

C O M U N E D I B A U L A D U

Provincia di Oristano

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A

IL SINDACO

IL REDATTORE

DATA

TITOLO I – GENERALITÀ

ART. 1 – Applicazione e presupposti giuridici

Le presenti norme si riferiscono al Piano Particolareggiato del centro storico di Bauladu, individuato dalla zona A nel P.U.C. vigente e più specificamente rappresentato e delimitato nelle planimetrie allegate al progetto.

La disciplina del territorio oggetto di PP, è regolata, oltre che dalle presenti Norme di Attuazione, dalle indicazioni e suggerimenti progettuali riportati nelle tavole grafiche e nelle relative schede.

Il piano particolareggiato è stato elaborato in base alle norme di attuazione del P.U.C. vigente, dello stesso Regolamento Edilizio, oltrechè della vigente disciplina Urbanistica ed in particolare alle seguenti disposizioni di legge:

- Legge 17 agosto 1942, n.1150; Legge 22 ottobre 1971, n.865;
- Legge 28 gennaio 1977, n° 865;
- Legge Regionale 28 aprile 1978, n.30;
- Legge 5 agosto 1978, n.457;
- Decreto Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 20 dicembre 1983, n.2266/U;
- Legge 28 febbraio 1985, n.47 e L.R. li ottobre 1985, n..23;
- Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e L.R. 1 luglio 1991 n. 20

ART. 2 – Finalità e validità

In adempimento dei suindicati riferimenti normativi, il Piano Particolareggiato persegue i seguenti obiettivi:

-recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, mediante la definizione degli interventi di conservazione, restauro, adeguamento funzionale, ristrutturazione, demolizione e

ricostruzione di fabbricati, con lo scopo di realizzare migliori e più soddisfacenti condizioni di abitabilità e inserimento nel contesto urbano;

-miglioramento della dotazione complessiva della viabilità, degli spazi pubblici e dei servizi, nonchè delle aree libere private per il conseguimento di più adeguate e migliori qualità urbane e di vita comunitaria della popolazione residente.

Con tale finalità e per ciascun edificio e ciascuna area ri compresi nel perimetro individuato, il Piano Particolareggiato definisce:

- 1) - la dimensione degli interventi (comparti e Unità di Intervento);
- 2) - le tipologie di intervento ;
- 3) - le operazioni materiali consentite per ogni tipologia di intervento e le prescrizioni esecutive (uso dei materiali, soluzioni architettoniche e tecnologiche);
- 4) - l'oggetto degli interventi (fabbricati, suoli o pertinenze, degli edifici);
- 5) - gli ingombri planimetrici e volumetrici (ubicazione dei nuovi volumi, distacchi, etc.);
- 6) - le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici (in conformità delle destinazioni previste dal Piano Urbanistico Comunale).

Il presente Piano Particolareggiato è approvato con le procedure di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45.

ART. 3 – Elaborati di Piano

Il P.P., soggetto alle presenti norme, si riferisce a tutta l'area specificata nell'art. 1 e meglio individuata dal perimetro riportato negli elaborati grafici e si compone dei seguenti allegati:

Elenco degli elaborati – Piano Particolareggiato Bauladu

Elaborato	1	A	- Relazione di piano	
"	2	- " B1	- Inquadramento P.U.C.	1:1000
"	3	- " B2	- Planimetria catastale	1:1000
"	4	- " B3	- Analisi stato attuale - Planimetria con superfici coperte	1:500
"	5	- " B4	- Analisi stato attuale - Epoca costruzione edifici	1:500
"	6	- " B5	- Analisi stato attuale - Visualizzazione delle coperture	1:500
"	7	- " B6	- Analisi stato attuale - Stato di conservazione	1:500
"	8	- " B7	- Analisi stato attuale - Destinazione d'uso	1:500
"	9	- " B8	- Analisi stato attuale - Viabilità, spazi pubblici e infrastrutture.....	1:200
"	10	- " B9	- Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 13	1:200
"	11	- " B10	- Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 16	1:200
"	12	- " B11	- Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 17	1:200
"	13	- " B12	- Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 18	1:200
"	14	- " B13	- Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 19	1:200
"	15	- " B14	- Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 20	1:200
"	16	- " B15	- Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti	1:200

		isolato n° 21	
"	17 - "	B16 - Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 22	1:200
"	18 - "	B17 - Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 23	1:200
"	19 - "	B18 - Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 25A	1:200
"	20 - "	B19 - Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 26	
"	21 - "	B20 - Analisi stato attuale - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 27	
"	22 - "	B21 - Progetto - Tipologia degli interventi.....	1:500
"	23 - "	B22 - Progetto - Planimetria con rapporti plano-altimetrici..	1:500
"	24 - "	B23 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 13	1:200
"	25 - "	B24 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 16	1:200
"	26 - "	B25 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 17	1:200
"	27 - "	B26 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 18	1:200
"	28 - "	B27 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 19	1:200
"	29 - "	B28 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 20	1:200
"	30 - "	B29 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 21	1:200
"	31 - "	B30 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 22	1:200
"	32 - "	B31 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 23	1:200
"	33 - "	B32 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 25A.....	1:200
"	34 - "	B33 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 26	1:200
"	35 - "	B34 - Progetto - Planimetria isolati e prospetti isolato n° 27	1:200
"	36 - "	B35 - Progetto - Viabilità, spazi pubblici e infrastrutture	1:500
"	37 - "	C - Tabelle dati superfici, indici volumi stato attuale e di progetto	
"	38 - "	D - Schede di analisi stato attuale e di progetto unità abitative	
"	39 - "	E - Norme di attuazione del piano	
"	40 - "	F - Documentazione fotografica	

ART. 4 – Ambito di intervento

L'area oggetto del presente P.P. è quella relativa alla zona A così come individuata negli articoli precedenti e con le destinazioni indicate nelle tavole di cui all'articolo 2 delle presenti norme:

- zone a destinazione residenziale
- zone per servizi
- aree per viabilità e parcheggi.

Le aree destinate alla residenza sono prevalentemente costituite da isolati e possono comprendere, in base alle indicazioni degli elaborati grafici di progetto:

- aree di sedime degli (o dello) edifici
- aree per sosta auto (parcheggi)

- cortili privati a uso di singole (o più) abitazioni

Ogni isolato è suddiviso nelle diverse Unità Abitative (presunte), con le indicazioni delle tipologie di intervento adottate.

TITOLO II – NORME DI ESECUZIONE

Art. 5 – Definizione delle tipologie di intervento

In ogni isolato sono consentite le tipologie di intervento sottoelencate, già previste dall'Art. 31 della L. n° 457/78 (interventi sul patrimonio edilizio esistente), nonché di ulteriori come appresso qualificate:

-Interventi sul patrimonio edilizio esistente

M — Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria : **ordinaria** quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; **straordinaria** quelli riguardanti 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.

Trattasi principalmente di edifici di recente costruzione, in corso di costruzione o vecchi edifici che hanno avuto un recente e sostanziale intervento di restauro. Eventuali successivi interventi comportante variazioni volumetriche e planimetriche o ristrutturazione anche parziale impone il recupero della tipologia ricorrente nell'isolato con l'obbligo dell'adeguamento al profilo regolatore dei prospetti, e con modalità di intervento di cui alla tipologia Aa.

R - Interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 ed 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.

Il presente tipo di intervento viene ulteriormente suddiviso in tre sottotipologie in riferimento ad una diversa graduazione di cautela:

R1 - Restauro di 1° grado, restauro conservativo integrale, che consente il risanamento dell'edificio e il recupero di tutte le caratteristiche tipologiche e architettoniche presenti all'interno e all'esterno, con divieto di apportare modifiche alle facciate che possano alterare il significato architettonico dell'edificio.

R2 - Restauro di 2° grado, che, nel rispetto della volumetria esistente, consente la ristrutturazione e l'ammodernamento di tutto l'edificio con il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti la tipologia esistente.

R3 - Restauro di 3° grado, che, nel rispetto della tipologia esistente e degli elementi architettonici che la caratterizzano, consente l'aumento di volumetria e di Superficie nella misura strettamente necessaria per ottenere spazi e altezze abitabili in vani già esistenti, o anche nuovi vani da destinare a servizi.

R - Interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente, con o senza ampliamenti ($R/A - R$).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Modalità di intervento come alla tipologia **Aa**.

-Ulteriori tipologie di Piano

Aa - Adeguamento ambientale: edifici per i quali è fatto obbligo, nel rispetto delle attuali consistenze edilizie (o eventualmente previste dal Piano), il ripristino (o l'adeguamento) dei prospetti con una progettazione rivolta al reinserimento del fabbricato nel contesto ambientale.

Pertanto l'intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla conservazione dell'organismo edilizio, e dovrà essere rivolto, attraverso il riconoscimento dell'impianto costruttivo e degli elementi formali originari, alla definizione di un carattere architettonico organicamente inseribile nel contesto urbano.

L'intervento è esteso anche a parte di edifici e alle recinzioni esterne.

Modalità di intervento per il resto come alla tipologia **R2**.

S – Sopraelevazione : di un piano (S) o parziale (S_P), della volumetria esistente, sempre nel rispetto della tipologia esistente e degli eventuali elementi architettonici che la caratterizzano.

N - Nuove costruzioni a uno o due piani fuori terra, secondo i tipi edilizi allegati al progetto utilizzati in relazione alla disponibilità di area, come delimitata nella planimetria di progetto.

Modalità di intervento come alla tipologia **Aa**.

Nnr-Nuove costruzioni a piano terra con destinazione non residenziale (autorimesse, magazzini, ecc.)

Modalità di intervento come alla tipologia **Aa**.

A-Ampliamento : interventi di ampliamento planimetrico dei fabbricati.

Modalità di intervento come alla tipologia Aa.

D - Demolizione di edificio o parte di edificio o di altro elemento costruttivo.

D/R - Demolizione con ricostruzione anche parziale, di edificio o parte di edificio o di altro elemento costruttivo.

Ru – Ristrutturazione Urbanistica : interventi rivolti a modificare l'esistente tessuto urbanistico, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della viabilità.

Per l'intera Zona A e per ogni isolato tutti i rapporti parametrici adottati sono riportati nell'elaborato "Tabelle dati superfici, indici e volumi Stato attuale e di progetto".

La tabella generale è riportata anche sulla tavola con le tipologie d'intervento (Tav. B22).

I dati analitici di ogni singola Unità Abitativa presunta (U.A.), relativi alla situazione attuale e situazione di progetto, sono riportati nell'elaborato "Schede Analisi e Progetto Unità Abitative".

La modificazione della destinazione d'uso di singole unità immobiliari o di fabbricati è consentita nei casi e con le modalità previste dal Piano Urbanistico Comunale vigente e nel rispetto delle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato.

