

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **IL NUCLEO STORICO - ZONA A**

### **SOMMARIO**

#### ***TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI***

ART. 1. OBIETTIVI E CONTENUTI

ART. 2. CRITERI GENERALI

#### ***TITOLO II - IL SISTEMA INFORMATIVO***

ART. 3. COSTITUZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO

ART. 4. LE CATEGORIE DELL'ANALISI FINALIZZATA ALLA VALUTAZIONE DEGLI ORGANISMI EDILIZI

ART. 5. LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'

#### ***TITOLO III - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO***

ART. 6. LE MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 7. LE CATEGORIE DI INTERVENTO

ART. 8. DEFINIZIONI

ART.9. L'ABACO TIPOLOGICO E DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART.10. CONTENUTI E REDAZIONI DEGLI ELABORATI TECNICI DI ANALISI E  
PROGETTO

***TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO***

ART.11. INTERVENTI IN REGIME DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DIRETTA

ART.12. PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLE ZONE STORICHE "SENSIBILI"

ART.13. ORGANISMI EDILIZI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-TRADIZIONALE

ART.14. LE AREE PROGRAMMA A DESTINAZIONE MISTA: RESIDENZE,  
ATTREZZATURE, PASSAGGI PEDONALI

***TITOLO V - PRESCRIZIONI SPECIALI***

ART.15. DESTINAZIONI D'USO

ART.16. NORMATIVA EDILIZIA DI DETTAGLIO

ART.17. GLI ORGANI TECNICI PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE

ART.18. L'ORGANISMO EDILIZIO PRIVO DI FABBRICATI

ART.19. MODIFICA DI ALLINEAMENTI STRADALI.

ART. 20. DISPOSIZIONI VARIE

## ***TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI***

### **ART. 1. OBIETTIVI E CONTENUTI**

La Normativa per il Nucleo storico - Zona A ha come obiettivo prioritario il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione della città storica, della sua identità e del suo patrimonio edilizio e urbanistico, nonché il miglioramento della qualità della vita dei singoli nuclei familiari e dell'insieme della cittadinanza che fruisce del centro e dei suoi servizi.

Tale Normativa sostituisce alla previsione indifferenziata di attuazione mediante P.P., un insieme articolato di strumenti; con un apposito Sistema Informativo, (di cui al TITOLO II°):

- ha individuato un insieme di Organismi Edilizi, coincidenti con una o più Unità catastali, formati da aree e edifici, privati o pubblici, dotati di unitarietà di funzionamento;
- ha fatto coincidere tali Organismi con le Unità di Rilevazione su cui è stata condotta l'analisi puntuale dello stato di consistenza;
- ha fatto corrispondere a ciascuno di essi una delle 4 MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO previste;
- fa coincidere le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) con gli Organismi Edilizi individuati nella apposita Tav. di Piano, dovunque non siano previsti obbligatoriamente i Piani Attuativi. Gli Organismi Edilizi - U.M.I. sono dunque anche ambiti soggetti a progettazione unitaria: tuttavia, uno o più proprietari di lotti inclusi nella U.M.I. possono, previa autorizzazione del Comune, ottenere concessioni separate su uno stralcio del progetto generale, riferito al singolo lotto.

Per gli Organismi Edilizi non compresi nei perimetri dei Piani Attuativi, l'intervento è assentibile in regime di autorizzazione o concessione diretta per le Categorie di Intervento previste all'art.7, ogni qualvolta non si verificano incrementi delle volumetrie esistenti, mentre gli interventi che comportino incrementi di volumetria sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero e Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

In tutti i restanti comparti la Normativa prevede i seguenti strumenti attuativi:

- . Piani Particolareggiati- Piani di Recupero per le zone storiche "sensibili";
- . Piani di Recupero per le Aree-Programma e per gli interventi in regime di Ristrutturazione Urbanistica.

L'Abaco Tipologico allegato costituisce parte integrante delle presenti Norme.

## **ART. 2. CRITERI GENERALI**

In regime di concessione diretta o autorizzazione, le densità edilizie non dovranno superare quelle preesistenti in ciascun Organismo edilizio, sia per gli interventi di risanamento conservativo (manutenzione e restauro), sia per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza riassetto. Per gli interventi da assentirsi in regime di Piano Attuativo (P.P., P. di R., etc.), eventuali incrementi di volumetrie, semprechè siano considerati compatibili con i carichi urbanistici e con le presenti Norme di Attuazione (con particolare riferimento alle "Modalità di Intervento" ed all'Abaco tipologico) non potranno superare l'indice fondiario medio della zona "A", pari a 2,5 mc/mq.

