheggi si applica se la volumetria complessiva sviluppata raggiunge almeno i 165 mc. (ai quali corrispondono 16,5 mq di superficie);
- b) nei casi di ampliamento di edifici esistenti, la riserva si applica se l’incremento di volume è di almeno 165 mc e non vi sono vincoli di piano particolareggiato che impediscano la modifica del piano terra;
- c) nel caso di variazione di destinazione d’uso di un edificio, anche con opere interne, ma senza incremento di volume o con incrementi inferiori ai limiti anzidetti, la norma non si applica;

In ogni caso, secondo il principio ispiratore dell’art.54 del R.E. comunale, il volume dell’autorimessa non viene computato ai fini della verifica dell’indice fondiario; e ciò anche se l’altezza interna del vano supera i ml. 2,50.

4.9- Riordino delle facciate

All’interno del Centro Matrice è incoraggiato, con Compensazione volumetrica pari al 5% dell’esistente, il “riordino” delle facciate degli edifici, visibili da vie e spazi pubblici, secondo le tipologie edilizie indicate dal PdiA .

Naturalmente, l’utilizzazione del *bonus* di volumetria deve essere realizzato in coerenza con la tipologia interessata, e solo dopo aver eseguito il “riordino” della facciata. I volumi in aggiunta non debbono essere visibili da spazi pubblici e debbono essere collocati nel retro del fabbricato.

Anche questo tipo di Compensazione volumetrica può essere oggetto di trasferimento, per *atterrare* su aree oggetto di perequazione.

Articolo 5 – Scavi e movimenti di terra

All'interno del perimetro del Centro Matrice, tutte le modifiche della situazione edilizia esistente che comportano scavi e/o movimenti di terra, sia di iniziativa pubblica che privata, devono essere sottoposte a Verifica dell'interesse archeologico, preventiva rispetto all'avvio dei lavori edilizi e di scavo.

-Nel caso di lavori pubblici, il progetto d'intervento da trasmettere al Soprintendente, fin dalla fase preliminare, deve riservare una congrua quota di spesa per l'esecuzione dei saggi archeologici preventivi che dovessero essere richiesti, secondo quanto previsto dall'art.28 del D.Lgs.42/2004 e dagli art.li 95 e 96 del D.Lgs.163/2006.

-Nel caso di lavori da eseguirsi da parte di operatori privati, i progetti debbono ottenere il parere preventivo del Soprintendente. A tal fine, gli interessati dovranno trasmettere i documenti necessari ad illustrare l'intervento con elaborati descrittivi e grafici dettagliati, anche solo su supporto informatico, almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Trascorsi i 60 giorni di cui al comma precedente, senza che sia stato opposto divieto da parte della Soprintendenza, i lavori di scavo possono avere inizio.

La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportano nuova edificazione o scavi.

Resta fermo comunque, l'obbligo di legge della denuncia alla Soprintendenza Archeologica del rinvenimento di cose che presentano interesse archeologico ed il divieto della loro rimozione o modifica.

In tal caso, la Soprintendenza, anche a seguito di eventuale sopralluogo, autorizza la prosecuzione dei lavori ed eventualmente ne disciplina l'esecuzione anche con disposizioni che, se in contrasto con quelle del piano particolareggiato e delle sue Norme di Attuazione, debbono essere approvate da Consiglio Comunale.

Nel caso in cui vengano individuate cose di interesse archeologico, il proprietario del suolo, con l'assenso della Soprintendenza, può rinunciare ad iniziare o a proseguire i lavori di scavo, "sigillando" l'area interessata con interventi che garantiscano la conservazione delle condizioni nelle quali il suolo si trova al momento dell'indagine.

Articolo 6

6.1- Gli interventi previsti dal PdiA all'interno del Centro Matrice si attuano con Concessioni edilizie singole.

6.2- Tutti gli immobili e le aree che ricadono all'interno del perimetro del Centro Matrice, rappresentano un bene paesaggistico da tutelare, come disposto dal D.Lgs.42/2004; pertanto, i proprietari, possessori o detentori di essi, a qualunque titolo, prima di introdurre qualsiasi modifica, debbono ottenere l'Autorizzazione di cui all'art.146 del citato decreto.

