



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 32135/DG

Cagliari, 24 APR. 2009



Al Sig. Sindaco  
del Comune di Assemini



Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e  
Paesaggistici della Sardegna.

Via dei Salinieri N° 20

09126 Cagliari



Direttore del servizio Governo del Territorio e  
Tutela Paesaggistica per la Provincia di Cagliari e  
Carbonia - Iglesias

SEDE



e p. c. All'Assessore degli Enti Locali  
Finanze ed Urbanistica  
Ing. Gabriele Asunis

SEDE

Oggetto: **Trasmissione determinazione n. 889/DG del 24 APR. 2009**  
**Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale del**  
**Comune di Assemini.**

Si trasmette la determinazione indicata in oggetto per gli adempimenti di rispettiva competenza, nonché per la pubblicazione all'Albo pretorio, al fine del massimo coinvolgimento dei cittadini interessati.

**Il Direttore Generale**

Paola Lucia Cannas

Lett. Trasm.determ.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 882 /DG del 24 APR. 2009

**OGGETTO:** Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 -  
**Piano Particolareggiato di Via Cagliari approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 in data 08/03/1988 e n° 378 in data 12/04/1988 e Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Assemini approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 38 in data 12/04/1995.**

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTO l'art. 6 del DPR 25 novembre 1975, n. 480;
- VISTA la L.R. 7 gennaio 1977, n. 1;
- VISTO l'art. 57 del DPR 19 giugno 1979, n. 348;
- VISTA la L.R. 13 novembre 1998, n. 31 e ss.mm. e ii.;
- VISTO il decreto dell'Assessore regionale degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n.1043/P del 26 agosto 2004, con il quale sono state conferite all'ing. Paola Lucia Cannas le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la L.R. 22 dicembre 1989, n. 45;
- VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e ss.mm. e ii., in particolare, l'art. 135, concernente l'obbligo di sottoporre a specifica normativa d'uso l'intero territorio regionale attraverso l'approvazione del Piano Paesaggistico e l'art. 143, riguardante le varie fasi nelle quali si articola la sua elaborazione;
- VISTA la deliberazione n. 36/7 del 5 settembre 2006, con la quale la Giunta regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo;
- VISTO l'art. 12, comma 15, della L.R. 29 maggio 2007, n. 2;
- VISTO l'art. 2 della L.R. 4 agosto 2008, n. 13;

GF



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

852  
DETERMINAZIONE N° /DG

DEL 24 APR. 2008

- VISTI gli articoli 4 e 107 delle N.T.A. del suddetto Piano Paesaggistico, riguardanti l'obbligo dell'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali agli indirizzi ed alle prescrizioni dello stesso PPR;
- VISTA la L.R. 12 agosto 1998, n. 28 concernente, tra l'altro, la delega al Comune in materia di tutela paesaggistica all'interno delle aree e nuclei storici;
- VISTA la determinazione n. 207/D.G. del 12/02/2008 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, concernente la verifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Assemini;
- DATO ATTO che nel corso dell'iter approvativo e delle attività di gestione del Piano Paesaggistico, anche a seguito degli obiettivi sottoscritti nel protocollo d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Sardegna in data 19 febbraio 2007, si è condivisa la necessità di disporre di strumenti di riferimento verificati per la gestione delle trasformazioni nelle aree interne ai nuclei storici e nelle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari, per il periodo transitorio;
- CONSIDERATO che, per quanto concerne i centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni;
- RITENUTO altresì che il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento suddetto è quello di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali;
- VISTI il Piano Particolareggiato di Via Cagliari approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 in data 08/03/1988 e n° 378 in data 12/04/1988 e il Piano Particolareggiato (PPA) del centro storico del Comune di Assemini approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 in data 12/04/1995;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

382  
DETERMINAZIONE N° /DG  
DEL 24 APR. 2009

- VISTA** la documentazione in atti ed in particolare le risultanze dell'attività di copianificazione svolta con il Comune interessato in data 10 ottobre 2008;
- ACCERTATO** che, durante l'attività di predetta copianificazione si è addivenuti ad una concorde valutazione dei contenuti del piano particolareggiato in merito alla compiutezza degli elementi esaminati, delle analisi contenute e degli elaborati prodotti.
- DATO ATTO** che l'attività istruttoria dell'Ufficio del Piano per la verifica di conformità all'art. 52 del PPR è stata svolta mediante attività di copianificazione con il Comune, e che gli esiti, riportati nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11/02/2009, sono sinteticamente riepilogati nelle tavole e relazione allegate al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- RITENUTO** che, alla luce di quanto sopra detto, ricorrono le condizioni necessarie ad esprimere il parere di conformità così come previsto dall'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale – e dagli indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24/04/2007;

DETERMINA

1. Di attestare che il Piano Particolareggiato di Via Cagliari approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 in data 08/03/1988 e n° 378 in data 12/04/1988 e il Piano Particolareggiato (PPA) del centro storico del Comune di Assemini approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 in data 12/04/1995, sottoposti a verifica di conformità mediante attività di copianificazione secondo quanto contenuto nella delibera del CC n. 18 del 11/02/2009, risultano conformi agli artt. 51, 52, 53 delle N.T.A. del PPR, relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/6 - 2/6 - 3/6 - 4/6 - 5/6 e 6/6 e allegato A, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, nel rispetto delle osservazioni e prescrizioni in esse contenute.
2. Di dare atto che:
  - a. Il perimetro del centro di antica e prima formazione di cui all'art. 51 delle NTA del PPR ricomprende ulteriori aree oltre quelle delimitate del centro storico dei Piani Particolareggiati di cui al punto 1.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

