

COMUNE DI BARESSA
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

allegato

b

**norme tecniche
di attuazione**



Luglio

2015

PROGETTO DEFINITIVO

progettazione:

progettista incaricato: dott. ing. **Franceschino Serra**

collaboratori: **Aldo Scintu, Elisa Coni**

Responsabile unico del procedimento:
Gianluigi Zedda

Sindaco:
Piergiorgio Corona



INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	3
Art.1 - Oggetto del Piano.....	3
Art.2 - Zone interessate dal Piano Particolareggiato.....	3
Art.3 - Elaborati del Piano Particolareggiato	3
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.P.	6
Cap. I - Parametri e classificazioni	6
Art.4 - Grandezze urbanistiche	6
Art.5 - Grandezze edilizie.....	7
Art.6 - Indici.....	7
Cap. II - Modalità di attuazione	8
Art.7 - Modalità di attuazione	8
Art.8 - Unità minima di intervento.....	8
Art.9 - Classificazione delle unità edilizie	8
Cap. III - Modalità di intervento	10
Art.10 - Generalità.....	10
Art.11 - Manutenzione ordinaria.....	10
Art.12 - Opere interne	10
Art.13 - Manutenzione straordinaria.....	11
Art.14 - Restauro e risanamento conservativo.....	11
Art.15 - Ristrutturazione edilizia	13
Art.16 - Demolizione	14
Art.17 - Nuova costruzione.....	14
TITOLO III - NORME TECNICHE ESECUTIVE	15
Cap. I - Normativa tecnica per l'attuazione degli interventi sui fabbricati	15
Art.18 - Generalità.....	15
Art.19 - Norme tecniche esecutive per il recupero dei fabbricati tradizionali	17
Art.20 - Norme tecniche esecutive per interventi di nuova costruzione.....	20
Art.21 - Interventi di incentivo volumetrico del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 30 della L.R. 8/2015	21

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Cap. II - Normativa tecnica per la realizzazione dei servizi a rete.....	22
Art.22 - Norme tecniche esecutive per i servizi	22
TITOLO IV - NORMATIVA GRAFICA E DOCUMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI EDILIZI	23
Art.23 - Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto	23
TITOLO V - NORME TRANSITORIE FINALI	25
Art.24	25
Art.25	25

Titolo I
NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto del Piano

1. Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del Comune di Baressa disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica, nel centro matrice.

2. Il Piano si ispira ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nonché ai principi della massima partecipazione, della sostenibilità ambientale nel quadro della legislazione vigente, regionale e statale.

3. Il P.P. è redatto secondo i criteri della legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche e integrazioni, del Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 2266/U del 20 dicembre 1983, della legge regionale n. 45 del 22 dicembre 1989, della legge regionale n. 28 del 12 agosto 1998, della legge regionale n. 29 del 13 ottobre 1998 così come modificata e integrata dalla legge regionale n.23 del 17 novembre 2000, del D.P.R.380/2001 e dell'art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla legge regionale n.8 del 25 novembre 2004, della legge regionale n. 4/2009.

Art. 2

Zone interessate dal Piano Particolareggiato

1. Il P.P. di Baressa interessa le seguenti aree (confrontare con gli elaborati grafici):

- Aree interne e limitrofe al seguente perimetro di strade: via Eleonora d'Arborea, via Is Tellaias, via De Gasperi, via Fani, via Carlo Alberto, via San Sebastiano, via Roma, via Venezia.

Art. 3

Elaborati del Piano Particolareggiato

Allegato a:
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Allegato b:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato c
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Allegato d
TABELLE PARAMETRICHE

Allegato e
TABELLA DEI COLORI

Allegato 1
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 1

Allegato 2
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 2

Allegato 3
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 3

Allegato 4
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 4

Allegato 5
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 5

Allegato 6
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 6

Allegato 7
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 7

Allegato 8
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 8

Allegato 9
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 9

TAV.01
QUADRO TERRITORIALE STORICO

TAV.02
ATTIVITA' PRODUTTIVE SISTEMA INSEDIATIVO

TAV.03
QUADRO STORICO DELL'INSEDIAMENTO

TAV.04
IDENTIFICAZIONE ISOLATI STORICI

TAV.05
GLI SPAZI PUBBLICI

TAV.06
PLANIMETRIA TIPOLOGIE PAVIMENTAZIONI STRADALI

TAV.07
ANALISI ISOLATI STORICI - MURATURE

TAV.08
ANALISI ISOLATI STORICI - PORTALI E SOLUZIONI DI GRONDA

TAV.09
ANALISI ISOLATI STORICI - FINESTRE

TAV.10
ANALISI ISOLATI STORICI - PORTE

TAV.11
ISOLATO 1 analisi tipologie edilizie

TAV.12
ISOLATO 2 analisi tipologie edilizie

TAV.13
ISOLATO 3 analisi tipologie edilizie

TAV.14
ISOLATO 4 analisi tipologie edilizie

TAV.15
ISOLATO 5 analisi tipologie edilizie

TAV.16
ISOLATO 6 analisi tipologie edilizie

TAV.17
ISOLATO 7 analisi tipologie edilizie

TAV.18
ISOLATO 8 analisi tipologie edilizie

TAV.19
ISOLATO 9-10 analisi tipologie edilizie

TAV.20
PLANIMETRIA DELLE COPERTURE

TAV.21
STATO DI CONSISTENZA DEGLI EDIFICI

TAV.22
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

TAV.23
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

TAV.24
DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

TAV.25
SERVIZI

TAV.26
INTERVENTI ISOLATO 1

TAV.27
INTERVENTI ISOLATO 2

TAV.28
INTERVENTI ISOLATO 3

TAV.29
INTERVENTI ISOLATO 4

TAV.30
INTERVENTI ISOLATO 5

TAV.31
INTERVENTI ISOLATO 6

TAV.32
INTERVENTI ISOLATO 7

TAV.33
INTERVENTI ISOLATO 8

TAV.34
INTERVENTI ISOLATO 9

Titolo II

ATTUAZIONE DEL P.P.

