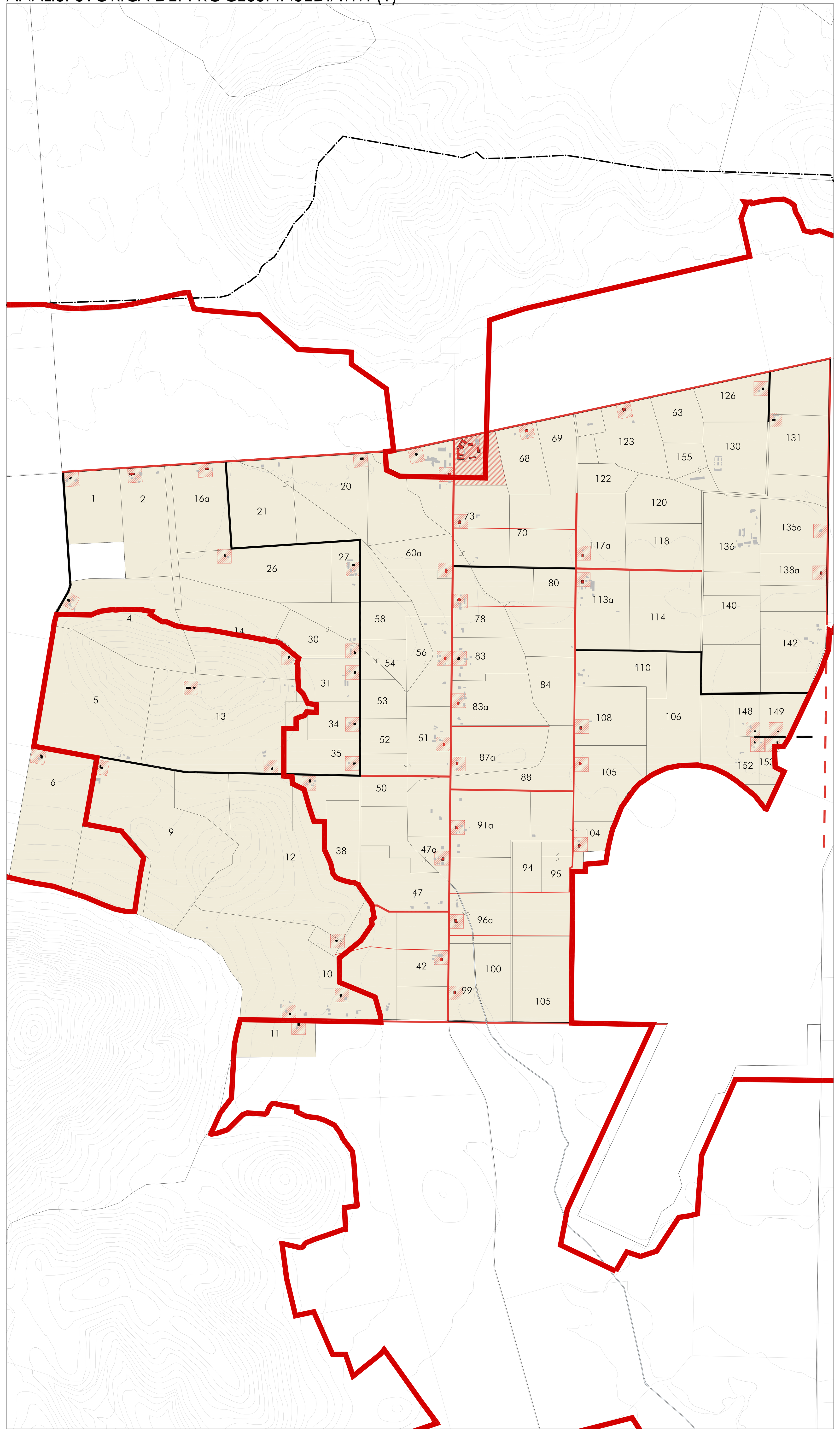
ANALISI STORICA DEI PROCESSI INSEDIATIVI (1)

