

COMUNE DI BOTTIDDA
PROV. DI SASSARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA :
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Art. 1 Finalità delle Norme
- Art. 2 Ambito di applicazione
- Art. 3 Efficacia delle Norme
- Art. 4 Deroghe
- Art. 5 Elaborati Costitutivi del Piano Particolareggiato

PARTE SECONDA :
NORME PROCEDURALI

- Art. 6 Modalità di attuazione
- Art. 7 Autorizzazioni e Concessioni
- Art. 8 Attuazione delle Previsioni Relative alla Viabilità
- Art.9 Adeguamento al P.P. di Opere ed Edifici Esistenti

PARTE TERZA:
MODALITA' DI INTERVENTO

- Art.10 Disposizioni relative alla fabbricabilità
- Art.11 Definizione delle Categorie degli Interventi Edilizi
- Art.12 Manutenzione ordinaria art. 31a Legge 457/78
- Art.13 Manutenzione straordinaria art. 31b Legge 457/78
- Art.14 Restauro conservativo art. 31c Legge 457/78
- Art.15 Ristrutturazione edilizia art. 31d Legge 457/78
- Art.16 Sostituzione edilizia
- Art.17 Demolizione senza ricostruzione
- Art.18 Nuova costruzione
- Art.19 Sopraelevazione

PARTE QUARTA:
DEFINIZIONE DEI PARAMETRI TECNICI

- Art.20 Altezza dei fabbricati
- Art.21 Superfici coperte
- Art.22 Superficie utile lorda
- Art.23 Volume
- Art.24 Numero dei piani
- Art.25 Distanze dai confini
- Art.26 Parcheggi Privati

PARTE QUINTA:
DESTINAZIONI D'USO

Art.27 Norme sulle destinazioni d'uso

Art.28 Destinazioni d'uso pubbliche

Art.29 Destinazioni d'uso private

PARTE SESTA:
DISPOSIZIONI GENERALI

Art.30 Prescrizioni generali di carattere edilizio

Art.31 Prescrizioni relative agli elementi architettonici da conservare e da eliminare

Art.32 Modalità di presentazione del progetto

Art.33 Eventuali contrasti dimensionali

Art.34 Arredo Urbano

Art.35 Disposizioni finali

PARTE PRIMA :
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1

FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione sono relative alle previsioni urbanistiche della Variante al Piano Particolareggiato del centro storico del comune di Bottidda. Al pari di tutti gli elaborati possiedono efficacia obbligatoria; in pendenza dell'approvazione definitiva valgono le misure di salvaguardia previste dalla L. N . 3.11.1952 n°1902 e successive modificazioni.

ART. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento edilizio che avvenga nel territorio della zona omogenea A (centro storico) come individuato dal Programma di Fabbricazione, il quale resta valido per tutto quanto non espressamente qui di seguito precisato.

ART. 3

EFFICACIA DELLE NORME

Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle presenti Norme di Attuazione hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario. Per le aree rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, nel caso di eventuali diver-

genze, la tavola in scala di maggior dettaglio. Per il centro storico le norme prevalgono su quelle del regolamento edilizio.

ART. 4 DEROGHE

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle Leggi n° 1357/1955 e n° 765/1967 il Comune, previa delibera del C.C., ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate nel presente piano per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 4-quater della legge urbanistica nazionale o quella prevista dalla legge urbanistica regionale, purchè siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Rientrano negli edifici pubblici le seguenti categorie:

1. edifici pubblici destinati a servizi generali e/o locali pubblici gestiti da Enti pubblici;
2. edifici o impianti di interesse turistico;
3. edifici o impianti di interesse produttivo;
4. edifici o impianti di interesse sportivo.

Nota: secondo la circolare del Min. LL.PP. 1.3.58 n° 518 e L.N. 21/12/1955 n° 1357:

- a) sono edifici pubblici quelli che appartengono a Enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico, (es. caserme, scuole, ospedali, chiese, mercati, etc.). Non possono essere definiti pubblici gli edifici costruiti dallo Stato o da altri Enti pubblici che agiscano nell'esercizio di attività di carattere privatistico;

- b) per edifici di carattere pubblico devono intendersi quelli destinati all'uso pubblico;
- c) edifici di interesse pubblico sono quelli che, pur non essendo costruiti da enti pubblici, hanno un chiaro e diretto interesse pubblico (es. musei, biblioteche, ecc.).

