

Comune di Santu Lussurgiu
(Provincia di Oristano)

Verifica di Coerenza al PPR ai sensi dell'art.
14 della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii del Piano
Particolareggiato del Centro Storico

IL PROGETTISTA
Arch. SORU Giovanni

IL CO-PROGETTISTA
Arch. BARRACU Valeria

IL SINDACO
Dott. LOI Diego

IL RESPONSABILE U.T.
Arch. CAMPUS Enrica

Approvazione

- Del. C. C. n°20 del 27/05/2019
- Det. Servizio Tutela Paesaggio
n.1592 del 12/12/2019

Maggio 2019

Relazione

01



PREMESSA

Con la presente relazione si illustrano le fasi operative dell'azione di verifica finalizzata ad appurare la coerenza del Piano Particolareggiato vigente nel centro storico del Comune di Santu Lussurgiu, coincidente con il Centro di *prima ed antica formazione* e adeguamento alle definizioni, alle prescrizioni ed agli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.

Secondo quanto previsto dall'articolo 14 della Legge Regionale 23 ottobre 2009 n. 4, è stata attivata e portata a termine la procedura operativa costituente l'atto di verifica di coerenza del Piano Particolareggiato vigente con particolare riferimento a quanto previsto dall'articolo 52 delle Norme Tecniche di Attuazione relative al Piano Paesaggistico Regionale. L'azione di verifica e adeguamento si esplica attraverso:

- un sistematico progetto di lettura ed analisi dell'insediamento e degli elementi tipologici caratterizzanti il luogo;
- una sistematica azione di lettura e analisi delle indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato vigente;
- il confronto tra le indicazioni e indicazioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale.

FINALITÀ

Il Piano si propone di conseguire le seguenti finalità specifiche:

- **salvaguardare, recuperare e valorizzare** le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e d'interesse architettonico ed ambientale. Incentivare il recupero, la valorizzazione e le peculiarità caratterizzanti la tradizione edilizia locale;
- **conservare** l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata, qualora non indispensabile, preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti funzionali ed allineamenti;
- **sanare** le situazioni di degrado e **favorire**, laddove è possibile, il recupero degli edifici degradati;
- **facilitare** il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi consoni alle esigenze attuali;

- **favorire** una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, quale importante e significativo elemento di connotazione del centro storico, e di conseguenza **scoraggiare**, ove non indispensabile, il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio tradizionale locale;
- **agevolare** oltre che la destinazione d'uso residenziale anche la presenza di attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con le caratteristiche della zona, in modo da ridare vitalità e vivibilità al nucleo antico e restituirgli le funzioni originarie;
- **individuare** manufatti e corpi edilizi adattabili ad autorimesse, con nuove aperture che richiamino lo stesso linguaggio formale e costruttivo dei vecchi passi carrai, per risolvere il problema legato ai parcheggi e più in generale alla viabilità.

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE

La redazione del vigente Piano Particolareggiato della zona A, individuata nel Piano Urbanistico Comunale di Santu Lussurgiu, adottato nel 2000, è stata deliberata dalla Amministrazione Comunale al fine di disporre dello strumento attuativo necessario per porre in essere una normativa di dettaglio che precisasse e consentisse l'ampliamento delle costruzioni esistenti per l'adeguamento delle stesse alle esigenze di oggi, per il risanamento ed il riordino del patrimonio edilizio nella salvaguardia dei valori ambientali e culturali del vecchio centro.

La disponibilità del Piano Particolareggiato, ha consentito inoltre l'inserimento del Comune nel repertorio regionale dei centri storici.

Un risultato dell'attuazione del Piano è stata una riqualificazione edilizia della zona A attraverso i programmi integrati di cui alla Legge Regionale n. 29/1998. Inoltre ha consentito le ricostruzioni ed ampliamenti, ha contribuito a compensare ed equilibrare la tendenza in atto di espansione dell'abitato, con le ben note conseguenze dell'aggravio dei costi insediativi e di deformazione dei caratteri dell'ambiente tradizionale, spesso conseguenti piuttosto a mode costruttive che a reali esigenze abitative.

**INDAGINE SULLA POPOLAZIONE E SULLE CONDIZIONI IGIENICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
E LORO CONSISTENZA**

La popolazione di Santu Lussurgiu ha subito nel tempo variazioni notevoli d'incremento e di diminuzione come quella attuale, determinate dalle condizioni di sviluppo e regresso dell'economia del paese.

Si riportano nella tabella, i dati della popolazione (R. Corridore - Storia documentata della popolazione della Sardegna).

SVILUPPO STORICO DEMOGRAFICO DI SANTU LUSSURGIU

| 1678 | | 1688 | | 1698 | | 1728 | |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| Fuochi | Anime | Fuochi | Anime | Fuochi | Anime | Fuochi | Anime |
| 536 | | 508 | 2078 | 440 | 1815 | 501 | 1597 |
| 1751 | | 1821 | 1824 | 1838 | 1844 | 1848 | 31 Dic. 1857 |
| 765 | 3337 | 4200 | 4024 | 4460 | 4600 | 4768 | 4566 |
| Popolazione presente | | | | | | | |
| 1861 | 1871 | 1881 | 1901 | 1911 | 1921 | 1931 | 1936 |
| 4601 | 4564 | 4931 | 4978 | 4369 | 4259 | 4214 | 4247 |

| Popolazione presente (Popolazione residente) | | | | | | | | |
|---|-------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1951 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 | 1996 | 1998 | 2008 | 2018 |
| 4350 (4130) | 3732 | 3219 (3185) | 2987 (3030) | 2894 (2908) | (2780) | (2750) | (2513) | (2340) |

Si rileva un incremento della popolazione del 1728 al 1751, periodo nel quale il numero degli abitanti passa da 1.600 a 3.340, con successivo costante incremento fino a circa 5.000 abitanti del 1901.

Si ha poi una flessione fino a 4.130 abitanti nel 1951 (emigrazione in Argentina) e quindi una riduzione nel successivo ventennio fino a 3.185 abitanti (- 22.9%) del 1971, per la nuova emigrazione in Australia ed Europa.

