



COMUNE DI SERRAMANNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

LEGGE REGIONALE DEL 22.12.1989, N. 45

A₂

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ADOZIONE DEFINITIVA: DELIBERAZIONE C.C. N. 7/2011 DEL 24.03.2011
PUBBLICAZIONE B.U.R.A.S.: N. 11 DEL 18.04.2011

SCALA

A.T.P.

Dott. Ing. Sergio Serra

Capogruppo

Dott. Ing. Roberto Bordicchia

Dott. Ing. Massimiliano Brau

Dott. Ing. Marco Muscas

Collaboratori:

Dott. Ing. Gianfranco Carcangiu

Dott. Ing. Mauro Madeddu

Stud. Ing. Riccardo Bordicchia

Dott. Ing. Stefano Loddo

Dott. Arch. Mario Bordicchia

COMUNE DI SERRAMANNA

(Provincia del Medio Campidano)

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

NORME DI ATTUAZIONE

AGG. MAGGIO 2011

ARTICOLO 1. Attuazione del Piano

Il P.P. si attua in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi disposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.

I programmi esecutivi possono essere attuati con:

- a) intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti che ne hanno il titolo in base alle leggi urbanistiche, 167 del 18.4.1962, 865 del 21 ottobre 1971 (con successivi aggiornamenti e integrazioni), 10 del 28.1.1977;
- b) intervento pubblico o privato attraverso piani di recupero regolamentati dalla L. 457 del 5.8.1978 titolo IV-2;
- c) intervento da parte dei cittadini attraverso soluzioni edilizie singole, consorzi volontari se estese a più unità immobiliari, comparti edificatori ai sensi della L.U. 1150 del 17.8.1942.

La concessione edilizia, nel rispetto delle presenti norme, è regolamentata dalla legge urbanistica art. 31) e dalla legge n°10 del 28.1.1977, anche per quanto concerne gli adempimenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché per le concessioni delle superfici per uso pubblico, definite dal P.P. in base alle disposizioni del Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica n°2266/U del 20.12.1983.

ARTICOLO 2. Aree individuate dal piano particolareggiato e categorie d'intervento

Il P.P. comprende tutte le zone di Serramanna classificate "A" ai sensi del decreto assessoriale n°22 66/83 ed individuate come tali nel vigente Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano individua all'interno del Centro storico otto fondamentali categorie d'intervento che sono state così denominate:

A1 Restauro scientifico A2 Risanamento A3 Ristrutturazione edilizia	Interventi conservativi
A4 Demolizione di superfetazioni A5 Nuove edificazioni a seguito di demolizioni A6 Nuove edificazioni in lotti liberi A7 Sopraelevazioni A8 Interventi di reintegrazione ambientale	Interventi di reintegrazione urbanistico-ambientale

Tutte le operazioni ammissibili e/o obbligatorie per ciascuna unità edilizia sono riconducibili all'interno di tali otto categorie d'intervento regolate dai successivi articoli e dagli elaborati di piano.

Per quanto non specificato, viene fatto costante riferimento alle Leggi nazionali e regionali in materia di disciplina urbanistica.

ARTICOLO 3. RESTAURO SCIENTIFICO (A1)

Tale tipologia d'intervento è riferita ad immobili aventi rilevante interesse storico, architettonico e archeologico, in questa categoria d'intervento ricadono gli edifici e complessi di proprietà pubblica aventi almeno cinquanta anni e perciò sottoposti a tutela ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089, nonché a quelli privati ritenuti di rilevante importanza storica e architettonica.

Per tutti questi edifici (e relative aree di pertinenza) gli interventi di restauro devono costituire un insieme di opere edilizie volte alla conservazione e al recupero funzionale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, distributive e statiche originali.

Sono pertanto consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche dei materiali e delle tecniche costruttive esistenti che non devono essere alterati o sostituiti con altri incompatibili con le strutture originali;
- b) interventi di consolidamento statico e risanamento dell'umidità;
- c) realizzazione di servizi igienici se non esistenti, da ricavare senza aumento di superfici e volumi e senza modifiche di prospetti e della copertura;
- d) adeguamento degli impianti idrici, fognari ed elettrici;
- e) rimozione di sovrastrutture e superfetazioni di ogni genere ritenute estranee all'organismo originario e/o nocive sotto il profilo statico.