ART. 5

ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione;
2. Normativa di attuazione del centro storico;
3. Programma di fabbricazione;
4. Planimetria aereofotogrammetrica;
5. Planimetria di piano: viabilità, standards ed identificazione comparti;
6. Planimetria piano particolareggiato vigente;
7. Planimetria di variante con variazioni;
8. Planimetria di variante definitiva;
9. Prospetti:
 - a) Comparti dal n° 1 al n° 8;
 - b) Comparti dal n° 9 al n° 16;
 - c) Comparti dal n° 17 al n° 26;
 - d) Comparti dal n° 27 al n° 34;
10. Schede interventi di piano.

PARTE SECONDA :
NORME PROCEDURALI

ART. 6
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano Particolareggiato del centro storico regola l'attuazione del piano urbanistico comunale (attualmente P.d.F) attraverso indicazioni dettagliate di carattere operativo che interessano ogni edificio ubicato nella zona omogenea "A".

Tali indicazioni mirano a definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere mediante il ricorso alla **concessione** o alla **autorizzazione** per gli interventi inerenti il perimetro della UNITA' EDILIZIA individuata dal P.P. (o la somma di più U.E.) nel rispetto delle prescrizioni normative relative a ciascuna di esse;

L'attuazione del Piano Particolareggiato del centro storico è di norma affidata ai proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, costituenti Unità Edilizie, o dagli Enti Pubblici per gli interventi da eseguirsi direttamente sul proprio patrimonio edilizio.

L'Amministrazione Comunale può intervenire con espropriazioni o con occupazioni temporanee.

ART. 7
AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

Quando non sia espressamente vietato dal Piano Particolareggiato si intende che all'interno della zona omogenea A sono sempre am-

messe le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le definizioni di cui al successivo Art.11.

Ai sensi dell'Art.48 della Legge 6 Agosto 1978 n° 457, la concessione prevista dalla Legge 28 Gennaio 1977 n°10 è sostituita, per gli interventi di manutenzione straordinaria, da una **autorizzazione** del Sindaco o funzionario preposto ad eseguire i lavori.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, per i quali non è richiesta né l'autorizzazione né la concessione (Art.9 della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10), sono subordinati alla **denuncia di inizio attività**, L. N. 662/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono, invece, subordinate a **concessione** onerosa le trasformazioni costituite da interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, demolizione senza ricostruzione, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica o, comunque, comportanti incrementi di volumetria.

La concessione è richiesta, inoltre, per il cambiamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere.

Per gli interventi sopra descritti valgono inoltre le disposizioni contenute nelle Leggi seguenti: L. N. n° 47 del 28.02.1985; L. R .n° 23 dell'11.10.1985 e successive modifiche e integrazioni.

Le autorizzazioni per demolire un edificio, quando ciò sia autorizzato dal Piano Particolareggiato, saranno date soltanto unitamente al rilascio della concessione dell'edificio da ricostruire, salvo particolari e giustificate situazioni di pericolo.

Nel caso in cui gli interventi edilizi interessino zone o edifici sottoposti a vincoli particolari (paesaggistici, monumentali, archeologici, ecc.) si prescrive che debbano essere corredati dai nulla - osta delle competenti autorità.

ART.8

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

Le prescrizioni relative alla viabilità automobilistica e pedonale, eventualmente contenute negli elaborati del Piano Particolareggiato, hanno valore indicativo e devono essere precisate ed integrate con le progettazioni esecutive delle relative opere.

Le prescrizioni di rettifica e di allargamento delle sedi viarie mediante demolizioni di fabbricati o porzioni di essi, sono vincolanti per tutti gli edifici; pertanto la trasformazione edilizia degli stessi è subordinata al rispetto degli allineamenti di piano.

ART.9

ADEGUAMENTO AL P.P. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

Le opere ed edifici esistenti che risultino in contrasto con le prescrizioni del Piano Particolareggiato, potranno subire solamente trasformazioni che li adeguino ad esso. Non ottemperando a ciò, gli unici interventi ammissibili potranno essere esclusivamente le manutenzioni ordinaria e straordinaria.

PARTE TERZA:
MODALITA' DI INTERVENTO

ART.10
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

Il presente Piano Particolareggiato prevede la suddivisione della zona di intervento in n° 34 isolati; al loro interno sono individuate le unità edilizie nell'ambito delle quali devono essere attuati gli interventi edilizi ammessi.

La delimitazione di tali unità, così come riportato nelle tavole planimetriche, è prescrittiva, pur potendosi ammettere in fase di progettazione di ciascuno degli interventi ammessi, rettifiche, se richieste da possibili imprecisioni grafiche del piano stesso, soprattutto se connesse con le ripartizioni proprietarie.