Tuttora la popolazione è in calo, con numero di residenti di 2.894 nel 1991 e di 2.750 al 31.12.1998. Dal 1971 al 1998 il decremento percentuale annuo risulta del -0.6%. Nel periodo dal 1991 al 1998, il decremento annuo risulta del -0.7%, conservando approssimativamente lo stesso valore.

Il decremento demografico è un fenomeno sinora purtroppo inarrestato, attestandosi oggi (dato al 31 dicembre 2018) a circa 2370 abitanti.

Nella tabella allegata al P.P. (all. 7 – VERIFICA DOTAZIONI) sono riportati i volumi delle abitazioni occupate per ciascun isolato. In totale, detto volume è di 375.240 mc, pertanto il volume residenziale per abitante è di 326 mc.

Il volume totale per abitante, comprensivo dei servizi, può calcolarsi in $(326 / 0.9) = 360$ mc, che è il parametro al quale si dovrebbe fare riferimento per il calcolo della capacità insediativa.

Il volume delle case non abitate è di 334.781 mc, e la capacità insediativa corrispondente è di 1.030 abitanti. La capacità insediativa totale della zona A è quindi di $(1.169 + 1.030) = 2.199$ abitanti.

Se si osserva che nel 1901 la popolazione era di 4.978 abitanti (era il paese di montagna più popolato della Sardegna), tutti insediati nell'attuale zona A, il cui volume totale era di 745.000 mc, il volume per abitante risultava di 150 mc.

Un parametro particolarmente basso, se si considera la condizione sociale della popolazione, prevalentemente dedita all'agricoltura e all'allevamento, che all'abitazione accomunava il ricovero delle cavalcature (cavalli, asini e muli), la stalla per il maiale, la cantina per la conservazione dei prodotti ed il deposito degli attrezzi.

Le abitazioni non ristrutturate che conservano ancora la consistenza ed i caratteri distributivi di allora, mostrano una condizione di indigenza oggi impensabile.

Le case, nella quasi totalità, con esclusione di quelle che ricadono nelle parti marginali dell'abitato, sono senza cortile o superfici scoperte.

Non potendosi utilizzare il pozzo nero, l'abitato da sempre era servito da rete fognaria, che aveva come recapito il Rio Su Sauccu - Molineddu, che attraversa da nord a sud l'intero abitato.

Le canalette di fogna erano eseguite in muratura di pietrame e coperte con lastre di basalto, correvano superficialmente lungo le strade e su queste scaricavano le diramazioni di allaccio, che partivano dalle latrine, che erano sistemate nel vano d'ingresso e spesso sul lato interno della soglia d'ingresso all'abitazione.

La cellula abitativa si componeva dei vani a piano terra (*carama* e *magasinu* per le derrate alimentari e per cantina), mentre la stalla per l'asino e cavallo e la stalla per il maiale nelle abitazioni migliori venivano reperite in fabbricati adiacenti o vicini.

La cucina soggiorno, col focolare al centro, era sistemata al piano superiore, nel quale poteva aversi l'insolazione ed illuminazione necessaria. Il fumo del focolare si disperdeva attraverso l'incannucciato, senza comignoli. L'uso del camino è stato introdotto dopo gli anni venti.

Le camere da letto erano di solito sistemate nel piano intermedio, ovvero nelle abitazioni dei poveri in un soppalco sottotetto aperto verso la cucina.

Le condizioni igieniche dell'abitato, determinate dalla ristrettezza dei luoghi, sono tuttora gravemente carenti. La ventilazione viene limitata dalla conformazione orografica, che chiude l'abitato nei quadranti quarto, primo e in parte nel terzo e che si apre verso il secondo quadrante.

Questa particolare posizione, mentre è favorevole d'inverno perché mitiga i venti freddi di maestrale e tramontana, d'estate procura giornate di grande calura.

Gli ambienti hanno normalmente illuminazione naturale insufficiente, per la struttura delle strade e per l'esiguità delle aperture di finestra, con coefficienti di illuminazione diurna non soddisfacenti ed inferiori alla norma, dato il ridotto rapporto fra la superficie finestrata e la

superficie di pavimento. Ciò comporta anche un insufficiente ricambio d'aria, specialmente nei vani del corpo di fabbrica interno, peraltro non frequente nella tipologia corrente.

Le case sono prive di riscaldamento a termosifone. L'unica fonte di calore è il caminetto.

Le caratteristiche acustiche all'interno dell'abitazione sono insufficienti ed oggi inaccettabili, quando vengano conservati i solai tradizionali in legno, con travi disposte a interasse di circa 0.80 m.

I risanamenti e le ristrutturazioni prevedono sistematicamente la sostituzione di questi solai, con solai misti in laterizio e cemento armato.

Le unità immobiliari che ricadono all'interno della zona A sono 1288 delle quali 489 sono abitazioni occupate, 736 abitazioni non occupate e 63 destinate per altri usi (magazzini, negozi, rimesse, botteghe artigiane, ecc.). Nell'apposita tavola del P.P. sono segnate le abitazioni occupate e non occupate (All. 4 - PLANIMETRIA DELLE ABITAZIONI OCCUPATE).

Oggi, tutte le abitazioni sono dotate di servizio igienico interno, e per l'80% sono dotate di bagno completo.

Gli immobili compresi nel centro storico sono tutti costruiti antecedentemente al 1900. La gran parte ha subito ristrutturazioni, risanamenti o ricostruzioni.

STATO ATTUALE DELLE UNITÀ EDILIZIE ABITATIVE.

Le unità abitative attuali conservano in gran parte i caratteri dell'abitazione tradizionale, che esprimono la scelta pratica e culturale del villaggio, talvolta con una differenziazione dei luoghi della trasformazione e del consumo domestico.

La cellula elementare conservata inalterata in alcune case non occupate, ovvero ricostruibili nelle case occupate e trasformate, comprende il focolare (*sa coghina*) al piano sottotetto, la zona notte, il magazzino - cantina.

Oggi è praticamente inesistente il ricovero della cavalcatura, sostituita dagli autoveicoli.

