

allegato

B

committente



COMUNE DI SARROCH

via Siotto 2 - 09018
protocollosarroch@pec.it

**PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL
CENTRO STORICO
in adeguamento al Piano Paesaggistico
Regionale**

Ufficio Tecnico Comunale - coordinamento:

ing. Marco de Martini

il Sindaco:

Salvatore Mattana

progetto



studio professionisti associati srl

piazza Garibaldi 4
09127 Cagliari
Italia

tel +39 070 655 732
fax +39 070 655 732
mobile +39 320 768 0044

studio@spacagliari.it
spacagliari@pec.it
www.spacagliari.it

scala

oggetto

Norme tecniche di attuazione

data: **aprile 2021**

file **ua28_all. B_nta_r2.doc**

layout

SOMMARIO

TITOLO I – PREMESSA.....	5
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	5
ART. 2 - FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	5
ART. 3 - OBIETTIVI.....	5
TITOLO II – NORME DI ATTUAZIONE.....	7
ART. 4 - PIANIFICAZIONE.....	7
ART. 5 - CLASSI DI RILIEVO DELL’ESISTENTE	9
ART. 6 - CLASSI DI INTERVENTO	10
ART. 7 - EDIFICI SPECIALISTICI ED EDIFICI PUBBLICI EP ed EP□	11
ART. 8 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO	12
ART. 9 - EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI.....	14
ART. 10 - APPLICABILITÀ DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO.....	14
ART. 11 - CRITERI ORIENTATIVI	15
ART. 12 - CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO - MANUTENZIONE ORDINARIA.....	15
ART. 13 - CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA, NUOVA COSTRUZIONE	17
ART. 14 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ	19
ART. 15 - PARERE PREVENTIVO	19
ART. 16 - CLAUSOLA CAUTELATIVA.....	21
ART. 17 - CONCLUSIONE DEI LAVORI.....	21
ART. 18 - SANZIONI.....	21
ART. 19 - NORME EDILIZIE DI DETTAGLIO.....	22
ART. 20 - DESTINAZIONI D’USO	26
ART. 21 - PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	27
ART. 22 - SUPERFETAZIONI DA ELIMINARE.....	28
ART. 23 - DISPOSIZIONI VARIE	29

TITOLO I – PREMESSA

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato del centro storico è stato redatto in conformità con la normativa urbanistica vigente nel territorio della Regione Sardegna e si applica nell'ambito del perimetro del centro di antica e prima formazione, come individuato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della Regione Autonoma della Sardegna e approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 14 del 09/07/2007.

La perimetrazione del centro di antica e prima formazione del comune di Sarroch ricomprende totalmente le aree classificate come zona omogenea A del Piano Urbanistico Comunale, inglobando inoltre porzioni classificate dal PUC con differenti destinazioni urbanistiche (zone B e zone S).

ART. 2 - FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le presenti norme, unitamente agli elaborati di progetto, si propongono la finalità di salvaguardare e riqualificare le caratteristiche ambientali e architettoniche dell'impianto urbano e del tessuto edilizio del centro storico conservando la stratificazione storica, rendendola leggibile nelle sue fasi diversificate e favorendo il recupero dei caratteri tipologici dell'impianto edilizio tradizionale, riqualificando le porzioni degradate nell'ottica di un miglioramento della qualità ambientale e della promozione del ripopolamento.

ART. 3 - OBIETTIVI

Le azioni programmate all'interno del Piano particolareggiato nascono dalla consapevolezza del fatto che lo sviluppo del territorio comunale debba essere indissolubilmente legato alla valorizzazione del suo nucleo di antica e prima formazione, la parte più antica della struttura insediativa, la cui tutela e la cui valorizzazione sono fondamentali per il mantenimento dei valori e degli elementi identitari che devono essere preservati per le generazioni future e la cui valorizzazione è necessaria per mantenere l'attrattività ed evitare lo spopolamento, limitando nel contempo il consumo di risorse e del territorio circostante.

Di conseguenza, le azioni di piano perseguono la volontà di migliorare la qualità urbana ed ambientale all'interno del centro storico promuovendo, in particolare, il riuso del patrimonio edilizio abbandonato e preservando l'identità culturale, del costruire e dell'abitare tradizionale.

Il Piano Particolareggiato si pone quindi l'obiettivo di riqualificare e tutelare il patrimonio edilizio e l'identità dei luoghi, qualificando l'offerta dell'abitato e promuovendo l'economia locale.

In accordo con l'articolo 53 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, gli indirizzi previsti in fase di stesura del piano, in relazione alle specificità che il sistema insediativo storico di Sarroch presenta, sono:

- la conservazione e la valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- l'identificazione e la valorizzazione dei margini costituiti dal contesto geografico su cui il centro abitato si struttura;
- l'integrazione tra intervento pubblico e privato nell'ottica del recupero e del riuso finalizzato all'incentivo dell'articolazione tra funzioni diversificate, residenziali, commerciali, terziarie e produttive;
- la riqualificazione dell'aspetto ambientale, del paesaggio e del tessuto urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni, ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici.