Gli enti proprietari (pubblici e privati) di tali edifici, complessi e aree di pertinenza sono tenuti, ai sensi della Legge 1089/39, alla conservazione di tale patrimonio a propria cura e spese.

ARTICOLO 4. RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)

Tale tipologia d'intervento è riferita a quegli edifici che, presentando caratteri costruttivi e tipologici originari che si sono mantenuti nella loro integrità, costituiscono il tessuto storico più rappresentativo e meglio conservato dell'antico nucleo di Serramanna.

Per questi edifici è richiesta la salvaguardia attraverso interventi di risanamento conservativo che tenga conto delle opere edilizie volte all'adeguamento igienico e tecnologico e al consolidamento statico dell'edificio.

Per tali immobili oltre alle operazioni indicate in A1 sono consentiti aumenti di superfici e volumi per i seguenti motivi e alle condizioni appresso indicate:

- a) Adeguamento igienico sanitario - Qualora l'abitazione, esercizio commerciale o artigianale o ufficio, non disponga di servizio igienico potrà essere realizzato senza superare la dimensione di mq 6,00 (ad

esclusione dell'antibagno) e con altezza utile interna non inferiore a ml 2,40. Ciascun servizio igienico può costituire un nuovo volume da integrare con quello principale se non è realizzabile all'interno di quello dell'abitazione.

Il servizio igienico può occupare la superficie libera del lotto solo se la superficie coperta non supera il 60% di quella complessivamente disponibile.

- b) Adeguamento delle altezze degli ambienti sottotetto - Qualora gli ambienti sottotetto destinati ad abitazione abbiano un'altezza media inferiore ai ml 2,40 questa può essere aumentata fino a ml 2,70. Il punto di minima altezza della falda non può tuttavia essere inferiore a ml 1,80 e il punto di massima altezza non può essere superiore a ml 3,50.

Compatibilmente con tali norme la pendenza delle falde e la geometria della copertura dovranno essere identiche a quelle preesistenti.

Per i nuovi volumi realizzati a seguito degli adeguamenti previsti in a) e b) sono consentiti, ove è necessario, nuove aperture esterne o ampliamenti di quelle esistenti.

Per l'ubicazione e la dimensione di tali aperture si dovrà fare riferimento a quelle sottostanti o realizzare a fianco mantenendo identici gli allineamenti verticali e orizzontali.

Sono ammessi i lucernai esclusivamente realizzati sul piano della falda ove fosse impossibile realizzare nuove aperture. Finestre e lucernai devono in ogni caso essere realizzati in legno.

Sono consentite trasformazioni interne che non prevedano sostituzioni di parti strutturali e modifiche alle facciate e coperture ma finalizzate esclusivamente ad una migliore distribuzione e funzionalità degli alloggi secondo le indicazioni dell'abaco dei tipi edilizi che è parte integrante del P.P.

Le modifiche distributive interne non devono in ogni caso realizzare aumenti di volume e di superficie ad eccezione di quanto previsto per l'adeguamento igienico sanitario ed adeguamento altezze ambienti sottotetto.

Non sono consentite demolizioni e ricostruzioni di unità abitative.

ARTICOLO 5. Ristrutturazione edilizia (A3)

Questa tipologia d'intervento è riferita ad edifici aventi interesse in quanto elementi costitutivi dell'antico tessuto edilizio ma di modesto interesse storico e/o elevato degrado formale e strutturale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in quel complesso di opere che comportano il rifacimento degli elementi costitutivi, sia strutturali che distributivi degli edifici o di parte di essi, nelle salvaguardia dei soli caratteri morfologici (aperture, muri perimetrali) dell'involucro edilizio.

Per tali immobili oltre alle operazioni indicate in (A1) e (A2), sono consentite:

- a) opere di ristrutturazione integrale;
- b) accorpamento di lotti contigui, allo scopo di migliorare la funzionalità degli alloggi;
- c) divisione di unità immobiliari;
- d) variazioni anche totali nel cambio di destinazione d'uso.