Le aree libere da edificazione dovranno essere destinate a verde privato, con la possibilità di pavimentare androni, passi carrai e percorsi pedonali, di realizzare aiuole e piantumare arbusti, rampicanti e alberature d'alto fusto.

Art. 6 – Disciplina del Piano particolareggiato

Il Piano Particolareggiato si attua in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi disposti dall'Amministrazione Comunale di Bauladu, 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 titolo, in base alle Leggi 18 aprile 1962 n. 167, 21 ottobre 1971 n. 865, 28 gennaio 1977 n.10, 5 agosto 1978 n. 457 e successivi aggiornamenti e integrazioni;

b) Intervento dei singoli proprietari (o aventi titolo ai sensi di legge) attraverso soluzioni edilizie singole, consorzi volontari (se comprendenti più unità immobiliari), comparti edificatori

(ai sensi della Legge n.1150 del 17 agosto 1942 e art. 27 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45).

c)- Intervento dell'Amm.ne comunale, dei singoli aventi titolo, o raggruppamenti consentiti previsti dalla LR n° 29/98.

Gli interventi ammessi dal presente Piano Particolareggiato sono soggetti agli oneri di urbanizzazione, nonché al contributo commisurato al costo di costruzione degli interventi stessi, ai sensi degli artt. 3—4—5 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, salvo i casi di disapplicazione o riduzione previsti dagli artt. 7, 8 e 9 della stessa Legge.

Per usufruire delle agevolazioni fiscali e creditizie, previste dalla Legge 28 gennaio 1977 n.10 e Legge 5 agosto 1978 n. 457 oltrechè da analoghe norme statali e regionali, gli interventi ammessi dal presente Piano Particolareggiato devono essere subordinati al regime del convenzionamento di cui agli artt.7, 8 e 9 (a seconda della natura degli interventi) della citata Legge 10/77.

La casistica degli ultimi due commi è regolata anche dalla LR n° 30/78, mentre il contenuto delle forme convenzionamento citato dovrà essere conforme allo schema di Convenzione di cui al Decreto Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica R.A.S. 31 ottobre 1978 n. 72/U.

I proprietari o gli aventi titolo, conformemente alle disposizioni dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e del Vigente P.U.C., ai fini della attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Particolareggiato dovranno presentare preventiva istanza al Sindaco, allo scopo di ottenere Concessione o Autorizzazione ai sensi della normativa vigente: vedere CAPO V-VI del R.E. allegato al P.U.C. vigente, che normano anche le opere realizzabili senza specifico provvedimento e gli interventi eseguibili anche tramite la Dichiarazione di Inizio Attività (DIA).

Le istanze unitamente alla documentazione di rito secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale, dovranno comprendere anche:

A) Stato di fatto:

- Estratto della tavola del Piano Particolareggiato, con la individuazione dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
- Documentazione catastale, comprendente estratto di mappa, certificato e planimetria dell'immobile;
- Rilievo geometrico quotato delle aree e dei fabbricati a tutti i livelli (piante, prospetti di tutti i fronti, sezioni trasversali e longitudinali dei corpi di fabbrica) in scala 1:100, con la indicazione delle singole unità immobiliari e delle destinazioni d'uso dei locali;

- Fotografie di tutti i prospetti visibili da spazi pubblici e privati unitamente a particolari grafici o fotografici degli elementi architettonici e degli elementi costruttivi esistenti;
- Relazione tecnica e/o scheda relativa ai materiali costruttivi e alle finiture esistenti comprendente una valutazione dello stato di consistenza e degrado delle strutture edilizie, oltrechè delle condizioni igienico-sanitarie;

B) Progetto:

- Elaborati grafici dei fabbricati in scala 1:100, comprendenti le piante di tutti i livelli, i prospetti di tutti i fronti, le sezioni trasversali e longitudinali dei corpi di fabbrica e delle aree di pertinenza, recanti indicazioni dettagliate quanto a:
 - demolizioni (contrassegnate da colorazione in giallo) e nuovi volumi (contrassegnati da colorazione in rosso);
 - dettaglio degli elementi e tecniche costruttive, dei materiali da usarsi e delle modalità di esecuzione, del tipo di finitura e di colorazione;

Art. 7 – Dimensione degli interventi

Il Piano Particolareggiato individua:

a) Le Unità Minime di Intervento, corrispondenti ad un intero fabbricato con le relative aree di pertinenza (secondo l'individuazione catastale anche se comprendente più proprietà) e almeno una intera proprietà (anche se comprendente più di un fabbricato), quale dimensione minima degli interventi consentiti; le unità minime di intervento sono meglio definite Unità abitative nelle presenti Norme.

L'individuazione, avvenuta sovrapponendo la consistenza catastale con il volo aerofotogrammetrico e, per quanto è stato possibile, da accertamenti diretti, potrebbe non coincidere con l'effettiva delimitazione proprietaria; in tal caso fa testo la reale delimitazione proposta dal proprietario debitamente asseverata da tecnico abilitato.

In tal caso gli eventuali nuovi parametri urbanistico-edilizi relativi allo stato attuale e a quello di progetto, sono ricavati per somma o sottrazione dai dati di Piano riferiti alle parti di edificio o del lotto oggetto di rettifica.

- b) Le Unità funzionali, corrispondenti alle cellule elementari d'uso dei fabbricati, quale dimensione minima degli interventi, corrispondenti ai volumi individuati e indicati con numerazione progressiva.

Art. 8 – Prescrizioni attuative degli interventi

Tutti gli interventi, riguardanti l'aspetto esterno e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati e delle aree di pertinenza debbono uniformarsi alle prescrizioni di cui alle Tavv. delle previsioni di progetto allegate.

Nella loro compiutezza dovranno uniformarsi alle prescrizioni riportate nelle tipologie di intervento di cui all'art. 5), alle schede analitiche di progetto, e alle ulteriori indicazioni del presente elaborato.

Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione. In particolare gli elementi esistenti saranno conservati, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, in tal caso, se trattasi di elementi architettonici significanti, dovranno essere fedelmente ricostruiti con gli stessi materiali o correttamente restaurati se trattasi di opere insostituibili o irripetibili.

E' ammessa la demolizione di sovrastrutture realizzate in materiali precari (legno, lamiera, ecc) o comunque non facenti parte delle strutture originarie.

Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni si adotteranno le tipologie correnti desumibili dal contesto ambientale, quindi con modalità di intervento riferite alla tipologia **Aa..**

In particolare, devono intendersi vincolanti e inderogabili le prescrizioni riguardanti:

- la conservazione dei perimetri definiti dalle Unità Minime di Intervento, in particolare per quanto riguarda i confini tra gli spazi d'uso pubblico e le aree private edificate o libere da costruzioni, per i quali è prescritto il mantenimento degli allineamenti definiti, ivi incluse le riseghe, gli aggetti e le sporgenze dei prospetti dei fabbricati e dei muri di recinzione;
- la posizione ed i limiti di massimo ingombro planimetrico dei fabbricati mediante il rispetto dell'allineamento di facciate e muri perimetrali;
 - la conservazione di murature tradizionali;
 - la conservazione di coperture tradizionali mediante il mantenimento dell'altezza delle linee di gronda, della tipologia e dei materiali;
 - il ripristino dei portali tradizionali;

- la salvaguardia degli elementi architettonici tradizionali.
- l'andamento dei profili regolatori dei prospetti sul fronte stradale individuati all'intradosso dell'ultimo solaio o struttura di copertura; vengono anche riportati i profili regolatori dei prospetti arretrati dal filo strada ma comunque visibili. I profili regolatori laterali, in particolare nei risvolti d'angolo, sono riferiti alla sagoma esterna del coperture.

L'andamento della superficie coperta fronte interno al lotto è puramente indicativa; il titolare la UA può proporre una diversa distribuzione nel rispetto delle distanze stabilite dal PUC, semprechè non interferente con i profili regolatori prospettanti o visibili dalla via pubblica.,

Nei casi di dubbia interpretazione (edifici arretrati dal filo strada, edifici d'angolo, complessità di coperture, ecc.), vengono riportate, nelle planimetrie delle tavole di progetto 1:200, anche le indicazioni sulla tipologia delle coperture da adottare se non già definibili nei prospetti.

E' consentito adeguarsi alle prescrizioni del P.P., con riferimento all'intera UA o parte di essa, anche in tempi successivi differenziati (se non diversamente specificato nella scheda di progetto), come per esempio effettuare interventi di sopraelevazione o altri comunque previsti dal P.P., per conseguire una immediata e più idonea utilizzazione dell'unità abitativa, anche in quei casi che prevedono la demolizione di parti, per il momento non interessate dall'intervento.

Parimenti nel caso di intervento su unità volumetrica accessoria o ubicata all'interno del lotto, può non ritenersi vincolante dover intervenire con riferimento alla tipologia principale d'intervento in genere comprendente il corpo e il prospetto esterno principale.

In ogni caso la valutazione finale sulla possibilità di temporizzazione degli interventi sulla singola UA previsti dal Piano, spettano alla C.E.C.

Art. 9 – Parametri urbanistico-edilizi.

Per tutti gli isolati valgono le prescrizioni seguenti:

—cubatura massima: viene fissata la cubatura per ciascun isolato come dalla tabella dei conteggi;

—rapporto di cubatura massimo: viene fissata la superficie coperta massima dell'isolato come dalla tabella dei conteggi.

In linea generale l'altezza del fabbricato a due piani è fissata in m.6,20 medio, fino a un massimo compatibile con la media delle altezze dei fabbricati circostanti, sempre se consentito dai profili regolatori.

Per le altre prescrizioni si rimanda alle Norme di attuazione del P.U.C. ed al regolamento edilizio vigenti.

Nelle abitazioni esistenti, prive di servizi igienici e comunque non previsti dal PP, nei casi di impossibilità di ricavare gli stessi all'interno dei volumi esistenti, è consentita la costruzione degli stessi anche in deroga alle stesse previsioni di PP. Può essere superato anche l'indice di fabbricabilità fondiaria max previsto per l'isolato di appartenenza, comunque non superiore a $3,50 \text{ m}^3/2$; in ogni caso a condizione che la superficie coperta dall'ampliamento non superi m^2 9,00 (nove), l'altezza netta del locale non sia inferiore a m 2.40 e superiore a m 3.20 e che comunque l'ampliamento sia risolto in modo coerente alla costruzione principale.

Art. 10 – Normativa specifica per le aree destinate ai servizi.

Gli interventi riguardanti le aree destinate a spazi pubblici, alle attività collettive, al verde pubblico e a parcheggi, come pure le sedi viarie e relativi sottoservizi, previste dal Piano Urbanistico Comunale, sono di competenza esclusiva dell'Amministrazione di Bauladu.

Viene fatta salva la possibilità di intervento anche della mano privata ai sensi e secondo i benefici della LR n° 29/98 (Piani Integrati).