Inoltre, tutti gli interventi, in qualunque regime assentiti, non dovranno superare le altezze ed il n. di piani degli edifici circostanti, considerando solo quelli che costituiscono preesistenza storico-tradizionale o ambientali; le eventuali modifiche alle sagome ed agli ingombri dovranno rispettare gli allineamenti ed i distacchi previsti dall'Abaco tipologico allegato alla presente normativa.

## ***TITOLO II - IL SISTEMA INFORMATIVO***

### **ART. 3. COSTITUZIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO**

La Normativa per il Centro Storico è basata su una conoscenza analitica degli Organismi edilizi che compongono il tessuto della zona "A". La raccolta dei dati e delle informazioni assume tali Organismi edilizi (coincidenti con una o più unità catastali, e comprendenti insiemi omogenei di fabbricati e superfici libere) come Unità di Rilevazione.

Dati e informazioni sono costantemente riferiti alle Unità di Rilevazione e ciò permette di relazionare notizie molto diversificate in un unico Sistema Informativo, trasferito su base informatica.

## **ART. 4. LE CATEGORIE DELL'ANALISI FINALIZZATA ALLA VALUTAZIONE DEGLI ORGANISMI EDILIZI**

Per ogni Organismo Edilizio le informazioni di base sono state selezionate e raccolte in 4 CATEGORIE DELL'ANALISI, ciascuna delle quali è a sua volta distinta in un numero di sottoclassi variabili da 3 a 5, secondo lo schema allegato.

## **ART. 5. LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'**

Le 4 CATEGORIE DELL'ANALISI costituiscono un sistema di valutazione finalizzata a definire le CLASSI DI TRASFORMABILITA' degli Organismi edilizi, secondo lo schema allegato.

La TRASFORMABILITA' costituisce un giudizio sintetico, che riunisce in 4 classi l'intera casistica edilizia quartese:

- "BASSA" comprende gli Organismi edilizi di elevata conservatività, non troppo degradati e tipologicamente ben funzionanti;
- "MEDIA" comprende gli Organismi edilizi a prevalente conservazione ma già investiti da processi di intasamento, degrado e sostituzione;
- "ALTA" comprende gli Organismi edilizi nei quali intasamento e sostituzione sono prevalenti, ma che conservano elementi originari e che non risultano comunque incompatibili con i caratteri tradizionali;
- "SOSTITUZIONE" comprende gli Organismi edilizi in completo contrasto con i caratteri storico-tradizionali del centro.

## ***TITOLO III° - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO***

## **ART. 6. LE MODALITA' D'INTERVENTO**

A ciascuna delle CLASSI DI TRASFORMABILITA' di cui al precedente Art. è associata una MODALITA' DI INTERVENTO che riassume ciò che risulta appropriato per ciascun Organismo edilizio:

#### MODALITA' DI INTERVENTO 1: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si applica ad organismi edilizi di valore storico tradizionale, nei quali è assolutamente prevalente (e riconoscibile) la dimensione della continuità e dell'identità almeno nei seguenti elementi:

- . impianto
- . tipologia
- . materiali costruttivi
- . coperture
- . facciate

Per questi Organismi è prescritta la conservazione fisica e tipologica integrale, a meno dell'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.: ascensori per portatori di handicap...).

La valutazione conservativa deve tener conto:

- a) della effettiva recuperabilità fisica e tipologica; deve trattarsi cioè di un palazzotto, di una corte media, o anche piccola ma efficiente e igienicamente dotata dei necessari requisiti, o almeno accorpabile ad altra contigua e classificata analogamente;
- b) dell'inserimento in un contesto non omogeneamente sostituito.

- . E' prevista la rimozione di eventuali superfetazioni recenti, che siano in contrasto con le logiche costruttive e del tipo edilizio sia nei suoi assetti originari, sia nel suo processo storico tradizionale di modificazione.
- . E' vietata la demolizione delle strutture murarie interne ed esterne e l'alterazione degli schemi distributivi di base.

#### MODALITA' DI INTERVENTO 2: RIABILITAZIONE INTEGRATA

Si applica ad organismi edilizi che conservano significativi caratteri tradizionali, investiti da fenomeni di sostituzione, parziale intasamento, degrado.