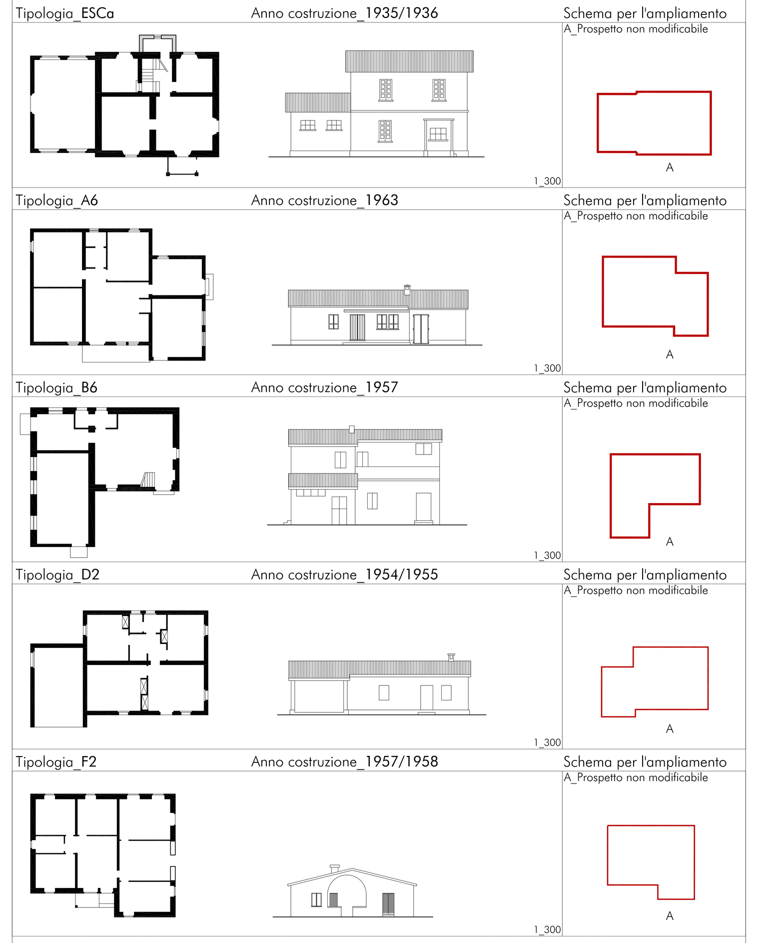
scala 1:10000



LEGENDA (1)

- Asse ante 1944
- Asse ante 1958
- Nucleo rurale
- Edificio storico ante 1944
- Edificio storico ante 1958
- Altri manufatti edilizi
- N. Podere storico
- Area insediativa storica
- Azienda storica
- Perimetrazione aree in variante al P.R.G.
- Limite comunale

QUADRO TIPOLOGICO DELL'EDIFICATO STORICO (tav. 3.5)



STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICATO STORICO (tav. 5.3.2.a)

pod.	tipo.	grado di conservazione	classe	pod.	tipo.	grado di conservazione	classe	pod.	tipo.	grado di conservazione	classe
1	D2	A2 - B2 - C2	CLS2	31	B6	A3 - B2 - C2	CLS2	96a	ESC	A2 - B2 - C1	CLS2
2	A6	A2 - B2 - C2	CLS2	34	B6	A2 - B2 - C2	CLS2	99	ESC	A1 - B1 - C1	CLS1
4	B6	A3 - B3 - C3	CLS3	35	B6	A3 - B3 - C2	CLS3	104	ESC	A1 - B1 - C1	CLS1
5	B6	A2 - B2 - C1	CLS2	42	ESC	A3 - B2 - C2	CLS2	105	ESC	A1 - B1 - C1	CLS1
6	B6	A2 - B2 - C2	CLS2	47a	ESC	A3 - B3 - C3	CLS3	108	ESC	A1 - B1 - C1	CLS1
9	B6	A3 - B3 - C3	CLS3	47	A6	A2 - B2 - C1	CLS2	113a	ESC	A3 - B2 - C2	CLS2
10	B6	A2 - B2 - C2	CLS2	51	ESC	A2 - B2 - C2	CLS2	117a	ESC	A2 - B2 - C3	CLS2
11	B6	A2 - B2 - C2	CLS2	56	ESC	A3 - B3 - C3	CLS3	123	ESC	A3 - B3 - C3	CLS3
12	B6	A2 - B2 - C2	CLS2	60a	ESC	A2 - B3 - C3	CLS3	126	B6	A2 - B2 - C1	CLS2
13	B6	A2 - B2 - C2	CLS2	68	ESC	A3 - B3 - C3	CLS3	131	B6	A2 - B2 - C2	CLS2
14	B6	A2 - B2 - C1	CLS2	73	ESC	A3 - B3 - C3	CLS3	138a	ESC	A2 - B2 - C1	CLS2
16a	ESC	A1 - B2 - C2	CLS2	78	ESC	A2 - B2 - C2	CLS2	148	B6	A2 - B2 - C2	CLS2
20	ESC	A1 - B1 - C1	CLS1	83a	ESC	A3 - B2 - C2	CLS2	149	B6	A2 - B2 - C2	CLS2
26	B6	A2 - B2 - C2	CLS2	83	F2	A2 - B2 - C1	CLS2	152	B6	A2 - B2 - C2	CLS2
27	B6	A2 - B2 - C1	CLS2	87a	ESC	A1 - B1 - C1	CLS1	153	B6	A1 - B1 - C1	CLS1
30	B6	A2 - B2 - C2	CLS2	91a	ESC	A2 - B2 - C2	CLS2				