Gli interventi saranno realizzati in conformità alle leggi e regolamenti speciali e di settore che stabiliscono le norme edilizie per ciascuna categoria di servizi, nel rispetto delle finalità e prescrizioni urbanistico edilizie del presente Piano Particolareggiato.

Art. 11 –Finanziamento degli interventi

Per l'attuazione degli interventi del presente Piano Particolareggiato potranno essere richiesti i contributi e le agevolazioni previsti dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, della LR n° 29/98, atteso che per le notevoli condizioni di degrado, l'intera zona ricompresa nel presente Piano Particolareggiato viene delimitata quale Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e della stessa LR citata n° 29/98..

TITOLO III – NORME EDILIZIE PARTICOLARI.

Art. 12 –Materiali costruttivi

Ai fini del rispetto, salvaguardia e recupero dei valori ambientali del Centro Antico e degli edifici di valore storico-tradizionale che lo costituiscono dovranno essere restaurati e salvaguardati gli organismi architettonici, le parti di arredo edilizio e le finiture, ovvero impiegati materiali e tecnologie costruttive, aventi stretta aderenza e massima omogeneità con quelli originari.

Negli edifici di recente costruzione dovranno essere adottate soluzioni architettoniche di riconversione e inserimento progressivo nel contesto ambientale, mediante l'impiego di materiali tradizionali e tecnologie costruttive locali, nel rispetto complessivo dei fabbricati contermini aventi valore ambientale e tradizionale.

In particolare si prescrive:

- le pareti esterne ed i prospetti, quando non siano realizzate in pezzame di pietra faccia a vista, maltata alla maniera tradizionale, vengano finite con intonaco al fratazzo rustico o fino a base di calce idraulica naturale, tinteggiato con scialbo a base di calce naturale e/o colorato con ossidi scelti nella gamma delle "terre" e con esclusione di intonaci plastici preconfezionati, di paramenti di rivestimento in "gres", "klinker" o maioliche.

-le superfici libere prospettanti sulla via pubblica e in vista (ovvero nel caso di recinzione a giorno ammassa), qualora non siano sistemate a giardino devono essere pavimentate in acciottolato, selciato, basolato, pietra o elementi preconfezionati in c.l.s. granulare colorati, con esclusione di battuti in cemento o asfalto;

Le recinzioni prospettanti sul filo strada o su spazi pubblici saranno di norma cieche sul tipo di quelle tradizionali preesistenti con altezza massima di m 2.20, realizzate con pietrame a vista (basalto o trachite) o intonacate come i prospetti e conformato superiormente a due spioventi; è vietato l'uso di blocchi in cemento o cordoli di base o sommità in c.c.a. Potrà esser adottata una recinzione a giorno se preesistente o prevalente nel vicinato, e in tal caso l'elemento murario di base sarà del tipo precedente con ringhiera superiore in ferro lavorato artigianalmente e verniciato nero, grigio scuro o verde scuro con altezza massima inferiore a m 1,80. Se la richiesta risulta in contrasto con tali situazioni, nel caso che la soluzione proposta risulti architettonicamente coerente col contesto urbano di riferimento a giudizio della C.E.C. potrà essere rilasciata la relativa autorizzazione.

Art. 13 - Coperture

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo coppi sardi, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

La pendenza delle falde dovrà adattarsi a quella dei fabbricati limitrofi e comunque non superare il 35%, senza considerare quelli ove siano state effettuate sopraelevazioni recenti. Le gronde realizzate con il caratteristico sistema di tegole aggettanti su piani successivi non potranno essere abolite, ma potrà essere consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, qualora debba essere effettuata la demolizione del tetto per interventi di sopraelevazione o di risanamento, così come dovranno essere conservati e restaurati i cornicioni elaborati architettonicamente con modanature classiche.

Si fa esplicito obbligo di copertura a tetto con tegole di tipo tradizionale, a una o due falde con unico colmo parallelo allo sviluppo su strada; per edifici ad angolo o di testata il colmo dovrà mantenersi sempre parallelo allo sviluppo su strada del fabbricato, con soluzione a padiglione. Casi eccezionali, ove ciò non sia possibile, dovranno essere dimostrati, valutati e accettati dalla C.E.

Viene consentito il mantenimento di coperture a terrazza, purchè le superfici siano pavimentate con campigiane laterizie o "klinker" opaco nei colori delle "terre", e, se prospettanti sulla via pubblica, siano dotati di un parapetto di altezza minima 80 cm con materiali in adeguamento ambientale.

Art. 14 - Aperture esterne

Le finestre e le aperture in genere avranno superficie non maggiore della media delle aperture analoghe dello stesso vicinato, intendendosi per vicinato l'insieme delle case che sono visibili dalla casa sulla quale si esegue l'intervento.

Le modanature basaltiche delle aperture esterne negli interventi di restauro conservativo di 1° grado, se presenti, dovranno mantenersi inalterate in termini di posizione, superficie, forma e materiali, accettandosi lievi tolleranze negli interventi di 2° e 3° grado. Negli altri interventi, sempre se presenti, dovranno essere comunque riproposte salvo dimostrata impossibilità per degrado di detti elementi; in tal caso è consentita una riproposizione di tipologie e materiali analoghi.

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzato, evitando l'aggiunta di piattabande orizzontali e/o la demolizione degli archi e di intonacare e tinteggiare l'archivolto e il riquadro di pietra.

Esternamente è consentito esclusivamente l'uso di infissi in legno comprensivi degli elementi di oscuramento non apribili comunque verso l'esterno, tipo scurini interni o avvolgibile. Non è altresì consentito disporre gli organi di oscuramento sul filo murario esterno o apribili verso l'esterno. Gli avvolgibili oltre che in legno possono essere previsti in PVC color grigio scuro o verde scuro o legno al fine di uniformare e tipizzare l'aspetto di tali infissi.

Il ferro può usarsi esclusivamente nei cancelli o portoni di accesso ad autorimesse, giardini e locali accessori, nonché nei balconi e nelle verande, purché lavorato artigianalmente nel modo tradizionale locale e verniciato nei colori nero o verde scuro. Potrà usarsi anche negli esercizi commerciali e similari sul tipo cancellate a maglia verniciati nero. Sono ammessi sempre in ferro verniciato nero le grate di sicurezza nei vani finestre con disegno semplice o artistico con sporgenza dal filo murario inferiore a 5 cm.

Negli esercizi commerciali e attività similari è ammessa l'adozione di infissi esterni in alluminio anodizzato elettrocolore nero grigio scuro o verde scuro effetto satinato non lucido. Tale uso è consentito anche nell'edilizia residenziale, escluso gli interventi di restauro conservativo, se coerenti con le preesistenze stilistico costruttive al contorno.

Nel caso siano usati avvolgibili in acciaio zincato, dovranno essere verniciati ancora con colori approvati dalla C.E.C. (comunque cromature scure della famiglia delle terre nero, grigio scuro, terra, verde scuro).

Non sono ammessi porte, portoni, serrande, esterne a filo strada o comunque apribili verso l'esterno.

E' permesso, allo scopo di ricavare passi carrai per posti auto, vetrine per negozi, **finestre, porte d'ingresso** o casi simili, prevedere nuove bucatore o modificare quelle esistenti, **anche con la loro totale chiusura**, purché si adottino soluzioni che non stravolgano l'architettura della facciata (escluso tipologia R1), su parere della Commissione Edilizia.

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infissi esterni che si intendono realizzare e che dovranno essere in legno di essenza dura, di idonea soluzione architettonica in armonia con l'ambiente circostante.

Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice o con soluzione architettonica che armonizzi con l'intera facciata.

Le insegne dovranno essere contenute in dimensioni non superiori alla larghezza delle aperture e di altezza non superiore a cm. 50, se collocate sul fronte del fabbricato, se a bandiera le dimensioni non dovranno eccedere i cm 3000 e avere un aggetto massimo di cm. 50 dal filo esterno del fabbricato.

Sarà ammessa una sola insegna per ogni esercizio commerciale.

Art. 15 - Tinteggiature, pitture e intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Gli intonaci dovranno essere del tipo fratazzato a grana media o grossa a base di calce idraulica naturale, con pitture o rivestimenti ecologici a base di grassello o calce naturale con effetto tinta di calce anticato, oppure precolorate, con scelta dei colori in stretto riferimento a quelli storicizzati nella zona : varie tonalità del grigio, ocra rosso tenue, cotto tenue, verde tenue, sabbia calcare, terra etrusca, rosa antico.

E' vietato utilizzare sui prospetti dei fabbrica marmo, pietre di trani o travertino per soglie, gradini, stipi o architravi di finestre e porte, e rivestimenti.

Art. 16-Conduitture aeree

Le nuove conduitture aeree sono vietate.

In caso di intervento su quelle esistenti i relativi sostegni dovranno essere ricollocati con particolare riguardo al decoro urbano ambientale, e se del caso prescrivere l'interramento dei cavi.

Art. 17- Impianti tecnologici

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua e centraline tecnologiche ed elementi di pompe di calore nei prospetti aggettanti sulla via pubblica o comunque da essa visibili. Potranno essere occultate da eventuali parapetti ove esistano, e risolte architettonicamente in modo unitario con esse. Le stesse antenne TV e paraboliche dovranno collocarsi nel fronte interno degli edifici.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico (esclusi i pluviali), canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni cavidottistiche telefoniche ed elettriche non possono essere collocate sulle pareti esterne con andamento orizzontale; le risalite o le calate devono prevedersi in appositi incassi murari o metallici scuri, tali da consentire una idonea soluzione architettonica. Le stesse linee di distribuzione TELECOM ed ENEL saranno prioritariamente interrato; i pozzetti e i quadri di utenza dovranno mostrare chiusini o antine in ghisa o acciaio verniciato nero o antracite.

Sono consigliati adeguati impianti autoclave con serbatoio idrico interrato, ove non fosse assolutamente possibile.

Art. 18- Aggetti

Non è consentito l'inserimento in prospetto di pensiline ed in genere aggetti che non rispettano le proporzioni dei balconi tradizionali, così come non sono ammessi elementi strutturali e di finiture che siano in contrasto con quelli tradizionali e che caratterizzano la zona.

Quanto previsto può essere derogato nel seguente modo:

— saranno consentiti aggetti anche a quota inferiore a quella prevista dal RE, purchè si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti e solo nei casi di dimostrata validità architettonica, sentito il parere della C.E.

E' vietata la nuova costruzione di balconi se non in casi particolari di dimostrata validità architettonica e nei tipi ricorrenti all'intorno visibile dell'edificio, costruzioni eseguite da oltre cinquant'anni senza aver subito ristrutturazioni.

Si fa obbligo di contenere cornicioni ed aggetti nelle dimensioni esistenti.

Le gronde e i pluviali dovranno prevedersi solo in acciaio zincato verniciato nero o verde scuro o grigio scuro, oppure in rame.

TITOLO IV – ALLEGATO A : SCHEMA PARTICOLARI E COLORI DI FACCIATA.