6.3- In alcuni casi, l'edificazione, pur potendo procedere per singole concessioni o autorizzazioni, è assoggettata a particolari norme e condizioni, riportate negli elaborati di piano e nelle presenti norme, che, per esempio, subordinano gli interventi: ad un progetto esteso all'intero edificio, o che coinvolga più aree o edifici confinanti; al rispetto di taluni elementi costruttivi esistenti o alla conservazione dell'aspetto di una o più facciate; al vincolo delle dimensioni e/o della forma e del volume degli edifici; alla sistemazione planimetrica delle strade e degli spazi pubblici o di uso pubblico che

interessano l'isolato, etc.

6.4- In ogni caso gli interventi edilizi su parti di fabbricato visibili da vie o spazi pubblici, sono subordinati all'approvazione, da parte del Comune, di un progetto di intervento unitario, esteso alle fronti dell'edificio visibili da vie e spazi pubblici, ed elaborato secondo le prescrizioni del PdiA, sulla base del quale potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie parziali.

Articolo 7

7.1- Gli interventi che riguardano anche solo una parte di un edificio "di Pregio" debbono sempre essere inquadrati in un progetto unitario esteso all'intero edificio, devono seguire le eventuali apposite norme particolari riportate sulle tavole intitolate "Disposizioni di dettaglio", e rispettare le "Modalità tecniche d'intervento" di cui al capitolo 2° delle presenti norme.

7.2- Gli edifici monumentali, e quelli "di Pregio" evidenziati con *retinatura* negli elaborati di piano, possono essere sottoposti solamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo (come già detto al punto 3.11 dell'articolo 3).

7.3- In alcuni isolati, come il P.P., anche il P.diA raggruppa una pluralità di edifici che costituiscono un "Contesto edilizio unitario".

All'interno del Contesto, le trasformazioni da apportare alle parti esterne degli edifici debbono essere armonizzate tra loro. A tal fine, per poter intervenire su un edificio, è necessario proporre una soluzione di prospetto che dimostri di aver tenuto conto di tutte le fronti del Contesto edilizio e si armonizzi con esse in relazione a: opere di finitura, materiali, lavorazioni, colorazioni, etc. Tale dimostrazione, che deve discendere da una relazione tecnica e da un'adeguata documentazione grafica e fotografica, può prefigurare anche un progetto di intervento virtuale esteso all'intero Contesto, quale traccia di possibile intervento sugli altri edifici.

Un Contesto edilizio di particolare rilievo è l'insieme degli edifici (individuati nelle tavole "Disposizioni di dettaglio") che possono "dialogare" con il complesso monumentale della Basilica di San Gavino (e degli edifici che definiscono l'Atrio Comita e l'Atrio Metropoli). Per la tutela del monumento, sono poste puntuali condizioni agli interventi sui prospetti degli edifici, che debbono essere ispirati alla massima essenzialità formale, e caratterizzati dalla colorazione unitaria rappresentata dal tono più chiaro dei conci di pietra delle murature esterne della Basilica.

Articolo 8

8.1- Le parti di lotto libere da costruzioni debbono essere, per la massima parte, coltivate a giardino, con alberature ed arbusti, preferibilmente della macchia mediterranea, da prevedere in progetto.

Articolo 9

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelli definiti all'art.31 della L. 5 agosto 1978 n. 457, con alcune articolazioni e precisazioni fissate qui di seguito.¹

Con evidente significato dei termini usuali, sono date dal PdiA del Centro Matrice le seguenti categorie d'intervento:

- A) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- B) Restauro e risanamento conservativo;
- C) Ristrutturazione edilizia vincolata;
- richiamando, col termine "vincolata", alcune condizioni, alle quali è subordinato l'intervento, riportate negli elaborati "Disposizioni di dettaglio", come, per esempio: obbligo di progettazione unitaria, rispetto di elementi costruttivi di pregio, etc.-
- D) Ristrutturazione edilizia;
- E) Nuova costruzione
- F) Riordino delle facciate (Vedi art.4.9 delle N.T.A.)
- G) Demolizione e/o ricostruzione vincolata ;
- H) Demolizione senza ricostruzione.