880  
DETERMINAZIONE N° /DG

DEL 24 APR. 2005

- b. il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione deve essere integrato nei contenuti valutati insufficienti o carenti dal presente atto e meglio specificati nelle tavole e allegato, entro e non oltre la data di adeguamento dello strumento urbanistico comunale al PPR, con specifica attenzione alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico culturale e/o dei beni identitari, che dovranno essere corredate da apposita disciplina di tutela;
- c. le previsioni di natura urbanistica eventualmente presenti nei Piani Particolareggiati relative a variazioni di volumetrie, di aumenti di altezza, o che prevedano la realizzazione di sopraelevazioni, che non risultino sufficientemente armonizzate nel contesto o in contrasto con l'art. 52 delle NTA sopra richiamate, devono considerarsi sospese in ragione della vigenza della disciplina del PPR.
3. Di dare atto che, fino alla integrazione del Piano del centro di antica e prima formazione secondo quanto stabilito al precedente punto 2:
- 3.1. per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici non risulta necessaria alcuna autorizzazione paesaggistica;
- 3.2. nella zona urbanistica A le autorizzazioni paesaggistiche previste dagli artt. 146 e 159 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm. e ii. sui singoli interventi di riqualificazione, nuova costruzione e sistemazione degli spazi collettivi devono essere richieste ai competenti uffici regionali Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica, corredate da apposita relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005;
- 3.3. nelle zone urbanistiche di completamento B (con esclusione degli interventi comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939), le autorizzazioni paesaggistiche di cui al punto 3.2. sono rilasciate dal Comune;
- 3.4. gli interventi di riqualificazione e nuova costruzione ricadenti nella fascia di rispetto dei 100 metri dai beni paesaggistici e identitari esterni (in tutto o in parte) al centro matrice, possono essere consentiti previa riconfigurazione e definizione della relativa disciplina delle fasce di rispetto, da validarsi secondo le procedure indicate nel PPR e nelle relative circolari esplicative.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

882  
DETERMINAZIONE N° /DG  
DEL

4. Il presente provvedimento attesta la conformità del Piano Particolareggiato del centro storico all'art 52 delle NTA del PPR, esclusivamente per i contenuti valutati positivamente nelle tavole 1/6 - 2/6 - 3/6 - 4/6 - 5/6 e 6/6 allegate a questo atto per farne parte integrante e sostanziale.
5. In regime transitorio, (ovvero fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR) il Comune può esercitare la delega prevista dalla L.R. 12 agosto 1998, n. 28, in materia di tutela paesaggistica all'interno delle aree e nuclei storici, a seguito di adeguamento del Piano del centro di antica e prima formazione, come riprodotto in sede di copianificazione, ai contenuti paesaggistici di cui all'art. 107 delle NTA del PPR e relativa verifica di conformità.
6. Di precisare che:
  - 6.1 ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii. l'esercizio della delega per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche previste nei punti precedenti, vige sino al 30.06.2009;
  - 6.2 il mantenimento della predetta delega è subordinato all'acquisizione dell'attestato sul possesso dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico scientifica stabiliti dall'art. 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii, rilasciato, ai sensi dell'art.159 del predetto d.lgs n. 42/04, dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia entro il 30.06.2009.
7. Il presente atto è pubblicato sul sito della Regione <http://www.regione.sardegna.it/>

Cagliari, lì

**Il Direttore Generale**

Paola Lucia Cannas



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

882  
DETERMINAZIONE N° /DG

DEL 24 APR. 2009

**ALLEGATO A**

**Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 - Piano Particolareggiato di Via Cagliari approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 in data 08/03/1988 e n° 378 in data 12/04/1988 e Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Assemini approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 in data 12/04/1995**

**Relazione istruttoria**

1. All'interno delle aree del perimetro del centro di antica e prima formazione comunque classificate dallo strumento urbanistico vigente (zona A, zona B o altre zone) sono da considerarsi **organismi architettonici di valore storico** quelli costruiti prima del 1950 come di seguito specificati:
  - 1.1. edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale;
  - 1.2. edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in ca);
  - 1.3. edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica) tali da essere classificati come rudere;
  - 1.4. edifici che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellule) e le altezze utili;
  - 1.5. edifici che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili.
2. All'interno del centro storico, nei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, e nella fasce di rispetto dei beni paesaggistici e identitari sono consentiti i seguenti interventi:
  - 2.1. relativamente ai corpi di fabbrica riconosciuti di valore storico, sono ammessi esclusivamente gli interventi:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

882  
DETERMINAZIONE N° /DG  
DEL 24 APR. 2009

**- di conservazione** ovvero:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo per quanto riguarda gli edifici di cui al precedente punto 1.1;

b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale per gli edifici di cui al precedente punto 1.2.;

**- di riqualificazione** ovvero:

a. interventi di ricostruzione, secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, seguendo i dettati di cui ai precedenti punti, per gli edifici di cui al precedente punto 1.3;

b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale per gli edifici di cui al precedente punto 1.4 e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

c. manutenzione ordinaria e straordinaria, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico per gli edifici di cui al precedente punto 1.5 e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

d. eventuali sopraelevazioni o variazioni di volume, da limitarsi ai casi di edifici privi di carattere compiuto devono essere prevalutate con simulazioni fotografiche estese al contesto.

2.2. relativamente agli edifici di recente/nuova edificazione, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizioni e ricostruzioni con variazioni di volume o nuove edificazioni, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia il ripristino dell'assetto storico generale;

2.3. per quanto concerne gli interventi di sistemazione degli spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze e arredo urbano, devono essere preventivamente sviluppati gli studi atti a identificare i caratteri che connotano la trama viaria, nonché l'utilizzo dei materiali locali, i





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

882  
DETERMINAZIONE N° /DG  
DEL 21.02.2012

manufatti e gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale, nonché le forme, gli elementi costruttivi originali degli spazi pubblici quali: terrazze, terrapieni, gradinate, pozzi, fontane. Eventuali interventi nelle aree suddette potranno essere effettuati solo successivamente agli studi di cui sopra, ed in conformità agli esiti degli studi stessi, mediante opere di conservazione o ripristino dell'assetto storico.

3. Nelle aree esterne al perimetro del centro storico, sia interne al perimetro del centro di antica e prima formazione (di cui al comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR) che ad esso contigue, la disciplina urbanistica deve tener conto delle indicazioni e prescrizioni di cui ai punti precedenti.

