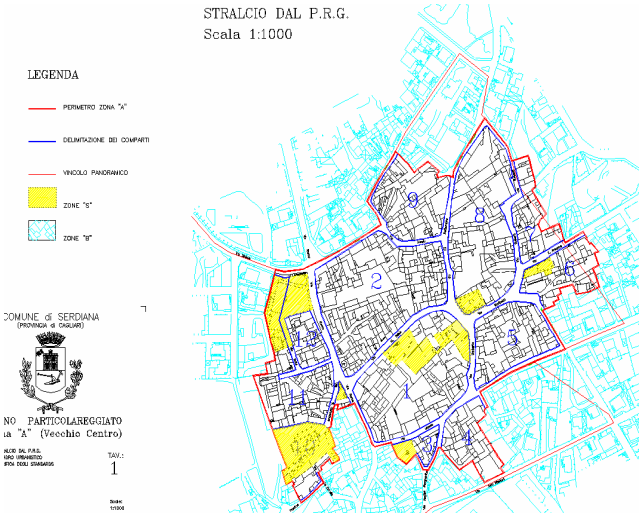
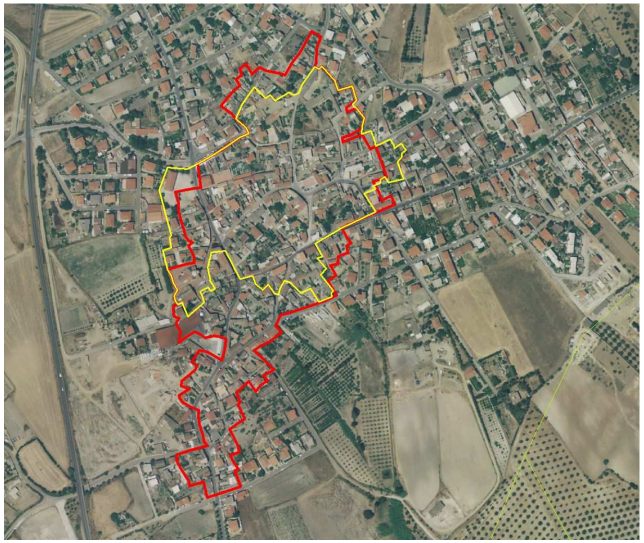
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 1/4 alla determinazione n. 2465/D.G. del 24/10/2008
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Serdiana, approvato con Delibera C.C. n°3 del 23/01/1996.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



Il perimetro del nucleo storico verificato in copianificazione comprende parte della zona A e parte della zona B

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A

	Descrizione			Presente	Non presente	Valutazione: Sufficiente	Valutazione: Non sufficiente	Osservazioni e prescrizioni
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. Comprese le analisi relative alle funzioni storiche relazionate al territorio, polarità e rapporto con gli insediamenti storici limitrofi e con i beni paesaggistici extraurbani 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.; comprese le analisi e la documentazione di rilevamento delle tipologie del sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, arredi, impianti di illuminazione
	-	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. con schemi dettagliati e abachi.
	-	Schede dell'edificato	Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
			Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
			Esistenza delle planimetrie e delle coperture	X		X		
			Rilievi delle facciate	X		X		
			Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione	X		X		
			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.

