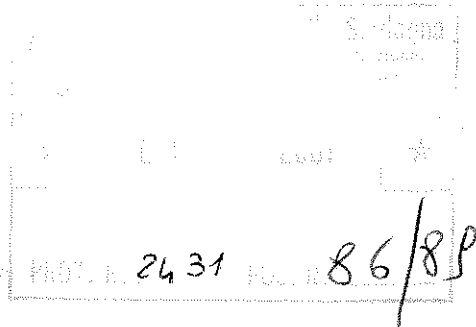


COMUNE DI OSILO

PROVINCIA DI SASSARI

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO ZONA A1

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
UFFICIO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
GENERALI, INFORMAZIONE, SILENZIO E BONTÀ
GRAFICO N. 106
Per il provvedimento emanato ai sensi della legge
19-6-1938, n. 1487 vedi grafico numero 2431



Dott. Arch. Pier Paolo Ganadu

Piazza Castello, 11 - tel. 079/23.57.97

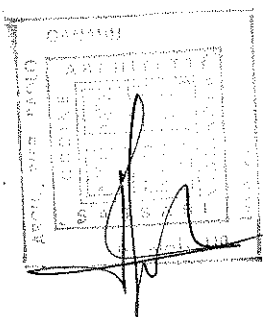
| | |
|-----------|--|
| Tavola n. | Elaborato: |
| B | NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE |

| | | | |
|-----------|------------------|-------|-------|
| Scala: 1: | Data: Ottobre 96 | Agg.: | Agg.: |
|-----------|------------------|-------|-------|

Il Progettista

Il Sindaco

Il Capo Ufficio Tecnico



IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO
(Geom. ANTONIO PINTU)

Handwritten signature of the technical office head.

- ART. 1 -

ESTENSIONE E VALIDITÀ DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato (P.P.) del centro storico di Osilo, attuativo del Programma di Fabbricazione (P.d.F.), è relativo all'area delimitata nelle planimetrie allegate.

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, e della Legge 5 agosto 1978 n. 457, detta le prescrizioni relative alla destinazione ed al restauro delle aree, degli edifici e delle mura ad esso soggetti, come specificato nelle presenti norme.

L'approvazione del P.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste. Il P.P. ha vigore per 10 anni; decorso tale termine esso diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo tuttavia fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare i criteri di restauro, di ristrutturazione e i vincoli di destinazione previsti dal piano stesso. Le disposizioni del Regolamento d'igiene e delle norme di attuazione del P.d.F. eventualmente in contrasto con le presenti disposizioni si intendono abrogate.

- ART. 2 -

INTERVENTI AMMISSIBILI

Gli interventi ammessi per ciascun edificio sono specificate nelle apposite schede normative predisposte per ciascuna unità, e sono condizionati dai vincoli elencati all'art. 6 della presente normativa ed eventualmente riportati nelle medesime schede.

Le categorie di intervento previste sono:

- I.1) Manutenzione ordinaria;
- I.2) Manutenzione straordinaria;
- I.3) Restauro e risanamento conservativo;
- I.4) Ristrutturazione edilizia;
- I.5) Sopraelevazione;
- I.6) Ampliamento della sagoma;
- I.7) Demolizione e ricostruzione;
- I.8) Nuova edificazione;
- I.9) Cambio di destinazione d'uso.

I tipi e le modalità d'intervento ammessi sono applicabili su tutto l'immobile o parti di esso.

Ciascuna categoria di intervento è specificata nei successivi articoli dal n. 3.1 al n. 3.9.

E' sempre ammessa inoltre la realizzazione di piani interrati o seminterrati a condizione che non venga superata l'altezza massima dell'edificio indicata nei profili regolatori

- ART. 3.1 -

L1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti dalla Legge n. 457/78 sono sempre ammessi per tutte le unità edilizie nel rispetto dei limiti e delle modalità specificate nelle presenti norme e delle schede relative alle singole unità.

In particolare costituiscono interventi di m.o. le opere di seguito specificate;
all'interno:

- riprese di intonaci e rifacimento completo delle coloriture interne;
- rifacimento dei rivestimenti e degli infissi;
- rifacimento parziale di pavimentazioni ed impiantiti;
- integrazione o rifacimento degli impianti;

all'esterno:

- sostituzione di parti di manto di copertura con materiali analoghi a quelli tradizionali ed eventualmente già esistenti;
- sostituzione di pezzi di pavimentazione e di impermeabilizzazione di terrazzi con le stesse cautele del comma precedente;
- piccoli lavori interessanti le superfici esterne degli edifici e che sono conseguenti alle opere necessarie per rinnovare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- ART. 3.2 -

L2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Attraverso l'intervento di m.s. è consentito anche un parziale risanamento funzionale delle singole unità immobiliari, che sia strettamente connesso al risanamento sanitario e tecnologico già citato. Al di fuori delle opere inerenti la realizzazione di servizi igienici non sono consentite le demolizioni totali e la costruzione ex-novo di tramezzature di vani esistenti; è invece consentita l'apertura di porte e lo spostamento di quelle esistenti sia nelle pareti che nei

muri portanti interni. Sono inoltre assolutamente vietate la nuova apertura o la modifica di aperture già esistenti nei fronti principali degli edifici.

Tali opere o modifiche non potranno comportare alterazioni alle strutture portanti verticali ed orizzontali esistenti; l'apertura e lo spostamento di porte nei muri portanti esistenti è consentita mentre è vietata la demolizione totale dei medesimi muri posti a divisione di vani contigui originariamente e tipologicamente separati nel loro impianto.

In altri termini i lavori di manutenzione straordinaria non possono comportare alterazioni al carattere architettonico dell'edificio, sia dal punto di vista della conformazione esterna, sia nei confronti della tipologia e quindi nella sostanziale conformazione distributiva e funzionale originaria e sia nei confronti dei rapporti significativi che legano il singolo edificio o manufatto con l'ambiente con cui si trova in rapporto.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne, nonché interventi di manutenzione sulle murature faccia a vista (stuccatura, pulitura);
- 2) rifacimento della sistemazione esterna;
- 3) rifacimento e sostituzione degli infissi esterni;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di m.s. quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai e scannafossi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sempre ammessi per tutte le unità edilizie nel rispetto dei limiti e delle modalità specificate nelle presenti norme, e delle schede relative alle singole unità.

Qualsiasi tipo di intervento non dovrà interessare parti murarie decorate o affrescate.

- ART. 3.3 -

L.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare e ripristinare i valori originari dell'ambiente e degli edifici e ad assicurare la funzionalità mediante un complesso sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo sul quale intervengono, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili; essi vanno realizzati con metodologie e cautele appropriate, impiegando le tecniche scientifiche più adatte con ogni garanzia statica. A titolo esemplificativo si considerano:

Elementi tipologici

Quelle caratteristiche dell'organismo edilizio rappresentate dalla disposizione e configurazione dei collegamenti verticali e orizzontali, il numero dei piani e la loro gerarchia, la disposizione delle strutture portanti ed il ruolo degli spazi che determinano la conseguente partitura delle facciate e degli ambienti, le caratteristiche dimensionali e compositivi delle aperture, il rapporto dei manufatti con gli spazi scoperti di loro pertinenza, con gli spazi pubblici esterni e con gli edifici contigui, le caratteristiche degli spazi esterni e le loro relazioni.