Al loro interno il progetto dovrà riconoscere:

- i corpi di fabbrica e gli elementi originari;
- quelli aggiunti in epoca recente, distinguendo quelli che generano intasamento e costituiscono comunque violazione delle regole dell'abaco tipologico;
- i corpi di fabbrica le cui strutture portanti in elevazione risultino demolite o non recuperabili ... allo scopo di proporre soluzioni che garantiscano il recupero fisico e tipologico del manufatto.

Il progetto dovrà quindi in primo luogo tendere al recupero dell'organismo, anche mediante ricostruzioni parziali di strutture murarie degradate.

Solo per dimostrata impossibilità di rispettare i requisiti statici ed igienici di base saranno consentite parziali e circoscritte modifiche dei corpi di fabbrica originari; Tali interventi dovranno comunque svolgersi secondo le regole dell'abaco tipologico.

L'obiettivo della riabilitazione integrata sarà perseguito con particolare cura nei casi in cui tali organismi edilizi siano inseriti in un contesto (isolato, allineamento, strada) dove prevale la categoria del risanamento conservativo.

E' comunque consentito l'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.: ascensori per portatori di handicap...).

### MODALITA' DI INTERVENTO 3: RECUPERO TIPOLOGICO

Si applica ad organismi edilizi prevalentemente sostituiti rispetto alla struttura preesistente, ma non incompatibili con la tipologia originaria, a condizione che le trasformazioni rese necessarie da intasamenti, superfetazioni e integrazioni vengano effettuate attraverso un adeguamento alle regole dell'abaco.

Al loro interno il progetto dovrà riconoscere:

- gli eventuali corpi di fabbrica e gli elementi costruttivi originari;
- i corpi di fabbrica e gli elementi sostituiti o aggiunti che generano intasamento e sono comunque incompatibili con le regole dell'abaco tipologico;

allo scopo di produrre una proposta di trasformazione capace di risanare il degrado fisico e tipologico della casa tradizionale mediante:

- . il recupero degli elementi costruttivi originari
- . la riorganizzazione (anche mediante ristrutturazione con riassetto, o infine demolizione e ricostruzione previo P.P) dei corpi aggiunti o sostituiti.

E' ammessa la ristrutturazione con riassetto, o anche la demolizione, con eventuale ricostruzione secondo le regole dell'Abaco, di porzioni dei corpi di fabbrica tradizionali qualora la loro permanenza crei ineliminabili condizioni di antigienicità. Qualora tuttavia tali condizioni fossero causate da aggiunte o sostituzioni recenti, la demolizione dovrà riguardare preliminarmente queste ultime.

Volumi sostitutivi di quelli demoliti potranno anche essere inseriti in altri e più opportuni ambiti del lotto interessato, nei limiti di volumetria consentiti dalle presenti Norme, in presenza di P.di R. o P.P.. L'obiettivo della conservazione degli elementi "originari" dovrà essere prioritariamente perseguito in tutti i casi in cui tali organismi edilizi siano inseriti in contesti (isolato, allineamento, strada) a prevalente conservazione (modalità del risanamento e della riabilitazione).

E' comunque consentito l'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.: ascensori per portatori di handicap...).

#### MODALITA' DI INTERVENTO 4 - INTERVENTO INNOVATIVO DI SOSTITUZIONE

Si applica ad Organismi edilizi totalmente sostituiti secondo criteri tipologici e costruttivi in contrasto non sanabile con i tessuti storico-tradizionali.

L'impatto di questi Organismi con il loro intorno urbano è tale da non consentire alcuna valutazione di compatibilità, ma anzi induce ad auspicare che la situazione evolva nel tempo, mediante interventi di ristrutturazione con riassetto o di demolizione e ricostruzione, verso le tipologie previste dalla presente Normativa e dall'Abaco tipologico allegato.

In questo caso si rendono dunque possibili:

- a) la manutenzione in tutte le sue forme
- b) la ristrutturazione edilizia con riassetto con o senza variazione di volume, purchè nei limiti e caratteri previsti dall'Abaco tipologico.
- c) la demolizione e ricostruzione in conformità all'Abaco, previa predisposizione di Piano Attuativo.