Gli interventi sugli organismi edilizi che conservano tracce significative dell'assetto storico saranno esclusivamente mirati alla riqualificazione ed al recupero mediante gli interventi previsti dal Piano Paesaggistico Regionale. Nei casi in cui parti dei tessuti degli isolati e dei caratteri costruttivi e tipologici siano stati profondamente alterati o siano andati perduti, il piano si propone la finalità di individuare tutte le misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati, attraverso un complesso di regole insediative, abachi, e studi grafici più o meno estesi alla scala dell'isolato. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti e quindi privi di valore storico-architettonico, saranno previsti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti tra pieno e vuoti, altezze, allineamenti e affacci siano coerenti con il tessuto storico e con le preesistenze.

TITOLO II – NORME DI ATTUAZIONE

ART. 4 - PIANIFICAZIONE

Il piano particolareggiato suddivide il territorio oggetto di intervento in isolati; all'interno di ogni isolato sono state individuate le unità di intervento, ovvero gli ambiti minimi di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi.

Per ciascuna delle unità di intervento, il Piano definisce una classe di rilievo dell'esistente, riferita a ciascun corpo di fabbrica, ovvero una classificazione dell'esistente basata sul valore storico dell'edificio e sul suo stato di conservazione, alla quale corrispondono le classi di trasformabilità, che definiscono il grado di modificabilità o di trasformabilità dell'esistente.

In alcuni casi, il Piano Particolareggiato prevede l'eventuale inserimento di nuovi corpi di fabbrica e fornisce le prescrizioni per la loro realizzazione (allineamenti, altezze, etc.)

Per ciascun isolato, il Piano prevede una tavola grafica all'interno della quale sono riportati i seguenti contenuti:

- planimetria dell'interno isolato, riferita allo stato di fatto e allo stato di progetto con definizione delle classi di rilievo dell'esistente e delle corrispondenti classi di trasformabilità.
- prospetti relativi agli affacci sulle vie principali, riferiti allo stato di fatto e allo stato di progetto. I prospetti sono da ritenersi indicativi delle posizioni delle bucatore e dei rapporti tra pieni e vuoti. Negli interventi sull'edificio recente compatibile le bucatore e gli elementi compositivi di facciata come previsti dalle tavole grafiche (finestre, porte finestre, balconi, porte e portoni), nel rispetto delle posizioni, possono essere eliminati o sostituiti in fase di redazione dei progetti, purché ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto dagli abachi (allegato C). Negli interventi di nuova edificazione o di ricomposizione di volumetrie recenti incompatibili coi caratteri storici del contesto, nei limiti di quanto indicato negli elaborati grafici e nelle schede, la composizione è lasciata alla progettazione di dettaglio.
- simulazione fotografica di progetto estesa al prospetto dell'intero isolato confrontata con lo stato di fatto. Le indicazioni della simulazione dovranno ritenersi puramente indicative; in caso di difformità, i prospetti prevarranno sulla simulazione.

Per ciascuna unità di intervento il Piano prevede inoltre una scheda, nella quale sono riportate in dettaglio le caratteristiche riferite allo stato di fatto e le prescrizioni relative allo stato di progetto, corredate di apposite tabelle parametriche contenenti i dati essenziali di contabilità urbanistica.

Per l'attuazione degli interventi consentiti, si dovrà sempre fare riferimento ad abachi e prescrizioni contenuti nell'allegato C.

ART. 5 - CLASSI DI RILIEVO DELL'ESISTENTE

Le classi di rilievo dell'esistente individuate dal Piano sono:

- A1 ☐ edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale
- A2 ☒ edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica
- B1 ☒ 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
- B2 ☒ edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica) tali da essere classificati come rudere
- B3 ☒ edifici che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda dimensione e altezze utili
- C1 ☒ nuovo tipologicamente compatibile
- C2 ☒ nuovo tipologicamente incompatibile
- D1 ☐ nuovo tipologicamente incompatibile - demolizioni

Sono inoltre individuati con il simbolo:



edifici specialistici ed edifici pubblici



edifici specialistici ed edifici pubblici - ambiti di riqualificazione

ART. 6 - CLASSI DI INTERVENTO

Alle classi di rilievo corrispondono le seguenti classi di intervento:

CONSERVAZIONE (bassa trasformabilità)

- A1 ☐ manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- A2 ☒ manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiale e tecniche edilizie della tradizione

RIQUALIFICAZIONE (media trasformabilità)

- B1 ☒ manutenzione ordinaria e straordinaria; riqualificazione con l'uso di materiali e tecniche compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.
qualora previsti dalle schede di progetto per le singole unità di intervento, sono ammissibili incrementi volumetrici.
- B2 ☒ manutenzione ordinaria e straordinaria; riqualificazione con l'uso di materiali e tecniche compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico, interventi di ricostruzione delle parti danneggiate o mancanti, secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiale e tecniche costruttive compatibili con la tradizione
- B3 ☒ manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico

INTERVENTI SULL'EDIFICATO RECENTE (alta trasformabilità)