In particolare si intende per tipo edilizio il modello cui è possibile ricondurre tutti gli edifici caratterizzati dalla costanza dei rapporti tra le singole parti componenti (materiali, strutture, distribuzione) e tra l'edificio e il lotto.

Elementi formali

Quelle caratteristiche dell'organismo edilizio che concernono i rapporti dimensionali degli elementi costruttivi, i materiali e gli elementi di finitura e relativa disposizione, il disegno delle partizioni architettoniche, le decorazioni interne ed esterne, i colori degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature, le opere applicate all'edificio quali inferriate, infissi, lampioni, statue, bassorilievi, ecc.

Elementi strutturali

Quelle caratteristiche dell'edificio rappresentate dai muri portanti sia interni che esterni (nella loro dimensione, forma e consistenza), i solai, i sistemi di coperture, le relazioni statiche con gli edifici attigui.

Le modalità di interventi di restauro conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Con l'intervento di restauro o risanamento conservativo gli elementi strutturali dell'organismo possono essere:

- consolidati, con aggiunte di componenti di rinforzo o legamento;
- ripristinati, qualora fossero stati distrutti o profondamente alterati;
- rinnovati, qualora le precarie condizioni esistenti non consentissero il consolidamento; in questo caso si potrà procedere con la sostituzione di singole parti con componenti di natura diversa dall'originale ma il complesso edilizio, nella sua struttura generale deve essere conservato. La sostituzione totale degli elementi come sopra definiti configura l'intervento di ristrutturazione edilizia;
- integrati, con l'inserimento di alcuni elementi accessori e di impianti richiesti dalla destinazione d'uso;

In questo caso si deve intendere che, oltre alla realizzazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici mancanti, è possibile anche la realizzazione di elementi aggiuntivi rispetto alla tipologia vera e propria; tutto questo nella logica di assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio alle esigenze della destinazione prescelta e comunque nel completo rispetto dei volumi e delle superfici esistenti;

- liberati da elementi estranei all'organismo originario mediante la demolizione di quei manufatti che risultano incongrui, in base all'analisi storico critica e che, col proprio prodursi, hanno compromesso o peggiorato le originali condizioni igieniche, funzionali, statiche e formali dell'organismo edilizio.

In altri termini si può ritenere che anche certi interventi, posteriori all'impianto originario, non debbono costituire necessariamente elementi di dequalificazione.

Da ciò deriva la necessità di valutare con estrema cautela gli interventi di demolizione definitiva delle cosiddette superfetazioni: esse devono infatti essere considerate negativamente solo quando risultano tali da compromettere o peggiorare le originarie condizioni dei manufatti.

A titolo esemplificativo si specifica che:

- per superfetazione si intende ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri tipici ambientali;

- per superfetazione del tipo edilizio si intende ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri tecnologici, strutturali, stilistici, distributivi e volumetrici del tipo edilizio; in prima approssimazione si assumono come tali le aggiunte, modifiche o sostituzioni posteriori al 1919 - 20.

In particolare:

- per superfetazioni tecnologiche si intendono i materiali non tradizionali, le condutture e canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero essere incassate senza pregiudizio per la loro efficienza e sicurezza, gli elementi di rivestimento, di copertura, gli infissi e i serramenti, le tinteggiature, diversi da quelli tradizionali e comunque contrastanti con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e ambientali dell'edificio;

- per superfetazioni strutturali e stilistiche si intendono gli elementi strutturali e stilistici realizzati con materiali non tradizionali e comunque contrastanti con i caratteri prevalenti che questi elementi hanno nel tipo edilizio;

- per superfetazioni distributive si intendono tutte le modificazioni degli spazi, in particolare di quelli distributivi, conseguenti ad un uso improprio del tipo;

- per superfetazioni volumetriche, si intendono le sopraelevazioni strutturalmente e stilisticamente non coerenti, i volumi e i piani aggettanti, gli intasamenti delle aree di pertinenza.

L'intervento di restauro conservativo e di risanamento edilizio può essere applicato sia all'intero edificio in tutte le sue componenti e sia ad un insieme autonomo di parti tra loro organicamente collegate e cioè:

- restauro di prospetti o parte di essi;
- restauro di interni o parte di essi;
- restauro di interni o parte di essi;
- restauro delle coperture o di parte delle medesime;
- restauro degli spazi di pertinenza del manufatto oggetto dell'opera di restauro e delle varie opere a corredo e/o tecnologicamente connesse.

Ad esclusione degli interventi che rientrano nelle categorie della M.O. gli interventi di restauro e risanamento conservativo saranno attuabili in forma diretta soltanto tramite richieste di rilascio di autorizzazione o concessione per interventi di restauro e risanamento conservativo ancorché siano interventi relativi a parti limitate di edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi per tutte le unità edilizie nel rispetto dei limiti e delle modalità specificate nelle presenti norme e nelle schede relative alle singole unità.

- ART. 3.4 -

L4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi possono comprendere:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi, anche strutturali, costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Le modifiche degli elementi verticali non dovranno mai interessare parti murarie decorate o affrescate.

Il risultato degli interventi potrà essere:

- la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari;

- il loro adeguamento igienico sanitario;
- la variazione del numero complessivo delle unità immobiliari.

Nel caso di formazione di nuove unità immobiliari dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) il servizio igienico dovrà essere reperito all'interno del volume;
- b) non sarà consentita la creazione di scale esterne, se non laddove il piano di calpestio del P.T. abitabile risulti essere rialzato rispetto al piano di campagna.

Gli interventi di ristrutturazione sono sempre ammessi per tutte le unità edilizie nel rispetto dei limiti e delle modalità specificate nelle presenti norme e nelle schede relative alle singole unità.

- ART. 3.5 -

I.5 - SOPRAELEVAZIONE

La sopraelevazione è ammessa esclusivamente per quelle unità per le quali è esplicitamente indicata nei profili regolatori e nella apposita scheda normativa. L'intervento di sopraelevazione potrà portare sia all'ampliamento delle unità abitative esistenti, sia alla costituzione di nuove unità abitative.

I nuovi piani realizzati dovranno essere dotati di aperture rispondenti non solo alle esigenze di illuminazione dei vani, ma anche alla geometria e disposizione del disegno di facciata.

Ai fini della sopraelevazione delle unità, la nuova altezza dei fabbricati indicata nei profili regolatori dei vari isolati rappresenta il limite massimo inderogabile della sopraelevazione ammessa. All'interno di tale altezza sarà comunque ammessa l'eventuale redistribuzione dell'altezza interna dei vari piani al fine di migliorare la fruibilità dell'edificio.