Cap. I

Parametri e classificazioni

Art. 4

Grandezze urbanistiche

1. *Superficie territoriale* ST: misura in mq la superficie di un'area; essa comprende, oltre alle aree private le aree pubbliche. Alla superficie territoriale si applica *l'Indice di edificabilità territoriale ET*.

2. *Superficie fondiaria* SF: misura in mq la superficie di un'area; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto. La superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PUC. Alla SF si applica *l'Indice di edificabilità fondiaria EF*.

3. *Superficie coperta* SC: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici.

4. *Isolato*: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

5. *Unità edilizia*: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

Art. 5

Grandezze edilizie

1. *Superficie utile lorda* SUL: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

2. *Superficie utile virtuale SUV*: esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3,20 m.

3. *Altezza degli edifici H*: misura la differenza in ogni punto tra la quota del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata.

4. *Distanza dai confini DC*: rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie e degli elementi decorativi) ed il confine.

5. *Distanza fuori terra tra edifici DE*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

Art. 6
Indici

1. *Indice di edificabilità territoriale ET*: rappresenta la *Superficie utile lorda SUL* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie territoriale ST*. Il rapporto è espresso in mq.

2. *Indice di edificabilità fondiaria EF*: rappresenta la *Superficie utile lorda SU* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie fondiaria SF*. Il rapporto è espresso in mq.

3. *Indice di copertura IC*: esprime il rapporto percentuale tra la *Superficie coperta SC* e la *Superficie fondiaria SF*, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della *Superficie utile lorda SUL* della costruzione stessa.

Cap. II
Modalità di attuazione

Art. 7
Modalità di attuazione

1. Il PP si attua per *intervento diretto* o *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. Per *interventi diretti* di attuazione del PP si intendono quelli realizzabili sulla base di Concessione edilizia, Autorizzazione edilizia, Dichiarazione inizio attività.

3. Per *interventi indiretti* di attuazione del PP si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione statale o regionale (Programmi Integrati, Piani di Recupero, Piano del Colore).

Art. 8

Unità minima di intervento

1. Gli interventi e le azioni di recupero andranno riferite in ogni caso alla dimensione dell'unità minima di intervento (U.M.I.).

2. Le unità minime di intervento sono individuate negli elaborati grafici e fanno riferimento all'organismo edilizio nella sua forma architettonicamente compiuta, autonoma sotto il profilo funzionale, comprensiva delle pertinenze, costituita da una o più unità immobiliari appartenenti ad un unico organismo edilizio.

Art. 9

Classificazione delle unità edilizie

1. Secondo quanto indicato nel Protocollo d'Intesa tra la Regione Autonoma della Sardegna e il Ministero per i Beni e le attività culturali le unità edilizie sono state classificate, in base alle caratteristiche storico - tipologico - ambientali, nelle seguenti quattro categorie:

- edifici di valore storico
- edifici da riqualificare
- edifici alterati o di recente/nuova costruzione
- ruderi

individuando per ciascuna categoria le relative azioni compatibili.

Edifici di valore storico

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile;
- grado di conservazione;
- valore architettonico;
- individuazione tipologica.

Azioni ammissibili

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro conservativo
- ristrutturazione interna
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

Edifici da riqualificare

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile

- valore architettonico
- individuazione tipologica

Azioni ammissibili

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

Edifici alterati o di recente/nuova costruzione

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- coerenza tipologica con il contesto
- presenza di alterazioni irreversibili
- presenza di elementi di pregio

Azioni ammissibili

- ristrutturazione edilizia
- eliminazione degli elementi incongrui con il contesto
- ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni o nuove edificazioni, con misure e regole atte a favorire la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, comunque in coerenza con l'abaco tipologico
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

Ruderi

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- individuazione tipologica, qualora rilevabile

Azioni ammissibili

- ricostruzioni, preferibilmente secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili.

Cap. III
Modalità di intervento

Art. 10
Generalità

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 3 (definizione degli interventi edilizi) del DPR n.380 del 6 giugno 2001, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.

Art. 11

Manutenzione ordinaria

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

Sono tali i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- demolizione e ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi se con le stesse caratteristiche;
- manutenzione del manto di copertura e rifacimento con medesimi materiali;
- impianti per servizi accessori (idraulico, fognatizio, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti) semprechè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra;
- intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- riparazione delle recinzioni con materiali, forme e colori con le caratteristiche preesistenti;

2. Tali interventi non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione edilizia, in quanto oggetto di attività edilizia libera subordinati ad una semplice comunicazione al Comune, mentre è richiesta l'autorizzazione paesaggistica solo in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 12

Opere interne

1. Sono *Opere interne alle singole unità immobiliari* quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliare, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (art. 15, comma 2°, legge regionale n. 23/85). Sono tali i seguenti interventi:

- modifiche distributive all'interno delle singole unità immobiliari con demolizione, ricostruzione e spostamento di tramezzi;
- apertura e chiusura di vani porta nei muri di spina e nelle tramezzature interne;
- consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai interni senza modificarne la quota d'imposta:

2. Ai sensi dell'art. 15, comma 2° della legge regionale n. 23/85 le opere interne, contestualmente all'inizio dei lavori richiedono una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie e delle prescrizioni di cui al comma 1.

