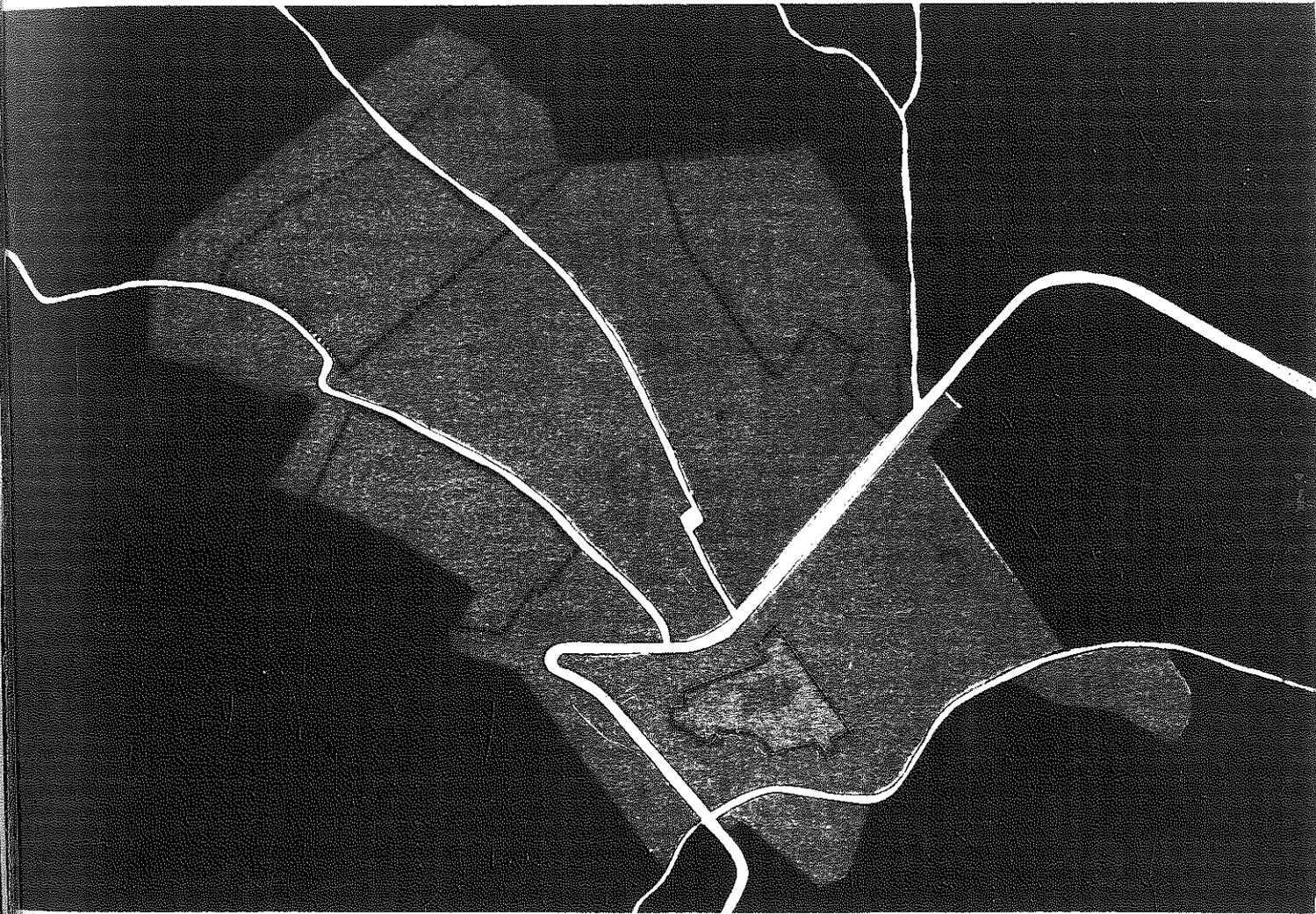


# COMUNE DI PERFUGAS

sassari



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI ERULA

ALLEGATO **b**: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

ADOTTATO IL  
APPROVATO IL

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA  
COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
E URBANISTICA

Roberto CERA arch.  
Giovanni FARA arch.  
Paolo RUSSO ing.  
Giovanni GUARDIGNANI

# I N D I C E

=====

## CAPO 1° : GENERALITA'.

Art. 1: oggetto del piano particolareggiato	pag. 1
Art. 2: elaborati costitutivi del piano particolareggiato	pag. 1
Art. 3: finalità del piano particolareggiato	pag. 1

## CAPO 2° : ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Art. 4: attuazione del piano particolareg.	pag. 2
Art. 5: interventi edilizi ammessi con concessione diretta	pag. 2
Art. 6: interventi di restauro scientifico	pag. 3
Art. 7: interventi di risanamento conservativo	pag. 3
Art. 8: interventi di ripristino tipologico	pag. 3
Art. 9: interventi di demolizione senza ricostruzione	pag. 4
Art.10: interventi di ristrutturazione tipologica con possibilità di ampliamento della volumetria e della superficie esistente	pag. 4
Art.11: interventi edilizi ammessi solo dopo la preventiva approvazione del piano di recupero edilizio	pag. 4
Art.12: il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 5

## CAPO 3° : NORME PER LA CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, MORFOLOGICHE E DISTRIBUTIVE.

Art.13: demolizione e ricostruzione	pag. 8
Art.14: norme igienico-sanitarie	pag. 8
Art.15: sbalzi e aggetti	pag. 9
Art.16: coperture	pag. 9
Art.17: paramenti esterni	pag. 9
Art.18: aperture nelle facciate	pag. 9
Art.19: elementi di facciata	pag. 10
Art.20: insegne e cartelli indicatori	pag. 10
Art.21: arredo urbano	pag. 11
Art.22: aree pubbliche; aree di interesse archeologico	pag. 11
Art.23: l'edificazione nelle aree pubbliche	pag. 11

## CAPO 4° : DESTINAZIONE D'USO.

Art.24: caratteristiche d'uso	pag. 11
-------------------------------	---------

## CAPO 5° : DISPOSIZIONI GENERALI.

Art.25: calcolo di volume	pag. 12
Art.26: limiti di altezza	pag. 12
Art.27: limiti di ingombro planimetrico	pag. 13
Art.28: limiti di distanza tra fabbricati	pag. 13
Art.29: piani pluriennali di attuazione	pag. 13
Art.30: oneri di urbanizzazione primaria	pag. 13

Art. 31: convenzione tipo pag. 13

CAPO 6° : DATI DIMENSIONALI RELATIVI ALLE PROPRIETA'  
INTERESSATE DAL P.P.

Art. 32: tabella riguardante l'edificazione  
delle aree residenziali pag. 13

Art. 33: elenco catastale delle proprietà  
interessate al piano pag. 18

Art. 34: norme transitorie pag. 23

C A P O 1°

=====

GENERALITA'

Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Il comprensorio soggetto alle seguenti norme è individuato sulla tav. 1 con linea punteggiata racchiudente la zona A del Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Perfugas.

Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Tav. 1 - zonizzazione del P.dl F. con l'indicazione dei confini del piano particolareggiato (zona A)  
rapp. 1:2000

Tav. 2 - planimetria catastale (rapp. 1:500);

Tav. 3 - rilievo stato di fatto delle abitazioni  
(rapp.1:500)

Tav. 4 - rilievo stato di fatto delle coperture e viabil.  
(rapp.1:500)

Tav. 5 - sezioni principali (rapp.1:500)

Tav. 6 - rilievo stato di fatto degli isolati (rapp.1:200)

Tav. 7 - progetto di piano delle abitazioni (rapp.1:500)

Tav. 8 - progetto di piano delle coperture e viabilità  
(rapp.1:500)

Tav. 9 - progetto di piano: sez. principali (rapp. 1:500)

Tav. 10 - progetto di piano: profili stradali (rapp.1:200 )

all. a - relazione tecnica;

all. b - norme tecniche di attuazione;

Art. 3 - FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Il P.P. del Centro Storico di Perfugas ha per scopo la salvaguardia sociale in tutto il quartiere, perseguendo il duplice obiettivo di migliorare gli alloggi e di conservare in essi gli attuali inquilini. Nello stesso tempo il P.P. opera il superamento di ogni componente formalistica o dottrinarla e ricorda il concetto di ambiente architettonico e quello di ambiente naturale, intesi come patrimonio indissolubile della cultura e della vita comunale.

## C A P O 2°

=====

## ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

## Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Le previsioni del P.P. si attuano mediante rilascio diretto di Concessione Edilizia o mediante studio preventivo di piani di recupero edilizio.

## Art. 5 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI CON CONCESSIONE DIRETTA.

- a) interventi di restauro scientifico e di risanamento conservativo;
- b) interventi di ripristino tipologico;
- c) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- d) interventi di demolizione e ricostruzione;
- e) interventi di ricostruzione statica e funzionale.

Nell'esecuzione di questi interventi è tassativa l'attuazione delle previsioni di P.P.

Allegati alla domanda di concessione dovranno essere presentati i seguenti elaborati.

- 1 - relazione tecnica con documentazione storica-catastale dell'edificio mediante planimetria, piante, rilievi, stampe, documenti scritti e orali, foto d'epoca, ecc.;
- 2 - rilievo dello stato di fatto alla scala 1:50 completo di piante di ogni piano, prospetti di tutti i fronti esterni, sezioni longitudinali e trasversali, piante della copertura;
- 3 - compilazione delle tabelle fornite dall'Amministrazione Comunale riguardanti i dati demografici, dimensionali, d'uso, di consistenza statica e igienica dell'edificio esistente;
- 4 - rilievo alla scala 1:50 delle aree scoperte interne al lotto e degli spazi pubblici esterni adiacenti con la indicazione delle essenze arboree presenti e relative dimensioni, e rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi chiusi e aperti;
- 5 - documentazione fotografica a colori (escluso il sistema Polaroid) particolareggiata dello stato di fatto con particolare riferimento ad elementi architettonici o decorativi che conferiscono pregio o decoro all'edificio;
- 6 - disegni di progetto con tutte le indicazioni necessarie per consentire, sulla scorta della documentazione presentata, la verifica delle scelte progettuali fatte in ordine anche alle destinazioni d'uso dei vari piani.

Il Sindaco, per approfondire l'esame delle scelte progettua-

li, può richiedere l'effettuazione di saggi, stonacature e campioni di intonacature, tinteggiature e quanto altro ritiene opportuno per il conseguimento di conoscenze più approfondite circa elementi decorativi e strutturali esistenti o in previsione.

#### Art. 6 - INTERVENTI DI RESTAURO SCIENTIFICO.

Riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n°1497.

- a) il restauro degli aspetti architettonici od il ripristino delle parti alterate e cioè;
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, fra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) Consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali;
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai a volte;
  - scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incogruue all'impianto originale e degli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### Art. 7 - INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Riguardano le particelle edilizie che risultano compatibili con l'organizzazione morfologica e funzionale del tessuto urbanistico esistente ma che necessitano di interventi tesi al recupero della loro piena funzionalità statica, tipologica ed igienico-tecnologica.

#### Art. 8 - INTERVENTI DI RIPRISTINO TIPOLOGICO.

Riguardano le particelle edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro tipologia originaria derivabile anche dal confronto con altre unità edilizie simili o coeve.

Tale ripristino tipologico si attua mediante:

- Interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni e blocchi scale;
- Interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità ed aree scoperte quali corti chiostri;
- Interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

**Art. 9 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.**

Riguardano la superfetazione ed i corpi incompatibili con la struttura e la funzionalità (urbanistica, estetica e tipologica) dell'insediamento storico, la cui demolizione concorra all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree interessate.

**Art. 10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE TIPOLOGICA CON POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO DELLA VOLUMETRIA E DELLA SUPERFICIE ESISTENTE.**

Riguardano le particelle edilizie incongrue alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico preesistente. Questo tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione di edifici fatiscenti, o la semplice sopraelevazione di edifici in buono stato, eseguite sulla base delle indicazioni riportate negli elaborati di progetto del P.P.

**Art. 11 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SOLO DOPO LA PREVENTIVA APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO EDILIZIO.**

Qualora il Sindaco rilevi che il degrado di un intero isolato, o di una parte di esso, sia tale che le operazioni di recupero comportino una vera e propria ristrutturazione urbanistica, con conseguenze rilevanti nell'assetto ambientale, e sociale dell'esistente, può predisporre d'ufficio, o richiedere ai privati interessati, lo studio di un adeguato Piano di Recupero Edilizio interessante per un intero isolato, come previsto all'art. 28 della legge 5.8.1978 n°457, anche al fine dell'ottenimento dei finanziamenti previsti nella citata legge.

Per aderire alla finalità del presente Piano Particolareggiato, il Piano di Recupero deve approfondire l'analisi di tutte le componenti della parte urbana oggetto del Piano di Recupero, definendo più specificatamente i livelli progettuali, dalla scala urbanistica più dettagliata al progetto planivolumetrico edilizio di insieme fino alla formulazione di modalità di intervento edilizio più specifiche, stabilendo altresì la normativa che indica i soggetti attuatori, le modalità attuative, gli interventi pubblici diretti e i tipi di convenzionamento.

In ogni caso, ogni cittadino o più cittadini uniti in consorzio, possono di loro iniziativa predisporre lo studio di un Piano di Recupero Edilizio, richiedere l'approvazione da parte degli organi competenti (Comune, Regione) e stipulare una regolare convenzione in cui sia chiaramente espresso l'impegno di:

- 1) mantenere nell'alloggio dato in locazione il locatario che occupava l'alloggio antecedentemente alla stipulazione della convenzione ad un canone equo che verrà determinato dal Comune e potrà essere maggiorato secondo l'aumento del costo della vita calcolato dall'ISTAT;
- 2) di offrire in prelazione al Comune l'alloggio per la locazione, qualora il locatario che occupa l'alloggio al momento della stipula della convenzione, per qualsiasi ragione, lasciasse libero l'alloggio stesso. Il Comune potrà esercitare la prelazione per sé o per gli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia;
- 3) di offrire in prelazione l'alloggio al Comune per l'acquisto qualora il proprietario intendesse cedere l'immobile o costituire su di esso diritti reali, con obbligo di far determinare il prezzo dall'U.T.E. nel caso in cui il Comune non accettasse il prezzo offerto dal proprietario. Il proprietario potrà esercitare la prelazione per sé o per gli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia,
- 4) di assicurare l'esecuzione delle obbligazioni assunte per la stipula dell'obbligo del pagamento di una penale, in caso della violazione della convenzione. Tale penale sarà adeguatamente determinata in sede di convenzione, e comunque non inferiore al triplo dei vantaggi che il proprietario potrebbe ricavare da una violazione della convenzione, e assistita da garanzie reali o fidejussorie;
- 5) cade l'obbligo della convenzione per gli alloggi destinati ad abitazioni di coloro che ne risultino proprietari alla data 5.8.1978 (data di approvazione della Legge n°457) e/o dei loro parenti ed affini entro i gradi di cui all'art.433 del Codice Civile.