Non sono consentite demolizioni integrali e successivi rifacimenti a meno che il proprietario non attesti mediante atto sostitutivo di notorietà e perizia giurata di un tecnico abilitato, che l'immobile è irrecuperabile sotto il profilo statico ed igienico.

La proposta di demolizione dovrà essere accompagnata dai disegni dello stato di fatto e da fotografie a colori in numero sufficiente per individuare le reali condizioni dell'immobile.

La demolizione per motivi igienici potrà essere autorizzata esclusivamente per quelle abitazioni che hanno il pavimento della zona residenziale al di sotto del piano stradale ed inoltre non è possibile eliminare le cause che le rendono insalubri.

In ogni caso, la nuova costruzione deve mantenere inalterato l'assetto planivolumetrico originale, il numero dei piani, l'interpiano (se non inferiore ai minimi indicati) i paramenti murari esterni, la copertura e i serramenti esterni.

È consentita la modifica di parti strutturali all'interno dell'edificio oltre alle modifiche distributive interne nel rispetto dei tipi edilizi indicati dal P.P.

Sono consentiti altresì, per il miglioramento igienico e funzionale dell'edificio parziali demolizioni e ricostruzioni, incrementi volumetrici semprechè non venga superato l'indice fondiario di 3,50 mc/mq.

Agli effetti della ristrutturazione e ridestinazione edilizia sono considerati volumi esistenti quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio compresi i porticati coperti.

Sono esclusi dal computo i volumi abusivi non condonati, mentre potranno essere utilizzate:

- Le superfetazioni recenti (per le quali è obbligatoria la demolizione), perché rispettino le prescrizioni di cui all'art. 6;
- i portali;
- i box, e magazzini esterni all'impianto di fabbrica;
- i volumi costruiti in modo precario o abusivi condonati;
- i volumi preesistenti demoliti di cui si possa dimostrare la precedente esistenza tramite idonea documentazione.

ARTICOLO 6. Demolizione di superfetazione (A4)

Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi in genere di recente realizzazione che appaiono del tutto estranei per struttura, materiali e ubicazione rispetto all'organismo edilizio principale.

Si tratta generalmente di locali accessori come servizi igienici, verande, garage, depositi, tettoie, ecc. costruite con materiali estranei alla tradizione locale e precari e la cui presenza in genere non rilevabile catastalmente, comporta una scorretta utilizzazione degli spazi liberi, reca pregiudizio ai valori storici architettonici e archeologici del centro storico e costituisce ostacolo alla realizzazione delle previsioni di P.P.

Il P.P. prevede per tali sovrastrutture edilizie la completa demolizione.

È consentita l'utilizzazione della volumetria o delle superfici coperte delle superfetazioni per realizzare volumetrie accorpate con quelle esistenti, armonicamente inserite nel lotto aventi le caratteristiche di cui al successivo art. 19 punto B.

ARTICOLO 7. Nuove costruzioni a seguito di demolizione (A5)

In linea generale non sono consentite demolizioni integrali e successivi rifacimenti

Questo articolo interessa esclusivamente quelle poche costruzioni che, dai sopralluoghi effettuati, sono risultate fatiscenti e prossime al crollo. È pertanto vietata la demolizione ove non è indicato nel Piano.

Tuttavia sarà possibile demolire, ancorché non sia stato indicato nel Piano, gli immobili che dovessero essere irrecuperabili sotto il profilo statico ed igienico.

In tal caso il proprietario deve attestare mediante atto sostitutivo di notorietà e perizia giurata di un tecnico abilitato, che l'immobile è irrecuperabile sotto il profilo statico ed igienico.

La proposta di demolizione dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere accompagnata dai disegni dello stato di fatto e da fotografie a colori in numero sufficiente per individuare le reali condizioni dell'immobile.

La demolizione per motivi igienici potrà essere autorizzata esclusivamente per quelle abitazioni che hanno il pavimento della zona residenziale al di sotto del piano stradale ed inoltre non è possibile eliminare le cause che le rendono insalubri.

In ogni caso la nuova costruzione deve mantenere inalterato l'assetto planivolumetrico originale, il numero dei piani, l'interpiano (se non inferiore ai minimi indicati) i paramenti murari esterni, la copertura e i serramenti esterni.