Il presente allegato ha il compito di fornire degli indirizzi applicativi delle Norme di Attuazione, in riferimento ai particolari delle facciate e alla scelta delle finiture e colori dei vari elementi delle stesse.

A.1) - Tipi e materiali gronde e bucatore

A.1.2)-Tipi.

Da una analisi dei tipi più ricorrenti, vengono riassunti gli schemi di riferimento nei vari gradi di intervento.

Tali schemi costituiscono riferimento "obbligatorio e vincolante nei termini previsti dalle NA e dagli indirizzi della C.E.C." per cittadini e progettisti.

A.1.3) – Materiali e colori di riferimento.

Materiali utilizzabili:

-intonaci-

- al civile in malta bastarda (con rinzafo a base di calce naturale risanante);
- intonaco a base di calce idraulica naturale a bassissimo tenore di sali idrosolubili, eventualmente additivata con sostanze antisaline e pigmenti colorati ecologici;

-pitture e rivestimenti

- pittura murale opaca a base di calce colorata;
- scialbo naturale;
- tonachino ad effetto anticato;
- consolidanti naturali ecologici.

- elementi lapidei

- basalto, pietra serena, trachiti, tufo.

-elementi metallici

- lamiera di acciaio zincato colorato
- lamiera di rame naturale
- PVC o PP dotati di rivestimenti colorati ammessi.

Vedere Tav. N° 1÷7 / 8÷9 / 10÷16.

A.2) – Materiali e colori elementi di facciata.

Materiali utilizzabili:

A.2.1) –intonaci-

- al civile in malta bastarda (con rinzafo a base di calce naturale risanante);
- intonaco a base di calce idraulica naturale a bassissimo tenore di sali idrosolubili, eventualmente additivata con sostanze antisaline e pigmenti colorati ecologici;

A.2.2)-Pitture e rivestimenti

- pittura murale opaca a base di calce colorata;
- scialbo naturale;
- tonachino ad effetto anticato;

-consolidanti naturali ecologici.

A.2.3) - elementi lapidei

-basalto, pietra serena, trachiti, tufo.

A.2.4)- Colori.

Vengono riassunti i colori più ricorrenti negli attuali prospetti, e altri naturalmente adattabili ai contesti dei centri storici.

Vedere Tav. N° 8-9.

A.3)-Serramenti

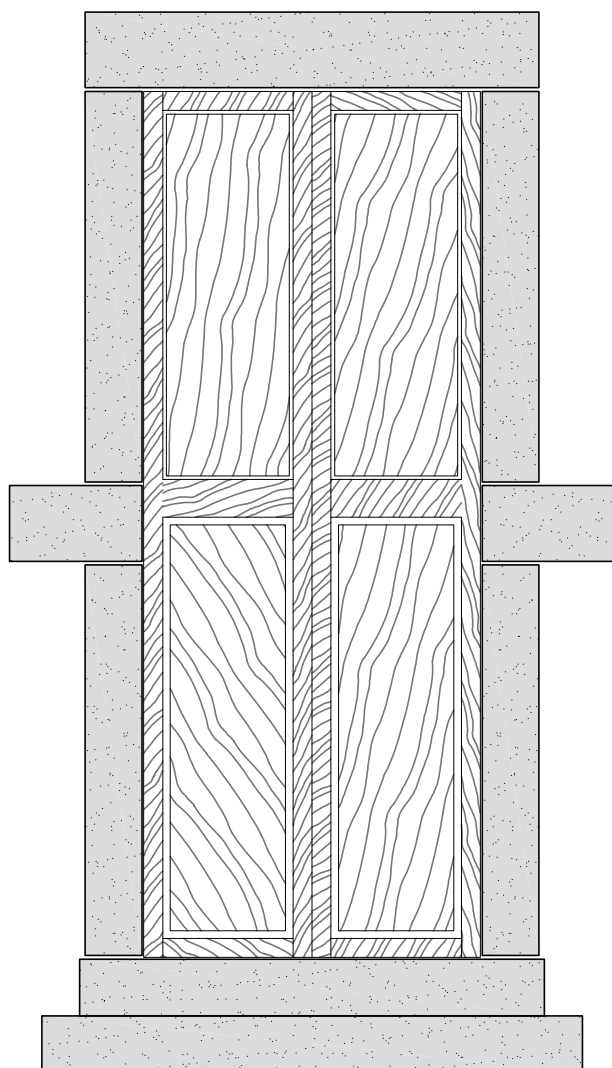
-Materiali

- legno naturale o colorato;
- acciaio/ferro colorato;
- alluminio elettrocolore o goffrato.

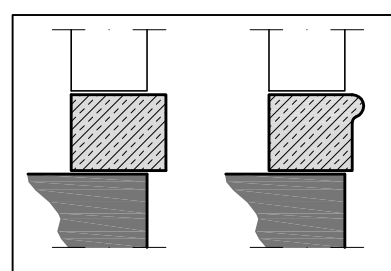
Vedere Tav. N° 9.

L'adozione dei tipi particolari, materiali e colori e relativa combinazione farà riferimento alla situazione previgente o alla situazione al contorno, anche se resta vincolante il potere di indirizzo della CE.

Sono da escludere i prodotti sintetici non ecologici e quelli a base di quarzo, mentre possono utilizzarsi i silicati risananti o similari, finalizzati alla soluzione di particolari problemi.



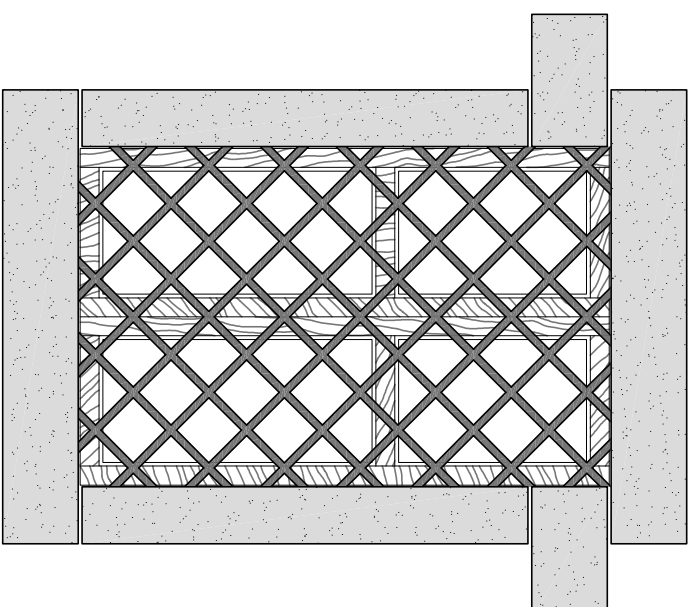
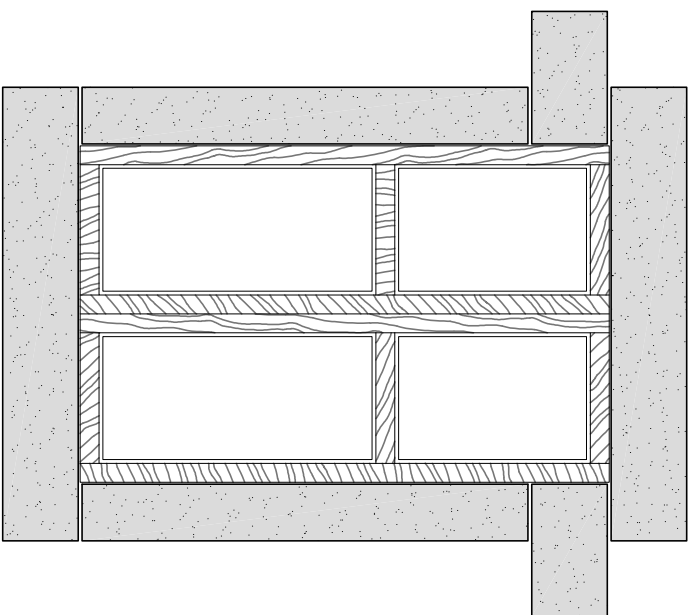
Tipologia soglie



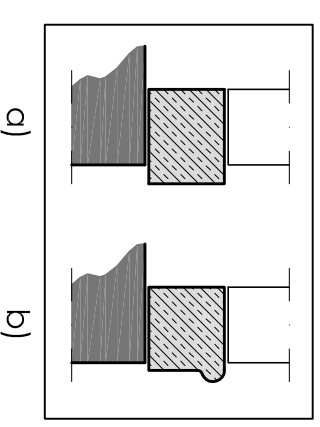
a)

b)

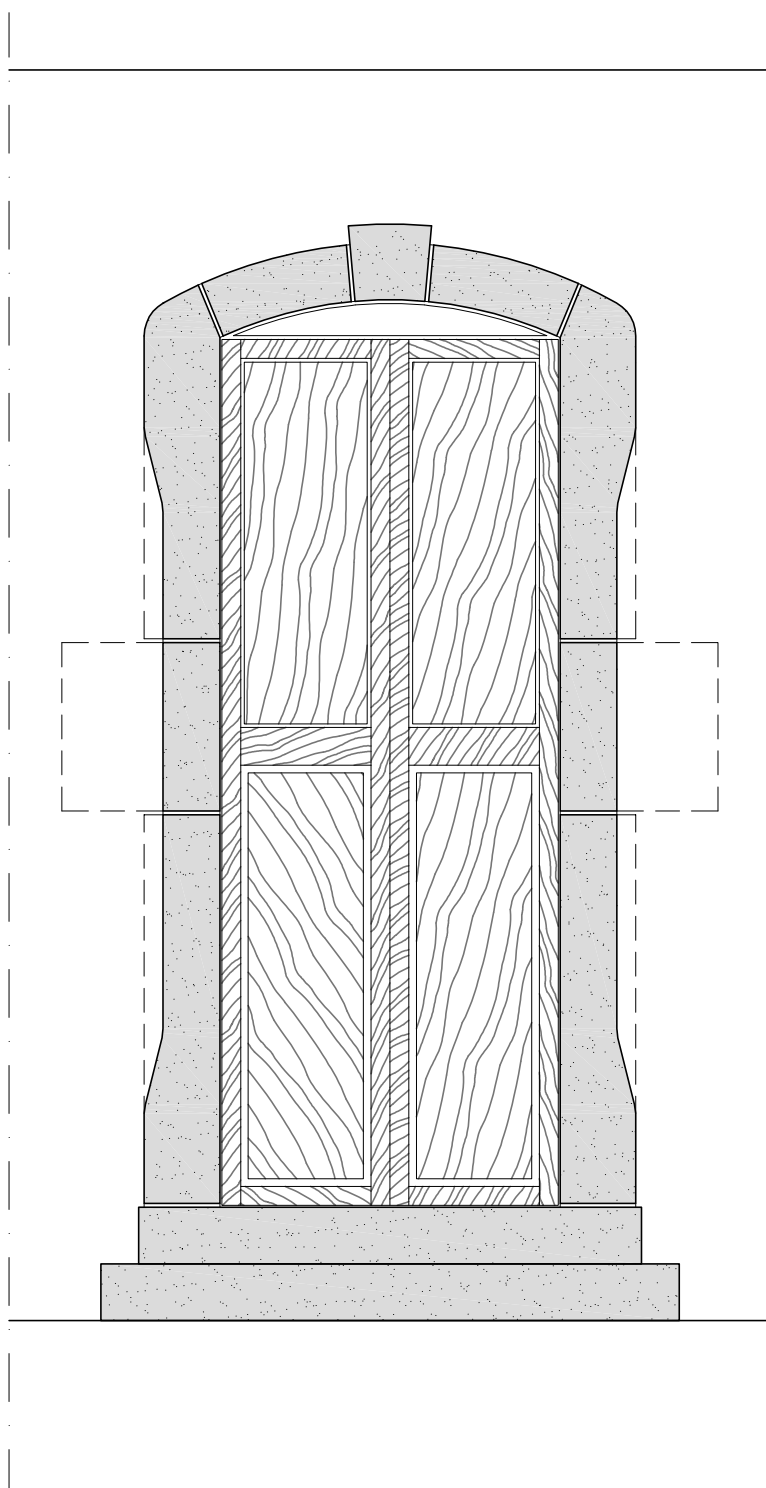
Modanatura bucatura porte esterne in pietrame basaltico (filo sega o lavorato a martellina o anticato con sabbiatura in dipendenza del contesto)