**Art. 12- IL PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

Il Piano di Recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nella zona interessata dal P.P. del Centro Storico.

Il Piano di Recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite agli artt. 28 e 30 della Legge 5.8.1978, n°457.

Il Piano di Recupero contiene:

- 1) La delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) La precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbaniz

zazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico;

- 3) L'analisi dettagliata dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante la compilazione di adeguate schede predisposte dall'Amministrazione Comunale;
- 4) La definizione progettuale degli interventi di recupero proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) L'individuazione di eventuali immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) I tempi previsti per l'attuazione del Piano di Recupero, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del Piano di Recupero sono:

- 1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.P. del Centro Storico, con riferimento all'area interessata dal Piano di Recupero, corredata dai seguenti elaborati:
  - a) tabelle fornite dall'Amministrazione Comunale riguardanti le analisi e le ricerche svolte;
  - b) la planimetria catastale specificante le aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;
  - c) la relazione finanziaria con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati;
  - d) i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
  - e) quando la natura del complesso lo prevede, le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture.
- 2) La planimetria delle previsioni del P.P. del Centro Storico di Recupero, estesa anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 3) La planimetria del Piano di Recupero, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planialtimetriche, contenente i seguenti elementi:
  - a) gli spazi riservati alla viabilità e al parcheggio;
  - b) gli edifici e gli impianti pubblici esistenti;
  - c) le aree destinate alla riqualificazione dell'edilizia esistente, con particolare riferimento ad eventuali allineamenti, sopraelevazioni, distacchi tra edifici, e all'utilizzazione e sistemazione delle aree libere e di quelle non edificate;

- 4) Il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili, piante e sezioni in scala 1:200, minimo, e vista assonometrica della previsione di progetto;
- 5) La tavola di rilievo e modifica delle tipologie edilizie;
- 6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
- 7) Le norme specifiche di attuazione;
- 8) Lo schema di convenzione qualora il Piano di Recupero risulti di iniziativa dei privati.

C A P O 3°  
=====

NORME PER LA CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE,  
MORFOLOGICHE E DISTRIBUTIVE.

Gli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico, così come delimitato nelle tavole di P.P., dovranno essere volti alla conservazione ed al recupero degli edifici nella inscindibile unità formale e strutturale, individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico formativo dell'organismo edilizio, quindi in primo luogo attraverso la conservazione o il recupero delle strutture portanti, della ubicazione del blocco scale, delle aggregazioni-spaziali e distributive in termini di percorrenza interna di collegamento verticale e orizzontale.

Nelle opere di restauro sono comprese quelle di adeguamento degli elementi secondari, non strutturali, non stilistici e non aggiuntivi alle esigenze di innovazione o di integrazione tecnologica consone alle funzioni che sono ritenute compatibili con l'edificio da restaurare, con incremento di superficie e di volume non superiore a quanto previsto nelle tavole di P.P.

L'intervento dovrà prevedere l'eliminazione di tutti i volumi aggiuntivi non significativi per la storia dell'edificio, intesa come evoluzione della sua corretta fruizione tipologica, e comunque pregiudizievole in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità dell'edificio. Sono di massima intese come elementi aggiuntivi le sopraelevazioni operate nell'ultimo triennio con materiali non riconducibili fra quelli considerati tradizionali a Perugas (muratura di granito a vista o intonacata, copertura a doppia falda con manto di tegole a canale, persiane esterne in legno ecc.).

L'inserimento dei servizi tecnologici non dovrà essere causa di alterazioni volumetriche degli edifici oltre a quanto previsto nelle tavole di P.P., né attraverso intasamento degli spazi comuni e distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo e dell'andamento dei tetti così come rappresentati nelle tavole di P.P.

Gli interventi di restauro degli edifici devono comprendere anche la sistemazione delle intere aree di pertinenza degli stessi mediante la eliminazione di tutti i corpi di fabbrica e le strutture aggiuntive, nonché la loro sistemazione a cortile o a giardino a seconda della loro funzione originaria. In particolare il rifacimento o la nuova esecuzione di murature esterne dovrà essere fatta con l'uso dei materiali e delle tecniche tradizionali; la sostituzione di eventuali elementi strutturali e/o architettonici lignei fatiscenti deve avvenire

con lo stesso materiale e con tecnologie usate nella tradizione per-  
fughese.

Nel particolare vanno poi osservate le condizioni oggetto degli articoli  
colla seguenti.

**Art. 13 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.**

Gli interventi riguardano le particelle edilizie incongrue  
alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto ur-  
banistico. Il tipo di intervento prevede:

- la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria degli isolati con un indice di edificabilità fondiaria massimo 5 mc/mq e comunque con un potenziale volume trico non superiore al 2/3 di quello preesistente. Tale intervento prevede la cessione al Comune di 3 mq di parcheggio ogni 30 mq di superficie utile aggiunta alla superficie prevista per parcheggi privati in base all'art.18 della legge 6 Agosto 1967 n°765.

**Art. 14 - NORME IGIENICO-SANITARIE.**

Restano valide tutte quelle previste nel Regolamento Edilizio Comunale nazionale e regionale interessanti opere specialistiche o non contemplate nel Regolamento Comunale.

- a) Per bagni e gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione mediante canne di tiraggio forzato.
- b) È ammessa l'installazione di apparecchiature per la cucina in ambienti privi di finestra purchè muniti di ventilazione forzata.
- c) È ammessa l'installazione di nuovi impianti tecnici di distribuzione a rete.
- d) Devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per arrestare l'umidità per capillarità e diffusione. Il riscontro di gradi di umidità superiori alla media renderà gli ambienti utilizzabili solo per depositi o garages, sempre nel rispetto delle disposizioni relative alle destinazioni d'uso.
- e) È prescritta la demolizione senza ricostruzione di tutti i corpi accessori la cui eliminazione concorre al risanamento funzionale delle aree destinate a verde pubblico o a spazi liberi inedificabili.
- f) È ammessa nelle aree, la costruzione ex-novo, o in sostituzione delle superfetazioni esistenti, di blocchi servizio (WC, bagno, vano cucina ecc.) da inserire nella volumetria degli immobili, dal lato prospiciente chiostri o cortili interni.  
Detti blocchi dovranno avere una superficie utile non superiore a 6 mq e se possibile dovranno essere accorpabili-ogni due unità edilizie contigue. La copertura dell'elemento aggiunto dovrà essere a falda inclinata e dovrà costituire superficie unica con la falda del corpo edilizio

9  
principale. I nuovi elementi volumetrici aggiuntivi dovranno contribuire al ripristino dell'unitarietà compositiva degli spazi liberi interessati.

- g) Sono ammesse nuove aperture purchè sia assicurato all'insieme della facciata un carattere unitario.

Art. 15 - SBALZI E AGGETTI.

Negli interventi di restauro, risanamento, ricostruzione e ristrutturazione dovrà essere previsto il recupero di fogge, tipologie e materiali considerati tradizionali.

come mensole in granito o in legno, tavolato di ginepro, lastre di granito martellinato, e simili.

Per le strutture aggettanti quali balconi, cornicioni, balatoi e bow-window, che presentino lesioni anche di modesta entità, è prescritta, previo controllo della loro efficienza statica, la sostituzione di tutte le strutture a sbalzo lesionate o l'affidamento della loro funzione statica ad altri elementi strutturali di rafforzamento.