- C1 ☒ interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione degli interventi 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 eventualmente leggibili o superstiti, nel mantenimento dell'assetto esistente
- C2 ☒ interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione degli interventi 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 eventualmente leggibili o superstiti, nel ripristino dell'assetto storico generale
- D1 ☐ demolizione
- E1 ☒ nuova costruzione, conseguente all'integrazione di nuovi volumi su unità di intervento già edificate o riguardante lotti vuoti, in accordo con le prescrizioni previste dagli elaborati grafici e dalle schede corrispondenti, nel rispetto delle indicazioni tipologiche e costruttive previste da queste norme e dagli abachi, anche con l'utilizzo di tecnologie costruttive contemporanee

ART. 7 - EDIFICI SPECIALISTICI ED EDIFICI PUBBLICI EP ed EP*

Sono edifici che per caratteri architettonici e funzionali, per l'importanza delle funzioni ospitate o per particolari tipicità possono essere difficilmente ricondotti alle tipologie tradizionali del centro storico e sono quindi meritevoli di progetti speciali, per i quali è auspicabile il ricorso al concorso di idee. Le categorie di classificazione e di intervento sono quelle individuate dagli elaborati del piano.

Nel caso di ambiti complessi, in cui le tipologie degli edifici specialistici sono incompatibili con il contesto del centro storico (EP*), sono stati individuati ambiti di riqualificazione indicati con un tratteggio blu. All'interno di tali ambiti, compatibilmente con la classificazione dei corpi di fabbrica, sono consentiti interventi di riqualificazione che portino, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, a soluzioni e configurazioni planimetriche differenti rispetto a quelle attuali e la cui definizione è lasciata allo sviluppo dei singoli progetti. In tali casi, in ragione della complessità degli ambiti di intervento, saranno ammesse soluzioni architettoniche slegate dal linguaggio della tradizione costruttiva.

Le destinazioni d'uso dovranno essere quelle originarie o, in subordine quelle relative ad altri servizi.

ART. 8 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Le categorie di intervento previste dal Piano Particolareggiato corrispondono a quelle previste dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e ss.mm.ii; sono fatte salve anche le definizioni diversamente specificata dalla normativa regionale per quanto applicabili.

a. interventi di manutenzione ordinaria: sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b. interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

c. interventi di restauro e di risanamento conservativo: sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d. interventi di ristrutturazione edilizia: sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

e. interventi di nuova costruzione: sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

ART. 9 - EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI

Le prescrizioni del Piano Particolareggiato acquistano efficacia all'atto della richiesta di autorizzazione o concessione per l'intervento edilizio da parte degli aventi titolo, fatte salve le ordinarie prerogative dell'amministrazione comunale per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 10 - APPLICABILITÀ DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Indipendentemente dalla classe di intervento assegnata, sono sempre consentiti gli interventi classificabili come: *a. interventi di manutenzione ordinaria* e *b. interventi di manutenzione straordinaria* (v. art. 7 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO).

Indipendentemente dalle classi di rilievo e dalle corrispondenti categorie di intervento, è sempre consentito l'adeguamento delle altezze dei fabbricati, limitatamente alle quantità necessarie a raggiungere le altezze minime per poter rendere abitabili i corpi di fabbrica. In tal caso dovranno essere comunque rispettati i caratteri compositivi, formali e tipologici dei singoli volumi come descritti dal Piano Particolareggiato.

Tutte le opere realizzate legittimamente prima dell'entrata in vigore del presente piano possono essere conservate e mantenute. Qualora, a causa di errori materiali di rappresentazione e computo, il piano non riporti correttamente la consistenza delle opere legittimamente esistenti, queste ultime saranno comunque fatte proprie dal Piano, così come le quantità urbanistiche ad esse corrispondenti (relativamente sia allo stato di fatto che a quello di progetto), senza che ciò costituisca variante ad esso.

Qualora sia consentita una nuova costruzione o un ampliamento, al fine di favorire la salvaguardia dell'edificato storico eventualmente superstite nel medesimo lotto, contestualmente ai nuovi interventi deve essere previsto il recupero del corpo storico. Allo stesso modo, nel caso di presenza di corpi non finiti, contestualmente ai nuovi interventi, deve essere previsto l'eventuale completamento di questi ultimi.

Nel caso di edifici classificati come incongrui (C2 ■), per interventi che prevedano demolizioni e ricostruzioni, con o senza variazioni di volume, gli ingombri, le altezze e gli allineamenti dovranno rispettare quelli previsti dagli elaborati del Piano, e dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni in essi contenute.

Nel caso di unità d'intervento, o singoli corpi di fabbrica componenti, per cui in base alle classi di intervento sia prevista la *nuova costruzione ex novo* (●), gli ingombri, le altezze, gli allineamenti dovranno rispettare quelli previsti dagli elaborati del Piano, nonché tutte le prescrizioni in essi contenute.