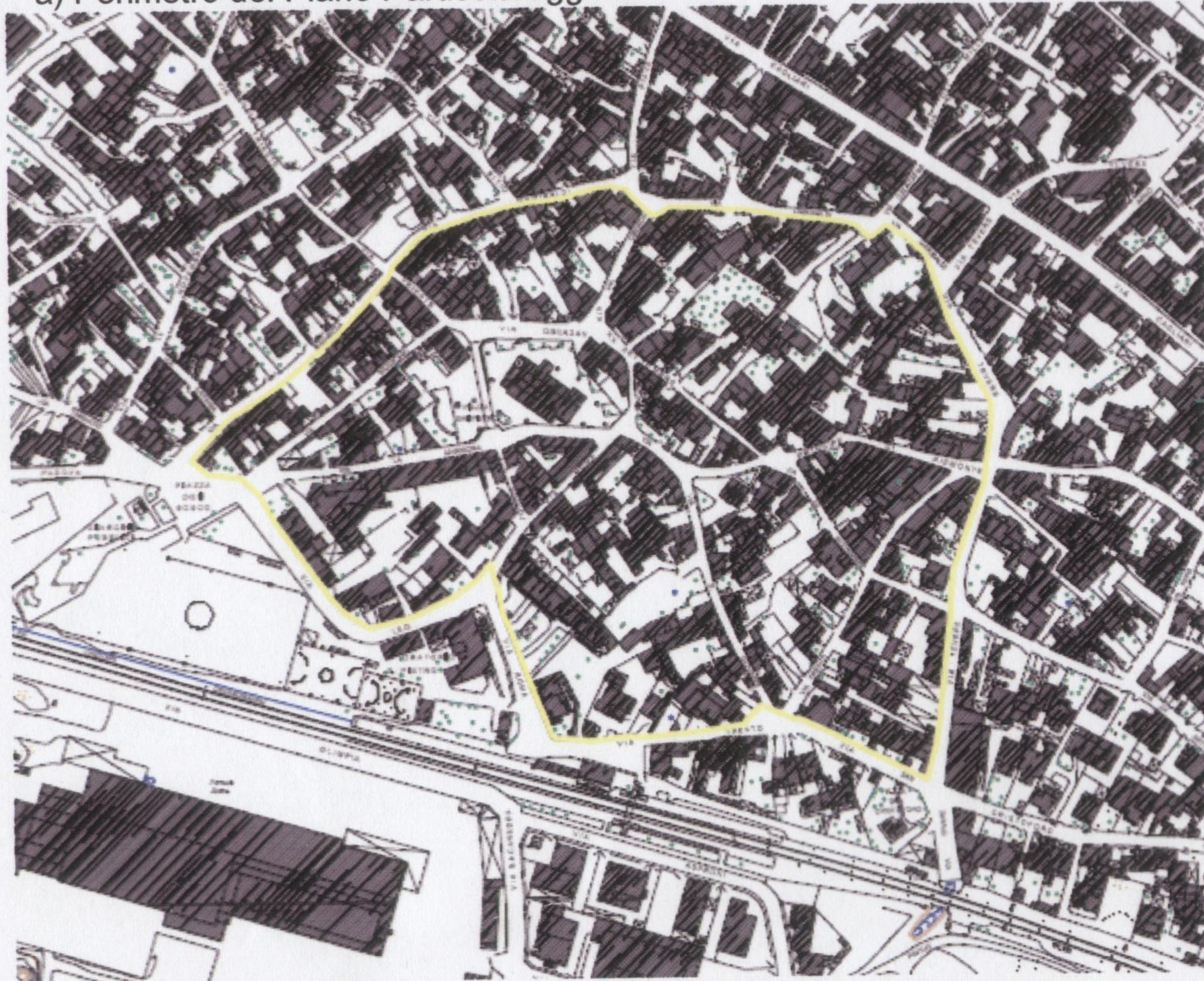


REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Ufficio del Piano 24 APR. 2009

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 1/6 alla determinazione n. 882/D.G. del / /  
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Assemini, approvato con Delibera C.C. n° 38 del 12/04/1995.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



Perimetro della zona A del PUC

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

Il 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		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			X	Da completare 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			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.; Mancano analisi/elaborati verde storico, spazi e arredi.
-	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	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Esistenza delle planimetrie e delle coperture	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C. Manca planimetria delle coperture
-		Rilievi delle facciate	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione	X			X	Da completare 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.

Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica  
 Paola Lucia Cannas



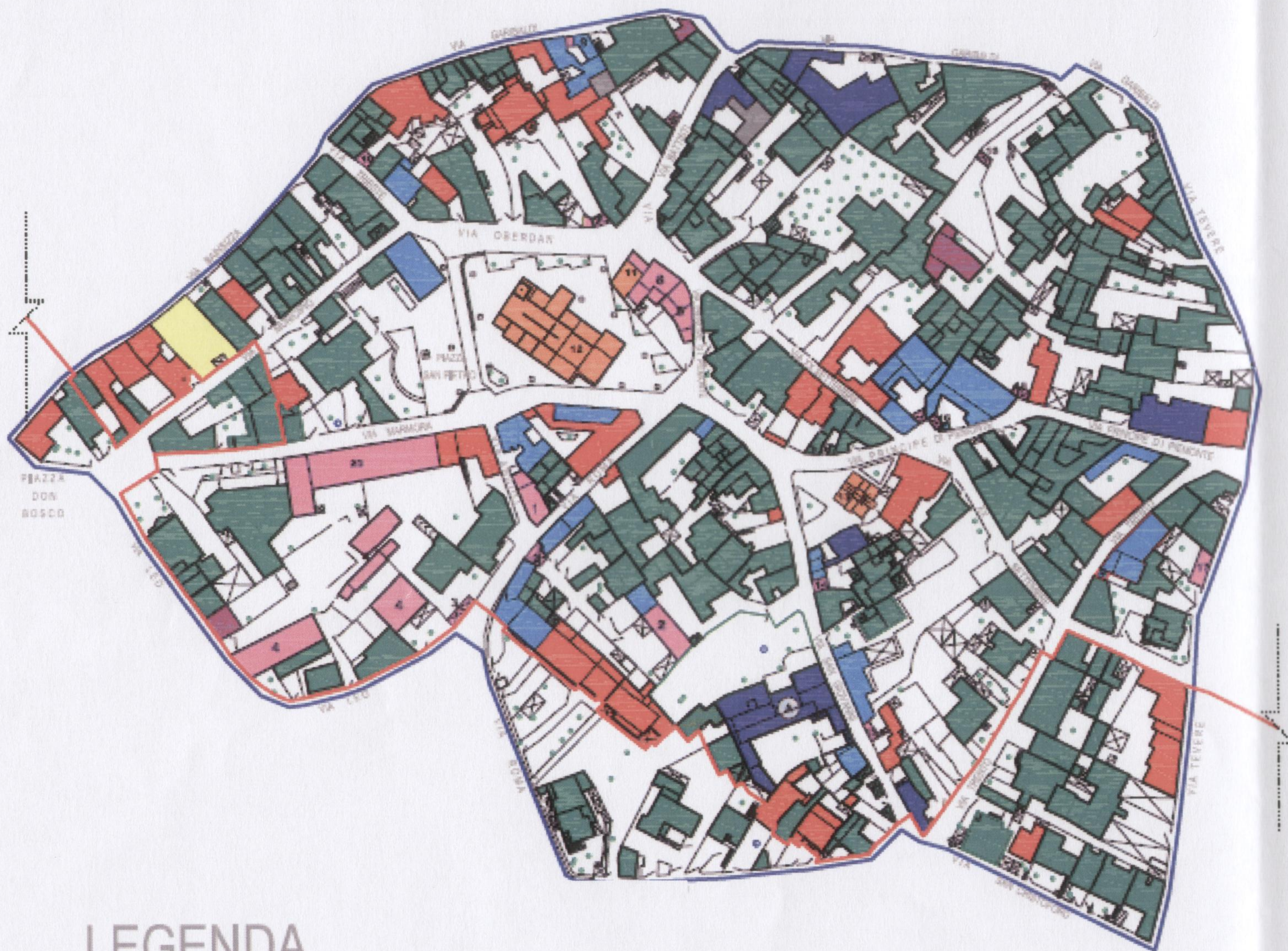
ASSEMINI



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 2/6 alla determinazione n. 882/D.G. del 24 APR. 2009  
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Assemini, approvato con Delibera C.C. n° 38 del 12/04/1995.

c) Planimetria di classificazione unità edilizie



LEGENDA

	Conservativo		Vuoto
	Conservativo con Modifiche Non Sostanziali		Rudere
	Conservativo con Modifiche Sostanziali		Non Valutabile
	Nuovo Compatibile		Perimetro del centro di antica e prima formazione verificato
	Nuovo Non Compatibile		Edifici assoggettati a vincolo ai sensi del D.lgs n°42 del 2004
			Perimetro del P.P.C.S.

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A

Descrizione	S i	N o	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
			Su ff.	N on su ff.	
<b>4 Norme Tecniche di Attuazione</b>					
- 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. della zona 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.

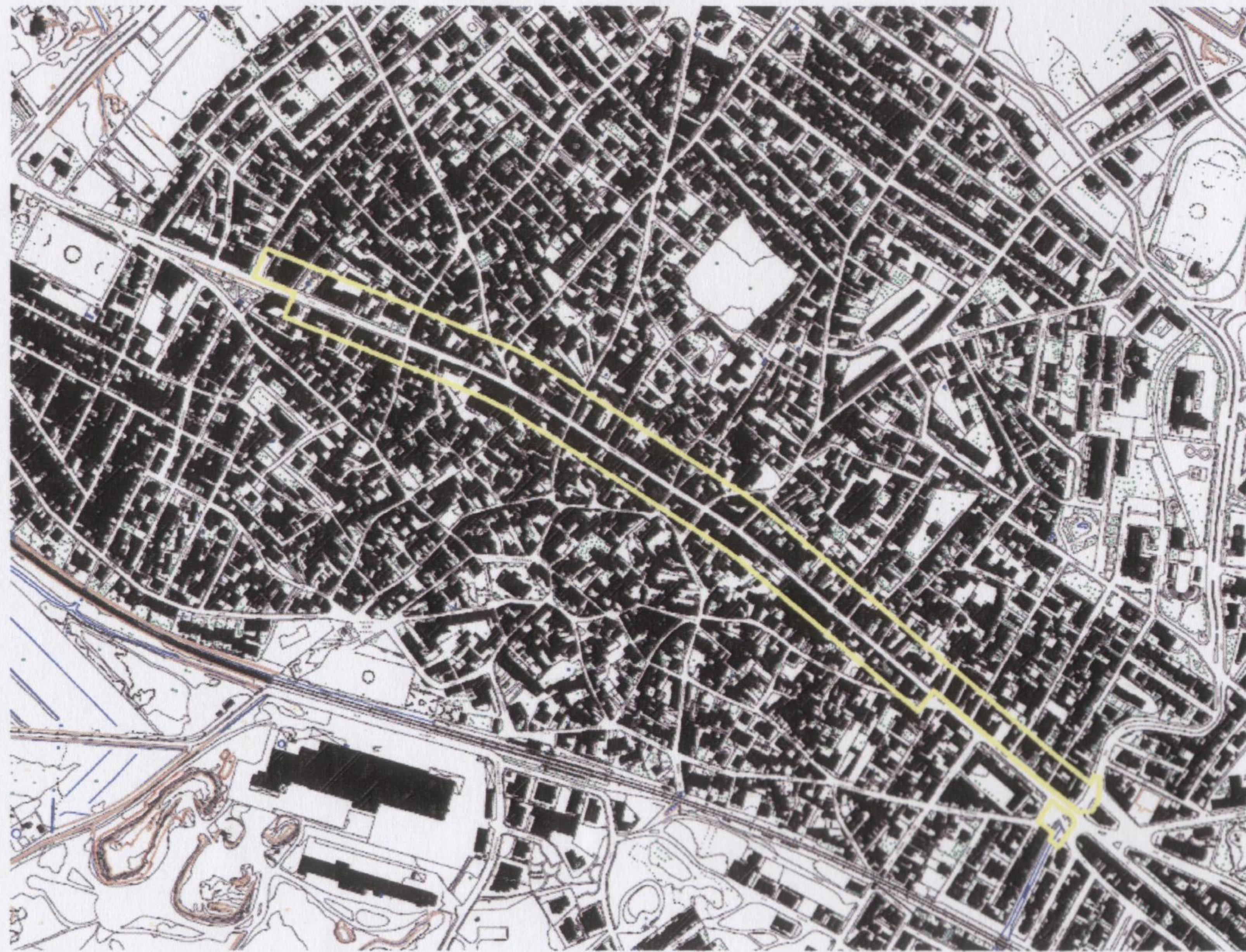
Il Direttore Generale della  
 Pianificazione Urbanistica  
 Paola Lucia Cannas