### **ART.7. CATEGORIE DI INTERVENTO E STRUMENTO ATTUATIVO**

Le categorie di intervento ammesse in relazione ai corrispondenti strumenti attuativi ed alle quattro MODALITÀ DI INTERVENTO previste sono le seguenti:

CATEGORIE DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERVENTO	STRUMENTO ATTUATIVO
manutenzione ordinaria	in tutti i casi	autorizzazione
manutenzione straordinaria	in tutti i casi	autorizzazione
restauro	solo per: risanamento conservativo riabilitazione integrata recupero tipologico	concessione
ristrutturazione edilizia interna	solo per: riabilitazione integrata recupero tipologico	concessione
ristrutturazione edilizia con riassetto senza incremento di	solo per: riabilitazione integrata recupero tipologico intervento innovativo	concessione a condizione che il progetto sia esteso

volume alla U.M.I.

ristrutturazione  
edilizia con  
riassetto e  
variazione di  
volume

solo per:  
recupero tipologico  
intervento innovativo

P. di R.  
esteso almeno  
alla U.M.I.

ristrutturazione  
urbanistica con  
ricomposizione  
fondiaria

solo per:  
recupero tipologico  
intervento innovativo

P. di R. o  
P.P. esteso  
almeno alla  
U.M.I.

demolizione  
e ricostruzione

solo per:  
intervento innovativo

P. di R. o  
P.P. esteso  
almeno alla  
U.M.I.



## ART.8. DEFINIZIONI

Le CATEGORIE DI INTERVENTO elencate nel precedente articolo 9 corrispondono, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dall'art. 31 della L.457/78.

In proposito, si rende necessaria una più articolata definizione delle categorie stesse:

### MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, nonché i disposti dell'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457, costituiscono 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.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purchè condotti nel rispetto degli elementi tecnomorfologici esistenti:

opere interne

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- 3) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- 4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purchè non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

opere esterne

- 5) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti

- 6) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione de-gli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi
- 7) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti
- 8) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonchè dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 9) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni
- 10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

## MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonchè le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modifica di vani nelle opere murarie interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento;
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme
- 3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti nonchè del loro colore e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo
- 4) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici

compatibili e senza mutamento del numero, della posizione, e dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio

5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purchè nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

## RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

L'insieme sistematico di opere cui il comma precedente fa riferimento configurano pertanto un'attività conoscitiva ed operativa richiedente notevole rilevanza tecnico-culturale in relazione ai caratteri degli oggetti cui è rivolta.

Fatti pertanto salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e successive modifiche e integrazioni, o da altri atti amministrativi e legislativi, il "restauro e risanamento conservativo", può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia, qualora dagli elaborati di analisi dello stato di fatto di cui all'art. 12, emergano elementi tali da imporre l'adozione delle cautele operative e degli obiettivi propri di tale categoria.

## RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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 debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

Si configurano come ristrutturazioni edilizie i seguenti interventi:

- 1) la modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria...) ma anche con ricorso a nuovi materiali. In tali casi l'analisi dello stato di fatto deve essere estesa ai fronti edilizi contermini
- 2) il rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali di copertura
- 3) la sostituzione delle strutture orizzontali
- 4) l'unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture a strappo praticate nei setti murari interni
- 5) il rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto
- 6) il rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e l'inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto
- 7) l'inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente
- 8) la modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente.

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RIASETTO SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIE.

Si applica a quei casi nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio-base) ha generato condizioni di antigienicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri.

In questi casi può risultare opportuna la ristrutturazione con riassetto di porzioni di fabbricati trasformati e superfetati, senza incremento di volumetrie impegnate. Tale categoria d'intervento è subordinata:

- al fatto che il corrispondente Organismo Edilizio sia classificato nelle modalità di intervento che lo prevedono esplicitamente;

- all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e, specialmente, nell'Abaco allegato;
- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico - Sezione Centro storico.

**IDEM, CON INCREMENTO DI VOLUMETRIA.**

Come sopra, con la clausola che l'intervento é subordinato alla formazione di un P.di R. di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno alla U.M.I. interessata ed a tutte le U.M.I. comunque confinanti. Per tale P.di R. la presente Normativa ed il suo Abaco costituiscono sistema vincolante di riferimento.

**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, CON O SENZA VARIAZIONE DI VOLUME.**

E' la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali la modalità del RECUPERO TIPOLOGICO non può applicarsi senza un intervento di ricomposizione fondiaria che razionalizzi intasamenti, superfetazioni e frazionamenti.

Anche in questo caso, gli interventi di demolizione e/o nuova costruzione non potranno aver luogo senza la formazione di un P. di R. di iniziativa pubblica o privata, per il quale la presente Normativa ed il suo Abaco, costituiscono sistema vincolante di riferimento.

#### **ART.9. L'ABACO TIPOLOGICO E DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI.**

Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della ristrutturazione edilizia e urbanistica con riassetto, con o senza variazioni di volume, gli interventi dovranno rispettare l'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi.