CLASSI NORMATIVE (artt. 15 e 18 NTA)

classe		descrizione	modalità di intervento
CLS1	Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale (Edifici Testimone)	Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari	Per essi sono previste le modalità di intervento del restauro e risanamento conservativo, della manutenzione ordinaria e straordinaria; è possibile l'addizione di nuovi corpi di fabbrica regolati dalle *Linee guida per la nuova edificazione* (art. 16 NTA) e dalle tavole dei *Progetti Guida* (tavv. 5.3)
CLS2	Corpi di Fabbrica originari a conservazione parziale	Si tratta di edifici storici alterati, anche da nuovi fabbricati contigui, ma che conservano o possono riacquisire i caratteri originari	Per essi sono previste le modalità di intervento del restauro e risanamento conservativo, della manutenzione ordinaria e straordinaria; è possibile l'addizione di nuovi corpi di fabbrica regolati dalle *Linee guida per la nuova edificazione* (art. 16 NTA), e dalle tavole dei *Progetti Guida* (tavv. 5.3) solo nel caso in cui venga eseguita la demolizione di parti incongrue
CLS3	Corpi di Fabbrica fortemente modificati o sostituiti	Si tratta di edifici storici totalmente o in gran parte rifatti che hanno perso i caratteri originari	Per essi sono previste le modalità di intervento della manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, finalizzati al ripristino dei caratteri tipologici e costruttivi originari

ABACHI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE (art. 16 NTA)

ABACO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE IN ADDIZIONE ALL'EDIFICIO STORICO

Schema tipologico storico

Edificio storico — 2 piani — 1 piano

Lo schema tipologico di riferimento per l'edificio storico dovrà essere desunto dal "Quadro tipologico e Stato di conservazione dell'edificato" (vedi sopra) e dagli schemi grafici indicati nella tavola "Abaco delle tipologie" (tav. 3.5). La presenza del manufatto in uno di questi documenti indica una modalità di intervento di tipo conservativo, per il quale valgono le relative prescrizioni contenute nelle NTA (art. 15 NTA).

Schema addizionale TIPO 2

A2 = A1; B - ml 10.00; B* - ml variabile; C - volume edilizio di ingombro minimo; h1 - ml 3.0; h2 - ml 4.5 max; h3 - ≤ ml 3.00

L'addizione all'edificio storico può essere realizzata tramite un nuovo volume separato da un elemento di collegamento interposto, definito volume edilizio di ingombro minimo (C), tale da rendere visivamente distinguibile il fabbricato storico da quello in ampliamento, con rientro ≥ ml 1.00 lungo i lati A dei moduli, altezza (h3) ≤ ml 3.00, e copertura piana. È consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati di superficie non superiore a quella del piano terra, nel rispetto della sagoma del fabbricato.

Schema addizionale TIPO 1

A2 = A1; B - ml 10.00; B* - ml variabile; C - volume edilizio di ingombro minimo; h1 - ml 3.0; h2 - ml 4.5 max; h3 - ≤ ml 3.00

L'addizione all'edificio storico può essere realizzata tramite un nuovo volume separato da un elemento di collegamento interposto (C) volume edilizio di ingombro minimo, tale da rendere visivamente distinguibile il fabbricato storico da quello in ampliamento, con rientro ≥ ml 1.00 lungo i lati B dei moduli, altezza (h3) ≤ ml 3.00, e copertura piana. È consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati di superficie non superiore a quella del piano terra, nel rispetto della sagoma del fabbricato.