Qualora sia documentabile che i dati reali della delimitazione delle unità edilizie contrastino con quelli di piano, questi devono essere rivisti su proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, senza che ciò costituisca variante dello strumento urbanistico.

ART.11
DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nella zona omogenea "A" del territorio comunale, vengono classificate dal Piano secondo le seguenti categorie di intervento (ex Legge 457/1978):

- Art 12. Manutenzione ordinaria;
- Art 13. Manutenzione straordinaria;
- Art 14. Restauro conservativo;

- Art 15. Ristrutturazione edilizia;
- Art 16. Sostituzione edilizia;
- Art 17. Demolizione senza ricostruzione;
- Art 18. Nuova costruzione;
- Art 19. Sopraelevazione;
- Art 20. Ristrutturazione urbanistica;

In sede di rilascio di autorizzazione o concessione edilizia, dovrà essere precisata la categoria di intervento che sarà autorizzata.

ART.12
MANUTENZIONE ORDINARIA
(Art. 31a Legge 457/78)

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi, che non alterano i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportano modifiche delle destinazioni d'uso, che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate o migliorate le caratteristiche esistenti;
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture orizzontali e verticali, comprese le coperture.
- Le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o adeguarli alle normali esigenze di servizio;

- L'apertura e chiusura di vani di porte all'interno di singole unità immobiliari; manutenzione del verde privato esistente;

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente sia per quanto riguarda la classificazione delle opere, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari urbanistiche, edilizie e igieniche.

L'intervento deve servire a migliorare obbligatoriamente l'immagine architettonica dell'edificio eliminando gli elementi di degrado e introducendo gli elementi architettonici indicati dalle modalità di intervento.

E' fatta salva la facoltà della A.C. di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti di sanzione, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

ART.13

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(Art. 31b Legge 457/78)

Prevede 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 della destinazione d'uso. Prevede inoltre le recinzioni, i muri di cinta e cancellate nel rispetto dell'arredo urbano.

L'intervento, qualora interessi l'involucro esterno, deve servire a migliorare obbligatoriamente l'immagine architettonica dell'edificio, eliminando gli elementi di degrado e introducendo gli elementi architettonici indicati nelle disposizioni generali (parte sesta delle presenti norme).

E' fatta salva la facoltà della A.C. di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti di sanzione, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione straordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

ART.14
RESTAURO CONSERVATIVO
(Art. 31c Legge 457/78)

E' un intervento volto a conservare nel tempo l'organismo edilizio e ad assicurare le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciate, elementi di collegamento verticale), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione origina-

ria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio.

Si precisa che:

- a) per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentono la sopravvivenza senza sostituzione di elementi; in particolare, costituiscono elementi di consolidamento, le opere di sotto murazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza causarne la sostituzione;
- b) per rinnovo devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

ART.15

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(Art. 31d Legge 457/78)

E' un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione della facciata e degli elementi architettonici tipici.

La ristrutturazione edilizia può comportare incrementi di volume, di superficie coperta, di altezza delle singole Unità Edilizie nella misura indi-

cata negli elaborati grafici del presente piano per adeguarle all'uso o per uniformare i prospetti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico.

- tetti a falde semplici inclinate con copertura in tegole e pendenza non superiore al 35%; è consentito, previa specifica approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale che ne giudicherà la qualità architettonica, per giustificati motivi di illuminazione e di aerazione del locale sottotetto, realizzare abbaini purché soddisfino le dimensioni appresso specificate: la profondità degli abbaini non deve essere superiore ai 2/3 della lunghezza della falda, la somma delle larghezze non deve superare 2/3 della larghezza della falda, ed il colmo più alto non deve superare il colmo della copertura.
- Sono ammesse soluzioni gradonate o in arretramento; in ogni caso il volume preesistente deve essere calcolato senza tenere conto di eventuali locali accessori di epoca recente e di parti aggiunte costruiti senza regolare concessione, edificate in aderenza o nell'area scoperta di pertinenza. Le coperture devono essere a tetto a falde semplici, inclinate con tegole curve.

ART.16

SOSTITUZIONE EDILIZIA

E' un intervento volto a sostituire un organismo edilizio con altro organismo diverso, per forma e volume.

