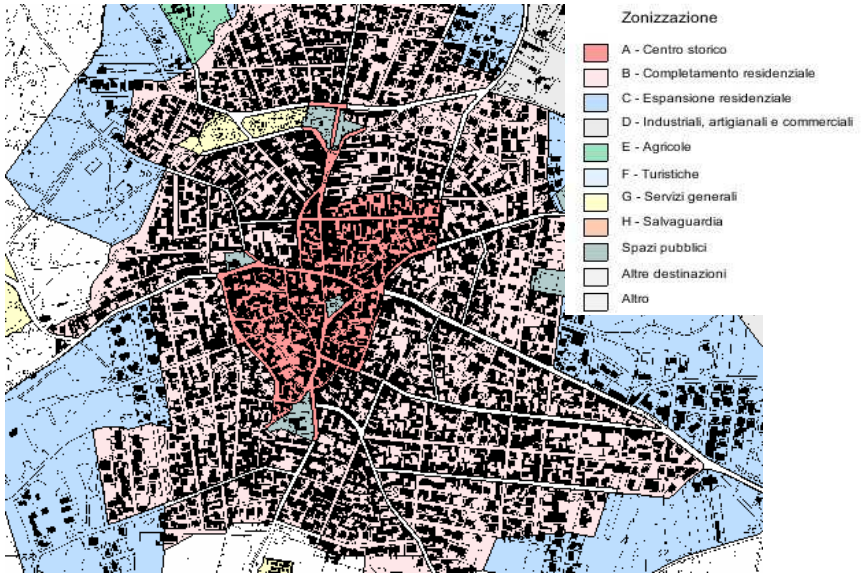
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 1/3 alla determinazione n. 2267/D.G. del 06/10/2008
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Capoterra, approvato con Delibera C.C. n°17 del 17/03/2003.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione

Il perimetro del nucleo storico verificato in copianificazione coincide con la zona A

CONTENUTI

	Descrizione			Presente	Non presente	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
						Sufficiente	Non sufficiente	
1	**Relazione Storica e Tecnica**			X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
2	**Tavole**							
	-	Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c), d), j).	Geografia, funzioni, margini, polarità, criticità in atto		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Inquadramento Urbano (Art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g), h), j)	Tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazi e arredi. Aree con rilevanti tracce dell'assetto storico e criticità in atto, parzialmente alterate e non riconoscibili		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Isolati e unità abitative (Art. 52, comma 2, lett. e), i), j)	Tipologie edilizie, rilievi architettonici, stato di conservazione, criticità in atto	X		X		Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Schede dell'edificato	Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.;da integrare con analisi dei caratteri tipologici e tecniche costruttive.
			Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto	X		X		
			Esistenza delle planimetrie e delle coperture		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
			Rilievi delle facciate		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
			Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
			Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
3	**Schede beni paesaggistici e identitari**							
	-	Disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.

Perimetro della zona A del PUC

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

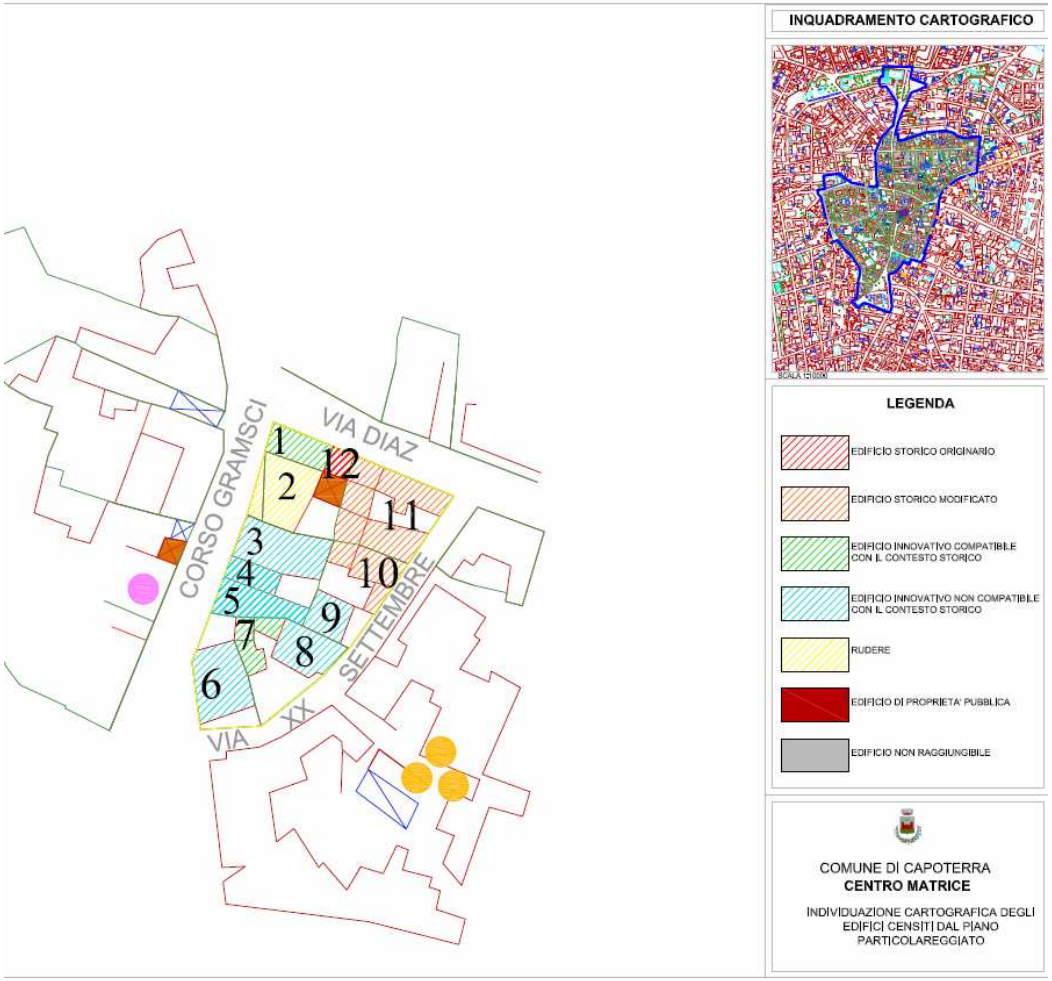
Il Direttore Generale della
Pianificazione Urbanistica
f.to Paola Lucia Cannas