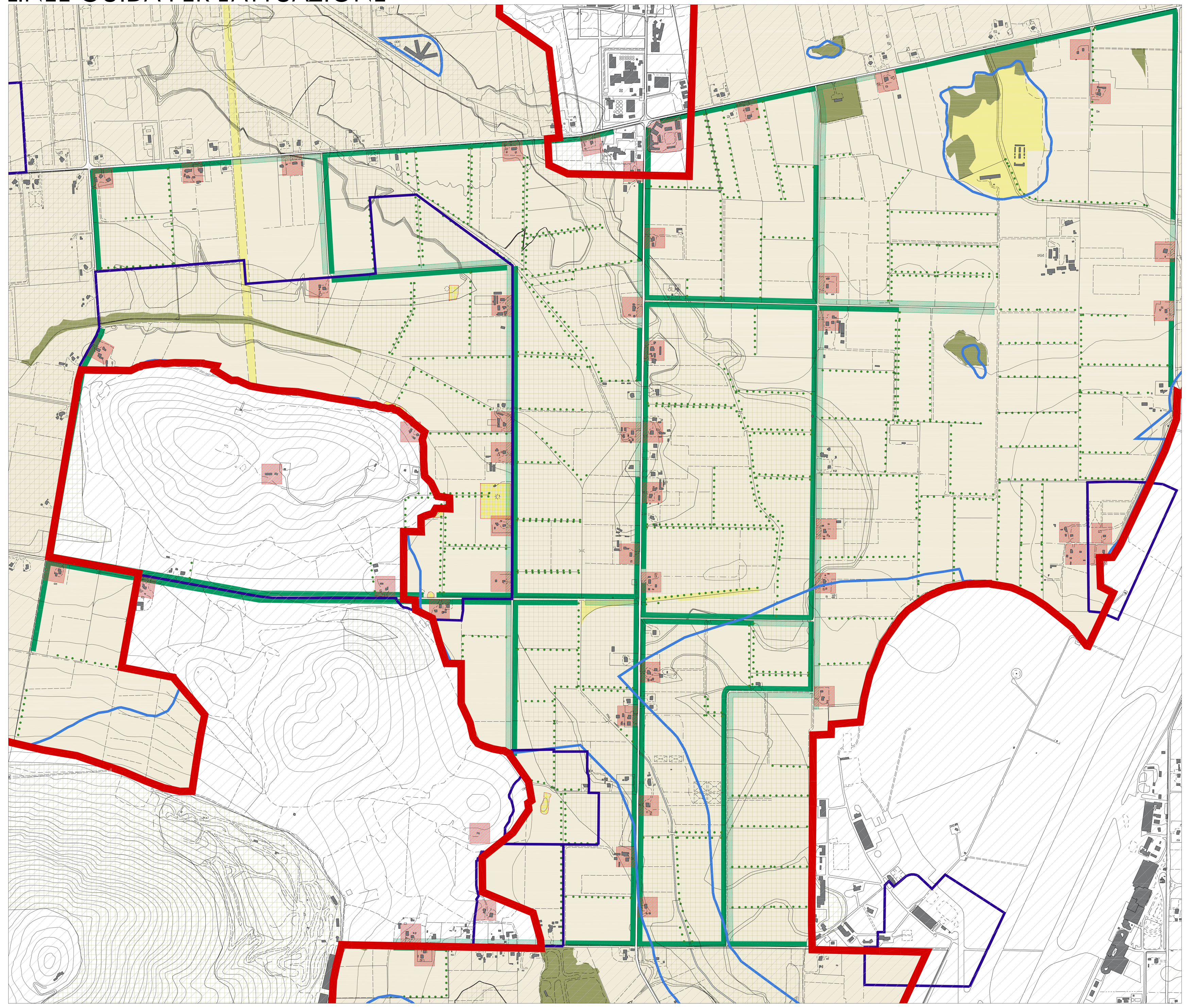
Schema addizionale TIPO 3 (edifici 2 piani)

A - ml 8.00; A* - ml variabile; B - ml 10.00; B* - ml variabile; C - volume edilizio di ingombro minimo; h1 - ml 2.70; h2 - ml 3.30; h3 - ≤ ml 3.00

L'addizione agli edifici storici a due piani può essere realizzata tramite un nuovo volume collegato all'esistente tramite un volume edilizio di ingombro minimo (C), tale da rendere visivamente distinguibile il fabbricato storico da quello in ampliamento, con rientro ≥ ml 1.00 lungo i lati B dei moduli, altezza (h3) ≤ ml 3.00. È consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati di superficie non superiore a quella del piano terra, nel rispetto della sagoma del fabbricato.