ART. 11 - CRITERI ORIENTATIVI

Il Piano Particolareggiato definisce i criteri cui deve rispondere la progettazione per l'esecuzione degli interventi:

- mediante la definizione planimetrica dello stato di progetto di ogni unità d'intervento, esteso ai singoli isolati, da cui è possibile desumere ingombri e allineamenti;
- mediante il disegno degli affacci principali sugli spazi pubblici;
- mediante le schede descrittive e di progetto di ogni singola unità d'intervento, che riportano i dati quantitativi previsti;
- mediante gli abachi di riferimento per la definizione dei caratteri tipologici e costruttivi;
- mediante la cartella dei colori.

Questi criteri, ed i corrispondenti elaborati di piano summenzionati, costituiscono elementi di orientamento delle scelte progettuali per i singoli interventi, e sono finalizzati a conseguire una metodologia di intervento omogenea (attualizzata e non mimetica), che si proponga il rispetto e la riqualificazione dei caratteri tradizionali del centro.

In quest'ottica il disegno del prospetto previsto dal Piano deve essere inteso come indicativo dei caratteri generali dell'intervento e vincolante in merito a:

- tipi di coperture;
- tipi di bucatore e rapporto pieni - vuoti sulla facciata;
- continuità e completezza di sviluppo delle facciate;

Negli interventi di nuova edificazione (E1) o di ricomposizione di volumetrie recenti incompatibili coi caratteri storici del contesto (D1), nei limiti di quanto indicato negli elaborati grafici e nelle schede, la composizione è lasciata alla progettazione di dettaglio.

ART. 12 - CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO - MANUTENZIONE ORDINARIA

Le SCIA o altre procedure, qualora siano richieste, per interventi di manutenzione ordinaria devono indicare l'isolato, la localizzazione, il numero identificativo dell'unità d'intervento, come desumibile dagli elaborati di Piano, e tutte le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Il progetto deve essere corredato da:

- relazione dettagliata nella quale si descriva lo stato di fatto dell'unità immobiliare sulla quale si interviene e l'elenco delle lavorazioni con indicazione delle caratteristiche dei materiali utilizzati;
- documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto a colori di opportune dimensioni di tutte le parti oggetto di intervento e del contesto edificato nel quale l'intervento si inserisce (viste prospettiche della via);
- inquadramento dell'unità oggetto di intervento sullo stralcio del PUC vigente
- inquadramento catastale dell'unità oggetto di intervento
- simulazione fotografica dell'intervento a colori con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si chiede l'autorizzazione;
- computo metrico estimativo delle opere;
- supporto informatico contenente gli elaborati presentati (formato dwg per i grafici, formato pdf per le relazioni e formato jpg per le immagini).

ART. 13 - CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA, NUOVA COSTRUZIONE

Le richieste di permesso di costruire (o dove ammissibile SCIA, o altre procedure) per gli interventi di cui al presente articolo devono indicare l'isolato, la localizzazione, il numero identificativo dell'unità d'intervento, come desumibile dagli elaborati di Piano, e tutte le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Nel Piano i comparti edificatori identificano i limiti delle proprietà. Nell'eventualità in cui, a causa di suddivisioni sopraggiunte negli anni, vi siano più proprietari all'interno del medesimo comparto, al fine di ottenere l'edificazione compiuta, questi dovranno cercare un preventivo accordo e presentare un progetto comune.

I limiti dei comparti dovranno essere verificati all'atto della presentazione dei progetti. Nell'eventualità di modeste difformità riscontrate, rimanendo invariate le previsioni volumetriche, i limiti del comparto potranno essere adeguati a quelli realmente rilevati e adattate le prescrizioni progettuali previste dalla scheda purché la soluzione proposta sia coerente con l'edificazione tradizionale di cui all'abaco.

Il progetto deve essere corredato da:

- relazione tecnica illustrante dettagliatamente lo stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, delle destinazioni d'uso dei singoli piani allo stato di fatto e, per i soli comparti oggetto di risanamento conservativo, l'individuazione delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo;
- stralcio della mappa catastale;
- stralcio della tavola della zonizzazione del P.U.C.;
- stralcio del Piano Particolareggiato con indicazione dell'edificio e dei profili stradali e la scheda edilizia con tutte le indicazioni delle previsioni del Piano;
- aggiornamento della scheda edilizia con i dati urbanistici effettivi rilevati (quelli riportati nelle schede del Piano hanno infatti carattere puramente indicativo);
- computo metrico estimativo delle opere;
- supporto informatico contenente gli elaborati presentati (formato dwg per i grafici, formato pdf per le relazioni e formato jpg per le immagini).

per lo stato di fatto:

- rilievo quotato in scala 1:100 comprendente:
 - a) piante di tutti i piani estese all'area di pertinenza (con misure diagonali per i singoli vani, con indicazioni delle superfici, delle destinazioni d'uso attuali, elementi di arredi e piantumazioni degli spazi aperti);
 - b) pianta della copertura;
 - c) tutti i prospetti comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
 - d) sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio. Le sezioni quotate dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali, con l'indicazione dei materiali, delle misure degli spessori e delle altezze nette dei piani;
 - e) documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto a colori di opportune dimensioni di tutte le parti oggetto di intervento, dei particolari di pregio e del contesto edificato nel quale l'intervento si inserisce (viste prospettiche della via);

per il progetto:

- piante di tutti i piani, estese all'area di pertinenza;
- pianta delle coperture;
- tutti i prospetti comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
- le sezioni sufficienti a illustrare completamente gli interventi;
- gli elaborati saranno redatti in scala 1:100 sulla base dei disegni di rilievo, con la specificazione delle destinazioni d'uso previste dei singoli ambienti, segnalando chiaramente le eventuali variazioni di destinazione, delle opere di restauro e di sistemazione delle strutture esterne ed interne (segnando con colori giallo la parte da demolire e rosso e quelle da costruire), delle opere di consolidamento, degli infissi, delle coperture e della sistemazione dell'area di pertinenza;
- disegni dove sarà specificato l'impianto fognario e allacciamento alla rete;
- particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di ripristino, di consolidamento e di sostituzione strutturale;
- particolari esecutivi dei caratteri architettonici e costruttivi caratterizzanti l'intervento, in scala non inferiore ad 1:20;
- attacco a terra e murature portanti;
- bucatore (compresi gli infissi e sistemi di schermatura e oscuramento);
- balconi e il sistema porta-finestra/balcone;

- attacco tetto muratura;
- scale esterne (se presenti);
- canne fumarie, comignoli e torrini esalatori;
- posizionamento (nelle piante e nei prospetti) di macchine esterne degli impianti tecnologici, di scaldini a gas o elettrici, di antenne TV e paraboliche e degli impianti in genere;
- pavimentazione e sistema del verde e dell'illuminazione degli eventuali spazi di pertinenza esterni;
- sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
- simulazione fotografica dell'intervento a colori, almeno una per prospetto, con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si chiede l'autorizzazione;
- calcolo analitico delle superfici utili e delle volumetrie.

Gli elaborati di rilievo e di progetto per gli interventi nei comparti soggetti a risanamento conservativo dovranno essere prodotti in scala 1:50.

ART. 14 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'Ufficio Tecnico Comunale, all'atto della richiesta, accerta e certifica la coerenza dello stato di fatto dichiarato nel progetto presentato con gli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle opere. Le costruzioni, o parti di esse, che risultassero in contrasto con tali strumenti, se compatibili con le previsioni del Piano Particolareggiato, devono essere adeguate a quanto gli stessi strumenti prescrivono.

ART. 15 - PARERE PREVENTIVO

Al fine di acquisire un preventivo parere di massima e comunque non vincolante, è possibile sottoporre alla valutazione degli organi tecnici del Comune uno studio complessivo dell'unità edilizia oggetto dell'intervento, in cui si individuino le soluzioni ipotizzate e quant'altro ritenuto necessario per definire le caratteristiche peculiari dell'intervento da attuare. Tale parere non sostituisce la concessione o l'autorizzazione edilizia.

ART. 16 - CLAUSOLA CAUTELATIVA

L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorché non indicati esplicitamente nelle tavole allegate (per omessa rilevazione) qualora la loro presenza risultasse dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette. In merito, la decisione sarà assunta dagli organi tecnici dell'Amministrazione in analogia con i criteri generali del Piano Particolareggiato, e secondo il dettato del PPR della Sardegna, art.52 e segg. delle NTA.

Nelle unità edilizie in cui sono presenti edifici conservativi ed è contemporaneamente prevista la possibilità di realizzare nuove volumetrie, tale possibilità è sempre vincolata alla preliminare messa in sicurezza dei corpi di fabbrica conservativi.

Rimane valida la disciplina sanzionatoria vigente per gli interventi abusivi, che non devono ritenersi fatti salvi nell'applicazione del presente piano.

ART. 17 - CONCLUSIONE DEI LAVORI

A conclusione dei lavori il Direttore dei lavori unitamente al certificato di ultimazione dei lavori deve consegnare all'ufficio tecnico comunale una dettagliata documentazione fotografica delle opere eseguite.

ART. 18 - SANZIONI

L'esecuzione di opere in difformità o in contrasto con la presente normativa comporta la sanzione di cui alle leggi o norme comunali vigenti.

ART. 19 - NORME EDILIZIE DI DETTAGLIO

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le tipologie degli abachi allegati, ed inoltre le seguenti prescrizioni:

1. Distacchi

Nel caso di interventi di recupero o riqualificazione, la distanza fra fabbricati dovrà rimanere invariata rispetto allo stato di fatto. Nel caso di nuove costruzioni, la distanza tra fabbricati sarà di norma non inferiore a 4 m; eccezionalmente, qualora ciò comporti una soluzione tecnica inaccettabile o renda gli interventi non attuabili, potrà essere concessa una deroga della suddetta distanza, attraverso apposita delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque di quanto previsto dal Codice Civile.