L'altezza massima indicata nei profili regolatori è sempre riferita all'intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio col piano di facciata esterno.

Sono previste le seguenti tipologie di sopraelevazione:

E1 -

Sopraelevazione di un piano di altezza interna mt. 2,70, ovvero sopraelevazione del fabbricato di m. 2,70.

E1.A -

Sopraelevazione come alla tipologia E1, ma arretrata rispetto al filo di facciata di mt. 1,20.

E2 -

Realizzazione di un piano sottotetto con altezza d'imposta del solaio inclinato allineata col fabbricato a monte o a valle, ovvero sopraelevazione dell'unità fino all'allineamento col fabbricato a monte o a valle; detta tipologia è sempre abbinata col vincolo V2 o V3 di cui all'articolo 6 della presente normativa.

E2.A -

Sopraelevazione come alla tipologia E2, ma arretrata rispetto al filo di facciata di mt. 1,20.

E3 -

Realizzazione di un piano sottotetto di altezza all'imposta del solaio inclinato pari a mt. 1,80, ovvero sopraelevazione dell'unità di m. 1,80.

E3.A -

Sopraelevazione come alla tipologia E3, ma arretrata rispetto al filo di facciata di mt. 1,20.

Per le tipologie E1.A, E2.A, ed E3.A, lo spazio compreso tra il filo di fronte strada e la sopraelevazione potrà essere terrazzato; in tal caso il parapetto sarà costituito da una ringhiera realizzata con materiali e forme di tipo tradizionale.

Sono sempre ammessi incrementi non superiori a cm. 60 delle altezze preesistenti quando ciò sia giustificato dall'adeguamento a fini abitativi delle altezze interne, e ciò a prescindere dall'indice fondiario medio di zona di cui all'art. 4.1 che segue.

- ART. 3.6 -

AMPLIAMENTO

Per interventi di ampliamento s'intendono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di ulteriori corpi di fabbrica, non compresi nella definizione di sopraelevazione.

Essi sono consentiti esclusivamente per quelle unità per le quali sono previsti nella apposita scheda normativa e nella Tav. n. 3.3 in scala 1.500, ed all'interno della sagoma di ingombro indicata nella suddetta Tav. n. 3.3.

L'ampliamento potrà portare ad una estensione delle unità abitative esistenti, ovvero alla realizzazione di nuove unità abitative.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere sempre realizzati in modo omogeneo col fabbricato preesistente; non sono ammessi ampliamenti che comportino la realizzazioni di corpi di fabbrica separati; detti interventi inoltre dovranno essere sempre realizzati nel rispetto degli artt. 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906 e 907 del Codice Civile.

- ART. 3.7 -

L 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno autorizzabili conformemente alle indicazioni riportate nella planimetria di piano e nei profili altimetrici, e nel rispetto dei vincoli eventualmente indicati.

Salvo diversa indicazione riportata nella scheda normativa relativa all'unità, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono sempre ammessi.

- ART. 3.8 -

L8 - NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi esclusivamente in quelle unità per le quali sono specificamente previsti nelle apposite schede normative, all'interno delle sagome riportate nella planimetria di piano (tav. 3.3) e nel rispetto dei profili altimetrici, e degli altri vincoli e condizioni eventualmente indicati.

Tali interventi, pur nel rispetto delle preesistenze ambientali, potranno realizzarsi anche seguendo i nuovi processi tecnologici dell'edilizia contemporanea.

- ART. 3.9 -

L9 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze;
- b) uffici privati e studi professionali;
- c) commercio al dettaglio;
- d) artigianato di servizio produttivo;
- e) pubblici esercizi, alberghi e pensioni;
- f) uffici pubblici;
- g) sedi di associazioni politiche, culturali e private;
- h) attività culturali e ricreative pubbliche e private;
- i) servizi sociali pubblici e privati;
- l) attrezzature per il culto;
- m) attività produttive agricole.

Tra le destinazioni non residenziali comprese nel precedente elenco non sono ammesse le attività lavorative nocive, inquinanti, rumorose e comunque non compatibili con la funzione residenziale.

Per tali destinazioni sono inoltre comunque fatte salve le limitazioni derivanti dalle norme particolari di riferimento (piani commerciali, per pubblici esercizi, ecc.).

Gli usi non ammessi attualmente in atto sono tollerati fino alla cessazione dell'attività attualmente in corso.

Sono da ritenersi sempre ammessi usi complementari ed attività strettamente connesse con la residenza quali piccoli uffici, studi professionali, attività commerciali, sedi di associazioni di vario tipo.

La funzione residenziale è sempre ammessa per le unità funzionali con altezza minima dei vani utili pari ad almeno m. 2,70 e rispondenti agli altri parametri morfologici, tipologici ed igienico sanitari riferibili alle abitazioni, fatte salve le prescrizioni relative all'abitabilità dei sottotetti di cui all'art. 3.10

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale definire funzioni non ammesse nella zona omogenea "A", attività di varia natura che per motivi di traffico indotto, di nocività, ecc., alterino l'equilibrio urbanistico o siano comunque incompatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e più in generale dell'ambiente in cui si colloca.

- ART. 3.10 -

CARATTERISTICHE DI ABITABILITÀ.

Le unità abitative derivanti da nuovi interventi (ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento ecc.) dovranno avere caratteristiche igienico sanitarie conformi al D.M. 5 Luglio 1975 e alla Legge 10/91 sul risparmio energetico.

Per i sottotetti è consentito l'uso abitativo subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a - altezza minima dei locali, tra pavimento finito e intradosso dell'orditura del tetto non inferiore a m. 1, 80;
- b - altezza media netta dei vani utili non inferiore a m. 2,50;
- c - superfici finestrate non inferiore ad un decimo della superficie utile dei vani.

- ART. 4 -

PROFILI REGOLATORI E SCHEDE NORMATIVE

I profili regolatori predisposti per ciascun isolato (tavole 4.n°.0) indicano l'altezza massima inderogabile ammessa per ogni singola unità individuata dal Piano particolareggiato.

Nei profili regolatori sono evidenziate con retino puntinato le sopraelevazioni ammesse rispetto alla situazione attuale.

Per le singole unità sono state inoltre predisposte apposite schede normative; ogni scheda normativa si compone di due parti: nella prima parte (tavole 4.n°.1) è individuata l'unità oggetto della scheda, con riportata la documentazione fotografica e lo stralcio della planimetria catastale; nella seconda parte (tav. 4.n°.2) sono indicate le caratteristiche attuali, gli interventi ammessi con le relative tipologie, gli eventuali vincoli prescritti (vedi art. 6) e gli eventuali particolari architettonici da utilizzare (vedi art. 8 e allegato B alla presente normativa).

- ART. 4.1 -

INDICE FONDIARIO MEDIO ATTUALE DI ZONA E NUOVI VOLUMI.