Per le ricostruzioni a seguito di demolizioni, ammesse dal Piano particolareggiato, sarà possibile recuperare l'intera volumetria demolita. Qualora si proponessero ulteriori volumetrie, l'indice fondiario non può superare l'indice medio del Centro storico pari a 3,50 mc/mq.

Le costruzioni realizzate a seguito di demolizione dovranno essere realizzate prevalentemente nel sedime della costruzione demolita e dovranno rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante.

In particolare, è obbligatorio il rispetto dei tipi edilizi individuati nel piano, nonché delle caratteristiche costruttive e dei materiali come indicato all'art. 19 punto B e negli abachi degli elementi ricorsivi.

ARTICOLO 8. Nuove costruzioni su aree libere (A6)

Le nuove costruzioni, ammesse dal Piano Particolareggiato, da realizzare su aree libere dovranno essere realizzate secondo l'indicazione planimetrica indicata nella zonizzazione. L'indice fondiario non può superare quello medio del Centro storico pari a 3,50 mc/mq.

La nuova costruzione dovrà rispondere, nei materiali e nella morfologia, ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante.

In particolare, per quanto attiene ad edifici destinati ad abitazioni, uffici, esercizi commerciali ed artigianali, è obbligatorio il rispetto dei tipi edilizi individuati nel piano, nonché delle caratteristiche costruttive e dei materiali (come indicato all'art. 19 punto B e negli abachi degli elementi ricorsivi).

ARTICOLO 9. Sopraelevazioni (A7)

Interessa quegli edifici individuati dal Piano attualmente realizzati al solo piano terra che si ritiene debbano essere sopraelevati al fine di migliorare la sequenza del profilo esistente.

Qualora i fabbricati fronte strada siano inseriti dal Piano in questa categoria d'intervento, ove possibile la sopraelevazione dovrà allineare le gronde di almeno una delle costruzioni adiacenti. La volumetria disponibile del lotto dovrà essere utilizzata prioritariamente per la sopraelevazione. Qualora non fosse disponibile volumetria ulteriore a disposizione del lotto, è consentito utilizzare la volumetria strettamente necessaria per l'allineamento.

In particolare è obbligatorio il rispetto dei partiti architettonici orizzontali e verticali degli edifici confinanti, nonché garantire l'inserimento armonico della sopraelevazione nel contesto urbano.

La sopraelevazione ammessa obbliga sempre il concessionario all'intervento sull'intero prospetto al fine di renderne unitaria l'immagine.

Non è comunque ammessa la sopraelevazione superiore ad un piano che potrà al più avere un'altezza media non superiore a metri 2,70. È proibita la realizzazione del sottotetto.

L'indice fondiario non può superare, salvo l'eccezione di cui sopra, l'indice medio del Centro storico pari a 3,50 mc/mq.

ARTICOLO 10. Reintegrazione ambientale (A8)

Numerosi edifici, identificati nel P.P., risultano realizzati o modificati di recente in modo sostanziale e del tutto estraneo al contesto urbanistico in cui sono inseriti, sia per il tipo edilizio adottato (casa isolata, condominio, casa bifamiliare, multipiani, ecc.), sia per le tecniche costruttive ed i materiali, sia per gli arretramenti dal filo degli antichi tracciati storici, sia per le modifiche alle dimensioni delle aperture.

Gli unici interventi possibili, qualora il proprietario non proponga la demolizione e la ricostruzione secondo le tipologie del Piano, sono quelli tendenti a migliorare l'inserimento nel contesto e pertanto le prescrizioni obbligatorie nel rilasciare nulla osta o concessioni riguardanti tali costruzioni sono:

- a) infissi in legno;
- b) modifica delle aperture;
- c) intonaci tradizionali e colori terrosi;
- d) copertura in tegole curve;
- e) recinzioni di semplice disegno in muratura intonacata e verniciata con colori terrosi.