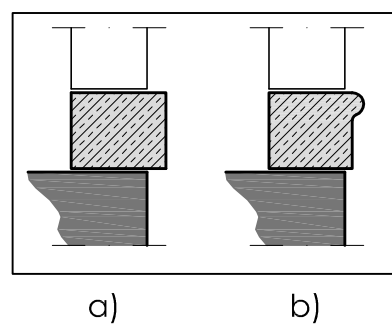
Tipologia avanzate



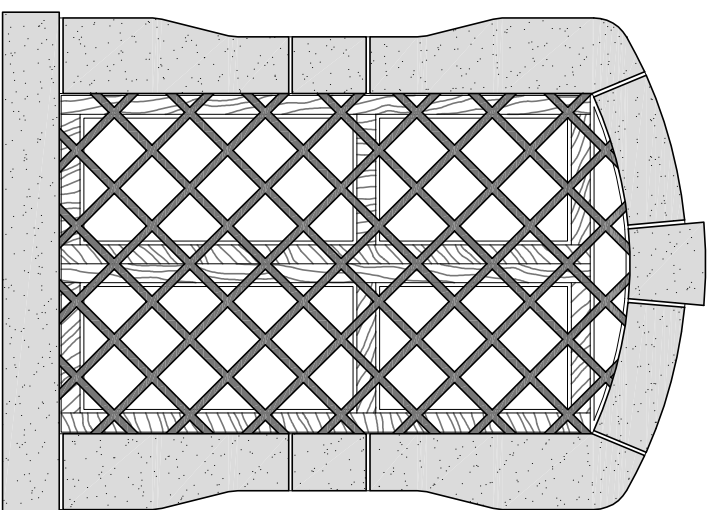
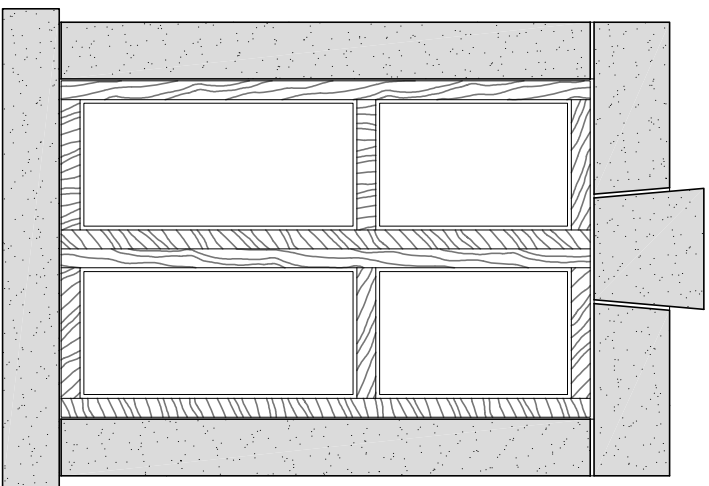
Modanatura bucatura finestre in pietrame basaltico (filo sega o lavorato a martellina o anticato con sabbiatura in dipendenza del contesto)



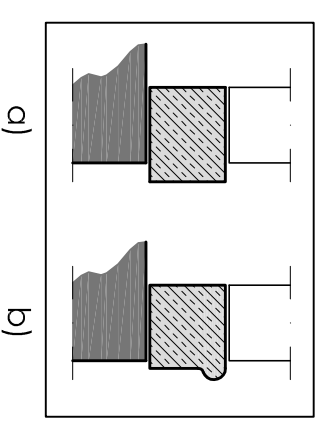
Tipologia soglie



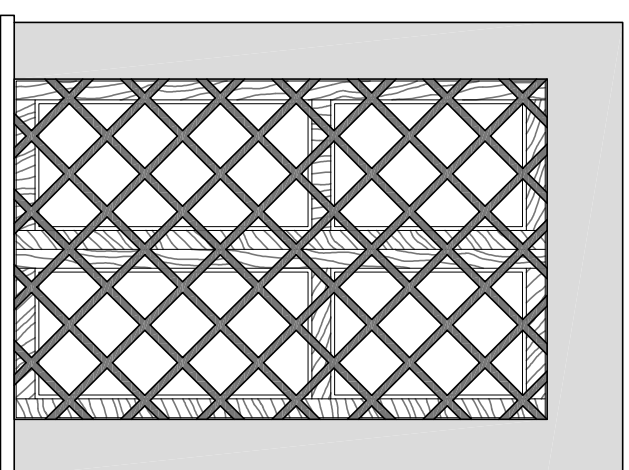
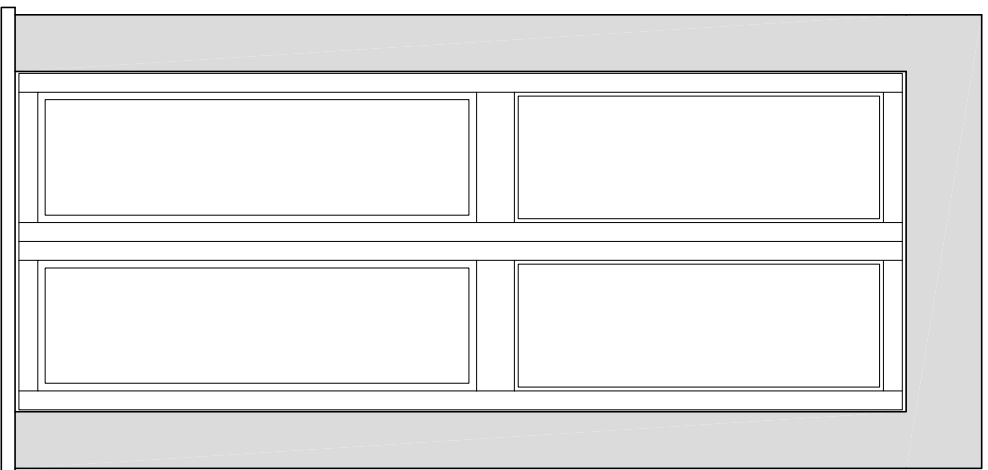
Modanatura bucatura porte esterne in pietrame basaltico (filo sega o lavorato a martellina o anticato con sabbiatura in dipendenza del contesto)



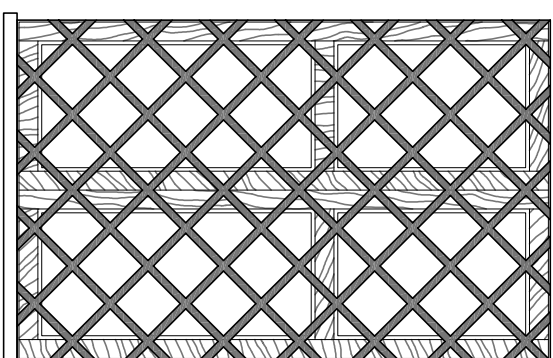
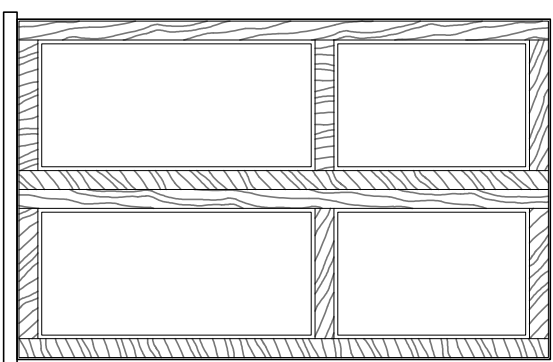
Tipologia avanzate



Modanatura bucatura finestre in pietrame basaltico (filo sega o lavorato a martellina o anticato con sabbiatura in dipendenza del contesto)