Art. 16 - COPERTURE.

a) È prescritta la ricostruzione del tipo di copertura a falde inclinate con manto tradizionale di tegole curve o canale, con eventuale utilizzazione di elementi di recupero.

b) Non è consentita la costruzione di coperture piane o di terrazze praticabili e non, se non giustificate da intervento architettonico di notevole pregio.

c) Il restauro dei tetti deve tendere a realizzare sistemi non spingenti.

Art. 17 - PARAMENTI ESTERNI.

Anche nella formazione dei paramenti esterni di facciata deve essere fatto uso di materiali e tecniche tradizionali: in particolare dove appena possibile, dovrà essere recuperata la muratura di granito a vista; nell'impossibilità, gli intonaci e le tinteggiature esterne devono essere eseguite mediante l'impiego delle calci e dei coloranti tradizionali negli opportuni dosaggi e tinte. È in ogni caso escluso l'uso di intonaci speciali, plastici o simili. Nell'esecuzione di paramenti in pietra sarà seguita la tecnica tradizionale. Sono assolutamente escluse le stitature in rilievo in cemento o malta ordinaria.

I giunti tra i conci dovranno essere nettamente separati da incavo, oppure non risultare visibili a causa del perfetto combaciarsi dei conci successivi.

Eventuali decorazioni dipinte o a graffito dovranno essere conservate e ripristinate, coerentemente con le scelte di restauro.

Art. 18 - APERTURE NELLE FACCIATE.

È prescritta la conservazione o il ripristino delle aperture originarie, a livello dei piani terra, per gli accessi alle unità ad uso presidenziale od extra residenziale. Nel prospetti del fronte stradale privi di unitarietà com-

positiva e di cui non è possibile il ripristino delle aperture preesistenti in quanto non documentabili, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti mediante nuove aperture.

#### Art.19 - ELEMENTI DI FACCIATA.

- a) A chiusura delle aperture nelle facciate è previsto l'uso di serramenti e persiane ad anta in legno, anche apribili a libro.
- b) L'uso di serramenti in leghe leggere può essere giustificato solo per la soluzione di particolari e motivate esigenze funzionali e tecnologiche. In ogni caso è da escludere l'impiego di leghe di colore argento o simile.
- c) Sono vietate al piano terra le chiusure a serranda ad elementi a fasce agganciate. Sono ammessi cancelli di sicurezza del tipo estensibile e a scomparsa nelle mazzette dell'apertura.
- d) E' vietata ogni canalizzazione o tubazione esterna in vista, sulla via o sul cortile, salvo i pluviali.
- e) Le vetrine vanno inserite all'interno dell'apertura originaria evitando emergenze dal filo di facciata. Eventuali variazioni delle aperture dovranno rispettare il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato.
- f) E' tassativa la conservazione di elementi decorativi in pietra a vista come cornici di porte e finestre, davanzoli e soglie, sottogronda e zoccolature, ecc.

#### Art.20 - INSEGNE E CARTELLI INDICATORI.

- a) Per le insegne di ogni tipo, comprese quelle pubblicitarie degli esercizi commerciali, deve essere limitato al massimo l'uso del sistema a scatola con luce interna, preferendo sistemi più congeniali alla tradizione locale e allo spirito dell'ambiente paesano e residenziale; fra i materiali sono da preferire il legno e la lamiera di ferro verniciato, l'illuminazione dovrà essere invece realizzata con lampioni ad incandescenza.
- b) L'installazione di insegne commerciali è consentita solo se contigue al locale ove si svolge l'attività.
- c) Sono vietate le insegne "a bandiera" di qualsiasi tipo e dimensione.
- d) Per la posa di segnaletica e insegna le richieste dovranno essere corredate da:
  - 1- disegni in scala non inferiori a 1:10, indicanti la esatta collocazione dell'insegna mediante precisi riferimenti a particolari architettonici, decorativi e costruttivi;
  - 2- foto del luogo di esposizione sufficientemente rappresentativi, con eventuali fotomontaggi;
  - 3- indicazioni delle dimensioni, colori, materiali e tipo di illuminazione.

- e) Per la posa di oggetti di arredo di facciata o di spazi aperti è richiesta una documentazione che, volta per volta garantisca secondo le finalità di P.P., una completa comprensione dell'oggetto nei suoi aspetti tecnici formali e ambientali.

Art. 21 - ARREDO URBANO.

- a) È vietata l'adozione ed è prevista l'abolizione di tutti i tipi di materiali sintetici usati per il rivestimento o la decorazione delle facciate degli edifici sulla Via pubblica;
- b) per la pavimentazione stradale è prescritto il recupero della vecchia pavimentazione in ciottolato di fiume con guide di granito per il transito dei pedoni e dei veicoli;
- c) per l'illuminazione stradale è prescritto l'uso di punti-luce a bracci applicate alle facciate degli edifici con l'esclusione dei pali portanti;
- d) per le aree a parcheggio è prevista la pavimentazione in lastre di granito dello stesso tipo di quello utilizzato per la formazione delle guide.

Art. 22 - AREE PUBBLICHE; AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.

Sono quelle aree destinate alla viabilità, ad accogliere le attrezzature pubbliche e dove è stato riportato alla luce l'antico pozzo sacro. Sono considerate pubbliche anche quelle aree su cui insistono edifici pubblici o di interesse pubblico.

Art. 23 - L'EDIFICAZIONE NELLE AREE PUBBLICHE.

Nelle aree vincolate per le attrezzature sociali e servizi di interesse pubblico, contraddistinte con speciale simbologia sulla Tav.7, non è consentita la costruzione di edifici privati e di civile abitazione.

La sistemazione e l'edificazione di queste aree deve avvenire nei modi e nei limiti previsti nelle tavole di P.P. o quelli indicati da regolamenti o prescrizioni particolari riguardanti le varie categorie degli edifici previsti.

C A P O 4°

=====

DESTINAZIONE D'USO

Art. 24 - CARATTERISTICHE D'USO.

- a) Negli interventi edilizi previsti nelle tavole di P.P. e nelle presenti Norme di Attuazione è consentita la variazione della destinazione d'uso alla prevalente residenziale nella misura massima del 100% nei piani terra e del 50% per i piani superiori.

- b) Sono considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso non residenziali:
- commerciali
  - artigianali
  - servizi collettivi
  - studi professionali
  - attrezzature civiche
  - attrezzature assistenziali
  - associazioni private, politiche e sindacali
  - attrezzature ricreative, culturali e per incontri
  - amministrazione pubblica e privata, credito e assicurazione
  - autorimesse e magazzini a servizio di attività commerciali ed artigianali localizzate nel comune purchè la superficie utile complessiva non superi il 50% della superficie del Piano terra dell'unità tipologica-funzionale.
- c) Sono invece esclusi i depositi e i magazzini di merci all'ingrosso, insediamenti industriali e laboratori artigianali che producano inquinamento atmosferico o acustico o introducano rifiuti inquinanti nelle fognature.

C A P O 5°  
=====

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 25 - CALCOLO DEL VOLUME.

Le quantità edificabili sono operativamente ripartite negli elaborati di P.P. per ditte catastali e per unità edilizie, le cui prescrizioni rappresentano valori massimi ammissibili.

Il calcolo del Volume edificabile avviene con modalità e limitazioni previste nelle tabelle allegate.

L'altezza per il calcolo del volume è determinata per fabbricato di cui almeno un lato sia uguale a 12 mt.

Art. 26 - LIMITI DI ALTEZZA.