Art. 13

Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono tali i seguenti interventi:

- rifacimento o sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse da quelli esistenti;
- rifacimento di strutture fatiscenti, solai di calpestio e di copertura, scale con divieto di modificarne la quota di imposta, consolidamento di strutture verticali, tratti di muratura ed archi;
- apertura, chiusura o modifica di attuali porte interne;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni, cucine);
- rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali, materiali e colori;
- interventi inerenti a nuovi impianti, lavori, opere e installazioni relative alla conservazione ed al risparmio energetico.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia, mentre è richiesta l'autorizzazione paesaggistica solo in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 14

Restauro e risanamento conservativo

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

Resta ferma la definizione di *Restauro* come prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 490 del 1999, quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche, quale intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detti interventi comprendono:

- 1) il ripristino delle parti alterate quali:
 - il ripristino dei fronti esterni ed interni. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
 - il ripristino degli ambienti interni;
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.
- 2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto;
- 3) la eliminazione delle superfetazioni.
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza d'uso.
- Gli interventi di restauro sottoposti a vincoli secondo le leggi vigenti devono essere eseguiti nel rispetto delle norme di cui al T.U. BB. CC. AA. D.Lgs. 490/99.

2. Ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n. 23/85 gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione.

Per *Risanamento conservativo* si intende l'intervento che riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico, o comunque meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazione o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2) la conservazione od il ripristino:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
- 3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia esterne che interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto;
- 4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- 5) la eliminazione delle superfetazioni;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza d'uso.

3. Ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n. 23/85 gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione.

Ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia i seguenti:

- interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali;
- interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature, fondazioni;
- riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazioni dei volumi e delle superfici;
- riorganizzazione distributiva interna con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari.

Per gli edifici di costruzione post-1950, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali, potranno essere previsti interventi di ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione, con volumetria non superiore a 3.00 mc/mq, salvo eventuali eccezioni espressamente indicate nelle tavole e tabelle di progetto. La ricostruzione dovrà fare riferimento nelle scelte delle proposizioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici ai tipi edilizi ed al tessuto urbano circostante.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di elaborati che verifichino l'inserimento nel tessuto urbano circostante e gli attacchi con gli edifici contermini. In sede di approvazione del progetto da parte dell'Ufficio Tecnico potranno essere definiti eventuali vincoli morfologici.

2. Ai sensi della legge regionale n. 23/85 gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione.

Art. 16

Demolizione

1. Costituisce *Demolizione* senza ricostruzione la demolizione di un corpo di fabbrica. Essa può aver luogo nei casi espressamente previsti dal P.P.

La demolizione, sia essa parziale o totale, non costituisce categoria di intervento autonomo, poiché generalmente è collegata alle altre categorie di intervento.

Si applica alle unità edilizie in cui siano stati realizzati fabbricati e/o superfetazioni incompatibili con le caratteristiche proprie dell'insediamento storico.

I manufatti e gli elementi architettonici che per qualsiasi motivo vengono demoliti o crollano per cause naturali devono essere ricostruiti o riposizionati solo in conformità delle norme del Piano Particolareggiato.

2. Ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n. 23/85 gli interventi di demolizione sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 17
Nuova costruzione

1. Sono interventi di *Nuova costruzione* quelli che riguardano opere di nuova costruzione di singoli manufatti.

Per le nuove costruzioni le distanze tra gli edifici, ove non sia opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti, valutate senza tener conto delle costruzioni aggiuntive recenti prive di valore ambientale.

In ogni caso diverso è consentita la riduzione delle distanze ai limiti stabiliti dal Codice di Procedura Civile. Per quanto riguarda gli indici si fa riferimento a quelli stabiliti per l'isolato in questione. Dovranno essere rispettate le caratteristiche estetiche e di altezza degli edifici confinanti.

2. Gli interventi di *Nuova costruzione* sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione e al ripristino di elementi architettonici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto.

3. È possibile l'inserimento di nuove volumetrie:

- negli ambiti alterati e privi di contenuti storici;
- negli ambiti che conservino "rilevanti tracce" del costruito storico, in seguito ad apposite valutazioni di coerenza.

4. In particolare nuove volumetrie potranno essere inserite nei seguenti casi:

- realizzazione di nuove costruzioni in lotti vuoti;
- demolizione con ricostruzione di volumetrie in diversa posizione nel lotto, se la volumetria si trova in posizione impropria rispetto ai caratteri originari dell'edificio;
- completamento funzionale all'interno di un'unità edilizia esistente, con l'aggiunta di nuove volumetrie purché queste siano compatibili con le preesistenze e il loro valore storico.

5. Ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 23/85 gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a concessione.