2. Norme Igieniche e conservazione

Per gli edifici classificati come edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale (A1 □) e edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (A2 ▣) (v. ART. 5 - CLASSI DI RILIEVO DELL'ESISTENTE), si dovrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda le superfici minime finestrate, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e delle presenti disposizioni normative; si potranno ottimizzare le prestazioni degli ambienti interni con metodi di aerazione forzata o ulteriori accorgimenti tecnici che consentano il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie.

3. Altezze

Dovranno essere rispettate quelle previste dal Piano e desumibili dagli elaborati riferiti a ciascuna unità di intervento; le altezze interne a ciascun piano non potranno essere in contrasto con quelle previste dalla normativa igienico sanitaria vigente.

L'altezza minima interna dei locali abitabili o agibili, salvo prescrizioni particolari relative alle singole destinazioni, non potrà essere inferiore a 2,70 m.

L'altezza minima interna dei locali potrà essere ridotta a 2,40 m per corridoi, disimpegni, wc, bagni, ripostigli, cantine, garage e locali interrati.

Nel caso di coperture inclinate o miste le altezze di riferimento devono ritenersi altezze medie.

Nel caso di preesistenze adeguatamente documentate, le altezze interne potranno risultare inferiori a quelle sopra indicate a condizione che l'intervento edilizio sia accompagnato con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero di occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalle dimensioni e

tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliare.

È consentita la realizzazione di soppalchi per un massimo del 40 per cento della superficie sottostante, purché questi non pregiudichino la statica dell'edificio e siano in grado di garantire altezze non inferiori a 2,40 m per la parte sottostante e 2,00 m per la parte soprastante. Gli spazi di soppalco con altezza compresa tra 2,00 e 2,40 m possono essere classificati come locali tecnici. In presenza di solai con struttura a vista, l'altezza sarà sempre misurata sotto tavolato.

I soppalchi possono essere ottenuti anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali diverse dai solai di calpestio privi di valore storico artistico (controsoffitti).

Il soppalco dovrà essere realizzato in arretramento rispetto alle pareti finestrate del prospetto principale di almeno 2 m ed in nessun caso potrà addossarsi a finestre e/o aperture esistenti modificandone la partitura originaria.

La realizzazione di un soppalco non determina la realizzazione di nuovo volume edilizio e non richiede nuove aree di parcheggio.

4. Coperture

Dovranno rispettare le tipologie previste dal Piano e desumibili dagli elaborati di progetto riferiti a ciascuna unità di intervento. Le coperture a tetto dovranno rispettare le indicazioni dell'abaco ed in generale saranno a doppia falda simmetrica con pendenza non superiore al 35%. Nei casi previsti dagli elaborati progettuali sono ammesse coperture a tetto a falda singola. In entrambi i casi e dovranno avere manto di copertura in tegole laterizie tipo coppo sardo. Non sono ammesse coperture a falde sfalsate. Le coperture piane a terrazza sono ammessa nei casi previsti dagli elaborati di progetto e dovranno essere eseguite con manti non riflettenti.

5. Rivestimenti

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare la finitura ad intonaco colorato in accordo con l'abaco dei colori allegato. Gli edifici caratterizzati da paramenti murari in pietra locale, dovranno mantenerli in vista. In nessun caso è ammesso l'uso di intonaco su murature in pietra a formare superfici irregolari o decorazioni; in nessun caso sono ammessi rivestimenti di altra natura, il rivestimento tramite placcaggio con lastre lapidee, o mattonelle di qualsiasi genere. Non sono ammesse decorazioni con mattoni faccia vista, pietre o altro disposti in maniera casuale e sporadica.

6. Recinzioni

Dovranno essere in muratura intonacata o in pietra autoctona a vista.

7. Infissi

Dovranno essere preferibilmente in legno, naturale o colorato ed eventualmente in alluminio o legno / alluminio colorato secondo quanto previsto dagli abachi (allegato C).

Sono espressamente vietati gli infissi in alluminio anodizzato o non verniciato.

8. Balconi

È consentita la realizzazione di balconi secondo quanto previsto dagli elaborati di progetto del Piano e dagli abachi. L'aggetto non dovrà superare i 50 cm e, salvo diverse indicazioni deducibili dagli elaborati grafici, lo sviluppo laterale, salvo diverse tipologie previste dai prospetti di progetto in casi eccezionali, non dovrà superare di oltre 50 cm per parte l'infisso corrispondente. Sarà possibile ottenere balconi con dimensioni maggiori solo per collegare fino ad un massimo di due porte finestre adiacenti su uno stesso prospetto (mantenendo sbalzo e sviluppo laterale fino ad un massimo di 50 cm). Il parapetto dovrà essere costituito da ringhiera in ferro secondo le indicazioni degli abachi. Tutto ciò purché non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla norma generale vigente.

9. Pannelli solari e fotovoltaici

Non sono ammessi sugli edifici storici tradizionali classificati come A1 (□) o A2 (◐).

In tutti gli altri casi, sono ammessi, preferibilmente su corpi di fabbrica recenti, a condizione che siano del tipo completamente integrato e non siano visibili dalla viabilità pubblica. In nessun caso dovrà essere installato il serbatoio d'accumulo esterno. Nel caso di copertura a tetto, dovrà essere arretrato dai bordi e dal colmo di almeno 4 file di tegole.