Le costruzioni sono evolute dalla cellula tradizionale con accorpamenti di più unità, per ottenere condizioni di vita accettabili.

La difficoltà di acquisizione dell'unità adiacente per il risanamento dell'abitazione, la mancanza di spazio per assicurare comodità necessarie, hanno determinato l'abbandono del vecchio centro, con una espansione esterna iniziata dopo gli anni Quaranta, che ha portato ad una presenza attuale in zona A del 40% circa degli abitanti.

La consistenza volumetrica della casa si riduce nelle abitazioni delle famiglie indigenti, in questo caso il corpo anteriore consiste in uno o due vani, dei quali uno costituisce l'ingresso e l'altro la cantina, con i vani abitabili nei piani superiori. Si tratta generalmente di tipologie edilizie volte verso l'esterno.

La normativa di attuazione del Piano Particolareggiato è stata predisposta tenendo presente l'obiettivo del rispetto del carattere della tradizione, senza però rinunciare alle esigenze odierne.

Le norme costruttive rigide entro schemi anacronistici, dettate da pur lodevoli propositi di rispetto della tradizione, porterebbero inevitabilmente ad una inefficacia pratica, a mortificare le iniziative e a far continuare l'abbandono del vecchio centro.

Con l'intendimento di agevolare la vita del centro, sono ammesse soluzioni distributive e ristrutturazioni delle abitazioni che nel contempo rispettano il carattere della tradizione e a tal fine vengono proposti a titolo di esempio schemi progettuali che saranno rispettati specialmente nella conformazione dei prospetti e nell'esecuzione degli elementi architettonici.

CRITERI D'INTERVENTO PREVISTI NELLA NORMATIVA.

Nella normativa sono dettagliatamente descritti e definiti i vari interventi consentiti: dalla manutenzione al rinnovamento igienico sanitario, alla ristrutturazione semplice e composta, alla ricostruzione e alla nuova costruzione.

Gli organismi edilizi vengono classificati in **sei classi**, che sono stabilite in relazione allo stato attuale ed alle diverse caratteristiche di conservazione e di pregio. Per ogni classe sono descritti gli interventi consentiti.

Gli interventi sono rivolti specialmente al recupero, conservazione ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ed inoltre all'inserimento corretto dell'attività edilizia nel contesto dell'esistente.

Gli interventi sono disciplinati nell'apposito allegato "Norme di Attuazione" e dalle "Schede delle Prescrizioni sugli Elementi Architettonici", nonché dai disegni.

Per la formulazione della normativa è stata fatta un'indagine, estesa ad ogni singola unità, al fine di accertare le condizioni di conservazione, l'eventuale pregio della costruzione ed i possibili interventi occorrenti.

I dati relativi ai diversi isolati, come superfici fondiariae, volumi edificati, superfici coperte, rapporti di copertura e indici di fabbricabilità fondiaria, sono riportati nell' allegato del P.P. (all. 7 – VERIFICA DOTAZIONI)

Con gli interventi proposti per le diverse categorie edilizie si intende, compatibilmente col grado di deterioramento delle costruzioni, dovuto sia all'invecchiamento sia alla diversa destinazione dell'unità, confermare il carattere del "**documento tradizionale**" e rispettare il valore ambientale che l'unità riveste in relazione all'insieme delle abitazioni vicine, che formano l'angolo, la piazzetta o la via.

Altra finalità è quella del risanamento igienico, che si intende raggiungere col rispetto delle distanze, con le proposte distributive, col rapporto di finestratura, compatibilmente con le dimensioni tradizionali delle aperture, con la possibilità di aumento dei volumi, ciò che consente di migliorare la dotazione di servizi igienici con bagno, con altri interventi necessari per eliminare l'umidità dalle murature e per limitare le dispersioni termiche.

Altra finalità perseguita dal Piano Particolareggiato è quella della eliminazione dai prospetti, in quanto possibile ed in caso di attuazione di determinati interventi e commisurati all'entità di questi, degli elementi estranei e contrastanti o incompatibili con i caratteri della tradizione locale.

Per questo, nella redazione del P.P., sono state compilate le schede delle prescrizioni, per la conservazione o eliminazione di elementi architettonici tipici o per l'eliminazione degli elementi di contrasto (All. 14-SCHEDA DELLE PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI)

VINCOLI IMPOSTI DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano non prevede dotazioni di spazi pubblici in aggiunta a quelli previsti dallo strumento generale, fatta eccezione per alcuni interventi indispensabili ad assicurare la percorribilità delle strade e gli spazi di sosta e parcheggio, senza peraltro modificare la viabilità interna della zona ed il caratteristico tessuto viario originario.

Gli interventi previsti sono rivolti a consentire il passaggio di mezzi di trasporto, anche di piccola portata, nelle vie principali.

Consistono nella correzione di allineamenti per allargare strozzature della strada nella misura indispensabile per renderla percorribile, affinché possa farsi il trasporto delle provviste, della legna da ardere e dei materiali in genere.

Altri interventi connessi alla viabilità sono quelli relativi agli spazi per soste e parcheggi che dovrebbero reperirsi in corrispondenza dei poli di attrazione del traffico, come sono il centro anziani, i diversi fabbricati costituenti l'albergo diffuso e gli altri locali di interesse collettivo.

La necessità delle aree di parcheggio deriva specialmente dalla scarsa disponibilità dei locali da destinare a rimessa, difficilmente ottenibili per la strettezza delle strade e per la generale non applicabilità del disposto dell'articolo 41 sexies della Legge 1150/42 sugli spazi per parcheggi privati, tenuto conto che l'attività edilizia consisterà principalmente nelle ristrutturazioni ed ampliamenti e solo in parte nelle nuove costruzioni, per le quali è previsto che debbano riservarsi gli spazi per parcheggio privato.

La scelta dei parcheggi pubblici è stata fatta prevedendo demolizioni di case non abitate o di immobili che sono già nella disponibilità del Comune.

Nel Piano Particolareggiato non è stato necessario prevedere vincoli per la dotazione di spazi per interesse generale, né individuare interventi di carattere urbanistico, senza pregiudizio del carattere tradizionale.