La categoria d'intervento attribuita a ciascun edificio, consente anche gli interventi indicati nelle categorie che la precedono nell'elenco; per es.: la categoria D) consente anche gli interventi A), B), C).

Nei medesimi elaborati sono indicati:

- a) gli edifici sui quali gli interventi ammessi sono vincolati a conservare l'aspetto di una o più facciate, con restauro dell'esistente;
- b) gli edifici sui quali gli interventi ammessi sono vincolati al rispetto di elementi costruttivi esistenti, già individuati, da sottoporre a solo restauro.

¹ Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, definiti dall'art.31 della L. 05/08/1978 n.457, sono i seguenti:

- a) Interventi di *manutenzione ordinaria*, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) Interventi di *manutenzione straordinaria*, 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;
- c) Interventi di *restauro e di risanamento conservativo*, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino 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;
- d) Interventi di *ristrutturazione edilizia*, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) Interventi di *ristrutturazione urbanistica*, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso con un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 10

10.1- Tutti gli interventi relativi agli edifici ed alle opere di arredo urbano, devono basarsi su un accurato rilievo dell'esistente, al fine di conoscere l'organismo antico sotto il profilo distributivo, strutturale e formale.

Pertanto (ad integrazione di quanto già previsto nel vigente Regolamento Edilizio), i progetti di opere che riguardano edifici ricadenti all'interno del Centro Matrice come della zona "A", saranno corredati da un rilievo che dovrà obbligatoriamente comprendere:

- piante, sezioni, prospetti quotati in scala minima 1:50, in numero sufficiente per individuare il fabbricato in ogni sua parte ed elemento;
- disegni dei dettagli costruttivi, architettonici, decorativi in scala adeguata, integrati da eventuali descrizioni;
- fotografie d'insieme e di dettaglio in numero sufficiente a coprire interamente il fabbricato e ad illustrarne i particolari: il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su una apposita serie di piante, mediante numerazione;
- analisi statica delle strutture dell'edificio.

10.2- Inoltre, per gli edifici monumentali, e per quelli "di Pregio" indicati con "retinatura" negli elaborati di piano, dovranno essere documentate, con disegni e/o fotografie d'insieme e di dettaglio, le seguenti caratteristiche e particolarità:

- * pavimenti, sia dei piani terreni (androni, portici, cortili, sale e ambienti in genere), sia dei piani superiori, compresi i terrazzi;
- * volte e solai, con tutte le particolarità, come capitelli, cornici, etc.; con la precisazione, per le volte, se con materiali portanti in vista o ricoperti di intonaco;
- * scale, portici, logge, con tutte le caratteristiche dimensionali e la precisazione delle particolarità esecutive e dei materiali impiegati;
- * tetti e gronde, con tutte le caratteristiche delle orditure e dei manti di copertura.

10.3- In fase di esame del progetto di restauro, ed anche successivamente, l'Amm.ne potrà effettuare verifiche di controllo del rilievo e, qualora ne riscontrasse l'infedeltà, potrà respingere il progetto o revocare la concessione.

Capitolo 2°

Modalità tecniche d'intervento sugli edifici esistenti e sull'arredo urbano

Articolo 11

Le disposizioni impartite in questo Capitolo integrano e completano quelle descritte nelle tavole di piano, elencate all'art.2, che costituiscono le *Norme di attuazione in forma grafica*.

L'uso delle tecniche costruttive descritte nel presente capitolo è obbligatorio per tutti gli interventi all'interno del Centro Matrice.

Particolare attenzione deve essere riservata alle opere che interessano l'arredo urbano e le pavimentazioni, così come a quelle che intervengono sugli edifici monumentali, e su quelli che il PdiA classifica "di Pregio" indicati con "retinatura" negli elaborati. La stessa

cura è d'obbligo anche quando le opere riguardino parti di facciata, visibili da spazi pubblici, degli edifici nei quali il piano individua "elementi costruttivi di pregio", o edifici che riconosca come componenti di "Contesti edilizi unitari".

Articolo 12

Interventi sull'arredo urbano.