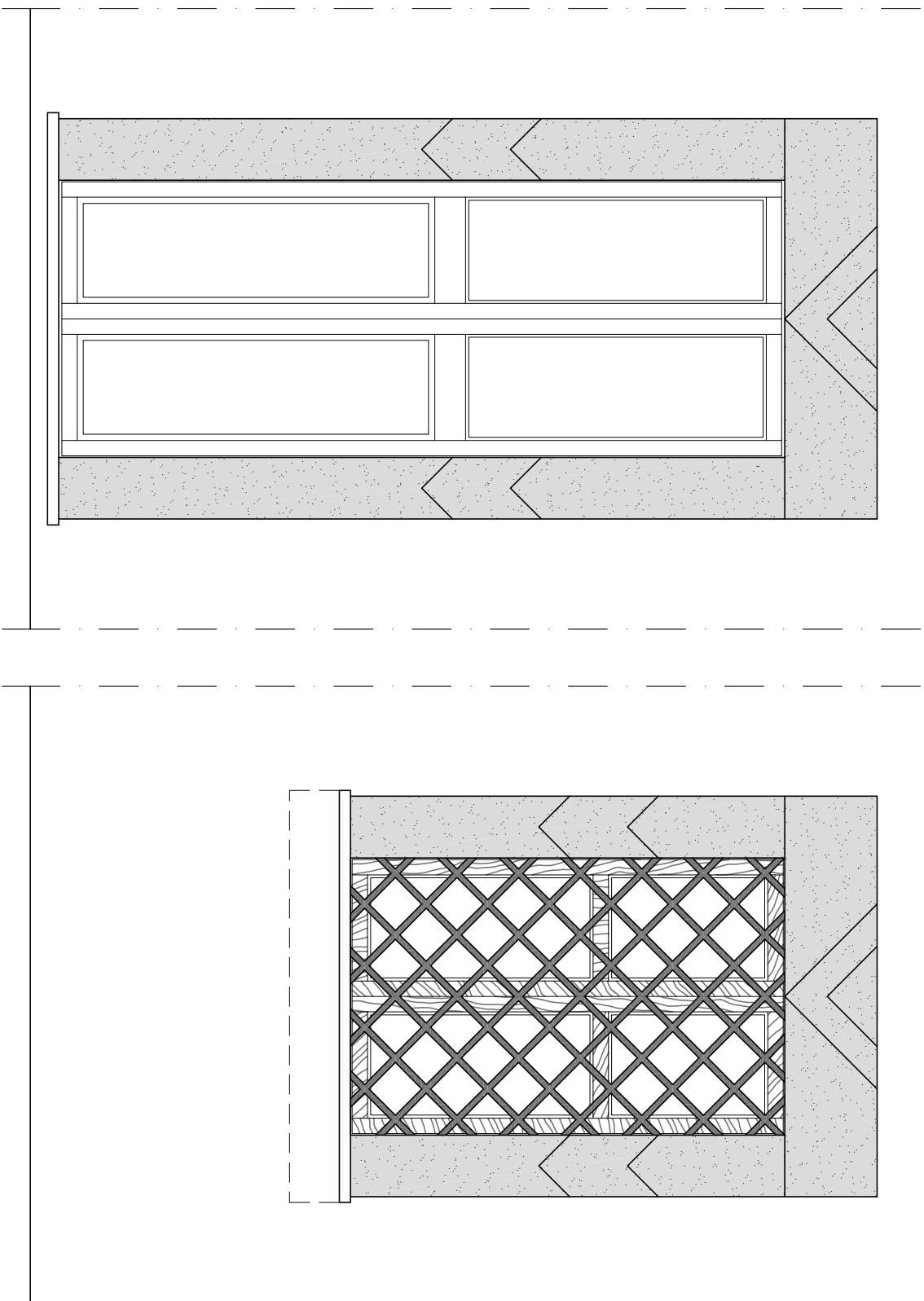


Modanatura bucatura esterne con intonaco a lavorazione frattazzata o con fregi, spessore 15-20 cm.
 Davanzale/soglia in pietrame basilico/trachitico 4-6 cm a filo sega o lavorato.
 Possibilità di modanatura su piano di facciata con diversa soluzione di colore.



Bucature esterne su piano facciata.
Davanzale/soglia in pietrame/marmo, spessore 3-4 cm.

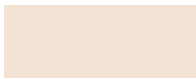
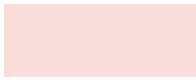
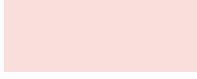
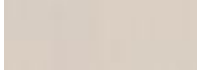
Modanatura bucatura externe stile aragoneze in tufo/trachite.



COLORI FACCIATE - SISTEMA ACC

Fondo facciata

Zoccolatura, rilievi,
fasce, gronde

codice	colore	codice	colore
A6.20.60		EN.02.85	
B2.30.60		E4.03.80	
B6.30.60		A0.05.85	
B6.20.70		E8.30.60	
E0.10.80		E8.30.70	
E0.50.65			
E0.25.75			
E0.20.80			
E0.40.70			
B2.05.70			
A0.05.70			
D2.10.70			
EN.02.85			
E4.03.80			
E0.10.70			

COLORI FACCIATE - SISTEMA ACC

Legno porte/finestre
(oltre la scelta del legno a vista)

codice	colore
L0.20.40	
L0.10.50	

Legno organi di oscuramento
(oltre la scelta del legno a vista)

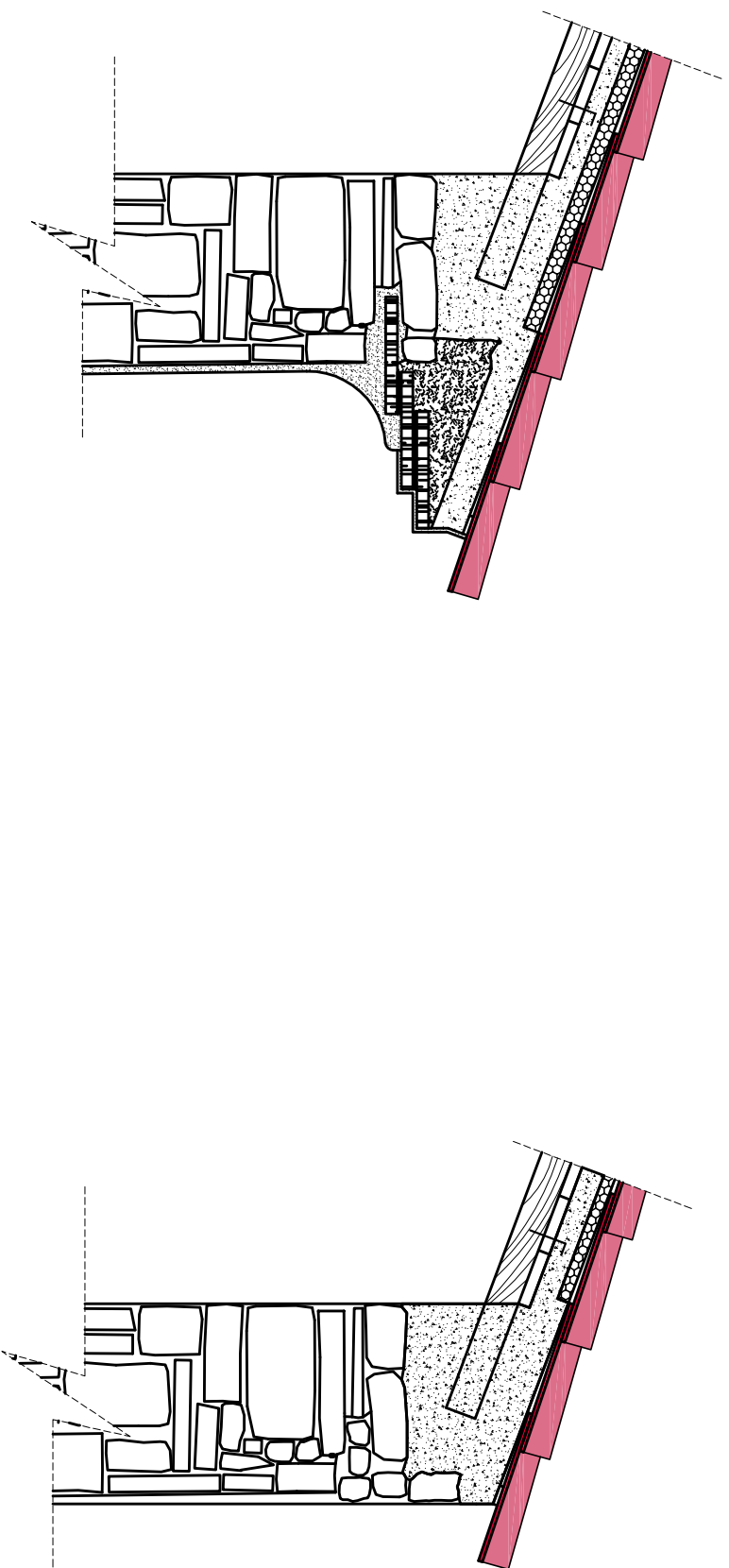
codice	colore
L0.20.40	
L0.10.50	
G4.05.77	

Ferro serramenti, griglie, serrande,
parapetti, discendenti

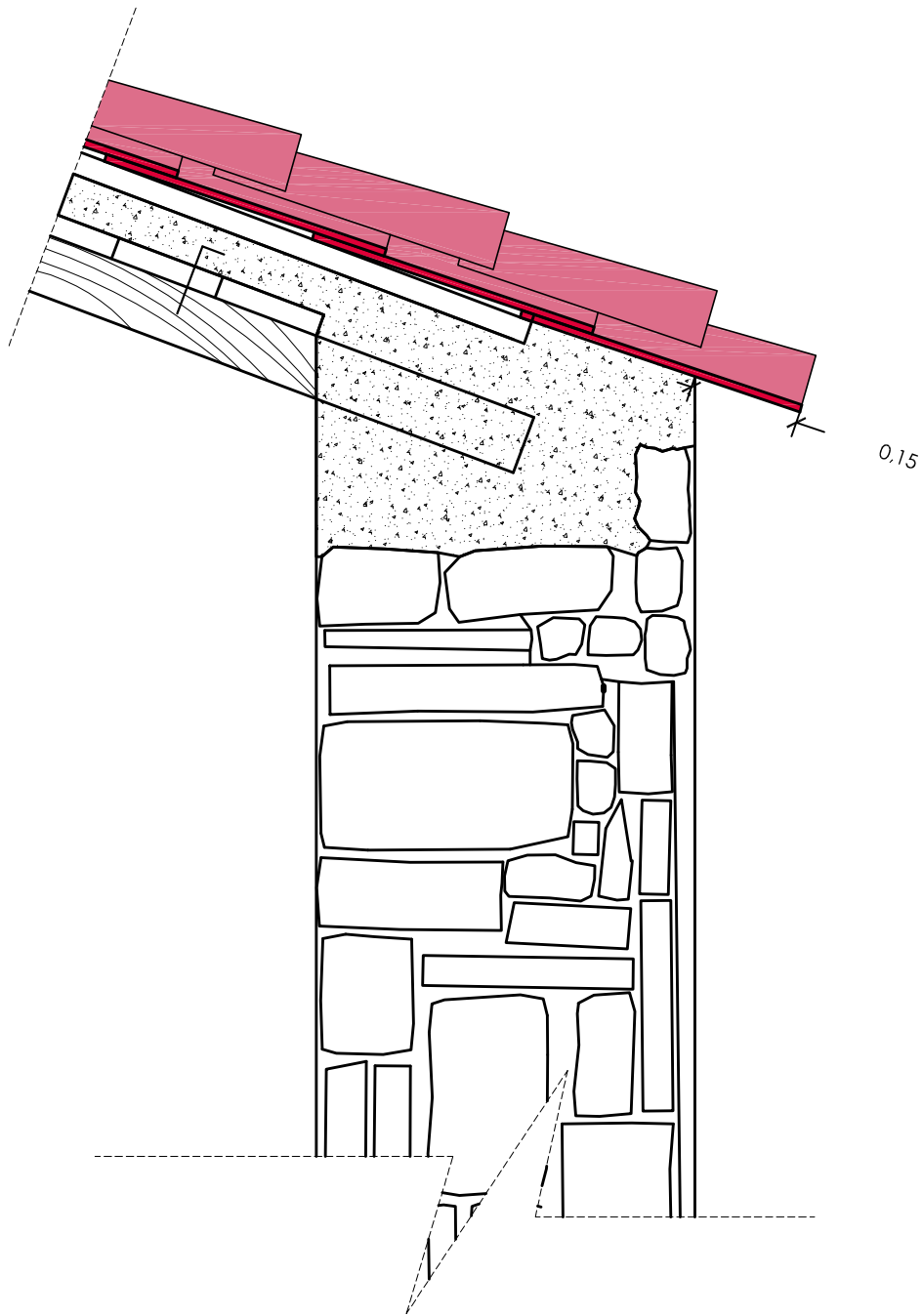
codice	colore
P0.30.25	
P0.03.60	
P0.15.10	