Poichè tale Abaco consiste in un catalogo delle possibili articolazioni dei corpi di fabbrica nel lotto, riferite all'edilizia storico-tradizionale, il progetto dovrà:

- riconoscere negli elementi dell'Abaco quelli che corrispondono allo stato di fatto;
- evidenziare e motivare le trasformazioni proposte in sede di progetto, che dovranno comunque corrispondere ad altri elementi sempre desunti dall'abaco.

In sostanza la ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria, che comporta:

- a) l'organizzazione dei fabbricati attorno ad una corte, con l'eventuale inserimento di un palazzotto a 2 piani sul fondo lotto o sul filo-strada;
- b) la esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" esclusivamente a SUD (SUD-EST, SUD-OVEST) con esclusione dell'esposizione a NORD, riservata ai soli fabbricati non residenziali ed eventualmente agli ambienti di servizio dei fabbricati residenziali; la facciata a N avrà comunque una superficie finestrata molto limitata;
- c) conseguentemente, il corpo di fabbrica semplice (max 6,5 m di spessore) con esclusione dei corpi a doppia fila di ambienti, ad eccezione della tipologia del "palazzu" a filo strada, dove prevista, che potrà assumere spessori del corpo di fabbrica non superiori a 8,5 m;
- d) il divieto di sopraelevazioni (e comunque di nuovi fabbricati) che comportino l'apertura di vedute sui lotti vicini, od il loro oscuramento mediante ombre portate sulle superfici libere che superino il 15% della superficie libera del lotto stesso o il 20% della superficie delle facciate finestrate. (L'ombra portata sarà calcolata secondo un raggio di incidenza di 45°, nelle condizioni più onerose);
- e) pareti finestrate che si fronteggino all'interno di un lotto dovranno distare non meno di 6 m al Piano Terra e non meno di 8 m al 1° Piano, salvo diverse e maggiori prescrizioni dell'ABACO;
- f) dove la larghezza del lotto lo consenta, deve sempre prevedersi un passo carrabile.
- g) il loggiato al Piano Terra, sempre consentito all'interno dei valori previsti, deve sottostare soltanto a vincoli di distacco: non meno di 3 m dal muro di confine, non meno di 6 m da altri loggiati che lo fronteggino nello stesso lotto.

#### **ART.10. CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO.**

L'inoltro della domanda di concessione (o di autorizzazione) dovrà essere corredato anche dai seguenti elaborati:

- a) planimetria catastale storica (almeno al 1901)
- b) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;

- c) relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'Organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- d) rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:500, in planimetria ed alzato, con l'indicazione del n° dei piani, e relativa documentazione fotografica;
- c) rilievo architettonico in scala 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali;
- d) documentazione in opportuna scala dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, solai, scale, archi, decorazioni, etc.), mediante disegni e corrispondente documentazione fotografica.



## **TITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **ART.11. INTERVENTI IN REGIME DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DIRETTA**

Sono assentibili mediante autorizzazione o concessione diretta, senza il vincolo del Piano attuativo, tutti i casi in cui la Normativa non prevede l'obbligo del Piano Attuativo stesso (di cui agli artt. seguenti) e per i quali si applichino le seguenti categorie di intervento:

- MANUTENZIONE ORDINARIA
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- RESTAURO
- RISTRUTTURAZIONE INTERNA
- RISTRUTTURAZIONE CON RIASSETTO SENZA INCREMENTO DI VOLUME.

### **ART.12. PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLE ZONE STORICHE "SENSIBILI".**

La Normativa individua due comparti da assoggettare a Piano Attuativo per il carattere "sensibile " dei loro tessuti e della loro posizione urbana:

- a) il nucleo storico di Cepola-Sant'Efisia
- b) l'isolato tra la via Porcu e le piazze Azuni-Sant'Elena

La perimetrazione di PUC costituisce criterio di riferimento non vincolante per la predisposizione dei P.P. di iniziativa pubblica.

### **ART.13. ORGANISMI EDILIZI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-TRADIZIONALE.**

La Normativa individua un complesso di organismi edilizi di particolare interesse storico - tradizionale nel cuore della Quartu antica e ne fa il perno di un sistema di Aree-programma di iniziativa prevalentemente privata aventi come obiettivo:

- . dotare il centro città di adeguate attrezzature ;
- . salvaguardare e recuperare i principali complessi storico-tradizionali,
- . favorire la riconversione immediata di alcuni di essi (opportunamente contrassegnati in cartografia di Piano) verso nuove destinazioni d'uso a servizi pubblici (zone "S");
- . in relazione a questi complessi, le aree-programma di cui all'Art. seguente contengono l'individuazione di alcuni percorsi interni agli isolati, finalizzati a determinare una migliore fruizione pedonale del centro e facenti parte di ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata, su cui localizzare preferenzialmente i cambi di destinazione d'uso da residenziale a terziario.