10. Permeabilità delle aree libere

Per ciascuna unità di intervento è obbligatoria la permeabilità di almeno il 50% delle aree libere da costruzione.

11. Unità esterne di sistemi di condizionamento o caldaie

Le macchine esterne di questi sistemi costituiscono un elemento estraneo all'edilizia storica. In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di unità esterne di sistemi di condizionamento o simili o caldaie gas sui prospetti stradali o sulle coperture. E' invece possibile inserire questi elementi sulle facciate interne, protette alla vista da spazi pubblici, al piano terra, di preferenza alla base delle murature.

Nel caso in cui l'edificio non possieda un affaccio su spazi privati non visibile da occhio pubblico si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedano la messa in opera di motori esterni o, altrimenti, ricorrere all'inserimento dell'unità esterna nello spessore del muro esterno opportunamente mascherata con idonee pannellature tinteggiate dello stesso colore della facciata per limitarne l'impatto visivo.

12. Murales

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita su iniziativa privata la realizzazione di "murales" o forme di decoro simili (quali per esempio mosaici e scritte) realizzate con disegni di qualunque tipo sui prospetti stradali o comunque visibili da occhio pubblico che non siano stati autorizzati dal Comune.

13. Insegne

L'installazione di insegne, bacheche, targhe, iscrizioni e pannelli commerciali è subordinata in tutto il centro storico ad autorizzazione da parte del Comune, previa presa in esame della documentazione grafica necessaria a valutare l'opera definita (con indicazione di materiali, colori e dettagli costruttivi). In nessun modo tali insegne devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'autorizzazione può essere rifiutata o condizionata quando si tratta di edifici di pregio storico sottoposti a risanamento conservativo.

Le insegne pubblicitarie non potranno sporgere rispetto al filo del fabbricato oltre i 10 cm. Sono in ogni caso vietate le insegne a bandiera. Dovranno essere preferibilmente collocate all'interno delle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale stesso; ove non sia possibile collocarle all'interno delle aperture di facciata dovranno essere collocate nella parte superiore dell'apertura e non potranno avere larghezza maggiore dell'apertura stessa.

Non sono ammesse insegne luminose.

14. Tende e cappottine

La messa in opera di tende o cappottine è subordinata in tutto il centro storico ad autorizzazione da parte del Comune. È comunque vietata sugli edifici di particolare pregio storico sottoposti a risanamento conservativo. In quest'ultimo caso, se si tratta di attività commerciali a livello stradale che richiedono l'occupazione di suolo pubblico, quali ristoranti o bar, è consentita l'utilizzazione di sistemi di ombreggio non fissi quali ombrelloni o gazebo la cui installazione è anch'essa soggetta ad autorizzazione da parte del Comune.

15. Targhe

Le targhe applicate sulle pareti in prossimità dei portoni di ingresso degli edifici devono essere di dimensioni contenute (massimo 30 x 40 cm) e realizzate in metallo con finitura opaca /satinata o plexiglas trasparente

16. Citofoni

I citofoni applicati sulle pareti in prossimità dei portoni di ingresso degli edifici devono essere incassati nella muratura ed in nessun modo possono essere montati su portoni o cornici in pietra.

17. Serbatoi e autoclavi

Non è consentita all'interno del perimetro del centro storico la messa in opera di autoclavi o serbatoi di accumulo per riserva idrica di qualunque capacità, forma e colore sulle coperture a tetto o sui balconi o in posizione visibile dallo spazio pubblico.

18. Impianti tecnologici

È sempre necessario uno studio di compatibilità architettonica e formale, da sottoporre ad approvazione dell'ufficio tecnico comunale, degli impianti tecnologici posizionati sulle facciate degli edifici. La progettazione, nella conservazione così come nel completamento e nella sostituzione, deve essere improntata a garantire la pulizia formale delle facciate evitando l'inserimento di impianti tecnologici a vista, di qualunque natura essi siano. In questo senso sin dalla progettazione è

necessario individuare posizioni e modalità di alloggiamento di tali impianti verificando e dimostrando, graficamente o con simulazioni fotografiche, che non interferiscano con le visuali pubbliche.

19. Antenne

Le antenne TV, quelle satellitari, e qualunque altro dispositivo di ricezione di onde radio, dovrà essere occultato alla vista da spazi pubblici. Per questo motivo è vietata l'installazione di antenne o parabole sui prospetti prospicienti la pubblica via. Sono possibili le installazioni sui tetti degli edifici, sempre che posizionati all'interno della sagoma del tetto. E comunque non visibili dagli spazi pubblici. In ogni caso sarà necessario un riordino orientato alla riduzione nel numero delle antenne preferendo, di norma, impianti centralizzati.

20. Barbecue e forni

È consentita l'installazione di barbecue e forni in muratura negli spazi aperti di pertinenza quali giardini e cortili, nel rispetto di quanto disposto dal codice civile e dalla normativa vigente.