Titolo III NORME TECNICHE ESECUTIVE

Cap. I

Normativa tecnica per l'attuazione degli interventi sui fabbricati

Art. 18 Generalità

1. Con gli elaborati del P.P. in particolare nel planovolumetrico, nei rilievi e nelle schede dei fabbricati, sono stati precisati gli elementi architettonici tradizionali ed ambientali da mantenere, anche in caso di demolizione e ricostruzione che sono di seguito indicati:

- *murature in materiale lapideo;*
- *archi, cornici, portali (archivoltati e architravati), ingressi con cancelli monumentali ed elementi architettonici tradizionali in materiale lapideo o altro;*
- *cortili in selciato;*
- *coperture in coppi sardi;*
- *cornicioni e segna piano;*
- *balconi.*

Analogamente i suggerimenti proposti nelle schede e nelle tavole allegate dovranno essere vagliati e rielaborati dai proprietari, dai progettisti e, in ultima analisi, dai rappresentanti della popolazione con l'aiuto degli organi tecnici e della Commissione Edilizia, anche con l'istituzione del laboratorio di recupero del centro storico (art. 7, LR 45/89 e art. 19 LR 29/98) in modo da garantire un'evoluzione ed una riqualificazione del tessuto urbano da parte della stessa popolazione che in passato ne ha iniziato la costituzione.

Per dissimulare i nuovi fabbricati presenti all'interno del centro storico, oltre a quanto previsto dall'art. 15, si prescrive la costruzione o il rifacimento di recinzioni alte, con caratteristiche dimensionali, di finitura ed aperture, conformi a quelle prevalenti nel contorno che ripristinino la continuità dei murali nelle zone più antiche.

Nel dettaglio sono individuate le seguenti lavorazioni vincolanti nel caso di intervento sugli edifici, oltre a quelle specificate negli articoli seguenti.

2. Coperture

Sono realizzabili solai di copertura in struttura di legno con sovrastante manto di incannucciato o tavolato autoincastrante; sovrastante manto coibente in guaina spessorata e manto di copertura in coppi curvi tipo sardo.

Non sono consentiti solai in latero-cemento, salvo nei casi in cui le condizioni strutturali non consentano l'utilizzo di strutture in legno o per i solai intermedi.

I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista dovranno essere in lamiera di rame.

I comignoli dovranno essere realizzati in laterizi intonacati, non sono consentiti cappucci in conglomerato cementizio, ma le forme devono essere riconducibili ad esempi tradizionali.

La forma della copertura potrà essere a padiglione e a capanna per il corpo residenziale principale anche con loggiati anteriori o posteriori, mentre sono consentite anche coperture ad una falda per i corpi accessori.

3. Prospetti

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio fabbricato in condizioni di buona conservazione, nel rispetto della sicurezza, dell'igiene, del decoro urbano e dell'estetica. Il proprietario ha, di conseguenza, l'obbligo di eseguire tutti i lavori di manutenzione, riparazione, ripristino degli elementi della facciata degradati e deteriorati dal tempo o dalla mancanza della necessaria manutenzione.

Le strutture verticali dovranno essere realizzate in laterizi, in pietra e in terra cruda; non è consentito l'utilizzo di blocchi in conglomerato cementizio.

Gli intonaci dovranno essere del tipo rustico con strato di finitura con malta di calce idrata.

Le tinte dovranno prediligere le tonalità del giallo e comunque non potranno discostarsi dal colore delle terre, secondo quanto stabilito nell'allegato *Tabelle dei colori*; la colorazione in qualunque caso dovrà essere preventivamente approvata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico e dovrà essere preferibilmente a base di latte di calce.

Le finestre dovranno avere forma esclusivamente rettangolare con rapporto tra larghezza e altezza di 1 a 2 e/o di 2 a 3.

Le aperture in un edificio a due o più piani dovranno essere tra di loro allineate.

Il Piano Particolareggiato promuove il recupero e il restauro degli infissi originali - laddove questi corrispondano ai tipi tradizionali - per il mantenimento della loro consistenza formale e materiale, e prescrive l'utilizzo del legno per gli edifici con categorie d'intervento *Restauro e risanamento conservativo*.

In caso di posa di nuovi infissi negli edifici interessati da altre categorie di intervento, è sempre preferibile l'utilizzo del legno, ma è consentito il ricorso a materiali quali l'alluminio e il PVC (entrambi effetto legno). In ogni caso le colorazioni scelte per gli infissi devono essere esclusivamente quelle indicate nell'allegato "Tabelle dei colori", e dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Ufficio tecnico in fase di rilascio del titolo edilizio, e armonizzarsi con le colorazioni di finitura dei prospetti.

È sempre vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato chiaro o bronzato.

4. Impianti fotovoltaici

L'installazione di impianti fotovoltaici all'interno di edifici ricadenti all'interno del Centro matrice deve garantire un impatto visivo nullo e una perfetta integrazione architettonica. A tal fine, l'installazione degli impianti fotovoltaici deve adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- 1) i pannelli fotovoltaici installati sul manto di copertura devono seguire l'inclinazione e l'orientamento della falda stessa, senza l'ausilio di supporti che facciano assumere una pendenza diversa, ed essere collocati su non più di una falda;
- 2) è consentito l'inserimento dei pannelli su elementi di fabbrica diversi dalla copertura solo in caso di coperture piane, per le quali è consentita l'installazione nella parte interna dei parapetti che delimitano la copertura;
- 3) è in ogni caso vietata l'installazione dei pannelli sulle coperture di volumi che si affacciano sulla pubblica via;
- 4) nel caso di edifici prospettanti su piazze e/o punti panoramici, dovrà essere prodotta adeguata documentazione fotografica che certifichi la non percettibilità dei pannelli da tali spazi;
- 5) l'installazione dei pannelli deve essere limitata a una superficie massima pari al 50% della superficie della falda su cui insistono.

È sempre consentito l'utilizzo di tegole fotovoltaiche.

Le prescrizioni sopra riportate si intendono valide sia per gli edifici di nuova costruzione che per quelli esistenti.