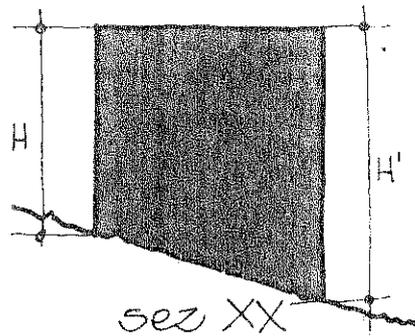
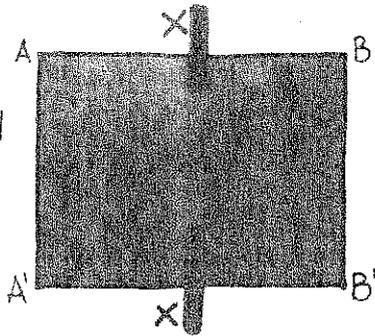
Le altezze massime consentite sono espresse, per ogni unità edilizia, in numero di piani ammissibile secondo le seguenti classi di altezze libere di vano:

- a) piani ad uso residenziale; l'altezza libera di vano per i locali d'abitazione, minima mt 2,70, massima mt 3,00; fatte salve le situazioni preesistenti;
- b) piani ad uso non residenziale; altezza libera di vano minima 2,40, massima mt 4,00; fatte salve le situazioni preesistenti;
- c) piani interrati; destinati esclusivamente o ad impianti tecnologici, avranno altezza minima di mt 2,40;
- d) piani seminterrati; se destinati ad uso residenziale dovranno avere altezza minima di mt 2,70; per quelli ad uso non residenziale potranno avere altezza minima di mt 2,40;

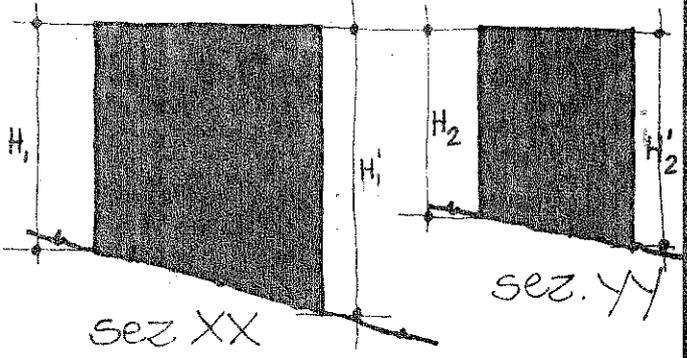
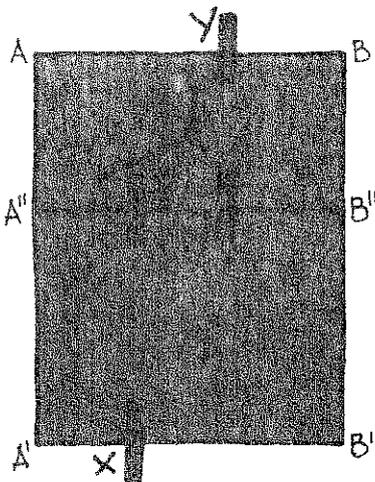
COMPUTO VOLUME DEGLI EDIFICI

All. 2 - schemi di piante con relative sezioni

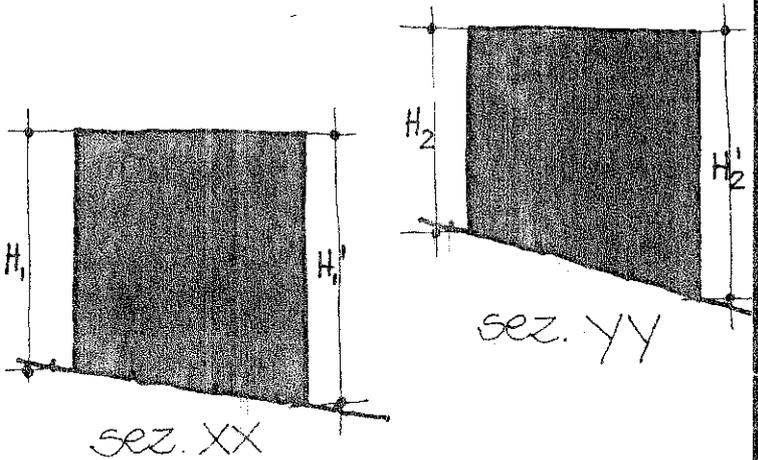
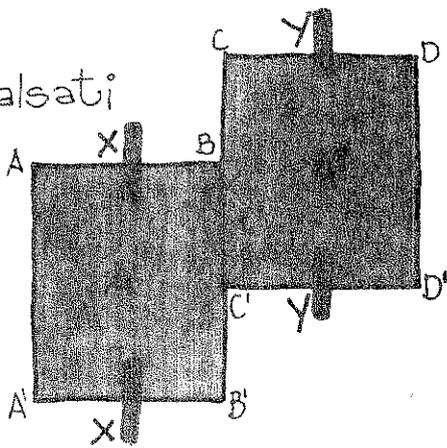
1° caso:  
 $AA' < 12 ml$



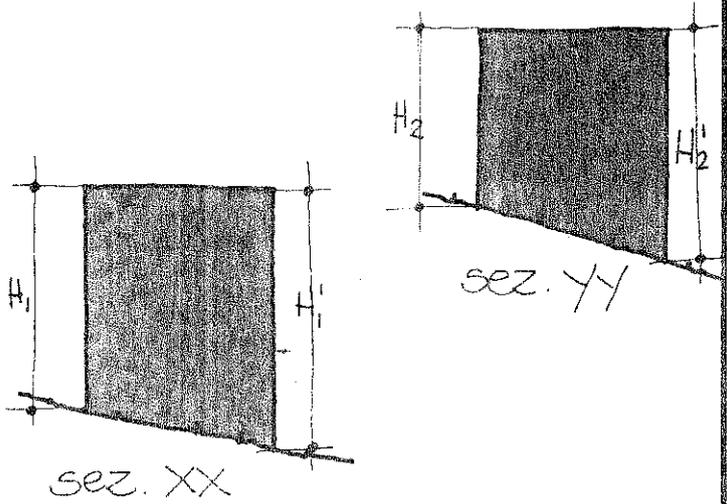
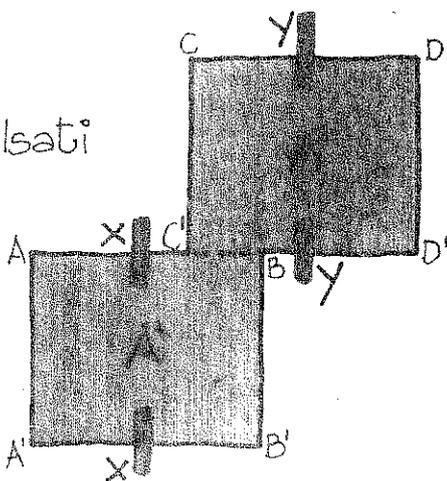
2° caso:  
 $AA' > 12 ml$   
 $AA'' = 12 ml$