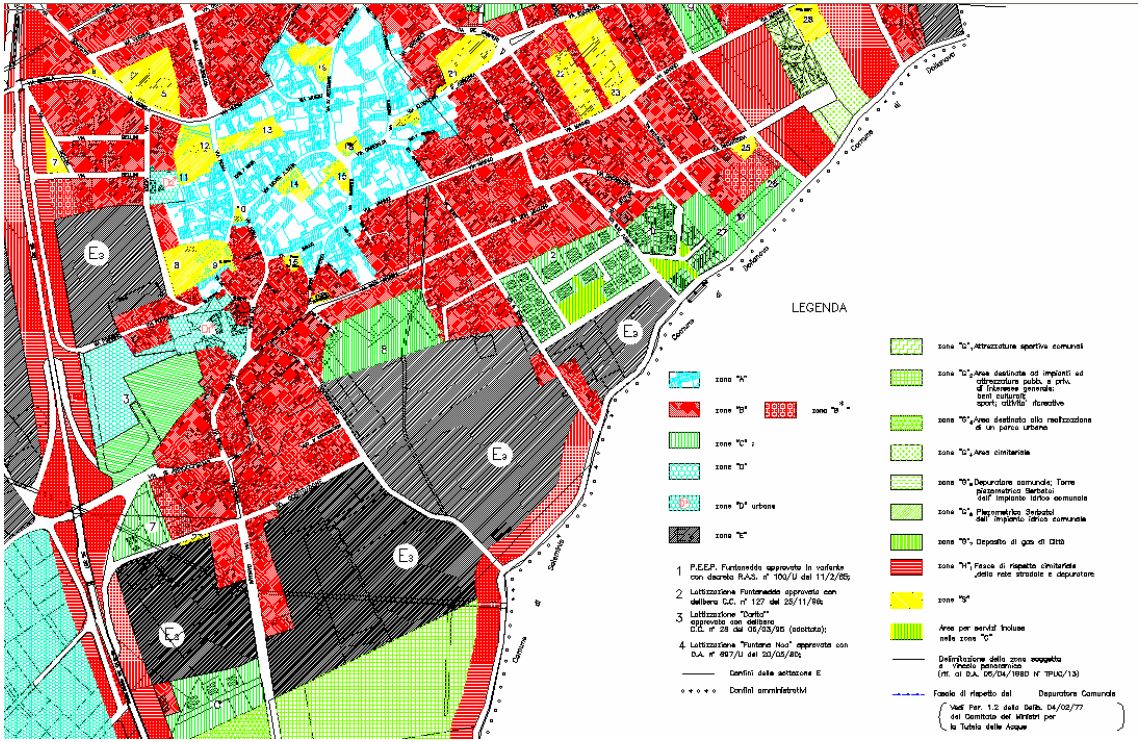
Il Direttore Generale della
Pianificazione Urbanistica
f.to Paola Lucia Cannas

Serdiana

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 2/4 alla determinazione n. 2465/D.G. del 24/10/2008
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Serdiana, approvato con Delibera C.C. n°3 del 23/01/1996.

c) P. U. C.



CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A

		Descrizione	Si	No	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
					Suff.	Non suff.	
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 degli isolati da sottoporre a piano di recupero
	-	Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici.		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. per le specifiche dei materiali e tecniche di restauro e cromatismi
	-	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
	-	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			X	Da completare 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 elaborare 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			X	Da completare 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			X	Da completare 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
	-	Disciplina relativa agli arredi urbani		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. con abachi
	-	Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C. con abachi

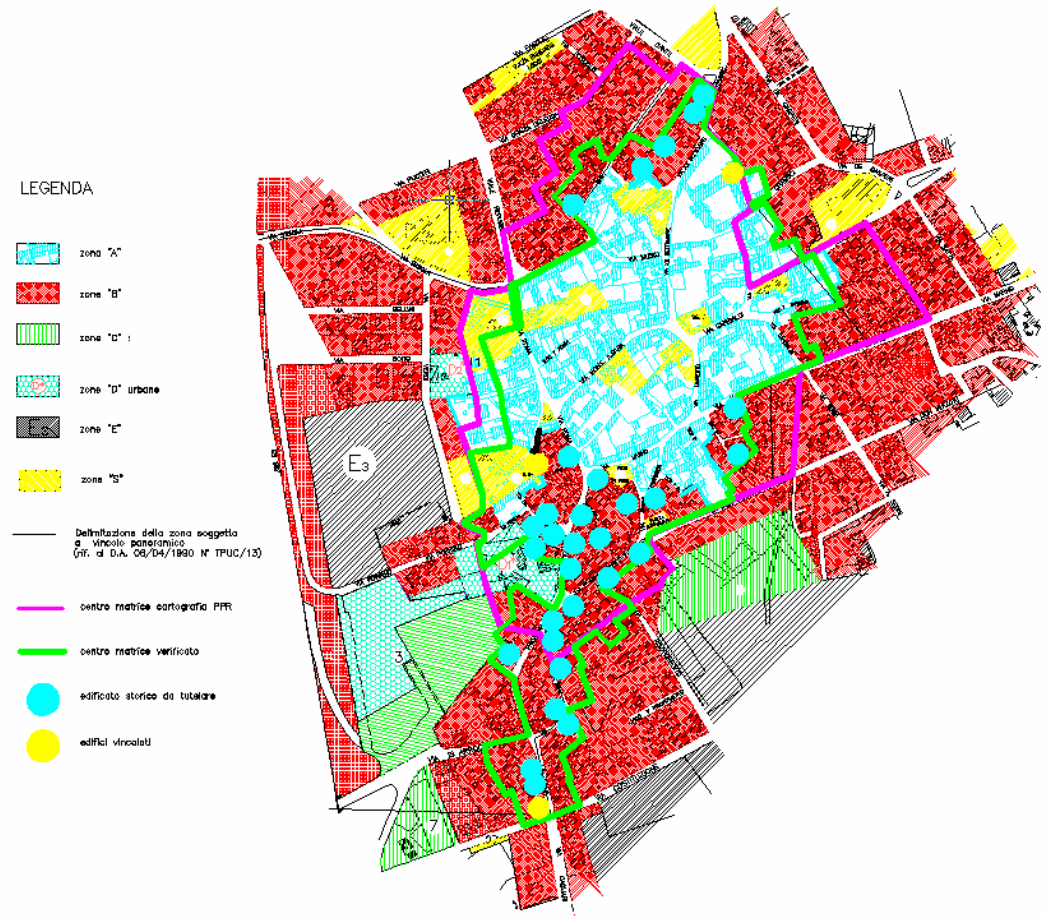
VALUTAZIONI DI SINTESI:

1. Il P.P.A. vigente prevede ampliamenti/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

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 3/4 alla determinazione n. 2465/D.G. del 24/10/2008
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Serdiana, approvato con Delibera C.C. n°3 del 23/01/1996.

d) Perimetro della zona A e della zona B dello strumento urbanistico comunale vigente, e planimetria degli organismi architettonici di valore storico superstiti



VALUTAZIONI DI SINTESI:

1. Sugli organismi architettonici di valore storico superstiti individuati dal comune in sede di copianificazione nelle zone B e D1 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e recupero conservativo, riqualificazione edilizia interna. Per tutti gli altri edifici sono ammessi gli interventi coerenti con la disciplina urbanistica vigente per le zone B e D1 e con quanto contenuto negli abachi allegati al piano particolareggiato del centro storico, nei manuali operativi e nelle linee guida predisposte dalla Regione.
2. La disciplina vigente delle zone B e D1 dovrà essere adeguata ai contenuti degli artt. 51, 52, 53 delle N.T.A. del P.P.R.

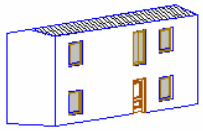
ELENCO DEGLI ORGANISMI ARCHITETTONICI CON VALORE STORICO NELLA ZONA B ALL'INTERNO DEL CENTRO MATRICE

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

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

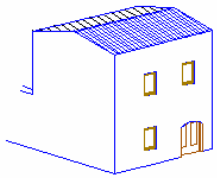
Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 4/4 alla determinazione n. 2465/D.G. del 24/10/2008
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Serdiana, approvato con Delibera C.C. n°3 del23/01/1996.

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



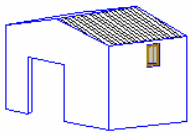
Corpo di fabbrica residenziale a filostrada intercluso in un lotto, senza cortile

Palazzetto a due piani



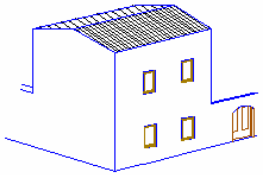
Corpo di fabbrica residenziale a filostrada intercluso in un lotto, con cortile posteriore

Palazzetto a due piani



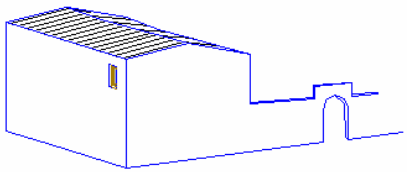
Corpo di fabbrica per altri usi (magazzini, montegranatico, ecc.) senza cortile

A un piano



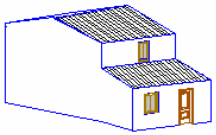
Corpo di fabbrica residenziale a filostrada intercluso in un lotto, con cortile posteriore e accesso laterale