L'installazione di impianti fotovoltaici rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, e come tale è soggetta ad autorizzazione edilizia. È richiesta inoltre l'autorizzazione paesaggistica.

5. Impianti solari

Per l'installazione degli impianti solari valgono le medesime prescrizioni individuate per gli impianti fotovoltaici. È vietata la collocazione dei serbatoi di accumulo sulla copertura o su punti visibili dagli spazi pubblici prospicienti.

I titoli abilitativi richiesti sono i medesimi previsti per gli impianti fotovoltaici (autorizzazione edilizia e autorizzazione paesaggistica).

Art. 19

Norme tecniche esecutive per il recupero dei fabbricati tradizionali

1. La quasi totalità degli edifici tradizionali del centro storico è costruita in muratura di pietrame. La loro tutela, intesa come conservazione dei caratteri costruttivi e dell'organicità tra questi e gli elementi di finitura, è uno dei principali obiettivi della conservazione del Centro matrice.

Le modalità di intervento ammesse sono: il restauro e il risanamento conservativo. Qualora si verifichi il crollo parziale o totale dell'edificio anche nel corso dell'intervento, l'unità edilizia dovrà essere ripristinata facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.

2. Sistema strutturale

a. Prescrizioni di carattere generale

Negli edifici con struttura portante in muratura devono essere osservate le prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. n. 103 del 20.11.1987 "*Norme tecniche per la progettazione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento*".

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché il consolidamento o la sostituzione parziale di strutture verticali, orizzontali, scale, coperture o strutture di fondazione dovranno tener conto del comportamento globale dell'organismo e del rapporto con gli edifici circostanti e rendere coerente l'obiettivo di garantire il comportamento scatolare dell'edificio con l'uso di materiali e tecniche che consentano di preservarne i caratteri costruttivi e architettonici secondo principi di massima reversibilità, garantendo allo stesso tempo la conservazione delle prestazioni termoigrometriche e del benessere degli spazi interni. A questo proposito il progetto dovrà essere accompagnato da un rilievo strutturale che documenti:

- le caratteristiche architettoniche, strutturali e le destinazioni d'uso dell'organismo edilizio nella situazione esistente;
- l'evoluzione delle suddette caratteristiche con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modifiche intervenute nel tempo.

I materiali utilizzati dovranno essere compatibili con quelli originali dal punto di vista chimico, fisico e meccanico, evitando, in particolare, l'inserimento di elementi con una rigidità superiore a quelli con i quali collaborano da un punto di vista strutturale.

b. Sopraelevazioni

Le sopraelevazioni, ove ammesse, dovranno essere compatibili con i caratteri costruttivi dell'edificio esistente, non gravare su muri di consistenza e spessore inadeguati, non alterare il comportamento statico globale dell'organismo edilizio.

c. Coperture

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dei prospetti.

Sono vietati i seguenti interventi:

- la modifica dei materiali e degli aggetti di gronda originari;
- l'uso di canali di gronda e pluviali con materiali diversi dalla lamiera di rame e di sezione quadrata o rettangolare;
- l'uso di comignoli prefabbricati in c.a. o altro materiale.

d. Demolizioni

E' sempre ammessa:

- la demolizione di corpi di fabbrica o di elementi estranei all'organismo edilizio (fabbricati bassi, edifici o parti di edifici recenti, ecc.);
- la demolizione di tramezzature recenti per ripristinare lo stato antecedente;

e. Superfetazioni

Sono da intendersi come superfetazioni tutte le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario. In particolare: i corpi aggiunti (sopraelevazioni, volumi pensili); le occlusioni di logge; i manufatti aggiunti nei cortili e nelle aree di pertinenza:

3. Facciate

a. Manutenzione/ripristino di intonaci e tinteggiature

Gli interventi di manutenzione/ripristino delle finiture esterne dovranno interessare per intero tutte le facciate di un edificio, ivi compresi i prospetti laterali anche se ciechi e quelli retrostanti.

Sono vietati i seguenti interventi:

- la stirlatura dei giunti con malta cementizia o idraulica;
- l'evidenziazione e alterazione delle dimensioni dei giunti;
- il mantenimento in vista di elementi strutturali in c.a.;
- l'uso di rivestimenti plastici, di pitture a base di resine sintetiche quali idropitture o quarzo plastico;
- i rivestimenti realizzati con piastrelle ceramiche o con lastre irregolari di pietra ad imitazione di murature portanti in blocchi di pietra;
- l'esecuzione di intonaci falso rustici (graffiati, spatolati, a buccia d'arancia, spruzzati, ecc.) o comunque non afferenti alla tradizione costruttiva locale.

b. Infissi e serramenti esterni

I serramenti originari, in particolare i portoni dei portali antichi, le porte esterne e le finestre in legno di costruzioni tradizionali, devono essere conservate e mantenute, comprese le parti metalliche ed i meccanismi di chiusura. Ove non fosse possibile, in considerazione dell'avanzato stato di degrado, se ne raccomanda la sostituzione con elementi di materiale e forma analoghi a quelli preesistenti.

Sono vietati i seguenti interventi:

- sostituzione e realizzazione di serramenti o sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato (finitura dorata o argentata) e in materiali plastici;
- la sostituzione della doppia anta con anta unica;
- l'eliminazione delle traverse che scandiscono verticalmente il disegno delle ante;
- la realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;
- la realizzazione di sistemi di schermatura estranei alla tradizione e ai caratteri architettonici dei tipi edilizi.

c. Opere in ferro

Gli elementi metallici tradizionali realizzati in ferro forgiato o in fusione di ghisa assemblati in vario modo senza saldature, devono essere conservati.