All'interno del Centro Matrice è vietata ogni modifica dell'arredo urbano antico. Per i restauri e per i nuovi interventi sulle superfici di usura delle strade, delle piazze, degli slarghi (compresi i marciapiedi), è fortemente consigliato utilizzare, anche con combinazioni differenti, i seguenti materiali: blocchi o blocchetti di roccia dura (granito, trachiti, basalti o altre rocce sarde di caratteristiche simili); lastre di roccia dello stesso tipo; acciottolato.

Sono fortemente sconsigliati i manti in conglomerato bituminoso per le superfici di usura; le piastrelle ed i getti di cemento per i marciapiedi.

Nelle strade e nelle piazze all'interno del perimetro del Centro Matrice l'uso dei materiali di cui al comma precedente è assolutamente vietato.

La illuminazione pubblica deve essere effettuata, in generale, con lampade a braccio, a "lampioni tradizionali", o a flusso luminoso indiretto e/o diffuso. E' vietato comunque l'uso di pali a frusta di tipo stradale.

Articolo 13

Interventi sulle strutture edilizie.

Si confermano le disposizioni, già date per la zona A col PP vigente, (che di seguito si ripropongono con marginali modifiche), con la raccomandazione di applicarle con maggiore puntualità e precisione per gli interventi interni al Centro Matrice

E' vietata la modifica di quelle parti degli edifici che il PdiA classifica: "elementi costruttivi di pregio", per i quali è obbligatoria la conservazione, attraverso interventi di sola manutenzione. L'obbligo del rilievo accurato, preliminare agli interventi sull'edilizia esistente, ha per fine anche quello della ricerca di tali elementi, non individuati preventivamente dal Piano.

Per le diverse parti degli edifici si danno, in particolare, le seguenti disposizioni.

a) Interventi sulle strutture verticali (muri di facciata, muri maestri, pilastri e colonne)

Nel caso di cedimenti o di fondazioni insufficienti si interverrà, in genere, con sottofondazioni, senza demolire le strutture in elevazione; qualora ciò fosse necessario per cedimenti o per erosioni gravi che ne compromettano la funzione portante, si procederà alla demolizione ed alla ricostruzione della struttura verticale, conservandone la funzione statica nell'organismo edilizio, impiegando materiali della stessa natura, per grana e lavorazione, e ricostituendo (o riapplicando se recuperate) nella posizione di origine le decorazioni plastiche originali.

Nel caso di interventi di consolidamento statico, non diversamente realizzabili, è ammesso l'inserimento di strutture in cemento armato o in acciaio, che, normalmente, non dovranno essere visibili dall'esterno. Così pure, nel caso si renda necessaria la

formazione di cordoli di coronamento, essi, ove possibile, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica.

b) Interventi sulle strutture orizzontali (volte, archi, solai)

Le volte e gli archi esistenti devono essere conservati integralmente in tutte le loro caratteristiche; nel caso di cedimenti, si provvederà ad eliminarne le cause ed a rimettere in forza la volta con opportune cementazioni o iniezioni.

I solai lignei devono essere conservati; quando presentano insufficienze statiche, esse devono essere eliminate senza alterare le caratteristiche visive dei solai antichi. Nei casi in cui si ritenga necessaria la loro demolizione e la sostituzione con tecniche attuali, dovrà rimanere inalterato il piano di calpestio e la posizione delle finestre; dovrà essere inoltre mantenuta la posizione dei davanzali rispetto al solaio originario.

c) Interventi sui tetti.

I tetti antichi, costituiti dal manto di copertura, dalla piccola, media e grossa orditura, debbono essere conservati. Il restauro deve consistere nella sola sostituzione degli elementi deteriorati o rotti.

Nel caso sia necessario sostituire il legname della piccola, media e grossa orditura, si useranno materiali dello stesso tipo, e lavorazioni analoghe a quelle antiche.

Gli interventi di manutenzione e restauro sui manti di copertura, debbono garantire la conservazione delle tegole antiche, con sostituzione solamente di quelle rotte.