ART. 20 - DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito del Piano Particolareggiato, oltre alla residenza, sono in generale ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) studi professionali, servizi di ristoro e ricettivi, servizi sanitari, servizi pubblici;
- b) attività commerciali, come da previsioni della vigente normativa di settore;
- c) laboratori non inquinanti;
- d) attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole, purché compatibili con le disposizioni comunali vigenti.

I cambi di destinazione d'uso sono sempre consentiti, nel rispetto della vigente normativa sopraordinata (regionale e nazionale).

Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso

ART. 21 - PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Le prescrizioni relative alle diverse unità immobiliari circa i caratteri architettonici storico e tradizionali da conservare o le superfetazioni da eliminare in occasione dell'attuazione delle categorie d'intervento sono quelle individuate dagli abachi allegati.

In linea generale, comunque, dovranno essere risanati e conservati:

- Le murature in terra cruda;
- I balconcini tradizionali;
- Le facciate, intonacate, con cornici marcapiano e cornicione, modanati;
- I riquadri delle aperture in pietra autoctona (granito) lavorata, aggettante od a filo della muratura di facciata; quelli in intonaco tinteggiato in evidenza sulla facciata, a filo della muratura o aggettanti
- Le ringhiere di balconcino tradizionale o parapetto in ferro battuto decorato (lavorazione tradizionale);
- Le inferriate, con funzioni protettive di aperture, in ferro battuto decorato (lavorazione tradizionale);
- Gli elementi architettonici tradizionali di finitura della linea di intersezione dei pioventi con i fronti;
- I cornicioni ed i marcapiani modanati, in pietra autoctona (granito);
- Le zoccolature di intonaco a false bugne;
- Le zoccolature in pietra autoctona squadrate lavorata, rifinita da una cornice modanata;
- I cornicioni in aggetto realizzati con coppi;
- Loggiati tipici con archi in pietra o con architravi in legno;
- Portoncini di ingresso tradizionali, incorniciati con archi e piedritti in pietra autoctona lavorata; o incorniciati con archi e piedritti, in muratura, intonacati e tinteggiati in evidenza sul paramento di facciata a filo muratura od aggettante;
- Sistemi di portali e portoni tradizionali
- Coperture in tegole coppi, con tegole aggettanti su assito ligneo o lapideo;
- Muri di recinzione di tipo tradizionale

ART. 22 - SUPERFETTAZIONI DA ELIMINARE

In linea generale dovranno essere eliminati:

- I serramenti di finestra in ferro o in alluminio anodizzato non colorato;
- I balconi atipici in cemento armato, con parapetti in laterizi forati, od in elementi di conglomerato cementizio vibrato o simili;

- Le tinteggiature plastiche o rivestimenti al quarzo tipo buccia d'arancia, graffiato od a spruzzo;
- Le coperture atipiche in materie non tradizionali (fibro-cemento, marsigliesi, portoghesi e simili);
- Gli intonaci ad imitazione della muratura in pietrame squadrato;
- I portoncini di ingresso in ferro, in alluminio anodizzato colorato e non, in P.V.C.;
- Le murature viste in sopraelevazione con materie differenti dal resto dello spiccato murario;
- Le zoccolature atipiche in lastre di marmo, klinker, ecc.
- Le zoccolature, ad intonaco, rivestite con materiali plastici;
- Le zoccolature in lastre di pietra non autoctona;
- Gli oscuramenti di apertura con avvolgibili in plastica;
- I rivestimenti, in esterno, con piastrelle di klinker o ceramica.
- Recinzioni ad aria passante non compatibili con il contesto storico.

ART. 23 - DISPOSIZIONI VARIE

Nel caso di discrepanze segnalate dalla proprietà e dai tecnici, ed accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tra le superfici ed i volumi stimati per ciascuna unità di intervento nelle apposite tabelle parametriche e quelli legittimi effettivamente riscontrabili sul terreno, ferme restando le previsioni e le indicazioni di massima fornite dagli elaborati di progetto, non si rende necessaria una variante al Piano Particolareggiato ma si procede esclusivamente ad un aggiornamento cartografico e delle quantità effettivamente assentite e riscontrabili, sia nelle tabelle di analisi riferite allo stato di fatto, che in quelle relative allo stato di progetto.

Le richieste di agibilità facenti riferimento ad interventi legittimamente iniziati e conclusi prima dell'entrata in vigore del presente piano, possono riferirsi alla situazione normativa vigente al momento della conclusione delle opere.

Sono sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche. Tali interventi dovranno garantire:

- massimo rispetto possibile degli elementi costruttivi storici e dei caratteri formali degli edifici;
- uso di materiali, tecniche colori e disegno coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Qualora sia possibile, tali interventi dovranno interessare i fronti secondari degli edifici, evitando gli affacci visibili dalla viabilità pubblica.

Quanto normato e disciplinato dal Piano Particolareggiato per il centro Storico è sempre soggetto alla normativa sovraordinata. In particolare è sempre soggetto alla normativa e alle prescrizioni del PAI, anche qualora queste dovessero essere più restrittive o imporre limitazioni all'attuazione degli interventi.