Gli Organismi Edilizi di particolare interesse storico-tradizionale di cui sopra sono altresì individuati dalla presente variante come destinatari preferenziali di:

- ° finanziamenti e agevolazioni pubbliche per il recupero;
- ° futuri programmi di integrazione delle attrezzature del centro storico.

#### **ART.14. AREE-PROGRAMMA A DESTINAZIONE MISTA: RESIDENZA, ATTREZZATURE, PASSAGGI PEDONALI.**

Il PUC individua alcune Aree-programma disponibili come localizzazioni preferenziali di:

- ° attività commerciali
- ° attività artigianali compatibili
- ° attrezzature private e pubbliche (istruzione,cultura...)
- ° studi professionali e uffici privati,

oltrechè, naturalmente, delle destinazioni residenziali esistenti, delle quali è comunque consentita la permanenza, con particolare riferimento agli Organismi Edilizi di particolare interesse storico-tradizionale.

In tali aree, dunque, é consentita e favorita la variazione di destinazione d'uso come sopra definita, a condizione che si realizzino i percorsi pedonali di attraversamento previsti con apposita simbologia nella tavola di Piano, e che le destinazioni siano conformi al vigente Piano del Commercio.

L'intervento, di iniziativa pubblica o privata, é condizionato alla formazione di un apposito Piano di Recupero, nel rispetto delle normative edilizie stabilite nelle presenti Norme di Attuazione, e delle relative prescrizioni. I perimetri delle Aree-Programma come definite dal PUC sono ambiti di progettazione unitaria, rispetto a cui é consentito ai soggetti proprietari di presentare istanze di Piano che riguardino attuativamente anche solo porzioni funzionalmente definite di tali Aree, con previsione di realizzazioni per stralci del disegno complessivo.

E' comunque consentito l'intervento in regime di concessione diretta circoscritto ad una sola U.M.I.: in tal caso le categorie d'intervento previste sono esclusivamente la manutenzione (ordinaria e straordinaria) ed il restauro, con conservazione delle destinazioni d'uso esistenti.

## ***TITOLO V° - PRESCRIZIONI SPECIALI***

### **ART.15. DESTINAZIONI D'USO**

In tutta la zona "A" sono ammesse le destinazioni d'uso per residenza e attrezzature strettamente connesse con la residenza:

- ° *abitazioni*
- ° *studi professionali*
- ° *negozi di prima necessità (generi di largo e generale consumo di cui alle tabb. I°,II°,VI° e VII°, L.426/71)*
- ° *botteghe per attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, sarto...)*
- ° *servizi pubblici o privati di interesse pubblico assimilabili alle Zone "S" connessi alla residenza.*

Per le suelencate destinazioni, purchè non in contrasto con le disposizioni del Piano Commerciale e/o di analoghe normative di settore, non vigono limitazioni alla **variazione di destinazione** d'uso nell'intero perimetro del centro storico.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- ° uffici, pubblici e privati
- ° attrezzature ricettive e di ristoro
- ° attrezzature sanitarie
- ° sale di spettacolo e riunione
- ° laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita di beni rari e di artigianato locale (pelletteria, ceramica, oreficeria, pasticceria...) che richiedano superfici nette di pavimento complessivamente minori di 200 mq
- ° attività commerciali di deposito con superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq e di vendita, all'ingrosso o al dettaglio, con superfici di pavimento nette inferiori a 200 mq,

preferibilmente localizzate all'interno delle apposite "Aree-programma" a destinazione mista.

## **ART.16. NORMATIVA EDILIZIA DI DETTAGLIO**

### ***N° PIANI***

I corpi di fabbrica possono articolarsi al solo piano terra oppure al P.T. più il 1° piano. E' fatto assoluto divieto di ulteriori sopraelevazioni oltre il 1° piano, nonchè di qualsiasi forma di illuminazione (mediante lucernari o mansarde) e di utilizzo abitativo dei sottotetti.