La sostituzione edilizia è ammessa:

1. per quegli edifici, privi di valore storico, che fatiscenti o precari permangono come elementi residui di un tessuto edilizio oramai compromesso e degradato;
2. per quegli edifici, mediamente di due - tre piani, che costituiscono gli elementi di trasformazione recente del tessuto precedentemente de-

scritto; e per tutti i fabbricati nei quali l'intervento di sostituzione consenta una migliore edificazione.

Tali edifici, privi di valore architettonico e ambientale, sono suscettibili, all'occorrenza, di essere demoliti e sostituiti con altri che rispettino nella forma, nei materiali e nelle rifiniture le prescrizioni e le norme previste dal presente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono finalizzati alla demolizione e ricostruzione dello

edificio esistente con altro edificio nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rispetto dei parametri di superficie e volume indicati nelle schede di piano;
- rispetto degli ingombri indicati in planimetria;
- rispetto delle altezze previste nei prospetti;
- tetti a falde semplici inclinate con copertura in tegole e pendenza non superiore al 35%;
- è consentito l'abbinamento di due o più Unità Edilizie;
- gli interventi di sostituzione edilizia debbono prevedere che nel computo volumetrico non vadano considerate le superfetazioni e le costruzioni accessorie (in aderenza e non) esistenti negli spazi scoperti di pertinenza realizzate senza regolare concessione edilizia;
- i volumi ammessi dal piano, nei casi di demolizione e ricostruzione possono essere distribuiti anche in forma diversa rispetto all'ingombro preesistente.

Negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni di fabbricati esistenti, quando consentiti, devono essere rispettate le finiture dei prospetti esistenti soprattutto se realizzati con muratura in pietra faccia vista; devono essere parimenti rispettate le posizioni vuoti - pieni, le tipologie degli infissi e tutte le altre particolarità della parte dell'edificio preesistente; in maniera che

l'intervento di completamento risulti perfettamente raccordato e armonizzato con la parte preesistente.

ART.17

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Consiste nella demolizione completa o parziale dell'edificio originario, o di parte di esso, di muri di recinzione, di superfetazioni e di manufatti in generale senza la possibilità di riedificazione.

La demolizione si attua tramite l'esproprio, la cessione gratuita volontaria e l'ingiunzione nei casi di superfetazioni di edifici o parti di essi pericolanti.

ART. 18

NUOVA COSTRUZIONE

Negli elaborati grafici sono evidenziati i perimetri delle aree in cui sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle presenti norme.

Nella nuova costruzione devono essere armonizzate le finiture dei prospetti, la tipologia degli infissi e tutte le altre particolarità proprie degli edifici del centro storico, in maniera tale che l'intervento risulti perfettamente raccordato ed armonizzato.

In queste aree sono ammesse nuove costruzioni secondo le condizioni seguenti:

1. la superficie coperta max non deve essere superiore o esterna a quella perimetrata nella planimetria di piano;
2. il volume non deve essere superiore a quello indicato nelle schede ripilogative;

3. le altezze delle gronde non devono superare i limiti indicati nei prospetti.
4. tetti a falde semplici inclinate con copertura in tegole, con pendenza non superiore al 35 %,
 - costruzione anche in aderenza agli edifici esistenti,
 - allineamento su strada sul fronte principale,
 - è consentita la realizzazione di loggiati annessi alle abitazioni purché costruiti secondo le tipologie tradizionali della casa a corte; si precisa che il volume deve essere computato, solo nel caso in cui risulti racchiuso da più di due lati.

ART. 19

SOPRAELEVAZIONE

Le sopraelevazioni di uno o due piani sono indicate negli elaborati grafici rispettivamente con un pallino e con una stella. Anche in questo caso :

- il volume non deve superare quello indicato nelle schede riepilogative;
- le altezze delle gronde non devono superare i limiti indicati nei prospetti;
- i tetti dovranno essere a falde semplici inclinate con copertura in tegole, con pendenza inferiore al 35 %; è consentito, previa specifica approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale che ne giudicherà la qualità architettonica, per giustificati motivi di illuminazione e di aerazione del locale sottotetto, realizzare abbaini purché soddisfino le dimensioni appresso specificate: la profondità degli abbaini non deve essere superiore ai 2/3 della lunghezza della falda, la somma delle

larghezze non deve superare $\frac{2}{3}$ della larghezza della falda, ed il colmo più alto non deve superare il colmo della copertura.

- la costruzione potrà avvenire in aderenza agli edifici esistenti.

