

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
COMUNE DI SIMAXIS
PROVINCIA DI ORISTANO



IL SINDACO
DOTT. FRANCESCO COSSU

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DOTT.SSA ANNARELLA MISCALI

IL RESPONSAB. DEL PROCEDIM.
ING. GIULIANA ARU

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
PER IL CENTRO STORICO
DI SIMAXIS
E SAN VERO CONGIUS**

IL PROGETTISTA
ING. GIULIANA ARU

DATA: DICEMBRE 2008

ELABORATO:

B 1

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**
SIMAXIS E SAN VERO CONGIUS

ADOZIONE D.G.C. N° _____ DEL _____

APPROVAZIONE D.G.C. N° _____ DEL _____

Art. 1 - CONTENUTO DELLE N.T.A. E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono state redatte in attuazione al Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al PPR e al PAI e nel rispetto delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, di cui alla L.R. N°08/2004, delle vigenti norme in materia di urbanistica e di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Le presenti norme disciplinano l'attività edilizia nella zona omogenea A, definita ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L. 765/67 e dal D.A.EE.LL. FF.UU. n°2266/U, così come individuata nel Piano Urbanistico Comunale adottato.

Art. 2 - VERIFICA DEI DATI - DIFFORMITÀ TRA I DATI DEL PIANO E LO STATO REALE

I dati riportati nelle schede monografiche e negli altri elaborati grafici e analitici del P.P. dovranno essere verificate in sede di richiesta del titolo abilitativo, eventuali discrepanze potranno essere rettificate se oggettivamente dimostrate tramite attestazione di rispondenza allo stato reale di luoghi ed elaborati progettuali a firma di tecnico abilitato.

In caso di difformità si farà riferimento alla situazione reale.

Art. 3 - CATEGORIA DI INTERVENTO

Il P.P. individua per ciascun isolato ricadente nel Centro Storico le singole unità edilizie (di seguito u.e.) costituite dal fabbricato e dalla relativa area di sedime che, quando privo di corte o ricavato da preesistenti impianti edilizi, si identifica in generale con la proprietà.

Per ciascuna u.e. è stata redatta una scheda che riporta: isolato di appartenenza, disegno in pianta dell'u.e., rilievo fotografico, scheda di analisi, prescrizioni e interventi ammessi, ecc.

Gli interventi edilizi sono definiti come segue:

TABELLA A	CATEGORIE DI INTERVENTO
DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE
1. Manutenzione ordinaria	<p>Interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne, degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.</p> <p>Le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile, non ne alterano la struttura e non ne modificano la configurazione planimetrica, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi inadeguati o danneggiati dal normale uso.</p> <p><u>Costituiscono manutenzione ordinaria i seguenti interventi:</u></p> <p>a) Manutenzione delle coperture e loro rifacimento, limitatamente ai soli manti di copertura e senza modificarne i materiali e le soluzioni tecnologiche esistenti;</p> <p>b) Riparazione e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali;</p> <p>c) Pulitura delle facciate esterne, tinteggiature delle stesse senza modifica dei colori,</p>

	<p>ripresa e riparazione degli strati di finitura esistenti;</p> <p>d) Riparazione, sostituzione e tinteggiatura delle recinzioni esterne, senza modificarne colore, materiali, forma e dimensioni;</p> <p>e) Sostituzione, riparazione, tinteggiatura degli infissi e dei serramenti esterni;</p> <p>f) Sostituzione e riparazione delle pavimentazioni esterne;</p> <p>g) Rifacimento e/o manutenzione degli intonaci, rivestimenti e tinteggiature interni;</p> <p>h) Sostituzione, riparazione, tinteggiatura degli infissi e dei serramenti interni;</p> <p>i) Sostituzione e riparazione dei pavimenti interni;</p> <p>j) Apertura e/o chiusura di vani porte interne;</p> <p>k) Sostituzione e manutenzione degli impianti tecnologici;</p>
2. Manutenzione straordinaria	<p>L'insieme di opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi, compresi gli interventi atti ad adeguare gli edifici dal punto di vista igienico-sanitario.</p> <p>Tali interventi non devono modificare la tipologia edilizia, il volume e l'aspetto esteriore dell'unità immobiliare.</p> <p><u>Costituiscono manutenzione ordinaria i seguenti interventi:</u></p> <p>a) Manutenzione delle coperture e loro rifacimento, compresa la sostituzione di parti strutturali con o senza modifica di materiali e le soluzioni tecnologiche esistenti;</p> <p>b) Sostituzione parziale di parti di elementi strutturali quali: solai, setti murari, architravi;</p> <p>c) Rimozione e rifacimento degli intonaci, delle tinteggiature e dei rivestimenti delle facciate esterne;</p> <p>d) Rimozione e rifacimento delle recinzioni esterne, anche con modifica di materiali, forma e dimensioni;</p> <p>e) Rimozione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni;</p> <p>f) Rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esterne;</p> <p>g) Rifacimento e ampliamento di servizi igienico-sanitari esistenti, ovvero realizzazione ex novo di servizi igienico-sanitari all'interno dell'involucro edilizio esistente;</p> <p>h) Rifacimento e realizzazione ex novo degli impianti tecnologici.</p>
3. Restauro e risanamento conservativo	<p>Il restauro ed il risanamento conservativo è un intervento rivolto a conservare un organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili, (anche diverse da quelle originarie). Tali opere comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la ridistribuzione degli ambienti interni, anche con spostamenti e/o rimozioni di tramezzi, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</p> <p>Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.</p> <p>Per consolidamento devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi, come per esempio le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.</p> <p>Per rinnovo, devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio.</p> <p>Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.</p> <p>Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi</p>

	architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.
4. Modifiche interne libere	Sono piccoli e grandi interventi di modifica della distribuzione interna degli ambienti tramite demolizione e/o nuova costruzione di tramezzi o loro parti, volta al miglioramento dell'aspetto igienico, o prettamente funzionale della casa, nel rispetto degli standard di legge in materia di igiene e salubrità degli ambienti e abbattimento delle barriere architettoniche.
5. Modifiche interne guidate	Sono piccoli interventi di modifica della distribuzione interna degli ambienti tramite demolizione e/o nuova costruzione di tramezzi o loro parti, volta al miglioramento dell'aspetto igienico, o prettamente funzionale della casa, nel rispetto della distribuzione tipica della tipologia tradizionale (ABACHI)
6. Ristrutturazione edilizia guidata, con o senza aumento di volume (modifiche, ampliamenti e/o sopraelevazioni) secondo la tipologia tradizionale	La ristrutturazione edilizia è un intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali opere comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti. Gli interventi di trasformazione devono prevedere la conservazione della facciata principale dell'edificio e degli elementi architettonici di valore. L'entità degli incrementi, il relativo incremento di volumetria nonché l'altezza massima del fabbricato sono indicati nella parte progettuale delle schede edilizie. Per quanto riguarda forme e materiali, la tipologia edilizia dovrà perfettamente integrarsi con quella degli edifici circostanti.
7. Demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volume – sostituzione edilizia	La demolizione e ricostruzione è un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio, in tutto o in parte, con un altro, diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso. La sostituzione edilizia è ammessa: a) per gli edifici, privi di valore storico ed architettonico; b) per gli edifici, generalmente non utilizzati, in pessime condizioni statiche, che presentino strutture portanti lesionate o fatiscenti, che manifestino pericolo di crollo o di cedimenti, e che in ogni caso non siano suscettibili di recupero e riuso razionale o funzionale. Gli interventi di sostituzione edilizia consentono la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con altro aventi caratteristiche riportate nelle schede edilizie.
8. Demolizione e ricostruzione fotocopia.	La demolizione e ricostruzione fotocopia è un intervento volto alla sostituzione di un organismo edilizio con un altro del tutto identico al precedente per caratteristiche tipologiche, dimensionali e materiche. Tale intervento è ammesso per gli edifici di pregio storico quando per comprovati motivi di sicurezza statica non sono percorribili altre soluzioni tecniche. La sussistenza di tale requisito dovrà essere attestata da un tecnico abilitato mediante perizia tecnica giurata. Sono ammesse piccole variazioni dimensionali unicamente nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"> - incrementi di cubatura finalizzate all' adeguamento alle norme igienico-sanitarie (nel limite del 20%), perché inseriti armonicamente nel contesto e aventi le caratteristiche tipologiche tradizionali riportate negli appositi abachi; - variazione di quota del pavimento volta all' eliminazione di rilevanti dislivelli stradali (in caso di dislivelli superiori ai 35 cm al di sopra o al di sotto del piano viario);
9. Nuova costruzione guidata (secondo la tradizionale)	Laddove consentiti gli interventi di nuova costruzione dovranno dare precedenza al completamento delle facciate rispetto alle opere interne. Il Comune può subordinare il rilascio della concessione alla stipula da parte del richiedente di una polizza fideiussoria a garanzia del completamento esterno della facciata rivolta alla pubblica via, al fine di garantire le migliori condizioni di decoro urbano. Gli standards urbanistici delle nuove costruzioni (superficie coperta, volume, altezza,

	numero dei piani) sono disciplinati dalle presenti norme; per le caratteristiche formali e architettoniche valgono le disposizioni di carattere generale e degli ABACHI.
10. Realizzazione di locali accessori	E' consentita la costruzione di fabbricati annessi alla residenza che potranno sorgere compatibilmente con i limiti massimi di cubatura e superficie coperta all'interno della corte secondo le specifiche tecniche prescritte dalle presenti norme.