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

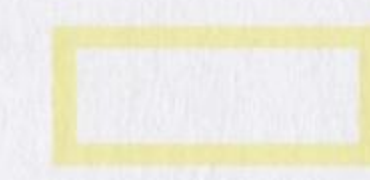
Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 3/6 alla determinazione n. 882 /D.G. del 24 APR. 2009  
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Assemini, approvato con Delibera C.C. n° 3 del 08/03/1988 e n° 378 del 12/04/1988.


a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



 Perimetro della zona B del PUC

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

Il nucleo storico verificato in copianificazione comprende parte della zona A e parte della zona B							
CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA B							
	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			X	Da completare 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			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.; Mancano emergenze monumentali, verde storico, spazi e arredi
-	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	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Esistenza delle planimetrie e delle coperture	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Rilievi delle facciate	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione		X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione		X			Da completare 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.	

Il Direttore Generale della  
 Pianificazione Urbanistica  
 Paola Lucia Cannas



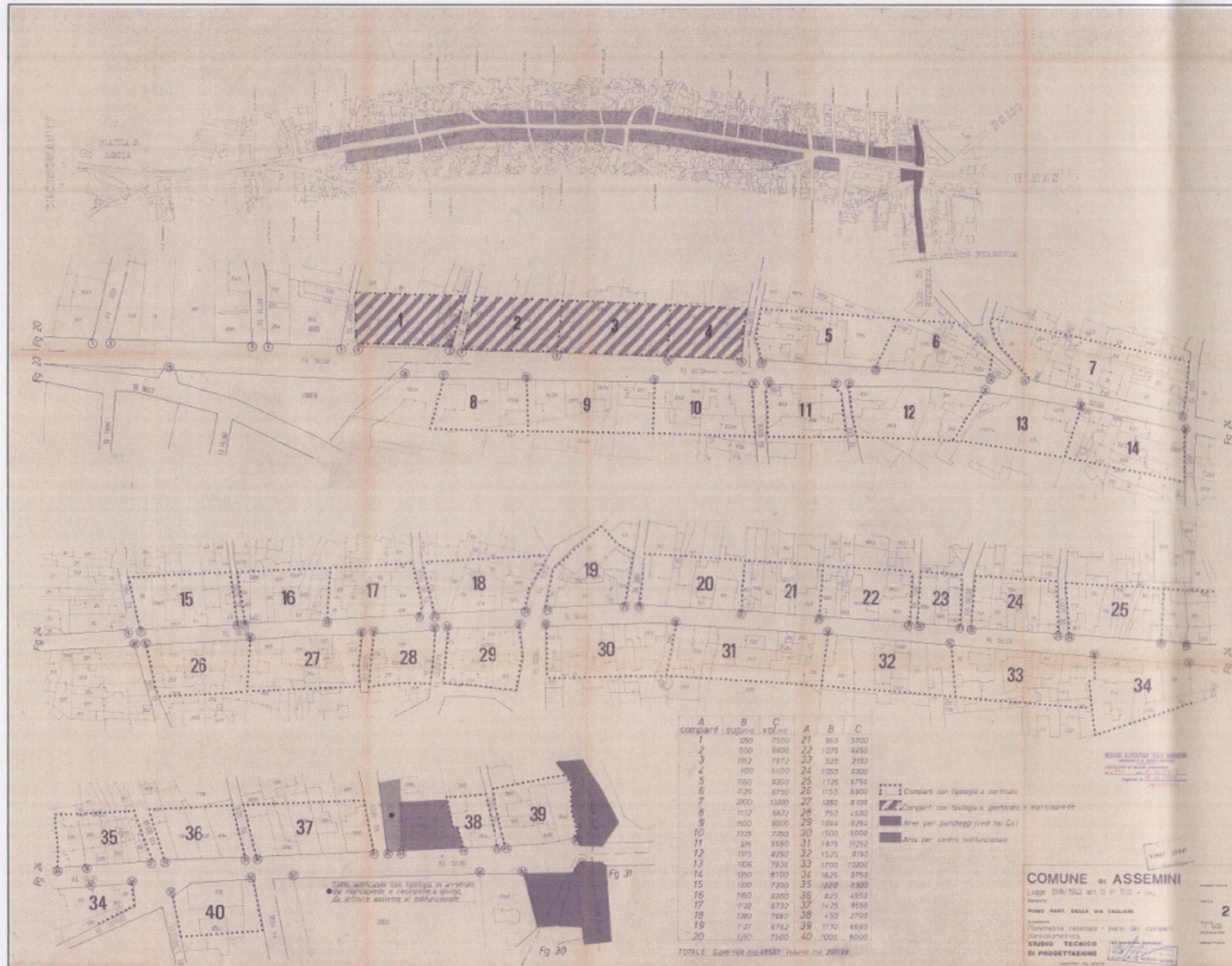


REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -  
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Ufficio del Piano

24 APR. 2009

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 4/6 alla determinazione n. 882 /D.G. del / /  
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Assemini, approvato con Delibera C.C. n° 3 del 08/03/1988 e n° 378 del 12/04/1988.

c) Elaborato del Piano Particolareggiato di zona B con classificazione delle unità edilizie



CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA B						
4	Descrizione	S i	N o	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
				Su ff.	N on su ff.	
4	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>					
-	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:**

- Il P.P. della zona B 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.
- La consistenza degli edifici da riqualificare con tali possibilità, rischierebbe di alterare segnatamente il carattere del centro storico.
- 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.
- 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.