Le dotazioni stabilite dal P.U.C. infatti, sono quelle previste dal Decreto Ass. 2266/83. Con la normativa del Piano Particolareggiato non si fanno previsioni di una maggiore capacità insediativa reale rispetto a quelle dello strumento generale.

FASI DI STUDIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Lo studio del Piano è stato condotto attraverso un'indagine puntuale su tutte le unità immobiliari, indagine che è stata fissata nella documentazione fotografica estesa a tutte le vie della zona A.

Dalla documentazione si è risalito al disegno dei prospetti e dei profili regolatori, che sono stati tracciati tenendo conto specialmente dell'aspetto esteriore delle case.

I profili potrebbero comportare volumi che possano essere incompatibili con gli indici di fabbricabilità stabiliti, che peraltro sono inderogabili.

Per questo, i profili non sono vincolanti in senso stretto e possono essere avanzate proposte di modifica in sede di richiesta di concessione, con soluzioni alternative, da sottoporre al giudizio dell'Amministrazione, che può riconoscere la validità in quanto corrispondono ad esigenze particolari dei privati, non rilevabili in sede di Piano Particolareggiato.

CLASSIFICAZIONE DEGLI ORGANISMI EDILIZI

Le diverse unità edilizie sono state classificate secondo criteri "qualitativi" e cioè sulla base dello stato di conservazione degli elementi costruttivi componenti e delle caratteristiche architettoniche.

Per la classificazione degli organismi edilizi, tenendo conto appunto dello stato di conservazione e delle caratteristiche, le unità sono state raggruppate in sei classi, denominate **U1, U2, U3, U4, U5, U6** (All. 12 -CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE, All. 13-NORME DI ATTUAZIONE).

La classificazione è stata fatta in base a criteri che vengono appresso specificati.

Considerato il gran numero di organismi edilizi esaminati e quindi le possibili omissioni e anche le eventuali circostanze che siano sopravvenute dopo l'indagine o gli errori nei quali si può essere incorso nella attribuzione dei parametri, la classificazione degli organismi non è definitiva.

Quindi previo parere della Commissione Edilizia Comunale e previa delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale, si può modificare la classe di

appartenenza delle unità immobiliari. Questa facoltà discende dalla norma sulle varianti ai piani attuativi di iniziativa pubblica, articolo 34 Legge 865/71.

Gli organismi edilizi sono stati riuniti nelle sei classi seguenti:

Classe U1

Comprende gli organismi ed unità edilizie in normali condizioni di conservazione, di interesse ambientale e correttamente inseriti nel contesto edilizio.

Attività previste e consentite:

- conservazione;
- ampliamenti per ragioni igieniche che siano strettamente coerenti con i caratteri della tradizione locale e che rispettino l'indice di fabbricabilità fondiaria medio della zona (6 metri cubi per metro quadro fondiario);
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente (che era fattibile peraltro anche in assenza di piano particolareggiato);
- ampliamento, anche di sopraelevazione, quando sia previsto nel profilo, sempre nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario (ciò con l'obiettivo di evitare una cristallizzazione dell'intero organismo edilizio ed al fine di consentire condizioni di vita che siano confacenti alle condizioni sociali di oggi).

Attività non consentite e/o escluse:

- normalmente la ristrutturazione composta (consentita solo se rivolta alla restituzione dell'unità alla tipologia originaria).

Classe U2

Vi appartengono gli organismi di interesse ambientale in normali condizioni di conservazione, anche se adulterati da interventi recenti, consistenti in superfetazioni o in elementi in contrasto con i caratteri tradizionali. Per questa classe è ripetuta la normativa della classe U1.

Attività previste e consentite:

- oltre al risanamento conservativo e alla manutenzione straordinaria, l'ampliamento dell'altezza secondo le previsioni del profilo regolatore, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario. Gli interventi sono possibili a condizione che vengano

eliminate le superfetazioni e gli elementi di contrasto rilevati nella scheda delle prescrizioni (es: demolizione di balconi, di mantovane, di gronde dissimili da quelle tradizionali)

Attività non consentite e/o escluse:

- manutenzione ordinaria e interventi migliorativi sebbene di modesta entità (ciò in quanto la condizione prevista nella scheda risulta sproporzionata all'entità della manutenzione ordinaria, specialmente se non interessa le parti discordanti, e considerato che un intervento per il quale si richiede l'autorizzazione non può comportare l'obbligo di eseguirne altri per i quali può essere necessaria la concessione).

Classe U3

Comprende gli organismi normalmente non occupati ed in condizioni di degrado o di assoluta carenza delle condizioni di abitabilità e funzionalità e di dotazione di servizi. Si tratta cioè di organismi tradizionali, ben inseriti nell'ambiente, ma alquanto degradati e senza le necessarie prerogative per un'abitabilità dignitosa.

Attività previste e consentite:

- ristrutturazione semplice o composta;

ricostruzione quando sia dimostrata l'impossibilità di mantenere le strutture esistenti, nel rispetto della configurazione originaria e con le possibili ristrutturazioni anche funzionali, come verrà mostrato nelle esemplificazioni dei tipi edilizi (All. 15-TIPI ARCHITETTONICI CARATTERISTICI ED ESEMPI DI SOLUZIONI DISTRIBUTIVE).

Classe U4

A questa classe appartengono le unità tradizionali molto degradate, fatiscenti ed in rovina ed anche i lotti non edificati.

Attività previste e consentite:

- ristrutturazione;

- ricostruzione nei modi previsti per la classe precedente (laddove non possibile la ristrutturazione).

Classe U5

Sono gli organismi di nuova edificazione, ma costruiti nel rispetto dei caratteri tradizionali.

Attività previste e consentite:

- ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto del profilo regolatore e dell'indice di fabbricabilità massimo consentito.

Classe U6

Comprende le unità di edificazione recente e parzialmente o totalmente dissimili dal tipo di abitazione tradizionale. Le costruzioni recenti, eseguite previa demolizione totale dell'esistente, presentano talvolta situazioni di difficile correzione nel senso degli indirizzi perseguiti dal Piano.