Quale indice fondiario medio attuale si mantiene quello stabilito dal Piano Particolareggiato vigente prima della stesura della presente variante, ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. dell'11 Settembre 1993; l'indice fondiario medio di zona è quindi pari a 6,15 mc/mq.

Tutti i nuovi interventi ammessi che comportino la realizzazione di nuovi volumi sono da ritenersi come limiti massimi, e realizzabili esclusivamente nel caso che con la realizzazione dei nuovi volumi, non venga superato l'indice fondiario medio di zona, così come stabilito all'art. 4 del D. ASS. EE.LL.FF.U. del 20.12.1983, n° 2266/U.

- ART. 5 -

PRESCRIZIONI GENERALI

Nella realizzazione dei nuovi interventi dovranno essere comunque osservate le seguenti prescrizioni generali:

- Le aree non interessate da edificazione dovranno essere sistemate a verde.
- E' vietata la realizzazione di corpi di fabbrica accessori nelle aree libere.
- Ogni intervento dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni contenute nella cartografia di piano relativamente all'ubicazione ed alla dimensione delle aree destinate alla edificazione e delle aree libere.
- Le coperture dovranno essere a tetto, con tegole di tipo tradizionale, a due falde con unico colmo o a padiglione.

- ART. 6 -

VINCOLI PARTICOLARI

Nelle schede normative relative ad ogni singola unità immobiliare possono essere indicati dei vincoli ai quali è subordinato il tipo di intervento eventualmente ammesso.

Detti vincoli sono:

- V1 - Allineamento con gli altri fabbricati costante per tutta l'altezza.
- V2 - Altezza in gronda allineata col fabbricato adiacente a monte.
- V3 - Altezza in gronda allineata col fabbricato adiacente a valle.
- V4 - Rispetto dell'aspetto preesistente, ovvero gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione dovranno prevedere la realizzazione di un fabbricato con caratteristiche architettoniche identiche a quello originario.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale, valutati i singoli progetti esecutivi, prescrivere i vincoli V1 e V4 anche nel caso essi non siano indicati nelle schede normative relative alle singole unità.

- ART. 7 -

**DECORO DEI FABBRICATI
MATERIALI VIETATI ED AMMESSI**

Al fine della salvaguardia delle caratteristiche storico-architettoniche e del decoro urbano sono da ritenersi assolutamente vincolanti le seguenti prescrizioni.

a) Murature.

Non è consentito l'uso di marmo, mattoni a vista, o di pietra a vista diversa dalle pietre locali tradizionali; è prescritta la conservazione, il restauro e ove se ne incontri la preesistenza, il ripristino della riquadratura in pietra delle finestre e/o bugnato a spigolo.

b) Intonaci.

Sono ammessi solo intonaci di tipo tradizionale e rustico.

c) Rivestimenti.

Non sono consentiti rivestimenti esterni delle murature con legno, lamiera, catrame, gres, ceramica o altro materiale e ove esistenti ne è prescritta la rimozione.

d) Colori.

La coloritura dei prospetti dovrà essere nelle tonalità tradizionali della zona, con esclusione di prodotti sintetici. In particolare i colori dovranno essere nella gamma delle tinte pastello, con tonalità estremamente tenui; in ogni caso non sono ammessi colori con tonalità violente od eccessivamente accese, e tutti i colori nella gamma del rosso, viola, verde, azzurro, e marrone scuro (quest'ultimo ammesso solo per zoccolature); per detti colori, ove esistenti ne è prescritta la sostituzione; per tutti gli interventi che prevedano la tinteggiatura dei prospetti degli edifici dovrà essere preventivamente sottoposta al parere della Commissione Edilizia apposita campionatura del colore/i che si intendono realizzare.

e) Infissi.

Gli infissi esterni dovranno essere preferibilmente in legno; sono ammessi infissi in alluminio anodizzato o pvc purchè colorati color verde scuro, marrone, testa di moro o simili; sono assolutamente vietati infissi non colorati in alluminio anodizzato o pvc.

Le suddette prescrizioni debbono intendersi valide anche per eventuali negozi o uffici siti al piano terra degli immobili.

f) Ringhiere e parapetti.

Non è consentito l'uso di ringhiere e parapetti in alluminio anodizzato. Tali elementi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tradizionali, con preferenza per il ferro lavorato.

g) Manti di copertura.

La formazione di manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale; non è consentito l'uso di lastre in eternit, ondolux, lamiera, manti bituminosi e similari.

I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura dovranno essere realizzati utilizzando i materiali preesistenti qualora siano in laterizio; nel caso di materiali diversi

(eternit, lamiera, ecc.) questi dovranno essere sostituiti con elementi in laterizio di tipo tradizionale.

h) Elementi decorativi.

E' fatto obbligo della conservazione e della valorizzazione di tutti gli elementi decorativi di facciata, di pregio o tradizionali.

Fra gli elementi decorativi sono inclusi:

- stemmi, statue e lapidi;
- tabernacoli e nicchie con immagini votive di tipo tradizionale, incorniciature lapidee di porte, finestre con o senza decorazioni;
- elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano e di sottogronda, angolari lapidei, zoccolature, loggiati e porticati, balconi di impianto originale;
- fontane, pozzi, abbeveratoi;
- affrescature tradizionali, finte aperture dipinte e a stucco in rilievo;
- cancellate, inferriate ed altri accessori metallici di pregio e tradizionali;
- porte in materiale ligneo o altri infissi di tipo tradizionale.

i) Mostre, insegne e targhe.

La posa di tali elementi non deve, in linea generale, alterare la percezione della struttura architettonica delle costruzioni. Le insegne e le voci pubblicitarie esistenti sono tollerate, purché in buono stato e regolarmente autorizzate in precedenza.

Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare la rimozione o sostituzione, secondo i criteri sotto enunciati, di insegne e voci pubblicitarie ritenute non adeguate.

La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere di norma collocata all'interno del vano vetrina e non dovrà essere applicata sulle superfici murarie.

I colori dovranno armonizzare con l'ambiente e le insegne di uno stesso esercizio o attività commerciale dovranno avere un unico colore. Non sono ammesse scritte a vernice dipinte sui muri.

l) Tettoie.

Non è consentita l'installazione di tettoie protettive sovrastanti gli ingressi e le finestre.

m) Lucernai.

E' ammessa la realizzazione di lucernai fissi o mobili.

n) Prese d'aria e sfiati.

Sono consentite le prese d'aria e gli sfiati degli impianti igienico sanitari e di riscaldamento; la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e preferibilmente con le forme e i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.

o) Pozzi alimentati da sorgenti esistenti all'interno dei fabbricati e sorgenti.

Al fine di garantire il superamento delle condizioni di degrado degli edifici e la loro riqualificazione non è consentito riempire i pozzi, alimentati da sorgenti esistenti all'interno dei fabbricati con detriti o altro materiali che impediscono il deflusso delle acque. Qualora un proprietario intenda non utilizzare più dette sorgenti dovrà predisporre un impianto di tubazioni che consentano lo scarico nei condotti fognari cittadini delle acque sorgive di detti pozzi. Si prescrive inoltre il risanamento dei pozzi già occlusi.

p) Impianti e linee tecnologiche.

