

Piano Urbanistico Comunale di Sanluri

B1

Art.: 2

PAI Frana (adottato) - Sanluri

Hg1

Art.: 23

Art.: 34

Piano di Classificazione Acustica di Sanluri

Fascia III

Piano di Protezione Civile di Sanluri

Z 3 B1

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Centri Antica e Prima Formazione Rev

Art.: 8

Art.: 47

Art.: 51

Art.: 52

Art.: 53

Art.: 63

Art.: 64

Art.: 65

Art.: 66

Report di Destinazione Urbanistica

Prodotto da Urbismap

Data	Coordinate	Comune
7 Dicembre 2023 10:41	8.89940,39.56182	Sanluri

Piano Urbanistico Comunale di Sanluri

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.28 del 2012-06-21

Stato In fase di Validazione

Norma B1

Descrizione Residenziale di ristrutturazione

Articoli 2

Articolo: 2 - Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale è diviso, ai sensi dell'Art. 34, L. 17 Agosto 1942, n°1150, e successivi, nelle seguenti classi di zone territoriali omogenee secondo i tipi indicati nel Decreto Reg. del 20/12/93, n° 2266/U e secondo le direttive per le Zone agricole.

SANLURI CENTRO E TERRITORIO

- Zona A - Centro storico di pregio storico e ambientale.**
- Zona B - Residenziale di ristrutturazione e completamento.**

Sottozona B1 - Ristrutturazione. Sottozona B2 - Completamento.
- Zona C - Residenziale di espansione.**

Sottozona C1 - Espansione con piani attuativi in vigore. Sottozona C2 - Espansione non attuata P.di F.

Sottozona C3 - Nuova espansione tra Centro abitato e Rio Piras. Sottozona C4 - Nuova espansione periferia Nord.

Sottozona C5 - Espansione di interesse paesaggistico e panoramico. Sottozona C6 - Espansione di interesse ambientale e panoramico. Sottozona C7 - Espansione limitrofe Centro storico.

Sottozona C8 - Espansione con aree per Piani di Zona. Sottozona C9 - Espansione P. di L. "Rio Ciccu".
- Zona D - Impianti attività produttive e commerciali.**

Sottozona D1 - Produttiva e commerciale di completamento.

Sottozona D2 - Produttiva e commerciale con piani attuativi nel Centro abitato.

Sottozona D3 - Produttiva e commerciale con piani attuativi oltre la SS.131.

Sottozona D4 - Attività produttive lungo la strada Sanluri Stato. Sottozona D5 - Produttive e commerciali con piani attuativi bivio Villasanta.

Sottozona D6 - Attività produttive bivio Villasanta.

Sottozona D7 - Attività produttive agro-industriale nel territorio. Sottozona D8 - Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi. Sottozona D9- Nuove aree produttive comprese tra la vecchia s.s. 131 e la nuova s.s. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica. Sottozona D10 - Nuove aree produttive fuori dal centro urbano per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi.
- Zone E - Agricole**

Sottozona E2 - Attività agricola di primaria importanza Sottozona E5a - Attività agricola marginale di tutela ambientale Sottozona E5r - Fascia agricola di rispetto

Sottozona E2p : Sottozona E2p Agricola a destinazione specifica per insediamenti produttivi di tipo agroalimentare.
- Zona G - Servizi pubblici e di interesse pubblico.**

Sottozona G1 - Impianti e servizi generali.

Sottozona G2 - Servizi pubblici.

Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato

Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa

Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche

Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative

Sottozona G7 - Attività ricettiva

Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità

Sottozona G9 - Impianti e servizi generali a esclusiva iniziativa pubblica.

- **Zona H - Salvaguardia e rispetto.**
- **Zona S - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi.**

Sottozona S1 - Istruzione.

Sottozona S2 - Servizi interesse comune.

Sottozona S3 - Spazi pubblici per parco, gioco, sport.

Sottozona S4 - Parcheggi.

SANLURI STATO

- **Zona CS - Residenziale di espansione.**

Sottozona C1S - Espansione con area P.E.E.P..