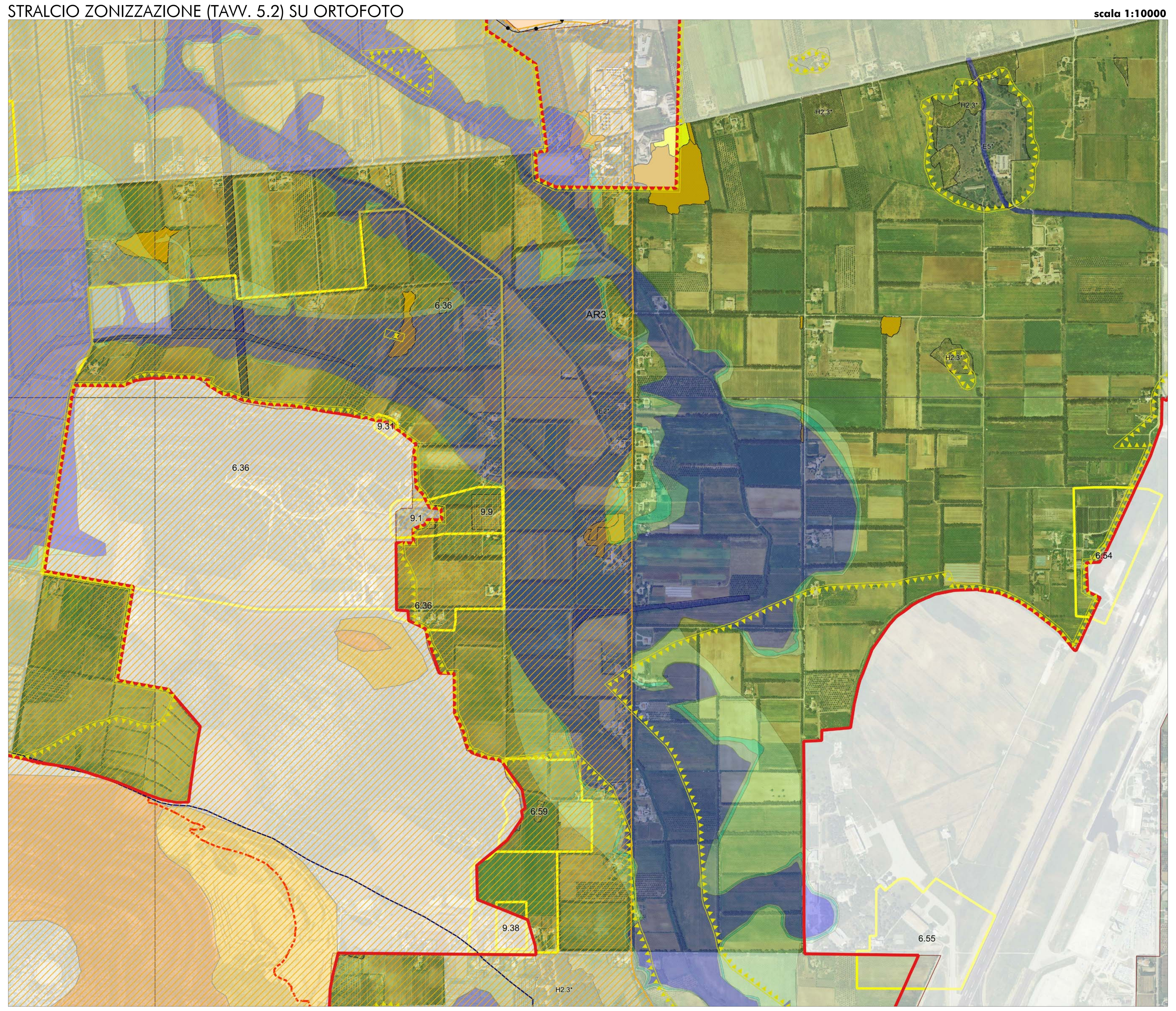
LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE

scala 1:10000



STRALCIO ZONIZZAZIONE (TAVV. 5.2) SU ORTOFOTO

scala 1:10000



LEGENDA (2)

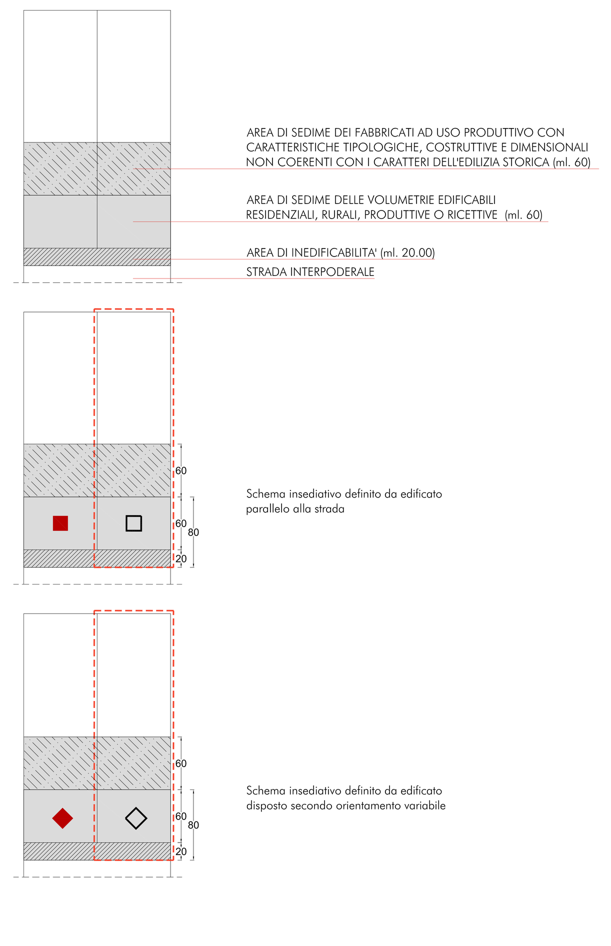
- Perimetrazione aree in variante al P.R.G.
- Limite comunale
- Area insediativa storica
- Fascia alberata esistente
- Fascia alberata da ripristinare
- Filare alberato