Sono vietati i seguenti interventi:

- la sostituzione delle ringhiere e delle inferriate se non con elementi analoghi per forma e materiale a quelli preesistenti;
- l'uso di materiali plastici e in alluminio, anche elettrocolorato.

d. Interferenza degli impianti con le facciate degli edifici

La sostituzione, la riparazione o l'installazione delle reti dovrà essere eseguita nel rispetto dei caratteri storici dell'edificio, della composizione architettonica delle facciate e dei singoli elementi architettonici presenti, privilegiando quelle soluzioni tecniche che ne occultano la vista sulle fronti.

E' vietata l'installazione di caldaie murali, pompe di calore e antenne satellitari, sulle fronti che affacciano su strade o spazi pubblici, prevedendo inoltre, laddove tale installazione avvenga su terrazzi di copertura, soluzioni tecniche che ne occultino la vista.

4. Riqualficazione energetica

Il Piano Particolareggiato incentiva la gestione sostenibile delle abitazioni ai fini del miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati, nel rispetto delle normative nazionali e comunitarie, sia relativamente al contenimento dei consumi energetici che all'utilizzo di materiali e tecniche costruttive ispirati ai criteri di sostenibilità ambientale.

Al fine di incentivare il recupero delle abitazioni storiche disabitate e in stato di degrado, si riportano di seguito le indicazioni necessarie a realizzare interventi coerenti e non eccessivamente invasivi di riqualficazione energetica delle stesse, per adeguarle alle odierne necessità di comfort bioclimatico, richieste peraltro dalle normative europee e nazionali in materia di risparmio energetico e contenimento dei consumi degli edifici.

Le indicazioni riportate di seguito hanno carattere generale, e richiedono una successiva definizione specifica di ciascun intervento di riqualficazione energetica, che avrà caratteristiche diverse a seconda dell'edificio sul quale si renderà necessario l'intervento.

Adeguamento dell'involucro edilizio, da realizzarsi attraverso:

- coibentazione del solaio di base attraverso la realizzazione di un vespaio aerato (dove questo non comporti la demolizione di pavimentazioni di pregio);
- coibentazione delle murature perimetrali attraverso la realizzazione di un cappotto interno da eseguirsi con materiali isolanti naturali ed ecologici (divieto di utilizzo di materiali isolanti sintetici);
- coibentazione dei solai interpiano con inserimento del materiale isolante all'intradosso o all'estradosso;
- coibentazione del solaio di copertura con l'inserimento di uno strato di materiale isolante (all'intradosso o all'estradosso, a seconda della necessità di rimuovere anche il manto di

- copertura e il suo eventuale supporto) e/o inserimento di un'intercapedine che consenta la ventilazione;
- realizzazione di intonaci esterni termoisolanti (solo in presenza di paramento murario già intonacato o del quale è prevista l'intonacatura secondo gli elaborati grafici del presente Piano);
 - sostituzione degli infissi ammalorati, con posa di infissi analoghi per materiale e disegno del telaio, realizzati con vetrocamera di dimensioni da stabilire caso per caso.

Art. 20

Norme tecniche esecutive per interventi di nuova costruzione

I nuovi fabbricati dovranno conformarsi ai tipi edilizi base ed a quelli da essi derivabili per lotti aventi dimensioni ridotte o forme particolari, come in alcuni esempi riportati.

Per particolari esigenze funzionali e/o progettuali potranno essere introdotte anche tipologie diverse il cui inserimento nell'ambiente risulti positivo.

In ogni caso dovranno adeguarsi alle caratteristiche dei fabbricati limitrofi e rientrare nelle prescrizioni che derivano dagli elaborati grafici di progetto (la volumetria consentita dovrà essere verificata con un preciso rilievo dei fabbricati esistenti.); planimetricamente, con le dovute approssimazioni, nei contorni preferenziali indicati nelle planimetrie, salvo ulteriori proposte dei proprietari che dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale, con spostamenti, rispetto alla campitura definita negli allegati grafici, non sostanziali con tolleranza in percentuale non superiore al 10%.

Inoltre dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) indice di edificabilità fondiaria non superiore a 2.85 mc/mq;
- b) rapporto fondiario di copertura < 0.50 mq/mq;
- c) superficie minima dei lotti, eccettuati quelli interclusi, pari a mq 150, con la sola eccezione per i lotti esistenti;
- d) altezza massima non superiore a m. 7.50, né all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico - artistico o ambientale, come precisate, per gli edifici a filo strada; per i corpi tradizionali addossati ai confini interni del lotto l'altezza massima sarà di m.4.50, comprese in essa coperture e tetto, parapetti terrazze e qualsiasi sovrastruttura; per gli altri fabbricati interni, ove consentiti dalla normativa, l'altezza massima non deve essere superiore a m 7,50; altezza minima dei fabbricati lungo le strade non inferiore a m. 3.00, comprendente in essa cornicioni, parapetti, mantovane, ecc.;
- e) altezza minima del piano terra m. 2.70 da pavimento a soffitto, anche per locali pubblici, bar, negozi, attività artigianali e simili, a condizione che il volume dei vani sia proporzionato all'afflusso del pubblico previsto;
- f) ove non sia possibile o non si voglia edificare in aderenza ai confini laterali, i distacchi minimi da detti confini e da qualsiasi corpo di fabbrica, anche se facente parte di uno stesso fabbricato, saranno m. 8.00, il distacco minimo dal confine potrà essere ridotto a m. 4.00 se trattasi del confine posteriore del lotto o nel caso o se esista convenzione registrata con il vicino che si impegni a mantenere lo stesso distacco; i corpi tradizionali ubicati all'interno dei cortili e aventi altezza massima m 4,50, potranno essere edificati adiacenti ai confini posteriore e laterali dei lotti; per i lotti d'angolo entrambi i confini interni sono considerati, agli effetti del distacco minimo, come confini posteriori.