### ***ALTEZZE ALLA LINEA DI GRONDA:***

- a) per i corpi di fabbrica a piano terra min 3.00 m, max 3.50 m
- b) per i corpi di fabbrica a 2 piani, min 6.00 m, max 7.00 m

Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte.

Valori differenti possono essere prescritti in analogia ad edifici preesistenti di carattere storico tradizionale in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a 2.40 m nè maggiore di 3.50 m, fatta eccezione per particolari ambienti "a doppia altezza".

### ***COPERTURE***

A tetto, secondo regole e profili dell'abaco, o in coerenza con preesistenze contigue.

La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purchè non ecceda il 25% della superficie coperta.

### ***ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA:***

E' sempre consentita, nel rispetto delle prescrizioni dell'ABACO.

### ***RADDOPPIO IN ALTEZZA***

E' consentito nei casi previsti dall'abaco, nei limiti di distacchi, affacci e densità stabiliti dalla normativa.

E' in particolare consentito quando la sopraelevazione completi un fronte o un allineamento, cioè nel caso di un lotto singolo compreso tra altre unità immobiliari ciascuna delle quali contenga già corpi di fabbrica a 2 (o più) piani legittimamente assentiti e purchè non produca ombre portate non compatibili secondo le prescrizioni dell'Abaco.

### ***SPESSORE DEI CORPI DI FABBRICA:***

- da 3,5 a 6 m se addossati ad un lato cieco del recinto
- da 4,5 a 6,5 m se esiste il riscontro d'aria
- l'esigenza di rispettare allineamenti, linee di colmo, preesistenze, può ridurre i massimi o comunque imporre valori specifici
- 1° e 2° livello possono differenziarsi, anche con l'uso del loggiato
- qualora l'ABACO lo consenta, il tipo a "palazzu" può comportare spessori del corpo di fabbrica sino a 8,5 m.

### ***FRAZIONAMENTI:***

E' fatto divieto, in generale, di frazionare le unità immobiliari esistenti conservative dei caratteri storico-tradizionali, al di sotto del valore minimo di 250 mc per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dalla suddivisione.

I caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'ABACO. Il frazionamento può agire sui corpi di fabbrica ma non potrà interessare fisicamente la corte che non può essere divisa da recinzioni.

### ***RIMESSE (COPELTE O CHIUSE)***

E' fatto obbligo di individuare nell'U.I. in progetto, volumi chiusi o coperti corrispondenti ad almeno 1 posto-macchina per U.I., di cui va dimostrata la fruibilità.

### ***VINCOLI PER GLI ELEMENTI COSTRUTTIVI ORIGINARI (PORTALI, APERTURE, PROSPETTI, GRONDE, BALCONI, CORNICI...)***

I caratteri costruttivi originari: PORTALI CON ANNESSA RECINZIONE, APERTURE SUI PROSPETTI STRADALI E RELATIVI AGGETTI E CORNICI, IDEM SUI FABBRICATI INTERNI ALLA CORTE, LOGGIATI, TETTI sono da considerarsi elementi fissi e non rimovibili se non previo parere dei competenti Organi tecnici e sulla base di una accurata documentazione fotografica e grafica sugli aspetti costruttivi e distributivi

### ***PRESCRIZIONI SPECIALI SU MATERIALI, SUPERFICI, ELEMENTI COSTRUTTIVI***

**RECINZIONI:** avere un'altezza non inferiore a 3.00 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi;

### ***RIVESTIMENTI***

tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco, con esclusione di rivestimenti di altra natura

### ***COPERTURE A TETTO***

da eseguirsi con manto di tegole laterizie, su falde con pendenza compresa tra 13° e 16°. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse superiori ai 40 cm;

## ***COPERTURE PIANE***

da eseguirsi con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio;

## ***INFISSI***

dovranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto per l'alluminio non verniciato;

## ***LOGGIATI***

è consentita la costruzione di loggiati a piano terra sui prospetti principali interni al lotto a condizione che la loro superficie non ecceda il 60% dello sviluppo della facciata dello stesso Piano terra;

## ***BALCONI***

è consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purchè il loro oggetto non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm per parte l'infisso corrispondente. Tutto ciò, purchè non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente.

## **ART. 17. GLI ORGANI TECNICI DELLA GESTIONE**

La verifica, la gestione e l'aggiornamento del Sistema Informativo é affidato all'Ufficio tecnico Comunale, con la Sezione-Laboratorio Centro Storico da isituirsi. A tale Sezione spetterà l'istruttoria delle pratiche edilizie, mentre un analogo settore della Vigilanza edilizia opererà per la segnalazione delle difformità costruttive.