Art. 4 - CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE PRESCRIZIONI

Nella definizione e individuazione degli interventi ammessi per ciascuna unità edilizia sono stati adottati **i seguenti criteri operativi generali**, basati su aspetti oggettivi non discriminatori, volti al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione, salvaguardia e conservazione:

1. individuazione dei caratteri tipologici tradizionali e predominanti (con riguardo anche alle altezze di gronda)
2. valutazione delle caratteristiche della singola unità edilizia in rapporto ai caratteri dominanti dell'ambiente circostante e sua suscettività alla trasformazione
3. valutazione del grado di conservazione dei caratteri tipologici per gradi:
 - tipologia tradizionale conservata integralmente e/o di particolare pregio
 - tipologia tradizionale compromessa in modo reversibile
 - tipologia tradizionale compromessa in modo irreversibile
 - edifici difformi dalla tipologia tradizionale
 - ruderi
 - lotti liberi
4. in considerazione della classificazione di cui sopra, indicazione degli interventi ammissibili.

Art. 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE E INTERVENTI AMMESSI

Le indagini conoscitive eseguite e i dati reperiti hanno consentito la classificazione degli edifici ricadenti nel centro storico di Simaxis e di San Vero Congius nelle seguenti tipologie omogenee:

1. Tipologia tradizionale conservata integralmente e di particolare pregio
2. Tipologia tradizionale compromessa in modo reversibile
3. Tipologia tradizionale compromessa in modo irreversibile
4. Edifici difformi dalla tipologia tradizionale

Per ciascuna tipologia valgono le seguenti prescrizioni:

1. TIPOLOGIA EDILIZIA A1 (Tipologia tradizionale conservata integralmente e di particolare pregio)

Ricadono in questa tipologia tutti i fabbricati aventi caratteristiche tipiche della costruzione tradizionale conservate integralmente e pertanto di particolare pregio storico paesaggistico.

INTERVENTI AMMESSI

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Demolizione e ricostruzione fotocopia qualora ne sussistano i requisiti (come descritti nella tabella A dell'art. 3)
- Realizzazione di locali accessori annessi alla residenza.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Resta fissato il principio generale dell'invariabilità dei materiali e delle tecniche costruttive.

La demolizione e ricostruzione è ammessa solo in casi eccezionali, dietro presentazione di una perizia giurata da parte di un tecnico abilitato che ne attesti il pericolo per la sicurezza e l'incolumità pubblica. Qualora ve ne fossero i presupposti, nella perizia il tecnico incaricato dovrà dettagliatamente dare una descrizione dei materiali e delle tecniche costruttive esistenti, unitamente ai rilievi fotografici dettagliati e al rilievo planimetrico e altimetrico.

In caso di ricostruzione o di eventuali variazioni, nei casi ammessi, qualunque intervento dovrà avvenire con il medesimo materiale e le medesime tecniche costruttive dell'organismo edilizio di partenza, per esempio se le murature sono in ladiri la ricostruzione avverrà con muri di in mattoni di ladiri del tipo tradizionale, e così via: le strutture portanti delle coperture in legno con travi e/o capriate, gli impalcati di copertura in tavolato di legno o cannicciato, o stuoia di canne intrecciate, manti di copertura in coppi sardi (preferibilmente con l'utilizzo di quelli originali), secondo le caratteristiche originarie dell'immobile interessato.

Non sono ammesse variazioni nei prospetti che comportino modifiche di altezze, colori, decori, dimensioni delle aperture, ecc. In casi eccezionali di comprovate ed oggettive esigenze igienico-sanitarie è ammessa l'apertura di nuove porte o finestre nei vani privi di luce diretta,

purchè armonicamente inserite nel contesto e di dimensioni proporzionate a quelle preesistenti.

Qualora le dimensioni del lotto lo permettano, è consentita la costruzione di fabbricati accessori annessi alla residenza secondo le modalità e le limitazioni disciplinate dalle presenti norme.