Attività previste e consentite:

- sopraelevazioni o ampliamenti, solo se si prevede anche il rispetto delle schede sulle prescrizioni relative agli elementi architettonici e l'eliminazione degli elementi in contrasto con le tipologie tradizionali. Solo a queste condizioni è consentito eseguire ampliamenti nei limiti di densità edilizia di 6 mc/mq.

PREVISIONI DI SPESA

Le previsioni di spesa riguardano l'acquisizione degli immobili occorrenti per la formazione delle aree di sosta e di parcheggio, nonché per le opere di demolizione e di sistemazione con l'eventuale arredo urbano occorrente e si rinviano alla stesura definitiva.

Per l'attuazione degli allargamenti delle strade previsti con i nuovi allineamenti, si procederà egualmente all'acquisizione, quando si tratti di costruzioni non occupate.

Per quelle occupate, la previsione di spesa viene omessa e rinviata ai successivi interventi di riqualificazione urbana, ai sensi della Legge Regionale 29/98.

METODOLOGIA OPERATIVA PER LA VERIFICA E L'ADEGUAMENTO AL P.P.R.

L'Amministrazione Comunale di Santu Lussurgiu nel definire ed attuare le sue politiche di sviluppo, attraverso i propri strumenti urbanistici, generali ed attuativi, intende tutelare e promuovere i valori del paesaggio e specificatamente della sua identità urbana, riconoscendosi compiutamente nelle finalità del Piano Paesaggistico Regionale come descritte all'art. 1 del PPR.

Già con il Piano Particolareggiato vigente approvato con deliberazione n. 34 del 29/02/2000, il Comune di Santu Lussurgiu ha intrapreso un cammino importante che l'ha portato a definire una strategia volta a conservare e preservare i caratteri costruttivi ed insediativi del proprio patrimonio edilizio, tutelare i valori ed i beni storico-culturali, singoli o d'insieme, che ne caratterizzano il territorio, attraverso la ripresa di linguaggi, materiali e tematiche della cultura costruttiva locale, anticipando in parte indirizzi e strumenti proposti dalla Pianificazione Paesaggistica Regionale.

Il Piano Particolareggiato, mediante un'azione di verifica, viene oggi rivisto ed integrato attraverso i contenuti e le prescrizioni puntuali del Piano Paesaggistico Regionale.

L'azione di verifica ha valutato ogni singola unità minima di intervento del P.P. individuando quelle coerenti e incoerenti con le N.T.A. del P.P.R., definendo ulteriormente un apparato normativo integrativo del P.P., capace di contribuire fattivamente al quadro di tutela del tessuto storico.

L'Amministrazione Comunale di Santu Lussurgiu, anche attraverso l'azione di verifica e adeguamento del Piano Particolareggiato vigente al P.P.R., fa proprie la tutela, la salvaguardia ed insieme la valorizzazione del proprio edificato storico, conscia che oggi il centro ed il tessuto storico costituiscano, nella loro evidente caratterizzazione, un'occasione importante per innalzare la qualità abitativa e conseguentemente la qualità della vita della Comunità.

L'obiettivo generale della verifica di conformità del Piano Particolareggiato è quello di **definire un apparato normativo puntuale**, che possa integrare quanto contenuto nel Piano stesso, consentendo il perfezionamento degli elementi e delle previsioni volte alla difesa dell'identità e della qualità urbana, preservare le strutture del paesaggio complesso costituenti il tessuto storico e di rivalutare le emergenze architettoniche e monumentali che concorrono ad arricchirlo. La verifica di coerenza ha quindi guardato ai tanti valori di Santu Lussurgiu, riconoscendone e salvaguardandone la singolarità ed il sistema di relazioni. La ricognizione ha guardato a Santu Lussurgiu come ad un luogo complesso, definendo una

metodologia di analisi e verifica capace di coglierne le qualità e le precarietà. L'azione ha analizzato ogni edificio, ha ricostruito "legami e rapporti" tra edifici e tra isolati, definendo le "regole" del sistema urbano complesso.

La strategia dell'Amministrazione Comunale di Santu Lussurgiu e l'analisi capillare delle strutture, traduce anche la volontà forte delle comunità di riappropriarsi dei valori urbani, volontà questa che appartiene già da tempo al patrimonio culturale della popolazione lussurgese.

L'idea guida cui l'azione ricognitiva di verifica e di adeguamento del Piano Particolareggiato è stata orientata, è quella di una strategia, fortemente selettiva nei contenuti, integrata con i diversi programmi già intrapresi dalle Amministrazioni che si sono succedute fino ad oggi (Piano di riqualificazione urbana, Piano di recupero primario, Piani integrati e ogni altra tipologia di interventi finanziati con la L. R. 29/98).

Alcuni degli elementi essenziali che caratterizzano il Piano Particolareggiato, riscontrati in fase di verifica di coerenza, possono sostenersi solidamente sui cardini propri delle politiche promosse nel passato dalle varie Amministrazioni. Un quadro conoscitivo organico, scientifico ed operativo, della scala locale, dello specifico campo tematico del paesaggio costruito, sul quale opera fundamentalmente il Piano Particolareggiato attraverso la valorizzazione dell'edificato storico tradizionale e del quadro complesso di matrice e di impianto urbano.

Specificatamente per ciascuna unità minima di intervento, il Piano Particolareggiato, integrato dalla Verifica di Conformità, fissa quelle che sono le particolarità e le peculiarità delle azioni consentite e necessarie al fine di salvaguardare le forme, i modi, le tecniche, le componenti e gli elementi della tradizione costruttiva, individuandoli quali strumenti essenziali per la valorizzazione della "matrice intima" del proprio tessuto storico.

L'azione di verifica di coerenza, come detto, ha valutato ciascuna previsione del Piano Particolareggiato vigente, traendo, dal confronto con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, gli elementi di coerenza o incoerenza con lo stesso.

L'azione ricognitiva di verifica e di aggiornamento del Piano Particolareggiato del Comune di Santu Lussurgiu consente di guardare con estrema attenzione alla salvaguardia della identità urbana e dei caratteri costruttivi, tipologici ed insediativi della trama storica. Definisce e prescrive le azioni necessarie a tutelare, proteggere e conservare l'insediamento storico nei caratteri singolari e d'insieme.