Palazzetto a due piani

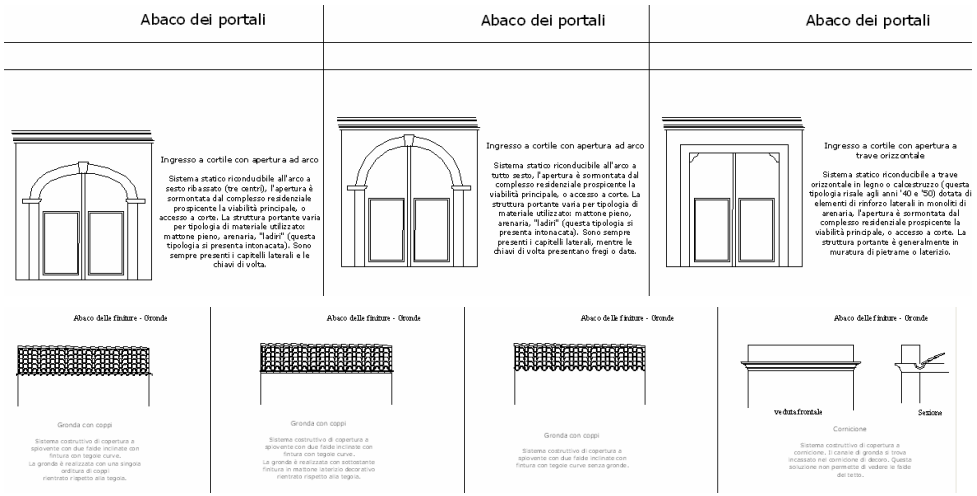


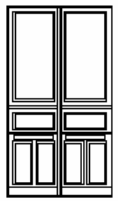
Corpo di fabbrica residenziale
con pareti cieche sul fronte stradale, porticato interno (sa lolla) e ingresso su altra via

Unifamiliare



Corpo di fabbrica residenziale unifamiliare sulla parte retrostante del lotto e portico d'accesso
Parte a due piani parte a un piano
Parte a due piani parte a un piano

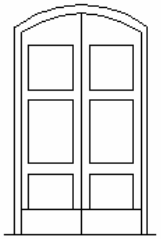




Abaco porte e finestre

Portoncini di ingresso

Ingresso di casa d'abitazione di forma rettangolare con architrave in legno. Porta di ingresso a due ante in legno verniciato o al naturale con decori in bassorilievo su ciascuna anta, con scaccia-acqua in legno sulla soglia in pietra, sollevata sul piano stradale.

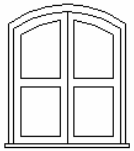


Abaco porte e finestre

Ingresso ad arco

Il sistema è costituito da un apertura centinata chiusa da un portone di ingresso in legno verniciato di forma rettangolare. L'infisso è realizzato da due ante apribili verso l'interno e costituite ciascuna con tre pannelli rettangolari.
Alla base è presente una protezione in legno che funge da scaccia-acqua.
L'apertura è dotata di una cornice in pietra arenaria in risalto, lungo tutto il perimetro.

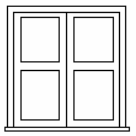
Abaco dei balconi



Abaco porte e finestre

Finestra ad arco

Il sistema è costituito da un apertura centinata, chiusa da una finestra in legno naturale che ricalca esattamente la sagoma della muratura. Può esserci o meno una cornice in pietra arenaria, posta in risalto.
Alla base è presente una lastra di lavagna o granito che funge da scaccia-acqua.



Abaco porte e finestre

Finestra rettangolare o quadrata

Il sistema è costituito da un apertura rettangolare o quadrata, chiusa da una finestra in legno naturale che ricalca esattamente la sagoma della muratura.
Può esserci o meno una cornice in pietra arenaria in risalto, o in mattoni.
A volte è presente una cornice di pittura bianca su tutto il perimetro e un architrave orizzontale in legno . Al piano terra in genere è presente una inferriata incassata sul muro a maglia quadrata.
Alla base è presente una lastra di lavagna o granito che funge da scaccia-acqua.

Balcone esterno

Il balcone è realizzato con piano di calpestio costituito da una lastra in granito o lavagna supportata da mensole in ferro murate con zanche alla parete verticale e decorate in ferro lavorato, o reggimensola in pietra.
Il parapetto è costituito da una ringhiera in ferro battuto lavorato con la tecnica della forgiatura o fusione.

Il Direttore Generale della
Pianificazione Urbanistica
f.toPaola Lucia Cannas

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