La valutazione delle pratiche riguardanti la zona "A" sarà effettuata dalla C.E. integrata da esperti in materia di Centri Storici e di recupero.

L'Amministrazione Comunale attiverà altresì un "Laboratorio per il recupero" del Centro Storico, ai sensi della L.R. n.45/89, promuovendo l'integrazione tra risorse pubbliche (specie regionali) e private, sotto la forma di Consorzi misti e simili.

#### **ART. 18. ORGANISMI EDILIZI PRIVI DI FABBRICATI**

La TAV. delle MODALITA' DI INTERVENTO registra l'esistenza di Organismi edilizi privi di fabbricati, formati dal solo recinto con l'area racchiusa e, in taluni casi, ruderi di fabbricati preesistenti. L'intervento in concessione diretta è ammissibile solo nell'eventualità che una documentazione inoppugnabile, mediante foto storiche, mappe catastali, tracce sul posto, consenta e garantisca la ricostruzione della consistenza originaria, ed è assentibile solo nei limiti dei volumi documentati, se necessario in forma guidata dai criteri dell'Abaco.

Nel caso di lotti resi liberi a seguito di un crollo, i proprietari dovranno presentare entro i 15 giorni successivi la documentazione dello stato di fatto, secondo i criteri previsti per gli ordinari elaborati progettuali. La ricostruzione avverrà secondo le fattispecie previste al comma 2 del presente articolo e sarà subordinata alle norme relative alla MODALITA' DI INTERVENTO prevista per quello specifico Organismo edilizio. In assenza di tale documentazione, non verrà dato luogo ad alcun rilascio di autorizzazione o concessione.

Sono esclusi dalla presente Norma i casi di porzioni di lotti enucleati, a seguito di frazionamenti catastali, dai fabbricati di pertinenza.

#### **ART.19. MODIFICA DI ALLINEAMENTI STRADALI**

E' in generale fatto divieto di procedere alla modifica degli allineamenti stradali esistenti mediante arretramenti e simili.

Questo divieto vale senza eccezioni per gli Organismi Edilizi inclusi nelle modalità di intervento 1 e 2. Può essere invece assentito per gli Organismi Edilizi inclusi nelle modalità d'intervento 3 e 4 qualora si tratti di O.E. singoli "residui", confinanti su entrambi i lati con altri O.E. precedentemente riallineati secondo precisi e organici arretramenti.

In questi casi, è compito della Commissione Edilizia valutare l'organicità della proposta progettuale, introducendo gli opportuni correttivi ed assumendo comunque come obiettivo

dell'applicazione della norma la coerente organizzazione del fronte stradale in relazione al principio della non discontinuità.

#### **ART.20. DISPOSIZIONI VARIE.**

A. I soggetti proprietari o utenti aventi titolo degli immobili compresi nel nucleo storico del presente PUC costituiscono destinatari prioritari e privilegiati dei finanziamenti pubblici per il recupero edilizio a qualunque titolo erogati a favore del Comune di Quartu.

B. Nel caso di errori materiali nei perimetri delle UMI, ed in generale eventuali difformità delle situazioni rilevate in sede di PUC dagli stati di fatto potranno essere sanate in sede di presentazione di richiesta di autorizzazione o concessione, come pure potranno essere valutate differenti ripartizioni e ipotesi concordate tra i proprietari all'interno delle UMI, purchè non vengano variate le norme e le quantità di piano.

C. L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorchè non indicati esplicitamente nelle tavole di PUC (per omessa rilevazione) qualora la loro presenza risultasse dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette. In merito, la decisione sarà assunta dagli organi tecnici dell'Amministrazione (Ufficio Tecnico e Commissione Edilizia) in analogia con i criteri generali del Piano.

D. E' sempre prevista, sia per le destinazioni d'uso residenziali sia per le rimanenti ammissibili, la dimostrazione della effettiva disponibilità di posti-macchina nella misura prevista dalla legge. Tuttavia, nel caso di impossibilità derivante da situazioni pregresse e non modificabili in alcun modo, da dimostrarsi in sede tecnica e da verificarsi a cura dell'U.T. - Ufficio del Centro storico e della C.E., è consentita la monetizzazione delle relative superfici. L'importo del valore in numerario sarà stabilito mediante delibera di Consiglio Comunale sulla base dei valori fondiari di Zona stabiliti dall'UTE e le relative somme obbligatoriamente accantonate ed utilizzate in funzione dell'acquisizione delle aree per parcheggio corrispondenti.