Per quanto omesso o non specificato valgono le disposizioni generali.

2. TIPOLOGIA EDILIZIA A2 (Tipologia tradizionale compromessa in modo reversibile)

Ricadono in questa tipologia tutti i fabbricati che hanno conservato in linea di massima l'impianto originario e posseggono tutt'ora le caratteristiche tipiche della costruzione tradizionale ma che sono state interessate da interventi di trasformazione parziale che hanno compromesso in modo reversibile la componente tipologica tradizionale e che con interventi di ristrutturazione guidata possono essere ricondotte alla conformazione originaria.

È il caso di fabbricati nei quali sono stati installati manti di copertura in eternit, infissi in alluminio o pvc, gronde e pluviali in lamiera, tettoie esterne in legno con aggetti ampi e irregolari, incremento fuori scala delle dimensioni di porte e finestre, realizzazione di piccole rientranze in prossimità del portone d'ingresso, installazione di cancelli in alluminio, applicazioni di decori e rivestimenti in pietra non coerenti con la tipologia tradizionale, ecc.

INTERVENTI AMMESSI

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Modifiche interne guidate
- Ristrutturazione edilizia guidata con o senza aumento di volume
- Demolizione e ricostruzione nei casi ammessi
- Realizzazione di locali accessori annessi alla residenza

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La demolizione e ricostruzione è ammessa dietro presentazione di una perizia giurata da parte di un tecnico abilitato che attesti le precarie condizioni statiche dell'immobile e l'impossibilità di un recupero strutturale, dovrà dare una descrizione dei materiali e delle tecniche costruttive esistenti, unitamente ai rilievi fotografici dettagliati e al rilievo planimetrico e altimetrico.

In caso di ricostruzione questa dovrà avvenire secondo gli schemi tipologici ammessi e presenti negli abachi e secondo le caratteristiche originarie dell'immobile interessato.

È sempre ammessa la demolizione parziale finalizzata all'eliminazione di superfetazioni, di elementi estranei all'organismo edilizio derivanti da aggiunte e/o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, incoerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio e finalizzati al reintegro delle caratteristiche tipologiche tradizionali.

Sono ammesse variazioni prospettiche con modifiche di altezze, colori, decori, dimensioni delle aperture, ampliamenti plano-altimetrici nel rispetto delle tipologie modulari riportati negli abachi.

È ammessa l'apertura di nuove porte o finestre purché armonicamente inserite nel contesto e di dimensioni proporzionate a quelle preesistenti, secondo le indicazioni degli abachi tipologici.

È ammessa la realizzazione di accessi pedonali e carrai, secondo le tipologie di cui agli abachi relativi.

È ammessa la sopraelevazione dei fabbricati da un piano a due piani purché realizzati rigorosamente secondo gli schemi della tipologia edilizia riportata negli abachi e secondo le prescrizioni generali.

Qualora le dimensioni del lotto lo permettano, è consentita la costruzione di fabbricati accessori annessi alla residenza secondo le modalità e le limitazioni disciplinate dalle presenti norme.

Per quanto omesso o non specificato valgono le disposizioni generali.

3. TIPOLOGIA EDILIZIA A3 (Tipologia tradizionale compromessa in modo irreversibile)

Ricadono in questa tipologia tutti i fabbricati nei quali è riconoscibile l'impianto originario e posseggono tutt'ora alcune caratteristiche tipiche della costruzione tradizionale ma che sono state interessate da interventi di trasformazione parziale che hanno compromesso in modo irreversibile la componente tipologica tradizionale, che per essere recuperata richiederebbe pesanti e radicali interventi di ristrutturazione.

È il caso di fabbricati interessati da interventi di trasformazione che hanno comportato la sostituzione delle coperture originarie con altre in legno o in calcestruzzo armato in aggetto, morfologicamente difforni dalla tipologia tradizionale, lo sfalsamento tra corpi di fabbrica, l'arretramento rispetto al filo stradale e il disallineamento dai fabbricati adiacenti, la realizzazione di sopraelevazioni incoerenti con la tipologia tradizionale, la realizzazione di balconi continui con ringhiere in ferro, piani sottotetto con aperture aggiuntive, ecc.

INTERVENTI AMMESSI

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Modifiche interne libere

- Ristrutturazione edilizia guidata, con o senza aumento di volume
- Demolizione e ricostruzione secondo tipologia tradizionale
- Realizzazione di locali accessori annessi alla residenza

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Qualunque intervento di trasformazione dovrà avvenire secondo gli schemi tipologici ammessi e presenti negli abachi, al fine di ricondurre, per quanto possibile, il fabbricato alla tipologia tradizionale.
- Non sono ammessi interventi che discosterebbero ulteriormente l'unità edilizia dalla tipologia tradizionale di appartenenza.