PARTE QUARTA:

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI TECNICI

ART. 20

ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza consentita per i fabbricati è in linea generale quella indicata nei prospetti (tavola n° 9 a-b-c-d) del piano. Dove non indicata, non dovrà superare l'altezza media di mt. 3 per stabili ad un livello, mt. 5,7 per stabili a 2 piani e mt. 8.60 per stabili a 3 livelli.

L'altezza media è quella che risulta dal rapporto tra la superficie complessiva di ogni prospetto (eventualmente risultante anche dalla somma di superfici poste su piani diversi) e la lunghezza del prospetto stesso.

Il calcolo dell'altezza media viene effettuato sui prospetti di progetto in funzione della sistemazione dei terreni in aderenza e nelle immediate vicinanze del fabbricato.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei aventi fronte massimo di 12.00 mt. e, per ogni elemento, si valuta la media delle altezze. La media delle misure medie delle altezze così ricavate non deve, comunque, superare l'altezza massima ammissibile.

Nel caso in cui gli edifici siano prospicienti su strade a quote diverse ed abbiano una profondità non superiore a 10.00 mt., l'altezza massima ammissibile sarà riferita all'altezza della strada a monte.

In tutti gli altri casi essa dovrà essere rispettata su entrambe le strade ed i volumi eventualmente edificabili al di sopra della altezza massima consentita sulla strada a valle dovranno essere arretrati non meno di mt. 6.00 rispetto al piano della facciata.

La differenza fra l'altezza a monte e l'altezza a valle non potrà essere maggiore di un piano.

Art. 21

SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna,

con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e di normali aggetti (gronde, pensiline, ecc.).

Art.22

SUPERFICIE UTILE LORDA

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani, qualunque sia la destinazione principale o accessoria, misurata al perimetro esterno con inclusione dei porticati privati, delle tettoie e delle logge.

Art. 23 VOLUME

Per il computo dei volumi, si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno delle murature sul prospetto a monte col piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, col piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificamente dall'Ufficio Tecnico Comunale, e il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata, viene utilizzata per il solo calcolo del volume, dovendo essa computarsi secondo i criteri indicati nel precedente Art. 22 ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta.

Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore o uguale al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello a monte e a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche, si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di falda unica, il sottotetto va computato ai fini del volume, solo per una profondità maggiore di 6.00 mt. e che crei un volume abitabile.

Uguualmente, non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti alla quota definita nel precedente punto a) sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili.

Qualora detti locali siano, invece, destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna, secondo la linea di massima pendenza.

Art. 24

NUMERO DEI PIANI

Il numero dei piani consentito per ogni Unità Edilizia è specificato nella planimetria di piano.

Ai fini della corrispondenza fra numero dei piani e volume edificabile, si assume una altezza media lorda di 2.9 mt. per piano.

Art. 25

DISTANZE DAI CONFINI

Negli interventi relativi a nuove costruzioni, la distanza minima dai confini di proprietà viene fissata in ml. 3.00, quando non sia attuabile l'edificazione in aderenza.

Per i medesimi interventi, nel caso in cui il rispetto della distanza minima prefissata induca soluzioni progettuali tecnicamente non idonee o non praticabili, è consentita l'edificazione nel rispetto delle norme stabilite dal Codice Civile.

Qualora esistano costruzioni sul confine, è consentita la costruzione in aderenza, o l'eventuale sopraelevazione sul confine, fino al limite dell'altezza massima consentita.

Negli interventi di sostituzione a seguito di demolizione totale o parziale, la distanza minima dai confini consentita è sempre pari a quella preesistente.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Art. 26

PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni o nelle ricostruzioni a seguito di demolizione, è necessario predisporre un'area per la sosta privata degli autoveicoli, avente una superficie minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Detta superficie potrà essere interrata purché sia garantita una facile accessibilità e sia compatibile con i regolamenti di igiene e con le norme di prevenzione incendi.

PARTE QUINTA:
DESTINAZIONI D'USO

ART. 27

NORME SULLE DESTINAZIONI D'USO

La destinazione della zona omogenea A, è residenziale, oltre le abitazioni, sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, ecc.).

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

Le destinazioni d'uso non residenziali vigenti nel Centro Storico alla data di adozione del Piano Particolareggiato, devono considerarsi, in ogni caso, con esso compatibili.

Per tutti gli interventi che richiedono il rilascio di autorizzazione o di concessione edilizia, devono essere osservate le seguenti norme sulle destinazioni d'uso degli edifici.