ARTICOLO 11. Disciplina degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interni alle costruzioni

Al concetto di manutenzione ordinaria possono essere ricondotti interventi quali:

- 1) Riparazione e rifacimenti di pavimentazioni interne;

- 2) Riparazione intonaci e tinteggiature interne, sostituzione e posa di rivestimenti interni;
- 3) Riparazione e sostituzione infissi e serramenti interni;
- 4) Riparazioni e sostituzione di apparecchi sanitari;
- 5) Riparazione e sostituzioni di impianti idraulici, elettrici, riscaldamento e fornitura gas nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;
- 6) Riparazioni e rifacimenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne, dei cortili, cavedi, ecc.;
- 7) Riparazioni di recinzioni;
- 8) Riparazioni e sostituzione degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;
- 9) Riparazioni dei terrazzi e balconi;
- 10) Ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli originali.

Al concetto di manutenzione straordinaria possono essere ricondotti interventi quali:

- 1) Sostituzione integrali di impianti;
- 2) Rifacimento di intonaci e tinteggiature esterni;
- 3) Rifacimento di manti di copertura;
- 4) Piccoli interventi di adeguamento igienico che non comportino significativi mutamenti dell'edificio.

In generale per manutenzione ordinaria e straordinaria si intendono quel complesso di lavori volti a mantenere efficienti nel tempo gli edifici. L'intervento di manutenzione può riguardare anche un intervento parziale del o dei fabbricati presenti nel lotto.

ARTICOLO 12. Allineamenti e fili fissi

Gli allineamenti stradali e i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P.P. devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tener conto dello Stato di fatto, l'Ufficio urbanistico può imporre o consentire la rettifica di allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento o in arretramento rispetto ai fili fissi previsti dal piano. La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrata, nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito, tenuto conto soprattutto delle indicazioni degli antichi allineamenti che sono stati riportati negli elaborati di piano e che pertanto possono essere recuperati, previo parere favorevole dell'Ufficio urbanistico.

ARTICOLO 13. Negozi e botteghe artigiane

Nei casi in cui esistano o siano consentiti negozi e/o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso diretto alla pubblica via;
- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tener conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario;

- I vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano d'ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Davanti ai negozi ed alle botteghe artigiane si prescrive un'apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinino pregiudizio per la circolazione nel centro storico, caratterizzato soprattutto da destinazione residenziale.

ARTICOLO 14. Verde privato e cortili interni

Il piano particolareggiato prescrive la conservazione a verde delle aree libere all'interno degli isolati ove non è consentita l'edificazione raccomandando il mantenimento degli orti e dei giardini esistenti.

Sono consentite pavimentazioni degli spazi di passaggio o aventi un utilizzo particolare esclusivamente con le tecniche e i materiali tradizionali (ciottoli e pietra).

È vietata qualsiasi edificazione o manomissione anche a titolo precario.

ARTICOLO 15. Recinzioni e murature esterne

I muri divisorii di proprietà previsti dal presente piano o proposti dagli interessati per le parti fronte strada o tra lotti privati devono essere costituiti, di norma, da muratura cieca non superiore a ml 2,50.

È obbligatorio conservare, restaurare e lasciare a vista il basamento in pietra dei muri prospicienti la strada, ancorché facenti parte dell'edificio come riportato nell'abaco degli elementi ricorsivi: "paramenti esterni".

ARTICOLO 16. Portali da conservare e realizzare

È obbligatoria la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti.

Tali elementi architettonici sono stati classificati ed individuati negli elaborati di piano.

In caso di crollo parziale o totale, il proprietario ha l'obbligo di ricostruire con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria, gli elementi andati perduti.

Il piano particolareggiato, individua inoltre alcuni portali da realizzare ex novo ove esistano tracce di antichi manufatti oppure ove si sia riscontrata l'opportunità di migliorare con la loro realizzazione la continuità e l'interesse dei più importanti tracciati storici.

Nell'esecuzione di un nuovo portale si dovrà tenere conto della notevole gamma di tipi esistenti e di materiali tradizionali senza derogare da essi. A tal proposito si veda quanto riportato nell'abaco degli elementi ricorsivi: "portali".

L'autorizzazione o concessione di qualsivoglia intervento edilizio dovrà imporre contestualmente al proprietario, la conservazione dell'antico portale eventualmente esistente o la realizzazione di un nuovo portale se così prescritto dal P.P.