È sempre ammessa la demolizione parziale finalizzata all'eliminazione di superfetazioni, di elementi estranei all'organismo edilizio derivanti da aggiunte e/o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, incoerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio e finalizzati al reintegro delle caratteristiche tipologiche tradizionali.

Sono ammesse variazioni prospettiche con modifiche di altezze, colori, decori, dimensioni delle aperture, ampliamenti plano-altimetrici nel rispetto delle tipologie modulari riportati negli abachi.

È ammessa l'apertura di nuove porte o finestre purché armonicamente inserite nel contesto e di dimensioni proporzionate a quelle preesistenti, secondo le indicazioni degli abachi tipologici.

È ammessa la realizzazione di accessi pedonali e carrai, secondo le tipologie di cui agli abachi relativi.

È ammessa la sopraelevazione dei fabbricati da un piano a due piani purché realizzati rigorosamente secondo gli schemi della tipologia edilizia riportata negli abachi e secondo le prescrizioni generali.

Qualora le dimensioni del lotto lo permettano, è consentita la costruzione di fabbricati accessori annessi alla residenza secondo le modalità e le limitazioni disciplinate dalle presenti norme.

Per quanto omissso o non specificato valgono le disposizioni generali.

4. TIPOLOGIA EDILIZIA A4 (edifici difforni dalla tipologia tradizionale)

Ricadono in questa tipologia tutti i fabbricati nei quali l'impianto originario e le caratteristiche morfologiche non appartengono alla tipologia tradizionale.

È il caso di fabbricati di recente costruzione o in corso di realizzazione, sorti per lo più in sostituzione degli edifici originali o in lotti liberi.

INTERVENTI AMMESSI

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Modifiche interne libere

- Ristrutturazione edilizia guidata, con o senza aumento di volume
- Demolizione e ricostruzione secondo tipologia tradizionale
- Realizzazione di locali accessori annessi alla residenza

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Qualunque intervento di trasformazione dovrà ispirarsi agli schemi tipologici presenti negli abachi, al fine di contribuire al reintegro delle caratteristiche tipologiche tradizionali (es. per le coperture, gronde, infissi, passi carrai, tinte, decori, ecc.).

È ammessa la tipologia edilizia libera solo nei seguenti casi:

1. Per risolvere problemi di **concessione edilizia in sanatoria** in caso di interventi di nuova costruzione, ampliamenti o modifiche di costruzioni esistenti, intervenuti prima dell'adozione del presente Piano, limitatamente all'impianto edilizio e alla morfologia del fabbricato, fatta eccezione per gli elementi minori come coperture, infissi, ecc., che quando diversi dal tipo tradizionale (coperture in eternit, infissi in alluminio) possono essere sempre convertiti.
2. Per il completamento di lavori, con concessione edilizia scaduta, rilasciata prima dell'adozione del piano, per i quali non è possibile la conversione nella tipologia tradizionale, con gli stessi limiti del punto precedente.
3. Per ampliamenti di fabbricati esistenti, quando non sono applicabili gli schemi tipologici (es. in presenza di piano seminterrato, rientranze, sottotetti abitabili, ecc.).

In tutti gli altri casi il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla conversione completa nella tipologia tradizionale.

Non sono mai ammessi interventi che possono essere evitati e che discosterebbero ulteriormente l'unità edilizia dalla tipologia tradizionale di appartenenza.

Nella tabella che segue sono riepilogati i rapporti tra tipologie edilizie / interventi edilizi ammessi / titoli abilitativi richiesti da regolamento.

Tabella B

Tipologia edilizia						
Intervento ammesso	Tipologia tradizionale conservata integralmente e di particolare pregio	Tipologia tradizionale compromessa in modo reversibile	Tipologia tradizionale compromessa in modo irreversibile	Edifici difformi dalla tipologia tradizionale	Rudere	Lotti liberi
1. Manutenzione ordinaria	X (Attiv. ed. lib.)	X (Attiv. ed. lib.)	X (Attiv. ed. lib.)	X (Attiv. ed. lib.)		
2. Manutenzione straordinaria	X (Concess. Edil.)	X (Autorizz. Ed.)	X (Autorizz. Ed.)	X (Autorizz. Ed.)		
3. Restauro e risanamento conservativo	X (Concess. Edil.)					