CAPOTERRA

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 2/3 alla determinazione n. 2267/D.G. del 06/10/2008
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Capoterra, approvato con Delibera C.C. n°17 del 17/03/2003.

c) Stato di conservazione degli edifici



CONTENUTI

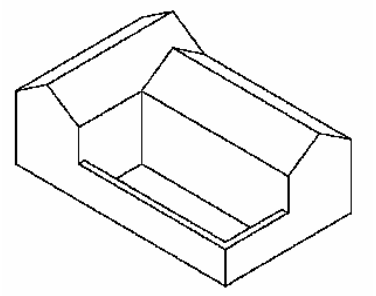
		Descrizione	Si	No	Valutazione: Suff.	Valutazione: Non suff.	Osservazioni e prescrizioni
4		**Norme Tecniche di Attuazione**					
	-	Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione.		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. con l'individuazione delle unità
	-	Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici.		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Disciplina della ristrutturazione fino alla definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, arredo urbano	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C. con abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive e arredo urbano.
	-	Disciplina su sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc)		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Previsione di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni e accorpamenti)	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie)		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori)		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. con abachi e maggiori specifiche sui materiali e tecniche costruttive.
	-	Disciplina relativa agli arredi urbani		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.

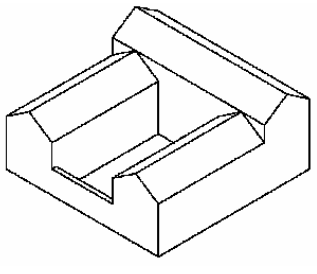
VALUTAZIONI DI SINTESI:

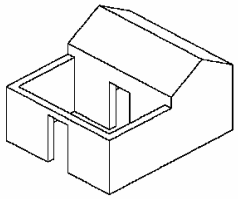
1. Il P.P.A. vigente prevede ampliamenti e demolizioni degli edifici esistenti e nuove edificazioni nelle aree vuote in misura disgiunta dai valori storici del tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
2. La consistenza degli edifici da riqualificare con tali possibilità, rischierebbe di alterare segnatamente il carattere del centro storico.
3. La rivisitazione del Piano del nucleo storico, alla luce degli indirizzi di salvaguardia e tutela dei centri matrice contenute nel P.P.R., dovrà limitare le possibilità di riqualificazione degli edifici secondo i criteri dell'allegato A.
4. Nelle more dell'adeguamento al P.P.R., eventuali ampliamenti e demolizioni dovranno essere pertanto limitati a quegli edifici privi di carattere compiuto e prevalutate con simulazioni estese al contesto.

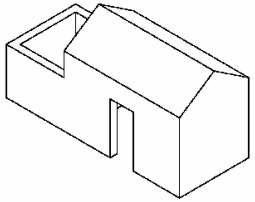
Il Direttore Generale della
Pianificazione Urbanistica
f.to Paola Lucia Cannas

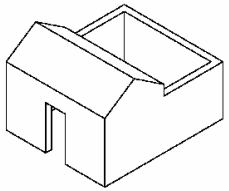
e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.



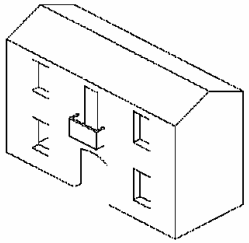


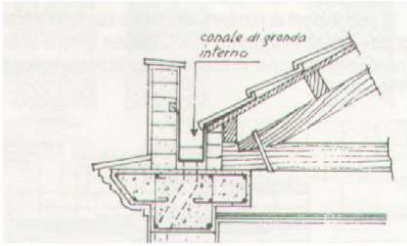






Tipo **B_2. 3**. Sgrondo con canale addossato al muro di attico che sovrasta il cornicione modanato e pluviale esterno.(Esempi ricadenti rispettivamente in via Cagliari, via Azuni e via Del Popolo)





SCHEDA B 1 *COPERTURE SISTEMA COSTRUTTIVO*

Tipo **B_1. 1**. Copertura a doppia falda con rivestimento in tegole curve di laterizio. (Esempi ricadenti rispettivamente in via Trieste e in Vico I Cagliari)

Tipo **B_1. 2**. Copertura a padiglione con rivestimento in tegole curve di laterizio. (Esempi ricadenti rispettivamente in via Cagliari e in corso Gramsci)

Particolare della muratura in *ladiri*, costituente la parte superiore del paramento murario.

Particolare della muratura in pietrame di fiume e malta di argilla, costituente il basamento del paramento murario.

Il Direttore Generale della
Pianificazione Urbanistica
f.to Paola Lucia Cannas

La documentazione sopra riportata è un'integrazione successiva agli elaborati grafici originari del piano particolareggiato, presentata in sede di copianificazione.