ARTICOLO 17. INDICI URBANISTICI

Dall'indagine sulla consistenza edilizia nel centro storico emerge una sufficiente omogeneità delle volumetrie fondiari, variando la stessa intorno a 3,50 mc/mq.

Tenuto conto che gli indici fondiari più bassi riguardano i comparti più periferici dove numerosi sono i lotti liberi o parzialmente edificati, si prescrive che negli interventi di nuova costruzione e completamento, l'indice di tutta la zona "A" sia 3,50 mc/mq.

Il rapporto di copertura massimo sarà 0,6 e l'altezza massima ml 7,50, da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio alla linea di gronda.

ARTICOLO 18. COMPUTO DEI VOLUMI E DELLE ALTEZZE

Per il computo dei volumi e delle altezze si richiama il disposto dell'Art. 4 del D.A. 2266/U del 20.12.1983.

Per quanto concerne il computo dei volumi da realizzare, è consentito detrarre quello corrispondente a:

- a) I passi carrai coperti purché la loro larghezza non superi i metri 3,50 (in tal caso sarà computato il volume della parte eccedente tale limite);
- b) I porticati ed i loggiati aperti (lolla) purché la loro profondità non superi i metri 2,00 (in tal caso sarà computato il volume della parte eccedente tale limite);

ARTICOLO 19. DISCIPLINA EDILIZIA

A) Normativa generale.

Il proprietario o chi abbia titolo, nel richiedere al Comune la concessione di edificare ai sensi della Legge 28/1/1977 n° 10 deve corredare la richiesta con i seguenti documenti necessari per il preliminare controllo formale ed in Sito da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale:

1. planimetria di inserimento nell'abitato in scala 1:500 indicante il lotto interessato e l'edificazione esistente in tutti i lotti contermini;
2. planimetria catastale;

3. planimetria (o planimetrie) dello stabile oggetto dell'intervento in scala 1:200, con l'indicazione di tutte le aree o pertinenze annesse;
4. rilievo dello stato di fatto (planimetrie dei vari piani e prospetti) in scala 1:200;
5. disegno particolareggiato del fronte strada interessante l'intervento, in scala non inferiore a 1:200, raffigurante i prospetti e le caratteristiche architettoniche del fabbricato interessato e di un certo numero degli altri fabbricati adiacenti, per uno sviluppo sufficiente a valutare l'inserimento ambientale che verrà proposto;
6. ovvero scorcio fotografico a colori, in fotografie del formato minimo cm 9 x 13, unite a nastro del tratto di strada interessato dall'intervento, per lo stesso sviluppo di cui al punto precedente;
7. disegni di progetto (planimetria, piante, sezioni, prospetti) in scala 1:100 e con tutte le indicazioni, misure e quote necessarie per una esatta interpretazione della proposta, riportante gli interventi compatibili con le prescrizioni specifiche relative alla categoria di classificazione del fabbricato oggetto dell'intervento;
8. particolari costruttivi degli eventuali portali, cornici, fregi, coperture con indicazione grafica degli elementi necessari per lo smaltimento delle acque piovane, elementi in pietra e/o mattoni, ecc.;
9. elenco dei lavori di finitura previsti nei prospetti, nelle coperture, nelle pavimentazioni esterne, con presentazione della campionatura dei colori esterni e di eventuali materiali di rivestimento e copertura;
10. dimostrazione analitica delle superfici e dei volumi.