Nei tetti gravemente deteriorati, e non aventi alcuna particolarità strutturale, si può consentire la sostituzione della orditura con solai in laterizio armato, a condizione che il manto sia uguale all'antico per forma dimensioni e materiale, con divieto di impiego di ondulit, marsigliesi, cementegola e simili.

d) Scale.

Le scale antiche dovranno essere semplicemente restaurate negli elementi deteriorati; esse dovranno conservare l'andamento, la pendenza, le caratteristiche delle rampe, il numero dei gradini e dei pianerottoli.

e) Balconi

Per i balconi tradizionali antichi è ammessa la sola manutenzione ed il restauro ai fini della conservazione del bene architettonico.

f) Ascensori ed altri impianti.

L'installazione di ascensori e di altri impianti (igienico-sanitari, di riscaldamento e condizionamento, etc.) devono interessare zone di scarsissimo o nullo interesse estetico ed architettonico dell'edificio. Per gli ascensori, si dovranno evitare le strutture di extracorsa che dovessero emergere dai tetti antichi.

Qualora indispensabile per il funzionamento dell'impianto, è comunque consentito superare le altezze massime stabilite.

Le pompe di calore, utilizzate in impianti fissi, debbono essere ubicate in posizione non visibile da spazi pubblici. Qualora ciò non fosse possibile, occorre scegliere le zone di minore interesse estetico ed architettonico dell'edificio, con esclusione delle facciate

principali; in tal caso, l'intervento è assoggettato ad autorizzazione comunale rilasciata a seguito di presentazione di adeguata documentazione fotografica.

g) Interventi particolari (intonaci, coloriture, infissi, insegne pubblicitarie).

E' vietato l'uso di intonaci di materie plastiche e di pitture idrorepellenti, sintetiche, al quarzo.

Tutte le facciate di ciascun edificio, compresa l'eventuale zoccolatura, devono essere finite con intonaco e tinteggiatura. Sono esclusi i placcaggi di qualunque tipo; quelli esistenti, dovranno essere smantellati all'atto della esecuzione di interventi di ristrutturazione o restauro.

Nell'esecuzione dell'intonaco occorre aver cura che le decorazioni architettoniche risaltino rispetto alla parete, risultando generalmente emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

La coloritura degli intonaci deve essere scelta sulla base di testimonianze rimaste sull'edificio, o, in assenza di queste, in concordanza con i valori cromatici ambientali dell'isolato o del contesto circostante.

Per l'esecuzione degli infissi è fortemente consigliato l'uso del legno, che è obbligatorio negli edifici "di Pregio". Negli altri casi è consentito anche l'uso di profili in plastica colorata, in alluminio elettroverniciato, o in acciaio preverniciato; mentre, è vietato l'impiego di infissi in alluminio anodizzato di colore alluminio, bronzo o oro.

Negli edifici che il piano classifica "di buon valore architettonico" sono vietate le insegne pubblicitarie "a bandiera". Il disegno delle insegne deve, comunque, tener conto delle caratteristiche della facciata, e la loro collocazione non deve interferire con gli elementi architettonici che la caratterizzano.

Articolo 14

Il piano propone una gamma esemplificativa di modelli tipologici, e di modelli morfologici di pezzi e parti di fabbricati, dedotti dall'esistente o da documenti storici, che si intende conservare e/o riproporre nelle forme e nei materiali originari.

I progetti d'intervento all'interno del Centro Matrice debbono obbligatoriamente farvi riferimento:

-sia per l'individuazione di elementi tipologici e costruttivi simili (o formalmente diversi, ma di ugual valore) da conservare;

-sia nel disegno di tipologie edilizie e di particolari costruttivi per nuovi interventi, non necessariamente identici a quelli rappresentati ma di derivazione riconoscibile, per forme e materiali impiegati, nel contesto linguistico dell'edilizia tradizionale di Porto Torres.

Articolo 15

Gli interventi proposti nel presente PdiA con Scheda Progetto (finalizzati a riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio del centro storico di Porto Torres) contenuti in Programmi Integrati di Intervento di cui all'art. 16 della L.179/92 ed alla L.R. 16/94, qualora condivisi dal Consiglio Comunale con regolare deliberazione, sono attuabili anche se modificano le indicazioni contenute nelle tavole relative ai singoli isolati.