SOTTOZONE
- E2*
- E5*
- H1*
- H2*

PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA
- Hi_Hg

AREE DI RISPETTO
- AR1
- AR2
- AR3

SCHEMA INSEDIATIVO PER LE NUOVE COSTRUZIONI (art. 19 NTA)



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (art. 9 NTA) *

SOGGETTI LEGITTIMATI	INTERVENTI	PARAMETRI	PARAMETRI CON PREMIALITA' (art. 18 NTA)
Imprenditori Agricoli Professionali e Imprenditori Agricoli	Fabbricati Produttivi	Lotto minimo = 4ha Indice = 0,20 mc/mq Altezza = m 6,5* Rapporto copertura ≤ 40%** ≤ 50%*** Ubicazione tra i 20 mt. e 80 mt. dal filo strada**** *salvo edifici con specifiche tecniche che impongano differenti altezze. **nel caso di strutture destinate a coltivazioni in serra. ***nel caso di strutture destinate ad allevamenti zootecnici intensivi. ****un'altra fascia interna profonda ml. 60.00 corrisponde all'area di sedime dei fabbricati ad uso produttivo con caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali non coerenti con i caratteri dell'edilizia storica.	
	Fabbricati Residenziali	Lotto minimo = 4ha Indice = 0,01 mc/mq Altezza massima = m 4,5 Ubicazione tra i 20 mt. e 80 mt. dal filo strada È consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati di superficie non superiore a quella del piano terra, nel rispetto della sagoma del fabbricato.	Soggetti legittimati che hanno ottenuto la concessione del "Marchio Collettivo di Qualità Ambientale della Rete dei Parchi e delle Aree protette", attraverso la sottoscrizione di apposito "Atto di Concessione" con l'Ente Parco Regionale di Porto Conte; soggetto legittimato che volontariamente si impegna con atto di vincolo a mantenere l'integrità del fondo agricolo produttivo risultante alla data di adozione del PCVB: Lotto minimo = 4ha Indice = 0,03 mc/mq
	Fabbricati Storici	E' fatto divieto di alterare le caratteristiche originarie ed è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, finalizzati al ripristino dei caratteri tipologici e costruttivi originari. È ammessa la demolizione di parti incongrue. Per le modalità e caratteristiche degli interventi si rimanda alle *Linee guida per la conservazione degli edifici storici* (art. 15 NTA). Per la gestione degli interventi edilizi relativi alle addizioni ai corpi di fabbrica storici si rimanda alle *Linee guida per la nuova edificazione* (art. 16 NTA). (In tutti i casi si fa riferimento agli artt. 8, 9, 47, 58, 59 delle NTA del PPR)	Per gli edifici appartenenti alla CLS1* sottoposti ad opere di restauro e conservazione in conformità con le *Linee guida per la conservazione degli edifici storici*: -è consentita la nuova costruzione. Lotto minimo = 4ha Indice = 0,03 mc/mq** *gli edifici appartenenti alla CLS2 e CLS3 possono rientrare nella classe CLS1 sulla base di un progetto di ripristino dei caratteri originari e a conclusione delle opere. In caso contrario è consentito solo la nuova edificazione, previa verifica della volumetria residua da calcolarsi sulla base dell'indice previsto per le zone E*. **previa verifica della volumetria residua da calcolarsi sulla base dell'indice premiale.
Altri Soggetti (uso personale)	Fabbricato rurale non residenziale	Lotto minimo da 4 a 10 ha Dimensioni l= 5 x 5 m Sup. struttura max 25 mq* Altezza max interna 2,40 m max esterna 3,00 m *raddoppiabili per lotti superiori a 10 ha	

* PER QUANTO NON SPECIFICATO SI APPLICANO LE NTA GENERALI DEL PCVB

ABACHI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE (art. 16 NTA)

ABACO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

Schema tipologico modulo base

A - ml 8.00; B - ml 10.00; B* - ml variabile; AxB - mq 80.00; AxB* - mq variabile; h1 - ml 3.0; h2 - ml 4.5 max

Si basa sulla definizione planimetrica e volumetrica di un modulo regolare, di dimensioni lorde 8x10 m = mq. 80. Questo modulo può essere declinato in sottomoduli minori (lato A costante - lato B variabile). È consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati di superficie non superiore a quella del piano terra, nel rispetto della sagoma del fabbricato.

Schema aggregativo TIPO 1

A - ml 8.00; B - ml 10.00; B* - ml variabile; (A+A)xB - mq 160.00; (A+A)xB* - mq variabile; h1 - ml 3.0; h2 - ml 4.5 max

I moduli possono essere combinati, (in base alla capacità edificatoria) in modo da ottenere un unico corpo. Il lato A resta costante mentre il lato B è variabile. È consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati di superficie non superiore a quella del piano terra, nel rispetto della sagoma del fabbricato.