Compatibilmente con le esigenze delle società preposte alla installazione e alla manutenzione, le linee esterne degli impianti elettrici e telefonici dovranno essere collocate sotto traccia o interrate. Nel caso di edifici in cui siano o possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, è obbligatoria la posa di un'antenna centralizzata; sono comunque vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

In conclusione è da ritenersi assolutamente vietato l'uso dei seguenti materiali:

- Serramenti esterni in alluminio anodizzato e PVC non colorati.
- Ringhiere e parapetti in alluminio anodizzato o PVC.
- Tinteggiature plastiche e rivestimenti al quarzo.
- Prospetti rivestiti con piastrelle di ceramica o simili.
- Zoccolature e particolari realizzati con materiali non tradizionali o non consoni.
- Manti di copertura diversi dalle tegole laterizie, o dalle campigiane per i lastrici solari.
- Sistemazione esterne nelle arre di pertinenza dei fabbricati in cls o asfalto.

- ART. 8 -

ELEMENTI ARCHITETTONICI OBBLIGATORI

Nelle schede normative relative ad ogni singola unità immobiliare possono essere indicati alcuni elementi architettonici il cui utilizzo è obbligatorio per il tipo di intervento consentito.

Tali elementi architettonici sono riportati nell'allegato B alla presente normativa.

- ART. 9 -

SPAZI SCOPERTI INEDIFICATI E PARCHEGGI

Per tutti gli spazi scoperti inedificati compresi nelle aree di rispetto dell'edificato, si prescrive, salvo quanto diversamente indicato negli elaborati di piano, il vincolo assoluto di inedificabilità, relativo anche alle costruzioni di carattere precario quali strutture prefabbricate, tettoie, serre e simili.

Sono da considerarsi parti integranti del tipo edilizio le aree di pertinenza, dove per area di pertinenza del tipo edilizio si intende la parte non edificata del lotto, necessaria per garantire aerea illuminazione e sede di attività integrativa di quelle che si svolgono all'interno dell'edificio.

In questo senso è fatto obbligo, per tutti gli interventi che coinvolgono l'intera unità edilizia o più unità come unità minima di intervento, la progettazione della sistemazione di tali spazi.

Per gli spazi pavimentati si prescrive la conservazione delle pavimentazioni originali se in materiali litoidi o laterizi.

Si prevede inoltre il mantenimento degli utilizzi attuali degli spazi non pavimentati quando questi siano destinati a orto, giardino, parco, aree coltivate.

E' comunque vietato mettere in opera pavimentazioni in conglomerato cementizio o bituminoso su superfici scoperte pavimentate e non.

Per gli edifici a vincolo di restauro si prevede l'obbligo del ripristino delle pavimentazioni originali ove esse abbiano subito trasformazioni o stratificazioni e la eliminazione delle costruzioni di tipo superfetativo, anche di tipo precario, che insistano su spazi liberi pavimentati e non.

Per quanto concerne la recinzione degli spazi scoperti privati, si prescrive l'obbligo della conservazione e del restauro delle murature di recinzione tradizionali esistenti in termini di dimensioni, forme e materiali.

Le recinzioni costituite da rete metallica o plastica dovranno essere integrate da essenze vegetali atte alla formazione di siepi. In generale, le opere di recinzione, comprese le cancellate, dovranno rispettare gli obiettivi e i criteri di tutela ambientale. Si prescrive inoltre il mantenimento delle essenze arboree e arbustive ornamentali e fruttifere tradizionali esistenti. Nel caso di nuove piantumazioni o di reintegro delle esistenti, si limita la scelta delle essenze vegetali a quelle tipiche della tradizione locale.

Al fine di garantire il superamento delle condizioni di degrado urbanistico e ambientale, e in generale la riqualificazione dell'organismo urbano,

- i percorsi attualmente occlusi devono essere ripristinati e rivalutati;
- i percorsi attualmente asfaltati o sterrati devono essere pavimentati in lastricato o acciottolato, così come le aree di parcheggio previste.

- ART. 10 -

DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Per gli interventi di tipo I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.8 e I.9, il progetto dovrà essere corredato della seguente documentazione.

a) - Stato attuale:

- Stralcio del Piano Particolareggiato.
- Stralcio della mappa catastale.
- Piante prospetti e sezioni in scala 1: 50 opportunamente quotati. Nelle piante dovranno essere riportati gli eventuali tipi di volta, mentre i prospetti dovranno essere estesi ai fabbricati immediatamente contigui.

- Particolari costruttivi in scala adeguata (1: 10/20).

- Documentazione fotografica adeguata relativa sia agli esterni che agli interni del fabbricato.

- Relazione contenente le indicazioni circa l'impianto tipologico originario, le destinazioni d'uso precedenti, l'intervento, i materiali originali, lo stato di degrado delle strutture e finiture e, dove possibile, documentazione storica.

b) In progetto:

- Piante prospetti e sezioni in scala 1: 50 opportunamente quotati, con le indicazioni relative ai materiali, alle rifiniture e con i necessari riferimenti allo stato attuale.

- Particolari costruttivi e architettonici in scala adeguata (1: 10/20) ed opportunamente quotati.

- Relazione tecnica dettagliata che elenchi e argomenti le soluzioni progettuali proposte e le destinazioni d'uso previste.

- Computi planovolumetrici di progetto.

- campione di colore che si intende utilizzare per la tinteggiatura dei prospetti realizzato su pannello in compensato in formato A4.

- Per le concessioni che interessano più proprietà dovrà allegarsi l'elenco catastale delle stesse.

- ART. 11 -

FABBRICATI OGGETTO DI ISTANZA DI SANATORIA AI SENSI DELLA

LEGGE N. 47/85, LEGGE REGIONALE 23/85 E LEGGE 724/94.

Qualsiasi Concessione Edificatoria o Autorizzazione relativa a fabbricati oggetto di istanza di sanatoria per abuso edilizio ai sensi della Legge 47/85, Legge Regionale 23/85 e Legge 724/94 è subordinata al preventivo completamento dell'iter dell'istanza di sanatoria. E' di seguito riportato l'elenco dei proprietari che hanno presentato istanza con l'ubicazione del fabbricato.