B) Caratteristiche costruttive e tecnologiche.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- 1) Solai di copertura ed intermedi: possono essere realizzati solai latero-cementizi in sostituzione dei non più idonei solai in legno purché venga realizzato idoneo cordolo in c.a. di ripartizione dei carichi. Il cordolo non deve tuttavia risultare visibile all'esterno in specie su muratura in pietrame a vista e non deve consentire aumenti di volumetria salvo nei casi previsti dal P.P.
- 2) Manti di coperture: devono essere conservati (o realizzati ex novo) con tegole curve utilizzando possibilmente materiali di recupero e adattando la tradizionale tecnica di posa in opera.
- 3) Vespai: Al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dei P.T. deve essere realizzato, se non esistente, un vespaio aerato in pietrame asciutto di 30 cm di altezza fuori terra; il suo volume non è computabile ai fini del calcolo dei volumi consentiti (vedi art. 18).
- 4) Murature portanti: Il recupero delle antiche murature deve avvenire attraverso opere di sostituzione con materiali analoghi a quelli degradati iniezioni di boiaccia cementizia per chiusura di lesioni, opere di sottomurazione in caso di cedimenti ecc.
- 5) Tamponature e divisioni interne, pavimenti, rivestimenti scale, porte interne: Possono essere realizzate con materiali attuali secondo necessità.
- 6) Aperture esterne: Le aperture per nuove finestre dovranno rispettare il rapporto tra altezza/larghezza compreso tra i valori 2:1 o 1,5:1. Nel caso di porte finestre o porte la larghezza massima non potrà essere superiore a metri 1,20 e l'intradosso dell'architrave dovrà essere allineato a quello delle aperture

adiacenti. La nuova apertura potrà essere realizzata con arco superiore solo qualora questo sia presente nelle altre aperture della facciata dell'edificio.

- 7) Serramenti esterni: Devono essere conservati o realizzati esclusivamente in legno, con scurini in legno e con esclusione delle serrande avvolgibili. È possibile l'uso delle persiane di legno.
- 8) È permesso l'utilizzo del ferro battuto se risulta presente negli edifici contigui.
- 9) Balconi, logge e pensiline: Non sono consentiti balconi, logge e pensiline di alcun genere, sul fronte strada, nelle nuove costruzioni che non rispettino gli abachi. I balconi esistenti devono essere conservati; le logge e le pensiline possono essere rimosse al fine di migliorare l'adeguamento della costruzione alle tipologie del P.P.
- 10) Gronde e pluviali: Possono essere realizzate in lamiera zincata e verniciata o in rame, con terminale in ghisa solo negli edifici dove le gronde sono esistenti o nella parte dell'edificio realizzato nella parte retrostante del lotto e non visibile dalla strada. Negli altri casi lo smaltimento delle acque piovane dal tetto avverrà senza il canale di gronda con le tegole sporgenti direttamente dal muro e disposte a "dentelli" (vedi abaco degli elementi ricorsivi).
- 11) Intonaci esterni: Devono essere realizzati esclusivamente al frattazzo con calce aggiunta di piccole percentuali di cemento bianco ed eventualmente ossidi coloranti. Sono vietati gli intonaci cementizi su muratura in pietrame di qualsiasi genere salvo che per la chiusura dei giunti.
- 12) Tinteggiatura esterna: Devono essere realizzate con tempere per esterni o con calce con assoluta esclusione di materiali sintetici, al quarzo ecc. ed i rivestimenti maiolicati o in grès. La tinteggiatura dovrà essere armonizzante con quella esterna di contorno. Sono obbligatori i colori terrosi. Sono ammesse le colorazioni con ossidi gialli e rossi inseriti nell'intonaco. Sarà a disposizione nell'Ufficio Tecnico una cartella di colori prescritti.
- 13) Elementi decorativi e strutturali pietra lavorata: Devono essere conservati nella loro integrità negli interventi previsti in A1, A2 e A3. In tutti i casi previsti di demolizione e ricostruzione devono essere smontati e rimontati esattamente al loro posto reintegrando le parti eventualmente mancanti e degradate.
- 14) Zoccolatura in pietra: dovrà essere realizzata secondo la tradizione (vedi abaco).
- 15) Pavimentazioni dei cortili: dovranno essere realizzate, ripristinate, sostituite, conservate e restaurate le pavimentazione in pietra o ciottolato. È vietato il battuto di cemento.
- 16) Vetrine e insegne: Negli interventi di ristrutturazione di edifici, o negli interventi di nuova realizzazione, il progettista, qualora siano previste attività che necessitano di insegne pubblicitarie, dovrà prevedere la loro collocazione in sede progettuale. L'ufficio tecnico verificherà l'adeguatezza della proposta. Per gli esercizi commerciali collocati all'interno di edifici esistenti, dovranno essere mantenute le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza.