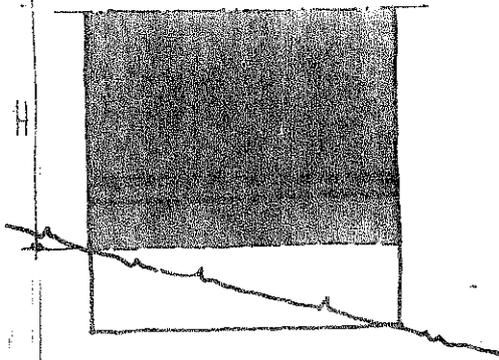
3° caso:  
 corpi sfalsati



4° caso:  
 corpi sfalsati

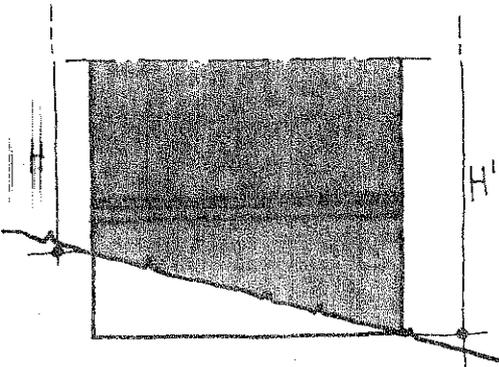


All. b - volume del seminterrato -



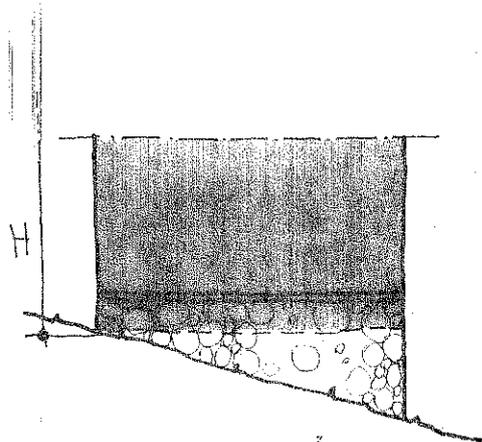
a) seminterrato non abitabile  
(adibito a cantine, garage, ecc.)

$$V = A \cdot H$$



b) seminterrato abitabile

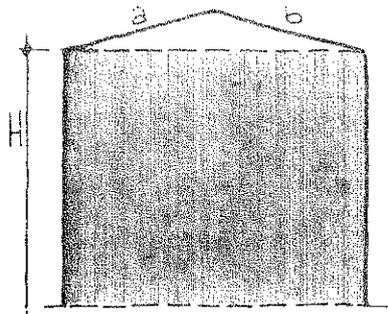
$$V = A \cdot \frac{H + H'}{2}$$



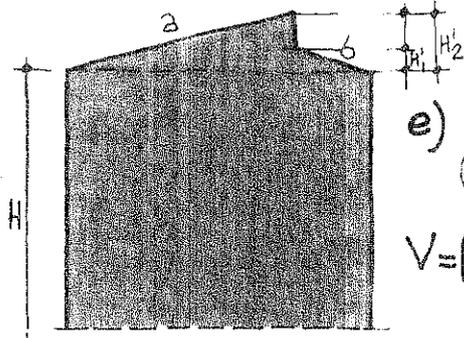
c) vespaio e massetto fuori terra

$$V = A \cdot H$$

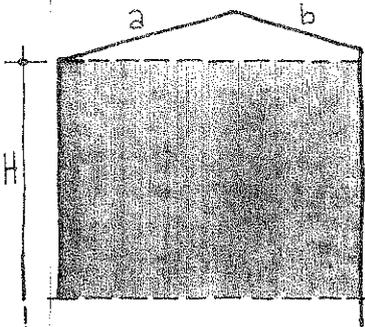
All. C - volume del sottotetto con pendenza < 35%



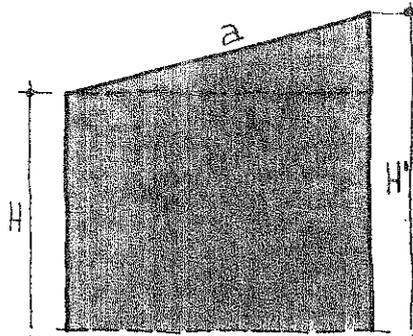
a)  $a = b$   
 $V = A \cdot H$



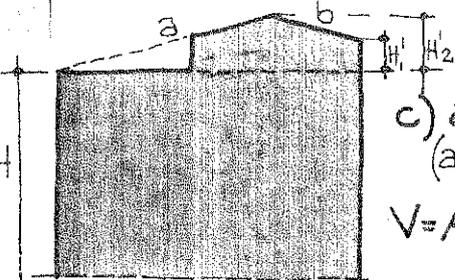
e)  $a \neq b$   
 ( $a - b < \frac{1}{5}a$ )  
 $V = (A \cdot H) + A_1 \cdot \frac{H_2'}{2} + A_2 \cdot \frac{H_1'}{2}$



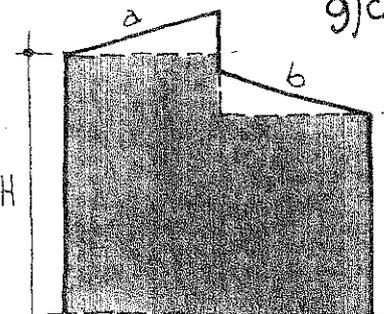
b)  $a \neq b$   
 ( $a - b < \frac{1}{5}a$ )  
 $V = A \cdot H$



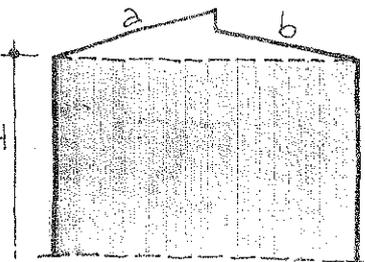
f)  $b = 0$   
 $V = A \cdot \frac{H + H'}{2}$



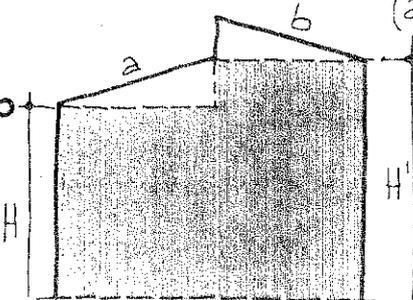
c)  $a \neq b$   
 ( $a - b < \frac{1}{5}a$ )  
 $V = A_1 \cdot H + A_2 \cdot \frac{H_1' + H_2'}{2}$



g) corpi sfalsati:  
 ( $a = b$  e  $a \neq b$ )  
 $V = A' \cdot H + A'' \cdot H'$

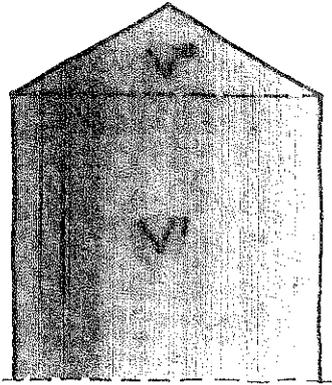


d)  $a \neq b$  e  $a = b$   
 ( $a - b < \frac{1}{5}a$ )  
 $V = A \cdot H$

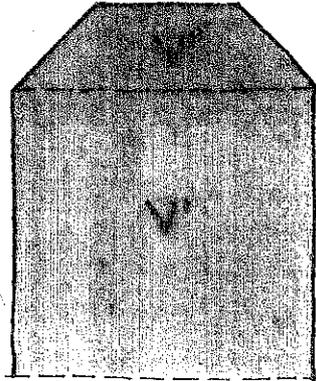


h) corpi sfalsati:  
 ( $a = b$  e  $a \neq b$ )  
 $V = A' \cdot H + A'' \cdot H'$

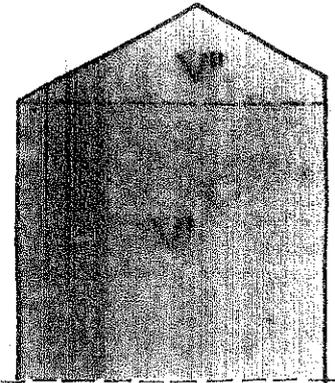
All. d - volume del sottotetto con pendenza > 35%