ISTANZE AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E LEGGE REGIONALE 23/85

| PROPRIETARIO DELL'EDIFICIO | UBICAZIONE |
|-------------------------------|--------------------------|
| Pilo Pietro | via Marsala n. 2 |
| Demontis Giacomo | via Adelasia n. 6 |
| Campus Maria | via Marsala n. 6 |
| Tilocca Francesca | via Marsala n. 8 |
| Sanna Baingia | via E. d'Arborea n. 16 |
| Gaspa Gavino | via E. d'Arborea n. 6 |
| Tolu Peppino | via Malaspina n. 5 |
| Soggia Francesca | via Malaspina n. 7 |
| Ruiu Margherita | via Malaspina n. 7 o 9 |
| Sardu Salvatore | via B. Doria n. 35 |
| Manca B. Rosa | via E. d'Arborea n. 1 |
| Figoni Tomaso | via Montegranatico n. 6 |
| Nuftris Maria | via E. d'Arborea n. 7 |
| Figoni Giovannico | via Montegranatico n. 5 |
| Nieddu Pietro | via Montegranatico n. 27 |
| Campus Giuseppe | via Manunta n. 1 |
| Farina Maria | via Sanna Tolu n. 40 |
| Olmeo Giommaria | piazza Brundanu n. 9 |
| Sardu Giacomo | via Sanna Tolu n. 71 |
| Fenu Pietro | via Porrino n. 4 |
| Bagedda Sebastiano | via Verdi n. 39 |
| Ledda Antonina | via Gioberti n. 32 |
| Mureddu Pasqualina | via Gioberti n. 20 |
| Fiori Angela | via Gioberti n. 21 |
| Manca Francesco | via Gioberti n. 25 |
| Ara Mario | via Balbo n. 28/26 |
| Fadda Caterina | via Balbo n. 12 |
| Bellu Antonio | via Dogali n. 8 |
| Lei Giuliano | via Duchi di Candia n. 4 |
| Pilo Maria | via Malaspina n. 12 |
| Pirisinu Ottavia | via Montegranatico n. 37 |

ISTANZE AI SENSI DELLA LEGGE 724/94

| PROPRIETARIO DELL'EDIFICIO | UBICAZIONE |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Altea Maria | traversa tra via Gioberti e via Verdi |
| Canalisa Francesco | via V. Emanuele n. 16 |
| Casula Rosanna | via Malaspina n. 50 |
| Chessa Pietro | via Sanna Tolu |
| Cossu Antonina | via B. Doria n. 28 |
| Piredda Baingio | piazza De Gasperi |

- ART. 12 -

DISPOSIZIONI FINALI.

La presente variante al Piano Particolareggiato per la zona A1 sostituisce integralmente il Piano Particolareggiato vigente entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. dell'11 Settembre 1993.

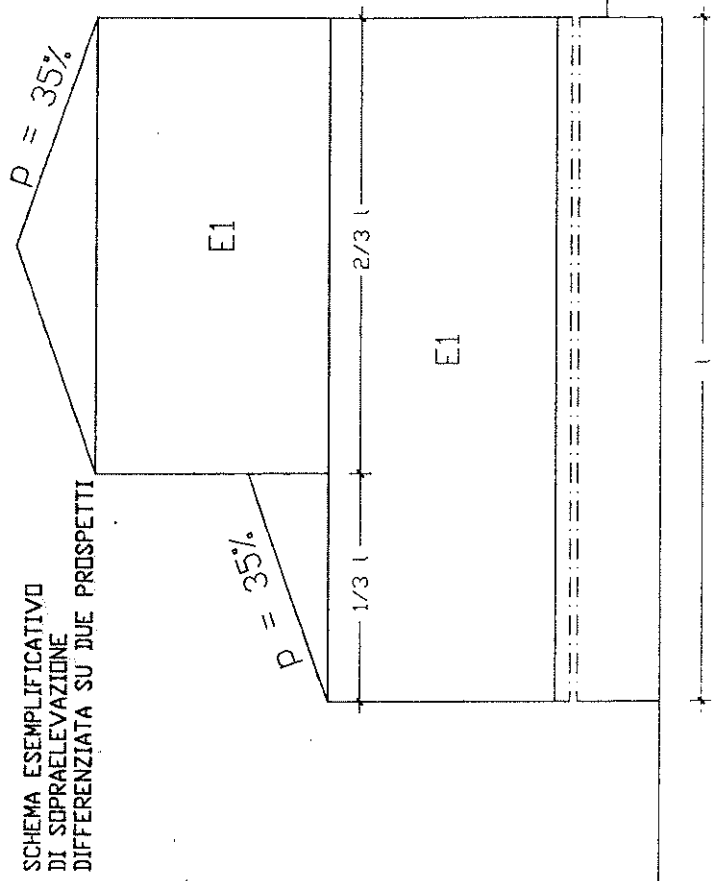
ALLEGATO A

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI SOPRAELEVAZIONI
DIFFERENZIATE SU DUE PROSPETTI

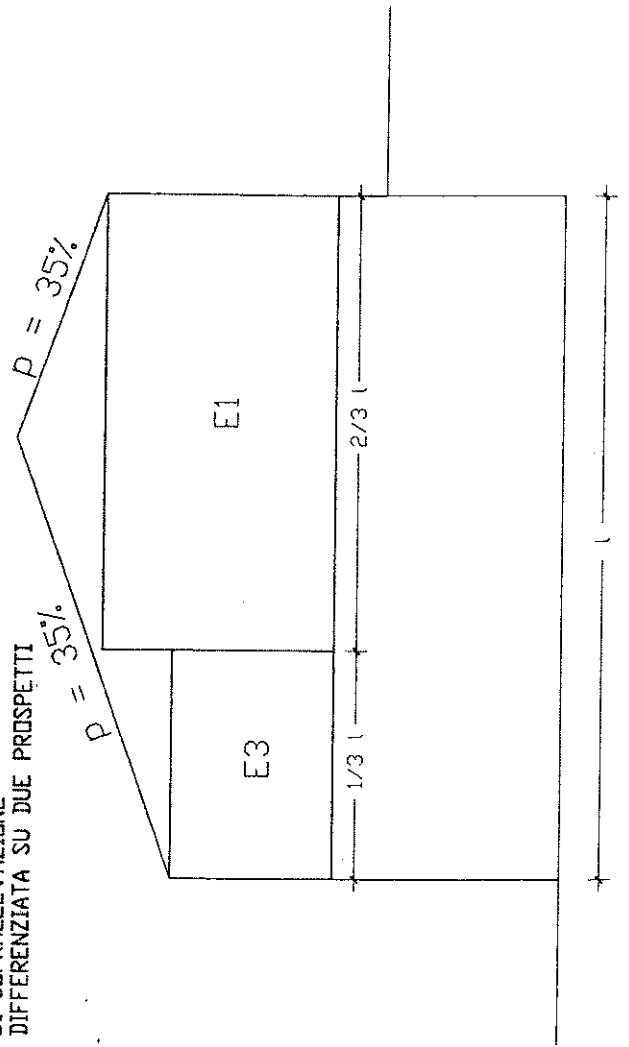
E

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DI SOPRAELEVAZIONE
CON TIPOLOGIA E3A