La Relazione, la Normativa Generale, le Norme specifiche per ciascuna Unità di Intervento, i diversi contenuti del Piano Particolareggiato e coordinati dalla verifica di conformità rispetto alla filosofia del P.P.R., consentono di riqualificare e reintegrare nel vivo del tessuto, più in generale del sistema ampio della vita comunitaria, anche gli elementi, puntuali o areali, modificati del tessuto stesso, come previsto dal comma 5 dell'art. 52 del P.P.R.

Permettono inoltre di individuare le azioni di recupero e riqualificazione per quelle parti di tessuto, puntuali o areali, che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, come previsto dal comma 3 art. 52 del P.P.R.

Alcune delle finalità del Piano Particolareggiato integrato dalla verifica di conformità e adeguamento al P.P.R. sono quelle di salvaguardare, recuperare e valorizzare caratteristiche generali del nucleo antico, e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio architettonico-ambientale.

La Normativa Generale, le Norme specifiche per ciascuna Unità di intervento, l'abaco tipologico, ulteriormente, precisano efficacemente quelle azioni volte a restituire ai beni, alle forme ed ai caratteri costruttivi che le sostanziano, una funzione contemporanea possibile, attraverso il riuso compatibile, come previsto dai commi 6 e 7 dell'art. 52 del P.P.R. Ciò può consentire agli stessi beni di sviluppare brillantemente attività e funzioni connaturate al loro stesso divenire prima fabbrica e poi architettura: unità abitative, botteghe artigiane o di piccola specializzazione e commercio, ecc.

In particolare le finalità complessive del Piano Particolareggiato prevedono di:

- facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili.
- favorire una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese, di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.
- agevolare, oltre la destinazione d'uso residenziale, anche le attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con le caratteristiche della zona, ridando vitalità al

nucleo antico, restituendone le funzioni originarie o quantomeno con esse compatibili.

Attraverso la strategia del Comune di Santu Lussurgiu, gli edifici del tessuto storico sono riproposti quali nuove e solide "dimore", articolazioni strutturanti l'impianto urbano; i caratteri storici dell'insediamento concorrono ad accompagnare, nella specificità, la comunità locale lungo il percorso operativo che riguarda lo sviluppo locale sostenibile e la difesa delle identità socio-culturali come contenuto nel Piano Paesaggistico Regionale. Il Piano Particolareggiato e l'attività di verifica dell'Amministrazione di Santu Lussurgiu promuovono nel sistema del tessuto e dell'edilizia storica, come previsto dal comma 7 dell'art. 52 del PPR, all'interno di un quadro di salvaguardia tipologica, sia i sistemi ricettivi diffusi, sia l'utilizzo degli edifici ai fini della residenza.

La struttura normativa del Piano Particolareggiato integrata dalla verifica e dall'adeguamento al P.P.R. punta alla attivazione di un insieme di azioni ritenute capaci di realizzare un significativo miglioramento delle condizioni e delle qualità degli ambiti urbani storici e generalmente del tessuto insediativo, di stimolare la formazione di un sistema diffuso di ricettività, di piccola bottega artigiana, capace di incidere nel campo turistico, contestualmente e principalmente, di scongiurare il processo di abbandono residenziale, realizzando una nuova capacità di attrazione insediativa, coerentemente con la filosofia propria del Piano Paesaggistico Regionale.

La verifica di conformità ha permesso di esaminare ed integrare i contenuti del Piano Particolareggiato, perfezionando la definizione puntuale degli interventi per ciascuna delle componenti dell'impianto (All. 14- SCHEDE DELLE PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI): assi e poli urbani, ruoli e funzioni, margini, tipologie e caratteri dell'edificato dedotte dalle cartografie storiche e riconosciute nell'impianto urbano odierno (art. 52 comma 2 del P.P.R.) distinguendo per ciascuna il sistema di relazione che la "lega" alle altre.

Ciò ha consentito di individuare con precisione quegli elementi del tessuto edilizio ed urbano, anche quando puntuali, che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, o che rappresentano esempi significativi del quadro locale, prescrivendo, in conformità ai commi 3 e 4 dell'art. 52 del P.P.R., i soli interventi rivolti alla riqualificazione ed al recupero.

Il Piano Particolareggiato integrato dall'apparato documentale realizzato durante l'attività di verifica, definisce alcune azioni che incidono profondamente sulla valorizzazione

dell'edilizia storica, salvaguardando i valori ed i caratteri peculiari, spaziali, materiali e costruttivi dell'insediamento.

Il Piano Particolareggiato di Santu Lussurgiu integrato con l'attività di verifica consente di attuare gli indirizzi del comma 1 punto a) del l'art. 53 del PPR - conservare la stratificazione storica attraverso azioni e norme, specifiche per i beni, le unità edilizie e gli edifici, legandole alle caratteristiche tipologiche del quadro diacronico dell'edilizia di base. Ulteriormente consente di attuare gli indirizzi del comma 1 punto b) dell'art. 53 del P.P.R. - conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica l'insediamento - attraverso azioni e norme specifiche che salvaguardano i caratteri dell'impianto urbano e fondiario, tutelando le specificità di impianto edilizio di ciascuna forma costruita, preservando assi e poli urbani nella loro integrità storica.

Le azioni del Piano Particolareggiato integrate dall'attività di verifica, sono volte a custodire e promuovere le peculiarità costruttive, tecniche e materiche, dell'insediamento; attuare gli indirizzi del comma 1 punto c) dell'art. 53 del PPR - riconoscere e valorizzare i margini - attraverso azioni di riqualificazione della trama dei percorsi.