Nei lotti aventi dimensioni dal lato strada ed in profondità minore di m. 20.00, in caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanza tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, i distacchi di dette pareti finestrate dai fabbricati o dai confini dei lotti potranno essere ridotti, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle disposizioni del Codice Civile, a metri 3.00; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati

esistenti, anche nei lotti aventi dimensioni superiori a m. 20.00, è consentito l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra descritte, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite dalle disposizioni del Codice Civile, cioè a m. 3.00;

g) i nuovi corpi di fabbrica paralleli alle pubbliche strade non potranno avere una profondità superiore a metri 8.00;

h) in tutti gli interventi dovranno essere precisati i materiali, le lavorazioni, l'aspetto esteriore, i colori e le partiture dei prospetti e degli infissi, avendo cura che non contrastino con l'abitato circostante e siano intonati ai valori del paesaggio e del tessuto urbano storico anche nei casi in cui si darà un'interpretazione attuale del patrimonio architettonico tradizionale.

In particolare non sono consentiti:

- lastre di cemento amianto, lamiera zincata sprovvista di colori tradizionali e simili per coperture, tegole marsigliesi e portoghesi, infissi in alluminio colorato;

- balconi aventi sporgenze superiori a m.1,20 ed estensioni superiori a m. 1,50 disegni, colori e trattamenti superficiali che rompano la continuità dei murali o degli edifici a filo strada;

- materiali e finiture dei prospetti, delle coperture a tetto e degli infissi che, caso per caso, risultino in contrasto con l'edificazione tradizionale esistente al contorno;

- insegne pubblicitarie, illuminazione e arredi non coerenti con l'impostazione architettonica generale.

Si prescrive l'uso di materiali, lavorazioni, colori dei fabbricati tradizionali del paese, come rilevati nel corso del presente Piano Particolareggiato, a titolo d'esempio, ed anche dei paesi vicini; in particolare si raccomanda il divieto di utilizzo di blocchi in conglomerato cementizio vibro - compresso:

- murature in pietra locale a vista, lavorata secondo gli usi locali e messa in opera senza ricorsi regolari, specie nelle recinzioni;

- murature in mattoni forati con intonaci frattazzati rustici (solo come da esempi tradizionali); intonaci frattazzati rustici a filo del pietrame sottostante, seguendo sempre i magisteri documentati con esempi inoppugnabili;

- colori tradizionali e colori della gamma delle terre, evitando per i campi estesi le tonalità forti (verde scuro, azzurro, rosso scuro, grigio cemento, ecc.),

- finiture in pietra lavorata, lavori in ferro e legno secondo i modelli tradizionali;

- recinzione continua con murali aventi altezza, caratteristiche di finitura ed aperture conformi a quelle prevalenti nel contorno;

- solai di copertura in struttura lignea, salvo situazioni limite da valutare in sede di commissione edilizia, che non consentano l'utilizzo di strutture portanti in legno;

- coperture in tegole curve tipo coppi sardi.

Art. 21

Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 30 L.R. 8/2015

1. Per le unità edilizie classificate come *edifici alterati o di recente/nuova costruzione* (così come individuate nella TAV. 23-CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI), che in quanto tali non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e sono in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, è prevista la possibilità di realizzare un incremento volumetrico per la realizzazione di interventi che dimostrino una particolare sensibilità nei confronti dell'ambiente urbano, armonizzandosi con esso e salvaguardando le caratteristiche dell'edilizia tradizionale, attraverso la riqualificazione paesaggistica dell'immobile, configurando interventi ispirati al principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

2. All'interno della zona urbanistica A gli interventi di ampliamento volumetrico possono determinare, per ciascuna unità edilizia, un incremento massimo del 20% del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 70 metri cubi.

3. Nelle zona urbanistica B l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30% del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 120 metri cubi. E' inoltre concesso un ulteriore incremento del 5% del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, nelle seguenti ipotesi alternative:

- a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.;
- b) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e giardini verticali;
- c) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue.

4. Nelle zone A e B è inoltre consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti ai punti precedenti, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima di 120 metri cubi per ciascuna unità immobiliare.

5. Le norme riportate in questo articolo hanno carattere transitorio fino alla scadenza temporale della L.R. 8/2015, fissata alla data del 31 dicembre 2016.

6. Gli interventi di ampliamento volumetrico di cui al presente articolo non sono ammessi negli edifici e nelle unità immobiliari che hanno già usufruito degli ampliamenti volumetrici previsti dal capo I e dall'art. 13, comma, 1 lettera e) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii., o nei volumi realizzati usufruendo delle disposizioni contenute nella citata legge; è consentito l'utilizzo delle premialità volumetriche fino al raggiungimento delle percentuali massime e soglie previste al presente articolo.