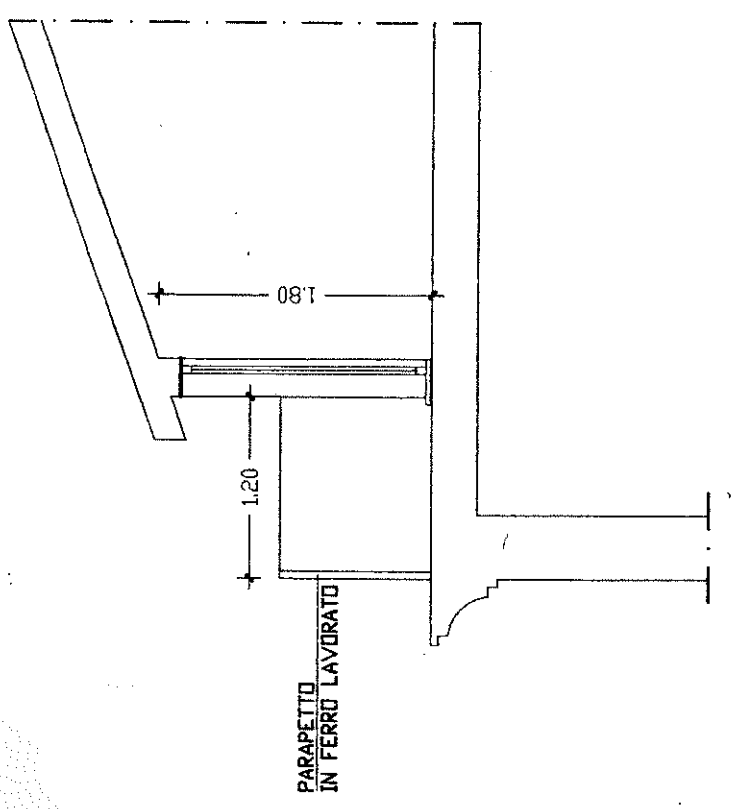
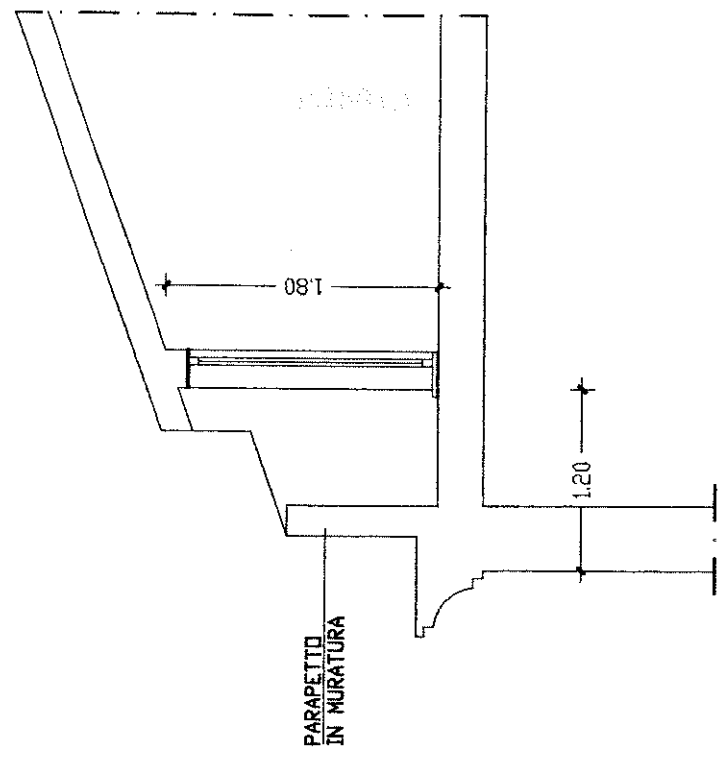
SCHEMA ESEMPLIFICATIVO
DI SOPRAELEVAZIONE
DIFFERENZIATA SU DUE PROSPETTI



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO
DI SOPRAELEVAZIONE
DIFFERENZIATA SU DUE PROSPETTI



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO
DI TIPOLOGIA DI SOPRAELEVAZIONE E3A



ALLEGATO B

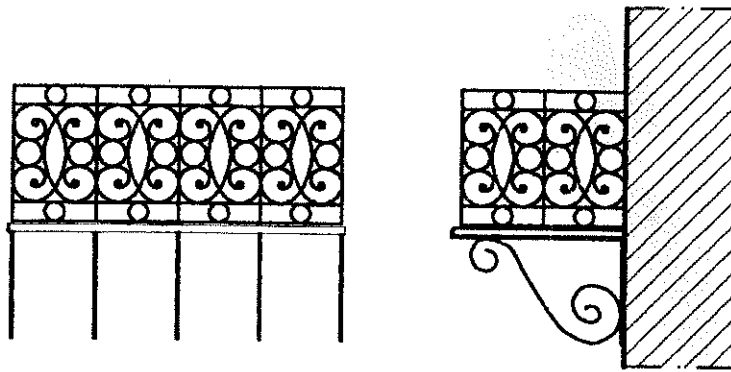
ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RIFERIMENTO

BALCONE TIPO " B1 "

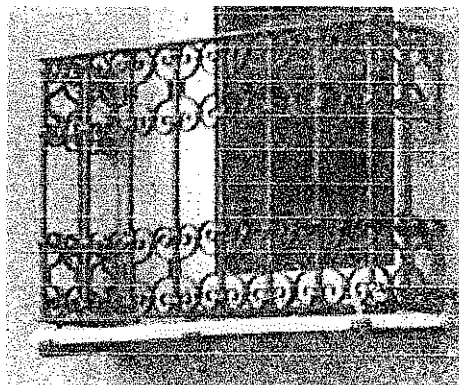
Parapetto in ferro lavorato, piano di calpestio costituito da lastra in pietra con ferri di rinforzo e sostegni pure in ferro lavorato

DISEGNO SCHEMATICO

(N.B. IL DISEGNO E' SOLO INDICATIVO)

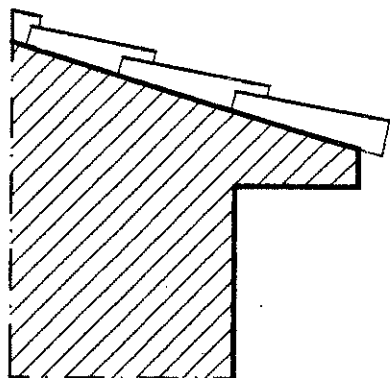


ESEMPI



CORNICIONE TIPO " C1 "

DISEGNO SCHEMATICO

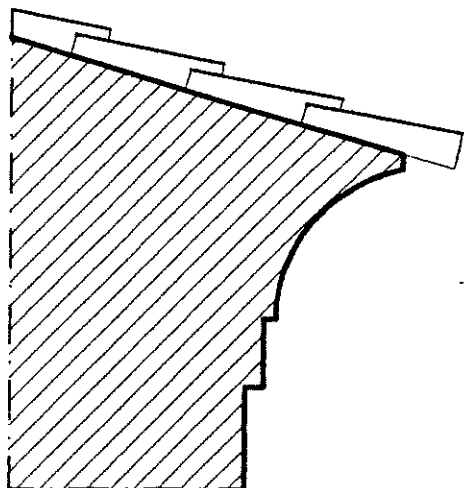


ESEMPIO



CORNICIONE TIPO " C2 "