4. Modifiche interne libere			X (Attiv. ed. lib.)	X (Attiv. ed. lib.)		
5. Modifiche interne guidate (secondo la tipologia tradizionale)		X (Autorizz. Ed.)				
6. Ristrutturazione edilizia guidata con o senza aumento di volume (modifiche, ampliamenti e/o sopraelevazioni) secondo la tipologia indicata nelle schede per unità edilizia		X (Concess. Edil.)	X (Concess. Edil.)	X (Concess. Edil.)		
7. Demolizione e ricostruzione secondo tipologia tradizionale con o senza aumento di volume (sostituzione edilizia)		X (Concess. Edil.) (nei casi ammessi)	X (Concess. Edil.) (nei casi ammessi)	X (Concess. Edil.) (sempre ammessa)	X (Concess. Edil.)	
8. Demolizione e ricostruzione fotocopia	X (Concess. Edil.)					
9. Nuova costruzione guidata (secondo la tipologia tradizionale)						X (Concess. Edil.)
10. Realizzazione locali accessori secondo tipologia tradizionale	X (Autorizz. Ed.)	X (Autorizz. Ed.)	X (Autorizz. Ed.)	X (Autorizz. Ed.)		X (Autorizz. Ed.)

Art. 6 - ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA

Oltre agli allegati previsti dal P.U.C. vigente e adottato sono richiesti i seguenti allegati aggiuntivi:

1. rilievo fotografico (sempre);
2. copia della scheda dell'unità edilizia accompagnata da relazione di un tecnico abilitato che previa verifica confermi o rettifichi i dati analitici in essa contenuti;
3. nomina e accettazione incarico da parte del direttore dei lavori (in caso di concessione edilizia);
4. descrizione della scelta dei colori e loro abbinamenti anche tramite targhette campione;

Art. 7 - EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA

Per gli eventuali edifici monumentali o di qualsiasi altra natura o genere, soggetti anche alla tutela prevista dal D.Lgs. 42/2004 o soggetti ad altre norme a carattere generale o puntuale da parte degli organi competenti, valgono le regole degli Organi competenti e comunque le più restrittive.

Art. 8 - INDICI E PARAMETRI

Le norme che seguono integrano e, ove in contrasto, sostituiscono quelle fissate dal P.U.C..

8.1 DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI

Le destinazioni d'uso ammissibili nella zona A sono:

- a)** - Le abitazioni.
- b)** - Le attrezzature connesse alla residenza.
- c)** - Le attività commerciali al dettaglio quali esercizi commerciali del tipo alimentare ed extralimentare al minuto, etc..
- d)** - I pubblici esercizi, comprendenti ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago.
- e)** - Albergo diffuso e strutture ricettive n genere.
- f)** - Piccoli uffici e studi professionali per attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, del tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedano un alto concorso di pubblico.
- g)** - Artigianato di servizio, comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, che non siano in ogni caso pericolose, nocive o moleste.

8.2. AREE PER LA SOSTA

Fatte salve le situazioni edificatorie già consolidate, in caso di variazione di destinazione d'uso, nuova costruzione, ampliamenti devono essere garantite, ove possibile, le seguenti superfici a parcheggio ed autorimessa di competenza degli edifici:

1 mq/10 mc di volume edificato (L. n° 122 del 24.03.1989).

È sempre consentita, a tal fine, la trasformazione edilizia finalizzata alla realizzazione di un passo carraio, purchè nel rispetto delle tipologie ammesse e riportate nei relativi abachi e sempre che la

rimanente porzione di edificio sia riconducibile per proporzioni e funzionalità alla tipologia tradizionale di riferimento.

In caso di nuova costruzione (in lotto libero o a seguito di demolizione), qualora il fronte strada sia inferiore ai 5,00 m, e non vi sia modo di ampliarlo, è consentito il ricorso all'impianto edilizio con la corte antistante da adibire a parcheggio e la casa rientrata rispetto al filo strada. In tal caso il prospetto fronte strada sarà costituito da un passo carraio recante le caratteristiche tipologiche tradizionali (ABACHI) e la casa, seppure interna, sarà realizzata anch'essa secondo la tipologia tradizionale. In tutti gli altri casi non sono ammesse costruzioni arretrate rispetto al filo strada e il passo carraio sarà contiguo all'abitazione.

8.3. DIVISIONI E FRAZIONAMENTI

Non sono consentiti divisioni e frazionamenti di edifici esistenti quando queste portino ad unità edilizie il cui fronte strada, escluso l'eventuale passo carraio sia inferiore a cinque metri.