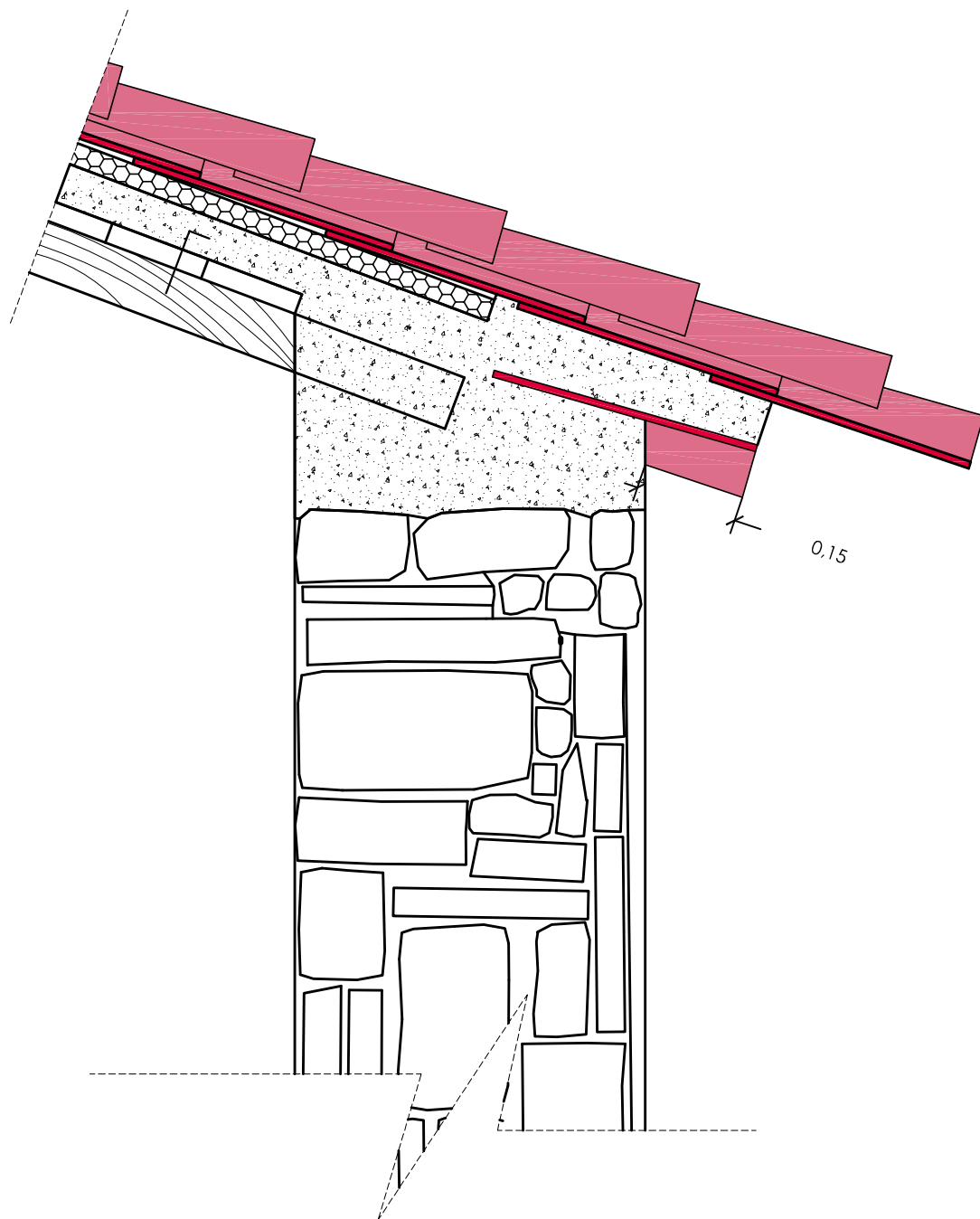
Alluminio
elettrocolore/goffrato

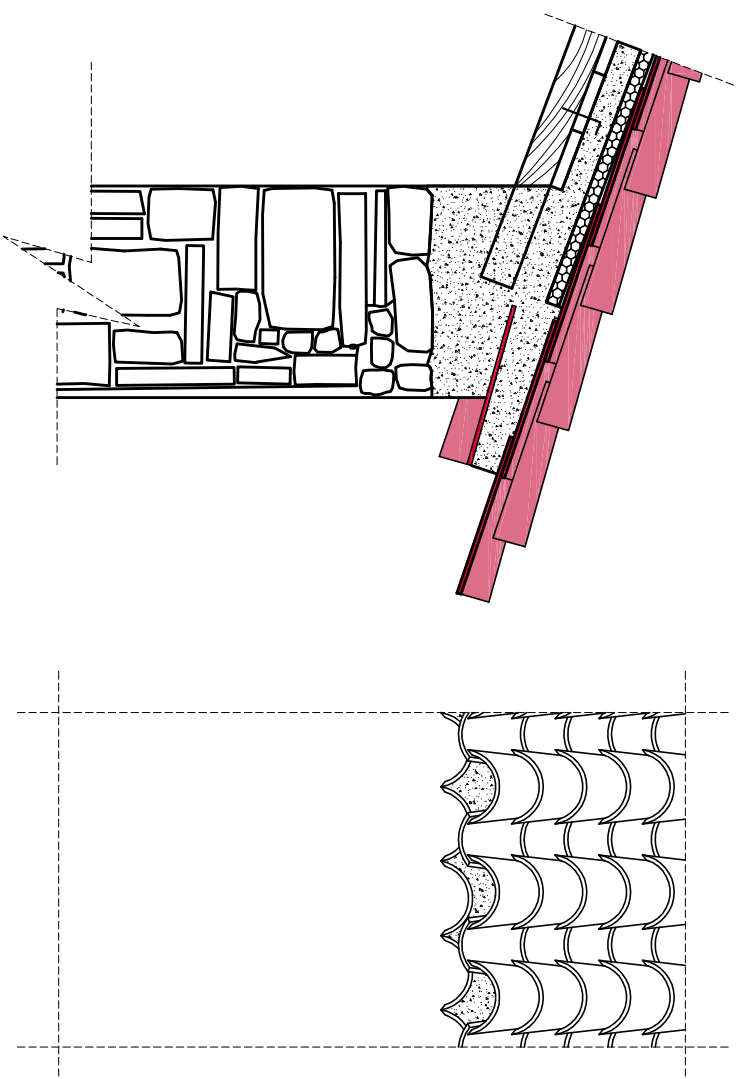
codice	colore
P0.30.25	
P0.33.60	
U4.15.10	
R0.20.50	



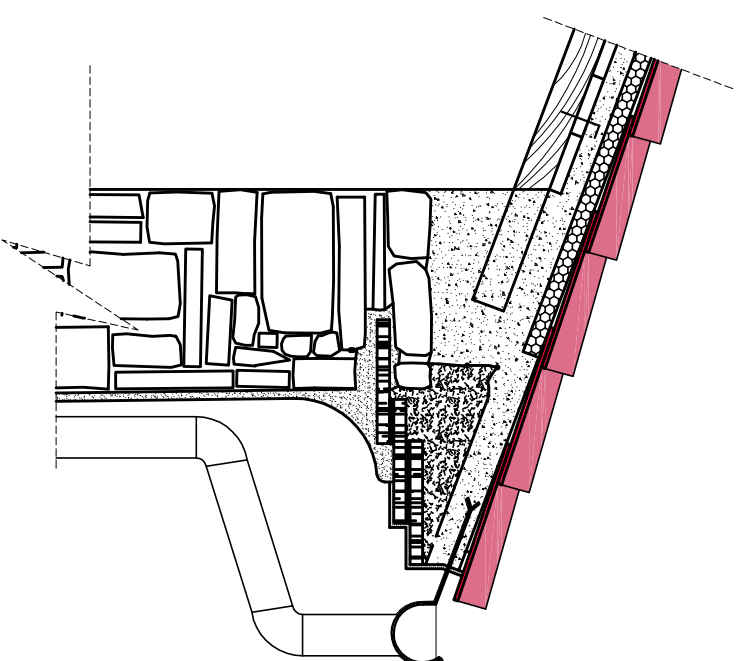
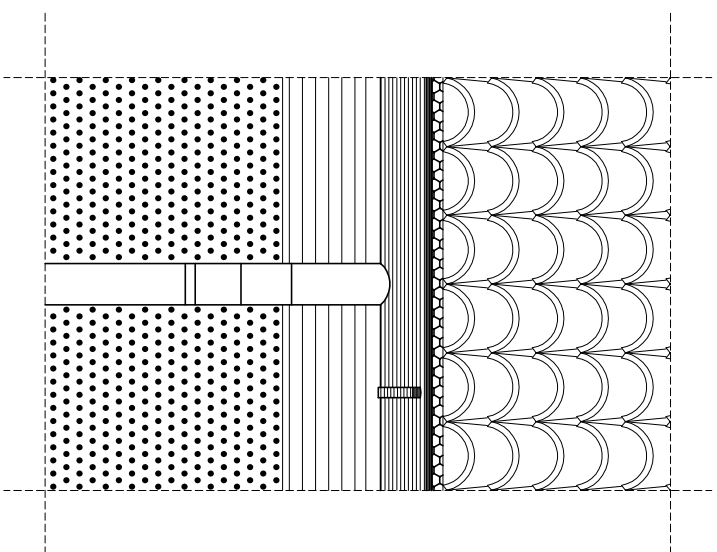
Copertura con coppo finale