Destinazioni d'uso pubbliche:

- servizi di quartiere (scuola materna e dell'obbligo, centri sociali ed edifici per il culto, parcheggi e verde attrezzato, ai sensi della L. 6 agosto 1967 n° 765),
- servizi a scala urbana e territoriale (scuola superiore, musei, biblioteche ed attrezzature culturali, uffici pubblici, ecc.)

destinazioni d'uso private:

- residenze e spazi accessori con attività produttive al piano terreno (commercio, artigianato, ufficio),

- orti, giardini , chiostri, cavedi ed in generale pertinenze inedificate private.

ART. 28

DESTINAZIONI D'USO PUBBLICHE

Le destinazioni d'uso individuate dal Piano Particolareggiato sono vincolanti per l'intero edificio. Gli edifici e le aree a destinazione d'uso pubblica a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso.

ART. 29

DESTINAZIONI D'USO PRIVATE

Negli edifici a destinazione d'uso residenziale con attività produttive al piano terreno, le destinazioni complessivamente ammesse sono differenziate tra il piano terreno e i piani superiori.

Al piano terreno sono consentite:

- residenza e spazi di pertinenza (garage e cantine) della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio,
- attività produttive (artigianali, commerciali ed uffici) compatibili con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio.

Ai piani superiori sono consentite:

- residenza, che può interessare anche le parti sotto utilizzate o non utilizzate degli edifici stessi,
- attività direzionali, uffici, commercio, compatibili con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio.

Per gli edifici destinati ad attività commerciali, direzionali e ricreative, le indicazioni del Piano Particolareggiato hanno valore prescrittivo.

PARTE SESTA:

DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 30

PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO

Tutti gli interventi da attuarsi nel Centro Storico dovranno tendere ad un corretto inserimento delle nuove opere o trasformazioni nell'ambiente preesistente.

Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso l'utilizzazione di tipologie, materiali e modalità costruttive proprie del Centro Storico di Bottidda o con soluzioni che, pur con l'uso di materiali "diversi", tendano a far convivere armonicamente le nuove esigenze che il progetto esprime ed i valori preesistenti.

A tal fine sarà, in generale, da privilegiare l'uso dei materiali tradizionali (quali pietra grezza non levigata, intonaco fratazzato, infissi in legno o alluminio laccato colorato, ferro lavorato, colori nella gamma delle terre naturali, ecc.).

Non è consentito l'impiego di serramenti metallici quali serrande in lamiera zincata o serramenti di alluminio anodizzato, a meno che non siano verniciati con colori scelti e intonati alla colorazione delle facciate.

Sono da escludersi i materiali di recente diffusione (quali alluminio anodizzato, paramenti levigati o in pietra levigata, avvolgibili, ringhiere o inferriate in ferro con disegni geometrici schematici, ecc.) il cui impiego, quando sia ritenuto funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni di fabbricati esistenti, quando consentiti, devono essere rispettate le finiture dei prospetti esistenti soprattutto se realizzati con muratura in pietra faccia vista; devono essere parimenti rispettate le posizioni vuoti - pieni, le tipologie degli infissi e tutte le altre particolarità della parte dell'edificio preesistente; in maniera che l'intervento di completamento risulti perfettamente raccordato e armonizzato con la parte preesistente.

Tutti i prospetti o le parti di questi realizzati con murature non espressamente previste per essere a faccia vista, devono essere intonacati con intonaco liscio e tinteggiati con i soli colori delle terre.

I colori base che si suggeriscono sono:

- gamma cromatica dei gialli chiari caldi (giallo senape);
- gamma cromatica dei rosa salmonati chiari;
- gamma cromatica dei beige o marron chiari caldi.

Tali gamme cromatiche sono la base sulla quale effettuare variazioni tonali da concordare, caso per caso, con l'U. T. C.

Il colore bianco è ammesso preferibilmente solo all'interno dei loggiati o per le riquadrature delle finestre e delle porte d'ingresso.

Non sono ammessi tipi di intonaci anomali, quali l'intonaco spruzzato o con risalti variamente modellati. Non sono ammessi inoltre, rivestimenti delle facciate con piastrelle ceramiche, intonaci plastici del tipo graffiato o bucciato, o altri materiali non tradizionali.

Le gronde potranno essere realizzate alla sarda con cornice secondo disegno della tradizione, e devono avere canali di gronda e pluviali in rame.

Per logge e balconi da eseguire nei fabbricati prospicienti spazi pubblici, si dovrà garantire un franco da terra di mt. 3,50 ed una larghezza non superiore ad 1/6 della larghezza stradale antistante. In ogni caso dovranno armonizzarsi con il contesto architettonico.