8.4. DENSITA' EDILIZIA

In caso di ricostruzione conseguente a una demolizione o di ampliamento o di nuova costruzione in lotti liberi, devono rispettarsi le prescrizioni seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 3 \text{ mc/q.}$

Nel caso si proceda ad interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti volumi superiori ai limiti di densità fondiaria solo quando siano necessari per adeguamenti igienico-sanitari, tecnicamente non realizzabili in altro modo o per rendere agibili e abitabili fabbricati o accessori preesistenti, purchè in ogni caso non eccedano il 20% del volume preesistente e venga dimostrata la regolarità dei volumi esistenti.

8.5. ALTEZZA

L'altezza massima ammessa è quella indicata negli abachi delle misure in riferimento alla tipologia edilizia tradizionale, salvo particolari situazioni di dislivelli stradali rispetto a preesistenti piani di calpestio. In ogni caso tale altezza non potrà superare il valore di 7,00 m.

8.6. DISTANZE

Le nuove costruzioni o ricostruzioni a seguito di demolizioni dovranno sorgere in aderenza ai fabbricati e alle recinzioni limitrofe preesistenti e rigorosamente a filo strada. Non sono ammesse in alcun modo rientranze, neanche per la sosta dei veicoli, il cui spazio sarà

ricavato all'interno del lotto, facendo uso di passi carrai o recinzioni in muratura, del tipo e con le finiture indicate nei rispettivi abachi.

Le costruzioni dovranno essere rigorosamente in linea rispetto al filo stradale, in appoggio o in aderenza con quelle contigue.

È ammesso il distacco dal confine solo per corpi di fabbrica interni alla corte, secondo i criteri di sviluppo indicati negli abachi della tipologia edilizia, nel rispetto degli schemi tipologici ivi indicati, nonché delle seguenti prescrizioni:

- in caso di lotto adiacente ineditato la distanza dai confini sarà di 1,50 m per pareti cieche, 4,00 m per pareti finestrate;
- in caso di lotto adiacente edificato la distanza dalle pareti esistenti sarà almeno di 3,00 m in caso di pareti cieche, sarà pari almeno a m 8,00 tra pareti di cui almeno una finestrata;

Sono soggetti al rispetto di dette distanze i muri isolati anche di confine che abbiano un'altezza da terra superiore a m 3,00.

8.7 RAPPORTO DI COPERTURA

Il massimo rapporto di copertura (rapporto fra area coperta e area del lotto) è pari a **3/5** (0,6 mq/mq) e può essere maggiorato a **4/5** (0,80 mq/mq) per fabbricati funzionali annessi alla residenza (ricovero attrezzi, magazzini tettoie e altre pertinenze simili).

È consentito il superamento di detto limite solo per adeguamenti igienico-sanitari, tecnicamente non realizzabili in altro modo.

8.8 COSTRUZIONI ACCESSORIE

All'interno dei lotti sono consentiti edifici accessori annessi alla residenza perché realizzati in aderenza ai muri di confine o al fabbricato principale.

Ai fini del computo della superficie coperta e della cubatura dei locali accessori valgono le seguenti regole:

- nel calcolo della **superficie coperta** superata la profondità di m 1,20 si conteggia la parte in eccedenza;
- nel calcolo del **volume** superata la profondità di m 1,50 si conteggia la parte in eccedenza.

Le costruzioni accessorie dovranno avere copertura a falda unica in direzione della corte interna, realizzata con travi e/o capriate in legno, e sovrastante tavolato in legno o in alternativa dal cannicciato in canne. Il manto di copertura dovrà essere obbligatoriamente realizzato con manto in coppi sardi, con preferenza per quelli di tipo invecchiato.

I locali accessori non potranno superare l'altezza media di **m 2,50** e in ogni caso non dovranno superare l'altezza del muro di appoggio.