Sottozona C2S - Nuova espansione.

- **Zona DS - Impianti attività artigianali e commerciali.**
- **Zona GS - Servizi pubblici e di interesse pubblico.**

Sottozona G1S - Area cimiteriale.

Sottozona G2S - Stazione ferroviaria e servizi connessi.

- **Zona HS - Area di rispetto cimiteriale.**
- **Zona S - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi.**

Sottozona S1 : Istruzione.

Sottozona S2a : Servizi comunali socio-assistenziali

Sottozona S2b : Servizi di interesse pubblico

Sottozona S3a : Spazi pubblici attrezzati per sport Sottozona

S3b : Verde pubblico

Sottozona S3c : Verde attrezzato per gioco

PAI Frana (adottato) - Sanluri

Processo di approvazione in itinere

Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale n.- del -
Stato	Prodotto da UrbisMap
Norma	Hg1
Descrizione	Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
Articoli	23, 34

Articolo: 23 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica(50)

1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.
2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrare dalla cartografia elencati nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrare e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.
3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.
4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrare dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:
 - a.manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;
 - b.manutenzione straordinaria;
 - c.restaurato e risanamento conservativo;
 - d.ristrutturazione edilizia;
 - e.ristrutturazione urbanistica.

5. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

6. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:
a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;

b.(51). subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli nell'ambito del procedimento(52) di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

6bis. Nell'ambito della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio o di opere in alveo, il provvedimento di approvazione degli studi di compatibilità di cui agli articoli 24 e 25, l'atto autorizzativo ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) e il parere di coerenza sul finanziamento da parte dell'Ente finanziatore, sono rilasciati sul progetto di fattibilità tecnica ed economica, come definito dall'articolo 23, commi 5 e 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, che dovrà contenere tutti gli elementi utili a consentirne il rilascio, o sul progetto definitivo, come definito dall'articolo 23, comma 7, del decreto legislativo n. 50 del 2016, ove disponibile. Nel caso di insiemi complessi di opere di mitigazione del rischio o di opere in alveo con differenti alternative progettuali, l'approvazione dei suddetti studi di compatibilità può essere preceduta da un parere preliminare con il quale il soggetto competente esprime la condivisione delle soluzioni individuate nel "Documento di fattibilità delle alternative progettuali", di cui all'articolo 23, comma 5, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, ovvero nell'analisi delle alternative contenuta nel progetto di fattibilità tecnica ed economica".

6ter.(53) Soppresso

7. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

7 bis. In relazione alla progettazione di singoli interventi, non è richiesto alcuno studio di compatibilità idraulica qualora l'intervento interessi elementi idrici non significativi del reticolo idrografico (54) né ricada in area di pericolosità derivante da esondazione di altri elementi del reticolo idrografico, a condizione che i progetti siano corredati da una relazione asseverata redatta dai tecnici di cui al comma 3, lett. a), dell'articolo 24, da inviare, ai sensi del comma 6 dell'articolo 30 ter, a fini ricognitivi, all'Autorità di Bacino.

8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

9. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da
a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;

b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;

c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;

d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;

e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;

g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;

h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;

i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;

l. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito; in caso di interventi di mitigazione del rischio che determinano nuove o più gravose situazioni di rischio, l'intervento è sostenibile a condizione che il proponente dimostri che tali variazioni sono non significative rispetto ai complessivi benefici generali, connessi alla riduzione delle conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche, ottenuti dall'intervento medesimo e che il progetto preveda quanto indicato alla successiva lett. m)(55);

m. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti, anche mediante valutazione dell'indice Vp nel caso concreto;(56)

n. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;

o. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

10. I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, **27-bis**, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

11. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

12. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

13. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

14. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.
15. Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni predispongono i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.