DISEGNO SCHEMATICO



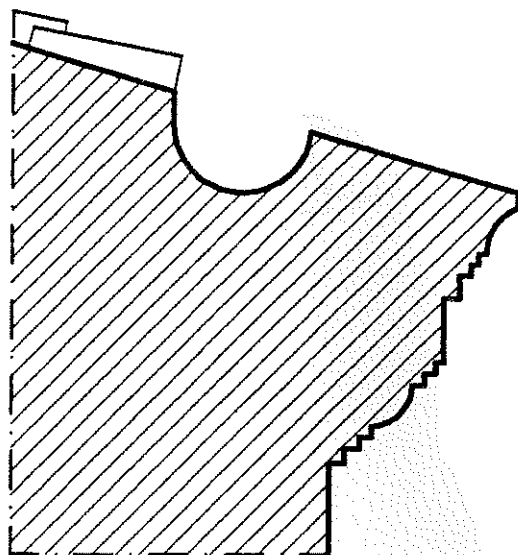
ESEMPIO



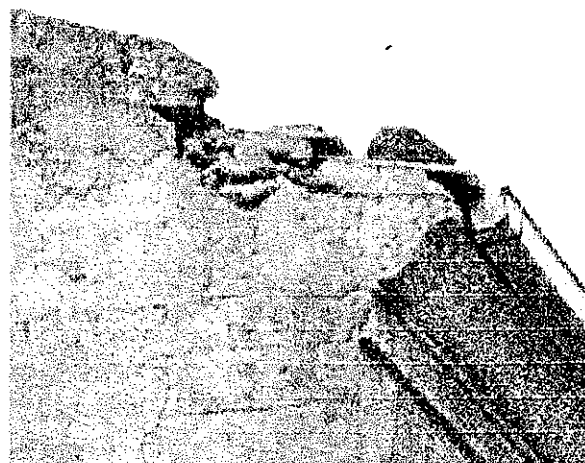
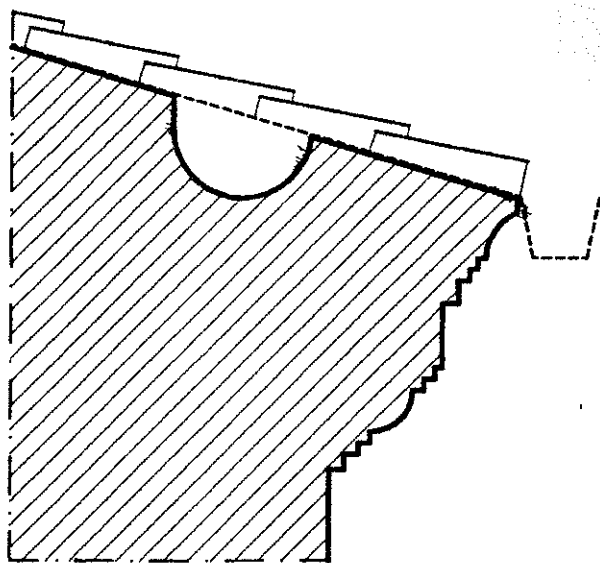
CORNICIONE TIPO " C3 "

DISEGNO SCHEMATICO

(N.B. IL SISTEMA DI MODANATURA E' INDICATIVO, E PUO' ESSERE SEMPLIFICATO)



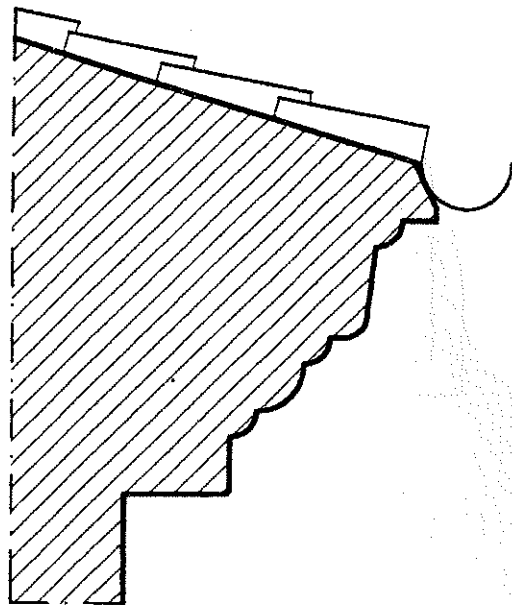
DISEGNO ED ESEMPIO DELLO STESSO CORNICIONE MODIFICATO CON CANALE DI GRONDA ESTERNO IN LAMIERA, DA RIPORTARE ALLA TIPOLOGIA ORIGINARIA.



CORNICIONE TIPO " C4 "

DISEGNO SCHEMATICO

(N.B. IL SISTEMA DI MODANATURA E' INDICATIVO, E PUO' ESSERE SEMPLIFICATO)

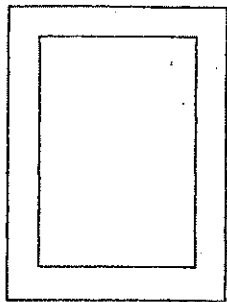


TIPOLOGIE CORNICI

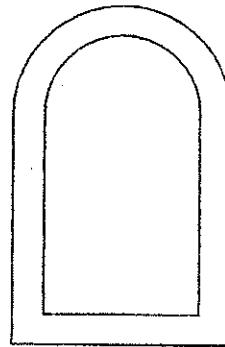
DISEGNO SCHEMATICO

(N.B. IL DISEGNO E' SOLO INDICATIVO)

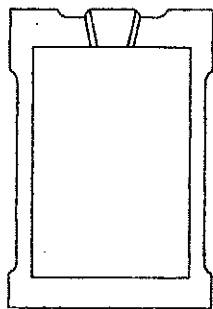
TIPO CI 1



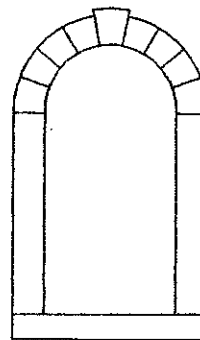
TIPO CI 2



TIPO CI 3

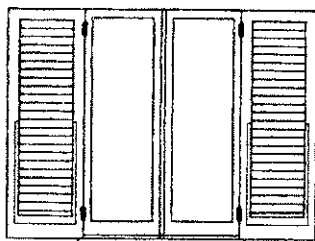


TIPO CI 4



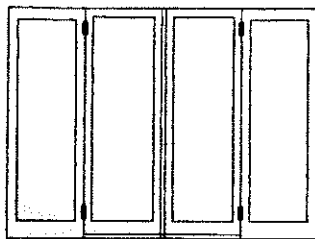
FINESTRA TIPO " F1 "

Finestra in legno con persiane



FINESTRA TIPO " F2 "

Finestra in legno con portelloni



FINESTRA TIPO " F3 "

Finestra in legno centinata