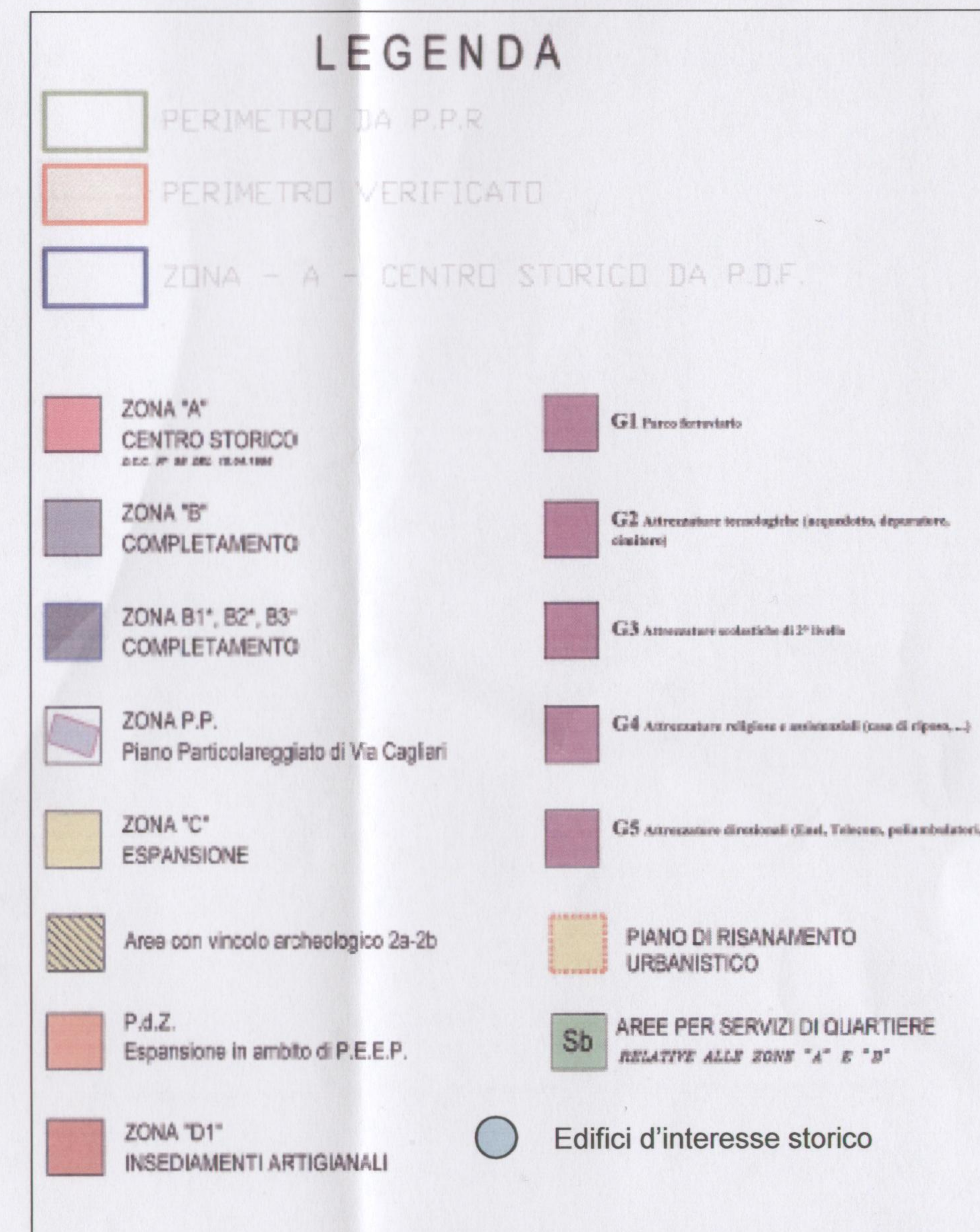
Il Direttore Generale della  
 Pianificazione Urbanistica  
 Paola Lucia Cannas





24 APR. 2009

d) Planimetria della zonizzazione dello strumento urbanistico comunale vigente



### CENTRO STORICO

FABBRICATI SOTTOPOSTI A TUTELA  
 DALLA SOPRAINTENDENZA B.A.A.A.S.

- 1 ■ Ex Banco di Sardegna
- 2 ■ Chiesa di S.Giovanni
- 3 ■ Parrocchiale di S.Pietro

### VALUTAZIONI DI SINTESI:

1. Sugli organismi architettonici di valore storico superstiti individuati dal comune in sede di copianificazione nelle zone B1 e B2 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 B1 e B2 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 B1 e B2 dovrà essere adeguata ai contenuti degli artt. 51, 52, 53 delle N.T.A. del P.P.R.