Schema aggregativo TIPO 2

A - ml 8.00; B - ml 10.00; B* - ml variabile; C - volume edilizio di ingombro minimo; h1 - ml 3.0; h2 - ml 4.5 max; h3 - ≤ ml 3.00

La combinazione tra moduli, oltre che in aderenza, può essere realizzata tramite un volume di collegamento tra i lati B dei moduli. Tale spazio è definito da un volume edilizio di ingombro minimo (C), con rientro ≥ ml 1 rispetto ai lati A dei moduli, altezza (h3) ≤ ml 3.00, e copertura piana. È consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati di superficie non superiore a quella del piano terra, nel rispetto della sagoma del fabbricato.

Schema aggregativo TIPO 3

A - ml 8.00; B - ml 10.00; B* - ml variabile; C - volume edilizio di ingombro minimo; h1 - ml 3.0; h2 - ml 4.5 max; h3 - ≤ ml 3.00

La combinazione tra moduli può essere realizzata tramite un volume di collegamento tra i lati A dei moduli. Tale spazio è definito da un volume edilizio di ingombro minimo (C), con rientro ≥ ml 2 lungo i lati B dei moduli, altezza (h3) ≤ ml 3.00, e copertura piana. È consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati di superficie non superiore a quella del piano terra, nel rispetto della sagoma del fabbricato.

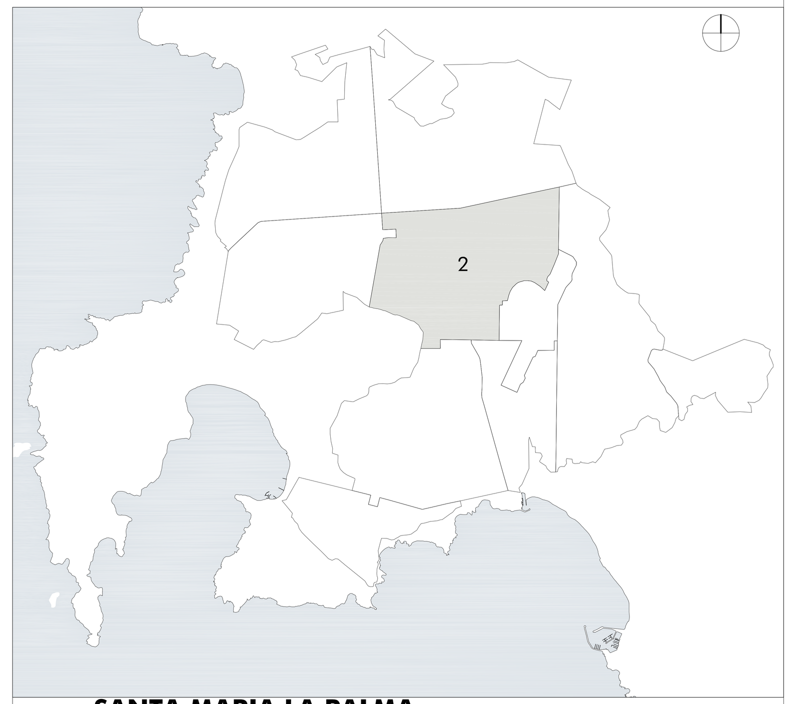
Schema tipologico struttura d'appoggio non residenziale

A - ml 5.00; AxA - mq 25.00; h1 - ml 2.40 altezza interna; h2 - ml 3.00 altezza massima esterna; 1m > a < 3m

- Struttura d'appoggio non residenziale destinata esclusivamente al ricovero degli animali, delle attrezzature, dei prodotti agricoli, nella misura di 25 mq per fondi da 4 a 10 ettari, raddoppiabili per fondi superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 60 e 120 mc. Tali fabbricati devono essere costituiti da vano unico di forma regolare, con lato uguale a 5 m., altezza interna non superiore a 2,40 mt. e altezza esterna non superiore a 3,00 mt., copertura piana. Sono consentiti servizi igienici purché forniti di sistema di depurazione e smaltimento reflui senza scarico al suolo (tipo imhoff, ecc.). Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli (art. 9 comma 1 lett. f. NTA).