Le ringhiere dei terrazzi devono essere realizzate in ferro battuto adeguatamente verniciato, oppure in legno trattato o verniciato in armonia con le tradizioni del luogo. I parapetti delle scale e dei terrazzi di copertura possono essere realizzati anche in muratura, purchè adeguatamente rifiniti ed in armonia con il corpo principale.

Possono essere realizzate scale esterne di accesso ai piani superiori esclusivamente se aggettanti su suoli privati, a condizione che le stesse siano realizzate con forme, dimensioni e modalità costruttive in armonia con il resto del fabbricato. Per l'autorizzazione dovrà richiedersi una specifica approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Le aree libere da edificazione dovranno essere alberate con essenze arboree non in contrasto con la flora locale.

ART.31

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DA CONSERVARE ED AGLI ELEMENTI DI DEGRADO DA ELIMINARE

Si riportano le prescrizioni relative alle diverse modalità di intervento riguardanti gli elementi architettonici tipici da conservare e gli elementi di degrado da eliminare.

ELEMENTI TIPICI DA CONSERVARE.

1. Muratura in pietrame naturale a faccia vista.
2. Muratura intonacata da riportare a vista (qualora la muratura sia di pregevole fattura).
3. Facciata intonacata con cornici marcapiano o cornicioni modanati.
4. Riquadro delle aperture in pietra più o meno lavorata, aggettante o a filo della muratura della facciata.
5. Riquadro delle aperture intonacato e tinteggiato in evidenza sulla facciata, aggettante o a filo della muratura.
6. Architravi e cornici ;
7. Ringhiera di balconcino tipico o parapetto in ferro battuto o ghisa o cemento traforato o a balaustrini
8. Cornicione e cornice marcapiano modanati, in pietra o misti in pietra e laterizio.
9. Zoccolatura di intonaco a false bugne.
10. Zoccolatura di pietra squadrata e lavorata, rifinita o meno da una cornice modanata.
11. Cornicione in aggetto ricavato con la successiva sporgenza di tegole curve (coppi).
12. Recinzione in pietrame locale.
13. Portali d'ingresso tipici, con arco o piedritti in pietra lavorata e portone in legno o ferro.
14. Copertura in tegole coppi con tegole aggettanti su assito in legno o laterizio e cemento.

ELEMENTI DI DEGRADO DA EVITARE

15. Riquadro delle aperture in marmo o in cemento ad imitazione del marmo o della pietra.
16. Infissi in ferro zincato o alluminio anodizzato.
17. Balcone atipico, in cemento armato e parapetto in mattoni traforati.
18. Tinteggiature plastiche o rivestimenti al quarzo tipo buccia d'arancia o graffiato.
19. Copertura atipica realizzata con materiali diversi dai coppi, (es. eternit).
20. Muratura in blocchetti non intonacata.
21. Canalizzazioni, cavi, impianti a vista, compresi pluviali e canali di gronda in pvc non tinteggiati.
22. Muratura di sopraelevazione in materiale differente dal resto della facciata, da intonacare come più sopra indicato.
23. Zoccolature atipiche in lastre di marmo, listelli di cotto o klinker.
24. Finestratura atipica.
25. Recinzioni atipiche realizzate con blocchi di cls non intonacati e rete metallica.
26. Zoccolatura in lastre di pietra levigata locale e non, a rivestimento.
27. Rivestimenti in piastrelle di klinker o ceramica.
28. Superfetazioni atipiche.

ART.32

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I proprietari degli immobili interessati dal Piano Particolareggiato della zona omogenea "A" dovranno presentare i progetti esecutivi relativi alle Unità Edilizie redatti sulla base delle indicazioni contenute nel presente Piano.

I progetti conterranno i seguenti elaborati:

1. planimetria catastale estesa ai lotti confinanti 1/500;
2. stralcio delle previsioni del presente P. P 1/500;
3. estratto del prospetto di piano;
4. planimetria del lotto, in scala non inferiore a 1:200, con la situazione esistente e di progetto rispetto ai lotti adiacenti e alla viabilità, con l'indicazione dei diritti e delle servitù nei confronti delle unità edilizie adiacenti;
5. elaborati dello stato di fatto e di progetto; in particolare, piante quotate dei singoli piani e delle coperture (scala non inferiore a 1:100), prospetti su spazi pubblici o privati (in scala non inferiore a 1:100), sezioni in numero sufficiente a evidenziare la situazione di fatto e di progetto, particolari costruttivi;
6. rilievo fotografico dei prospetti, degli edifici esistenti nel lotto e in quelli adiacenti, degli spazi scoperti e dei cortili;
7. relazione tecnica illustrativa contenente la descrizione degli interventi da effettuare, l'elenco dei materiali da impiegare, le caratteristiche delle finiture (intonaci, coperture, infissi, recinzioni, pavimentazioni esterne),
8. calcoli analitici e grafici delle superfici e dei volumi.
9. Per gli interventi di ristrutturazione, i disegni di rilievo dovranno eseguirsi in scala 1:50, con particolare riguardo alle facciate principali anche

con chiare fotografie e saranno corredati da una relazione sulla consistenza strutturale, funzionale e igienico - sanitaria dell'edificio oggetto di ristrutturazione.

10. Per gli interventi di sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione, i disegni di rilievo, in scala non inferiore a 1:100, dovranno documentare in modo chiaro la situazione preesistente, soprattutto per quanto concerne la superficie coperta e il rapporto con le aree di pertinenza, mentre la proposta progettuale dovrà indicare, con assoluta previsione, gli elementi che concorreranno alla definizione dell'involucro dell'edificio (materiali, tecniche costruttive, decorazioni, colori, opere di finitura, ecc.)

11. In tutti i casi sopra elencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da porre in evidenza le variazioni organizzative del corpo di fabbrica e punti singolari. Dovrà essere fornita, inoltre, precisa indicazione delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolare modo per quanto concerne consolidamenti, impianti tecnologici, restauri o ripristini delle facciate e delle coperture, tinteggiature e decori.

12. Campionatura dei colori esterni di facciata.

ART. 33

CONTRASTI DIMENSIONALI

Qualora siano documentabili dati di superficie e di volume differenti da quelli censiti nel piano, è consentito, previo accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'aggiornamento dei valori dimensionali delle prescrizioni di P.P. nel rispetto delle modalità d'intervento come previsto all'art.10 delle presenti norme.

ART. 34

ARREDO URBANO

Strade: la pavimentazione nelle strade la cui larghezza risulta inferiore a mt. 4.00 deve essere realizzata in acciottolato di fiume con convogliamento delle acque meteoriche verso l'asse stradale. Nelle strade in cui è consentito il transito veicolare, l'acciottolato deve essere intervallato con una pavimentazione continua realizzata in lastricato di basoli per il passaggio degli automezzi. E' consentita una pavimentazione diversa nelle strade superiori a mt. 4.00.

Marciapiedi: saranno realizzati nelle strade in cui la larghezza risulti superiore a mt. 6.20 (un marciapiede) o mt. 7,40 (due marciapiedi). La larghezza dei marciapiedi non deve essere inferiore a mt. 1,20. I marciapiedi esistenti con larghezza inferiore con larghezza inferiore a quella imposta devono essere adeguati ove possibile. E' consentita una pavimentazione di pietra porfidica di vario colore, o elementi di cemento autobloccanti, anche colorati, purchè in maniera omogenea ed in armonia con le tradizioni locali.

Nuove linee elettriche e illuminazione: le nuove linee elettriche dovranno essere interrato entro appositi cavidotti. Laddove la larghezza delle strade sia limitata, gli apparecchi illuminanti dell'impianto pubblico dovranno essere montati su mensole a parete sui prospetti degli edifici. Solamente in via eccezionale, quando non sia possibile tale soluzione, potrà prevedersi l'installazione su palo. Per le armature montate su mensola a parete, le linee di alimentazione dovranno essere installate sotto traccia, sui prospetti degli edifici, mentre le linee dorsali dovranno essere installa-

te su cavidotti interrati. Le armature, mensole e eventuali pali devono essere scelti in modo da armonizzarsi esteticamente con i caratteri dell'ambiente. E' vietato l'utilizzo di lampade al neon; sono consentite lampade a ioduri metallici, ad incandescenza e simili.

Reti idriche, fognarie, telefoniche, gas: devono essere realizzate sotto traccia nel rispetto delle rispettive norme vigenti.

ART. 35

DISPOSIZIONI FINALI

Le presenti Norme di Attuazione devono intendersi, sempre, nel rispetto dei diritti dei terzi (in particolare modo quando si tratti di costruzioni in aderenza o sul confine o di Unità Edilizie contigue con pertinenze comuni) e delle disposizioni sancite in materia dal Codice di Procedura Civile.