8.9 DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

Al fine di salvaguardare e mantenere i valori architettonici ed ambientali presenti nella **Zona A**, per tutti gli interventi e per tutte le tipologie valgono le seguenti prescrizioni:

1. **Le coperture** dei fabbricati principali saranno a tetto a due falde in direzione della strada, con pendenze non superiori al **35%**; i manti verranno realizzate con coppi sardi, preferibilmente originali o invecchiati, disposti con la tecnica tradizionale riportata negli abachi; non è consentito l'uso di lastre ondulate in cemento amianto e simili.
2. **Gli aggetti** non potranno essere superiori a 30 cm e dovranno essere realizzati secondo le tipologie tradizionali riportate negli abachi.
3. **Le pareti verticali** potranno essere intonacate e tinteggiate con colori a scelta tra quelli riportati nell'abaco dei colori. In alternativa sono ammessi gli intonaci colorati in pasta con finitura del tipo tradizionale. Non sono consentiti rivestimenti in pietrame ad opera incerta, o in mattoni a faccia vista, rivestimenti plastici o in laterizi o ceramica, in marmo lucido o pietre dure lavorate, in metallo etc.. E' consentito inoltre caratterizzare le facciate con rappresentazioni monocrome o policrome riconducibili alla tradizione locale.
4. **Gli infissi** esterni ed interni saranno in legname verniciato flatting opaco o nei colori degli abachi relativi ai serramenti. Non è consentito l'uso di infissi in alluminio anodizzato o pvc.
5. **I sistemi di oscuramento** saranno costituiti da scurini in legno, a due ante, interni o esterni. Non è consentito l'uso di avvolgibili in pvc, persiane, ecc.
6. **I canali di gronda e i pluviali**, saranno interni, sono comunque ammessi i canali di gronda e i pluviali a vista, che potranno essere realizzati esclusivamente in rame. Non sono ammessi materiali come ghisa, alluminio, acciaio, pvc, ecc.
7. **Le recinzioni** prospicienti le strade devono essere realizzati a parete piena secondo la tipologia illustrata nel relativo abaco. Tali recinzioni dovranno avere altezza pari ad almeno m 2,00 e non superiore a quella media della zona.
8. **Gli accessi pedonali e carrai** saranno rigorosamente in legno, realizzati secondo la tipologia tradizionale riportata negli abachi.

Art. 9 - REQUISITI IGIENICO SANITARI

In deroga alle prescrizioni generali vigenti e con l'obiettivo di consentire l'utilizzo a fini abitativi degli edifici di impianto storico tradizionale esistenti, è consentito il mantenimento delle superfici finestrate e altezze utili esistenti. La suddetta norma è applicabile anche alle ristrutturazioni e alle nuove costruzioni per le quali il Piano prevede la riproposizione delle tipologie edilizie tradizionali, secondo schemi di superfici finestrate assunti anch'essi con riferimento alla tradizione costruttiva.

Art. 10 - MATERIALI

Nei fabbricati di pregio realizzati in ladiri, gli eventuali interventi di risanamento, ristrutturazione, ampliamento dovranno avvenire con l'impiego dello stesso materiale, secondo le prescrizioni di cui alla relativa scheda per u.e.. A tal fine si rimanda all'allegato manuale di restauro delle costruzioni in terra cruda, che fa parte integrante del presente Piano.

In tutti gli altri casi sono consentiti altri materiali da costruzione di uso comune, nel rispetto formale della tipologia architettonica di riferimento.

Art. 11 - PANNELLI FOTOVOLATICI

Non è ammessa l'introduzione di pannelli fotovoltaici nelle falde di copertura rivolte verso la strada, mentre è consentito il loro impiego nelle falde interne a condizione che siano del tipo integrato e che non coprano più del 50% della copertura.

Art. 12 - ONERI CONCESSORI

Al fine di incentivare la trasformazione morfologica del centro storico, volta all'affermazione della tipologia tradizionale e all'estirpazione degli elementi di sostituzione incoerenti con l'ambiente urbano circostante, l'attività edilizia del centro storico è gratuita, vale a dire che è esonerata dal pagamento degli oneri concessori, fatta salva la corresponsione dei diritti di segreteria, marche da bollo, ecc..

Art. 13 - NORME TRANSITORIE

Non sono soggette alle disposizioni del presente piano le opere già autorizzate per le quali sia stata trasmessa la comunicazione di inizio lavori entro trenta giorni dall'adozione del presente piano, purchè la relativa ultimazione avvenga entro un anno dall'inizio, se trattasi di

autorizzazione edilizia, ovvero tre se trattasi di concessione edilizia. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alle presenti norme.

Art. 14 - NORME FINALI

Le prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato costituiscono attuazione dello Strumento Urbanistico Generale e, dove in contrasto, variante allo stesso con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme. Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alla legislazione statale, regionale e comunale vigente.

L'ufficio tecnico comunale ha facoltà di apportare modifiche non sostanziali alle previsioni e prescrizioni delle unità edilizie facenti parte del seguente piano, qualora per particolari e documentate situazioni se ne presentasse la necessità al solo scopo di migliorare il risultato finale della trasformazione edilizia.