L'attività di verifica e l'integrazione documentale consentono di affermare che il Piano Particolareggiato recepisce le indicazioni inerenti "reti ed elementi connettivi", come definiti all'art. 54 commi 1, 2 e 3 del P.P.R., quando la stessa rete entra in relazione con gli ambiti di Piano Attuativo Comunale, inserendo nella Normativa le prescrizioni e le indicazioni necessarie, artt. 55 e 56 del P.P.R., al fine di salvaguardare e preservare la rete viaria storica, assicurando la generale conservazione dei manufatti e degli elementi costitutivi della rete. A tutela di ciò non sono presenti e previsti allineamenti stradali anche se talora funzionali al miglioramento della viabilità, indirizzando gli interventi edilizi verso gli allineamenti stradali esistenti o comunque storicamente documentabili.

Tra le finalità del P.P. di Santu Lussurgiu troviamo indicazioni e prescrizioni rivolte ad incentivare il recupero, la valorizzazione delle tradizionali sedute lapidee (*istradas*) generalmente al lato degli ingressi delle abitazioni che nel passato assolvevano alla funzione primaria di agevolare la monta a cavallo; degli spazi a verde privato; dei pergolati d'uva che costituiva nel passato un vero e proprio regolatore climatico con funzione di frangisole; delle aiuole di fiori a ridosso delle murature che oltre ad avere funzione estetica assolvono alla funzione pratica di contrasto all'umidità di risalita sulle murature. Tutti elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio costituenti altresì elementi fortemente caratterizzanti l'identità del luogo. L'atto

ricognitivo di individuazione e perimetrazione dei beni identitari e paesaggistici, delle relative aree di tutela integrale e condizionata, viene recepita ed introdotta come parte integrante all'interno del progetto di variante del Piano Particolareggiato.

Tale documento individua:

1. le aree di **tutela integrale** di ciascun bene paesaggistico interno al centro storico al fine di preservarne l'integrità e i caratteri sostanziali dello stesso;
2. una fascia di **tutela condizionata**, ove sono consentite quelle attività compatibili con la natura del bene, comprendendo, come indirizzato dal comma 1 punto b dell'art. 50 delle N.T.A. del P.P.R., interventi di recupero e trasformazione in coerenza con la preesistenza architettonica contenuti del Piano Particolareggiato vigente del Comune di Santu Lussurgiu, integrato dall'attività di verifica e dal progetto di variante in adeguamento al P.P.R.,

Ciò consente di definire un apparato normativo generale capace di tutelare i caratteri ed i valori paesaggistici ed identitari degli edifici e dei manufatti di valenza storico culturale, prevedendo, come proposto dal comma 1 dell'art. 50 del P.P.R., esclusivamente quelle attività e funzioni compatibili e connaturate con il bene stesso.

Inoltre è **vietata** qualunque azione o iniziativa capace di produrre conseguenze che possano cancellare, svilire o anche solamente ledere, l'identità culturale, strutturale, tipologica o morfologica dei beni paesaggistici ed identitari.

L'attività di verifica del Piano Particolareggiato ha consentito:

- di valutare l'apparato normativo rispetto alle N.T.A. del P.P.R., integrando, quando ritenuto necessario, sia le prescrizioni generali sia le prescrizioni per ciascuna unità;
- di integrare le prescrizioni connaturate alla qualità particolare del manufatto e strettamente legate alle aree ed agli edifici.

Con l'attività di verifica e adeguamento non sono state individuate aree di pertinenza morfologica dei beni come previsto dall'art. 49 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale.

Si individuano nelle planimetrie e nei prospetti lungo le vie stradali, le caratteristiche morfologiche, tipologiche ed architettoniche del tessuto edilizio che costituiscono l'isolato di intervento.

Nella tavola (ALL. 11 PROFILI REGOLATORI) sono riportati graficamente i prospetti degli edifici lungo le strade e gli spazi pubblici principali, nonché una documentazione fotografica che ne completa la lettura.

Ciò consente di leggere, in modo chiaro ed immediato, quelle che sono le caratteristiche degli edifici sui fronti strada, presi singolarmente e nel loro contesto, e quindi, individuare eventuali possibilità di intervento.

Su queste tavole è stato elaborato il progetto cioè sono stati individuati gli interventi di nuova edificazione, demolizione, ricostruzione e di trasformazione della copertura. Sono indicate la sagoma, la superficie, le altezze, i rapporti con gli edifici vicini, ed in generale tutti gli interventi consentiti che ne modificano l'aspetto attuale;

MODIFICA E INTEGRAZIONE ALLE NORME GENERALI DEL P.P. VIGENTE, IN COERENZA CON IL P. P. R.

La conoscenza del patrimonio storico edilizio ed urbanistico costituisce parte dell'apparato conoscitivo dei caratteri tradizionali del centro storico di Santu Lussurgiu, letti secondo diverse scale di analisi, dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Il risultato dell'attività di verifica sulle singole unità edilizie è riassunto nelle TAVV.03 - 04 allegata alla presente relazione nelle quali sono indicate quelle meritevoli di tutela.

Possono altresì essere considerate coerenti le Unità Edilizie definite U5 U6 e parzialmente coerenti le unità U1 U3 U4. come già classificate nell'ALL. 12 CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÁ EDILIZIE del PP approvato nel 2000.

L'attività di verifica di coerenza ed adeguamento al P.P.R. e la buona struttura dell'apparato conoscitivo e normativo del Piano Particolareggiato vigente hanno consentito di mantenere sostanzialmente invariata la struttura del piano stesso. Sono stati introdotti altresì nuovi elementi:

- all'apparato conoscitivo e di analisi, aggiornando ed integrando le planimetrie delle unità edilizie oggetto di interventi successivi all'approvazione del P.P. vigente ovvero non coerenti con i contenuti del P.P.R.;
- all'apparato normativo generale e di dettaglio, aggiornando ed integrando le norme tecniche di attuazione generali e specifiche.

Il Piano Particolareggiato si integra nelle sue componenti con le seguenti parti:

- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA (TAV.01)**

Vengono descritte le varie fasi che hanno caratterizzato la redazione dell'attività di verifica di coerenza e adeguamento del Piano al P.P.R., la metodologia utilizzata sia in fase di indagine conoscitiva sia di progettazione, i risultati di tutti gli aspetti dell'indagine preliminare, le finalità e i contenuti, i criteri che hanno ispirato le scelte.