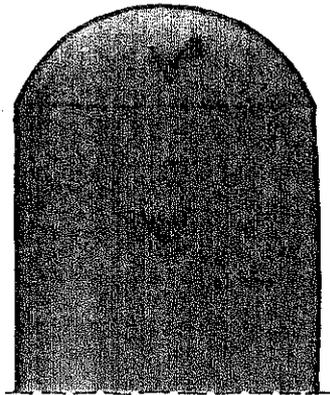
a)  $a=b$   
 $V=V'+V''$



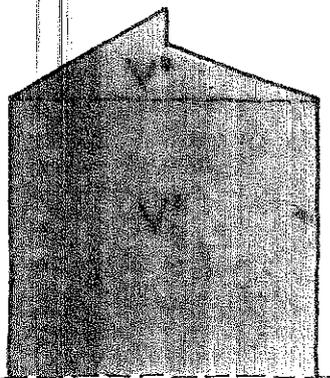
d) altana  
 $V=V'+V''$



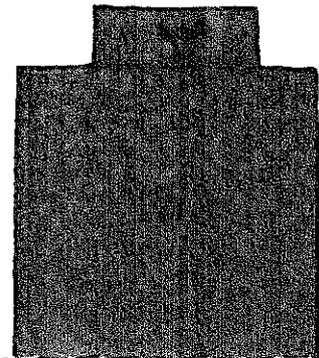
b)  $a \neq b$   
 $V=V'+V''$



e) cupola  
 $V=V'+V''$



c)  $a=b$  e  $a \neq b$   
 $V=V'+V''$



f) attico  
 $V=V'+V''$

e) L'altezza massima consentita delle varie unità edilizie è rilevabile caso per caso nei profili altimetrici delle vie previste nelle tavole di P.P.

Art. 27 - LIMITI DI INGOMBRO PLANIMETRICO.

Sono prescritti nelle tavole di P.P. senza alcuna possibilità di deroga.

Art. 28 - LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI.

Sono prescritti nelle tavole di P.P. senza alcuna possibilità di deroga.

Art. 29 - PIANI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di regolare la realizzazione degli interventi previsti nel P.P. predisponendo adeguati Piani Pluriennali di Attuazione, per mezzo dei quali l'A.C. può prevedere una attuazione degli interventi per fasi differenziate. Tali P.P.A. di attuazione devono essere predisposti e attuati come previsto all'art 13 della Legge 28.1.1977 n°10.

Al sensi dell'art.20 della Legge 17.8.1942, n°1150, l'Amministrazione Comunale potrà ingiungere ai proprietari interessati l'esecuzione delle opere di loro pertinenza previste nel P.P.

Art. 30 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

In rapporto alle suddette fasi di attuazione e previsione, l'Amministrazione Comunale dovrà definire e periodicamente aggiornare:

- a) l'elenco analitico dei prezzi per la determinazione dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) i criteri di ripartizione per ogni unità edilizia degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quote percentuali di detti oneri poste a carico dei soggetti proprietari per la realizzazione delle opere stesse;
- c) le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 31 - CONVENZIONE TIPO.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre, preventivamente all'attuazione degli interventi previsti nel Piano Particolareggiato, la convenzione tipo sulla base della quale avverrà il coordinamento tra soggetti proprietari e Amministrazione stessa.

Le deliberazioni che l'A.C. emetterà in merito a quanto previsto dai precedenti articoli faranno parte integrante delle presenti norme di attuazione.

C A P O 6°

DATI DIMENSIONALI RELATIVI ALLE PROPRIETA' INTERESSATE DAL P.P.

Art. 32 - TABELLA RIGUARDANTE L'EDIFICAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI.

Nelle seguenti tabelle sono riportate le quantità di superficie e di volume riguardanti le aree private comprese nel Piano Particolareggiato. Per una migliore lettura della tabella, si avverte che le quantità sono raggruppate per comparto e si riferiscono alle singole proprietà, che risultano contraddistinte con un numero d'ordine per la loro individuazione sulle tavole di piano.

Le quantità di superficie e di volume riportati sulla tabella si devono ritenere assolute e non soggette a variazioni. Può comunque essere tollerata una deroga alle predette quantità quando è dimostrato con i calcoli di progetto che il dato in tabella non corrisponde allo stato di fatto cui si riferisce, o comunque sia inficiato di errore materiale. In ogni caso la maggioranza del dato in tabella non può essere superiore al 15%. La lettura della tabella va fatta in connessione con le tavv. 6, 7, 10 di piano, rimandando all'esecuzione del progetto esecutivo la definizione esatta dei dati riportati nella tabella.

no d'ordine	foglio di mappa	no di mappa	dati di superficie			dati dell'edificato			
			superficie del fondo	superficie di esproprio	superficie di proprietà	superficie coperta attuale	volume edificato	superficie coperta di P.P.	vol. edificabile di P.P.
no	no	no	mq	mq	mq	mq	mc	mq	mc
1e1	32	152b	785	+24	809	305	915	460	2760
2e1	32	152c	350	-	350	210	630	180	1080
3e1	32	152d	400	35	365	250	750	265	1590
4e1	32	152e	240	-	240	120	360	145	870
5e1	32	152f	310	-	310	150	450	170	1020
6e1	32	94	265	+35	300	25	75	200	1200
7e1	32	152a	575	575	-	-	-	-	-
8e2	32	146a	400	-	400	100	600	100	600
9e2	32	146b	130	-	130	50	150	50	300
10e2	32	146c	400	-	400	153	459	160	960
11e2	32	147a	270	+20	290	80	240	130	780
12e2	32	147b	530	45	485	112	672	245	1470
13e3	32	215	360	-	360	87	261	150	900
14e3	32	93c	330	-	330	18	54	145	870
15e3	32	92a	245	175	70	-	-	70	420
16e3	32	93a	900	-	900	108	324	200	1200
17e3	32	92d	130	-	130	78	468	78	468
18e3	32	92c	160	-	160	63	378	63	378
19e3	32	92e	320	-	320	45	135	115	690
20e3	32	201	760	-	760	110	330	150	900
21e3	32	95	620	-	620	117	651	105	630
22e3	32	96a	58	-	58	58	174	58	348
23e3	32	96b	735	-	735	116	350	85	510
24e3	32	202	300	-	300	75	450	75	450