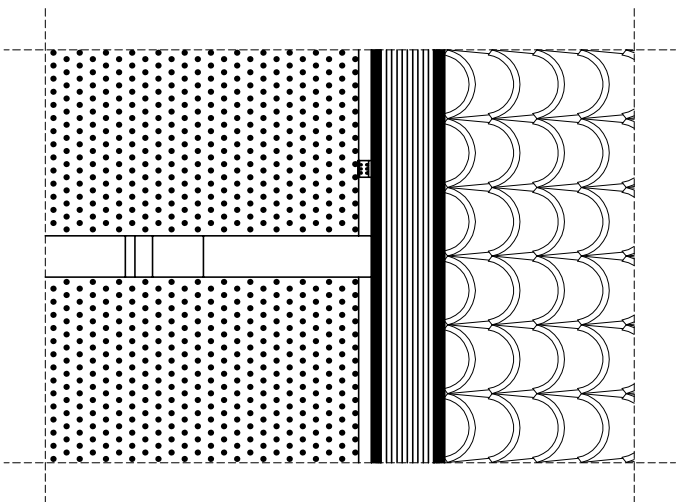




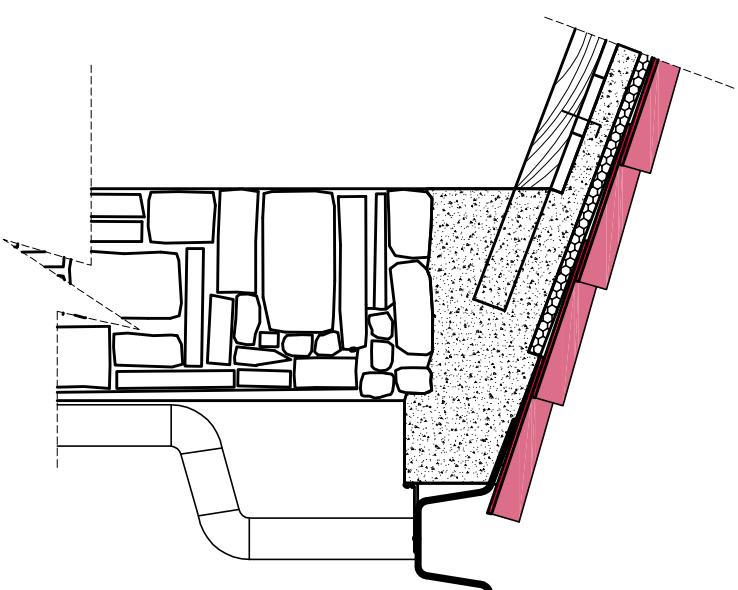
Copertura con doppio coppo incassato

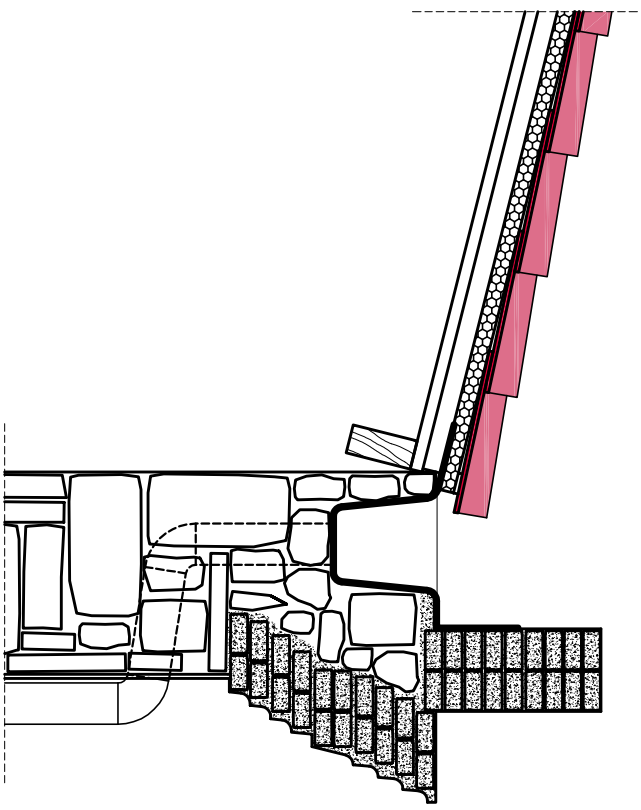
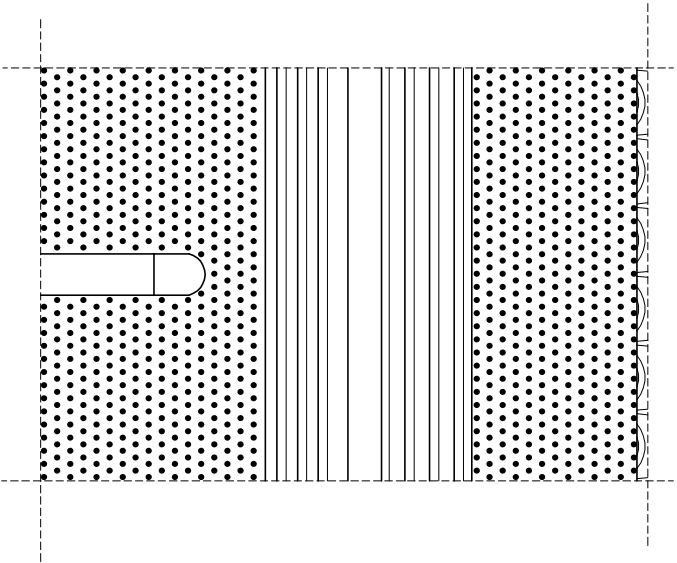


Copertura con gronda esterna

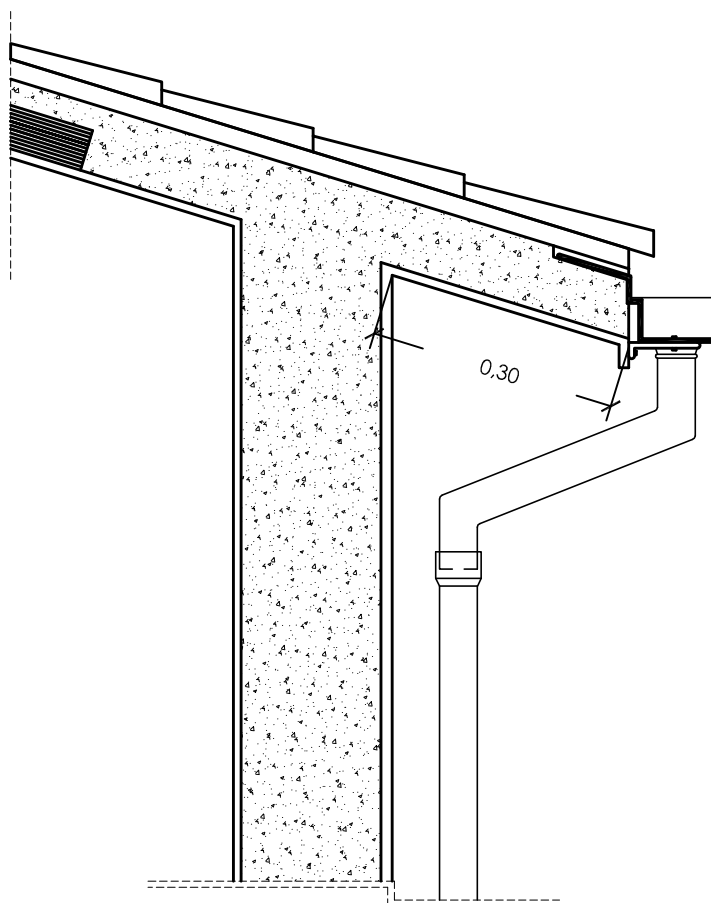


Copertura con gronda esterna

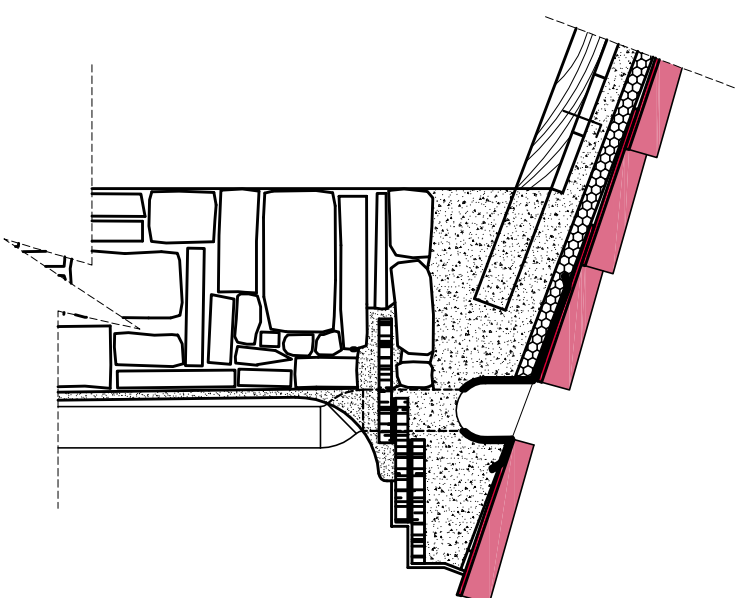
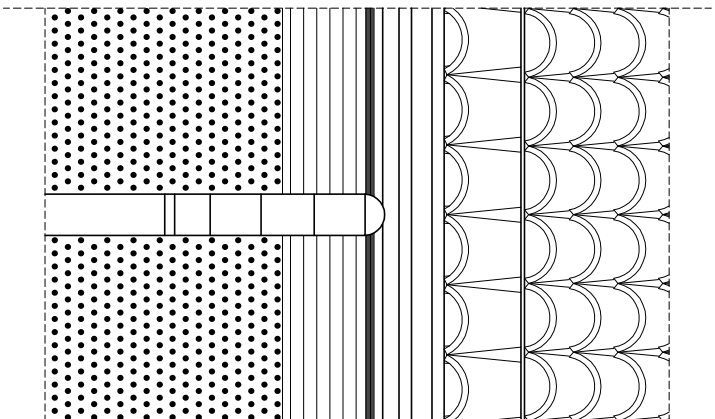




Copertura con gronda interna



Copertura con sporgenza di solaio (max cm 30) con o senza gronda



Copertura con gronda esterna incassata su solaio

TITOLO I – GENERALITÀ.....	1
ART. 1 – Applicazione e presupposti giuridici.....	1
ART. 2 – Finalità e validità.....	1
ART. 3 – Elaborati di Piano	2
ART. 4 – Ambito di intervento	3
TITOLO II – NORME DI ESECUZIONE	5
Art. 5 – Definizione delle tipologie di intervento.....	5
Art. 6 – Disciplina del Piano particolareggiato	7
Art. 7 – Dimensione degli interventi	9
Art. 8 – Prescrizioni attuative degli interventi.....	10
Art. 9 – Parametri urbanistico-edilizi.	11
Art. 10 – Normativa specifica per le aree destinate ai servizi.	12
Art. 11 –Finanziamento degli interventi.....	12
TITOLO III – NORME EDILIZIE PARTICOLARI.....	13
Art. 12 –Materiali costruttivi.....	13
Art. 13 - Coperture	14
Art. 14 - Aperture esterne.....	14
Art. 15 - Tinteggiature, pitture e intonaci esterni	16
Art. 16-Condotture aeree.....	16
Art. 17- Impianti tecnologici	16
Art. 18- Aggetti	17
TITOLO IV – ALLEGATO A : SCHEMA PARTICOLARI E COLORI DI FACCIATA.	18