Il Direttore Generale della  
 Pianificazione Urbanistica  
 Paola Lucia Cannas





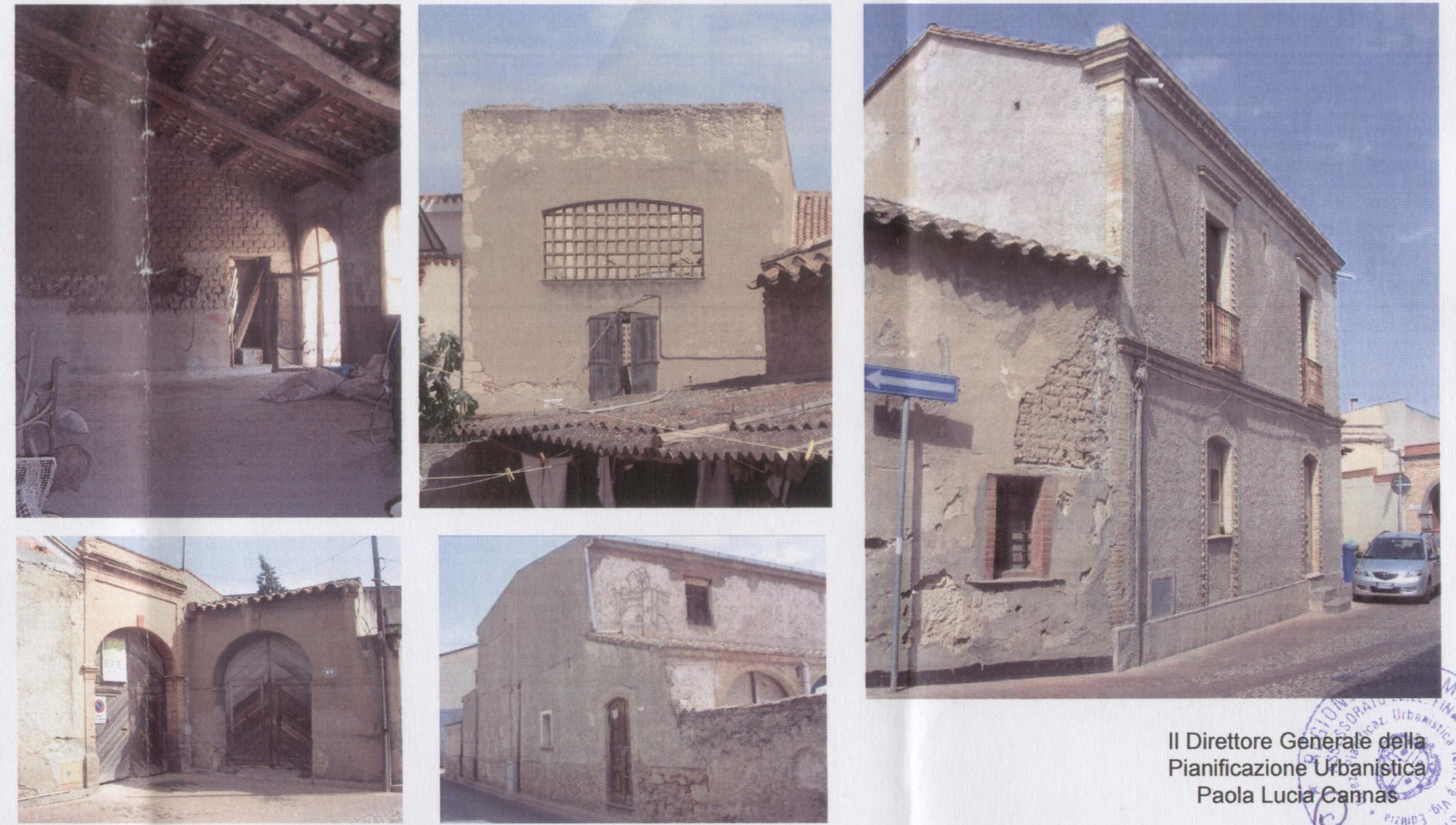
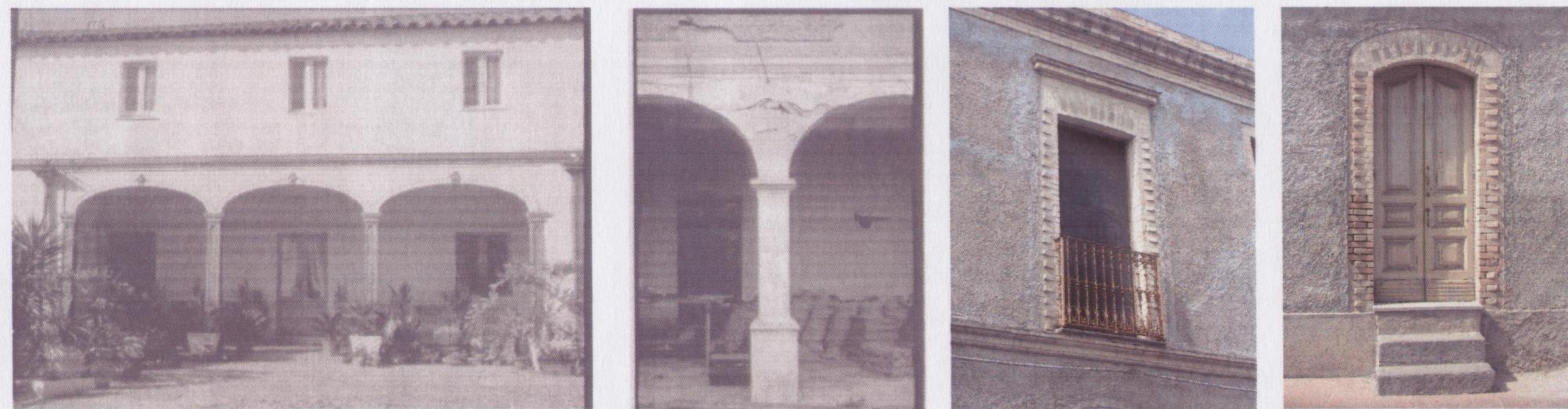
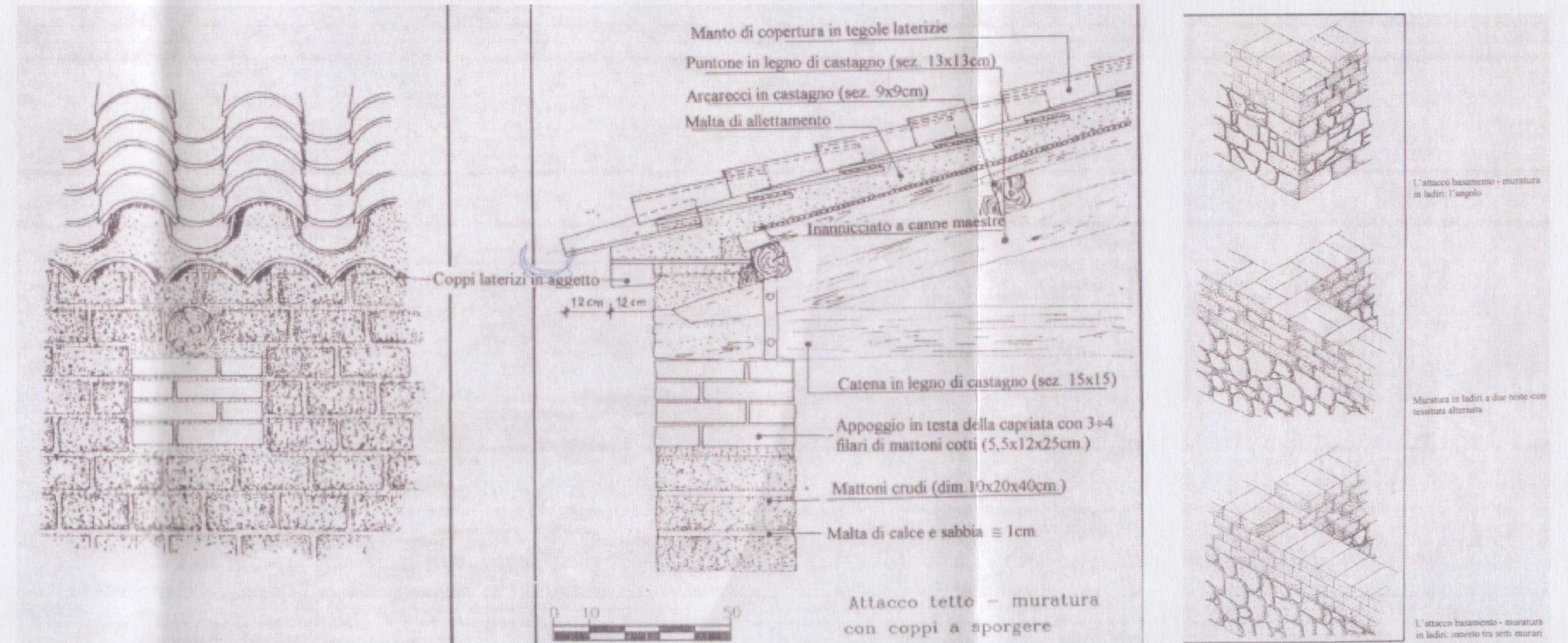
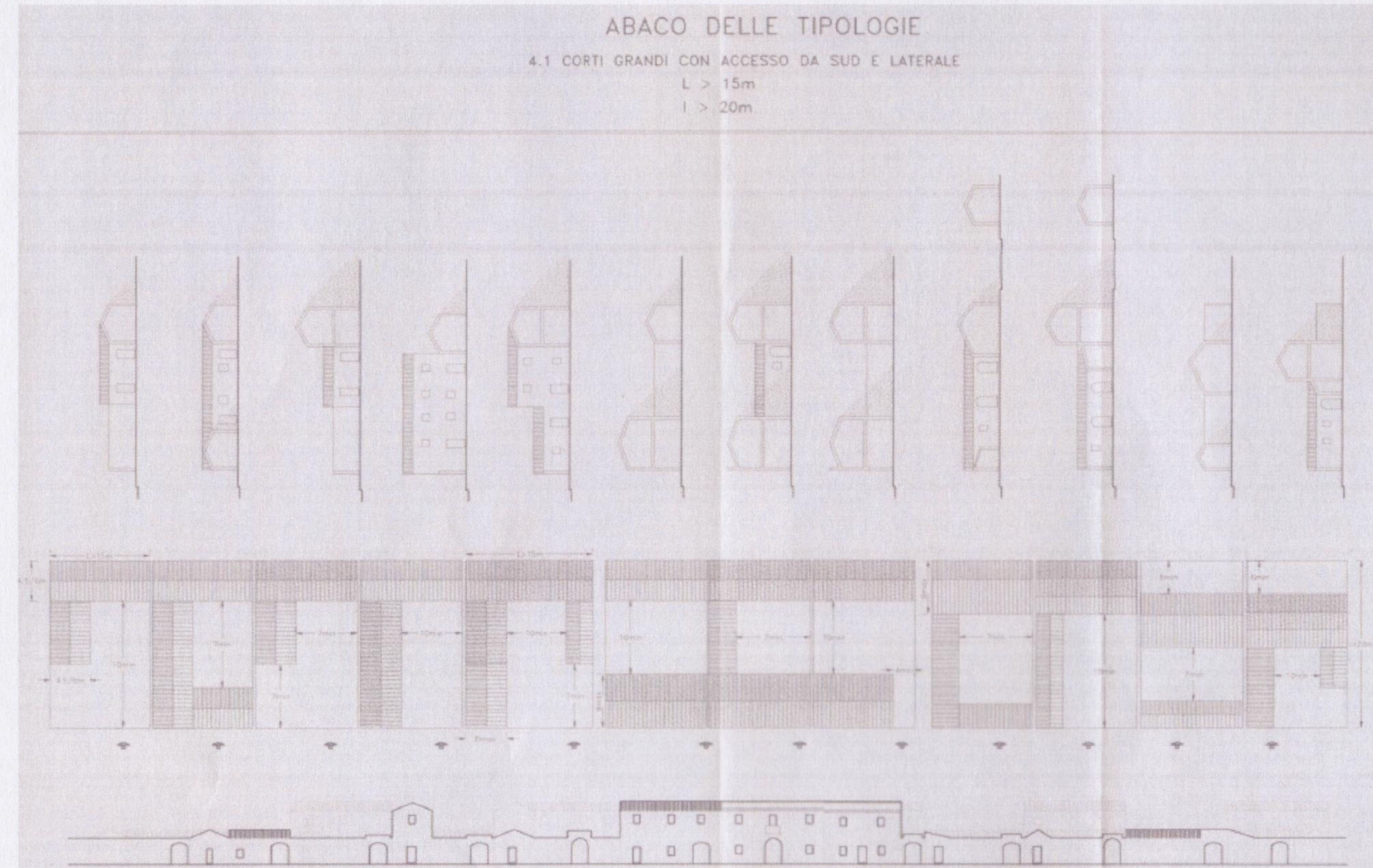
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -  
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Ufficio del Piano

24 APR. 2009

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 6/6 alla determinazione n. 882/D.G. del / /

Verifica di Conformità dei Piani Particolareggiati del centro storico del Comune di Assemini approvati con Delibera C.C. n° 3 del 08/03/1988, n° 378 del 12/04/1988 e n° 38 del 12/04/1995

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



Il Direttore Generale della  
 Pianificazione Urbanistica  
 Paola Lucia Cannas



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

ASSEMINI