Cap. II

Normativa tecnica per la realizzazione dei servizi a rete

Art. 22

Norme tecniche esecutive per i servizi

1. Negli interventi di qualsiasi tipo (manutenzioni, riparazioni, sostituzioni, nuovi impianti ed allacci ecc.) interessanti i servizi a rete nel centro matrice di Baressa, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni particolari, in aggiunta alle norme vigenti per i singoli servizi; in caso di contrasto prevalgono le disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione del P.P.
2. Tutti i servizi a rete nel centro storico dovranno essere realizzati con canalizzazioni internate; al raggiungimento di questo obiettivo deve uniformarsi qualsiasi intervento.
3. L'apertura di tracce di qualsiasi genere in muri antichi sia a faccia vista che intonacati è vietata. Per i soli lavori che prevedono il rifacimento dell'intonaco è consentito incassare in questo cavi, tubi ecc. che non riducano le murature neppure per raccordi, diramazioni ecc. Le canalizzazioni orizzontali potranno interessare sottofondi di vespai, pavimenti, estradossi di volte solo nel rispetto delle norme di sicurezza e delle caratteristiche e decorazioni architettoniche e di arredo.

Titolo IV NORMATIVA GRAFICA E DOCUMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 23

Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto

1. Elaborati richiesti per i progetti d'intervento edilizio soggetti a comunicazione o ad autorizzazione.

Gli elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande o comunicazioni per i relativi progetti d'intervento edilizio sono i seguenti:

- a) Piante, nella scala non inferiore a 1:100 con specificazione delle destinazioni d'uso previste ai vari piani, delle nuove sistemazioni interne, del trattamento delle superfici, della sistemazione degli spazi aperti.
- b) Prospetti e sezioni, nella scala non inferiore a 1:100 con indicazioni precise circa le opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture.
- c) Particolari esecutivi, in scala adeguata, delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali.
- d) Dati metrici relativi al progetto.
- e) Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, il ripristino tipologico, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.
- f) Ogni altro elaborato aggiuntivo previsto dai regolamenti vigenti.
- g) Per interventi su edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 è richiesto il preventivo parere della competente soprintendenza.

2. Elaborati richiesti per progetti di interventi per cui è obbligatoria la concessione (non onerosa e onerosa).

Gli elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande per progetti diretti ad ottenere la concessione edilizia sono i seguenti:

- a) Planimetria, nella scala non inferiore a 1:200 con indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento e del contorno urbano in un raggio di almeno 50 metri.
- b) Estratto catastale con esatta individuazione del lotto.
- c) Rilievo dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:100 composto da:
 - rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazioni precise delle destinazioni d'uso delle superfici e delle altezze di tutti i vani, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
 - rilievo quotato di tutti i prospetti esterni e interni con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura. I disegni dei prospetti devono comprendere anche, a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
 - sezioni longitudinali e trasversali quotate, riferite alle quote stradali con indicazioni precise sui materiali delle parti strutturali; altezza netta dei piani e spessore dei solai, sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda; le sezioni devono essere in numero necessario alla completa identificazione dell'edificio;
 - rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici, comprendente le caratteristiche esecutive e di consistenza, le particolarità architettoniche e decorative, i materiali esistenti: queste indicazioni

possono essere riportate nella scala del rilievo generale quando ciò sia graficamente possibile; dovranno formare un elaborato, in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.

d) Rilievo degli spazi aperti, comprendente:

- pianta quotata in scala adeguata con indicazione delle pavimentazioni e dello stato di fatto generale;
- rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (cancelli, arredo in genere, etc.);
- indicazioni delle specie arboree presenti nelle zone a verde, riportate su una apposita pianta o comprese nel rilievo generale;

e) Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

- fotografie d'insieme;
- fotografie degli elementi architettonici;
- fotografie degli spazi aperti;
- fotografie degli elementi strutturali.

Il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita serie di piante (di scala ridotta rispetto a quelle del rilievo) mediante numerazione;

f) Piante, prospetti e sezioni del progetto in scala non inferiore a 1:100 che dovrà contenere:

- demolizioni individuate in sezione (con puntinato stretto) ed in vista (con puntinato largo),
- nuove murature individuate in sezione (con rigato stretto) ed in vista (con rigato distanziato);
- opere demolite e ricostruite (i due simboli sovrapposti);
- localizzazione dei consolidamenti e tecniche esecutive;
- rifacimento del manto di copertura, dei comignoli, ecc.;
- rifacimento di intonaci, cornici, ecc.;

g) Piante dello stato finale dell'opera in scala non inferiore a 1:100 con la descrizione ambiente per ambiente, delle previste destinazioni d'uso e dove saranno individuati:

- stato finale dell'opera a demolizioni e ricostruzioni avvenute;
- pavimentazioni esterne, essenze arboree e arbustive, elementi di arredo;

h) Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, il ripristino tipologico, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.

i) Ogni altro elaborato aggiuntivo previsto dai regolamenti vigenti.

l) Per interventi su edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 è richiesto il preventivo parere della competente soprintendenza.

3. Elaborati integrativi

È facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere elaborati integrativi e aggiuntivi rispetto a quelli elencati ai paragrafi 1 e 2, interrompendo i termini previsti dalle vigenti leggi urbanistiche per le determinazioni di legge.

Titolo V **NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 24

Per gli edifici per i quali esistono progetti già approvati dall'Amministrazione, le modalità di intervento specificate nel presente P.P. non sospendono l'attuazione del progetto e devono intendersi riferite all'edificio che risulterà dalla realizzazione dell'intervento.

Art. 25

Per le aree del centro storico soggette alla disciplina urbanistica del P.P. le presenti norme sostituiscono ogni altra prescrizione.