Caratteristiche architettoniche:

- la nuova edificazione deve conformarsi agli schemi tipologici previsti negli Abachi; sono ammesse deroghe solo per gli edifici speciali a carattere produttivo (stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura);
- il disegno dei tetti non deve prevedere mansarde, terrazzi a tasca; le coperture devono essere realizzate in tegole in cotto. Sono consentiti tetti piani e a padiglione. Sono ammesse deroghe solo per gli edifici speciali a carattere produttivo (stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura) per i quali il colore dei materiali dovrà essere simile a quello delle tegole in cotto;
- le finiture e i colori delle superfici esterne devono rispettare i cromatismi delle terre;
- gli infissi esterni devono essere realizzati in legno o pvc. Sono ammesse deroghe per gli edifici a carattere produttivo (stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura);
- nella nuova edificazione non sono ammessi caratteri architettonici estranei all'edificato originario della bonifica (arco a sesto acuto o ribassato, trilitii, bifore, trifore, capitelli, ed ogni falso storico);
- la costruzione di piscine è ammessa come pertinenza dei fabbricati residenziali, con superficie non superiore al piano terra dell'abitazione principale e comunque non maggiore di 80 mq se ad uso privato e 100 mq per agriturismo e alberghi rurali;
- sono ammesse eccezionalmente a ridosso dei fabbricati storici residenziali strutture provvisorie amovibili quali pergole, gazebo, realizzate in ferro, con esclusione di materiali quali PVC o alluminio anodizzato;
- per quanto riguarda l'efficienza energetica degli edifici, gli interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica, gli ampliamenti e le nuove costruzioni, in attesa del nuovo Regolamento Edilizio, dovranno conformarsi alle prescrizioni del PAES di Alghero;
- le strutture d'appoggio di cui all'art. 9, Parametri urbanistici ed edilizi generali, comma f, dovranno rispettare le normative inerenti la destinazione d'uso senza limitazioni di aperture e materiali.



AZIENDA **SANTA MARIA LA PALMA**

STRALCIO QUADRO CONOSCITIVO DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E DELLE VOLUMETRIE RESIDUE REALIZZABILI SULLA BASE DEGLI INDICI URBANISTICI ATTRIBUITI
(allegato A - A.1 Relazione Generale)

DATI GENERALI	STATO ATTUALE - AREE IN VARIANTE AL PRG: SUPERFICI mq	STATO ATTUALE: VOLUMI ESISTENTI mc	PROGETTO - ZONE E2* PCVB: SUPERFICI ZONE E2* mq	INDICI mc/mq	VOLUMI ESISTENTI mc	VOLUMI RESIDUI mc	ZONE E5* PCVB: SUPERFICI ZONE E5* mq	INDICI mc/mq	VOLUMI ESISTENTI mc	VOLUMI RESIDUI mc	ZONE H* PCVB: SUPERFICI ZONE H* mq	VOLUMI ESISTENTI mc
PROGETTI GUIDA												
2_SANTA MARIA LA PALMA	9 598 430	160 738	9 295 012				211 918				91 500	
VOLUMI RESIDENZIALI		63 799		0,01	63 597	29 353			-	-		202
VOLUMI PRODUTTIVI		78 220		0,20	67 829	1 791 173		0,20	7 775	34 609		2 616
ALTRI VOLUMI		18 719			18 460	-			259	-		-

CIUTAT DE L'ALGUER / CITTÀ DI ALGHERO — REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA / REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

COMUNE DI ALGHERO

PROGRAMMA DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI DELLA BONIFICA DI ALGHERO
(VARIANTE P.R.G. in ottemperanza alla D.G.R. 14/46 del 23.03.2016)

Progettista
Arch. Emilio Zoagli (coordinatore)

Ufficio di Progettazione
Arch. Paolo Emilio Zoagli
Arch. Giuliano Cosseddu

Consulenza alla Progettazione
Prof. Arch. Giorgio Peghin (Università di Cagliari)

Ufficio del Piano Urbanistico
Ing. Fabio E. M. Spurio
Geom. Franco Cherchi
Arch. Pian. Angelo R. Manunta
Ing. Vincenzo Sanna

Servizio Informativo Territoriale
Dott. Alfredo Curcuruto

consulenze specialistiche

Consulenti per l'assetto ambientale
Prof. Salvatore Madrau (Università degli Studi di Sassari)
Ing. Fabio Cambula e Geol. Alessandro Muscas (PAI), Criteria Srl (VAS)

Consulenti per la ricognizione dei beni archeologici
D.ssa Rossella Colombi
Dott. Matteo Lorenzini

Consulenti per la ricognizione dei beni architettonici
Arch. Sergio Spanu

il Dirigente: Ing. Michele Fois — il Sindaco: Dott. Mario Conoci — l'Assessore: Dott. C. Emiliano Piras

tav. n.
5.3.2

titolo
5 - CARTE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

PROGETTI GUIDA - AZIENDE TERRITORIALI
LINEE GUIDA PER L'EDIFICAZIONE
AMBITI DI PROGETTO **SANTA MARIA LA PALMA**

scala 1:10.000
data Gennaio 2017
data aggiornamento Marzo 2019
data aggiornamento Gennaio 2020
protocollo
nome file 5.3.2
formato .PDF