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (TAV.02)**

Vengono riportate le immagini attuali degli edifici ritenuti meritevoli di tutela individuati nella TAV. 03

- **PLANIMETRIA EDIFICI MERITEVOLI DI TUTELA (TAV.03)**

Vengono individuati, con campitura gialla, sulla planimetria urbana del Comune di Santu Lussurgiu gli edifici ritenuti meritevoli di tutela.

- **ELENCO EDIFICI MERITEVOLI DI TUTELA (TAV.04)**

L'elenco di tutti gli edifici ritenuti meritevoli di tutela documentati nelle TAV.02 e TAV.03, suddivisi per numero di isolato.

- **ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI (TAV.05)**

Utile e fondamentale riferimento tipologico per l'immediata individuazione di finestre e portali tradizionali dell'edilizia locale da utilizzare negli interventi di recupero a supporto delle indicazioni date in merito a loro utilizzo nelle azioni indicate dalle Norme Tecniche di Attuazione Generali e specifiche per ciascuna unità edilizia.

Dall'analisi dei caratteri tipologici, dalla varietà dei tipi presenti all'interno del centro storico e dalla varietà degli stati di conservazione tipologica e strutturale degli edifici, già ampiamente trattati e validamente normati nel Piano Particolareggiato vigente, è emersa la necessità di dettare ulteriori norme a tutela del patrimonio edilizio esistente.

Intento di tali prescrizioni, è quello di puntualizzare alcuni aspetti "deboli" rispetto ai contenuti del P.P.R. delle Norme Tecniche d'Attuazione generali e delle specifiche norme

per unità edilizie contenute nelle apposite schede di intervento del vigente Piano Particolareggiato.

Al fine di evitare la perdita di elementi costruttivi importanti per l'architettura storica locale e, nel contempo, sfuggire alla realizzazione di restauri in contrasto con i caratteri dell'architettura tradizionale, le norme, generali e specifiche per unità edilizia, le tavole generali di analisi e progettuali, allegate al presente progetto di verifica e adeguamento al P.P.R., sono da considerarsi **sostitutive** nelle parti incoerenti e integrative per le parti incomplete relativamente agli elaborati dell'attuale Piano Particolareggiato, di cui si dà un elenco al punto precedente.

Per ogni unità edilizia è stata fatta una verifica tra la situazione riportata nel P.P.R. approvato nel 2000 e quella attuale che ha permesso di individuare le trasformazioni intervenute in questo lasso di tempo. Da questa analisi sono stati individuati quegli edifici che meritano di essere salvaguardati a tutela e conservazione della tipologia edilizia o architettonica autoctona, sia perché hanno avuto già degli interventi di riqualificazione sia per perché, pur non essendo stati oggetto di interventi di riqualificazione, restauro etc., presentano caratteristiche tipologiche rilevanti.

Ciò non significa che per questi ultimi non siano consentiti trasformazioni minime (ridimensionamento infissi, passi carrai, tinteggiatura, etc.) tali comunque da non compromettere la tipicità architettonica del centro storico lussurgese.

Per tutti gli altri edifici compromessi da interventi pseudo migliorativi avvenuti negli anni '50 e '60, rimangono in essere le prescrizioni stabilite dal P.P. vigente, atte a riqualificare gli stessi in funzione di una migliore aspetto esteriore e funzionalità abitativa.

Pertanto viste le numerose tipologie abitative minime, un tempo civili abitazioni successivamente utilizzate quali piccoli laboratori artigiani e ricovero animali da soma, si prevede con piccoli interventi trasformativi, quali ridimensionamento delle aperture di accesso in conformità con le tipologie preesistenti nel centro storico (come da tavola allegata), una nuova destinazione d'uso finalizzata in particolar modo all'utilizzo quale autorimessa (vista la carenza e l'impossibilità di realizzare spazi da adibire a parcheggio) o locali polivalenti a supporto dell'abitazione principale (legnaie, cantine, tavernette etc.).

Si dà la possibilità di volta in volta di verificare l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali, qualora non siano particolarmente impattanti dal punto di vista estetico, a servizio della abitabilità in relazione soprattutto al risparmio energetico (pannelli solari, fotovoltaici, pompe di calore, serramenti in pvc e alluminio simili legno, etc.), ferma restando la

necessità che, specie laddove collocati nelle coperture o nei prospetti sulla via principale, non siano praticamente visibili ma perfettamente integrati.

Restano comunque vietati l'utilizzo degli stessi materiali, pvc e alluminio, per elementi quali portoncini e portoni di accesso, gronde, pluviali e ringhiere, inferriate e grate, etc.

La presente relazione accompagna gli elaborati del PP del 2000 integrata dalla Tavola relativa alla Planimetria del centro storico con evidenziate le unità abitative da salvaguardare.

Nella scheda sono infine riportati le anomalie e superfetazioni da eliminare e le prescrizioni da seguire (ALL. 14 SCHEDE DELLE PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI), gli interventi consentiti e le soluzioni specifiche individuate per unità edilizia a completamento, e/o ed integrazione (ALL. 15 TIP. ARCHITETTONICI CARATTERISTICI ED ESEMPI DI SOLUZIONI DISTRIBUTIVE), delle Norme Tecniche di Attuazione generali; in particolare sono specificate le opere realizzabili, le modalità di intervento e le caratteristiche dei materiali da utilizzare.

Le indicazioni riguardano sia gli aspetti strutturali e funzionali, le dimensioni, i rivestimenti esterni, le aperture e i serramenti, gli elementi architettonici e decorativi, le coperture e gli spazi non edificati.

Non sono consentiti invece, nonostante le norme in vigore prima del 2000, quando è stato realizzato il P.P. oggetto della presente verifica di coerenza, gli aumenti di volumi e sopraelevazione degli edifici ad uso privato. È consentita invece l'edificazione di nuove volumetrie e nuove superfici, per la realizzazione di interventi riqualificativi, di pregio dal punto di vista innovativo e tecnologico (Progetto Iscol@, Piani Integrati d'Area, Piani di riqualificazione urbana etc), su edifici o spazi pubblici o ad uso pubblico, previa individuazione delle aree in Consiglio Comunale.