(50)I commi 6 bis, 6 ter e 7bis sono stati introdotti con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 12 del 21/12/2021

(51)Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(52)Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 15 del 22/11/2022

(53)Comma soppresso con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 15 del 22/11/2022

(54) Le Linee guida e indicazioni metodologiche per la corretta individuazione e rappresentazione cartografica del reticolo idrografico ai sensi dell'art.30 ter, comma 6 delle Norme di attuazione del PAI, approvate con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 9 del 03/06/2021, dettano disposizioni al punto 2.3 in materia di significatività degli elementi idrici

(55) Lettera modificata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 12 del 21/12/2021

(56)Lettera modificata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 12 del 21/12/2021

Articolo: 34 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Moderata Da Frana (Hg1)

1.Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Piano di Classificazione Acustica di Sanluri

Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale n.- del -
Stato	In fase di Validazione
Norma	Fascia_III
Descrizione	Piano di classificazione acustica - Fascia III - Aree di tipo misto

Piano di Protezione Civile di Sanluri

Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale n.- del -
Stato	In fase di Validazione
Norma	Z_3_B1
Descrizione	Zona 3 B1 (Rischio incendio)

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale n.- del -
Stato	Prodotto da UrbisMap
Norma	Centri Antica e Prima Formazione Rev
Descrizione	CENTRI ANTICA PRIMA FORMAZIONE (Perimetrazione revisionata)
Articoli	8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

1. I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.
2. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:
 1. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141,157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
 2. gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
 3. gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.
3. Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:
 1. quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;
 2. i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;
 3. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.
4. L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili, non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.
5. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47 48 49 e 52

Articolo: 47 - Assetto storico culturale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari.

1. L'assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.
2. Rientrano nell'assetto territoriale storico culturale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici:
 1. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni;
 2. le zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni;
 3. gli immobili e le aree tipizzati, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nell'Allegato 3, sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. i, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni e precisamente:
 1. Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, così come elencati nel successivo art. 48 comma 1, lett. a,;
 2. Aree caratterizzate da insediamenti storici, di cui al successivo art. 51.
3. Rientrano nell'assetto territoriale storico culturale regionale le categorie dei beni identitari di cui all'art 6, comma 5, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nell'Allegato 3 e precisamente:
 1. Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, così come elencati nel comma 1, lett b) dell'art. 48;
 2. Reti ed elementi connettivi, di cui all'art. 54;
 3. Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale di cui all'art. 57.
4. Le aree facenti parte delle categorie di beni di cui ai precedenti commi 2 e 3, caratterizzate da preesistenze di manufatti o edifici che costituiscono, nel loro insieme, testimonianza del paesaggio culturale sardo, ove non sia stato già effettuato dal P.P.R., sono perimetrare dai Comuni interessati ai fini della conservazione e tutela e della migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi nel contesto territoriale di riferimento.
5. La mappatura dei beni paesaggistici con valenza storico culturale e dei beni identitari del paesaggio culturale sardo, tipizzati nel P.P.R. ed individuati nella tavola 3, è periodicamente implementata ed aggiornata attraverso il SITR.
6. Sono fatte salve le iniziative di cui all'art. 12, 13, 14, 15 e 16, del decreto legislativo. 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 156, ai fini di specifica salvaguardia dei beni qualificabili come beni culturali.
7. La Regione mediante programmi di valorizzazione e conservazione, in coerenza con gli strumenti di pianificazione, determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione delle valenze storico culturali e identitarie.
8. I programmi regionali di cui sopra, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di carattere ambientale e insediativi con quelli a aventi rilevanza storico culturale.

Articolo: 51 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione

1. Le aree caratterizzate da insediamenti storici, così come individuati nella Tavola 3, sono costituite da:
 1. le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, comprensivi anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei, i nuclei specializzati del lavoro e l'insediamento sparso e comprendono in particolare:
 1. i nuclei di primo impianto e di antica formazione
 2. I sistema delle sette città regie,
 3. i centri rurali,
 4. i centri di fondazione sabauda,
 5. le città e i centri di fondazione degli anni '30 del '900,
 6. i centri specializzati del lavoro:
 - villaggi minerari e industriali,
 - villaggi delle bonifiche e delle riforme agrarie dell'800 e del '900;
 2. gli elementi dell'insediamento rurale sparso: stazzi, medaus, furriadroxius, boddeus, bacili, cuiles.