Le vetrine non dovranno superare l'altezza del primo marcapiano. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o in ferro verniciato a smalto secondo i colori marrone scuro, verde bottiglia, terra di Siena bruciata. La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova è soggetta a parere della commissione edilizia.

Per la realizzazione delle insegne sono giudicati non compatibili i seguenti materiali: materiali riflettenti, laminati metallici non verniciati, materiali plastici, alluminio non verniciato, legno chiaro non verniciato, vetro a specchio, mosaico.

I materiali consentiti sono:

- legno, solo verniciato, i pannelli di fondo non devono essere ottenuti tramite assemblaggio (doghe, listoni, ecc.); ottone; rame; bronzo ferro, acciaio, alluminio: brunito, preverniciato o elettrocolorato. Sono escluse tutte le forme di anodizzazione, zincatura e satinatura;
- vetro: solo in lastre formanti caratteri monocromatici; pittura, purché non fosforescente;
- altri materiali tradizionali. I colori delle insegne devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

È consigliabile, quando possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive. Le antenne paraboliche non devono essere visibili dalla pubblica via.

Pannelli solari e impianti tecnologici:

- Gli impianti tecnologici pubblici (illuminazione, telefonici, TV, gas ecc.) dovranno essere realizzati sottotraccia.
- I contatori non dovranno essere visibili dalla strada e pertanto dovranno essere posizionati in luoghi interni. Qualora ciò non fosse possibile dovranno essere ubicati in nicchie con telai di ferro e cornici verniciati dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione assegnata con divieto delle lamiere zincate non verniciate.
- Gli impianti di condizionamento d'aria, le antenne paraboliche televisive e trasmettitori per la telefonia mobile, i corpi illuminanti privati, le prese d'aria per camini e caldaie, i pannelli solari e gli impianti fotovoltaici non dovranno prospettare sulla viabilità pubblica.

ARTICOLO 20. OPERE DI SISTEMAZIONE DI STRADE E PIAZZE

Massima cura è richiesta per la conservazione e, ove documentabile, per il ripristino degli elementi architettonici (fontane, pozzi, lapidi, edicole religiose, ecc.).

Arredo urbano

È previsto il mantenimento degli elementi storici esistenti. Per elementi esistenti si intende: insegne, negozi, chioschi, lampioni, edicole religiose, stendardi e quant'altro realizzato antecedentemente all'anno 1960.

Arredo stradale

Le linee elettriche, telefoniche e aeree, le reti di sottoservizi con le loro apparecchiature complementari devono essere eliminate o sostituite con impianti interrati o comunque non in vista, fermo restando l'osservanza di norme di sicurezza.

Particolare attenzione deve essere posta nell'apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze del traffico senza peraltro ostacolare le visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici.

ARTICOLO 21. ADEGUAMENTO ALLA DETERMINAZIONE N. 713 DEL 23.02.2011 DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO TUTELA PAESAGGISTICA PER LE PROVINCE DI ORISTANO E MEDIO CAMPIDANO
Interventi A3 Ristrutturazione edilizia

Per tutti gli edifici classificati nel presente Piano nella categoria d'intervento "A3 Ristrutturazione edilizia", contestualmente alla presentazione della richiesta di concessione o autorizzazione edilizia dovrà essere dimostrato l'anno di costruzione.

Qualora non sia possibile reperire documenti che comprovino l'anno di costruzione il proprietario attesterà, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'epoca di costruzione.

Negli edifici antecedenti al 1939, a prescindere dalla classificazione data nella zonizzazione e nelle schede delle unità d'intervento, si potranno realizzare esclusivamente interventi riconducibili alle Categorie "A1 Restauro scientifico" e "A2 Risanamento" di cui alle Norme di Attuazione del presente Piano Particolareggiato.

Recinzioni— Portali — Scantinati - Rampe

Le recinzioni di epoca storica e i portali dovranno essere integralmente conservati. L'eventuale realizzazione di nuovi volumi, dovrà essere localizzata in modo da salvaguardare la stratificazione storica e seguendo gli abachi tipologici. È esclusa la realizzazione di nuovi scantinati, rampe e recinzioni a giorno.

Finiture

È vietato l'utilizzo di finiture quali spugnato, anticato, placcaggi in materiale lapideo e simili.