no ordine	foglio di mappa	no di mappa	dati di superficie			dati dell'edificato				15
			superficie del fondo	superficie di esproprio	superficie di proprietà	superficie coperta attuale	volume edificato	superficie coperta di P.P.	vol. edificabile	di P.P.
			mq	mq	mq	mq	mc	mq	mc	
25e3	32	203a	370	-	370	50	300	50	300	
26e3	32	203b	60	-	60	60	180	60	360	
27e3	32	204	170	-	170	110	825	110	660	
28e3	32	97a	62	-	62	62	372	62	372	
29e3	32	97b	490	-	490	125	975	125	975	
30e4	32	211	115	-	115	115	690	115	690	
31e4	32	210a	40	-	40	40	240	40	240	
32e4	32	210b	110	-	110	36	216	36	216	
33e4	32	209b	16	+20	36	16	48	36	216	
34e4	32	209a	450	20	430	68	204	105	630	
35e4	32	209c	260	-	260	70	210	100	600	
36e4	32	207a	200	18	182	105	315	85	510	
37e4	32	207b	210	-	210	72	216	72	432	
38e4	32	138	175	-	175	130	678	130	780	
39e4	32	137a	620	45	575	-	-	105	630	
40e5	32	140a	100	10	90	100	558	90	540	
41e5	32	140b	120	3	117	120	720	105	630	
42e5	32	141a	115	6	109	63	190	63	378	
43e5	32	141b	150	12	138	90	540	90	540	
44e5	32	155a	510	-	510	210	630	275	1650	
45e5	32	155b	1430	-	1430	165	580	475	2850	
46e6	32	154a	2630	580	2050	120	360	640	3840	
47e6	32	142b	48	-	48	48	144	48	288	
48e6	32	142a	525	-	525	225	675	225	1350	
49e6	32	154b	90	13	77	35	105	85	510	
50e6	32	154c	320	-	320	117	700	168	1008	
51e6	32	222a	480	270	210	-	-	200	1200	
52e7	32	248	340	16	324	42	126	205	1230	
53e7	32	249b	48	-	48	48	144	48	288	
54e7	32	249a	175	-	175	120	660	95	570	
55e7	32	153b	185	-	185	100	300	110	660	
56e7	32	153a	1370	280	1090	-	-	610	3660	
57e8	32	-	-	+330	330	205	1020	255	1530	
58e8	32	213	150	-	150	110	330	110	660	
59e8	32	148	100	-	100	95	285	100	600	
60e8	32	144a	25	5	20	25	75	20	120	
61e8	32	144b	640	-	640	80	240	295	1770	
62e8	32	144c	100	40	60	100	300	60	360	
63e8	32	214	410	-	410	240	720	340	2040	
64e8	32	238	1110	-	1110	160	-	324	-	
TOTALE			24.092	1.710	22.373	6.107	23.747	9.666	56.277	

## Art. 33 - ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' INTERESSATE DAL PIANO.

Nelle tabelle allegate è riportato l'elenco completo delle proprietà inserite nel piano particolareggiato. La lettura della tabella va fatta in connessione con le tavv. 6, 7, 10, di piano, rimandando alla compilazione dei tipi di frazionamento la esatta definizione della superficie e del perimetro delle aree interessate.

n° d'ordine	ditta catastale	foglio di mappa	mappale	partita catastale	superficie del lotto	superficie di esproprio	superficie di proprietà
		n°					
1e1	PILERI PASQUALINO	32	152b	2603	785	+24	809
2e1	PILERI PASQUALINO	32	152c	2603	350	-	350
3e1	PILERI PASQUALINO	32	152d	2603	400	35	365
4e1	PILERI PASQUALINO	32	152f	2603	240	-	240
5e1	PILERI PASQUALINO	32	152g	2603	310	-	310
6e1	MARRAS GEROLAMO	32	94	901	265	+35	300
7e1	PILERI PASQUALINO	32	152a	2603	575	575	-
8e2	MARRAS GEROLAMO	32	146a	393	400	-	400
9e2	MARRAS GEROLAMO	32	146b	393	130	-	130
10e2	MARRAS GEROLAMO	32	146c	393	400	-	400
11e2	MARRAS PASQUALE	32	147a	2789	270	+20	290
12e2	MARRAS PASQUALE	32	147b	2789	530	45	485
13e2	MARRAS PASQUALE	32	215	2789	360	-	360
14e2	MARRAS PASQUALE	32	93c	2789	330	-	330
15e2	MARRAS PASQUALE	32	92a	2789	245	175	70
16e2	MARRAS PASQUALE	32	93a	2789	900	-	900
17e2	MARRAS PASQUALE	32	92d	2789	130	-	130
18e2	MARRAS PASQUALE	32	92c	2789	160	-	160
19e2	MARRAS PASQUALE	32	92e	2789	320	-	320
20e2	MARRAS GEROLAMO	32	201	901	760	-	760
21e2	MARRAS GEROLAMO	32	95	901	620	-	620
22e2	MARRAS GEROLAMO	32	96a	2497	58	-	58
23e2	MARRAS GEROLAMO	32	96b	2497	735	-	735
24e2	MELONI PASQUALINA	32	202	-	300	-	300
25e2	BRUNDU SEBASTIANO	32	203a	412	370	-	300
26e2	BRUNDU SEBASTIANO	32	203b	412	60	-	60
27e2	PINDUCCIU SALVATORE	32	204	590	170	-	170
28e2	MELONI GIOVANNI	32	97a	1257	62	-	62
29e3	MELONI GIOVANNI	32	97b	1257	490	-	490
30e4	MARRAS NICOLINO	32	211	449	115	-	115
31e4	MELIS DOMENICO	32	210a	502	40	-	40
32e4	MELIS PIETRO	32	210b	502	110	-	110
33e4	MARRAS G.MARIA	32	209b	438	16	+20	36
34e4	MARRAS G.MARIA	32	209a	438	450	20	430
35e4	MARRAS G.MARIA	32	209c	438	260	-	260

n° d'ordine	ditta catastale	foglio di mappa	mappale	partita catastale	superficie del lotto	superficie di esproprio	superficie di proprietà
no		no	no	no	mq	mq	mq
36e4	MARRAS PASQUALINA	32	207a	472	200	18	182
37e4	MARRAS GIOVANNI	32	207b	472	210	-	210
38e4	MARRAS PASQUALE	32	138	1813	175	-	175
39e4	DEIANA OTTAVIO	32	137a	112	620	45	575
40e5	BRUNDU GIORGIO	32	140a	1001	100	10	90
41e5	BRUNDU GIORGIO	32	140b	1001	120	-	120
42e5	PANI DOMENICO	32	141a	1492	115	10	105
43e5	PANI DOMENICO	32	141b	1492	150	12	138
44e5	MARRAS STEFANO	32	155a	429	510	-	510
45e5	MARRAS STEFANO	33	155b	429	1430	-	1430
46E6	COSTA OLIMPIA	33	154a	2984	2630	580	2050
47e6	FILIZIU PIETRO	33	142b	1491	48	-	48
48e6	FILIZIU PIETRO	33	142a	1491	525	-	525
49e6	COSTA OLIMPIA	33	154b	2984	90	13	77
50e6	COSTA OLIMPIA	33	154c	2984	320	-	320
51e6	COSTA OLIMPIA	33	222a	2984	480	270	210
52e7	BRUNDU GAVINA	33	248	1834	340	16	324
53e7	SATTA GIOVANNI	33	249b	1884	48	-	48
54e7	SATTA GIOVANNI	33	249a	1884	175	-	175
55e7	MARRAS PASQUALE	33	153b	1599	185	-	185
56e7	MARRAS PASQUALE	33	153a	1599	1370	280	1090
57e8	- -	33	-	-	-	+330	330
58e8	CANOPOLI SALVATORE	33	213	435	158	-	150
59e8	DEIANA OTTAVIO	33	148	112	100	-	100
60e8	MARRAS FRANCESCO	33	144a	433	25	5	20
61e8	MARRAS FRANCESCO	33	144b	433	640	-	640
62e8	MARRAS FRANCESCO	33	144c	433	100	40	60
63e8	BRUNDU	33	214	502	410	-	410
64e8	CHIESA PARROCCHIALE PERF.	33	238	2254	1110	-	1110

Art. 34 - NORMA TRANSITORIA.

Nelle more di approvazione del presente Piano Particolareggiato il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni di edificazione esclusivamente per progetti conformi alle previsioni del Piano Particolareggiato.

Olbia, 31 luglio 1986

IL SINDACO:

IL PROGETTISTA:  
 COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
 E PERITURIA  
 Roberto PERA arch.  
 Gianluigi FERRA arch.  
 Paolo RUSU Ing.  
 Giulio CEDELONI Ing.