Articolo: 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

1. Fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R., nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, tenuto conto delle perimetrazioni riportate nella cartografia del P.P.R., sono consentiti:
 1. per i Comuni non dotati di piano particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna; .
 2. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo.
2. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:
 1. quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
 2. funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
 3. margini, eventualmente fortificati;
 4. assi e poli urbani;
 5. caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
 6. presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
 7. presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
 8. caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;
 9. stato di conservazione del patrimonio storico;
 10. criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.
3. Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:
 1. manutenzione ordinaria e straordinaria
 2. restauro e risanamento conservativo,
 3. ristrutturazione edilizia interna
4. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da

- considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.
5. Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti costituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.
 6. Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.
 7. Al fine di realizzare le finalità di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico comunale:
 1. prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
 2. incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.
 8. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.
 9. In caso di ricostruzione, l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.
 10. Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.
 11. Per l'insediamento sparso (stazzi medaus, furriadroxius, cuiles) i Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., provvedono a censire e perimetrare il tessuto dei nuclei sparsi presenti sul proprio territorio.
 12. Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale dei nuclei sparsi, secondo i seguenti principi:
 1. la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;
 2. la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;
 3. la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;
 4. l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;
 5. la continuità dei volumi con i recinti;
 6. l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".
 13. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale definiscono opportune fasce di rispetto inedificabili, disposte attorno ai centri rurali, finalizzate a preservarne la natura di insediamenti non accentrati e gli specifici caratteri morfologici in rapporto al territorio circostante.
 14. Nei villaggi minerari e industriali a matrice storica, la cui peculiarità della genesi, la dinamica morfologica e tipologica che ne ha caratterizzato il processo formativo e la eventuale precarietà strutturale connessa all'edificazione stratificata nel tempo, nel rispetto dell'impianto morfologico, del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale, sono possibili:
 1. interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione dei siti, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici;
 2. demolizioni di corpi di fabbrica la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale;
 3. demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero e il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso.
 15. Gli interventi di cui al comma 14 sono consentiti previa approvazione di piano particolareggiato, o bando pubblico di progettazione e trasformazione esteso all'intero comparto, che analizzi la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali, lo stato di inquinamento dei luoghi, i relativi interventi di bonifica e che sia corredato da un piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte. Il piano particolareggiato o il bando pubblico dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale.

Articolo: 53 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, si conformano ai seguenti indirizzi:

1. conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
2. conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
3. riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
4. evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
5. promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
6. favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
7. individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

2. Mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica locale, ed altresì attraverso opportuna

programmazione e gestione degli interventi negli ambiti urbani storici e nelle loro immediate adiacenze, anche con il concorso finanziario regionale, sono incentivate le politiche di qualità con particolare riferimento:

1. alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale
2. all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie
3. all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici
4. al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi
5. al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale

3. I Piani urbanistici comunali possono prevedere operazioni di demolizione parziale o totale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle preesistenze storiche, o per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità.
4. Il regolamento edilizio disciplina compiutamente gli spazi privati di pertinenza storica-mente e tipologicamente riscontrabili, quali corti e porticati, determinando opportune misure di salvaguardia.

Articolo: 63 - Edificato urbano. Definizione

1. L'edificato urbano è costituito da:

1. Centri di antica e prima formazione;
2. Espansioni fino agli anni cinquanta;
3. Espansioni recenti;
4. Espansioni in programma;
5. Edificato urbano diffuso.

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:

1. ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;
2. prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;
3. ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;
4. conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;
5. dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;
6. evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;
7. prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:

1. il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;
2. gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;
3. tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;
4. i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;
5. il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;
6. la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.

Articolo: 66 - Centri di antica e prima formazione. Rinvio

1. Per i centri di antica e prima formazione, si applicano le disposizioni relative agli insediamenti storici di cui al titolo II (Aspetto storico-culturale)